تحلیل اجتماعی- فضایی بافت‌های فرسوده شهری در راستای احیاء و پیشگیری از فرسودگی بیشتر مطالعه موردی: محله دباغ‌ها- زنجان

دکتر ژیلا سجادی عضو هیئت علمی دانشگاه شهیدبهشتی
دکتر ابوالفضل مشکینی عضو هیئت علمی دانشگاه زنجان
حمیدرضا حمیدی دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی

چکیده

توسعه حومه‌نشینی در شهر زنجان همگام با روند مدرنیزاسیون و مهاجرت وسیع روستاییان به این شهر همراه بود. تقارن زمانی این دو رویداد که از دهه ۱۳۶۰ ملموس‌تر می‌گردد، در جابجایی اکولوژیکی گروه‌های جمعیتی بین بافت جدید و قدیم شهر موثر بوده و جمعیت مهاجر بلاتکلیف یا گروه‌های مهاجری که چند سال از سکونت آنها در نقاط حاشیه‌ای نمی‌گذرد جایگزین جمعیت بافت قدیم می‌گردد. ساکنین بیگانه با محیط جدید نتوانستند همخوانی و انطباق لازم را با محیط فیزیکی ایجاد کرده و به دلیل ویژگی‌های خاص اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی خود صلابت گذشته این بافت‌ها را حفظ کنند. علاوه بر آن عملکرد نامطلوب و نابرابر مدیریت شهری در ارائه خدمات و امکانات بر وخامت اوضاع افزود. و این بافت‌ها را به فضاهای مسأله‌دار شهری تبدیل نمود. پژوهش حاضر بر آن است که با دیدی اجتماعی- فضایی به تحلیل علل فرسودگی محدوده موردمطالعه پرداخته و تا حد امکان سعی بر آن دارد که نقش مدیریت شهری بر فرسودگی این بافت‌ها را آشکار نماید.

محدوده موردمطالعه با ۳۴ هکتار مساحت قسمتی از بافت قدیم شهر زنجان و معروف به محله دباغ‌ها می‌باشد.

واژگان کلیدی: محله دباغ‌ها، بافت‌های فرسوده، مدیریت شهری، شهر زنجان

Archive of SID

www.SID.ir

مقدمه

بافت زنده و فعال دیروز، امروز چنان پیر و فرتوت می‌نماید که انگار هیچ‌گاه شور و نشاطی در آن نبوده است. نه کالبدش آن کالبد سابق است و نه محتوایش! زمانی چنان جذاب ودلنشین می‌نمود که رهگذاران را وامی‌داشت ساعت‌ها زیبایی و نشاط آن را به تماشا بنشینند. اما امروز فضای آکنده از کهنگی و سکونِ آن گریزگاه انسان است. فضای آن کهنه است چون «سنت را معادل کهنگی» (حبیبی،۱۳۸۲) گرفتیم. ساکن و بی‌تحرک است چون یارای پاسخگویی به نیازهایمان را ندارد.

حال چه بایدکرد؟ ترکش کنیم ومرگش رانظاره شویم؟ آنوقت‌شهری بی‌ریشه و بی‌هویت خواهیم داشت که نه گذشته‌ای دارد، نه تاریخی و نه هیچ خاطره‌ای که حتی ضد خاطره است. پس رواست چاره‌ای اندیشه کنیم. اما چگونه؟ با کدام نگرش؟ با نگاهی صرفاً کالبدنگر و مهندس‌گرا! یا اجتماع محور؟ آیا شهر محصولی اجتماعی و زاده رفتار فضایی انسان نیست؟ اگر چنین است تنها راهکاری که می‌تواند ما را به هدف، یعنی باز زنده‌سازی و حیات‌بخشی بر پیکر پیر بافت قدیم، نزدیک‌تر کند مطالعه سیستماتیک محیط اجتماعی و فیزیکی بطور توأمان است.

بحث

بافت‌های فرسوده شهری که تحت تأثیر مدرنیزاسیون شتاب‌زده، جمعیت غیربومیِ بلاتکلیف و ناهماهنگ با زندگی شهری را به جای جمعیت بومی نشانده است، علاوه بر ایجاد محیط فیزیکی ناخوشایند، فضای اجتماعی ناپایداری نیز بوجود آورده است. فضایی که مستعد وقوع ناهنجاری‌های اجتماعی است، که ابتدا ساکنین محدوده و سپس سایر مناطق شهر در معرض خطر آن قرار دارند.

Archive of SID

www.SID.ir

وجود نسل دوم ساکنین در این محلات موضوع مهمی است که نباید به سادگی از کنار آن گذشت. چرا که نسل دوم به مراتب توقعاتی فراتر از والدین خویش دارد. اگر برای نسل اول پذیرفته‌شدن و رسمیت‌یافتن درمحیط شهر کافی بود، برای نسل دوم زندگی در محلات اعیان‌نشین و درجه یک حق طبیعی تلقی می‌شود و برای رسیدن به این مهم از انجام هیچ‌کاری فروگذار نخواهد بود. عمدتاً به همین علت، خرید و فروش مواد مخدر، سرقت و... از عمده مسائل اجتماعی بافت فرسوده شهرهای امروزی است.

محله دباغ‌ها در جنوب شهر زنجان با ۳۴ هکتار مساحت و با ۶۰۴۷ نفر جمعیت (سال۱۳۸۵) دارای چنین شرایطی است. این محله در مجاورت هسته اولیه شهر قرار دارد و با بیش از ۱۰۰ سال قدمت، هم اکنون محل اسکان عناصر غیربومی (۷۰٪ جمعیت مهاجر) است که از شرایط اقتصادی و اجتماعی نامناسبی برخوردارند. بطوری که براساس آمارهای موجود ناحیه ۴ منطقه یک شهر زنجان که عمده مساحت آنرا محدوده موردمطالعه تشکیل می‌دهد با ۱,۹۵ درصد جمعیت بیکار رتبه اول را در بین نواحی ۳۰ گانه شهر زنجان داراست. همچنین براساس بررسی‌های نگارنده ۴۳٪ خانوارها درآمدماهانه زیر۱۵۰,۰۰۰ تومان دارند.

هم‌اکنون محله دباغ‌ها با مسائل اجتماعی متعددی روبه‌روست. با توجه به ارتباط غیرقابل‌انکار فضای فیزیکی با محیط اجتماعی، تحلیل اجتماعی- فضایی بافت‌های فرسوده شهری نتایج سودمندی در راستای بهسازی و نوسازی آنها به دست خواهد داد. از این‌رو مقاله حاضر بر آن است که با شناختِ علل و عوامل فرسودگی و تحلیل پیامدهای اجتماعی- فضایی ناشی از فرسودگی این بافت‌ها در راستای احیاء آنها با اتکا برخواسته‌ها و نیازهای ساکنین به ارائه راهبردهایی مناسب بپردازد. در این راستا تلاش داریم به اثبات دو فرضیه زیر مبادرت ورزیم:

Archive of SID

www.SID.ir

فرضیه اول: بین وضعیت خاص اجتماعی- اقتصادی و فرهنگی ساکنین با فرسودگی بافت رابطه معنی‌داری وجود دارد.

فرضیه دوم: عملکرد نابرابر مدیریت شهری در ارائه امکانات و خدمات شهری در روند فرسودگی این بافت موثر بوده است.

تحقیق حاضر از دو روش «توصیفی و تحلیلی» استفاده نموده است. ابتدا از طریق مطالعه کتابخانه‌ای (کتب، اسناد، مجلات، پایان‌نامه‌هاو...)اقدام به جمع‌آوری نظریه‌ها، تئوری‌ها و مستندات آن پرداخته شده است. منابع موجود اطلاعات ذیقیمتی از محدوده موردمطالعه را در اختیار می‌گذارد که اغلب این اطلاعات از طریق مطالعات میدانی قابل دسترس نمی‌باشد. در این قسمت همچنین از کلیه اطلاعات تولید شده در خصوص محدوده موردمطالعه از قبیل نقشه‌های موجود، عکس هوایی، آمارنامه‌ها و ... استفاده به عمل آمده است. بخش قابل‌توجهی از اطلاعات موردنیاز این تحقیق با تکیه بر پرسشنامه جمعیتی، اجتماعی، اقتصادی، کالبدی از ۱۰۰ خانوار نمونه بدست آمده است. اطلاعات به دست آمده با استفاده از نرم‌افزار **Spss** مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته و در قالب همین نرم‌افزار روابط متغیرهای مختلف موردآزمون قرار گرفته است.

مبانی نظری مسئله بافتهای فرسوده شهری

نظریه‌های متعددی در زمینه ساماندهی و احیاء بافت‌های قدیم و فرسوده شهری ارائه شده است که می‌توان آنها را از یک دیدگاه به دو دسته تقسیم نمود: دسته اول که ساماندهی بافت را با حفظ ساکنان فعلی در محل پیشنهاد می‌کنند و دسته دوم که علاج کار را در جابه‌جایی ساکنان فعلی جستجو می‌نمایند.

Archive of SID

www.SID.ir

راهبرد خود کفایی و خود تنظیمی در دسته اول معتقد است هر فضایی قابل بهبود است و ارزش اصلاح در محل خود را دارد. براساس این الگو با توجه به ویژگی‌های فضاهای شهری، اقدامات بهسازی و نوسازی دنبال می‌شود. این الگو از فرض‌های اساسی صرفه‌جویی‌های مقایسه‌ای پاکسازی و بهسازی یا مرمت پیروی می‌کند ولی از عواملی چون نرخ بهره، طول عمر آینده املاک بهسازی شده و تفاضل هزینه‌های جاری املاک بهسازی شده و نوسازی شده تبعیت می‌کند (شماعی، پور احمد، ۱۳۸۴).

راهبرد «محرومیت‌زدایی و برنامه‌ریزی اجتماعی»[1] نیز جزء دسته اول محسوب می‌شود. لیکن این الگو به جای نوسازی املاک، برنامه‌ریزی اجتماعی و اقتصادی و حل مسائل و مشکلات اجتماعی و اقتصادی مردم را موردتوجه قرار می‌دهد. براساس این نظریه ابتدا از طریق تحلیل علل «محرومیت و فرسودگی شهری» باید زمینه‌های لازم برای اجرای سیاست‌ها و برنامه‌های ساماندهی شهری فراهم آید. بنابراین به جای تکیه بر راه‌حل‌های فیزیکی- کالبدی از قبیل بهسازی و نوسازی کالبد شهر به منظور احیاء و ساماندهی بخش مرکزی شهرها و سایر بخش‌های فرسوده شهر، توجه به محرومیت‌زدایی و بهسازی و نوسازی اجتماعی و اقتصادی اهمیت خاصی دارد. این نظریه معتقد است، بکارگیری سیاست‌های صرفاً کالبدی، موجب انتقال فقر و محرومیت از یک نقطه به نقطه دیگر خواهد شد. درنتیجه می‌توان رکود و فرسودگی دربخش مرکزی شهرها یا بافت‌های قدیم را ناشی از فقر و محرومیت اقتصادی و فرهنگی دانست که با بهبود آن شرایط

1. Urban poverty theory and social planning Approach

Archive of SID

www.SID.ir

حفاظت از بافت‌های قدیم وفرهنگی وتوسعه و تکامل آنها فراهم خواهدشد (همان منبع).

در مقابل الگوهای پالایش شهری و اعیان‌سازی بافت مرکزی شهر از جمله الگوهایی هستند که راهکار خود را با جابه جایی ساکنان بافت پیشنهاد می‌کنند. براساس الگوی پالایش شهری جمعیت بافت فرسوده باید از محل کوچانده شوند و بافت قدیم و فرسوده پاکسازی شود و مساکن جدید بنا گردد بدین‌طریق زمینه برای بازگشت طبقه متوسط به بالا به مرکز شهر فراهم می‌شود. این الگو معتقد است ساکنین فعلی بافت فرسوده در مساکن تخلیه شده حومه‌ای اسکان می‌یابند. اما سوال این است که آیا واقعاً امکانات و خدمات حومه شهری را می‌توان در مرکز شهر ایجاد کرد که منجر به جابه‌جایی جمعیت شود؟ ساکنان فعلی با چه ساز و کاری باید مساکن حومه‌ای گرانقیمت را تصاحب کنند؟!

الگوی اعیان‌سازی[1] براین اصل استوار است که بخش مرکزی شهرها به دلیل آلودگی، شلوغی، فرسودگی، کاهش امنیت اجتماعی، مشکلات زیست محیطی و گسترش ناهنجاری‌های اجتماعی و استقرار طبقات پایین شهر از ارزش ملکی و اجاره‌ای بسیار پایین برخوردار است حال آنکه بدلیل وجود مزیت‌های مرکز شهری ارزش بالقوه آنها بسیار بالاتر است. در این حالت با تشویق توسعه‌دهندگان خصوصی زمینه برای بهسازی ونوسازی فراهم می‌شود. در این حالت ارزش املاک افزایش می‌یابد و به دلیل گران‌شدن محل قشر پایین ناچار به ترک محل شده و تنها طبقاتی با در آمد زیاد و متوسط که از توان پرداخت واجاره و هزینه‌های زیاد زندگی برخوردارند، مجدداً جایگزین طبقات کم‌درآمد می‌شوند (Carpenter & Aless, 1995,p295). اشکال این نظریه این است که پاسخی

1.Gentrification theory

Archive of SID

www.SID.ir

برای این سوال ندارد که ساکنین رانده شده از مرکز شهر در کجا باید اسکان یابند آیا آنها بافت غیررسمی و فرسوده دیگری در نقطه‌ای از شهر بوجود نخواهند آورد؟

در بین نظریه‌های ارائه شده، نظریاتی که حفظ ساکنان فعلی را در دستور خود قرار داده‌اند، پسندیده‌تر بوده و شأن و منزلت انسان را ارزشمند می‌پندارد. چرا که اخراج اجباری ساکنان این بافت‌ها نالایق تلقی‌کردن آنها برای سکونت در این قسمت از شهر است و این با ارزش‌های انسانی در تناقض است.

تجارب جهان و ایران در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری

نوع تجارب جهانی در زمینه مرمت شهری بسیار شایان‌توجه است. کشورهای مختلف با فرهنگ‌ها، زبان‌ها و اعتقادات متفاوت، تجارب بسیار ارزنده‌ای را درطول تاریخ از خود بر جای گذاشته‌اند که نشان‌دهنده هویت هریک از شهرهای تاریخی در جهان می‌باشند. به طور کلی در جهان سه نوع سیاست‌گذاری در تجدید حیات شهری را می‌توان تشخیص داد:

نوع اول که تا سال‌های ۱۹۶۰ را شامل می‌شود، تأکید بر ویژگی‌های کالبدی و محیط مصنوع بوده، هدف آن بهبود شرایط سکونتی غیرقابل‌تحمل در ساختمان‌های قدیمی وخیلی قدیمی درشهرهای درحال رشد، «کاربرد مناسب‌تر» اراضی مرکزی شهری و خارج‌کردن فقرا از دید عمومی و همچنین احیاء رویکرد «پاکسازی زاغه‌ها»[1] بوده است. که به عنوان یک استراتژی تجدید حیات شهری در بیشترمکان‌هایی که اجرا شد، محکوم و نامناسب شناخته شد. سیاست‌های نوع دوم که سال‌های (۱۹۷۰-۱۹۶۰) را شامل می‌شود، مبتنی بر باز زنده‌سازی

1. Slum clearance

Archive of SID

www.SID.ir

محلات، به عنوان یک راهکار جامع با تأکید بر مسائل اجتماعی مطرح می‌گردد. که متأثر از انتقادهای شدیدی است که به راهکارهای بولدزری نوع اول وارد شد و با پیش‌زمینه رشد اقتصاد عمومی و سیر صعودی گروه‌های مختلف جامعه در اثر «درک دوباره فقر»[1] شکل گرفت. در نتیجه امکان اجرای برنامه‌های بهسازی گسترده‌ای در راستای ارتقاء و بهبود واحدهای مسکونی و محیط زیست ساکنین، فراهم گردید. این درحالی است که در همان زمان حل مشکلات اجتماعی مردم از راه ایجاد خدمات اجتماعی وبهبودکیفیت آن درتمام برنامه‌ریزی‌های جدید صورت می‌گرفت و زمینه آن مشارکت ساکنین در فرایندهای تصمیم‌گیری بوده است. لذا شعار این دوره مشارکت حداکثری بوده است (عندلیب، ۱۳۷۱).

سیاست‌های نوسازی نوع سوم، باز زنده‌سازی، بویژه در مراکز شهری و راهکاری اجرایی با تأکید بر توسعه اقتصادی است. در سال‌های اولیه دهه۱۹۷۰، کندی و رکود اقتصادی در سراسر دنیا حاکم شد. در همان زمان، دولت‌ها و مردم کشورهای مختلف غربی، تحت‌تأثیر نتایج تحقیقاتی قرار گرفتند که منعکس‌کننده نتایج مثبت و قابل‌توجه بسیاری از برنامه‌های اجتماعی دهه ۱۹۶۰ نبود (Ouglas, 1989). در سال‌های دهه ۱۹۷۰ و۱۹۸۰، فرایندهای خود به خود جالب‌توجهی از باز زنده‌سازی درشهرهای بزرگ‌توسعه‌یافته‌مورداستفاده قرارگرفت. قیمت پایین زمین و مسکن در مرکز شهرها سبب جذب پیمانکاران بزرگ و کوچک شد. از سوی دیگر مشارکت عمومی مردم و سرمایه‌گذاران در بافت‌های فرسوده، چه بطور مستقیم (خصوصاً به شکل وام‌های کمکی) یا غیرمستقیم (مقررات خاص، سرمایه‌گذاری در خدمات عمومی فراگیر و...) نشان داد که

1.Revision poverty

Archive of SID

www.SID.ir

اقدامات تجدیدحیات و فرایندهای احیاء به صورت خصوصی وعمومی، تأثیر مثبتی بر شرایط محدوده‌های موردنظر دارد (Bottm,1996).

طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده در ایران در نخستین سال‌های شروع اصلاحات فیزیکی شهری ومداخلات در بافت‌های قدیمی شهرها بصورت طرح‌ها وپروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده مطرح می‌گردند، این طرح‌ها با تصویب ماده۱۱۱ قانون شهرداری‌ها الحاقی به قانون مصوب ۱۱ تیر۱۳۳۴ و نیز ماده ۱ و ۲۲ قانون نوسازی و عمران شهری، مصوب ۷ آذر ۱۳۴۷، شکل قانونی به خود گرفت (شارمند مهندسین مشاور، ۱۳۷۸). برای حل معضلات بافت‌های قدیمی در اوایل دهه ۱۳۶۰، طرح‌های روانبخشی مطرح می‌گردند که مشکلات بافت‌ها را عمدتاً در کالبد تشخیص داده و بخصوص عدم‌دسترسی سواره به درون بافت‌ها را به عنوان یک معضل مهم تشخیص داده و به دخل وتصرف و ایجاد معبر در بافت قدیم می‌پردازد. طرح‌های روانبخشی یا به اعتباری طرح‌های اصلاح معابر، در عمل علاوه بر ایجاد تغییرات در ویژگی‌های کالبدی بافت‌ها، موجب بروز تغییرات پیش‌بینی‌نشده‌ای در کاربری‌ها نیز می‌گردد و به تدریج این تفکر شکل می‌گیرد که مسئله بافت‌های سنتی فقط ایجاد دسترسی نیست بلکه هم حفظ کالبد است و هم حفظ ارزش‌ها و روحیه حاکم بر بافت. از سویی علاوه بر کالبد می‌بایستی به عملکردها نیز توجه شود. در ادامه در دهه‌های ۱۳۶۰ و۱۳۷۰ تهیه طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری، تحت عنوان طرح‌های بافت قدیم برای شهرهای تاریخی کشور در دستور کار قرار گرفته و طرح‌ها برای محلات مرکزی شهرهای تاریخی تهیه و به تصویب کمسیون ماده ۵ استانها می‌رسدولی نیازهای اعتباری و محدودیت امکانات اجرایی مانع از اجرای اکثر طرح‌ها می‌گردد و نهایتاً طرح‌ها به عنوان بخشی از طرح‌های تفصیلی شهرهای تاریخی، به مرحله اجرا درآیند. در

Archive of SID

www.SID.ir

سال۱۳۷۳، با تصویب برنامه پنج ساله دوم وتأمین اعتبار برای طرح‌های بافت‌های مسأله‌دار شهری، طرح‌های‌بهسازی ونوسازی بافت‌های فرسوده به شکل جدیدتری طرح می‌گردند. دفتر بهسازی و نوسازی بافت شهری وزارت مسکن و شهر سازی با تفکر تجمیع، شرح خدمات جدیدی ارایه می‌کند که صرفاً بافت قدیم را همچون طرح‌های مرمت و احیاء در دستور کار قرار می‌دهد (عالمی، ۱۳۸۳).

در حال حاضر نیز تهیه طرح‌های ساماندهی برای ۴۰۰۰ هکتار بافت فرسوده کشور در دستور کار قرار گرفته است.

معرفی شهر زنجان و بافت فرسوده آن

علی‌رغم تاریخ پرفراز و نشیب شهرزنجان که بارها آباد و ویران گردیده است، این شهر به دلیل قرارگیری در مسیر مهم‌ترین راه ارتباطی کشور که ایران را به اروپا متصل می‌ساخت و نیز به خاطر وجودروستاهای متعدد در اطراف آن که نیاز به مکانی برای تبادل تولیدات خود داشتند، توسعه پیدا کرده و امروزه به عنوان یکی از مهم‌ترین شهرهای شمالغرب ایران مطرح است.

طبق اطلاعات موجود در سال ۱۳۲۰ جمعیت شهر ۳۹,۴۵۰ نفر بوده است (محمدی، ۱۳۸۴). که براساس سرشماری سال ۱۳۸۵ این میزان به ۳۴۹,۷۳۱ نفر رسیده است (www.sci.org.ir). به عبارتی در طول ۶۵ سال جمعیت شهر ۹ برابر شده است. روند افزایش طی این دوره یکنواخت نیست بطوری که تا سال ۱۳۴۵ از روندی بطئی و معقول برخوردار است. لیکن طی دهه‌های ۶۵-۴۵ رشد انفجاری را تجربه کرده و میزان جمعیت آن ۳,۷ برابرمی‌شود. از دهه ۷۵ مجدداً از میزان رشد آن کاسته شده و نرخ رشد جمعیت از ۷,۹۴ درصد در دهه‌های ۶۵-۵۵ به ۲,۸۸ و ۲,۰۲ درصد در دهه‌های ۷۵-۶۵ و ۸۵-۷۵ تنزل پیدا می‌کند. به

Archive of SID

www.SID.ir

تبعیت از افزایش جمعیت فضای فیزیکی شهر نیزگسترش می‌یابد. توسعه فیزیکی شهر را می‌توان در ۶ مرحله به شرح جدول شماره ۱ بیان کرد.

جدول(۱): مراحل شش‌گانه توسعه فیزیکی شهر زنجان

مرحله رشد	سال	محدوده فیزیکی شهر
اول	تا سال ۱۲۰۰	هسته شهر با مساحتی حدود ۴۵ هکتار شکل می‌گیرد
دوم	اواسط دوره قاجار تا سال ۱۳۰۰	شهر تا محدوده قلعه توسعه می‌یابد و مساحت آن به ۱۳۵ هکتار می‌رسد
سوم	۱۳۰۰-۱۳۳۵	شهر دربیرون از قلعه‌شروع به توسعه‌می‌کندومساحت آن به۴۶۵ هکتارمی‌رسد
چهارم	۱۳۳۵-۱۳۵۳ (تصویب‌طرح‌جامع‌امکو)	بافت میانی شهر در این دوره شکل می‌گیرد و مساحت شهر به ۶۰۰ هکتار افزایش می‌یابد
پنجم	۱۳۵۳-۱۳۶۴ (بین‌دوطرح جامع)	مرحله توسعه هرج ومرجی شهر است، که نواحی حاشیه‌ای شهرشکل‌می‌گیرد. مساحت شهر ۲/۶ برابر شده و به ۱,۵۵۰ هکتار بالغ گردید
ششم	۱۳۶۴-۱۳۸۳	شکل‌گیری محلات جدید حومه ای(ظهور هلال اعیان‌نشین در شمالشرق شهر) وسرازیری جمعیت بافت‌قدیم به این محلات در نتیجه رکود بافت قدیم. مساحت شهرطی این دوره به۶,۳۲۹ هکتاریعنی۴برابر دوره قبل بالغ می‌گردد.

منبع: قره‌داغی، صص۱۲۰-۱۱۷و طرح تجدید نظر تفصیلی شهر زنجان، ص۱۴

همان‌طور که در جدول۱ ملاحظه می‌شود، مساحت شهر از ۱۳۵ هکتار در سال ۱۳۰۰ به ۶,۳۲۹ هکتار در سال ۱۳۸۳ می‌رسد به عبارتی طی ۸۳ سال مساحت آن ۴۹ برابر می‌شود. روند توسعه فیزیکی شهر تا سال ۱۳۶۴ دارای روندی بطئی و کند است. بطوری که از سال ۱۳۰۰ تا ۱۳۵۳ یعنی طی ۵۰ سال فقط ۴۶۵ هکتار به مساحت آن افزوده شده است. در حالیکه طی ۳۰ سال اخیر مساحت آن ۱۰,۵ برابر می‌شود. طی همین دوره شهرک‌های حومه‌ای اعیان‌نشین در شهر شکل می‌گیرد و همزمان مهاجرت‌های توده‌ای از روستا به شهر نیز اتفاق می‌افتد. تقارن این دو رویداد منجر به جابه‌جایی اکولوژیکی در شهر می‌شود و

Archive of SID

www.SID.ir

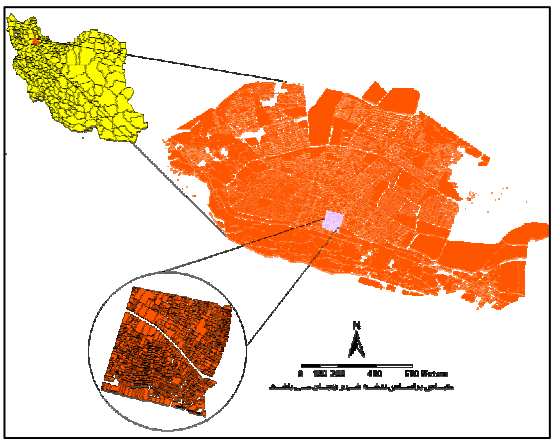
بافت قدیم، تازه‌واردین روستایی را به جای سکنه بومی می‌پذیرد. از این پس بافت قدیم کم‌کم به بافت فرسوده تغییر چهره می‌دهد. این محدوده هم‌اکنون مساحتی حدود ۳۰۲ هکتار را با ۳۷,۷۲۱ نفرجمعیت (۱۳۸۳) به خود اختصاص داده است. که ۳٪ مساحت کل شهر می‌باشد.

معرفی محدوده موردمطالعه (محله دباغ‌ها)

محله دباغ‌ها به عنوان بخشی از بافت قدیم و فرسوده شهر با ۳۴ هکتار مساحت (۰,۰۵ درصد مساحت شهر) در ناحیه ۴ منطقه یک شهر زنجان واقع شده است. (نقشه شماره ۱)

براساس سرشماری سال ۱۳۸۵ محدوده مطالعاتی دارای ۱۴۰۶ خانوار و ۶۰۴۷ نفر جمعیت می‌باشد. میزان جمعیت محله درسال۷۵برابربا ۵۷۸۲ نفر بوده است. بنابراین نرخ رشد جمعیت محدوده در دهه (۸۵-۷۵) ۰,۴۵ درصد می‌باشد که این به معنای جمعیت‌گریزی ومهاجرفرستی محله می‌باشد. از نظرترکیب سنی جمعیت محله در سه گروه ۱۵-۰، ۶۴-۱۵ و بیشتر از ۶۴ سال به ترتیب ۳۵,۳ درصد، ۵۷,۹ درصد، و ۶,۷ درصد می‌باشد. این ارقام بیانگر آن است که جمعیت محله از ترکیب بسیارجوانی برخوردار است. مقایسه درصدهای مذکور با شهر زنجان و منطقه یک حاکی از جوانتربودن بافت جمعیتی محله نسبت به آنهاست.

نقشه (۱): موقعیت محدوده موردمطالعه



Archive of SID

www.SID.ir

تحلیل ویژگی‌های اجتماعی محله

یکی از ویژگی‌های اجتماعی محلات مرکز شهر وجود افراد غیربومی و مهاجر در این محلات است. در این قسمت از مطالعه سعی می‌شود این موضوع در محله موردمطالعه بررسی شود. مطالعات به عمل آمده نشان داد که ۴۷٪ از سرپرست خانوارها از روستاهای اطراف زنجان، ۲۰٪ از سایر محلات شهر و ۳۳٪ بومی خود محله بوده‌اند. به این‌ترتیب ۶۷٪ ساکنین بومی محله نمی‌باشند. بنابراین حاکمیت چنین شرایطی در محله منجر به ناهمگنی بافت اجتماعی این محله شده است. لیکن بررسی سابقه سکونت در محله نشان داد که مدت اقامت ۶۰٪ خانوار در محله بیش از ۱۰ سال می‌باشد، که درصد نسبتاً بالایی بوده و بیانگر وابستگی و علاقه بیشتر آنها به سکونت در محله می‌باشد. سابقه سکونت بالا موجب آشنایی اجتماعی می‌شود که این آشنایی «اعتماد اجتماعی[1]»، «انسجام اجتماعی» و «مشارکت اجتماعی[2]» را پدید می‌آورد. این سه عنصر مواد اولیه سرمایه اجتماعی را تشکیل می‌دهد که ارتباطی عمودی با هم دارند. بدین‌معنا که در سایه آشنایی اجتماعی، اعتماد اجتماعی شکل می‌گیرد. اعتماد بوجود آمده به انسجام اجتماعی منجر می‌شود و نهایتاً اعتماد و انسجام حاصله در قالب «شبکه‌های اجتماعی»[3] (رسمی و غیررسمی) به جریان مشارکت اجتماعی ختم می‌شود. در این ارتباطات نقش اعتماد بسیارمهم، حساس و شکننده است چون برای بدست‌آمدن آن سال‌ها زمان لازم است، در حالی که در یک لحظه می‌تواند نابود شود (New Economic Foundation. 2000).

1. Social Trust
2. Social Participation
3. Social Network

Archive of SID

www.SID.ir

امر مشارکت که بدین‌ترتیب شکل می‌گیرد، همراه با تحولات اجتماعی سازگارمی‌شودو با رویکردهاونگرش‌های جامعه، نیازهاونهادهای آن انطباق می‌یابد. هرچه تحولات جامعه سمت و سوی مردمی‌تر به خود بگیرد، اهمیت مشارکت و همچنین نقش و جایگاه آن در فرایند تکامل اجتماعی بیشتر آشکار می‌شود. مشارکت فرایندی از خودآموزی اجتماعی و مدنی است. این تغییر موجب برقراری مناسبات اجتماعی و انسانی جدیدی می‌شود که در آن مردم خود را صاحب طرح‌ها و برنامه‌های موجود می‌بینند (یاور، ۱۳۸۱) و با جان و دل در پیشبرد آن می‌کوشند. تمایل بالای مشارکت ساکنین نقطه مثبتی است که عملیاتی‌شدن برنامه‌ها را نوید می‌دهد. تمایل۹۲٪ مردم به مشارکت که از مطالعات میدانی حاصل شده است، این موضوع را تأیید می‌کند.

امروزه یکی از ویژگی‌های بافت‌های قدیمی و فرسوده جدایی‌گزینی آنهاست. به گونه‌ای که می‌توان نام «بافت‌های رهاشده» را بر روی آنها نهاد. این بافت‌ها در پشت خیابان‌های شیک در انزوای کامل روزگار سپری می‌کنند. و گاهی دور از چشم قانون به حیات خلوتی امن برای انواع بزهکاری تبدیل می‌شوند و معضلاتی را بوجود می‌آورند.

آموزش و میزان سواد از جمله شاخص‌هایی است که اثر مستقیم بر کاهش میزان مسائل و معضلات اجتماعی دارد. به همین دلیل بررسی این شاخص خالی از فایده نخواهد بود. براساس مطالعات میدانی با وجوداین‌که میزان باسوادی محله ۸۲,۵ درصد برآورد گردید، لیکن بالابودن میزان آن بیشتر مربوط به نسل جدید بوده و میزان آن برای سرپرستان خانوارها در سطح بسیارنازلی قرار دارد، بطوریکه ۲۱٪ از سرپرست خانوارها بی‌سواد، ۳۸٪ حداکثر تا ابتدایی، ۳۲٪ تا راهنمایی، ۸٪ دیپلم و تنها ۱٪ آنها دارای تحصیلات عالیه بوده‌اند. از این‌رو در شرایط فعلی

Archive of SID

www.SID.ir

میزان بالای باسوادی در محدوده موردمطالعه تأثیر شایان‌توجهی دربهبود وضعیت کنونی نخواهد داشت. لیکن بالابودن میزان آن در نزد نسل جدید نوید بهبودی شرایط را می‌دهدبه شرطی که محله حالت «ظرفی را که مدام پر وخالی می‌شود» را به خود نگیرد و ثبات نسبی بر آن حاکم باشد. میزان باسوادی علاوه بر اثرات پیش گفته و تأثیری که از لحاظ اقتصادی بر زندگی خانوارها دارد، می‌تواند تأثیر به سزایی نیز در پیشبرد طرحهای توسعه شهری داشته باشد.

علاوه بر شاخص باسوادی میزان اشتغال و بیکاری و اوضاع اقتصادی نابسامان از جمله علت‌های مسائل اجتماعی محدوده موردمطالعه است. براساس مطالعات میدانی میزان فعالیت عمومی محله ۲۸,۶ درصد می‌باشد. همچنین مقایسه میزان اشتغال و بیکاری محله با کل شهر نشان می‌دهد که محدوده موردمطالعه در بین نواحی ۳۰گانه شهر با نرخ ۱۲,۹۵ درصد بیکاری دارای بالاترین نرخ بیکاری در شهر است و بار تکفل ۴,۵ نفر برای هر شاغل است. که فشار مضاعف بر شاغلان را نشان می‌دهد. بیکاری مضاعف پایین‌بودن میزان درآمد خانوارها را به دنبال دارد. طبق بررسی‌های صورت گرفته درآمد۸۰٪ خانوارهای محدوده موردمطالعه زیر ۲۵۰,۰۰۰ هزارتومان در ماه است. میزان درآمد با نوع شغل ارتباط مستقیم دارد. همان‌طور که در جدول شماره ۳ ملاحظه می‌شود، کارکنان امور خدماتی با ۳۳,۳، درصد بازنشسته‌ها و دارندگان شغل‌های نامشخص ۲۶,۶ درصد کارکنان امور تولیدی و حمل و نقل با ۱۶,۶ درصد در رتبه‌های اول تا سوم قرار گرفته‌اند. با توجه به این‌که درصدبالایی ازشاغلین دربخش خدمات (اغلب کارگران ساختمانی) مشغول به کار می‌باشند، و درصد بالایی نیز شغل نامشخص دارند، وضعیت اجتماعی- اقتصادی محله در سطح نازلی قرار دارد. چرا که گروه‌های عمده شغلی در سطح محلات نمایانگر اعتبار، اهمیت و جایگاه اجتماعی- اقتصادی محله در

Archive of SID

www.SID.ir

سطح شهر و نیز میزان تخصصی‌بودن آن است (رهنما، ۱۳۷۶). همچنین بررسی نوع اشتغال سرپرست خانوارها نشان می‌دهد که ۶۳ ٪ شاغلین در شغل‌های آزاد، ۱۱٪ در شغل‌های دو لتی و۲۶٪ آنها نیز بازنشسته، وابسته به کمیته امداد و شغل نامشخص داشته‌اند. وضعیت درآمد شاغلین در بخش دولتی و بخش آزاد در محلات پایین شهر و بالای شهر وضعیت کاملاً برعکس دارد. به این صورت که شاغلین بخش آزاد در محلات بالای شهر درآمد بالنسبه بالاتری از شاغلین بخش دولتی دارند در حالی که این وضعیت درمحلات پایین شهر برعکس است. بنابراین درصد بالای شاغلین در بخش آزاد در محله موردمطالعه که از محلات پایین دست محسوب می‌شود، نشان‌دهنده سطح پایین زندگی در این محله است. (جدول شماره۳)

جدول (۳): توزیع شاغلان ساکن در سطح محله بر حسب گروه‌های اصلی شغلی

گروه‌های شغلی	مشاغل علمی و فنی	مدیران و کارکنان عالیرتبه	کارکنان امور دفتری	کارکنان امور بازرگانی	کارکنان امور خدماتی	کشاورزان و دامداران	امورتولیدی وحمل‌ونقل	سایر و اظهار نشده	جمع
درصد	۱۰	۰	۳,۳	۱۰	۳۳,۳	۰	۱۶,۶	۲۶,۶	۱۰۰

منبع: مطالعه میدانی نگارنده

از دیگر نتایج حاصل از مطالعه میدانی تشخیص سه نوع خانوار متفاوت در بافت است:

الف) خانوارهای با ریشه روستایی

ب) زوجهای جوان اغلب با ریشه شهری

ج) خانوارهای پیر

Archive of SID

www.SID.ir

نحوه تصرف مسکن آخرین شاخص اجتماعی- اقتصادی است که در این قسمت به بررسی آن پرداخته می‌شود. اهمیت بررسی این شاخص از این‌روست که کیفیت مالکیت مسکن ترکیب اجتماعی محله را از لحاظ گروه‌های اقتصادی، قومی ونهایتاً طبقه‌اجتماعی (طبقه کارگر، طبقه‌متوسط وطبقه بالا) نشان می‌دهد. مطالعاتی میدانی در این زمینه نشان می‌دهد که نحوه تصرف مسکن در محله عمدتاً ملکی است. به طوری که ۷۲٪ خانوارهای ساکن را مالکین،۲۰٪ آنها را اجاره‌نشین‌ها و ۸٪ را نیز صور دیگر تصرف (سکونت در خانه پدری، در برابر خدمت و...) تشکیل می‌دهد. درصد بالای مالکیت واحدهای مسکونی را می‌توان نقطه‌قوتی برای محله و نشانه وابستگی بالای ساکنین به محله تلقی نمود.

بررسی ویژگی‌های کالبدی و میزان فرسودگی بافت محله

ویژگی‌های کالبدی محله از بعد۴شاخص کیفیت ابنیه، مصالح اسکلت، تعداد طبقات و کیفیت کاربری زمین موردبررسی قرار گرفته است.

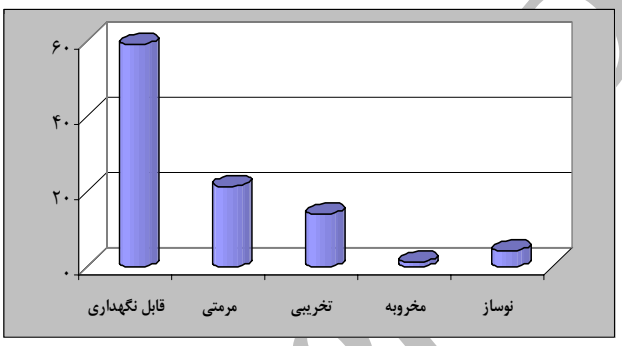
برای برآورد میزان فرسودگی محله، بررسی کیفیت ابنیه اهمیت ویژه‌ای دارد. در حالت کلی ابینه از نظر کیفیت به ۵ دسته قابل‌نگهداری، مرمتی، تخریبی، مخروبه و نوساز تقسیم می‌شود. مطالعه کیفیت بناهای موجود در محله نشان می‌دهد که ۵۸,۸ درصد ابنیه قابل‌نگهداری، ۲۱,۴ درصد مرمتی بوده و نیاز به تعمیرات اساسی دارند. همچنین ۲۴,۳ درصد بناها مخروبه و یا تخریبی هستند. به عبارتی قابلیت استفاده نداشته و باید تخریب و از نو ساخته شوند. نمودارشماره ۱ به خوبی مبین کیفیت نازل ابنیه محله می‌باشد. همچنین مقایسه کیفیت ابنیه محله با شهر زنجان به خوبی کیفیت پایین ابنیه محله را به نمایش می‌گذارد. این بررسی نشان می‌دهد که ابنیه با کیفیت مرمتی در سطح شهر ۸,۶ درصد است در

Archive of SID

www.SID.ir

حالی که این میزان در محله موردمطالعه ۲۱,۴ درصد می‌باشد. همچنین میزان ابنیه تخریبی و مخروبه ۱۰,۸ درصد بالاتر از میزان آن در سطح شهر است.

نمودار(۱): کیفیت ابنیه در محدوده مطالعاتی



منبع: طرح تجدید نظر تفصیلی،۱۳۸۳ با اصلاحات نگارنده

عمر ابنیه با کیفیت ابنیه و میزان فرسودگی آن مرتبط است. برای مطالعه بهتر، عمر ابنیه در ۶ رده سنی تقسیم‌بندی و مطالعه شده است. همان‌طور که در نمودار شماره ۲ مشاهد می‌شود از ۱۲۷۲ ابنیه موجود در محدوده ۱۲,۳ درصد عمر کمتر از ۱۰ سال دارند که عمدتاً در اطراف خیابان امام و بلوار کشاورز واقع شده‌اند. بر همین اساس ملاحظه می‌شود که ساختمان‌های با ۳۰-۱۰ سال عمر حدود ۵۱,۲ درصد یعنی بیش از نیمی از مقدار کل را به خود اختصاص داده‌اند. همچنین بخش قابل‌توجهی از قطعات ساختمانی یعنی حدود ۳۶,۲ درصد قدمتی بالای ۳۰ سال دارند که از این میزان ۸,۲ درصد بالای ۵۰ سال قدمت دارند، که رقم قابل‌توجهی است. با توجه به عمر مفیدساختمان در کشور اعداد و ارقام بالا به خوبی نشانگر این مسئله است که درصد بالایی از ساختمان‌ها در محدوده مورد

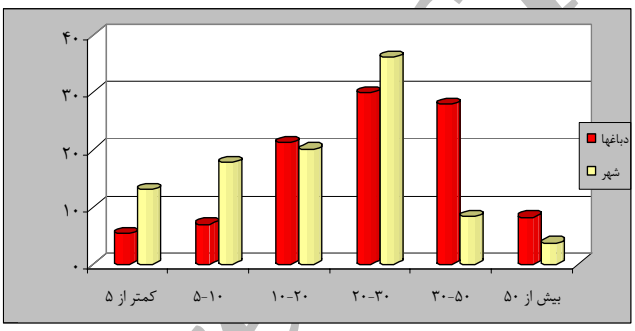
Archive of SID

www.SID.ir

مطالعه عمر مفید خود را سپری کرده‌اند. به کار رفتن مصالح غیراستاندارد در ساخت و ساز این‌گونه محلات بر شدت مسئله افزوده است.

نمودار شماره۲ مقایسه عمر ابنیه محله با شهر زنجان قدمت بالای ابنیه در محله موردمطالعه را به خوبی نشان می‌دهد.

نمودار(۲): مقایسه عمر ابنیه محله با شهر زنجان



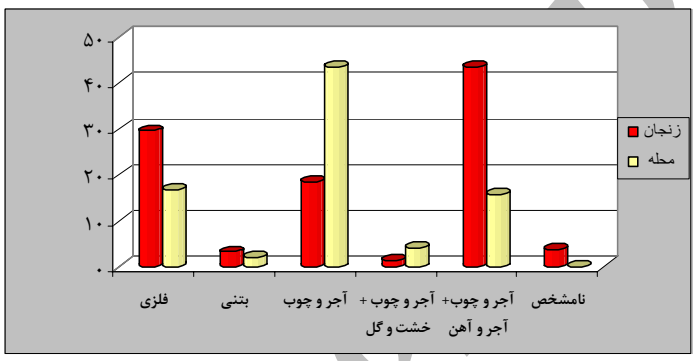
مصالح به کار رفته در ساختمان مهم‌ترین شاخص در ایمنی ساختمان بویژه در مناطق زلزله‌خیز است. همچنین این شاخص رابطه مستقیمی با عمر مفید ساختمان دارد. با در نظرگرفتن این شاخص می‌توان درباره عمر مفید ساختمان نظر داد. اسکلت‌های فلزی، بتنی و آجر و آهن با رعایت برخی شرایط، اسکلت استانداردبه حساب می‌آیند. مطالعه نوع اسکلت‌ساختمان‌های محله نشان می‌دهد، کمترین استفاده از مصالح استانداردبه عمل آمده است. به طوری که اسکلت بتنی تنها ۲٪ و اسکلت فلزی ۱۶,۹ درصد از واحدهای ساختمانی را بوجود آورده‌اند. در حالی که ساختمان‌های با اسکلت‌های غیراستانداردِ آجر و چوب ۴۳,۴ درصد، آجر و چوب+آجر و آهن ۱۵,۷ درصد، آجر و چوب+ خشت و گل ۴,۲ درصد را به خود

Archive of SID

www.SID.ir

اختصاص داده‌اند. نمودار شماره ۳ کیفیت پایین مصالح ساختمانی محله را در مقایسه با شهر زنجان نشان می‌دهد.

نمودار(۳): مقایسه مصالح اسکلت محله با شهر زنجان



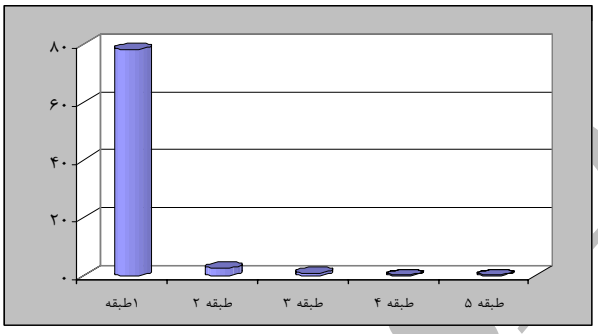
منبع : همان منبع

با توجه به قدمت محله ساختمان‌های موجود اغلب یک یا دو طبقه هستند و بلندترین ساختمان محدوده با کارکرد پذیرایی ۵ طبقه بوده و ارتفاعی حدود ۱۳ متر دارد. از کل ساختمان‌های موجود ۹۸/۹ درصد ساختمان‌ها یک یا دو طبقه‌اند. که در این بین سهم ساختمان‌های یک طبقه با ۹۹۶ دستگاه (۷۸/۳درصد) و سهم ساختمان‌های دو طبقه با ۲۶۲ دستگاه (۲۰/۶ درصد) می‌باشد. همچنین سهم ساختمان‌های سه، چهار و پنج طبقه به ترتیب ۰,۹۴درصد، ۰,۰۸ درصد و ۰,۰۸ درصد می‌باشد.

Archive of SID

www.SID.ir

نمودار(۴): تعداد طبقات ساختمانی در محدوده مورد مطالعه



منبع: همان منبع

ازجمله مطالعات اساسی درجهت شناخت شهر و نحوه پراکندگی فعالیت‌های شهر در بررسی‌های کالبدی، مطالعه نحوه استفاده از اراضی شهری است (شیعه، ۱۳۸۱). نحوه تخصیص کاربری‌ها در مناطق مختلف شهر، روشنگر نحوه برخورد مدیریت شهر در توزیع امکانات و خدمات در مناطق مختلف شهر بوده و درنتیجه تعیین‌کننده جایگاه هر منطقه در بین مناطق شهر است، از این‌رو به بررسی این موضوع پرداخته شده است.

مطالعه کاربری اراضی محله نشان می‌دهد کاربری مسکونی ۵۰,۶ درصد، مسکونی مختلط ۱۳,۲ درصد، تجاری ۶,۸ درصد، معابر۲۱,۵ درصد، کارگاهی- صنعتی ۰,۵ درصد، فرهنگی ۰,۰۱ درصد، حمل و نقل انبار ۱,۴ درصد از جمله کاربری‌های محدوده موردنظر می‌باشند. (جدول شماره۴)

جدول(۴): درصد کاربریهای محله (۱۳۸۶)

نوع کاربری	مسکونی	مسکونی مختلط	مخروبه	مختلط غیر مسکونی	کارگاهی- صنعتی	فرهنگی	زمین خالی	حمل و نقل و انبار
درصد	۵۰/۶	۱۳/۲	۱/۴	۱/۴	/۵	/۰۱	/۹۸	۱/۴
نوع کاربری	تجاری	تأسیسات	اداری	آموزشی	بهداشتی- درمانی	معابر	فضای سبز	-
درصد	۶/۸	۱۷	/۲۶	/۵	/۰۸	۲۱/۵	۱/۲	-

منبع: طرح تجدید نظر تفصیلی با اصلاحات نگارنده

Archive of SID

www.SID.ir

تحلیل تأثیرویژگی‌های اجتماعی- اقتصادی برفرسودگی کالبدی

دراین بخش بنا به هدف تحقیق به بررسی تأثیرمسائل اجتماعی بر فرسودگی بافت می‌پردازیم تا با شناخت عوامل موثر زمینه برای ارائه راهکارهایی جهت نوسازی و حداقل پیشگیری از فرسودگی بیشتر فراهم گردد.

انسان و فضا رابطه‌ای انکارناپذیر با هم دارند. انسان در قالب فرهنگش بر محیط اثر می‌گذارد. فرهنگ حالت کلی داشته و وضعیت اقتصادی و اجتماعی ساکنین را نیزشامل‌می‌شود. درواقع ویژگی‌های اجتماعی ساکنان محلات مسکونی مرکز شهرها تا حد زیادی بیانگر کیفیت زندگی ومحیط مسکونی محلات می‌باشد و از طریق شناخت آنها علاوه بر ترسیم سیمای اجتماعی محلات، زمینه مناسب برای اتخاذ تصمیم و انتخاب الگوهای سازگار با شرایط محل برای مواجه با مشکلات و تسریع روند احیا فراهم می‌گردد. بر این اساس یکی از اهداف پژوهش شناخت چگونگی تأثیر ویژگی‌های اجتماعی ساکنان محلات مرکز شهر بر فرایند رکود و احیاء شهر می‌باشد. بدین‌منظور به بررسی روابط برخی متغیرهای اجتماعی- اقتصادی با متغیرهای کالبدی پرداخته شده است.

رابطه بین سواد سرپرست خانوار و کیفیت واحد مسکونی

فرض بر این است که باافزایش سوادمیزان آگاهی و درآمد نیز افزایش می‌یابد در نتیجه انتظار بر این است که خانوارهای باسواد بالاتر در واحدهای مسکونی با کیفیت بهترمستقرشوند. همان‌طور که درنمودار وجدول شماره۵ مشاهده می‌شود، با افزایش سواد کیفیت واحد مسکونی نیز بهبود می‌یابدبطوری‌که درصد واحدهای مسکونی نوسازبرای خانوارهای با سرپرست بی‌سواد صفر و برای سرپرستان با سواد دیپلم بالاترین درصد می‌باشد. بنابراین با توجه به جدول شماره ۵ چون مقدار

Archive of SID

www.SID.ir

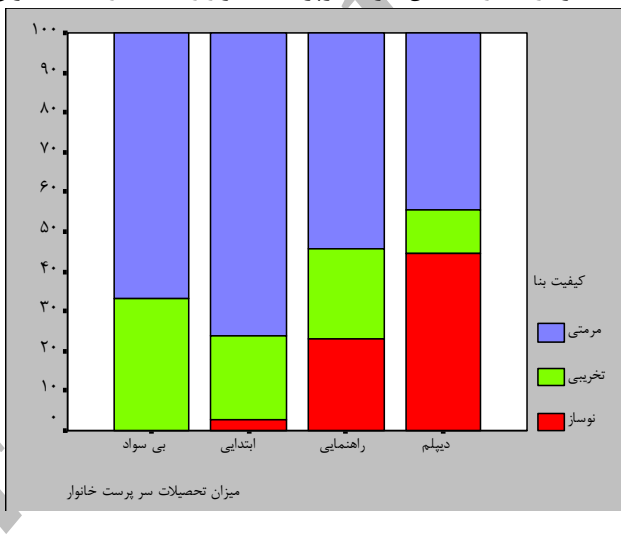
p.value (۰,۰۰۵) کوچکتر از ۰,۰۵ می‌باشد، می‌توان گفت با آلفای(α) ۰/۰۵ وجود رابطه مستقیم بین میزان سواد و کیفیت منزل مسکونی تأیید می‌گردد.

جدول شماره ۵:**Chi-Square Tests**

	Value	Df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	18.370(a)	6	.005
Likelihood Ratio	19.166	6	.004

a 6 cells (50.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.17.

نمودار (۵):رابطه بین سواد سرپرست خانوار و کیفیت واحد مسکونی



رابطه بین شغل سرپرست خانوار و کیفیت واحد مسکونی

با توجه به این‌که ساکنان با شغل دولتی در محلات پایین شهر از وضعیت مالی و موقعیت اجتماعی بهتری برخوردار می‌باشند. از این‌رو انتظار می‌رود که

Archive of SID

www.SID.ir

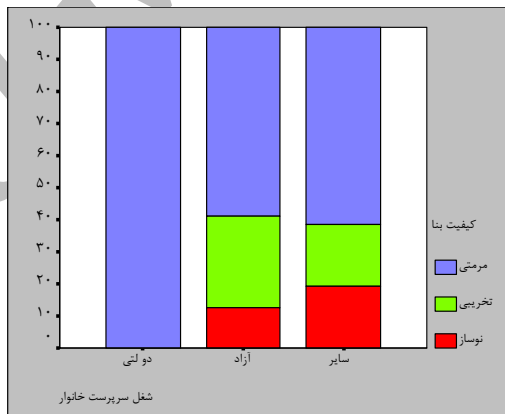
کیفیت مسکن آنها نیز از وضعیت مطلوبی نسبت به شاغلین در بخش آزاد برخورداراباشد. لیکن بررسی ارتباط این دو متغیر چنین موضوعی را تأیید نمی‌کند و هیچ ارتباط معناداری را نمی‌توان به بین این دو متغیر تشخیص داد. بنابراین با توجه به جدول شماره ۶ چون مقدار p.value (۰,۸۲) بزرگتر از ۰,۵ می‌باشد، با آلفای(α) ۰,۰۵ این فرض که دارندگان شغل دولتی در بافت دارای مسکن با کیفیت بالا هستند رد می‌شود.

جدول شماره ۶: Chi-Square Tests

	Value	Df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	8.277(a)	4	.082
Likelihood Ratio	11.764	4	.019

a 3 cells (33.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.43.

نمودار(۶): رابطه شغل سرپرست خانوار با کیفیت واحد مسکونی



Archive of SID

www.SID.ir

رابطه میزان درآمد با کیفیت واحد مسکونی

به نظر می‌رسد بین میزان درآمد و کیفیت مسکن رابطه متقن‌تری برقرار باشد. بررسی رابطه این دو متغیر در نمودار شماره ۷ و جدول مربوطه این موضوع را با اطمینان بالا تأیید می‌کند. بطوری که روندبهبودسریعی را با افزایش میزان در آمد شاهد هستیم. بطوری که ۱۰۰٪ واحدهای مسکونی خانوارهای با درآمد بالای ۳۵۰,۰۰۰ تومان نوساز است در حالی که این درصد برای خانوارهای با ۱۰۰,۰۰۰ تومان درآمد صفر است. نتیجه‌ای که می‌توان از بررسی این رابطه گرفت این است که محله از درون در حال نوسازی خود می‌باشد و چنانچه افزایش محسوسی در درآمد خانوارها حاصل آیدو یا این‌که تسهیلات مالی لازم به مردم ارائه شود تمایل به نوسازی در نزد مردم بسیار بالاست.

با توجه به جدول شماره ۷ چون مقدار p.value (۰,۰۰۰) کوچکتر از ۰,۰۵ می‌باشد، باآلفای(α) ۰/۰۵ تأیید می‌گردد که با افزایش درآمدخانوار کیفیت واحد مسکونی نیز مطلوب‌تر می‌شود.

جدول شماره ۷: Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	66.649(a)	8	.000
Likelihood Ratio	51.368	8	.000

a 8 cells (53.3%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .68.

Archive of SID

www.SID.ir

نمودار(۷): رابطه میزان درآمد خانوار با کیفیت واحد مسکونی

رابطه بین تمایل به ترک محل و کیفیت واحد مسکونی

از آنجائی که تمایل به ترک محله را می‌توان نشان‌دهنده عدم‌احساس تعلق به مکان دانسته و تحت چنین شرایطی انتظار می‌رود که خانوارها رغبت چندانی به تعمیر و بهسازی و نوسازی مسکن نداشته باشند، از این‌رو به آزمون این فرض که بین تمایل به ترک محله و کیفیت واحد مسکونی رابطه معکوسی وجود دارد پرداخته‌ایم.

همان‌طور که در نمودارشماره ۸ مشاهده می‌شود ۲۳,۷ درصد خانوارهایی که مایل به ترک محله نیستند دارای مسکن نوساز هستند حال آن‌که این میزان برای خانوارهایی که جواب مثبت به این پرسش داده‌اند ۶,۵ درصد می‌باشد. در مورد کیفیت ابنیه تخریبی نیز درصد خانوارهای متمایل به ترک محله بالاتر است.

Archive of SID

www.SID.ir

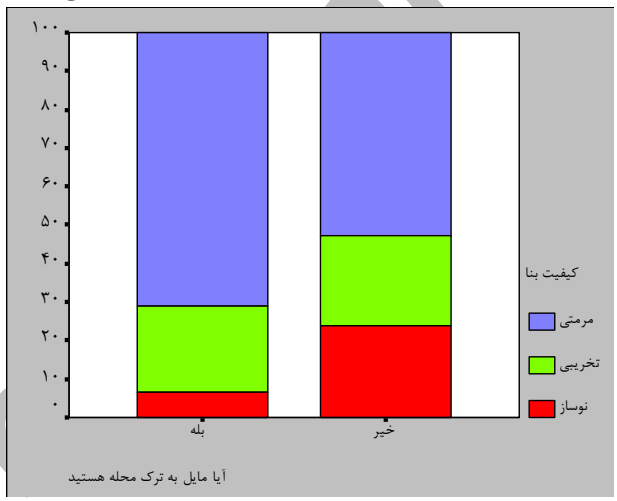
با توجه به جدول شماره ۸ چون مقدار p.value (۰,۰۳۶) کوچکتر از ۰,۰۵ می‌باشد، با آلفای(α) ۰/۰۵ وجود رابطه مستقیم بین عدم‌تمایل به ترک محل و مطلوبیت واحد مسکونی تأیید می‌گردد.

جدول شماره ۸:Chi-Square Tests

	Value	Df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	6.632(a)	2	.036
Likelihood Ratio	6.476	2	.039

a 1 cells (16.7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 4.94.

نمودار(۸): رابطه تمایل به ترک محله با کیفیت واحد مسکونی



رابطه میزان درآمد با عمر واحد مسکونی

عمر ابنیه از متغیرهایی تأثیرگذار بر کیفیت مسکن است. بالابودن عمر ابنیه در محدوده موردمطالعه با توجه به غیراستانداردبودن مصالح اسکلت ساختمان‌ها نشانگر فرسودگی واحد می‌باشد. فرض بر این بوده است که با افزایش میزان

Archive of SID

www.SID.ir

درآمد خانوار عمر ابنیه واحد مسکونی آنها نیز پایین باشد، از این‌رو فرض موردنظر در محدوده موردمطالعه موردآزمون قرارگرفت.

بررسی نمودار شماره ۹ وجود رابطه مستقیم بین دو متغیر را تأیید می‌کند. یعنی با افزایش درآمد قدمت واحد مسکونی کمتر می‌شود. اما یک استثنا در محدوده درآمدی تا۱۰۰,۰۰۰ تومان وجوددارد که عمر واحدهای مسکونی پایین‌تر از محدوده درآمدی ۱۵۰-۱۰۰ هزارتومان است.

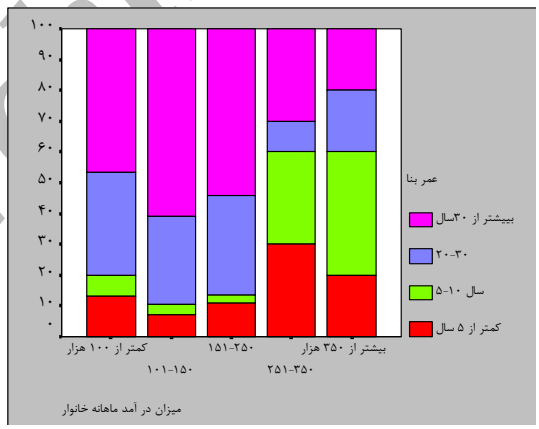
با توجه به جداول شماره ۹ چون مقدار p.value (۰,۰۴۷) کوچکتر از ۰,۰۵ می‌باشد. به عبارتی با آلفای(α) ۰/۰۵ این رابطه تأییدمی‌گردد بنابراین خانوارهای با درآمد بالاتر در مساکن جدیدالتأسیس‌تر زندگی می‌کنند.

جدول شماره ۹:Chi-Square Tests

	Value	Df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	21.220(a)	12	.047
Likelihood Ratio	17.106	12	.146
Linear-by-Linear Association	5.174	1	.023

a 14 cells (70.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .42

نمودار (۹): رابطه عمر ابنیه با میزان در خانوار



Archive of SID

www.SID.ir

رابطه‌بین‌میزان‌سوادسرپرست‌خانوار واستفاده ازتسهیلات بانکی

فرض بر این است که با افزایش سواد میزان آگاهی فرد نیز بالاتر می‌رود در نتیجه با ضوابط و قوانین دریافت وام و همچنین از مزایای آن مطلع‌تر می‌شود.

نمودار شماره ۱۰ وجود رابطه بسیارمحکم بین این دو متغیر را تأیید می‌کند بطوری که تنها ۵,۶ درصد خانوارهای با سرپرست بی‌سواد موفق به دریافت وام شده‌اند در حالی که این میزان درخانوارهای با سرپرست دیپلم ۳۳,۳ درصد است. و در فاصله این دو نیز با افزایش سواد میزان استفاده از این تسهیلات نیز افزایش یافته است.

بنابراین با توجه به نمودار شماره ۱۰ و جدول مربوطه چون مقدار p.value (۰,۰۰۲) کوچکتر از ۰,۰۵ می‌باشد. به عبارتی با آلفای (α) ۰/۰۵ وجود رابطه مستقیم بین میزان سواد سرپرست خانوار و دریافت وام تأیید می‌گردد.

بررسی‌های انجام‌شده نشان می‌دهد با افزایش درآمد میزان دریافت وام نیز افزایش یافته است.

جدول شماره ۱۰: Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	10.848(a)	3	.013
Likelihood Ratio	11.203	3	.011
Linear-by-Linear Association	8.480	1	.004

a 2 cells (25.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 1.44.

a 2 cells (25.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 2.07.

Archive of SID

www.SID.ir

نمودار(۱۰): رابطه میزان تحصیلات با استفاده از تسهیلات وام

رابطه مدت سکونت در محل و تمایل به ترک محل

مهم‌ترین عامل موثر در ایجاد حس تعلق به مکان مدت اقامت در محل است. به نظر می‌رسد مهاجرین و غیربومی‌ها در مقایسه با بومی‌ها از حس تعلق به مکان کمتری برخوردار باشند و تمایل آنها به ترک محل بیشتر از بومی‌ها باشد. سنجش تمایل به سکونت در محل از این جهت مهم است که هرچه تمایل به ترک محل بیشتر باشد تمایل به بهسازی و نوسازی مسکن کمتر می‌شود.

با توجه به جدول شماره ۱۱ چون مقدار p.value (۰,۰۰۰) کوچکتر از ۰,۰۵می‌باشد، با آلفای(α) ۰/۰۵ تأییدمی‌گرددکه محدوده موردمطالعه خانوارهای با سابقه سکونت بیشتر تمایل کمتری به ترک محل داشته‌اند.

Archive of SID

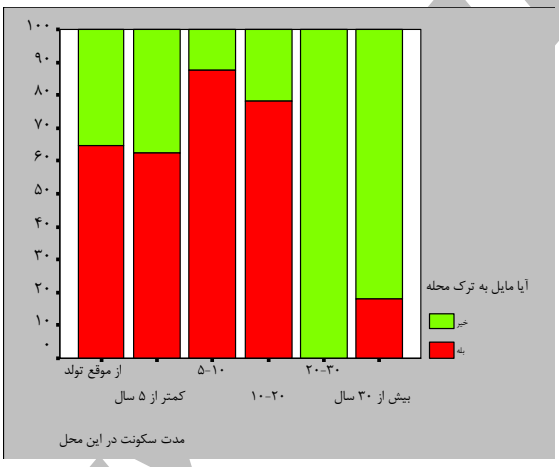
www.SID.ir

جدول شماره ۱۱:**Chi-Square Tests**

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	32.908(a)	5	.000
Likelihood Ratio	36.967	5	.000
Linear-by-Linear Association	9.311	1	.002

a 2 cells (16.7%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3.42.

نمودار(۱۱): رابطه تمایل به ترک محله با مدت سکونت در محله



مطالب فوق با یافتن همبستگی بین متغیرهای اقتصادی، اجتماعی با متغیرهایی که نمایانگر فرسودگی بافت در محدوده موردمطالعه است، تأثیر ویژگیهای اقتصادی- اجتماعی ساکنین را در فرسودگی محله که فرض اول این تحقیق می‌باشد را تأئید می‌نماید.

بررسی رابطه عملکرد مدیریت شهری و فرسودگی بافت محله مورد مطالعه

عملکرد مدیریت شهری به عنوان متولی امور شهری در رکود یا رونق مناطق شهری تأثیری انکارناپذیر دارد. بنابه دلایلی در ارائه خدمات شهری بین نواحی

Archive of SID

www.SID.ir

شهری تبعیض‌آمیز عمل می‌شود. مدرنگرایی مدیران شهری، تفکر «سنت معادل کهنگی» در نزد ایشان و نیز از آنجائی که نخبگان و تصمیم‌گیران خود ساکن حومه‌های شهری هستند اصل «ساخت قدرت» و «حب‌المکان» مزید برعلت شده وتفاوت‌ها را دوچندان کرده است. بطوری که امروزه، در حالی که که ساکنان بافت قدیم از حداقل امکانات و خدمات شهری محرومند حومه‌های نوساز به بهترین نحو آراسته و تزئین می‌شوند. به نظر می‌رسد چنین وضعیتی در شهر زنجان نیز صادق باشد. از این‌رو در این مقاله عملکرد نابرابر مدیریت شهری در ارائه خدمات و امکانات شهری، عامل موثر در فرسودگی بافت محله موردمطالعه فرض شده است، که ذیلاً به بررسی آن پرداخته می‌شود.

شاخص آموزش به عنوان شاخص مبنا

برای اثبات این فرضیه، ابتدا شاخص سرانه آموزشی به دلیل اهمیت و عمومیت آن به عنوان شاخص مبنا انتخاب گردید. سپس سرانه آموزشی۱۲ محله شهر (متشکل از نواحی قدیم و جدید که اطلاعات آن در دسترس بود) استخراج شده و میانگین آن که ۳,۰۸ می‌باشد، محاسبه شد. در ادامه انحراف از میانگین سرانه آموزشی محلات محاسبه شده و از بین آنها سه محله با بیشترین انحراف منفی، بیشترین انحراف مثبت و کمترین انحراف از میانگین که به ترتیب نمایانگر بالاترین سرانه، پایین‌ترین سرانه و متوسط‌ترین سرانه هستند، مشخص گردید. به این ترتیب سه محله انصاریه بابیشترین انحراف از میانگین مثبت (۱۲,۹)، آزادگان با کمترین انحراف از میانگین (۰,۵۸-) و محله حق وردی با بالاترین انحراف از میانگین منفی (۲,۴۹-) که به ترتیب داراترین محله، محله متوسط و محروم‌ترین محله از نظر این متغیر می‌باشند، به عنوان محلات شاخص برای مقایسه انتخاب

Archive of SID

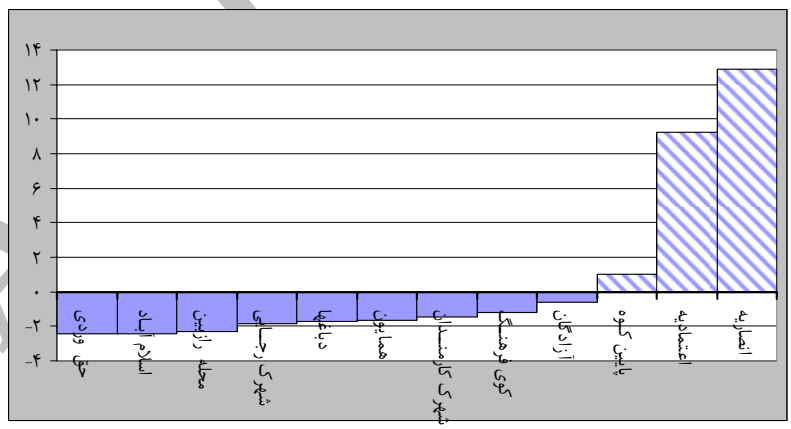
www.SID.ir

گردید. تا به این ترتیب محدوده موردمطالعه از نظر متغیرهای دیگر نظیر بهداشت و درمان، فضای سبز، فضای ورزشی و... با این سه محله مقایسه گردد. حسن این شیوه آن است که بهترین‌ها با بدترین‌ها مقایسه نمی‌شودچراکه مقایسه این‌چنینی معقول و قابل‌استناج نخواهدبود. بلکه بهتر این است که محدوده موردمطالعه همزمان با بهترین و متوسط‌ترین و محروم‌ترین محله مقایسه شود.

مقایسه سرانه آموزشی محله موردمطالعه با متوسط‌ترین محله (شهرک آزادگان) از حیث این متغیر کمبود سرانه ۱/۲- را نمایان می‌کند. میزان این اختلاف با داراترین محله ۱۱/۱۴- می‌باشد که رقم بسیار بالایی است. در حالی که مقایسه محله با فقیرترین ناحیه (محله حق‌وردی) از حیث فضاهای آموزشی تنها ۰/۶۸+ اختلاف را نشان می‌دهد. به عبارتی محله دباغ‌ها به محروم‌ترین محله شهر بسیار نزدیک است.

همان‌طور که درنمودارشماره۱۲ مشاهده می‌شود از۱۲ محله۹ محله که اغلب محلات قدیم می‌باشند از نظر شاخص آموزشی پایین‌تر از حد میانگین می‌باشند.

نمودار(۱۲): انحراف از میانگین سرانه آموزشی ۱۲ محله شهر زنجان



منبع: طرح تجدید نظر تفصیلی ۱۳۸۳

Archive of SID

www.SID.ir

شاخص فضای سبز

در گذشته نقش غالب فضاهای سبز به زیباسازی و سپس ظاهرسازی محیط مصنوع محدود می‌شد. لیکن امروزه کارکرد این فضاها در سطح شهرها نقشی به مراتب وسیع‌تر و اساسی‌تر به خود گرفته است و از سه دیدگاه عملکردی قابل طرح گردیده‌اند: عملکرد زیست‌محیطی، عملکرد کالبدی در ساختار شهر، عملکرد اجتماعی- روانی (رضویان، ۱۳۸۱).

امروزه وجود این کاربری دیگر جنبه تشریفاتی نداشته و لازمه هر محیط شهری است. از این‌رو بررسی این شاخص در محدوده موردمطالعه و مقایسه آن با نواحی منتخب ضرورت یافت.

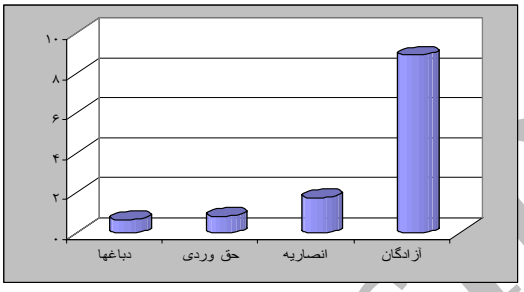
در حال حاضر فضای سبز محله حدود ۴۰۰۰ مترمربع می‌باشد که با توجه به جمعیت ۶۰۴۷ نفری سهم هر نفر از این کاربری ۰,۶۶ مترمربع می‌باشد. با توجه به استاندارد ۱,۴۰ مترمربع برای هر نفر (که البته برحسب نوع اقلیم متفاوت است) محدوده موردمطالعه ۴۴۶۶ مترمربع با کمبود مواجه است.

مقایسه سرانه محدوده موردمطالعه با محلات منتخب اختلاف ۸/۳- مترمربعی این محله را با محله آزادگان، اختلاف ۱,۱- با محله انصاریه و ۰/۱۸ مترمربع با محله محروم حق‌وردی را نشان می‌دهد. لذا وضعیت محله موردنظر نسبت به محله متوسط و بالا و اختلاف مثبت ناچیز آن با محروم‌ترین محله تردیدی در وجود تبعیض در توزیع این کاربری بر جای نمی‌گذارد.

Archive of SID

www.SID.ir

نمودار (۱۳): مقایسه سرانه فضای سبز محلات منتخب با محدوده مطالعاتی



منبع: طرح تجدید نظر تفصیلی (۱۳۸۳)

شاخص بهداشتی- درمانی

خدمات بهداشتی- درمانی امروزه به عنوان یکی از زیرساخت‌های شهری در جهت توسعه نواحی مطرح است و هدف از آن بالابردن سطح سلامت و ازدیاد نیروی فعالیت افراد و طولانی‌کردن عمر و بالاخره پیشگیری از بروز و شیوع بیماری‌ها ومعالجه بموقع آنها است. منظور از سلامت افراد، تنها تندرستی و تعادل جسمانی آنها نیست بلکه تعادل روحی و اجتماعی آنها نیز مدنظر می‌باشد (رضویان، ۱۵۰). کاربری‌های درمانی به دلیل مشخصه‌های خاص خود دارای استانداردهایی می‌باشند که این استانداردها در ارتباط با شهرهای مختلف، متفاوت است. در تجدیدنظر طرح تفصیلی مصوب شهر زنجان سرانه استاندارد کاربری بهداشتی - درمانی در سطح محله ۰/۱۰ مترمربع درنظر گرفته شده است. بنابراین حداقل متراژ کاربری بهداشتی- درمانی برای محله موردمطالعه ۵۷۳/۴ مترمربع می‌باشد که با توجه به مساحت ۲۰۳ مترمربعی کنونی ۰,۰۷ مترمربع برای هر نفر کمبود وجود دارد.

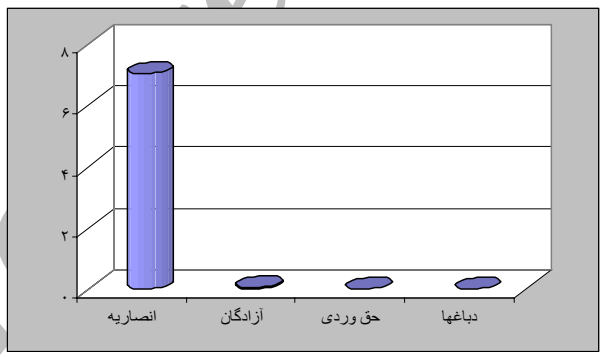
Archive of SID

www.SID.ir

برای آزمون نحوه عملکرد مدیریت شهری در رابطه با ارائه خدمات به محلات مختلف شاخص بهداشتی- درمانی از جمله شاخص‌هایی است که موردبررسی قرار گرفته است.

بررسی سرانه‌های کاربری موردبحث با محلات منتخب نشان می‌دهد که محله دباغ‌ها نسبت به محله انصاریه و آزدگان به ترتیب ۱۱/۰۷و ۰/۰۷ متر مربع برای هر نفر کمبود دارد و با محله حق‌وردی به عنوان محروم‌ترین محله منتخب در این شاخص برابر است. بنابراین می‌توان گفت که کمبود کاربری درمانی- بهداشتی در مقایسه با متوسط‌ترین محله و برترین محله و نیز برابری این کاربری با محروم‌ترین محله شاخص دیگری است که عملکرد مدیریت شهری را زیر سوال برده و فرضیه دوم را تأیید می‌نماید.

نمودار (۱۴): مقایسه سرانه بهداشتی- درمانی شهری محلات منتخب با محدوده مطالعاتی



منبع: همان منبع

تأسیسات شهری

در مقیاس عملکردی، تأسیسات و تجهیزات شهری در چارچوب تقسیمات فضایی سایر کاربری‌ها جای نمی‌گیرد و تقسیمات فضایی خود را که بستگی به

Archive of SID

www.SID.ir

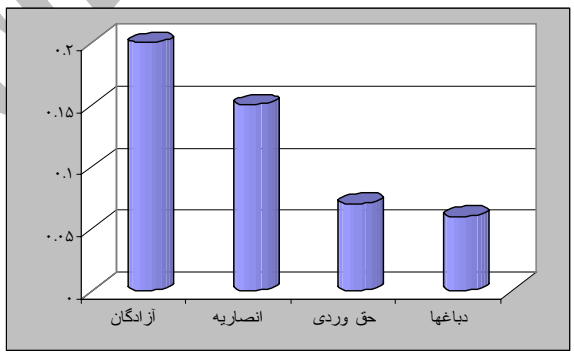
عوامل متعددی چون تراکم جمعیت، میزان نیاز به خدمات خاص، فواصل دسترسی و دیگر موارد دارد می‌طلبد. (مهندسین مشاور آرمانشهر،۱۳۸۳).

تأسیسات و تجهیزات شهری شاخصی است که بافت قدیم به خاطر شرایط خاص خود به شدت از کمبود آن رنج می‌برد و یکی از عوامل موثر در تخلیه جمعیت از این نوع بافت‌ها می‌باشد.

میزان تأسیسات و تجهیزات شهری (آتش‌نشانی، تأسیسات پست، کتابخانه، تأسیسات ورزشی و...) در محدوده مطالعاتی۳۸۳ مترمربع می‌باشد که به این ترتیب سرانه آن برای هر نفر ۰,۰۶ متر مربع محاسبه می‌شود. در طرح تجدیدنظر تفصیلی زنجان سرانه استاندارد این نوع کاربری ۰,۱ آورده شده است که با این حساب ۲۲۳ مترمربع کمتر از استاندارد می‌باشد.

همچنین مقایسه سرانه این شاخص درسه محله‌انصاریه، آزادگان و حق‌وردی به ترتیب ۰,۱۵، ۰,۲ و ۰,۰۷ می‌باشد، نشان می‌دهد محدوده موردمطالعه نسبت به انصاریه ۰,۰۹، نسبت به آزادگان ۰,۱۴ کمبود دارد. و از محروم‌ترین محله زنجان یعنی حق‌وردی نیز ۰,۰۵ کمبود دارد.

نمودار (۱۵): مقایسه سرانه تأسیسات و تجهیزات شهری محلات منتخب با محدوده مطالعاتی



منبع: همان منبع

Archive of SID

www.SID.ir

بدین‌ترتیب با توجه به مطالب بالا که توزیع نامساوی خدمات شهری را به اثبات رساند فرضیه دوم یعنی «عملکرد نابرابر مدیریت شهری در قالب طرحهای توسعه شهری در روند فرسودگی این بافت موثر بوده است.» به اثبات می‌رسد.

جمع‌بندی، نتیجه‌گیری و یافته‌های تحقیق

توسعه نواحی حومه‌ای شهر زنجان از دهه ۱۳۶۰شدت گرفته است. توسعه نااندیشده حومه‌نشینی مقارن با ورود گسترده مهاجرین روستایی به شهر و اسکان آنها در بعضی محلات نظیر دباغ‌ها بوده است.

اکنون ساکنین فعلی محله را سه نوع خانوار با ویژگی‌های متفاوت تشکیل می‌دهد: خانوارهای با ریشه روستایی، زوج‌های جوان و خانوارهای پیر و اصیل محله. خانوار نوع اول که عمده ساکنین محله را تشکیل می‌دهد، اگرچه تمایل به بهبود شرایط محیطی دارند، لیکن به دلیل فرهنگی روستایی و فقر مالی قادر به تغییرات مناسب نیستند، خانوارهای نوع دوم تعلق خاطری به محله دارند و آنرا محل گذار تلقی می‌کنند. نتیجتاً نه تعلق خاطر کافی و نه تأثیر مثبتی در بهبود شرایط زیستی محله ندارند. خانوارهای نوع سوم نیز انزواطلبی اختیار کرده تحرکی از خود نشان نمی‌دهند. با توجه به این ویژگی‌ها و نتایج به دست آمده رابطه معنادار و محکمی بین مسائل اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی با فرسودگی بافت را به اثبات می‌رسد.

عملکرد مدیریت شهری درکنار اوضاع نامناسب فرهنگی- اجتماعی ساکنین در فرسودگی بافت مزید بر علت شده است. چرا که مدیریت شهری محلات جدید را به نحو احسنت آراسته و زینت داده است. در حالی که محلات قدیم از حداقل امکانات و خدمات شهری محروم مانده‌اند. بررسی‌های صورت گرفته نشان داد که

Archive of SID

www.SID.ir

از نظر سرانه شهری محله موردمطالعه همواره همسان با محروم‌ترین محلات شهر در پایین‌ترین رده از نظر سرانه‌های شهری قرار گرفته است.

با توجه به این‌که اولویت تحقیق حاضرشناسایی عوامل فرسودگی بوده است، تا با شناسایی این عوامل بتوان راهکاری پایدار برای بهبود شرایط پیشنهاد کرد. از این‌رو عوامل فرسودگی که حاصل یافته‌های تحقیق حاضر است را می‌توان در سه دسته به شرح زیر بیان کرد:

۱) بعد حقوقی، مدیریتی و قانونی
۲) بعد اقتصادی و مالی
۳) بعد اجتماعی و جمعیتی

Archive of SID

www.SID.ir

منابع و مأخذ

۱- بیژن، یاور: شهرسازی مشارکتی و جایگاه مشارکت مردم در شهر ایرانی واقعیات، اهداف و استراتژی‌ها، پایان‌نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت، ۱۳۸۱.

۲- حبیبی، محسن: از شار تا شهر، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۸۲.

۳- رضویان، محمدتقی: مدیریت عمران شهری، انتشارات پیوند نو، چاپ اول، ۱۳۸۱.

۴- رهنما، محمدرحیم: توسعه بافت قدیم، مفاهیم، سابقه، راهبردها، مجموعه مقالات سمینار توسعه مسکن، ۱۳۷۶.

۵- شماعی‌زاده، پوراحمد: بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول،۱۳۸۴.

۶- شیعه، اسماعیل: مقدمه‌ای بر مبانی برنامه‌ریزی شهری، انتشارات دانشگاه علم و صنعت، چاپ دوازدهم، ۱۳۸۱.

۷- عالمی، رضا: بافت‌شناسی جغرافیایی محلات قدیمی بیرجند، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۸۳.

۸- عندلیب، علیرضا: نوسازی بافت‌های فرسوده حرکتی نو در شهر تهران، سازمان نوسازی شهرداری، ۱۳۸۱.

۹- قره‌داغی، داریوش: برنامه‌ریزی و ساماندهی بافت قدیم زنجان، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، شهرسازی دانشگاه تهران ،۱۳۸۴.

۱۰- محمدی، علیرضا: علل شکل‌گیری وگسترش اسکان غیررسمی درشهر زنجان- مورد: ترانس، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهیدبهشتی، ۱۳۸۴.

۱۱- مهندسین‌مشاورآرمانشهر: طرح‌تجدیدنظرتفصیلی، بخش‌مطالعات‌اجتماعی/ اقتصادی، ۱۳۸۳.

۱۲- مهندسین مشاور شارمند: شیوه‌های تحقق طرح‌های توسعه شهری در ایران، ج ۲، انتشارات سازمان شهرداری‌ها، تهران ۱۳۷۸.

۱۳- مهندسین مشاور شارمند: طرح جامع زنجان، مرحله دوم، جلد اول،۱۳۶۴.

14- Bottm, A.(1996) Housing market and residential crime area. taylor & francis, London.

15- Ouglas, j (1989) segregation and discrimination in housing, sage, London.

Archive of SID

www.SID.ir

16- Juliet, C, and loorett. A Gentrification in New York, London, Paris, Journal of Regional and Urban Research Vol 17, U.K 1995.
17- New Economic Foundation (2000) prove it!: Measuring the Effect of Neighborhood Renewal on Local People. Grand work. NEF. London.
18- www.sci.org.ir (سایت مرکز آمار ایران)

Archive of SID

www.SID.ir