بررسی نوسازی و بهسازی بافت فرسوده محله شهید خوب بخت (تهران)

مهندس عارف آقاصفری*[1]، دکترسیّدحسین حاتمی نژاد[2]، دکتراحمد پوراحمد[3]، دکترمحمدتقی رهنمایی[4]، دکترسیدامیر منصوری[5]، دکتر حسین کلانتری خلیل‌آباد[6]

[1] استادیار پژوهش جهاد دانشگاهی

[2] استادیار دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران

[3] استاد دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران

[4] دانشیاردانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران

[5] استادیار دانشکده معماری ، دانشگاه تهران

[6] دانشیار پژوهشکده فرهنگ، هنر و معماری جهاد دانشگاهی

(تاریخ پذیرش نهایی: ۸۹/۷/۱۰)

چکیده

شهر تهران، به عنوان یک کلانشهر و هم به عنوان مرکز کشور، از عملکردهای گوناگونی برخوردار است . نوسازی و مداخله در بافت مرکزی این شهر، بسیار مخاطره آمیز، زمان بر، پیچیده و حساس است. این موضوع در دو دهۀ اخیر مورد توجه برنامه‌ریزان و طراحان شهری قرار گرفته است . مداخله در بافت فرسوده شهر تهران، مسیر بهسازی و نوسازی آن را فراهم می‌سازد و با اجرای یک پروژۀ نوسازی یا بهسازی در گوشه‌ای از این بافت، موجب سرایت امواج نوسازی و بهسازی به سایر قسمت‌های بافت می‌شود.

هدف از تهیّه این مقاله، ارائه» راهبردهای بهسازی و نوسازی در بافت فرسوده محلّه شهید خوب‌بخت» بوده که با روش نوصیفی ـ تحلیلی انجام گرفته است . در این تحقیق، اطلاعات مورد نظر به صورت، مشاهده، تصویربرداری، تهیه نقشه‌های ضروری، تکمیل پرسشنامه خانوار و کالبدی جمع آوری گردید و برای تحلیل آنها، از مدل SWOT استفاده شده است. یافته‌ها و نتایج بدست آمده، بیانگر این مطلب است که نقش عوامل بیرونی در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده این محلّه، بیشتر و شدیدتر از نقش عوامل موجود در درون محلّه مذکور است.

واژگان کلیدی: نوسازی، بهسازی، بافت فرسوده، محلّه شهید خوب‌بخت، تهران.

* نویسنده مسئول، a_aghasafari@yahoo.com

Archive of SID

www.SID.ir

مقدّمه

شهـر تهران بـه عنوان یکـی از شهرهای بـزرگ کشور از دیرباز، آباد و مسکونی بوده است و دارای تاریخی بس طولانی در سـکونت می‌باشد. ویژگی‌های سـکونت‌گاهی این ناحیه، در طول تاریخ دسـتخوش تغییراتی شده اسـت اما از حدود دویسـت سـال پیش، تهران به تدریج رشد یافته و به فاصله چنـد دهه این شهـر کوچک به یک کلانشهـر بزرگ تبدیل شده است. گسترش فضایی بی رویه و بدون برنامه در تهران باعث شکل‌گیری بافت‌های فرسـوده در آن گشته اسـت که فاقـد حیـات کالبدی و اجتماعـی – اقتصـادی می‌باشند و قسـمت‌های وسیعی از محلات شهری تهران را دربرگرفته‌اند. بـه منظـور جلوگیری از روند گسـترش و شـکل گیری این بافت ها و در جهت کاسـتن از مشکلات وضع موجود در این مکان ها می‌بایسـت ابتدا به شناخت وضع موجود این بافت‌ها اقـدام نمود و این امر محقق نمی‌گردد، مگر آنکه به بررسـی و شناخـت مراحل شکل گیری این نواحـی شهری پرداخته شـود. چرا کـه شناخت تاریخ هر پدیده‌ای، سـنگ زیربنای شناخـت وضـع موجود آن اسـت و درک درسـت از شرایط موجود، تخمین دگرگونی‌های بعدی پدیده را ممکن می‌سازد (حبیبـی، ۱۳۷۵ : ۲). همچنیـن در جهت انجـام اقدامات نوسازی و بهسـازی در بافت‌های فرسوده،نحوه نقش آفرینی نهادهـای ذی ربط در امر مدیریت شهری از اهمیتی بسـیار برخوردار اسـت و این امر از آنجـا ناشی می‌شود که مدیریت شهری، مفهومی اساسی و عامل اصلی در پیوند بافت فرسوده و توسـعه و سازندگی آن اسـت و نحوه مدیریت سازمان‌های ذی ربط، گام نخسـت در مسیر پیشرفت و حصول به اهداف نوسـازی بافت‌های فرسـوده می‌باشد. در واقع پژوهش‌های جغرافیایی به منظور سـازماندهی شهر، توان‌های محیطی را در پهنه مکان و زمان بررسی و تحلیل می‌کند. این پژوهش‌ها در برنامه‌ریزی‌های عمران و نوسـازی شهری، محتوای محیط کالبـدی و سـاختارهای اجتماعی- اقتصادی شهـر را برای برنامه‌ریـز و طراح شهری تبیین می‌کند تا از این طریق بتوان به ویژگی‌های خاص محیط مورد بررسـی پی برده و تأثیر هر کدام را به شکل گیری فضاهای شهری و تحولات آن مشخص نماید.

منطقـه ۱۵ شهرداری یکـی از مناطق ۲۲ گانه شهر تهران است که در جنوب شرقی شهر واقع شده است. این منطقه از شمـال با مناطـق ۱۲ و ۱۴، از غرب با منطقه ۱۶ و از جنوب بـا منطقـه ۲۰ دارای مرز مشترک بوده و حـد شرقی آن را، مرز محـدوه قانونی و حریم اسـتحفاظی شهر تهران تشکیل می‌دهد. مساحت منطقه ۱۵ بالغ بر ۳۵۴۳/۶ هکتار است که ۵/۵ درصد مسـاحت کل مناطق شهـر تهران می‌باشد (نقشه شماره ۱).

نقشه شماره ۱: موقعیّت منطقه ۱۵ در میان سایر مناطق شهر تهران(منبع : سامانه شهرداری تهران)

www.SID.ir

این پژوهش از نوع کاربردی ـ توسعه ای است که روش انجام آن توصیفی – تحلیلی و طی چهار مرحله انجام شده اســت. در این مطالعه با مشاهده مکرر محلّه مورد نظر، تصویربرداری، تهیه نقشه معابر، کیفیت ابنیه، کاربری اراضی، نوع مصالح و. . . اطلاعات لازم جمع آوری و در نهایت برای تکمیل اطلاعات و جویا شدن از مســائل و مشکلات ساکنان محلّه، پرسشنامه خانــوار و کالبدی نیز تکمیل گردید. ســرانجام جهت تحلیل مسائل و مشکلات از مدل SWOT استفاده شده است. منطق روش مذکور این اســت که "راهبــرد اثر بخش" باید قوّت‌ها و فرصت‌های سیســتم را به حداکثر، ضعف‌هــا و تهدیدها را به حداقل برساند (پیرز و رابینسون، ۱۳۸۳ : ۱۵۵).

در نهایت به تدوین راهبردهایSO، راهبردهایST، راهبردهای WO و راهبردهایWTجهــت عملیاتــی کــردن طرح‌هــای نوسازی و بهسازی در سطح محلّه شهید خوب بخت پرداخته شده است.

در ماتریــس داخلی و خارجی چهارخانــه‌ای، جمع نمره‌های نهایــی بر روی محــور Xها از ۱ تا ۲/۵، نشــان دهنده ضعف داخلــی و نمره ۲/۵ تا ۴، بیانگر میزان قوّت اســت. به همین شیوه، جمع نمره‌هــای نهایی ماتریس ارزیابی عوامل خارجی از ۱ تــا ۲/۵، بیانگر میزان تهدید و نمره‌های ۲/۵ تا ۴، بیانگر میــزان فرصت اســت. قــرار گرفتن در هر یــک از خانه‌های ماتریس داخلی و خارجی چهارخانه‌ای، مفاهیم اســتراتژیک خاصــی دارد (ترشیزیــان، ۱۳۸۶ :۵) که در متــن مقاله ارائه شده است.

سیر تحوّل بافت محلّه شهید خوب بخت

در بررســی ســیر تحوّل و شکل‌گیری محدوده مورد مطالعه، ابتدا می‌بایســت به بیــان موقعیت جغرافیایــی آن پرداخت. محدوده مورد بررســی در منطقه ۱۵ تهران واقع گردیده و از شمــال به بزرگراه خاوران، از جنوب به بزرگراه بعثت، از شرق به خیابان بنی هاشــم و از غرب به خیابان ذوالفقاری محدود می‌شود (نقشه شماره ۲).

نقشه شماره ۲: موقعیت محله شهید خوب بخت در منطقه ۱۵ تهران
(منبع: گیتا شناسی ـ تهران فراگیر ۸۸)

www.SID.ir

سیر تحوّل بافت در دوره قاجاری

در زمان محمد شاه قاجار، توسعه ساخت و سازها با احداث چند محلّه جدید ادامه می‌یابد که در اسناد مربوط به بلدیه تهران (شهرداری) از چهار محلّه به نام‌های سنگلج، چاله میدان، چاله حصار و ارگ نام برده می‌شود که جمعیت آن را حدود ۵۰ هزار نفر تخمین زده‌اند (شعبان زاده، ۱۳۸۱ : ۱۹).

دوران ناصرالدین شاه، مرحله دیگری در رشد تهران و گسترش و توسعه منطقه مورد بررسی می‌باشد. در این دوره تغییرات فیزیکی و فضایی صورت گرفته در شهر بر اثر اقدامات امیرکبیر، منجر به ایجاد ۶ دروازه دیگر می‌گردد. لذا دروازه خراسان (مشهد) که اکنون در نزدیکی محدوده مورد بررسی می‌باشد، احداث می‌گردد. همچنین در این دوره محلّه‌های جدیدی به فضای شهری تهران اضافه می‌گردند که از آن جمله می‌توان به محلّه میدان در جنوب و محلّه قاجار در شرق اشاره نمود(سعید نیا، ۱۳۷۶ : ۳۰).

خیابان دروازه خراسان به عنوان هسته اصلی در شکل گیری محدوده مورد مطالعه، در این دوره احداث می‌گردد. هم چنین خیابان دروازه دولاب (شمال به جنوب)، خیابان حاجی ابوالفتح (امتداد همین خیابان به طرف جنوب) و خیابان صدق دروازه حضرت عبدالعظیم (ع) (شرق به غرب) از جمله مکانهایی هستند که شکل‌گیری هسته‌های اولیه منطقه مورد بررسی در آنجا صورت گرفته است (معتمدی، ۱۳۸۱ : ۱۷۲ – ۱۷۱). حدود منطقه مورد مطالعه در این دوره از جنوب، خیابان شوش (از میدان راه آهن تا میدان شوش) و از شرق، خیابان هفده شهریور (از میدان شوش تا میدان امام حسین (ع)) بوده است (تکمیل همایون، ۱۳۸۱ : ۲۰).

سیر تحوّل بافت در دوره پهلوی

تحولات صورت گرفته در ساختار فیزیکی محدوده مورد مطالعه در دوره پهلوی به سه مقطع زمانی مختلف تقسیم می‌گردد که در ذیل اشاره می‌گردد:

الف) دوره اول بین سال‌های ۱۳۲۰- ۱۳۰۰ هجری شمسی

نظر کالبدی در آغاز این دوره، در مجموعه شهری تهران تخریب باروها و دروازه‌های شهر صورت می‌گیرد و لذا در محدوده مورد بررسی نیز دروازه دولاب و دروازه خراسان تحت تأثیر اقدامات رضاخان برای نوسازی، تخریب می‌گردند. در این دوره که از آن به دوره نوگرایی نام برده می‌شود، بر اثر تحوّلات اجتماعی – اقتصادی صورت گرفته، شهرسازی شکل دیگری به خود می‌گیرد و لذا نتایج کالبدی این تغییرات ناشی از سرمایه‌داری در محیط شهری تهران سبب شکل‌گیری وزارتخانه‌ها، سازمان‌های عمومی و کارخانه‌ها در تهران می‌گردد. همچنین ایجاد خیابان‌های عریض و مشجر بر اساس قانون بلدیه (شهرداری ۱۳۰۹) و قانون تعریض و توسعه معابر و خیابان ها (۱۳۱۲)، صورت می‌گیرد و لذا در سال ۱۳۱۶ طرح جدیدی برای تهران توسط وزارت کشور تهیه می‌گردد که نتیجه آن ایجاد یک کمربندی جدید است و در محدوده مورد بررسی خیابان شهباز جنوبی(۱۷ شهریور) و خیابان شوش در جنوب احداث می‌گردند. در نتیجه، جریان ساخت و ساز در محدوده مورد مطالعه، شکل جدیدی به خود گرفته و بر جمعیت آن منطقه اضافه می‌گردد. به گونه‌ای که طی سالیان بعد، اکثریت افراد مهاجر و ساکنان کم درآمد در آن محدوده اسکان یافته و ساخت و سازهای غیراصولی و بدون مجوز در آنجا صورت می‌گیرد. تهران در پایان سلطنت رضا شاه و به دنبال اقدامات نوسازی صورت گرفته، از شمال به خیابان شاهرضا (انقلاب اسلامی)، از شرق به کارخانه جدید برق یا خیابان شهباز (۱۷ شهریور)، از جنوب به ایستگاه راه آهن یا خیابان شوش و از غرب به باغشاه یا خیابان سی متری (کارگر) محدود بوده است (تکمیل همایون، ۱۳۷۹ : ۸۲).

در منطقه مورد بررسی، گستره تهران در حدّ شمالی از خیابان انقلاب اسلامی در ۵ کیلومتری از میدان انقلاب اسلامی تا میدان امام حسین (ع)، قسمت شرقی از خیابان ۱۷ شهریور (شهباز)، در فاصله چهار و نیم کیلومتری از میدان شوش تا میدان امام حسین (ع)، حدّ جنوبی آن خیابان شوش در فاصله چهارکیلومتری از میدان راه آهن تا شوش و حدّ غربی آن، خیابان کارگر (سی متری نظامی) در چهارونیم کیلومتری از میدان انقلاب اسلامی تا میدان راه آهن می‌باشد. گستره جدید تهران در ۴۶ کیلومترمربع، تقریبا ۱۱ برابر تهران زمان فتحعلی شاه و ۵/۲ برابر تهران زمان ناصرالدین شاه است (همان منبع : ۵۶-۵۷) .

ب) دوره دوم بین سال‌های ۱۳۴۰ -۱۳۲۰ هجری شمسی

روند ساخت و سازها در این دوره و در محدوده مورد نظر اروند ساخت و سازها در این دوره و در محدوده مورد نظر از محور شهباز جنوبی، تیر دوقلو به سمت داخل ناحیه و خیابان شوش و محور شهر ری ادامه می‌یابد. گسترش تهران در سال‌های ۴۰ – ۱۳۲۰ در دو مرحله صورت می‌گیرد:

مرحله اول، توسعه حاشیه در ادامه دوره اول، پیرامون چارچوب اصلی شهر (خیابان‌های شاهرضا، شهباز، سی‌متری و شوش) انجام می‌گیرد و در مرحله دوم، توسعه حومه‌ای در اراضی و نواحی شهر مانند نارمک و تهران پارس در شرق. همچنین در نزدیکی منطقه مورد بررسی، جوادیه و نازی‌آباد در جنوب شکل می‌گیرند. عامل مهمی که به توسعه منظم تهران در دهه ۴۰ – ۱۳۳۰ یاری داد، در مرتبه نخست، قانون ثبت اراضی موات، شهرسازی بانک های ساختمانی رهنی، سپه و برخی سازمان‌های دولتی برای کارمندان خود بود و در

Archive of SID
www.SID.ir

مرتبه دوم توسعه شبکه لوله کشی آب تهران که پس از ۲۰ سال در سال ۱۳۳۴ مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد.

ج) دوره سوم بین سال‌های ۱۳۵۷ - ۱۳۴۰ هجری شمسی

در این دوره با سرمایه‌گذاری دولتی و خصوصی از طرف بانک رهنی، سازمان مسکن و وزارت مسکن و شهرسازی، شهرک‌ها و مجتمع‌های مسکونی بزرگ در تهران احداث شدند که در محدوده منطقه مورد بررسی می‌توان از شهرک شوش جهت اسکان گودنشینان پیرامون نازی‌آباد نام برد (شعبان زاده، ۱۳۸۱ : ۴۹).

ایجاد محلّه‌های جدید در نواحی اطراف محدوه مورد بررسی، از جمله مشیریه، مسعودیه، دولت آباد و کیانشهر، نتیجه ادامه ساخت و سازها در این دوره می‌باشد.

سیر تحوّل بافت بعد از انقلاب اسلامی تاکنون

بررسی جریان رشد محدوده مورد مطالعه پس از پیروزی انقلاب اسلامی و با آزاد شدن بخش عمده محدوده ۲۵ ساله طرح جامع شهر تهران (طرح جامع فرمانفرمائیان) در سال ۱۳۵۸ به شدت گسترش می‌یابد و در فاصله کوتاهی تقریباً تمامی سطح خالی منطقه به زیر ساخت و سازهای شهری رفته و به بافت‌های پرجمعیت شهری تبدیل می‌گردد. بررسی زمانی رشد منطقه نشان می‌دهد که گسترش بافت کالبدی منطقه ۱۵ از حوالی ۱۳۴۰ شروع شده و تدریجاً برسرعت آن افزوده می‌شود. بعد از انقلاب اسلامی نیز دو مرحله گسترش شتابان و بی‌برنامه منطقه و ناحیه مورد بررسی، در سال‌های اولیه گسترش آن به چشم می‌خورد. بدیهی است خصلت اصلی و پیوسته رشد و شکل‌گیری منطقه در تمام این سال‌ها با موقعیت حاشیه‌ای و دروازه‌ای آن پیوند داشته است. بین ۱۵ تا ۲۰ سال اخیر، با تهیه و تصویب طرح‌های شهری و احداث شبکه‌های بزرگراهی و پارک‌های بزرگ در منطقه، تحوّلات کالبدی بافت، رشد شتابانی به خود گرفته و تدریجاً روزآمد و قابل قبول‌تر شده است. با ایجاد کاربری‌های شهری جدید نظیر پارک آبی آزادگان و فرهنگسرای خاوران و... به نوعی بافت منطقه دچار دوگانگی شده و از یک طرف کاربری‌های جدید، باعث ترمیم سازمان فضایی منطقه و شکل‌گیری سیمای شهری جدید شده و از طرف دیگر نوعی تفاوت آشکار بین بافت‌های فرسوده و قدیمی و بافت‌های جدید ایجاد شده است. بخش‌های قدیمی و فرسوده منطقه به ویژه در ناحیه مورد بررسی در شبکه‌ای از بزرگراه‌های امروزی بنا شده اند.

ویژگی‌های بافت محله شهید خوب بخت

یکی از عناصر مهم تأثیرگذار در مدیریت شهری، ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی گروههای انسانی ساکن در محدوه شهر است. نحوه تعامل این گروه ها از یک سو و تعامل آنها با تصمیم‌گیران و مدیران شهری از سوی دیگر و میزان مشارکت آنها در برنامه‌های ارائه شده از جمله مسائلی است که مسیر و جریان مدیریت شهری را تعیین می‌کند (کلانتری خلیل آباد و پوراحمد، ۱۳۸۴ : ۸۳).

با توجه به مطلب فوق اجمالاً به بررسی ویژگی های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و مدیریتی محلّه شهید خوب بخت می‌پردازیم:

جدول شماره ۱: ویژگی‌های بافت فرسوده محله شهید خوب بخت

شاخص مورد بررسی	ویژگی‌ها و نتایج
ساختار اجتماعی	رشد منفی جمعیت طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۶۵ از ۰/۳- به ۳/۴- در سال ۱۳۸۵؛ سیر صعودی نسبت جنسی جمعیت طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۷۵ به ۱۱۱ نفر ؛ سیر نزولی تعداد خانوارهای محلّه طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۷۵ ؛ پایین آمدن بعد خانوار در محلّه طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۷۵، از ۴/۲۸ به ۳/۷۲ نفر ؛ میزان باسوادی محلّه در سال ۱۳۸۵ برابر ۸۴/۱ درصد بوده است.
ساختار اقتصادی	سهم نسبی بالای جمعیت فعال در سطح محلّه (۷۰/۵ درصد) ؛ نرخ رشد منفی اشتغال در سطح محلّه طی سال‌های ۱۳۸۵-۱۳۶۵، از ۰/۹۵ درصد به ۱- درصد ؛ کاهش تعداد جمعیت فعال اقتصادی در سطح محلّه ؛ افزایش درصد شاغلان محلّه در بخش خدمات.
مسکن و ساختمان	افزایش تعداد واحدهای مسکونی طی سال‌های ۱۳۸۵- ۱۳۷۵ ؛ کاهش تراکم خانوار در واحد مسکونی از ۱/۳۳ به ۰/۹۴ خانوار ؛ کاهش تراکم نفر در واحد مسکونی از ۵/۷ به ۳/۵ نفر ؛ سرانه زمین شهری محلّه شهید خوب بخت در سال ۱۳۸۵ برابر ۲۱/۹ مترمربع بوده است ؛ سرانه زمین مسکونی محلّه برابر ۱۵/۵ مترمربع بوده است.

Archive of SID
www.SID.ir

شاخص مورد بررسی	ویژگی‌ها و نتایج
کاربری اراضی	حدود ۷۰/۶۲ درصد از کاربری های محلّه شهید خوب بخت مسکونی، ۱/۱۴ درصد تجاری، ۰/۷۷ درصد صنعتی-کارگاهی، ۲۵/۴۵ درصد حمل و نقل و عبور و مرور، ۰/۳۱ درصد بهداشتی و درمانی، ۰/۰۲ درصد تجهیزات شهری، ۰/۸۶ درصد مذهبی، ۰/۱۵ درصد فرهنگی، ۰/۴۱ درصد جهانگردی و پذیرایی و ۰/۲۶ درصد سایر کاربری‌ها.
ویژگی‌های مدیریتی	کمبود منابع مالی ارگان‌های دخیل برای تهیه و اجرای طرح‌ها ؛ فقدان طرح‌ها و برنامه‌های اجرایی مشخص و مصوب در خصوص بافت‌های فرسوده شهری ؛ آماده نبودن زمینه و بستر ضمانت‌های لازم (مالی، حقوقی، مدیریتی و. ...) برای اجرای طرح‌های تهیه شده ؛ فقدان مدیریت یکپارچه و با ثبات در نوسازی بافت‌های فرسوده ؛ اجرای طرح نوسازی محلّه شهید خوب بخت ؛ ضعف تشکیلات و ساختارهای سازمانی شهرداری و بی‌ثباتی مدیریتی خصوصاً در حوزه سیاست-گذاری و برنامه‌ریزی‌ها ؛ تداخل وظایف و ناهماهنگی در حوزه برنامه‌ریزی و تهیه طرح های بافت فرسوده خصوصاً شرکت عمران و بهسازی بافت، شهرداری و سازمان میراث فرهنگی ؛ تصویب و ابلاغ مصوبه‌های یکسان‌نگر و فاقد توجه لازم به خصوصیات منطقه.

تحلیل مشکلات نوسازی بافت فرسوده محلّه شهید خوب‌بخت

بافت‌های فرسوده، مجموعه‌ای از مسائل و مشکلات اجتماعی، اقتصادی، حقوقی، کالبدی، مدیریتی و . . . را دارا می‌باشند که به دلیل انباشت این مسائل در زمان طولانی، به حال خود رها شده‌اند. نوسازی بافت‌های فرسوده اقدامی است فراگیر و همه جانبه که جز از طریق حضور و مشارکت تمام سطوح جامعه شامل حاکمیت، دولت مرکزی، مدیریت شهری، بخش خصوصی و عمومی مردم امکان پذیر نمی‌باشد.

در راستای نوسازی بافت‌های فرسوده در تهران به طور عام و نوسازی بافت فرسوده محلّه شهید خوب‌بخت به طور خاص، مسائل و مشکلاتی در پیش روی مسیر حرکت طرح همواره وجود داشته است که تحلیل این مسائل و مشکلات که در قالب مسائل مدیریتی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی و همچنین موانع حقوقی، اداری و اجرائی، مطرح می‌باشند، می‌تواند در راستای برنامه‌ریزی صحیح و کارا، ما را یاری رساند و روند نوسازی بافت‌های فرسوده را شتاب بخشد. در این ارتباط تحلیل مشکلات و موانع پیش روی طرح در زمینه‌های ذیل انجام گرفته‌اند:

۱- تحلیل مشکلات مدیریتی

- فقدان مدیریت یکپارچه و با ثبات در نوسازی بافت‌های فرسوده

شکل‌گیری ساختار اداری شهر تهران بر اساس تفکرات بخشی‌نگر، باعث تقسیم نامناسب در مدیریت شهری شده است، به گونه‌ای که دستگاه‌هایی که در امر نوسازی دخالت دارند، با یکدیگر هماهنگی و همسویی لازم را در اجرای طرح از خود نشان نمی‌دهند. این امر تاکنون باعث عدم استفاده بهینه از منابع موجود اعم از مالی و غیر مالی در راستای پیشبرد اهداف طرح شده است.

- عدم پاسخ‌گویی اسناد بالادست برای ایجاد تعادل در شهر

به رغم اهمیت نوسازی بافت‌های فرسوده و ضرورت در تسریع آن، اسناد بالادست مانند طرح‌های جامع و تفصیلی در نوسازی بافت‌های فرسوده نتوانسته‌اند به شیوه‌ای کارآمد پاسخ‌گوی مسائل بافت‌های فرسوده باشند. لذا سیاست‌های یک جانبه و بخشی‌نگر که در این طرح‌ها اعمال شده خود منجر به تشدید عدم تعادل فضایی در شهر و افزایش بافت‌های فرسوده در آن گردند.

- عدم تأمین پشتوانه‌های لازم ساختاری، قانونی، مالی و اختیارات اجرایی

در جهت نوسازی بافت‌های فرسوده تهران و همچنین محلّه شهید خوب‌بخت، دستگاه اجرایی می‌بایست اختیارات قانونی، اجرایی و مالی لازم را در اختیار داشته باشد تا بدین وسیله، امکان پیشرفت و موفقیّت حاصل گردد. نداشتن پشتوانه‌های مالی، عدم تأمین به موقع اعتبارات و نبود قوانین کافی که از فعالیت‌های دستگاه و سازمان متولّی حمایت نماید، می‌تواند به تدریج روند نوسازی بافت‌های فرسوده را کند ساخته یا اینکه موانع و مشکلاتی در جلوی راه آنها قرار دهد.

۲- تحلیل مشکلات اجتماعی - اقتصادی

الف) موانع اجتماعی

- عدم اعتماد ساکنان به شهرداری و دولت جهت انجام اقدامات حمایتی (با توجه به اینکه غالباً، ملک موجود تنها دارایی مالک آن می‌باشد، بدبینی و محافظه‌کاری جهت مشارکت در طرح تشدید می گردد)؛

- بومی نکردن تعاریف و برنامه‌های پروژه و عدم استقبال ساکنان از طرح

برنامه‌ریزی‌های طرح از پیش بر سر میزهای سازمان نوسازی و تنها با رایزنی‌های کارشناسان فنی صورت گرفته است نقشه‌ها، بلوک‌بندی‌ها، تعاریف و مفاهیمی از قبیل زیرزمین،

Archive of SID
www.SID.ir

ملـک تجاری و... برای اهالی ناآشنا و بدون کاربرد اسـت و نمـی‌وان از آنها انتظار داشت که به سـرعت پذیرای طرحی باشند که خود هیـچ گونه دخالتی در تدوین آن نداشته‌اند و لذا این امر سـبب زیر سؤال رفتن مشارکت در طرح می‌شود. در واقع در طرح نو سازی محلّه، بدون توجه به اهالی و سبک زندگی آنها سـبب گردیده اسـت، مردم به برنامه‌ها و وعده‌ها بی‌اعتمـاد باشند و لذا امکان ورود بسـیاری از افراد هنوز به طرح فراهم نشده است.

- تعارض طرح با سبک زندگی اهالی

تغییـرات کالبـدی محلّـه یعنـی تغییر شـکل خانه‌های حیاط‌دار به واحدهای آپارتمانی سـبب می‌شود تا این مسأله موجب تغییر در سـبک زندگی افراد گـردد. لذا این امر مانع از تشکیل خانواده‌های گسـترده می‌شود و در نتیجه، گذار از این مرحله به مرحله مدرن‌تر یعنی از هم‌گسـیختگی خانواده گسترده و شکل‌گیری خانواده هسته‌ای منوط به گذشت زمان و پذیرش از جانب اهالی می‌باشد.

- کمبود امکانات و تأسیسات و تجهیزات زیر ساختی.

ب) موانع و مشکلات اقتصادی

- بنیـه ضعیف اقتصادی سـاکنان جهت تأمیـن هزینه‌های ساخت و پرداخت هزینه‌های اخذ مجوز از شهرداری؛
- نبود زیر سـاخت‌های مناسب توسـعه شهری و عدم تمایل سرمایه گذار به مشارکت در نوسازی؛
- عدم سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و دولتی.

۳- تحلیل مشکلات کالبدی

- تمایل به سکونت در املاک مستقل و عدم تمایل به سکونت در واحدهای آپارتمانی؛
- نوسان قیمت زمین و افزایش هزینه های ساخت وساز؛
- الگوی سـکونت (تعداد زیاد خانوار در واحدهای مسـکونی، سـرانه پاییـن زیر بنـا و قلمرو مسـتقل هر خانـواده که در واحدهای جدید قابل تأمین نمی‌باشد)؛
- فقدان نقشه‌های مناسب با سبک زندگی اهالی:

نقشه‌هایـی کـه برای سـاختمان‌های نوسـاز در نظر گرفته می‌شـود، به شکل کلیشه‌ای در تمام نقـاط شهر به کار برده می‌شوند. این در حالی اسـت که سـبک زندگـی اهالی هر منطقه با منطقه دیگر متفاوت می‌باشد. بنابراین به کار بردن یک نقشه بـرای همه آپارتمان‌ها مشکلات فرهنگی عدیده‌ای را به وجود می‌آورد.

۴- تحلیل مشکلات حقوقی، اداری و اجرایی

الف) مشکلات حقوقی

- وجـود املاک موروثی (نیاز بـه اخذ موافقت چندین نفر در یک پلاک)؛
- اسناد مشاع (عدم افراز) ؛
- اسناد در رهن بانک و عدم امکان مشارکت مالک.

ب) مشکلات اداری

- طولانی بودن زمان افراز از املاک مشاع؛
- طولانی بودن فرایند تجمیع؛
- فرایند طولانی و پیچیده اخذ تسهیلات بانکی پیش‌بینی‌شده در بودجه‌های سنواتی.

ج) مشکلات اجرایی

- عدم امکان برچیدن تأسیسـات زیربنایی از گذرهایی که در طرح حذف می‌شوند (توقف در عملیات اجرایی)؛
- کندی سـرعت تخریب، نخاله‌برداری و عملیات اجرایی، به دلیل عرض کم معابر و عدم امکان دسترسی سواره.

۵-تحلیـل امکانـات و قابلیت‌هـای نوسـازی بافـت فرسوده محله شهید خوب‌بخت

در برنامه‌ریـزی بـرای نوسـازی بافت‌های فرسـوده شهری امکانـات درونی و فرصت‌هایی وجـود دارد که از بیرون بافت ایجاد می‌شود در این قسـمت از تحقیـق به طور کلی به این موضوع پرداخته می‌شود:

الف. عزم نسبی همگانی جهت پرداختن به موضوع نوسازی و طرح آن در مجامع حرفه‌ای، تخصصی و مدیریتی کشور

رهـا کردن بافت‌های شهـری بدون برنامه‌ریـزی برای مدت طولانی منجر به تشدید فرسـودگی در ایـن بافت‌ها گردیده اسـت. در نتیجـه، افزایش مشکـلات کالبـدی، اقتصادی، اجتماعـی و فرهنگـی ناشی از مسـائل این بافت‌هـا، توافق جمعی میان مسـؤولان و متخصصان بر ضرورت پرداختن به نوسازی بافت‌های فرسـوده را منجر گشته است. لذا سازمان نوسازی شهر تهران نیز از طریق اطلاع رسانی درست، تاکنون سـعی نموده نظر مساعد مسـؤولان و همکاری متخصصان و دانشگاهیان را به امر نوسـازی بافت‌های فرسـوده جلب کند. در خصوص نوسازی بافت فرسوده محلّه شهید خوب‌بخت این اطلاع رسانی باعث شده سازمان‌ها و مؤسساتی که به گونه‌ای مرتبط با نوسـازی بافت های فرسوده می‌باشند، با انگیزه‌های متفاوت، همکاری و هماهنگی بیشتری با سـازمان نوسـازی شهر تهران برقرار نمایند.

ب. وجود انگیزه‌های مشارکتی مردم و امکان تقویت حضور آنان در عرصه نوسازی

با رویکردی که سازمان نوسازی و دفتر نوسازی محلّه شهید خوب‌بخت برای اجرای طرح نوسـازی در نظر گرفته اسـت و از طریق تعامل چهره به چهره با سـاکنان و ذی نفعان اصلی در بافت‌های فرسـوده، رایج کـردن گفتگو و فرهنگ تعامل و برانگیختن توانایی و قابلیت‌های نهفته تک تک افراد و تقویت مشارکـت مردمی، به تدریج اعتماد مردم محلی به نوسـازی بیشتـر و امکان حضـور آنان در عرصه‌های متنـوع و تقویت انگیزه‌های مشارکت در آن افزایش یافته است. این امر به نوبه خود موجب تسریع در روند نوسازی بافت خواهد شد.

Archive of SID
www.SID.ir

ج. تنوع موقعیت برای گروه‌های گوناگون در محلّه در جهت نقش‌پذیری و حضور در پدیده نوسازی بافت‌های فرسوده

به دلیل پیچیدگی کار نوسازی بافت‌های فرسوده و با توجه به روش نوسازی در محلّه که بر اساس شیوه نوسازی مشارکتی می‌باشد، امکان حضور افراد و گروه‌های گوناگون محلی در طرح نوسازی فراهم شده و با تقسیم کار مناسبی که توسط سازمان نوسازی و دفتر محلی در بین افراد ایجاد شده است، از توانایی‌ها و امکانات افراد محلی برای پیشبرد اهداف طرح استفاده شده است. نمونه بارز آن تشکیل گروه مشاور یاران از میان افراد خود محلّه می‌باشد.

راهکارهای اجرایی

در ارائه راهکارهای اجرایی از تکنیک SWOT استفاده شده است. در این روش پس از ارزش‌گذاری و نمره‌دهی به نقاط قوّت و ضعف درونی و نقاط فرصت و تهدیدهای بیرونی، استراتژی‌های مناسب برای نوسازی و بهسازی ارائه شده است (رابرتس، ۲۰۰۳).

جدول شماره ۲: ماتریس نقاط قوّت، ضعف، تهدید و فرصت های محله شهید خوب بخت

شرایط درونی		شرایط بیرونی	
نقاط قوّت	**نقاط ضعف**	**فرصت ها**	**تهدیدها**
S1 - امکان بازسازی و ساماندهی فضایی	W1 - کمبود و عدم وجود فضای سبز و فقدان فضای باز عمومی	O1 - وجود مراکز بهداشتی و درمانی در محلات مجاور	T۱ - فرسودگی عمومی تهران مرکزی
S2 - امکان ایجاد فضاهای شهری با هویت	W2 - کمبود و عدم وجود تنوع عملکردهای شهری	O2 - وجود دسترسی ها در پیرامون محدوده	T۲ - رکود زندگی شهری در شب
S3 - قدمت سکونت در محلّه	W3 - کمبود خدمات عمومی در محلّه	O3 - امکان استفاده از فضاهای تخریبی برای ساخت پارکینگ	T۳ - آلودگی هوا و صدا در مرکز شهر
S4 - تمایل خانوارها برای بهسازی مسکن	W4 - وجود کاربری های ناسازگار	O4 - وجود ساکنان قدیمی علاقمند به بافت در محلّه	T۴ - کمبود فضاهای باز و سبز
S5 - وجود زمینه های مشارکت در مردم	W5 - کمبود تأسیسات و تجهیزات شهری	O5 - دسترسی به امکانات اشتغال در تهران مرکزی	T۵ - ورود مواد مخدر به محله
S6 - وجود لایه های آشکار و پنهان خاطره شهروندی در بافت	W6 - ضعف در جمع آوری زباله	O6 - پتانسیل ارزش افزوده زمین و املاک	T۶ - تمایل اقشار کم درآمد مهاجر به سکونت در مرکز شهر
S7 - پایین بودن اجاره بها و قیمت مسکن	W7 - فرسودگی شدید در بافت های کالبدی محلّه	O7 - بالا بودن توان اقتصادی برخی مالکان	T۷ - عدم تمایل به سرمایه گذاری در بافت های فرسوده
S8 - توانمندی بیشتر ساکنان پیشین	W8 - بالا بودن عمر ابنیه و فرسودگی واحدهای مسکونی	O8 - همخوانی در موضوعات فرهنگی در بین ساکنان بافت	T۸ - عدم امکان جلب مشارکت مردمی و افراد با توان اقتصادی بالا
S9 - مالکیت خصوصی املاک	W9 - غیر استاندارد بودن مصالح در اغلب ساختمان	O9 - عزم مسؤولان جهت مداخله در بازسازی	T۹ - فقدان گروههای مرجع در محله
S10 - وجود شورای محلی	W10 - مقاوم نبودن ابنیه در مقابل سوانح طبیعی	O10 - وجود قوانین مرتبط با تعریض معابر و دخالت در شبکه راه ها	T۱۰ - فقدان راهکارهای تشویقی
S11 - عزم شهرداری و سازمان عمران و بهسازی برای مشارکت	W11 - کمبود فضای بهداشتی- درمانی	O11 - وجود قوانین مرتبط با مرمت بناها	T۱۱ - تحمیل مقررات عمومی بر شرایط خاص
S12 - آسانی مداخله در بافت (ساختمان های یک و دو طبقه)	W12 - فقدان ورودی های شاخص	O12 - مشارکت مردم در اداره محلّه	T۱۲ - ضعف اختیارات مدیریت محلی
	W13 - نبود پارکینگ عمومی در محلّه	O13 - فراهم بودن بسترهای لازم جهت تشکیل نهادهای مدیریت مردمی	T۱۳ - عمرکم دوره مدیریت مدیران شهری (به ویژه شهردار)
	W14 - کیفیّت پایین سیمای بصری	O14 - توجّه مدیریت شهری به مشارکت	T۱۴ - تعدّد نهاد تصمیم‌گیری در ارتباط با امور شهری محله
	W15 - وجود فضاها و مکان های ناامن	O15 - برخورد قاطع با معتادین توسط نیروی انتظامی	T۱۵ - ناهماهنگی میان قوانین وضع شده در سازمان های ذی ربط
	W16 - عدم وجود الگوی ساخت و ساز مناسب		T۱۶ - کمبود نیروی متخصص در کادر شهرداری
	W17 - عرض کم کوچه ها و معابر		T۱۷ - عدم توجّه به مشارکت مردم
	W18 - گرایش افراد قدیمی به سکونت در خارج از محلّه		
	W19 - جمعیت گریزی		
	W20 - اعتیاد و ناهنجاریهای اجتماعی		
	W21 - سکونت اقشار کم درآمد و فرودست در محلّه		
	W22 - نسبت زیاد مجردها		
	W23 - درآمد اندک اکثریت ساکنان		
	W24 - کسب درآمد از مشاغل کاذب		
	W25 - ضعف اقدامات عمرانی شهرداری		

ارزیابی محیط درونی

پس از بررسی عوامل درونی، عوامل عمده شناخته شده در ماتریس ارزیابی عوامل درونی قرار می‌گیرد. تعداد عوامل تعیین شده که دربرگیرنده نقاط قوّت و ضعف محلّه شهید خوب بخت می‌باشد، بیان می‌گردد. نخست نقاط قوّت و سپس نقاط ضعف محلّه در این ماتریس قرار می‌گیرد.

Archive of SID
www.SID.ir

جدول شماره ۳: ماتریس ارزیابی عوامل درونی (نقاط قوّت ونقاط ضعف)

	ردیف	نقاط قوّت و ضعف	ضریب	نمره	نمره نهایی
نقاط قوت	۱	امکان بازسازی و ساماندهی فضایی و گشایش‌های لازم در تقاطع	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
	۲	امکان ایجاد فضاهای شهری با هویت	۰/۰۳	۴	۰/۱۲
	۳	آسانی مداخله در بافت(ساختمان های یک و دو طبقه)	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
	۴	قدمت سکونت	۰/۰۲	۳	۰/۰۶
	۵	تمایل بالای خانوارها برای بهسازی مسکن	۰/۰۳	۴	۰/۱۲
	۶	وجود زمینه‌های مشارکت در مردم	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
	۷	وجود لایه‌های آشکار و پنهان خاطره شهروندی	۰/۰۲	۳	۰/۰۶
	۸	پائین بودن اجاره بها و قیمت مسکن	۰/۰۲	۳	۰/۰۶
	۹	ساکنان پیشین توانمند	۰/۰۳	۴	۰/۱۲
	۱۰	مالکیت خصوصی املاک	۰/۰۲	۳	۰/۰۶
	۱۱	وجود شورای محلی	۰/۰۳	۳	۰/۰۹
	۱۲	عزم شهرداری و سازمان عمران و بهسازی برای‌مشارکت	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
نقاط ضعف	۱۳	کمبود و عدم وجود فضای سبز و فقدان فضای باز عمومی	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
	۱۴	کمبود و عدم وجود تنوع عملکردهای شهری	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
	۱۵	کمبود خدمات عمومی در محلّه	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
	۱۶	وجود کاربری‌های ناسازگار	۰/۰۲	۲	۰/۰۴
	۱۷	کمبود تاسیسات و تجهیزات شهری	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
	۱۸	ضعف در جمع آوری زباله	۰/۰۲	۲	۰/۰۴
	۱۹	فرسودگی شدید بافت‌های کالبدی محلّه	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	۲۰	بالا بودن عمر ابنیه و فرسودگی واحدهای مسکونی	۰/۰۲	۲	۰/۰۴
	۲۱	غیر استاندارد بودن مصالح اسکلت در اغلب ساختمان‌ها	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
	۲۲	مقاوم نبودن ابنیه در مقابل سوانح طبیعی	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
	۲۳	کمبود فضای بهداشتی- درمانی	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	۲۴	فقدان ورودی‌های شاخص	۰/۰۲	۱	۰/۰۲
	۲۵	نبود پارکینگ‌های عمومی در محلّه	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	۲۶	کیفیت پایین سیمای بصری	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	۲۷	وجود فضاها و مکان‌های ناامن	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
	۲۸	عدم وجود الگوی ساخت و ساز مناسب	۰/۰۲	۱	۰/۰۲
	۲۹	عرض کم کوچه‌ها و معابر	۰/۰۲	۲	۰/۰۴
	۳۰	گرایش افراد قدیمی به سکونت در خارج از محلّه	۰/۰۲	۱	۰/۰۲
	۳۱	جمعیت گریزی	۰/۰۲	۲	۰/۰۴
	۳۲	اعتیاد و ناهنجاری‌های اجتماعی	۰/۰۲	۲	۰/۰۴
	۳۳	سکونت اقشار کم درآمد و فرودست در محلّه	۰/۰۳	۱	۰/۰۲
	۳۴	نسبت زیاد مجردها	۰/۰۲	۲	۰/۰۴
	۳۵	درآمد اندک اکثریت ساکنان	۰/۰۲	۲	۰/۰۴
	۳۶	کسب درآمد از مشاغل کاذب	۰/۰۲	۲	۰/۰۴
	۳۷	ضعف اقدامات عمرانی شهرداری	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
جمع			۱/۱	۸۴	۲/۳۹

ارزیابی محیط بیرونی

هدف از بررسی و تحلیل این عوامل، شناسایی فرصت‌ها و تهدیدهایی است که از محیط خارج از محله بر روی آن تأثیر می‌گذارند. در واقع با ارزیابی محیط بیرونی محله، فرصت‌ها و تهدیدها شناسایی می‌گردند که شامل ابعاد اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و ... می‌باشد.

www.SID.ir

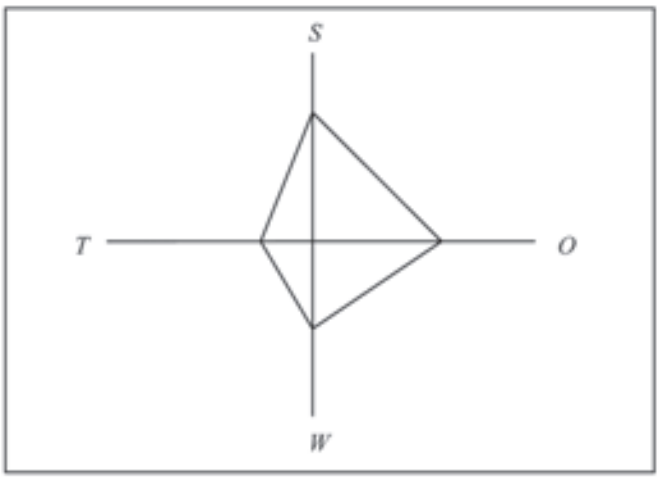
جدول شماره ۴: ماتریس ارزیابی عوامل بیرونی (نقاط فرصت و تهدید)

	ردیف	نقاط فرصت و تهدید	ضریب	نمره	نمره نهایی
فرصت ها	۱	دسترسی به خدمات مرکزی شهری	۰/۰۳	۳	۰/۰۹
	۲	وجود مراکز بهداشتی و درمانی در محلات مجاور	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
	۳	وجود دسترسی‌ها در پیرامون محدوده	۰/۰۳	۳	۰/۰۹
	۴	امکان استفاده از فضاهای تخریبی برای ساخت پارکینگ های عمومی	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
	۵	وجود ساکنان قدیمی علاقمند به بافت در محله	۰/۰۲	۳	۰/۰۶
	۶	دسترسی به امکانات اشتغال در تهران مرکزی	۰/۰۳	۴	۰/۱۲
	۷	پتانسیل ارزش افزوده زمین و املاک	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
	۸	بازار تهران به عنوان مرکز خرید	۰/۰۳	۳	۰/۰۹
	۹	امکانات اقتصادی مالکان	۰/۰۲	۳	۰/۰۶
	۱۰	وجود اشتراکات فرهنگی در بین ساکنان	۰/۰۱	۳	۰/۰۳
	۱۱	عزم مسؤولان جهت مداخله در بازسازی محلّه	۰/۰۲	۴	۰/۰۸
	۱۲	وجود قوانین مرتبط با تعریض معابر و دخالت در شبکه راه‌ها	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
	۱۳	وجود قوانین مرتبط با مرمت بناها	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
	۱۴	مشارکت مردم در اداره محلّه و طرح نوسازی	۰/۰۳	۴	۰/۱۲
	۱۵	فراهم بودن بسترهای لازم جهت تشکیل نهادهای مدیریت مردمی	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
	۱۶	توجه مدیریت شهری به مشارکت	۰/۰۳	۳	۰/۰۹
	۱۷	برخورد قاطع با معتادین توسط نیروی انتظامی منطقه	۰/۰۲	۳	۰/۰۶
تهدیدها	۱۸	فرسودگی عمومی تهران مرکزی	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	۱۹	تمرکز فعالیت‌های تجاری	۰/۰۲	۱	۰/۰۲
	۲۰	نارسایی راه‌ها و حمل و نقل عمومی	۰/۰۲	۲	۰/۰۴
	۲۱	رکود زندگی شهری در شب	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
	۲۲	آلودگی هوا و صدا در مرکز شهر	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
	۲۳	نبود ایمنی محیطی	۰/۰۲	۲	۰/۰۴
	۲۴	کمبود فضاهای باز و سبز	۰/۰۲	۲	۰/۰۴
	۲۵	ورود مواد مخدر به محلّه	۰/۰۲	۱	۰/۰۲
	۲۶	خروج ساکنین اصیل از مرکز شهر	۰/۰۲	۱	۰/۰۲
	۲۷	تمایل اقشار کم درآمد مهاجر به سکونت در مرکز شهر	۰/۰۱	۲	۰/۰۲
	۲۸	عدم تمایل به سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده	۰/۰۲	۱	۰/۰۲
	۲۹	عدم امکان جلب مشارکت مردمی و افراد با توان اقتصادی بالا	۰/۰۲	۲	۰/۰۴
	۳۰	فقدان گروه‌های مرجع در محلّه	۰/۰۱	۲	۰/۰۲
	۳۱	فقدان راهکارهای تشویقی	۰/۰۲	۲	۰/۰۴
	۳۲	تحمیل مقررات عمومی بر شرایط خاص	۰/۰۲	۲	۰/۰۲
	۳۳	ضعف اختیارات مدیریت محلی	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	۳۴	عمرکم دوره مدیریتی مدیران شهری(به ویژه شهردار)	۰/۰۲	۱	۰/۰۲
	۳۵	تعدّد نهادهای تصمیم‌گیری در ارتباط با امور شهری محلّه	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
	۳۶	ناهماهنگی میان قوانین وضع شده در سازمان‌های ذی ربط	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	۳۷	کمبود نیروی متخصص در کادر شهرداری	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
	۳۸	عدم توجه به مشارکت مردم	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
جمع			۱	۸۷	۲/۵۱

www.SID.ir

جدول شماره ۵: ترکیب عوامل درونی و بیرونی بافت فرسوده محله شهید خوب بخت

عوامل درونی		عوامل بیرونی	
S	W	O	T
۱/۲۹	۱/۱	۱/۷۷	۰/۷۴
مجموع ضرایب عوامل مرکب			
SO	WT	ST	WO
۳/۰۶	۱/۸۴	۲/۰۳	۲/۸۷



نمودار شماره ۱: ارزیابی عوامل داخلی و خارجی SWOT

با توجّه به موارد فوق، راهبردهایی که جهت بهسازی و نوسازی محله شهید خوب بخت قابل اجرا می باشد به شرح ذیل است :

الف) راهبردهای SO

- تدوین مقررات مدیریت زمین شهری در بافت و اتخاذ تصمیمات اجرایی در مورد زمین‌های بایر
- سیاست توزیع عادلانه ارزش افزوده نوسازی میان سرمایه‌گذاران و ساکنان
- تعریض تمامی معابر برای عبور حداقل یک خودرو با رعایت کم‌ترین مقدار تملک و تخریب پلاک‌های مسکونی
- تأمین و توزیع کاربری‌های مورد نیاز مسکونی، آموزشی، فضای سبز، درمانی و مذهبی به صورت مختلط در سرتاسر بافت مسکونی
- طراحی ورودی‌های محله

ب) راهبردهای ST

- اولویت به ساکنان در فرایند نوسازی
- جلب مشارکت اهالی در طرح، اجرا و نوسازی
- فراهم کردن بسترهای لازم جهت تشکیل نهادهای مدیریتی مردمی

ج) راهبردهای WO

- نظام جمع‌آوری زباله و نخاله‌های ساختمانی از سطح معابر و مخروبه‌های بافت
- الزام به رعایت آیین‌نامه‌های احداث ساختمان‌های مقاوم در برابر زلزله در فرآیند نوسازی و مرمت بناها
- نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی موجود جهت جذب جمعیت و افزایش تراکم ناخالص مسکونی
- تولید مسکن ارزان قیمت (شکل پلان و الگوی معماری، سطوح زیربنای هر واحد و. . .)

د) راهبردهای WT

- طراحی ساختمان‌ها با توجّه به شرایط خاص اقلیمی شهر تهران و کاهش مصرف انرژی
- نظارت دقیق بر کیفیت ساخت ساختمان‌های جدید برای استفاده چند نسل و افزایش دوام ساختمان‌ها
- کنترل، دستگیری و مجازات عاملان ترویج مفاسد و ناهنجاری‌های اجتماعی
- اعطای امتیازات تشویقی به گروه‌های ذی‌نفع برای نوسازی (تراکم ساختمانی ، وام کم بهره ، رفع موانع حقوقی ، کاهش عوارض و ...).

Archive of SID
www.SID.ir

نتیجه‌گیری

بررسی طرح‌ها و سندهای برنامه‌ریزی در زمینه محدوده مورد مطالعه، بیانگر آن است که این طرح ها به دلیل وجود تنگناهای قانونی و مقرراتی، عدم ارتباط مناسب بین سازمانی، تداخل مدیریتی، عدم توجّه به ارزش‌های موجود در محله، عدم توجّه به ویژگی های اجتماعی _ فرهنگی و اقتصادی از کارایی لازم برخوردار نیستند و هرگونه مداخله و اقدامی، باید به نتایج زیر مبدّل گردد :

- ماهیت امر بهسازی و نوسازی، موضوعی جدا از روال زندگی ساکنان محله شهید خوب بخت نیست و می باید با استناد به اصل تکامل و پویایی، به جریانی مداوم، توسط ساکنان مبدّل گردد.

- عناصر و اجزای پیکره شهر، تجسمی از بنیان‌های زندگی اجتماعی ساکنان شهر هستند، لذا هرگونه تفکّر برنامه‌ریزی، طرّاحی و اجرا می باید با مردم صورت پذیرد.

- برقراری پیوند مناسب بین ساکنان محله و ساکنان شهر تهران با رعایت اصول سازماندهی فضایی عناصر، می‌تواند یکی از راهبردهای اصلی در فرایند بهسازی و نوسازی باشد.

- جداسازی محله شهید خوب بخت به عنوان بخشی از پیکره شهر تهران، موجب میرایی بیشتر آن می‌گردد و برنامه‌ریزی‌های موضعی ، تلاشی بی ثمر خواهد بود.

- ایجاد ساختار و سازمان مناسب مدیریتی در وضعیّت نابسامان کنونی و رفع تقابل‌ها و دوباره کاری‌ها در نظام مدیریت بافت، موجب تحقق برنامه‌های هر دستگاه و در مجموع برنامه جامع بهسازی و نوسازی این محله خواهد بود.

یافته‌های حاصل از تحلیل عوامل درونی محله شهید خوب بخت

چنانچه در جدول شماره ۳ ملاحظه می‌شود، امتیاز محله در ارزیابی عوامل درونی برابر ۲/۳۹ بوده که بنابر آنچه در مقدمه عنوان شد، عدد ۱ تا ۲/۵، بیانگر ضعف داخلی سیستم می‌باشد و این نتیجه ، ضعف درونی موجود در محله شهید خوب بخت را نشان می‌دهد. بنابراین باید جهت بهبود و تقویت وضعیت محله به عوامل بیرون از محله پرداخت و آن را تقویت نمود.

یافته‌های ارزیابی عوامل بیرونی

در ماتریس عوامل بیرونی (جدول شماره ۴) ، امتیاز نهایی محله برابر ۲/۵۱ گردید. بر اساس توضیح در مقدمه، عدد بیشتر از ۲/۵ ، نشانگر وجود شرایط مطلوب در این بخش می‌باشد. این موضوع نشان‌دهنده آن است که وضعیت محله در ارتباط با عوامل خارجی بهتر از شرایط داخلی بوده و امتیاز بدست آمده برای این بخش ، این مطلب را بیان می‌کند که فرصت‌های موجود ، بیشتر از تهدیدها می‌باشند. این خود نشان دهنده شرایط مطلوب محله به لحاظ وجود فرصت‌های مناسب جهت نوسازی این محله بوده و برای رسیدن به وضعیتی مطلوب‌تر و بهتر، نیازمند ارائه استراتژی‌های مناسب تر به منظور از بین بردن نقاط ضعف و خنثی کردن تهدیدهای موجود می‌باشد.

تقدیر و تشکر

بدین وسیله از اساتید دانشکده جغرافیا دانشگاه تهران به ویژه آقایان دکتر سیّد حسین حاتمی نژاد ، دکتر احمد پوراحمد ، دکتر محمّد تقی رهنمایی، دکتر حسین کلانتری خلیل‌آباد (عضو هیأت علمی پژوهشکده فرهنگ و هنر جهاددانشگاهی و دکتر سیّد امیر منصوری (دانشکده معماری پردیس، هنرهای زیبا) که در راهنمایی و مشاوره این رساله، نهایت محبت و لطف را داشته‌اند، تشکر می‌گردد.

Archive of SID

www.SID.ir

فهرست منابع و مراجع

۱. پیرز، جان، ای و ریچارد، رابینسون(۱۳۸۳)، مدیریت راهبردی، اجرا و کنترل، انتشارات سمت، تهران.

۲. ترشیزیان، پریوش(۱۳۸۶)، برنامه‌ریزی و ساماندهی فضاهای شهری در راستای توسعه شهری، پایان‌نامه کارشناسی ارشد دانشگاه آزاداسلامی واحد تهران مرکزی.

۳. حبیبی، سید محسن(۱۳۷۵)، از شار تا شهر، تحلیلی تاریخی از مفهوم شهر و سیمای کالبدی آن، تفکر و تأثر، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول.

۴. حبیبی، کیومرث، پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶)، بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری با استفاده از GIS، انتشارات دانشگاه کردستان .

۵. حبیبی ، کیومرث (۱۳۸۵)، توسعه کالبدی و حفظ ، بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری با استفاده رساله دکتری ، رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران ، دانشکده جغرافیا.

۶. حبیبی ، سید محسن و مقصودی ، ملیحه(۱۳۸۴) ، مرمت شهری ، انتشارات دانشگاه تهران.

۷. حسینی ، سید جواد(۱۳۸۷) ، مشارکت پایدار مردمی در نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری ، چاپ اول ، انتشارات سخن گستر شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق.

۸. حناچی، پیروز، خادم‌زاده، محمد حسن، شایان، حمید رضا، کامل نیا، حامد و مهدوی‌نژاد، مهدی(۱۳۸۶) ، بررسی طبیقی تجارب مرمت شهری در ایران و جهان، انتشارات سبحان نور، با همکاری پایگاه میراث فرهنگی یزد.

۹. حیدری ، احمد و باجور، مهناز(۱۳۸۷)، بررسی نقش و الگوهای مداخله نهادهای دولتی و غیردولتی در مدیریت توسعه بافت های فرسوده شهری ایران ، مجموعه مقالات اولین همایش بافت‌های فرسوده شهری ، چشم انداز توسعه پایدار ، ارزش‌ها و چالش‌ها، انتشارات دانشگاه شهید چمران اهواز.

۱۰. خانی، علی، روش‌های حفظ و احیای بافت تاریخی شهرها، ویژه‌نامه حفظ و احیای بافت تاریخی شهرها، ماهنامه شهرداری‌ها، ضمیمه شماره ۶۱ .

۱۱. رضایی، رایحه (۱۳۸۷)، بررسی انسان شناختی موانع فرهنگی - اجتماعی بافت های فرسوده، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تهران دانشکده علوم اجتماعی.

۱۲. سعیدنیا، احمد(۱۳۷۶)، کتاب تهران، انتشارات روشنگران و مطالعات زنان.

۱۳. شعبانزاده، بهمن(۱۳۸۱)، تاریخ تهران، انتشارات مؤسسه کتاب همراه.

۱۴. شفایی، سپیده(۱۳۸۵)، راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده، وزارت مسکن و شهرسازی، شرکت ایده پردازان فن و هنر.

۱۵. شفیعی‌نسب، سید رضا و کلابی، فرانک (۱۳۸۶)، بافت فرسوده و سیاست‌های بهبود کیفیت مسکن، نشریه آبادی، شماره ۵۵ ، انتشارات مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری.

۱۶. شماعی، علی و پوراحمد، احمد (۱۳۸۵)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران.

۱۷. شماعی، علی و پوراحمد، احمد (۱۳۸۳)، تحلیلی بر سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری در برنامه‌های توسعه کشور فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۴۸.

۱۸. عزیزی ، محمد مهدی (۱۳۷۹)، سیر تحوّل سیاست‌های مداخله در بافت‌های کهن شهری در ایران، مجله دانشکده هنرهای زیبا، شماره ۷، دانشگاه تهران.

۱۹. عندلیب، علیرضا و حاجی علی اکبری، کاوه (۱۳۸۷)، نوسازی بافت‌های فرسوده با مشارکت ساکنان، انتشارات ری‌پور، سازمان نوسازی شهر تهران.

۲۰. عندلیب، علیرضا(۱۳۸۶)، نگاهی نو به راهبردها و سیاست‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، دفترهای نوسازی بافت‌های فرسوده، سازمان نوسازی شهر تهران.

۲۱. فلامکی، محمد منصور (۱۳۷۵)، باز زنده‌سازی بناها و شهرهای تاریخی، انتشارات دانشگاه تهران.

۲۲. فلامکی، محمد منصور(۱۳۸۴)، نوسازی و بهسازی شهری، سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها (سمت).

۲۳- کلانتری ، حسین و پوراحمد، احمد(۱۳۸۴)، فنون و تجارب برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، انتشارات جهاددانشگاهی، تهران.

۲۴. کلانتری، حسین و حاتمی نژاد، سید حسین (۱۳۸۵)، برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهر یزد ، انتشارات فراگستر.

۲۵. وزارت مسکن و شهرسازی (۱۳۸۵)، طرح جامع تهران، مهندسان مشاور بوم سازگان.

۲۶. مرکز اطلاعات جغرافیایی شهر تهران، TGIC، اطلس کلانشهر تهران.

۲۷. مهدیزاده، جواد (۱۳۸۲)، نظری به روند تاریخی توسعه کالبدی - فضایی شهر تهران (سه بخش اول)، فصلنامه جستارهای شهرسازی، شماره‌های ۲ ، ۳ و ۴.

۲۸. مهندسان مشاور باوند (۱۳۸۱)، طرح ساماندهی، بهسازی و نوسازی مشارکتی محله سیروس تهران، برنامه راهبردی و طرح ساختاری، سازمان عمران و بهسازی شهری.

۲۹. مهندسان مشاور باوند (۱۳۸۳)، طرح ویژه محله سیروس، طراحی و ارائه الگوهای شهری، گزارش قسمت دوم، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان عمران و بهسازی شهری.

۳۰. مهندسان مشاور طرح و معماری (۱۳۸۴)، نوسازی و بهسازی بافت فرسوده در منطقه ۱۰ تهران، شهرداری تهران.

31. Roberts, Peter and Sykes, Hugh (2003) urban Regenration, a hand book London.

Archive of SID
www.SID.ir