



جغرافیا و روابط انسانی، بهار ۱۳۹۸، دوره ۱، شماره ۴

## بررسی میزان رضایتمندی ساکنان بافت‌های فرسوده از اقدامات مدیریت شهری

(مطالعه موردی: منطقه دو، کلانشهر تهران)

براتعلی خاکپورا<sup>۱</sup>، مرضیه امینی<sup>۲</sup>، فاطمه سوری<sup>۳</sup>، مهدی خداداد<sup>۴</sup>

۱- عضو هیات علمی دانشگاه فردوسی مشهد

۲- دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد

۳- دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی

۴- کارشناسی ارشد جغرافیا، دانشگاه گلستان

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۰۲/۰۶

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۰۸/۰۲

### چکیده

در جامعه امروز شهری برای دستیابی به توسعه پایدار شهری محلات بنیادی‌ترین عناصر شهری و حلقه واسط بین مدیریت شهری و شهروندان است. همچنین سیاست‌گذاری‌های دوگانه و مغایر در احداث واحدهای مسکونی ارزان قیمت و گسترش روز افزون محدوده خدماتی شهرها باعث گردیده عملاً محدوده بافت‌های فرسوده که عمدتاً در مناطق مرکزی شهرها واقع گردیده از دید دست‌اندرکاران و سیاست‌گذاران امر توسعه مخفی مانده و عملاً به فراموشی سپرده شده‌اند. لذا هدف پژوهش حاضر، بررسی میزان رضایتمندی ساکنان بافت‌های فرسوده از اقدامات مدیریت شهری منطقه دو، کلانشهر تهران است که به منظور نیل به این هدف از روش توصیفی - تحلیلی و مطالعات میدانی استفاده شده است. تعداد نمونه تحقیق با استفاده از فرمول کوکران ۴۸۸ نفر تعیین گردیده است و دسترسی به نمونه‌ها نیز با شیوه تصادفی ساده سیستماتیک صورت پذیرفته است. داده‌ها با بهره‌گیری از نرم‌افزار SPSS و آزمون‌های آماری ناپارامتریک و اطلاعات اسنادی مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. نتایج تحقیق، بیانگر وجود رابطه معنادار در سطح ۹۹ درصد میان اقدامات و برنامه‌های مدیریت شهری با کیفیت زندگی در بافت‌های فرسوده شهری وجود دارد.

واژگان کلیدی: مدیریت شهری، بافت فرسوده شهری، کلانشهر تهران.

## مقدمه و طرح مسأله

در واقع بافت فرسوده<sup>۱</sup> و ناکارآمد شهری بخش اعظمی از سطح شهرهای کشور را تشکیل می‌دهند. اگر چه این بافت‌ها به دلیل داشتن مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست‌محیطی از عمده چالش‌های مدیریت شهری و نظام شهرسازی می‌باشند و برای کل گستره شهری یک تهدید جدی به شمار می‌آیند؛ با این حال مهم‌ترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین جهت اسکان جمعیت، تأمین فضاهای باز خدماتی و نیز بهبود محیط‌زیست می‌باشند (محمدی و دیگران، ۱۳۹۳: ۱۱۰). بافت‌های تاریخی حکم اندوخته‌هایی متراکم را دارند که گنجینه‌هایی از خاطرات اجتماعی و شیوه‌های اندیشیدن و زیستن گذشته‌گان ما را در بر گرفته‌اند. بافت‌های کهن شهری به جز ارزش‌های مثبت تاریخی - هویتی برای شهر، دارای ویژگی‌های منفی بسیاری مانند؛ نابسامانی‌های کالبدی و اجتماعی و اقتصادی می‌باشند (استعلاجی و همکاران، ۱۳۸۷: ۵۸). در حال حاضر در ۳۸۳ شهر کشور ما بیش از ۴۰ هزار هکتار بافت فرسوده با وجود جمعیت هشت و نیم میلیون نفر می‌باشد، از این رو مداخله جهت نوسازی و بهسازی بافت فرسوده برای بازگرداندن تعادل جریان زندگی در محدوده این بافت‌ها امری ضروری است (مدانلو، ۱۳۹۱: ۲). فرسودگی شهری، تنزل شرایط متعددی را در بافت شامل می‌شود و دارای معانی مرکبی از جمله؛ متروکه‌شدن زودرس، وجود کمبودهایی در فضای شهری، خرابی کالبدی و... است (عندلیب، ۱۳۸۹: ۱۹۱). امروز دیگر در دنیا به شهرداری به‌عنوان پیمانکاری بزرگ که باید برخی از فعالیت‌های عمرانی و خدماتی شهر را انجام دهد، نگرسته نمی‌شود. بلکه شهرداری موسسه‌ای مدنی و برخاسته از مردم است که وظیفه فعالیت به سمت توسعه پایدار و توسعه انسانی را بر عهده دارد. به همین دلیل است که شهرداریها باید در کنار فعالیت‌های سنتی و مرسوم خود به فعالیت‌های فرهنگی، بهزیستی و زیست‌محیطی بپردازد. در واقع نقش شهرداری به‌عنوان هسته مرکزی مدیریت شهر، هدایت، نظارت، راهبری و جلب مشارکت سایر بازیگران است (کیانی، ۱۳۸۷: ۱۰۷). شهروندان ساکن شهر از مدیریت شهری و شهرداری فقط رسیدگی به وضعیت عمرانی، کالبدی و اقتصادی و خدماتی شهر را انتظار ندارند بلکه فراهم کردن زمینه حیات اجتماعی، روابط شهروندی، ساماندهی امور اجتماعی و فرهنگی، ایجاد فضاهای عمومی فرهنگی و گذران اوقات فراغت، فراهم کردن امنیت اجتماعی و روانی و نظایر اینها را نیز می‌طلبند. در واقع مردم در تمام قلمروهای زندگی انتظار رسیدگی از سوی شهرداری و سایر سازمانهای مدیریت کننده شهر را دارند (نجفی‌کانی و مهدوی، ۱۳۹۱: ۲). قرارگرفتن نوسازی و بهسازی شهری در چارچوب طراحی شهری و این واقعیت که رسیدگی به مسائل فضاهای عمومی شهری در اختیار دستگاه‌های اجرایی و مدیریت شهری است، خود اهمیت نقش دولت را بیان می‌کند و نشان می‌دهد نقش مدیریت شهری در سه جنبه بارز است؛ سفارش پروژه‌های شهرسازی مشتمل بر برنامه‌ریزی و طراحی شهری، صورت قانونی بخشیدن به اصول و ضوابط شهرسازی و نظارت بر فرآیند اجرا (توسلی، ۱۳۷۶: ۵۹). وظایف برنامه‌ریزان و طراحان شهری بدین شرح است: مکان نوسازی و بهسازی بر اساس رشته مطالعات برنامه‌ریزی و طراحی شهری، ترکیب فعالیت‌ها، ارزش‌های کالبدی - فضایی و... صورت می‌گیرد و هدف از رهنمودهای برنامه‌ریزی این است که هر اقدام نوسازی و بهسازی باید در قالب یک کل هماهنگ عملی شود (همان، ۱۰۲).

<sup>1</sup> Run down Texture

با توجه به مباحث مذکور، هدف پژوهش حاضر، بررسی میزان رضایتمندی ساکنان بافت‌های فرسوده از اقدامات مدیریت شهری منطقه دو، کلانشهر تهران است که به‌منظور نیل به این هدف از روش توصیفی - تحلیلی و مطالعات میدانی استفاده شده است.

### مبانی نظری تحقیق

بافت‌های فرسوده، جزئی از پیکره و بدنه شهرهاست و دارای ارزش تاریخی و فرهنگی، کالبدی، عملکردی و اقتصادی است (Durgesh, 2004: 98). فرسایش در لغت به معنی کهنگی و پوسیدگی و در دانش مرمت شهری عبارت‌اند از؛ عملکرد تحول و تغییر منفی کالبدی و اقتصادی و ثبات نسبی بناها و مکان‌ها (حافظ‌نظامی، ۱۳۸۷: ۴۳۳). این در حالی است که در اکثر منابع تخصصی، برداشت از بافت فرسوده، بسیار گسترده‌تر بوده و عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها را نیز شامل می‌شود که به دلیل فقدان شرایط مطلوب اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی از کیفیت نازلی برخوردارند. اما نکته‌ای که حائز اهمیت می‌باشد این است که؛ فرسودگی یک بافت به معنی عدم کارایی آن در تمام ابعاد نمی‌باشد چرا که بافت‌های شهری علیرغم فرسودگی به بسیاری از نیازهای روزمره ساکنین پاسخ می‌دهند. بنابراین با سرمایه‌گذاری در جهت حفظ، می‌توان از هدر رفتن سرمایه‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و... جلوگیری نمود و به جای گسترش بیش از حد شهر و افزایش حاشیه-نشینی، زندگی را در بافت‌ها احیاء نمود (Boskoff, 1970:355). فرسودگی شهری بیانگر شرایطی کالبدی، اجتماعی و اقتصادی است که در نتیجه عدم تعمیر دراز مدت ساختمان‌ها، زیر ساخت‌ها و شبکه‌های معابر فاقد شرایط مناسب و مطلوب برای زندگی است (عزیزی، ۱۳۷۹: ۴۲). عدم تعمیر یا بازسازی این کالدها موجب مشکلاتی برای زندگی و خدمات رسانی و حفظ شرایط زیست‌محیطی مطلوب در شهر می‌شود و فقر شهری و اسکان جمعیت مهاجر موجب گسترش فرسودگی در شهر می‌شود (یزدانی، ۱۳۸۸: ۳۹).

### جایگاه مدیران شهری در نوسازی و عمران بافت فرسوده شهری

بر اساس قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ و مسئولیت‌های محوله از سوی سازمان، شهرداری‌ها برای مداخله مرجعیت می‌یابند (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۸۴: ۱۲). شهرداری‌ها وظیفه اجرایی کردن طرح‌های توسعه شهری و همچنین نظارت بر ساخت و ساز و فعالیت‌های واقع در محدوده بافت را بر عهده دارند (قربانی، ۱۳۷۰: ۱۴). قانون شهرداری و مقررات مرتبط با مقررات مذکور، مواردی که مداخله را در این چارچوب مجاز می‌شمارد عبارتند از؛

**ماده ۲۴-** شهرداری‌ها می‌توانند در موقع تنظیم و اجرای طرح‌های نوسازی و همچنین توسعه یا احداث معابری که عرض آن‌ها حداقل ۲۰ متر می‌باشد با رعایت نقشه جامع یا نقشه هادی شهر، طرح‌های مربوطه را وسیع‌تر از میزان مورد احتیاج طرح تنظیم و اجرا نموده و اراضی مازاد را در صورت عدم احتیاج از طریق مزایده و با آیین‌نامه معاملات شهرداری به فروش رسانیده و وجوه حاصله را به حساب درآمد نوسازی و عمران شهری موضوع این قانون منظور کنند (منصوری، ۱۳۸۵: ۱۲۳).

**ماده ۱۱۱:** به منظور نوسازی شهرها، شهرداری‌ها می‌توانند از طریق تأسیس مؤسساتی با سرمایه خود، خانه‌ها و مستغلات و اراضی و محلات قدیمی و کهنه شهر را با استفاده از مقررات تملک زمین مصوب ۱۷ خرداد ۱۳۲۹ خریداری نماید و در صورت اقتضاء طبق طرح‌های مصوب شهرداری بفروشند و یا اینکه رأساً اقدام به اجرای طرح‌های ساختمانی بنمایند.

(ت شوراهاى اسلامى شهر: به استناد قانون تشکیل شورای اسلامی كشورى مصوب ۱۳۶۱/۹/۱ و قانون اصلاح تشكيل شورای اسلامی كشورى و انتخابات شوراهاى مزبور مصوب ۱۳۶۵/۴/۲۹، شوراها مجاز به مداخله و یا مشاركت در مداخله در بافت‌هاى فرسوده می‌باشند (وزارت مسكن و شهرسازى، ۱۳۸۴:۱۲).

## مفاهیم راهبردی بافت‌های فرسوده شهری

### بافت قدیم شهر<sup>۲</sup>

به‌طور کلی آن بخش از شهرهای ایران را که تا عهد قاجار (قبل از سال ۱۳۰۰ ه.ش) شکل گرفته‌اند، می‌توان بافت قدیم نامید (توسلی، ۱۳۷۹: ۵) و علی‌رغم برخورداری از ارزش‌های هویتی، به دلیل فرسودگی کالبدی و فقدان استانداردهای ایمنی، خدمات و زیرساخت‌های شهری از منزلت مکانی و سکونتی پایین برخوردارند. مداخله در این‌گونه بافت‌ها با سایر بافت‌های شهری متفاوت بوده و اقدام‌ها از نوع بهسازی، روان‌بخشی و نوسازی خواهد بود که در قالب طرح‌های ویژه به اجرا درخواهند آمد. مهم‌ترین ویژگی‌های مشترک این‌گونه بافت‌ها که می‌توان آن‌ها را از سایر بافت‌های شهری باز شناخت شامل موارد ذیل است؛

بافت‌های قدیمی اغلب در مرکز شهرهای قدیمی قرار دارند و اصول هنری و معماری در آن به کارگرفته شده‌است. شکل‌گیری و رشد ارگانیک از دیگر مشخصات بافت‌های قدیمی است. همچنین عناصر اصلی و تعیین‌کننده شالوده شهر شامل مسجد جامع، بازار و محله‌های مسکونی در بافت‌های مذکور واقعند. مصالح به کار رفته در بناها عمدتاً محلی هستند و بالاخره اینکه بافت‌های قدیمی با شرایط محیطی تطابق روشن و عقلانی دارند (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۶۸).

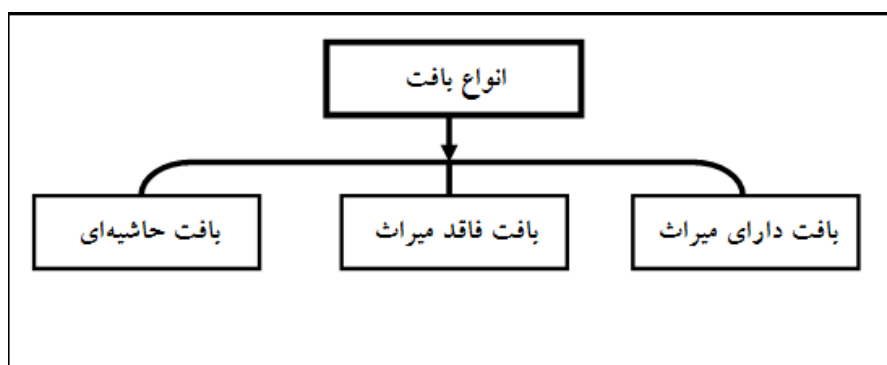
### انواع بافت‌های شهری

به استناد مصوبه ۱۳۸۴/۳/۱۶ شورای عالی شهرسازی و معماری و شهرسازی در خصوص بافت‌های فرسوده شهری، به تقسیم‌بندی آن به شرح زیر می‌پردازیم:

**الف) بافت‌های دارای میراث شهری:** بافت‌هایی هستند که در برگیرنده آثار به‌جای‌مانده از گذشته و جایگزین ناپذیری و حفظ آن‌ها نه تنها به لحاظ اهمیت میراث فرهنگی مورد توجه و توصیه سازمان‌های مسئول و متولی بافت می‌باشد، بلکه به لحاظ جاذبه توریستی و جذب ایرانگرد و جهانگرد نیز مورد تأکید برخی از سازمان‌ها می‌باشد. این آثار به یکی از سه دوره تاریخی و یا معاصر تعلق دارد یا به ثبت آثار ملی رسیده‌اند و یا در فهرست میراث ملی باارزش سازمان میراث فرهنگی و گردشگری قرار می‌گیرند (کلانتری، ۱۳۸۷: ۲۲۳).

ب) بافت‌های فاقد میراث شهری: بافت‌هایی هستند که در محدوده قانونی شهرها قرار دارند و دارای مالکیت رسمی و قانونی بوده و از نظر استحکام و خدمات شهری دچار کمبود هستند (مهندسين مشاور طرح محیط پایدار، ۱۳۸۵:۷).

ج) بافت‌های حاشیه‌ای (سکونت‌گاه‌های غیررسمی): بافت‌هایی هستند که در حاشیه شهرها و خارج از برنامه‌های رسمی توسعه شکل گرفته‌اند (لاله‌پور و همکاران، ۱۳۸۷:۹۷۶). ساکنین این بافت‌ها را گروه‌های کم درآمد و مهاجران روستایی و تهیدست شهری تشکیل می‌دهند (ناظری و همکاران، ۱۳۸۷:۱۲۲). این بافت‌های خودرو که با سرعت ساخته شده‌اند فاقد ایمنی، استحکام، امنیت اجتماعی و زیرساخت‌های شهری می‌باشند (لاله‌پور و همکاران، ۱۳۸۷:۹۷۷). شکل ۱. انواع بافت را نشان داده است.



شکل ۱- انواع بافت فرسوده شهری

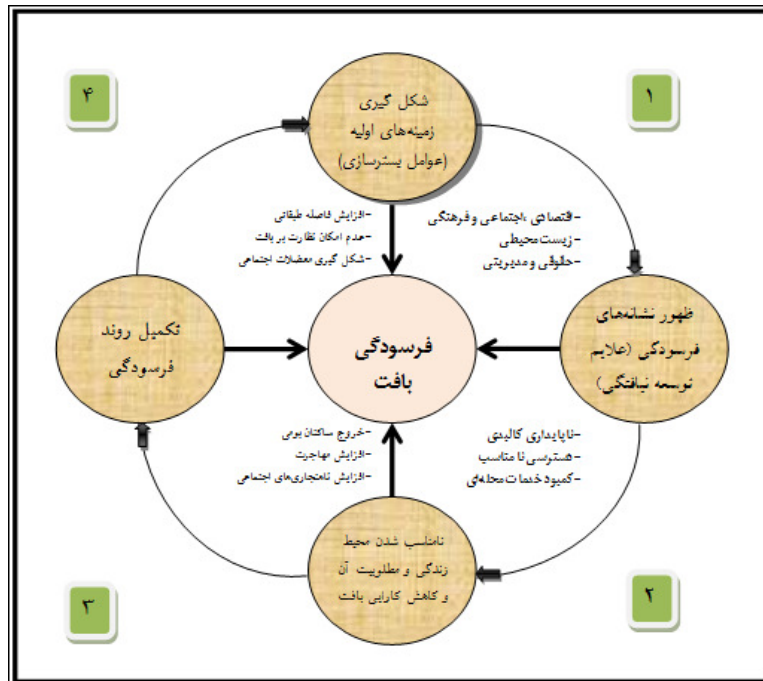
### مکاتب بهسازی و نوسازی شهری

مکاتب عمده مطرح در حیطه بهسازی و نوسازی شهری به ترتیب زمانی در جدول ۱. ارائه شده است:

جدول ۱: مکاتب بهسازی و نوسازی شهری

فرهنگ گرایی	ارجحیت نیازهای معنوی بر نیازهای مادی؛ بهسازی و نوسازی از طریق زنده کردن ارزشهای فرهنگی گذشته
ترقی گرایی	هنگام نوسازی و بازسازی شهرهای قدیمی، هیچ چیز را جز راهها حفظ نمی‌کنند؛ رواج شهرسازی بلدزری
مکتب اکولوژیک	رکود بافت قدیمی شهر، در اثر گروه‌های اجتماعی و اقتصادی و جدایی‌گزینی‌های ناشی از بی عدالتی اجتماعی
سازمندگرایی	در نظر گرفتن یک کلیت منسجم در امر بهسازی و نوسازی شهری؛ توجه به هماهنگی و انسجام در این فرایند
کارکرد گرایی	بهسازی و نوسازی باید در راستای توسعه اقتصادی و کارکردی شهر
ساختار گرایان	نگرش مجموعه وار و سیستمی به شهر؛ بهسازی و نوسازی ساختارهای کالبدی-فضایی در مجموعه‌ها و نه تک بناها
زیبایی شناسی	توجه به بعد بصری و تأکید بر زیباسازی به عنوان تنها رویکرد مناسب بهسازی و نوسازی شهری
مدرنیسم	تمایل افراطی برای حراست از آثار باستانی که حتی نوسازی و بهسازی ابنیه مرده و غیرتاریخی را خواستار می‌شد
پست مدرنیسم	بیشتر به روابط اجتماعی در شهر می‌اندیشد؛ برانگیختن حس مکان، احیای آنچه دارای ارزش محلی و ویژه است
انسان گرایی	توجه به مردم و مشارکت آنها در بهسازی و نوسازی فضای شهری. مداخله مردم‌گرایانه
نئوکلاسیکها (خردگرایی)	توجه احیای تاریخ و فرهنگ، البته نه با تقلید از گذشته، بلکه از طریق بهروز در آمدن در ساختمانهای آن

منبع: (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴).



شکل ۲- مدل مفهومی شکل‌گیری و تداوم فرسایش بافت فرسوده شهری

مأخذ: عندلیب، ۶۲:۱۳۸۹.

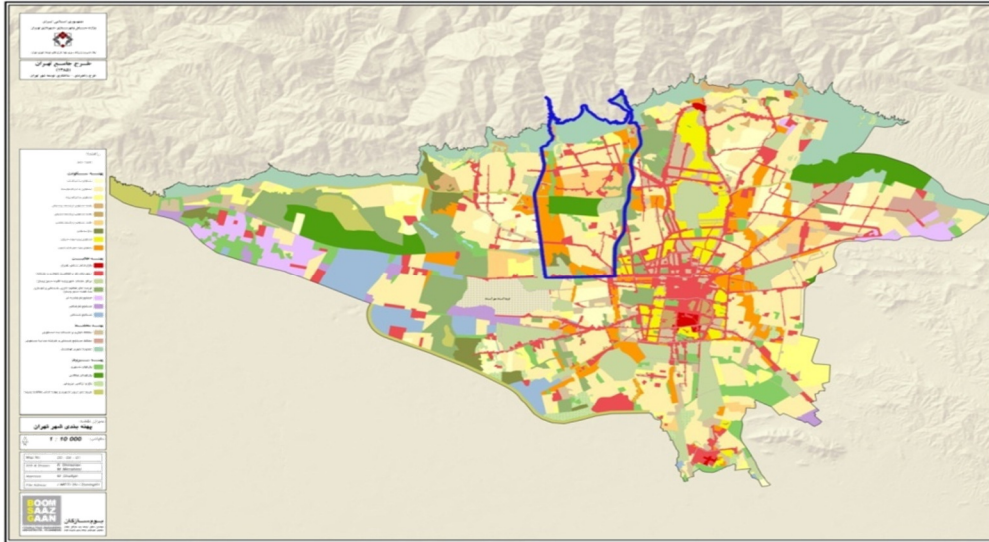
## روش تحقیق

پژوهش حاضر به لحاظ ماهیت از نوع توصیفی-تحلیلی و به لحاظ اجرا از نوع پیمایشی و به لحاظ روش جمع‌آوری داده‌ها از نوع میدانی می‌باشد. در آغاز، مطالعات سازمان‌یافته‌ای به منظور تهیه ادبیات و مبانی تئوریک به صورت کتابخانه‌ای انجام گرفته است و در مرحله مطالعه میدانی با استفاده از ابزارهای مورد نیاز تحقیق (پرسشنامه محقق‌ساخته) به جمع‌آوری داده‌های مورد نیاز پرداخته شده است. جامعه مورد مطالعه در این پژوهش ساکنان بافت‌های فرسوده منطقه ۲، کلانشهر تهران بوده که با استفاده از روش کوکران تعداد ۴۸۸ نفر از آنها انتخاب شده و پرسشنامه به صورت تصادفی ساده بین آنها توزیع شده است.

## معرفی محدوده مورد مطالعه

تحقیق حاضر در محدوده مکانی منطقه ۲ شهرداری کلانشهر تهران انجام گرفته است. این منطقه جزء مناطق توسعه یافته در محدوده میانی و شمالی شهر تهران است که با مساحت تقریبی ۶۴ کیلومتر مربع وسعت تقریبی ۶۰ هزار نفر، دارای ۹ ناحیه شهری بوده و به محله منیری و ۳۰ محله شورایاری تقسیم شده است. از شمال به ارتفاعات البرز، از غرب به بزرگراه

آیت الله اشرفی اصفهانی و منطقه ۵، از جنوب به خیابان آزادی و مناطق ۹، ۱۰ و از شرق به بزرگراه چمران و مناطق ۳، ۱، و ۶ محدود شده است (سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان تهران، ۱۳۹۱).



شکل ۳: معرفی محدوده مورد مطالعه (مآخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷).

### یافته‌های تحقیق

#### یافته‌های توصیفی

طبق یافته‌های تحقیق از مجموع ۴۸۸ نفر جامعه نمونه در این تحقیق ۶۳/۷۲ درصد از پاسخگویان را مردان و ۲۸/۰۷ درصد را زنان تشکیل داده‌اند. همینطور، بیشترین آمار پاسخگویان مربوط به گروه سنی ۳۹-۳۰ و ۵۹-۵۰ سال بوده است. کمترین آن نیز به گروه سنی ۶۰ سال به بالا با ۱۲,۷ درصد تعلق داشته است. بیشترین درصد به سطح تحصیلی دیپلم با ۳۳ درصد و کمترین آن نیز به تحصیلات ابتدایی مربوط بوده است.

#### یافته‌های تحلیلی

##### بررسی میزان دسترسی شهروندان به خدمات و زیرساخت‌های شهری

نتایج نشان داده میزان دسترسی شهروندان به خدمات شهری با استفاده از آزمون مورد نظر برای تمامی مؤلفه‌ها به غیر از فضاهای ورزشی معنادار به دست آمده است یعنی اینکه دولت توانسته در این زمینه‌ها موجبات افزایش کیفیت زندگی شهروندان را فراهم کند. در نتیجه شهرداری توانسته در این زمینه‌ها موجبات افزایش کیفیت زندگی شهروندان را فراهم کند.

جدول ۲: بررسی میزان دسترسی شهروندان به خدمات شهری با استفاده از آزمون کای اسکور یک طرفه

مولفه	ضریب کای اسکور	درجه آزادی <i>df</i>	ضریب معناداری
اماکن مذهبی	۰,۳۱۹	۴	۰,۰۰۰**
دسترسی به بوستان‌ها و مبلمان شهری	۰,۲۱۹	۴	۰,۰۰۰**
دسترسی به شبکه حمل و نقل عمومی	۰,۲۸۴	۴	۰,۰۰۰**
دسترسی به مراکز بهداشتی و درمانی	۰,۱۳۷	۴	۰,۰۲۵*
دسترسی به مکان‌های آموزشی	۰,۱۱۱	۴	۰,۰۰۱**
دسترسی به مراکز خرید کالاهای اساسی	۰,۱۹۲	۴	۰,۰۰۲**
تأسیسات و تجهیزات شهری	۰,۲۵۰	۴	۰,۰۰۰**
دسترسی به مراکز ورزشی، فرهنگی، هنری	۰,۲۰۳	۴	۰,۰۷۱ NS
ایستگاه آتش‌نشانی	۰,۲۸۴	۴	۰,۰۰۰**
دفع بهداشتی زباله‌ها و فاضلاب‌ها	۰,۱۳۷	۴	۰,۰۲۹*

مأخذ: یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۷ \*\* معناداری ۱٪ \* معناداری ۵٪ NS عدم معناداری

### بررسی میزان رضایتمندی ساکنان بافت‌های فرسوده از اقدامات مدیریت شهری

بافت‌های فرسوده در شهرها به‌عنوان آسیب‌پذیرترین محدوده‌ها در حین وقوع حوادث، از حساسیت بالایی برخوردار بوده و نوسازی و احیا این بافت‌ها منجر به کاهش خسارت خواهد شد. لذا ساکنان بافت‌های فرسوده با نوسازی واحدهای مسکونی خود به امنیت محله خود کمک کرده و همچنین از آسیب‌های اجتماعی آینده جلوگیری می‌نمایند. یکی دیگر از سیاست‌های دولت در زمینه اجرای پروژه‌های مسکونی؛ واگذاری زمین توسط دولت می‌باشد چراکه طبق بند یک ماده ۴۲ قانون ساماندهی، واگذاری زمین به شکل فروش به قیمت کارشناسی روز با تقسیط حداقل ۵ سال یا به شکل اجاره بلندمدت و یا به شکل اجاره به شرط تملیک به مجریان طرح‌ها و متقاضیان واجد شرایط صورت می‌پذیرد ولی دولت به اجرای چنین قانونی در منطقه مورد مطالعه نپرداخته است که از دلایل کمبود زمین در مرکز شهر ذکر نموده‌اند. یکی دیگر از سیاست‌های دولت در بافت فرسوده؛ ارائه تراکم تشویقی است. در این شیوه به ساکنین اجازه داده می‌شود تا جبران سرانه ناشی از ریزدانگی بافت را با افزایش تعداد طبقات واحد مسکونی جبران نمایند بنابراین متناسب با مساحت ملک، تعداد مشخصی «تراکم تشویقی» به مالکان ارائه می‌شود. به‌منظور سنجش عملکرد مدیریت شهری در نوسازی و بهسازی بافت قدیم از آزمون کای اسکور یک طرفه استفاده نمودیم. اطلاعات مندرج در جدول ۳. مبین این مسئله است که در طرح‌هایی همچون: اعطای تسهیلات بانکی، ایجاد زمینه‌های مشارکت شهروندان، هدایت آب‌های سطحی، تأمین امنیت و آرامش محلات، تراکم تشویقی، مقاوم‌سازی بناها





خوب عمل نمودند. در مجموع بیشترین میانگین به ایجاد زمینه‌های مشارکت شهروندان (۴,۴۸) و کمترین میانگین به ایجاد پارک‌ها و فضای سبز تعلق دارد (۳,۱۳).

جدول ۳: رضایتمندی ساکنان بافت فرسوده از عملکرد مدیریت شهری

یافته-

مأخذ:  
های

سطح معناداری	درجه آزادی	آماره کای اسکوتر	میانگین رتبه ای	فراوانی						مؤلفه
				خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	بی پاسخ	
۰,۰۰۷**	۴	۴۲,۷۱۷	۴,۶۳	۸۰	۳,۳	۱۶,۳	-	-	-	اعطای وام نوسازی با بهره کم
۰,۰۰۰**	۴	۲۰۳,۱۰۳	۴,۴۸	۶۸	۱۵,۳	۱۳,۳	۳,۳	-	-	ایجاد زمینه‌های مشارکت شهروندان
۰,۰۴۲*	۴	۷۳,۹۵۶	۳,۸۰	۱۳,۳	۵۵,۳	۲۹,۳	۲	-	-	آموزش شهرنشینی و شهروند مداری
۰,۰۰۰**	۴	۵۰,۵۷۸	۳,۵۴	-	-	۶۰	۳۴,۷	۵,۳	-	هدایت آب‌های سطحی
۰,۰۰۰**	۴	۵۰,۰۶۸	۳,۳۶	-	۳۶	۶۴	-	-	-	ایجاد بازارها و بازارچه‌های محلی
۰,۰۰۰**	۴	۰,۳۹۵	۴,۱۴	۵۴	۲۱,۳	۱۲,۷	۹,۳	۲,۷	-	امنیت در اماکن عمومی
۰,۰۴۹*	۴	۰,۱۷۵	۳,۴۳	۲۱,۳	۱۸,۷	۴۸,۷	۴,۷	۶,۷	-	دفع زباله و فاضلاب
۰,۱۴۰NS	۴	۰,۳۱۱	۳,۱۳	۱۴	۱۵,۳	۴۷,۳	۱۶,۷	۶,۷	-	ایجاد پارک و فضای سبز
۰,۰۰۰**	۴	۰,۵۷۰	۴,۰۳	۳۲	۳۹,۳	۲۸,۷	-	-	-	مقاوم‌سازی بناها
۰,۰۳۷*	۴	۰,۴۳۹	۳,۷۲	۱۹,۳	۴۹	۲۰	۷,۳	۴	-	زیباسازی منظر
۰,۰۰۰**	۴	۰,۳۴۱	۲,۳۴	۷,۳	۵,۳	۲۴	۴۰,۷	۲۲,۷	-	ترکم تشویقی

تحقیق، ۱۳۹۷. \*\* معناداری ۱٪ \* معناداری ۵٪ NS عدم معناداری

## نتیجه گیری

بهسازی، نوسازی، تجدیدحیات و روانبخشی بافت تاریخی باید متضمن پیوند حیات گذشته و امروز شهر باشد و سمت و سوی توسعه و چشم‌انداز آینده آنرا تعیین کند. ارتباط تنگاتنگ بین بافت تاریخی و بخش نوساز شهر، امری است انکارناپذیر و حفظ و تقویت این ارتباط به منظور بالا بردن کارآئی و پویایی این دو بخش، در نهایت منجر به توسعه شهر می‌گردد ولی متأسفانه در هسته‌های مرکزی و محله‌های قدیمی و سنتی شهرها، مقاومت سرسختانه‌ای صورت گرفته، در نتیجه تبعات طراحی و ضوابط ساخت و ساز به صورت مانعی بزرگ، موجب فرسایش بافت‌های سنتی گردیده است که بایستی به موقع درمان شوند، در غیر این صورت، علاوه بر آن جزء، سایر اجزاء شهری نیز متحمل آسیب‌های جدی خواهند شد. لذا تلاش جهت تزریق روح سرزندگی و ارتقاء شرایط کالبدی و عملکردی بافت‌های فرسوده، مداخله دولت‌ها و بخش مدیریت شهری را در این بافت‌ها ضروری و اجتناب‌ناپذیر می‌سازد. ساختار مدیریتی - سازمانی موجود بافت‌های فرسوده شهری در ایران به سه سطح کلی قابل تقسیم است که عبارتند از: سطح حاکمیتی، سطح میانی یا عملیاتی و سطح اجرایی. با توجه به تقسیم‌بندی بالا، وظیفه سیاست‌گذاری در زمینه توسعه درونی شهرها به ویژه بافت‌های فرسوده و ناکارآمد بر عهده وزارت مسکن و شهرسازی و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است. فراهم آوردن بسترها و زمینه‌های مناسب جهت هدایت فعالیت‌ها و امکانات دولتی و مدیریت بهینه از امکانات شرکت‌های زیرمجموعه (شرکت عمران و مسکن سازان مناطق) به عهده شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری در ایران، سازمان بهسازی شهری است و اجرای طرح‌های پیشنهادی در راستای سیاست‌های مرتبط با بافت فرسوده و ناکارآمد شهری به عهده شهرداری و سازمان پشتیبانی‌کننده آن، مانند سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور و مردم می‌باشد. راهکارهایی به منظور توانمند سازی ساکنان چنین سکونتگاه‌هایی به قرار زیر ارائه می‌گردد:

- ❖ بستر سازی برای مشارکت مردم در نهاد مردمی شورای شهر؛
- ❖ تهیه طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری با مشارکت مردم
- ❖ ایجاد پشتوانه مناسب برای دریافت تسهیلات بانکی از طریق بازنگری در روند کنونی واگذاری تسهیلات مالی؛
- ❖ توسعه اقتصاد محلی با ایجاد ظرفیت‌های گردشگری بافت‌های فرسوده شهری



- ❖ برطرف نمودن خلأهای قانونی در خصوص همکاری و هماهنگی نهادهای تصمیم‌گیر و تصمیم‌ساز در امر بهسازی بافت فرسوده به‌ویژه سازمان میراث فرهنگی، شرکت عمران و بهسازی و نهاد مدیریت محلی (شورا و شهرداری) به‌عنوان اثر گذارترین ارگان‌های دخیل در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری؛
- ❖ انتقال اختیار تهیه و تصویب طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به نهاد مدیریت محلی شهری به منظور مشارکتی نمودن فرایند تهیه و تصویب طرح؛
- ❖ ایجاد فضاهای جمعی (فرهنگی، فراغتی و ورزشی) در سکونتگاه‌های موجود؛
- ❖ افزایش آگاهی شهروندان از مسائل بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و نیز تلاش برای آگاه‌سازی و حساس‌سازی از طریق آموزش‌هایی که توسط نهادهایی چون بسیج محلی و شورای محلی می‌توان داد؛

### منابع:

۱. استعلاجی، علیرضا و همکاران (۱۳۸۷)، نحوه مدیریت بحران در بافت فرسوده شهرها، مجموعه مقالات اولین همایش بافت‌های فرسوده شهری، چشم‌انداز توسعه پایدار، ارزش‌ها و چالش‌ها، مشهد.
۲. توسلی (۱۳۷۹)، فصلنامه هفت شهر، سازمان عمران و بهسازی شهری، شماره دوم.
۳. توسلی (۱۳۷۶)، طراحی شهر در بافت قدیم شهر یزد، انتشارات مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری.
۴. حافظ نظامی، علیرضا (۱۳۸۷)، درآمدی بر عملکرد تأسیسات زیرساختی در بافت‌های فرسوده شهری کشور، مجموعه مقالات بافت‌های فرسوده شهری.
۵. حبیبی، کیومرث؛ پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶)، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری. نشرانتخاب، چاپ اول.
۶. شماعی، علی و پوراحمد، احمد (۱۳۸۴)، بهسازی و نوسازی شهری از دید علم جغرافیا. انتشارات دانشگاه تهران.
۷. عزیزی، محمد مهدی (۱۳۷۹)، سیر تحول سیاست‌های مداخله در بافت‌های کهن شهری در ایران، مجله دانشکده هنرهای زیبا، شماره ۷، دانشگاه تهران.
۸. عنذلیب (۱۳۸۹)، اصول نوسازی شهری، انتشارات آذرخش، تهران.
۹. قربانی، فرج‌الله (۱۳۷۰)، مجموعه کامل قوانین و مقررات شهرداری و خدمات عمومی، چاپ دوم، انتشارات فردوس.
۱۰. کلانتری خلیل‌آبادی، حسین (۱۳۸۷)، کاربرد تکنیک *AHP* در برنامه‌ریزی شهری (مطالعه موردی: احیاء بافت تاریخی شهر اردکان)، مجموعه مقالات همایش بافت فرسوده شهری، مشهد مقدس.
۱۱. کیانی، گشتاسب (۱۳۸۷)، بررسی وضعیت و عملکرد مدیریت شهری، نمونه موردی سکونتگاه‌های شهری استان چهارمحال و بختیاری، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه اصفهان.
۱۲. لاله‌پور، منیژه و سرور، هوشنگ (۱۳۸۷)، بررسی نظام برنامه‌ریزی و مدیریت بافت‌های فرسوده شهری در ایران (با تأکید بر رویکردهای مشارکتی)، مجموعه مقالات اولین همایش بافت‌های فرسوده شهری، چشم‌انداز توسعه پایدار، ارزش‌ها و چالش‌ها، مشهد.

۱۳. محمدی، کاوه؛ رضویان، محمدتقی؛ صرافی، مظفر و غلامحسینی، اسماعیل (۱۳۹۳)، شراکت بخش‌های عمومی - خصوصی در نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۹ شهرداری تهران، فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، شماره هشتم.
۱۴. مدانلو (۱۳۹۱)، بررسی نقش توسعه درونی و استفاده مجدد از ظرفیت‌های موجود در بازساخت بافت فرسوده، مطالعه موردی: منطقه سه ساری، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه گلستان.
۱۵. منصوری (۱۳۸۵)، نگاهی نو به طرح‌های ویژه نوسازی بافت‌های فرسوده، دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، پردیس دانشکده‌های فنی دانشگاه تهران.
۱۶. مهندسین مشاور طرح محیط پایدار (۱۳۸۵)، طرح راهبردی تفصیلی ویژه و طراحی بافت فرسوده (مسأله‌دار) شهر ساوه.
۱۷. ناظری و همکاران (۱۳۸۷)، راهکارها و شیوه‌های نوسازی و بهسازی مردم‌گرایانه در بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی: بافت قدیم شهر کرمانشاه)، مجموعه مقالات همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، مشهد مقدس.
۱۸. نجفی کانی، علی اکبر و مهدوی، شهرام (۱۳۹۱)، ارزیابی و تحلیل نقش شهرداری در ارتقاء شاخصهای اجتماعی زندگی شهروندان (نمونه موردی: شهر کاشان)، نخستین همایش شهرداری به منزله نهاد اجتماعی شهرداری تهران.
۱۹. وزارت راه و شهرسازی (۱۳۸۴)، دفترچه راهنمای مداخله در بافت‌های فرسوده. تهران.
۲۰. یزدانی (۱۳۸۸)، واژگان برنامه‌ریزی و مدیریت بافت‌های فرسوده شهری، ماهنامه اطلاع‌رسانی - آموزشی و پژوهشی، سال چهارم.

21. Boskoff, A, (1970), *the Sociology of Urban Region*", Meredith Corporation U.S.A.

22. Durgesh, C.R (2004). *Review Rehabilitation and Renovatio of Urban Worn-out Tissue*, WASHINGTON, d.C.