



دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهر
فصلنامه‌ی علمی- پژوهشی فضای جغرافیایی

سال دوازدهم، شماره‌ی ۳۷
بهار ۱۳۹۱، صفحات ۹۷-۱۲۰

محسن احدنژاد^۱
شهریور روستایی^۲
سجاد زنگیشه‌ای^۳

آسیب‌شناسی مداخلات در نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده (مطالعه‌ی موردی: محله فیض آباد)

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۸۹/۱۰/۲۰ تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۰/۰۲/۱۴

چکیده

یکی از مسائلی که امروزه توجه برنامه‌ریزان شهری را به خود جلب کرده است، فرسودگی و از رونق افتادن هسته اولیه و بخش قدیمی شهرها می‌باشد که در دهه‌های اخیر با مداخلات انجام شده در جهت نوسازی این بافت‌ها با مشکلاتی دست به گریبان بوده است. مطالعات آسیب‌شناسی مداخله در نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده از مراحل مهم برنامه‌ریزی شهری است که به طور سیستماتیک به بررسی و تحلیل آسیب‌های کالبدی- فیزیکی، آسیب‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی در شهر می‌پردازد. در این تحقیق آسیب‌شناسی مداخلات انجام شده در جهت نوسازی محله فیض آباد و حلقه مفقود مشارکت ساکنان در مداخلات انجام شده در جهت نوسازی بافت بررسی شده است. این تحقیق از نوع توصیفی- تحلیلی می‌باشد. جهت گردآوری اطلاعات و شناخت منطقه از دو روش کتابخانه‌ای و میدانی استفاده گردید که به روش پیمایشی انجام و کلیه محاسبات آماری با استفاده از

E-mail: ahadnejad@znu.ac.ir

۱- عضو هیأت علمی گروه جغرافیای دانشگاه زنجان.

۲- عضو هیأت علمی گروه جغرافیای دانشگاه زنجان.

۳- کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه زنجان.

نرم‌افزارهای SPSS و Arc/GIS به پردازش و تجزیه و تحلیل آنها پرداخته شده است. نتایج به دست آمده از این پژوهش نشان می‌دهد که مداخلات انجام شده به آسیب‌های کالبدی، تاریخی، اجتماعی و اقتصادی در محله فیض‌آباد منجر شده است و با سیاست‌ها و راهکارهای نادرست و بی‌برنامه با حداکثر تملک ۱۸۷ پلاک به صورت متمرکز، آمرانه و بدون در نظر گرفتن مشارکت ساکنان انجام گرفته که به نوسازی محله دست نیافته است و این مداخلات نه تنها نتوانسته به نوسازی محله دست پیدا کند بلکه آسیب‌هایی را بر جای گذاشته است.

کلید واژه‌ها: آسیب‌شناسی، بافت فرسوده، نوسازی، مشارکت مردم، محله فیض‌آباد.

مقدمه

در اکثر شهرها با ورود ماشین و توسعه راه‌ها، ساختار ارگانیک شهرها دستخوش تغییرات اساسی شد و شالوده آنها تغییر نمود، سازمان محلات از هم پاشید و هیچ تدبیر و اقدام ویژه‌ای برای تطابق این اقدامات با ماهیت این بافت‌ها به عمل نیامد. در تحولات جدید شهرنشینی که در جهان و ایران رخ داد، مسائل و مشکلات خاصی بروز نمود. مناطق قدیمی بیش از سایر مناطق شهری در معرض تغییر و تحول قرار گرفتند (مشکینی، ۱۳۸۶: ۵). بافت قدیم شهرهای ما از مشکلات در هم تنیده کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی رنج می‌برند؛ مساله مداخله در بافت قدیم، بر همگامی و تعادل آنها با تحولات حادث شده معاصر در شهرها به منظور سازگاری با محیط جدید، بر کسی پوشیده نیست و در حال حاضر به مساله روز شهرها بدل شده است (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶: ۹). مطالعات آسیب شناسی مداخله در نوسازی بافت‌های قدیم از مراحل مهم برنامه ریزی شهری است که به طور سیستماتیک به بررسی و تحلیل آسیب‌های کالبدی- فیزیکی، آسیب‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی در ساختار فضایی شهر می‌پردازد (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۱۰۱).

هیچ ساختمانی نباید قبل از آنکه برنامه‌ای برای آن و قلمروش وجود داشته باشد تخریب گردد که از آن به عنوان «سیاست‌های تخریبی» نام می‌برند. تملک و تخریب بافت‌های قدیمی و فرسوده، بدون تدارک برنامه‌های متناسب و از پیش تعیین شده نه تنها سبب کاهش آن نمی‌شود، که باعث تشدید فرسودگی و ناپایداری بافت می‌گردد. تا قبل از دهه ۱۹۷۰، رویکردهای موجود برای راه حل‌ها عمدتاً بر سیاست تملک و تخریب این سکونتگاه‌ها و جابه‌جایی اجباری ساکنان آنها مبتنی بود (World Bank, 2000). نتیجه چنین رویکردهای با توجه به بالارفتن هزینه‌های اجتماعی و اقتصادی در شرایط جدید باعث شد سازمان‌های بین‌المللی شروع به ارتقاء این مناطق نموده و از رویکرد تخریب و ترک اجباری اجتناب نمایند (World Bank, 2005). به همان اندازه که برپا ساختن دیواره‌های نو ساده

است، بر پا داشتن سازمان اجتماعی جدید دشوار خواهد بود. گسستگی اجتماعی ناشی از این فروریزی، عملاً به ناهنجاری رفتاری، روانی، شغلی، هویتی و... می‌انجامد (هنرور، ۱۳۸۰: ۲۳). در این راستا رویکردهای جدید نوسازی مبتنی بر مشارکت ساکنان و درگیرکردن آنها در فرایند تهیه و اجرای طرح‌ها در دستور کار قرار دارد و در بسیاری از موارد اقدام به تهیه طرح‌های مشارکتی در این مناطق شده است که به صورت مطالعات سیستماتیک می‌باشد.

مشارکت مردمی در طرح‌ها و برنامه‌های شهری، بسیار قابل توجه است و این موضوع در خصوص بافت‌های قدیمی و فرسوده که موضوع اصلی آن شناخت نیازهای ساکنان به منظور برنامه‌ریزی برای ادامه زندگی در بافت و احساس تعلق ساکنان به آن است، نسبت به پروژه‌های منفرد، از اهمیت بالاتری برخوردار است (حناچی و همکاران، ۱۳۸۶: ۱۱۳). در پارادایم جدید مدیریت شهری، اجرای پروژه‌های توسعه و مشارکت شهری جایگاه خاصی یافته است. در واقع در ادبیات جدید توسعه، با توجه به اهمیت نقش مردم در توسعه از مردم به عنوان ثروت واقعی هر جامعه یاد می‌شود اصطلاح تخصصی توسعه از پایین به بالا نیز ناظر بر نقش مشارکتی مردم است (UNDP, 1999, P2-7) به نقل از (نجاتی حسینی، ۱۳۸۰: ۸).

نوسازی شهری اساساً باید توسط مردم انجام شود و دستگاه‌های متولی باید هدایت کننده، برنامه‌ریز و سازمان دهنده باشند. یعنی ساماندهی محل توسط ساکنان با هدایت سازمان‌های مداخله‌گر می‌باشد.

طرح مسأله

با شکست خوردن سیاست‌های حومه‌گرایی، مراکز شهرها و بافت‌های قدیمی به دلیل اهمیت‌شان در ابعاد مختلف مورد توجه قرار گرفتند به طوری که در دهه‌های اخیر نوسازی این بافت‌ها در حال اجرا است. از جمله سیاست‌های موثر و حساس توسعه شهری را می‌توان برنامه‌های مداخله در بافت‌های قدیمی شهر دانست که در ابعاد مختلف قابل تجزیه و تحلیل هستند. بافت قدیم شهرهای ما از مشکلات درهم تنیده کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی رنج می‌برند. از جمله سیاست‌های موثر و حساس توسعه شهری را می‌توان برنامه‌های مداخله در بافت‌های قدیمی و فرسوده دانست که در ابعاد مختلف اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، اقتصادی، زیست محیطی و کالبدی قابل تجزیه و تحلیل هستند (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶: ۹).

از مهم‌ترین راهکارها و سیاست‌های مداخله در بافت قدیمی، گذربندی و تحمیل بی مطالعه آن بر کالبد شهر است که این نوع مداخله در بافت به نحوی صورت گرفته که بیشترین میزان جابه‌جایی ساکنان و تخریب بافت را در پی داشته است. در صورتی که مداخله باید به نحوی صورت گیرد که کمترین میزان جابه‌جایی ساکنان و تخریب بافت صورت گیرد. متأسفانه آنچه تاکنون در مداخلات انجام گرفته در بافت‌های قدیم مورد توجه سازمان‌های مسوول و

مداخله‌گر بوده مساله تملک و تعریض معابر بوده است که هیچگاه نمی‌توان مساله پیچیده بافت‌های قدیمی را در تملک و تعریض معابر خلاصه نمود (حبیبی، ۱۳۸۵: ۱۲). در دهه‌های اخیر مدیران و برنامه‌ریزان شهری، بافت‌های قدیمی و فرسوده را مورد توجه قرار داده و جهت نوسازی این بافت‌ها دست به مداخلاتی داده‌اند که خود این مداخلات نیز به صورت متمرکز، اقتدارگرایانه، برخوردار قهری و بدون در نظر گرفتن مشارکت ساکنان باعث آسیب‌های بر بافت شده است. در این پژوهش به بررسی آسیب‌های مداخلات انجام شده در جهت نوسازی محله فیض‌آباد پرداخته شده است.

با در نظر گرفتن مداخلات انجام شده در جهت نوسازی محله فیض‌آباد سوالات زیر مطرح می‌گردد:

- ۱- مداخلات انجام شده در جهت ساماندهی و احیای بافت به چه آسیب‌های در محله فیض‌آباد منجر شده است؟
- ۲- در مداخلات انجام شده در جهت ساماندهی و احیای بافت به مشارکت دادن ساکنان و شهروندان توجهی شده است؟

مواد و روش‌ها

در این تحقیق با نگرش سیستمی، رویکرد حاکم بر این تحقیق روش توصیفی - تحلیلی می‌باشد. جهت گردآوری اطلاعات و شناخت منطقه از دو روش کتابخانه‌ای و میدانی استفاده شده است. جامعه آماری این پژوهش، محله فیض‌آباد، محدوده‌ای به مساحت ۳۵۹۱۹۰ مترمربع را در بر گرفته و با جمعیت نزدیک به ۴۸۳۰ نفر و ۱۳۹۳ خانوار را داراست. به منظور نمونه‌گیری در این پژوهش از نمونه‌گیری تصادفی ساده که در آن همه اعضا از شانس برابر برای انتخاب برخوردارند، استفاده گردید. با استفاده از فرمول کوکران هم که یکی از فرمول‌های رایج جهت به دست آوردن حجم نمونه است، تعداد خانوارهای نمونه ۲۶۲ خانوار محاسبه شد. از دو روش آمار توصیفی و استنباطی استفاده می‌شود. آمار توصیفی شرایط موجود را توصیف می‌کند، به این طریق که از طریق به دست آوردن فراوانی، میانگین، انحراف معیار و واریانس، متغیرهای مورد مطالعه را مورد مطالعه قرار می‌دهیم. در بخش آمار استنباطی به منظور تعیین اثر متغیرها با استفاده از ضریب همبستگی اسپیرمن و پیرسون و آزمون کای-دو (X^2) استفاده شده است و کلیه محاسبات آماری از طریق SPSS انجام گرفته و برای ترسیم و تجزیه و تحلیل نقشه‌ها از نرم‌افزارهای سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) استفاده شده است.

پیشینه‌ی تحقیق

از نیمه دوم قرن نوزدهم به بعد، امر دخالت در بافت کالبدی شهرها به دو شکل متفاوت صورت می‌گیرد. از یک سو انگلستان با تدوین قوانینی به تدریج برخی از مسائل هسته‌های پرجمعیت قدیمی شهرهای صنعتی را حل

می‌کند. از سوی دیگر فرانسه از طریق شهردار پاریس با دگرگونی‌های وسیع، مسائل ناشی از نابسامانی‌های «بارون هوسمن» امکانات اجرایی و تصمیم‌گیری‌های بی‌سابقه شهر را تحت‌الشعاع قرار می‌دهد (فلامکی، ۱۳۸۳: ۱۶۱).

گرایش‌های نوسازی در غرب پا به پای تحولات شهری و سیر تحول تکاملی آنها پیش رفت. به طوری که در قرن بیست و یکم میلادی و به دنبال سپری شدن دوران اقدامات اضطراری، مباحث کیفی کارکردی - کالبدی شهرها مدنظر قرار گرفته است. اقدامات گسترده یاد شده که پیدایش آنها مبتنی بر نظریه‌های رایج و مقبول زمان خود بوده، به طور عمده چهار نوع سیاست‌گذاری در تجدید حیات شهری را نشان می‌دهد (Carmon, 1999, 158).

- تأکید بر ویژگی‌های کالبدی و محیط مصنوع (تا سال ۱۹۶۰)، باز زنده‌سازی محلات با تأکید بر مسایل اجتماعی (۱۹۷۰-۱۹۶۰)، توانبخشی بافت‌های فرسوده در همه ابعاد اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی در قالب روش‌های جامع مرمت شهری (۱۹۹۰-۱۹۷۰)، تأکید بر وجوه فرهنگی و هنری در ایجاد محیط‌های سرزنده، پویا و جذاب شهری (۱۹۹۰ تاکنون).

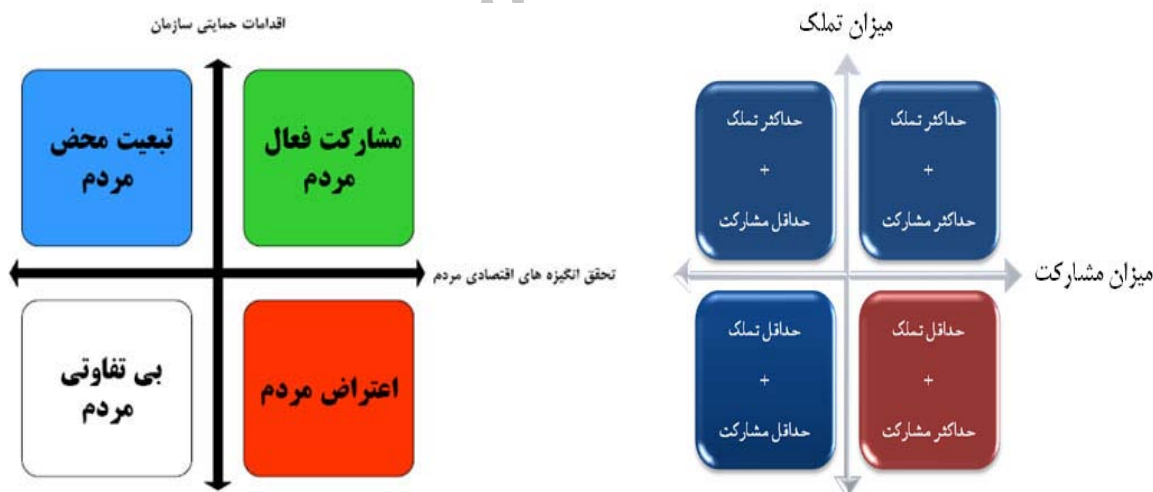
در ایران نیز پس از دخالت‌های سریع و بدون مطالعه در اکثر بافت‌های قدیمی در اوایل سده حاضر به تدریج تجربیاتی در ساماندهی بافت‌های قدیمی به اجرا درآمد. روش و چگونگی مداخله و مواجهه با بافت‌های قدیمی و فرسوده بسته به زمان‌ها و مکان‌های مختلف متفاوت بوده است. با توجه به اسناد و مدارک موجود مشخص می‌گردد که تا قبل از سال‌های ۱۳۰۰ (ه. ش) اقدامات نوسازی شهرها به صورت ارگانیک و به وسیله مردم و منطبق و سازگار با اوضاع محیط جغرافیایی به صورت متوازن صورت می‌گرفته است. به عبارتی شهرسازی انسان‌گرا، حکم‌فرما بوده است. روند نوسازی مراکز شهری در ادوار مختلف تاریخی نمایانگر الگوهای مختلفی از جراحی‌های شهری - مثله کردن بافت‌های قدیمی (مداخله‌های اولیه در بافت‌های شهری و احداث خیابان‌های عمود بر هم در دوره رضاشاه) تا نوسازی بزرگ مقیاس (۱۳۲۰-۱۳۵۷) و الگوهای نوسازی و بهسازی در بعد از انقلاب اسلامی (۱۳۵۷ تا کنون) بوده است. بررسی سیاست‌های جدید نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده در ایران بیانگر دنباله‌روی تأخیری از الگوهای رها شده در دهه‌های ۱۹۴۰ تا ۱۹۷۰ کشورهای غربی در برنامه‌های توسعه شهری است، منتهی با دخالت بیشتر دستگاه‌های دولتی در تخریب مراکز شهری و کم توجهی به شرایط اجتماعی و اقتصادی ساکنان محلات مرکزی شهرها، در نتیجه باعث تصاحب اجباری املاک شهروندان و افزایش مقاومت ساکنان محلی شده و فرایند احیای مراکز شهری را با چالش جدی مواجه کرده است (رهنما، ۱۳۸۷: ۱۶۸).

ضعف مبانی نظری مدون در نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده، از ایرادات وارد بر آنها می‌باشد. و برخلاف کشورهای غربی با پیشینه قوی در تدوین مبانی نظری، در کشور ما تاکنون اقدامی جدی در تدوین این نظریه‌های شهرسازی انجام نشده و هر آنچه وجود دارد، یا الگوی بدلی از برخی از نظریه‌های شهرسازی غربی است و یا بدون

اطلاع از مبانی نظری، فقط روش تهیه طرح‌ها تقلید شده است که ضرورت تعریف مبانی نظری جدید با رویکرد نو و با مفهومی فراگیر و همه جانبه و با تأکید بر رویکردهای اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و بر مدیریتی یکپارچه و مشارکتی آشکار می‌باشد. یکی از بزرگ‌ترین مشکلات، ابهام در مفهوم «نوسازی بافت فرسوده»، برداشت‌های متعدد از آن و ماهیت پیچیده موضوع و گستردگی آن می‌باشد (عندلیب، ۱۳۸۵: ۲۴).

آسیب‌شناسی سیاست‌های مداخله

از جمله سیاست‌های مداخله در بافت‌های قدیمی و فرسوده سیاست حداکثر تملک و حداقل مشارکت است که سازمان‌های مداخله گر بدون در نظر گرفتن ساکنان دست به تملک بافت بدون در نظر گرفتن آثار آن می‌پردازند. بهسازی و نوسازی شهری اساساً باید توسط مردم انجام شود و دستگاه‌های متولی باید هدایت کننده، برنامه ریز و سازمان دهنده باشند. بستر مشارکت در تهیه طرح‌های شهری، در بسیاری از کشورها و در نوع نگرش شهروندان آمده است اما در کشور ما، با توجه به اینکه موضوع منفعل و حتی کاملاً بدبین هستند، بستر سازی فرایند مشارکت بسیار حیاتی است.



تصویر شماره ۱: سیاست سازمان: حداقل تملک و حداکثر مشارکت
تصویر شماره ۲: اقدامات حمایتی سازمان + تحقق انگیزه های اقتصادی مردم = دستیابی به اهداف طرح

شکل شماره ۱: سیاست و اقدامات حمایتی سازمان عمران و بهسازی شهری

منبع: www.Urdo.org.ir

مشارکت مردمی

امروزه موضوع مشارکت مردمی در طرح‌ها و برنامه‌های شهری، بسیار قابل توجه است و این موضوع در خصوص بافت‌های قدیمی و فرسوده که موضوع اصلی آن شناخت نیازهای ساکنان به منظور برنامه ریزی برای ادامه زندگی

در بافت و احساس تعلق ساکنان به آن است، نسبت به پروژه‌های منفرد، از اهمیت بالاتری برخوردار است (حناچی و دیگران، ۱۳۸۶: ۱۱۳).

نوسازی شهری اساساً باید توسط مردم انجام شود و دستگاه‌های متولی باید هدایت‌کننده، برنامه‌ریز و سازمان‌دهنده باشند.

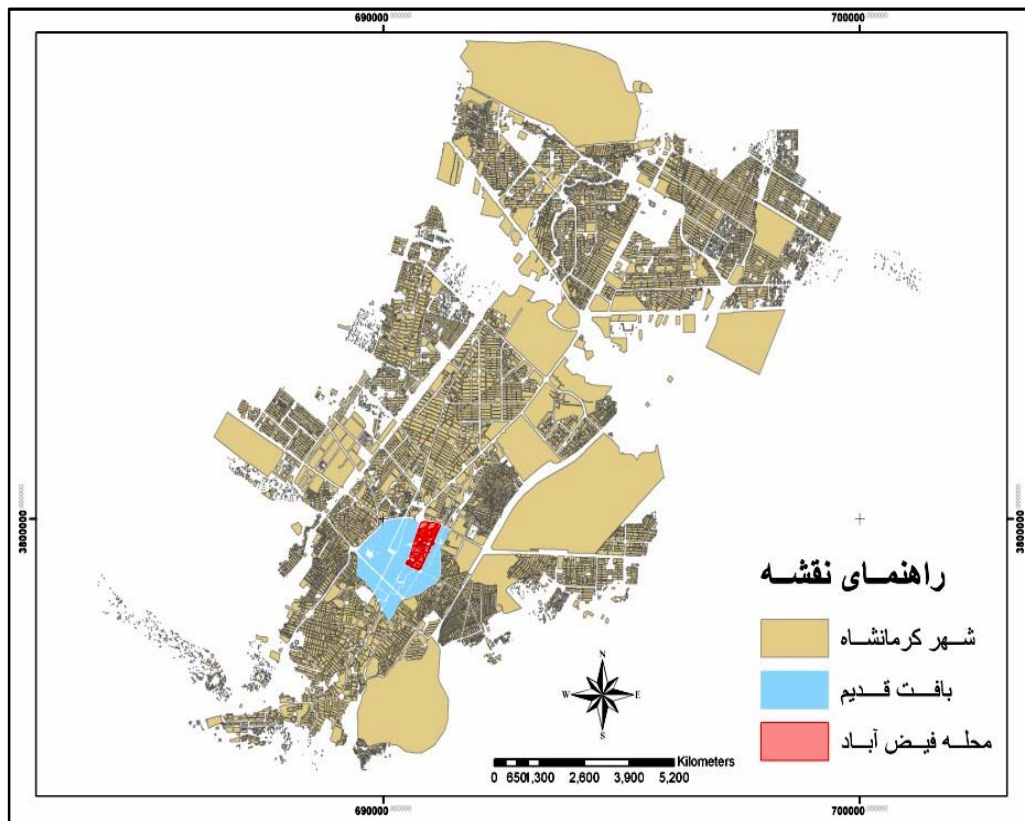
یکی از مسایل و مشکلات طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده، مشارکت ناپذیری آنها و ناچیز انگاشتن نقش و جایگاه مالکان املاک چنین بافت‌های در فرآیند تجدید حیات است که باعث آسیب‌های اجتماعی و تأخیر در اجرای این طرح‌ها و عدم تحقق اهداف آنها در افق زمانی پیش بینی شده است.

در رابطه با نوسازی بافت‌های فرسوده، مشارکت مردمی سهم بسزایی را در فرآیند توسعه این بافت‌ها دارا می‌باشد و آگاهی از نحوه و میزان مشارکت مردمی در عمران و توسعه و به ویژه توسعه شهری برنامه‌ریز را قادر خواهد ساخت تا به این پدیده به عنوان یکی از ارکان مؤثر در اجرای پیشنهادات و برنامه‌های توسعه شهری توجه خاصی داشته باشد و میزان مشارکت را برپایه روزهای گذشته و فعلی برآورد و سهم آن را در عرصه توسعه نمایان سازد (رفیعیان و پولادی، ۱۳۸۷: ۵).

منطقه‌ی مورد مطالعه

محله فیض آباد یکی از قدیمی‌ترین محلات شهر کرمانشاه و در مرکز تجاری شهر^۴ (CBD) قرار گرفته است. در تقسیمات شهری کرمانشاه، در بخش مرکزی شهر در منطقه ۳ و در پاره شهر مرکزی شهر واقع شده است. محدوده‌ای به مساحت ۳۵۹۱۹۰ مترمربع (قریب به ۱۳٪ بافت قدیم و تاریخی ۲۸۵ هکتار شهر کرمانشاه) را در برگرفته و جمعیت نزدیک به ۴۸۳۰ نفر را داراست؛ و با سطح مسکونی ۳۲۷۵۶۲ متر مربع، سطح خالص ۳۲۷۵۶۲ مترمربع، با تراکم ناخالص جمعیت ۱۳۴/۵ نفر در هکتار، تراکم خالص جمعیت آن ۱۴۳ نفر در هکتار و تراکم خالص مسکونی ۳۱۲ نفر در هکتار می‌باشد که نشان می‌دهد ظرفیت‌های جمعیتی آن (با توجه به آنکه جزو هسته اصلی و مرکزی شهر می‌باشد) هنوز خالی مانده و دارای تراکم بسیار پایینی می‌باشد. بنابراین ظرفیت جمعیت‌پذیری آن بالا می‌باشد و با ۸۶۷ واحد مسکونی و ۱۳۹۳ خانوار، با بعد خانوار ۳/۴۶ نفر در واحدهای مسکونی که در مقایسه با شهر ۴/۰۲ می‌باشد و با تراکم ۱/۶ خانوار که در مقایسه با شهر که ۱/۱۷ می‌باشد نسبت بالاتری را به خود اختصاص داده و به علت قدمت زیاد و بافت ارگانیک و قدیمی در دهه‌های اخیر مداخلاتی در جهت معاصر سازی

آن انجام گرفته شده است. طرح بهسازی و نوسازی بافت مرکزی شهر کرمانشاه، محله فیض آباد را به علت این که دارای بافت فرسوده‌تری در مقایسه با سایر محلات بوده، در اولویت نوسازی قرار داده است.



شکل شماره ۲: موقعیت محله فیض آباد در بافت قدیم و شهر کرمانشاه

جدول شماره ۱: مقایسه شاخص‌های کرمانشاه، بافت قدیم و محله فیض آباد

مساحت	تراکم خانوار در واحد مسکونی	واحد مسکونی	بعد خانوار	تعداد خانوار	تراکم ناخالص جمعیت	جمعیت	شاخص محدودده
۱۰۰۰۰	۱/۱۷	۱۶۱۱۹۵	۴/۰۲	۱۹۷۴۵۸	۷۹/۴۸	۷۹۴۸۶۳	کرمانشاه
۲۸۵	۱/۴۶	۶۱۶۲	۳/۶	۹۰۴۱	۱۱۷	۳۳۳۲۸	بافت قدیم
۳۵/۹۱	۱/۶۲	۸۶۷	۳/۴۶	۱۳۹۳	۱۳۴/۵	۴۸۳۰	محله فیض آباد

مأخذ: بلوک آماری، طرح تفصیلی بافت قدیم، طرح بهسازی بافت مرکزی و اصلاحات نگارندگان

روند تغییر و تحولات جمعیتی محله فیض آباد

در محله فیض آباد تحولات جمعیتی بسیار بحرانی است. نرخ رشد این محله طی دوره ۶۵-۷۵، ۰/۵۶- و در فاصله ۷۰-۷۵، ۰/۵۸- درصد و در سال ۱۳۷۵ در حدود ۵۵۹۱ نفر بوده که با رشد ۱/۴۵- درصد در سال ۱۳۸۵ به حدود

۴۸۳۰ نفر رسیده که همواره منفی بوده و سیر نزولی داشته‌است و این امر نشان دهنده روند مهاجرت مستمر و جدایی‌گزینی اکولوژیکی برون‌کوچی از این محدوده است.

جدول شماره ۲: روند تغییرات تعداد جمعیت، رشد جمعیت، تعداد خانوار و بعد خانوار در محله فیض آباد

سال	جمعیت	رشد جمعیت	تعداد خانوار	بعد خانوار
۱۳۶۵	۶۰۴۴	-۰/۵۶	-	-
۱۳۷۵	۵۵۹۱	-۰/۷۸	۱۴۳۳	۳/۹
۱۳۸۵	۴۸۳۰	-۱/۴۵	۱۳۹۳	۳/۴۶

مأخذ: طرح بهسازی و نوسازی بافت مرکزی شهر کرمانشاه، بلوک آماری ۱۳۸۵ و اصلاحات نگارندگان

یافته‌ها

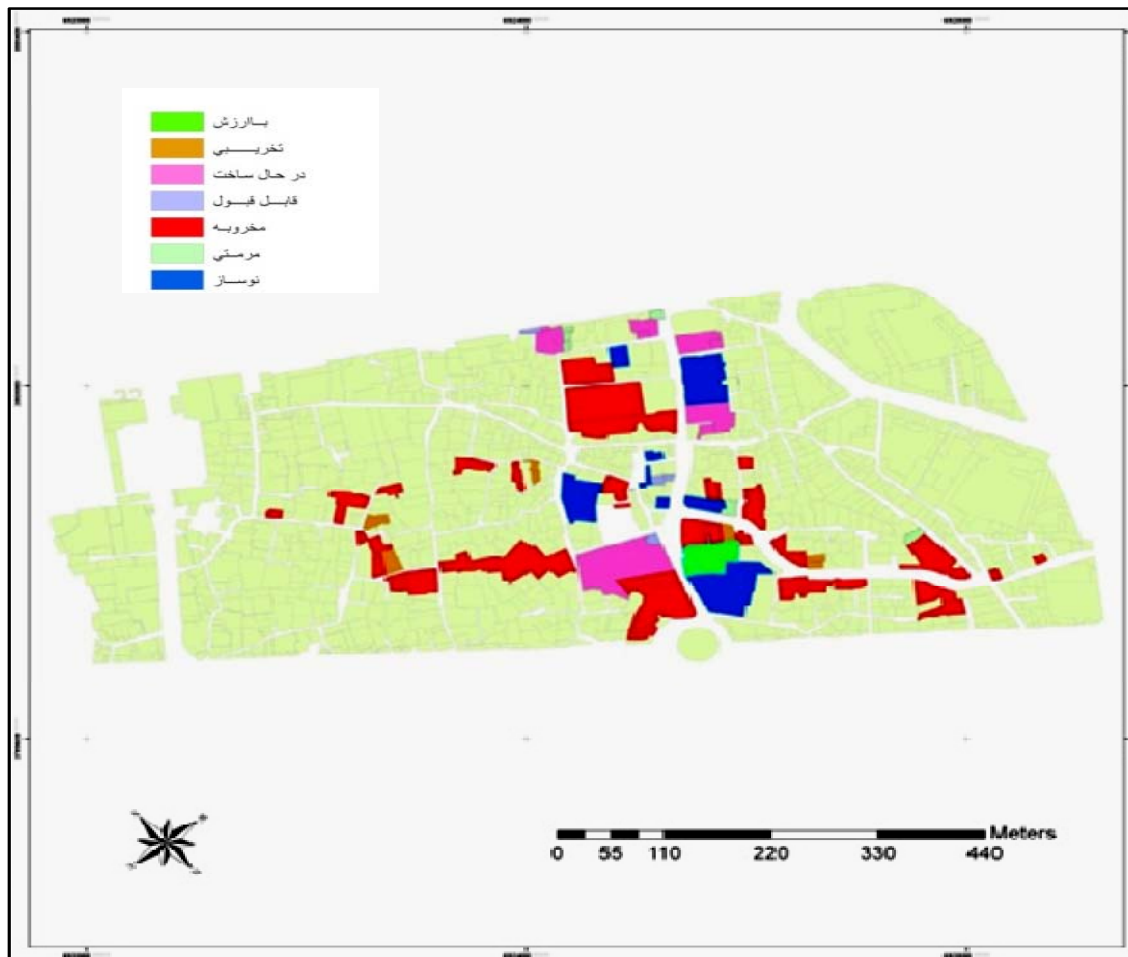
مداخلات انجام شده در محله فیض آباد در سال ۱۳۷۶ آغاز شد. به همین سبب تمامی عرصه‌های که مهندسان مشاور طرح و آمایش برای اجرای طرح لازم می‌دانست تحت تملک قرار گرفت و شرکت مسکن سازان استان با استفاده از اعتبارات دولتی به صورت تنخواه شروع به خرید املاک واقع در طرح و تنظیم مبایعه‌نامه نمود. به طور کلی اقدامات به عمل آمده به عنوان مداخله در بافت قدیم کرمانشاه (محله فیض آباد) را می‌توان به سه بخش متمایز تقسیم نمود: ۱- عملیات تملک ۲- عملیات تخریب و پاک‌سازی ۳- عملیات اجرایی.

تملک

مداخلات انجام شده در جهت نوسازی محله فیض آباد با سیاست حداکثر تملک پلاک‌ها بدون در نظر گرفتن مشارکت ساکنان دست به تملک ۱۸۷ پلاک در محله زد که کل مساحت تملک شده بافت برابر ۳۴۰۹۶ مترمربع می‌باشد ۹/۵۰ درصد از سطح محله را پوشش می‌دهد که بیشتر این پلاک‌های تملک شده به صورت اراضی تخریبی و مخروبه در بافت درآمدی است. این بافت‌های تملک شده که به صورت مخروبه و تخریبی درآمدی، چشم انداز زشت و نامناسبی را از بافت نشان می‌دهد. که آسیب‌های زیادی را بر محله بر جای گذاشته است.

مداخلات انجام شده در جهت نوسازی محله با سیاست‌ها و راهکارهای نامناسب با حداکثر تملک، تخریب بافت، جهت احداث خیابان و پروژه‌های موضعی موجب آسیب‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی - تاریخی در بافت شده است. مداخلات همانند پروژه‌های راه سازی فقط به احداث و تعریض معابر و احداث خیابان ۱۲ متری شرقی- غربی، طرح خیابان ۱۲ متری شمالی - جنوبی، در محله توجه داشته و به ارتقاء کیفیت زندگی و تجدید

حیات بافت توجه نشده است، زیرا بناهای تملک شده به جای مانده از تعریض معابر به صورت تخریبی و مخروبه بیشتر فضاهای فرسوده و یأس‌آور را تداعی می‌کند. این پروژه‌ها به دلایلی مانند نیمه تمام ماندن به دلیل محدودیت مالی، عدم نظر گرفتن ساختار ارگانیک بافت و نگاه صرفاً کالبدی به نوسازی بافت دست نیافته‌اند (شکل شماره ۳).



شکل شماره ۳: پلاک‌های تملک شده سازمان‌های مداخله‌گر

آسیب شناسی مداخلات در کاربری اراضی محله فیض آباد

مداخلات انجام شده در محله فیض آباد بر کاربری اراضی محله آسیب‌هایی را بر جای گذاشت، با کاهش کاربری مسکونی آن از ۰۱۵۹۵۱ مترمربع در سال ۱۳۷۵ با سرانه ۰/۸۱، در سال ۱۳۸۵ به ۱۲۹۰۹۶ مترمربع و با سرانه‌ای معادل ۰/۲۲ مترمربع کاهش یافت. مساحت کاربری فضای سبز در این محله ۷۹۳ متر مربع است که ۰/۲۲ درصد این محله را با سرانه ۰/۱۶ متر مربع تشکیل می‌دهد که بسیار کم بوده و کمبود این کاربری به علت بافت فشرده و قدیمی در محله محسوس می‌باشد. مساحت کاربری کارگاهی این محله شامل ۴۸۴۷ متر مربع است که ۱/۳۴ این محله را با سرانه ۱ متر مربع دارا می‌باشد و به عنوان کاربری‌های ناسازگار باید به بیرون از بافت منتقل شوند.

کاربری حمل و نقل و انبارها با مساحت ۲۰۵۳۹ متر مربع، ۵/۲۱ درصد از سطح محله را تشکیل می‌دهد که در پیرامون میدان آزادی و در لبه‌های محله وجود دارند و به صورت یک کاربری ناسازگار قسمت زیادی از سطح محله را در بر گرفته است. سرانه این کاربری ۴/۲۵ مترمربع است. همچنین در زمان برداشت از بافت ۳۱۶۲۸ مترمربع معادل ۸/۸ درصد از کل محدوده محله را زمین‌های خالی و مخروبه تشکیل داده که بافت را به صورت مخروبه درآورده و بیشتر ساکنان محل تملک پلاک‌ها را از سوی نهادهای مداخله‌گر بانی این ویرانی بافت با تملک و تخریب‌های برنامه ریزی نشده می‌دانستند (شکل شماره ۴).



شکل شماره ۴: کاربری اراضی محله فیض آباد

کیفیت آینه

بیش از ۱۷۶ واحد با ۱۶/۱۰ درصد واحدهای ساختمانی برابر با ۱۷ درصد مساحت محله فیض آباد مخروبه، ۴۳۶ واحد ساختمانی با ۳۹/۹ درصد واحدهای ساختمانی برابر با ۲۲ درصد مساحت محله مرمتی، ۲۰۲ واحد با ۱۸/۴۸ درصد معادل ۱۱ درصد سطح محله تخریبی و ۲۰۰ واحد ساختمانی با ۱۸/۲۹ درصد از کل واحدهای ساختمانی

برابر با ۱۱ درصد مساحت محله فیض آباد قابل قبول می‌باشند. نتیجه بررسی‌های به عمل آمده نشان می‌دهد که در حال حاضر بیش از نیمی از سطح زیر بنای بافت مخروبه و متروکه است. به عبارتی علی‌رغم وجود اراضی خالی و مخروبه در محل، نظام ساخت و ساز عقیم و محدود به بدنه‌های خیابان‌های تعریض شده و آن هم در درجه اول واحدهای تجاری را پوشش می‌دهد. مداخلات انجام شده در جهت نوسازی محله فیض آباد به تسریع ساخت و ساز منجر نشده و درصد بسیار کم ۴/۱۲ واحدهای نوساز در محله گواه این موضوع می‌باشد که نه تنها باعث نوسازی بافت نگردیده با مداخلات بی برنامه و تملک و تخریب ۱۸۷ واحد در محله، بافت را به شکل فرسوده با ۱۶/۱۰ درصد بافت مخروبه و ۱۸/۴۸ درصد بافت تخریبی درآورده است. داده‌های کمی و کیفی واحدهای ساختمانی محله فیض آباد از نظر کیفیت بناها در جدول شماره (۳) نشان شده است.

جدول شماره ۳: کیفیت ابنیه محله فیض آباد

کیفیت ابنیه	تعداد	درصد	درصد افزایش	مساحت	درصد نسبت به کل محله	فراوانی تجمعی
قابل قبول	۲۰۰	۱۸/۲۹	۱۸/۲۹	۴۰۶۴۳	۱۱	۱۱
مرمتی	۴۳۶	۳۹/۹۰	۵۸/۱۹	۸۰۶۸۳	۲۲	۳۳
تخریبی	۲۰۲	۱۸/۴۸	۷۶/۶۷	۴۱۱۸۶	۱۱/۵	۴۴/۵
مخروبه	۱۷۶	۱۶/۱۰	۹۲/۷۷	۶۰۷۷۶	۱۷	۶۱/۵
با ارزش	۲۷	۲/۴۷	۹۵/۲۴	۱۰۰۹۰	۳	۶۴/۵
نوساز	۴۵	۴/۱۲	۹۶/۳۶	۲۳۳۲۱	۶/۵	۷۱
در حال ساخت	۷	۰/۶۴	۱۰۰	۷۱۷۷	۲	۷۳
جمع	۱۰۹۳	۱۰۰	۱۰۰	۲۶۳۸۷۶	۷۳	

مأخذ: طرح ساماندهی بافت مرکزی شهر کرمانشاه و اصلاحات نگارنده



شکل شماره ۵: کیفیت ابنیه محله فیض آباد

آسیب‌شناسی فرهنگی - تاریخی

بسیاری از بناهای با ارزش شهر کرمانشاه در این محله قرار دارند. از جمله ساختمان مسکونی رنده‌کش، منزل یزدی، جلیلیان، حاج اکبری، کاشفی واحدی، سرای توکل، تکیه بیگلربیگی و حسینیه فاطمه زهرا (س)، مسجد آل آقا و مسجد معتمد از جمله این بناها هستند. ساختمان رنده‌کش ۱۱۵ سال پیش احداث شده و متعلق به خواجه باروخ حکیمی بوده‌است. ساختمان جلیلیان نیز ۱۵۰ سال قبل احداث و در دوره پهلوی اول نوسازی گردیده‌است. قدمت تکیه بیگلربیگی و خانه حاج اکبری نیز به ۱۵۰ سال می‌رسد. تمام این بناها جنبه‌های یادمانی یافته‌اند و تکیه بیگلربیگی و تاریکه بازار دارای ارزش‌های سیمای شهری می‌باشند (طرح نوسازی و بهسازی بافت قدیم کرمانشاه:

گزارشی از تجربه محله فیض آباد، ۱۳۷۹: ۴) که در دهه‌های اخیر به علت عدم توجه به نوسازی این بناها رو به فرسودگی و تخریب می‌روند.

مداخلات انجام شده در جهت نوسازی بافت با تحمیل شبکه جدید بر شبکه ارگانیک بافت بدون انطباق بر سلسله مراتب دسترسی بافت تحمیل شده و بافت سازمان یافته، بافت و بازار آن را دگرگون ساخت. با مداخلات کالبدی بناهای با ارزش بافت را تخریب نمود و در حال حاضر بیشتر بناهای با ارزش بافت رو به افول و تخریب می‌باشند که ۲۷ ابنیه با ارزش بافت که حدود ۲/۴۷ درصد از مساحت بافت را در بر گرفته، در حال زوال و فرسودگی به سر می‌برند و به بناهای تخریبی تبدیل می‌شوند. علاوه بر این بیشتر حرایم این بناها را اراضی خالی، مخروبه و تخریبی تشکیل داده است.

آسیب شناسی اجتماعی - اقتصادی محله فیض آباد

شاید بزرگ‌ترین علت فرسودگی بافت‌های قدیمی و فرسوده، در بطن آسیب‌های اقتصادی و اجتماعی آنها نهفته باشد. بدون شک یکی از بزرگ‌ترین معضلات بافت‌های قدیمی و فرسوده وجود فقر در لایه‌های اجتماعی درون بافت است. نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده قبل از هر چیز امری اجتماعی - اقتصادی است. گذربندی و تحمیل بی مطالعه آن بر کالبد، بیشترین میزان جابه جایی ساکنان و تخریب بافت را در پی داشته است. پیامدهای منفی طرح، با حداکثر تملک و حداقل مشارکت، با رویکرد بولدزوری بیشترین میزان جابه جایی گروه‌ها و طبقات اجتماعی و سیر نزولی جمعیت بافت، تخریب بافت، کاهش ارزش محله‌ای، کاهش امنیت شهری و ضربه به گروه‌های هدف بوده که هزینه‌های اجتماعی - اقتصادی سنگینی را در پی داشته و این طرح را با توسعه پایدار در تضاد قرار می‌دهد. اصولاً مبانی و معیارهای مداخله بدون توجه به ساکنان و شهروندان که از حیث اجتماعی و اقتصادی جزو دهک‌های پایین جامعه‌اند و گاه با فرض حذف آنها پایه گذاری شده و یا مداخلات انجام شده، بافت را به سمت جدایی‌گزینی اکولوژیکی و اخراج ساکنان بافت سوق می‌دهد.

در محله فیض‌آباد تحولات جمعیتی بسیار بحرانی است. نرخ رشد این محله طی دوره ۶۵-۷۵، ۵۶/۰- و در فاصله ۷۰-۷۵، ۵۸/۰- درصد و در سال ۱۳۷۵ در حدود ۵۵۹۱ نفر بوده که با رشد ۱/۴۵- درصد در سال ۱۳۸۵ به حدود ۴۸۳۰ نفر رسیده‌است که در محله فیض‌آباد نرخ رشد جمعیت همواره منفی و سیر نزولی داشته نشان دهنده روند مهاجرت مستمر و جدایی‌گزینی اکولوژیکی برون‌کوچی از این محدوده و در مقایسه با شهر که ۱/۹۸ می‌باشد سیر نزولی شدیدی را داراست. سیر نزولی جمعیت و مهاجرت ساکنان از محله موجب بی رونقی، رکود و فرسودگی هر چه بیشتر ساختار اقتصادی، اجتماعی و کالبدی آن و ساختار جمعیتی بافت نامتعادل و ناموزون گردیده است. با در

نظر گرفتن تملک ۱۸۷ پلاک در محل و متوسط بعد خانوار ۴ نفر مشخص می‌شود که در حدود ۷۴۸ نفر از ساکنان محل به علت مداخلات انجام شده در جهت نوسازی بافت ملک آنها تملک گردیده و از محل رانده شده‌اند. می‌توان بیشتر سیر نزولی جمعیت را به این سیاست نادرست حداکثر تملک و حداقل مشارکت نسبت داد. از دیگر شاخص‌های آسیب‌شناسی اجتماعی، جابه‌جایی گروه‌ها و طبقات اجتماعی و تقلیل جمعیت بافت کاهش امنیت شهری، جمعیت غیر همگن، عدم احساس تعلق به مکان، گروه‌های جمعیتی و نسبت جنسی ناهمگن، سواد، تراکم و بعد خانوار، وضع نامطلوب اشتغال و درآمد و در نتیجه کم‌بضاعتی مالی و اقتصادی، فقر، مدت سکونت و مالکیت مسکن می‌باشد.

سرمایه‌گذاری‌های دولتی و خصوصی در نوسازی محله

نوسازی هر هکتار بافت فرسوده در حدود ۱۰۰ میلیارد ریال سرمایه‌نیاز دارد. با توجه به اینکه در محدوده طرح مالکیت خصوصی بالاترین میزان را به خود اختصاص داده است، مالکان پلاک‌ها می‌بایستی بیشترین نقش را در اجرای طرح ایفا می‌کردند که در عمل چنین امری محقق نشد و شرکت مسکن سازان که طرح بهسازی و نوسازی محله فیض‌آباد را دست اقدام انجام داشت در مجموع مداخلات انجام شده با تملک ۱۸۷ پلاک به مساحت بالغ بر ۳۴۰۹۶ متر مربع با قیمتی معادل ۱۱.۹۷۲.۰۲۴.۵۹۰ در بافت برای نوسازی بافت سرمایه‌گذاری و اقدام به خرید پلاک‌ها از مالکان کرده و اجرای طرح را به پیش می‌برد. سازمان مسکن و شهرسازی هم حدود ۴ هکتار از اراضی داخل محدوده را به تملک خویش درآورده که بعد از سرمایه‌گذاری شرکت مسکن سازان تنها سرمایه‌گذار ممکن بوده است. اما سرمایه‌گذاری اصلی از طریق وام از بانک جهانی می‌باشد که کل وام تصویب شده ۱۶ میلیارد تومان می‌باشد که در سال ۱۳۸۳ با تشکیل سازمان بهسازی و نوسازی حدود ۱۲ میلیارد تومان از سازمان شهرداری‌ها پرداخت کند. تاکنون ۱ میلیارد تومان از شرکت مسکن سازان و ۲۶ میلیارد تومان از طریق وام، سرمایه‌گذاری شده یا خواهد شد و اگر ۴ هکتار زمین تملک شده سازمان مسکن و شهرسازی را به طور متوسط از قرار مترمربع ۱۵۰ هزار تومان در نظر بگیریم چیزی حدود ۶ میلیارد تومان خواهد شد، بنابراین مجموع سرمایه‌گذاری انجام شده برابر ۳۳ میلیارد تومان که این میزان سرمایه‌گذاری در مقایسه با نیازهای سرمایه‌گذاری کم به نظر می‌رسد و لازم است که ترتیبی اتخاذ شود که بخش خصوصی و بویژه مالکان داخل محدوده در اجرای طرح مشارکت وسیع داشته باشند. اجرای مداخلات انجام شده همواره با مشکلات مالی روبه‌روست و تجهیز منابع مالی برای اجرای پروژه‌ها، یکی از عوامل عمده تحقق این طرح‌ها به شمار می‌آید. اجرای طرح وابسته به توجیه اقتصادی است که عدم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و ساکنان در محله به این نکته توجه دارد که مداخلات انجام شده باعث ایجاد بستر مناسبی برای

جذب سرمایه‌گذاری و توجیه اقتصادی توسط سرمایه‌گذاران و ساکنان می‌باشد (مهندسان مشاور تدبیر شهر، ۱۳۸۶: ۱۲۰). به گواهی تجربه‌های گذشته، ساخت و ساز در این بافت‌ها با شرایط موجود فاقد توجیه اقتصادی است و مجموعه منابعی که از سوی دستگاه‌های دولتی و عمومی می‌تواند به امر نوسازی اختصاص یابد شامل یارانه‌های مستقیم، قوانین و اعتبارات بانکی و سیاست‌های تشویقی می‌باشد که می‌تواند به نوسازی محله بپردازد و مداخلات را از لحاظ اقتصادی به صرفه سازد که با وجود سرمایه‌گذاری‌های انجام شده ۳۳ میلیارد تومان در محل به سبب عدم سیاست‌گذاری مناسب باعث نوسازی بافت نشده است.

نتایج پرسشنامه‌ها

امروزه موضوع مشارکت مردمی در طرح‌ها و برنامه‌های شهری بسیار قابل توجه است و این موضوع در خصوص بافت‌های قدیمی و فرسوده که موضوع اصلی آن شناخت نیازهای ساکنان به منظور برنامه‌ریزی برای ادامه زندگی در بافت و احساس تعلق ساکنان و نوسازی ضروری است. در واقع به اعتراف بسیاری از صاحب نظران، عدم موفقیت بسیاری از طرح‌ها که در نارضایتی استفاده کنندگان و بهره برداران نمود پیدا می‌کند ناشی از همین بی توجهی و عدم انطباق اهداف و پیشنهادهای طرح با اولویت‌ها و علایق شهروندان است که در این پژوهش با استفاده از داده‌های حاصل از پرسشنامه به تجزیه و تحلیل یافته‌های پژوهشی پرداخته شده است.

مشارکت ساکنان در مداخلات

جدول شماره (۴) در مورد سوال آیا در مداخلات انجام شده در جهت نوسازی بافت مشارکت شما را به عنوان یک شهروند در نظر گرفته‌اند که ۹۵ درصد از پرسش شوندگان گزینه خیر و تنها ۵ درصد از ساکنان به گزینه بلی پاسخ داده‌اند که نشان دهنده عدم در نظر گرفتن مشارکت ساکنان از سوی نهادهای مداخله‌گر در جهت نوسازی محله می‌باشد.

جدول شماره ۴: مشارکت ساکنان در مداخلات انجام شده

مشارکت	فراوانی	درصد	درصد تجمعی
بله	۱۳	۵	۵
خیر	۲۴۹	۹۵	۱۰۰
مجموع	۲۶۲	۱۰۰	

بیشترین: ۲/۰۰

کمترین: ۱/۰۰

انحراف معیار: ۰/۲۱

میانگین: ۱/۹۵

از طریق آزمون‌های آماری همبستگی کندال b و اسپیرمن، ضریب همبستگی بین دو متغیر عدم در نظر گرفتن مشارکت ساکنان و عدم نوسازی محله همبستگی به عمل آمد. براساس جدول شماره ۵ بین دو متغیر ارتباط معناداری (sig) در سطح ۰/۹۹ درصد با ضریب همبستگی کندال b، $r = 0.851$ همبستگی بالایی وجود دارد. و همچنین ضریب همبستگی اسپیرمن آنها ارتباط معناداری (sig) در سطح ۰/۹۹ درصد با ضریب همبستگی اسپیرمن $r = 0.868$ همبستگی بالایی وجود دارد. پس بنابر یافته‌های پژوهش از آزمون‌ها ارتباط معناداری بین عدم در نظر گرفتن مشارکت ساکنان و عدم نوسازی محله وجود دارد که در جدول شماره (۵) گنجانده شده است.

جدول شماره ۵: همبستگی بین عدم در نظر گرفتن مشارکت و عدم ساماندهی

عدم مشارکت و عدم نوسازی		ضریب همبستگی
ارزش	سطح معناداری آزمون (Sig)	
0.851	0.01	b کندال
0.868	0.01	اسپیرمن

مأخذ: محاسبات نگارندگان

و از آزمون کای-دو (X^2) نیز استفاده شده است. جدول شماره (۶) مربوط به سوال آیا مداخلات انجام شده از سوی نهادهای مداخله‌گر به نوسازی محله شما دست یافته است که مقدار X^2 ، درجه آزادی (df) و مقدار درجه آزادی (df) و مقدار عددی ضریب معنی‌داری (Asymp.sig) به شرح زیر است:

ساماندهی

	Observed N	Expected N	Residual
1.00	195	52.4	142.6
2.00	36	52.4	-16.4
3.00	21	52.4	-31.4
4.00	7	52.4	-45.4
5.00	3	52.4	-49.4
Total	262		

Test Statistics

	ساماندهی
Chi-Square ^a	497.924
df	4
Asymp. Sig.	.000

a. 0 cells (.0%) have expected frequencies less than 5. The minimum expected cell frequency is 52.4.

از آنجا که ضریب معنی‌داری، کمتر از ۰/۰۵ است (ضریب معنی‌داری یا Asymp.sig برابر صفر است، که نشانگر معنی‌داری کامل است) و مقدار X^2 ، ۴۹۷/۹۲ از مقدار بحرانی که در اینجا با توجه به درجه آزادی ۴ و سطح اطمینان ۰/۹۵، برابر ۹/۴۹ می‌باشد، بیشتر است لذا تفاوت معنی‌داری بین گزینه‌های مختلف این سوال وجود دارد. با

توجه به درصد پاسخ‌ها به گزینه‌های این سوال که به شرح ذیل است، به عدم دست یافتن مداخلات انجام شده به نوسازی بافت مورد تایید قرار گرفته است.

جدول شماره ۶: دست یافتن مداخلات انجام شده به نوسازی محله

نوسازی	درصد	فراوانی تجمعی
خیلی کم	۷۴/۴	۷۴/۴
کم	۱۳/۷	۸۸/۲
متوسط	۰/۸	۹۶/۲
زیاد	۲/۷	۹۸/۹
خیلی زیاد	۱/۱	۱۰۰
مجموع	۱۰۰	

لذا ۸۸/۲ درصد پاسخگویان، با گویه‌های خیلی کم و کم موافق بوده‌اند و با توجه به معنی‌داری بودن آزمون کای-دو، دست نیافتن مداخلات به نوسازی بافت تأیید می‌گردد. جدول شماره (۷) در زمینه بی تفاوتی مسوولان نسبت به مشارکت دادن مردم در مداخلات می‌باشد که مقدار X^2 ، درجه آزادی (df) و مقدار آزادی (df) و مقدار عددی ضریب معنی‌داری (Asymp.sig) به شرح زیر است:

	Observed N	Expected N	Residual
1.00	200	52.4	147.6
2.00	29	52.4	-23.4
3.00	21	52.4	-31.4
4.00	7	52.4	-45.4
5.00	5	52.4	-47.4
Total	262		

Test Statistics

	مشارکت
Chi-Square ^a	527.237
df	4
Asymp. Sig.	.000

a. 0 cells (.0%) have expected frequencies less than 5. The minimum expected cell frequency is 52.4.

از آنجا که ضریب معنی‌داری، کمتر از ۰/۰۵ است (ضریب معنی‌داری یا Asymp.sig برابر صفر است، که نشانگر معنی‌داری کامل است) و مقدار X^2 ، ۵۲۷/۲۳ از مقدار بحرانی که در اینجا با توجه به درجه آزادی ۴ و سطح اطمینان ۰/۰۵، برابر ۹/۴۹ می‌باشد، بیشتر است لذا، تفاوت معنی‌داری بین گزینه‌های مختلف این سوال وجود دارد. با توجه به درصد پاسخ‌ها به گزینه‌های این سوال که به شرح ذیل است، که در مداخلات انجام شده در جهت نوسازی محله فیض‌آباد مشارکت مردم را در نظر نگرفته‌اند.

جدول شماره ۷: بی تفاوتی مسوولان نسبت به مشارکت دادن مردم در مداخلات

مشارکت	درصد	فراوانی تجمعی
بسیار زیاد	۷۶/۳	۷۶/۳
زیاد	۱۱/۱	۸۷/۴
متوسط	۸	۹۵/۴
کم	۲/۷	۹۸/۱
خیلی کم	۱/۹	۱۰۰
مجموع	۱۰۰	

لذا ۸۷/۴ درصد پاسخگویان، با گویه‌های بسیار زیاد و زیاد موافق بوده‌اند و با توجه به معنی‌داری بودن آزمون کای-دو، در مداخلات انجام شده مشارکت مردمی را در نظر نگرفته‌اند تأیید می‌شود. جدول شماره (۸) عدم در نظر گرفتن مشارکت مردم و عدم نوسازی بافت را نشان می‌دهد که مورد آزمون قرار گرفته و مقدار X^2 ، درجه آزادی (df) و مقدار آزادی (df) و مقدار عددی ضریب معنی‌داری (Asymp.sig) به شرح زیر است:

Test Statistics			
عدم			
Observed N	Expected N	Residual	
1.00	184	52.4	131.6
2.00	65	52.4	12.6
3.00	9	52.4	-43.4
4.00	3	52.4	-49.4
5.00	1	52.4	-51.4
Total	262		

عدم	
Chi-Sq	6.473
df	4
Asymp	.000

a0 cells (.0%) have expected
5. The minimum expected

از آنجا که ضریب معنی‌داری، کمتر از ۰/۰۵ است (ضریب معنی‌داری یا Asymp.sig برابر صفر است، نشانگر معنی‌داری کامل است) و مقدار X^2 ، ۳۲۶/۳۹ از مقدار بحرانی که در اینجا با توجه به درجه آزادی ۴ و سطح اطمینان ۰/۹۵، برابر ۹/۴۹ می‌باشد، بیشتر است لذا، تفاوت معنی‌داری بین گزینه‌های مختلف این سوال وجود دارد. با توجه به درصد پاسخ‌ها به گزینه‌های این سوال که به شرح ذیل است، که مداخلات انجام شده به علت عدم در نظر گرفتن مشارکت به نوسازی محله فیض‌آباد دست نیافته است.

جدول شماره ۸: عدم مشارکت، عدم نوسازی

مشارکت	درصد	فراوانی تجمعی
کاملاً موافقم	۷۰/۲	۷۰/۲
موافقم	۲۴/۸	۹۵
نظری ندارم	۳/۴	۹۸/۳۴
مخالقم	۱/۱	۹۹/۳۵
کاملاً مخالفم	۰/۴	۱۰۰
مجموع	۱۰۰	

لذا ۹۵ درصد پاسخگویان، با گویه‌های کاملاً موافق و موافق پاسخ داده‌اند و با توجه به معنی‌داری بودن آزمون کای-دو، که مداخلات انجام شده به علت عدم در نظر گرفتن مشارکت به نوسازی محله فیض‌آباد دست نیافته است تأیید می‌شود.

نتیجه‌گیری

نتایج به دست آمده از این پژوهش در زمینه آسیب‌شناسی مداخلات انجام گرفته در جهت نوسازی محله فیض‌آباد به بررسی آسیب‌های کالبدی، آسیب‌های فرهنگی-تاریخی و آسیب‌های اجتماعی-اقتصادی پرداخته و به بررسی طرح‌ها و مداخلات انجام شده با تملک ۱۸۷ پلاک در بافت و تخریب آنها که باعث آسیب و اخراج ساکنان از محل گردید. با در نظر گرفتن تملک این پلاک در محل با متوسط بعد خانوار ۴ نفر مشخص شد که در حدود ۷۴۸ نفر از ساکنان محل به علت مداخلات انجام شده در جهت نوسازی بافت ملک آنها تملک گردیده و از محل رانده شده‌اند و کل مساحت تملک شده بافت برابر ۳۴۰۹۶ مترمربع می‌باشد که ۹/۵۰ درصد از سطح محله را پوشش می‌دهد. بیشتر این پلاک‌های تملک شده به صورت اراضی تخریبی و مخروبه در بافت درآمد و این بافت‌های تملک شده به صورت مخروبه و تخریبی درآمد و چشم انداز زشت و نامناسبی را از بافت نشان می‌دهد و آسیب‌های زیادی را بر محله بر جای گذاشته است. بعد به بررسی یافته‌های پژوهش حاصل از پرسشنامه در جهت در نظر گرفتن مشارکت ساکنان در مداخلات انجام شده پرداخته شده است که نتایج به دست آمده به عدم در نظر گرفتن مشارکت ساکنان با حداکثر تملک اجباری در مداخلات انجام شده در بافت منجر شده. فرایند مشارکت شهری در مداخلات انجام شده در جهت نوسازی محله فیض‌آباد وجود نداشته است. مداخلات انجام گرفته در جهت نوسازی بافت،

عموماً برخورد قهری، بوده و مشارکت مردم در نظر گرفته نشده و به صورت خرید املاک و تملک اجباری آنها از مالکان و اخراج آنها از بافت بوده است.

طبق ماده ۳۰ برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی کشور، نوسازی و احیاء بافت‌های فرسوده را با رویکرد توانمندسازی ساکنان بافت‌ها ظرف مدت ۱۰ سال انجام و خاتمه دهد. همچنین دولت در تبصره ۶ قانون بودجه سالانه کشور تسهیلاتی را جهت ساکنان و سازندگان بنا در بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری همچون بخشودگی عوارض، افزایش تراکم و تسهیلات یارانه بانکی بدون سپرده در نظر گرفته است. واقعیت این است که مداخلات انجام شده در جهت نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده که سابقه آن به چندین سال می‌رسد، به دلیل اتکا به منابع دولتی صرف و انکار نقش مردم و عدم فرهنگ سازی توسط رسانه‌ها تاکنون موفق نبوده و بیم آن می‌رود با روند طی شده و شیوه‌های معمول امر نوسازی بافت‌ها محقق نگردد.

پیشنهاد و راهکارها

نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده، در صورتی تحقق می‌یابد که بستر آن فراهم و پیش نیازهای آن تأمین شده باشد. عملیات نوسازی تا سطح یک واحد مسکونی ادامه پیدا کند. به عبارت دیگر سلول‌های عملیات نوسازی واحدهای فرسوده موجود و سلول عملیات بهسازی، محلات فرسوده خواهند بود. مهم‌ترین پیش نیاز عملیات بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری ایجاد ساز و کار و ساختار اجرایی مناسب در سطح محلات می‌باشد. این موضوع، به اصل «محل محوری» در نهادسازی برای عملیات بهسازی و نوسازی رهنمون می‌شود. در این جهت «طرح تشکیل دفاتر خدمات نوسازی محلات فرسوده شهری» ارائه شده است. اما مهم‌ترین رکن نوسازی این بافت‌ها، مالکان واحدهای فرسوده شهری می‌باشد.

- مداخله جامع و سیستماتیک با در نظر گرفتن کلیه ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و تاریخی در جهت نوسازی بافت و تهیه یک برنامه مشخص و منسجم در جهت تملک و تعریض معبر با در نظر گرفتن مشارکت ساکنان بافت

- تدوین سند ملی بهسازی و نوسازی بافت‌های نابسامان شهری با رویکرد توانمند سازی و مشارکت‌های مردمی
- واگذاری بخشی از امر به نهادهای مردمی و فراهم سازی جلب مشارکت‌های مردمی از طریق سازمان‌های مردمی (NGO) و تشکل‌های داوطلب محلی (CBO) ها طرح تشکیل دفاتر خدمات نوسازی محلات

نتیجه آنکه، برای رفع آسیب‌های مداخلات انجام شده و دستیابی به مداخلات بهینه در جهت نوسازی بافت نیازمند مطالعات منسجم و همه‌جانبه‌نگر کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تاریخی - فرهنگی با نگرش سیستمی در سطح خرد

(محلّه) و سطوح منطقه و شهر می‌باشیم و محلّه فیض‌آباد به علت قرارگیری در بخش مرکزی شهر به عنوان قلب تپنده آن باید عمل نماید. در نهایت می‌توان گفت که راه توسعه و عدالت شهر از نوسازی بافت‌های فرسوده می‌گذرد.

Archive of SID

منابع

- ۱- حبیبی، ک، پوراحمد، الف و مشکینی، الف، (۱۳۸۶)، «بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری»، انتشارات دانشگاه کردستان.
- ۲- حبیبی، ک، (۱۳۸۵)، «توسعه کالبدی و حفظ بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری»، رساله دکتری، دانشگاه تهران.
- ۳- حناچی و همکاران، (۱۳۸۶)، «بررسی تطبیقی تجارب مرمت شهری در ایران و جهان با نگاهی ویژه به بافت تاریخی شهر یزد»، انتشارات سبحان نور، پایگاه میراث فرهنگی یزد.
- ۴- رهنما، م.ر، (۱۳۸۷)، «اثرات اجرای طرح بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد بر محله پایین خیابان»، جغرافیا و توسعه، شماره ۱۱، صص ۱۵۷-۱۸۰، بهار و تابستان.
- ۵- شماعی، ع، پوراحمد، الف، (۱۳۸۴)، «بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا»، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۶- عندلیب، ع، (۱۳۸۵)، «توسعه نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران: ضرورت‌ها و راهبردها»، دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، پردیس دانشگاه تهران.
- ۷- فلامکی، م، (۱۳۸۳)، «بازسازی بناها و شهرهای تاریخی»، انتشارات دانشگاه تهران، تهران، چاپ پنجم.
- ۸- مشکینی، الف، (۱۳۸۶)، «بافت قدیم شهر زنجان و بررسی‌های روش‌های موثر در ساماندهی آن»، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان زنجان،
- ۹- مهندسان مشاور تدبیر شهر، (۱۳۸۶)، «گزارش طرح ساماندهی بافت مرکزی شهر کرمانشاه»، مرحله دوم، پیشنهاد و راهکارها، زمستان.
- ۱۰- مهندسان مشاور طرح و آمایش، (۱۳۷۶)، «طرح بهسازی و نوسازی بافت مرکزی شهر کرمانشاه (محله فیض آباد)».
- ۱۱- میزگرد مداخله در بافت شهری و مساله مشارکت، هفت شهر، (۱۳۸۰)، فصلنامه عمران و بهسازی شهری، سال دوم، شماره ۴، ۵۵-۴۳.
- ۱۲- نجاتی حسینی، س.م، (۱۳۸۰)، «مشارکت شهری: جامعه مدرن، شهروندی و مشارکت، مدیریت شهری»، فصلنامه آموزش، سال دوم، شماره ۵.
- 13- Carmon, Naomi, (1999), "Three generations of urban renewal policies: Analysis and policies Implications".

- 14- The World Bank (2000), "Cities without slums: Moving slum upgrading to scale",
<http://www.worldbank.org/urban/upgrading/docs/slums/pdf>
- 15- The World Bank (2005), "the problem of comparing poverty",
http://www.worldBank.Org/afir/poverty/measuring/cross_country_comparing_en.htm
- 16- www.Urdo.org.ir

Archive of SID