

سازوکار اثرگذاری طرح‌های بهسازی و نوسازی بر کیفیت محیطی محله‌های سنتی،

نمونه موردی: محله جولان همدان

تاریخ دریافت: ۹۲/۵/۲۰
تاریخ پذیرش نهایی: ۹۳/۵/۱۴

حسن سجادزاده* - عادل شریفی** - سعید سلیمانی*** - مجتبی خانیان****

چکیده

شهر یا محله دارای جریان‌های اجتماعی و فرهنگی متنوع و مختلفی است که بی توجهی به آن‌ها، سبب شکست و یا توفیق اندک در تجارب و پروژه‌های بهسازی و نوسازی در ایران شده است. هدف از این مقاله، بررسی میزان تأثیر طرح‌ها و تجارب بهسازی و نوسازی در ارتقاء کیفیت محیطی محله‌های فرسوده و سنتی می باشد. محله جولان همدان، نمونه موردی مورد مطالعه در این پژوهش است. محله جولان همدان را خیابانی که از دل این بافت عبور کرده به دو نیم تقسیم کرده است که طرح‌های بهسازی و نوسازی در بافت شمالی اجرا شده است. این مقاله به دنبال آن است تا کیفیت محیطی بافت شمالی را با بافت جنوبی آن مقایسه کرده و تأثیرات اجرای طرح بهسازی و نوسازی را در کیفیت محیطی بافت شمالی ارزیابی نماید تا با آسیب شناسی علل توفیق اندک طرح‌های نوسازی و بهسازی، بتوان گره گشای بسیاری از مشکلات در تهیه طرح‌های آتی در بافت‌های سنتی شود. نوع تحقیق، پژوهشی-کاربردی و روش کار پیمایشی و از طریق پرسش‌نامه می باشد. حجم نمونه ۳۹۳ نفر که به صورت تصادفی انتخاب شده‌اند و اطلاعات از طریق نرم افزار Amos، مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. تحلیل داده‌ها بیان‌گر این واقعیت است که کیفیت محیطی از دیدگاه عینی در فرایند بهسازی و نوسازی محله ارتقاء پیدا کرده است. اما در بخش ذهنی در دو شاخص سرزندگی و امنیت تغییر کیفیت چندانی مشاهده نمی شود و همچنین افت قابل توجهی را در شاخص پیوندهای اجتماعی نشان می‌دهد. بنابراین به دلیل آن که در بافت شمالی خانه‌های با هویت به آپارتمان‌های خشک و بی‌روح تبدیل شده‌اند، تسلط نظام ماشین بر پیکره بندی این بافت دیده می شود. بنابراین می‌توان عنوان کرد که میزان اثرگذاری طرح‌های نوسازی و بهسازی محله جولان در شناخت توقعات و تصویرهای شکل گرفته در ذهن ساکنان، موفقیت چندانی کسب نکرده است.

واژگان کلیدی: بهسازی، نوسازی، کیفیت محیطی، شاخص‌های عینی، شاخص‌های ذهنی، محله جولان.

* استادیار شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه بوعلی سینا، همدان، ایران (نویسنده مسئول).

Email: H.Sajadzadeh@gmail.com

** کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشکده علوم اجتماعی و برنامه ریزی شهری، دانشگاه علامه طباطبائی، تهران، ایران.
*** کارشناسی ارشد طراحی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران.
**** کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، همدان، ایران.

مقدمه

تنزل شاخص‌های کیفی در بافت‌های فرسوده یکی از انبوه معضلاتی است که محله‌های سنتی نیز با آن دست به گریبان هستند. تنزل کیفیت زندگی روزمره، عمق و ابعاد معضلات در بافت‌های فرسوده را روشن تر می‌سازد (Abbaszadegan, 2008). در راستای ایجاد سرزندگی و ارتقاء کیفیت محیطی محله‌ها و بافت‌های سنتی و فرسوده، طرح‌هایی با عناوین بهسازی و نوسازی در اکثر شهرهای ایران، پیشنهاد شد. محله قدیمی جولان در همدان که یکی از محله‌های باهویت اجتماعی و کالبدی بوده است در اثر ورود تفکرات نوگرایی ناشی از طرح‌های بالادستی همانند سایر بافت‌های قدیمی با مشکلات عدیده اجتماعی و هویتی روبه‌رو می‌باشد. بر این اساس در دهه هفتاد به عنوان بافت فرسوده شناسایی و برای آن طرح بهسازی و نوسازی پیشنهاد و اجرا شد. حال با گذشت دو دهه از اجرای طرح، عدم رونق و سرزندگی مناسب در این بافت مشاهده می‌شود. به نظر می‌رسد یکی از دلایل آن توجه بیش از حد طرح پیشنهادی به ابعاد کالبدی و توجه کمتر به مراکز و محورهای اجتماعی و پیاده محور و همچنین عدم هویت کالبدی مجموعه‌های مسکونی در این محله می‌باشد. این محله توسط خیابانی که از دل این بافت عبور کرده به دو نیم تقسیم شده است که طرح‌های بهسازی و نوسازی بیشتر در بافت شمالی اتفاق افتاده است. این مقاله به دنبال آن است تا کیفیت محیطی بافت شمالی را با بافت جنوبی آن مقایسه کرده و تأثیرات بهسازی و نوسازی را در کیفیت محیطی ارزیابی نماید. با توجه به اهداف طرح‌های بهسازی و نوسازی در ارتقاء کیفیت محیطی، این مقاله به دنبال سنجش کیفیت محیطی این محله‌ها، بعد از اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی می‌باشد.

هدف از انجام این مقاله، رسیدن به پاسخی مناسب برای سؤالات زیر می‌باشد:

- ۱- به چه میزان روند بهسازی و نوسازی محله جولان موفقیت آمیز بوده است؟
- ۲- عوامل مؤثر در ارتقاء کیفیت محیطی در محله جولان همدان در روند بهسازی و نوسازی چه مؤلفه‌هایی می‌باشد؟

۱. روش تحقیق

نوع تحقیق، پژوهشی-کاربردی می‌باشد که در ابتدا با بررسی مقالات، کتاب‌ها و غیره و تعاریف و ویژگی‌های بافت‌های فرسوده و سیاست‌های به کار گرفته در این زمینه پرداخته و در مرحله بعد با استفاده از نظریات اندیشمندان، مدل نهایی تحقیق تبیین شد. روش کار این پژوهش پیمایشی و از طریق پرسش نامه می‌باشد. حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران با توجه به جمعیت ۳۷۹۳ نفری، ۳۹۳ محاسبه شد. که از این تعداد ۲۰۴ نفر مربوط به قسمت بهسازی و نوسازی نشده (بافت جنوبی) و ۱۸۹ نفر در قسمت بهسازی و نوسازی شده (بافت شمالی) می‌باشد. با توجه به بهسازی و نوسازی‌های صورت گرفته شده، تعداد جمعیت این قسمت با افزایش تراکم جمعیت در سطح هکتار همراه بوده است. بعد از جمع آوری اطلاعات و وارد کردن اطلاعات در نرم‌افزارهای SPSS و سپس در نرم‌افزار Amos، به تجزیه و تحلیل اطلاعات پرداخته شده است.

۲. مبانی نظری

۲-۱- معیارهای شناخت بافت فرسوده

بافت مسأله دار شهری، عبارت از بافت‌هایی است که وجود عوامل و عناصر مختلف در آن، کاهش ارزش‌های کیفی زیست انسان را فراهم می‌آورد و نقش ارزش‌های سکونتی در بافت متوقف می‌شود و میل به مهاجرت ساکن، فزونی می‌یابد (Jahanshahi, 2003, p. 18). در کشور ایران به استناد مصوبه جلسه مورخ ۸۴/۱۱/۱۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص بافت‌های فرسوده شهری، بافت فرسوده شهری عبارت است از: عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، خدمات و زیر ساخت‌های شهری، آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آن‌ها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و سرمایه گذاران، انگیزه ای جهت سرمایه گذاری در آن را ندارند (Ministry of Roads and Urban Development, 2005). برخی مشخصات این بافت‌ها در جدول ۱ آمده است.

جدول ۱: مشخصات بافت‌های فرسوده براساس شناسه‌های طرح

شناسه	مشخصه فرسودگی
کارکردی	وجود ناسازگاری در فعالیت‌ها، فعالیت‌های ناسازگار در بافت و ازدحام فعالیت، کمبود خدمات در مقایسه با بافت‌های برنامه ریزی شده، رکود فعالیت‌های کاذب همچون دست فروش و شغل‌های غیرمولد.
کالبدی	بافت ارگانیک یا اندام واره، بافت فشرده ریز دانه، بافت کوتاه مرتبه، ناپایداری فیزیکی ابنیه، به ویژه در مواجهه با خطرات طبیعی و مصنوعی، استقرار ابنیه در مکان‌های فاقد ایمنی نظیر گسل، بستر رودخانه، دکل برق فشار قوی، حریم لوله گاز و غیره، فقدان فضاهای عمومی، وجود فضاهای تجهیز نشده (فضاهای رها شده).
شبکه ارتباطی	نفوذ ناپذیری بافت، شبکه ارتباطی با عرض کم و نفوذپذیری نازل، شبکه ارتباطی ناکارآمد به لحاظ ظرفیت کم شبکه و کمبود تسهیلات، تأسیسات و تجهیزات ترافیکی.
زیست محیطی	آلودگی و فقدان بهداشت عمومی (دفع فاضلاب، جمع آوری زباله)، آلودگی هوا و آب‌های سطحی
اقتصادی	پایین بودن میزان درآمد، عدم انگیزه لازم در سرمایه‌گذاری در بافت از سوی بخش خصوصی و حتی دولتی، پایین بودن ارزش اقتصادی زمین و مسکن.
اجتماعی	پایین بودن کیفیت مسکن اجتماعی ساکنان، بالا دست بودن نسبت استیجاری به ملکی، شیوع ناهنجاری‌های اجتماعی به دلیل تنزیل رتبه اجتماعی محدوده که منجر به مهاجرت ساکنان بومی با توان اقتصادی مطلوب و جایگزینی مهاجرین بیگانه و اقشار مبتلا به آسیب‌های اجتماعی با توان اقتصادی پایین می‌شود.
زیرساختی	فقدان تجهیزات شهر و یا فرسودگی زیر ساخت‌ها از جمله: گاز، آب، برق و غیره، وجود نارسایی یا ناکارآمدی در سیستم فاضلاب سطحی.
حقوقی	قطعات فاقد خطوط تفکیکی روشن و مشخص، فقدان اسناد رسمی که بیشتر قولنامه ای هستند، وجود وارثان متعدد و بلا تکلیفی وضعیت املاک.
مدیریتی	ضعف و نقصان در ارائه خدمات شهری، ضعف و نقصان در اجرای پروژه‌های عمرانی و خدمات شهری.

۲-۲- رویکردها و انواع مداخلات در بافت های فرسوده

۲-۲-۱- بهسازی^۱

بهبود بخشیدن به وضعیت بافت و عناصر آن و مجموعه اقداماتی که در زمینه کالبدی هم‌نواخت با الگوی اولیه به حفاظت و نگهداری از بافت و عناصر آن می‌پردازد و در زمینه غیر کالبدی، به رونق بخشی حیات درونی آن کمک می‌کند (Consulting Engineers Sharan, 2006, p. 10).

۲-۲-۲- نوسازی^۲

زمانی انجام می‌گیرد که فضای موجود، از کارکردی مناسب و مؤثر برخوردار باشد ولی فرسودگی نسبی "کالبد" سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده باشد (Habibi & Maghsoudi, 2002, p. 20).

۲-۲-۳- بازسازی^۳

تجدید توسعه یا عمران مجدد بافت فرسوده و غیرعملکردی در جایی که میزان فرسودگی و غیرفعال بودن تقریباً زیاد است و نیاز به سرمایه گذاری و مداخله مستقیم دستگاه‌های اجرایی دارد (Rahnama, 2009, p. 392). در راستای مداخله و بهبود وضعیت بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مدیریت شهری رویکردهای مختلفی را جهت بهینه سازی بافت به-کار برده اند (Daviran et al., 2012, p. 78) که روند این مداخلات در ایران شامل موارد زیر می‌باشد. باتوجه به تعاریف که در باب کیفیت محیطی از سوی اندیشمندان و محققان مختلف بیان شد؛ می‌توان نتیجه گرفت که کیفیت محیطی بعد گسترده ای را شامل می‌شود که نه تنها این بعد در هر کشور، شهر و حتی محله متفاوت است بلکه از دیدگاه هر انسانی می‌توان کیفیت محیطی را متفاوت دانست. ادراک سلسه مراتبی انسان از محیط موجب می‌شود که کیفیت محیطی از دو عرصه عینی و ذهنی، سرچشمه گیرد. بر این اساس، کیفیت هایی که متعلق به "عرصه ذهنی" هستند، کیفیت هایی به شمار می‌روند که درون "ضمیر" فرد،

جدول ۲: سیر رویکردهای مداخله در ایران

نوگرایی	پیش از انقلاب تا سال ۱۳۵۷
روانبخشی و بهسازی (طرح اصلاح معابر)	سال‌های حد فاصل ۱۳۵۸ - ۱۳۶۹
محورهای فرهنگی و بهسازی مراکز شهری	سال‌های حد فاصل ۱۳۶۹ - ۱۳۷۳
تجمیع بافت‌های مسأله دار شهری	سال‌های حد فاصل ۱۳۷۳ - ۱۳۷۶
عمران و بهسازی	سال‌های حد فاصل ۱۳۷۶ - ۱۳۸۳
نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری	سال‌های حد فاصل ۱۳۸۴ تا کنون

(Izadi, 2008, p. 7)

۲-۳- کیفیت محیطی و شاخص‌های آن

کیفیت محیطی، مفهومی انتزاعی است که در نتیجه کارهای انسانی و طبیعی در مقیاس‌های فضایی مختلف، عمل می‌کند (Nichol & Wong, 2005, p. 49). وان کمپ (۲۰۰۳) کیفیت محیطی را مفهومی فراگیر می‌داند و معتقد است که نظریه‌های گوناگون در مورد دیدگاه‌های مختلف کیفیت محیطی، مفاهیمی چند بعدی دارند. برخی دیگر نویسندگان چنین ادعا می‌کنند که امکان تعاریف به صورت مفاهیم چندبعدی وجود ندارد و این کار شبیه به تشریح ریشه گیاه است که به ظاهر ساده می‌نماید اما فریبنده است، چون لایه‌های مختلفی دارد (Van kam et al., 2003, p. 6). بنابراین، کیفیت محیطی یک مفهوم چند بعدی است که با مفاهیمی همچون: کیفیت زندگی، کیفیت مکان، ادراک و رضایت شهروندی و قابلیت زندگی، اشتراکاتی دارد؛ به طوری که در بسیاری موارد به عنوان معانی مشابه در نظر گرفته می‌شود (Kamp et al., 2003). اگر بخواهیم یک تعریف ساده و روان از کیفیت محیطی بیان کنیم می‌توان تعریفی که کوین لینچ بیان کرده است را ارائه دهیم: "برای سکونت و زندگی، شهر خانه‌ای است بزرگ و همان گونه که خانه باید از صفات و مزایایی برخوردار باشد تا سکونت و زندگی را مطلوب و آسایش بخش سازد، شهر نیز باید دارای کیفیات و ویژگی‌هایی برای تأمین آسایش و راحتی باشد و نیز مانند خانه دارای محیطی گرم و صمیمی و دلپذیر باشد که زندگی را مرفه و مطلوب سازد (Lynch, 2005). در جدول ۳ برخی از دیدگاه‌های مهم در ارتباط با تعریف کیفیت محیطی بیان شده است.

جدول ۳: تعاریف مختلف اندیشمندان درباره کیفیت محیطی

محقق	تعریف
Lansing and Marans, 1969	یک محیط با کیفیت بالا حسی از رضایت را برای افراد از طریق شاخص‌هایی که ممکن است فیزیکی، اجتماعی و یا نمادین باشد به همراه دارد.
Porteous, 1971	کیفیت محیط موضوع پیچیده‌ای است که در بر دارنده ادراک انتزاعی، طرز تلقی و ارزش‌هایی است که در بین گروه‌ها و افراد متفاوت است.
Campell et al. 1976	کیفیت محیط مسکونی عبارت است از نمایش عددی شاخص‌های عینی و انتزاعی سکونت که از تفریق عددی اهمیت یک خانه ایده‌آل از عددی که شرایط فعلی خانه را نمایش می‌دهد، به دست می‌آید.
Rmb, 1996	کیفیت محیط ناشی از کیفیت عناصر تشکیل دهنده یک منطقه اما چیزی بیش تر از مجموع عناصر است، کیفیت محیط ادراک مکان به طور تمام و کمال است. عناصر تشکیل دهنده (طبیعت، فضای باز، زیرساخت‌ها، محیط ساخته شده، امکانات و منابع محیط طبیعی) هر کدام دارای ویژگی‌های خاص خود و کیفیت نسبی هستند.
Rivm, 2002; Workshop livability, 2002	کیفیت محیط می‌تواند به عنوان بخش اصلی مفهوم وسیع تر "کیفیت زندگی" همانند: کیفیت‌های اصلی مانند سلامتی و امنیت در ترکیب با جنبه‌هایی هم چون: راحتی و جذابیت تعریف شود.

(Van kamp et al., 2003, p. 7 & Ha, 1989, p. 5)

ساکن هستند و متقابلاً کیفیت‌های مرتبط با "عرصه عینی"، کیفیت‌های متعلق به محیط هستند که به شکل "موجودیتی خارجی"، در معرض ذهن قرار گرفته و با حقایق جهان خارج، سروکار دارند. گلکار معتقد است که ارزش‌های ذهنی - روانی یک شیء که از آن‌ها به عنوان "کیفیت‌های مطلوبیت" شیء نام برده می‌شود (نظیر زیبایی)، از "فرد" نشأت می‌گیرد. در حالی که مقیاس‌های اندازه‌گیری عینی اشیاء که از آن به عنوان "کیفیت‌های ظرفیتی" نام می‌برند، از خود شیء سرچشمه می‌گیرد (Golkar, 2001). کیفیت‌های ضمیری را می‌توان به عنوان ارزش‌هایی که به دشواری قابل کمی شدن بوده، معرفی کرد. کیفیت‌های مرتبط با بیان مطلوب یا نامطلوب و یا زشت و زیبا بودن محیط، از این دسته هستند. از این دسته شاخص‌ها می‌توان به سرزندگی محیطی، پیوندهای اجتماعی و غیره اشاره کرد. بر خلاف کیفیت‌های ضمیری، "کیفیت‌های حقیقی" محیط را می‌توان به عنوان کیفیاتی که ماهیتی قابل اندازه‌گیری دارند، معرفی کرده و از این دسته شاخص‌ها می‌توان به وجود تسهیلات محیطی، دسترسی‌های محیط و غیره اشاره کرد.

نظریه پردازان تجربه‌گرای طراحی شهری همچون لینچ و اپلیارد کیفیت محیط شهری را به مثابه پدیده یا رویدادی می‌دانند که در جریان داد و ستدی میان خصوصیات کالبدی محسوس محیط از یک سو، و الگوها، رمزهای فرهنگی و توانایی‌های ذهنی فرد ناظر از سوی دیگر، شکل می‌گیرد. کوین لینچ در تئوری شکل خوب شهر می‌گوید: "کیفیت مکان، تابع تأثیر مشترک مکان و جامعه‌ای است که آن را اشغال می‌کند (Radjahanbani & Partoyi, 2011, p. 28)". جین جیکوبز در سال ۱۹۶۱ در کتاب مرگ و زندگی شهرهای بزرگ آمریکا، ۵ معیار را برای کیفیت محیطی مطلوب بیان می‌کند: ملحوظ داشتن فعالیت‌های مناسب پیش از توجه به نظم بصری محیط، استفاده از کاربری‌های مختلط چه به لحاظ نوع استفاده و چه از نظر حضور ابنیه، توجه به عنصر خیابان، نفوذ پذیر بودن (قابل دسترس بودن) بافت، اختلاط اجتماعی و انعطاف پذیر بودن فضاها. بنتلی نیز هفت معیاری را که باید در ایجاد محیط‌های پاسخ‌ده رعایت شوند را به این شرح بیان می‌کند: نفوذ پذیری، گوناگونی، خوانایی، انعطاف پذیری، تناسبات بصری، غنای حسی و رنگ تعلق (Bently, 1985).

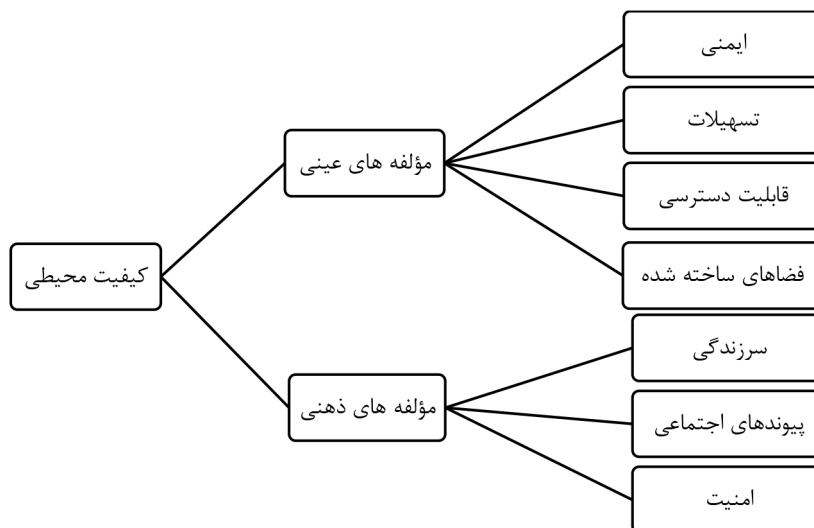
با مرور آنچه در بالا به آن پرداخته شد، باید مؤلفه‌هایی برای کیفیت محیطی انتخاب کرد که در ابتدا به عنوان عواملی باشند که بافت‌های فرسوده با آن دست به گریبان هستند و به عنوان شاخص‌های بافت‌های فرسوده شناسایی شده اند (رجوع به جدول ۱) که باید در طرح‌های بهسازی و نوسازی توجه و ارتقاء یابند؛ همانند فضاهای کالبدی، تسهیلات و غیره و هم‌موردی که امکان دارد در روند بهسازی و نوسازی تغییر کنند؛ همانند سرزندگی، روابط اجتماعی و از سوی دیگر منطبق بر شاخص‌های عینی و ذهنی باشد. بنابراین با شناسایی شاخص‌های که در بهسازی و نوسازی باید به آن توجه شود و همچنین با بررسی آثار اندیشمندان مختلف که در جدول ۴ آورده شده مدل نهایی مقاله تبیین شد.

جدول ۴: شاخص‌های مؤثر در کیفیت محیطی از دیدگاه اندیشمندان

ذهنی		عینی				صاحب نظران	
امنیت	پیوندهای اجتماعی	سرزندگی	ساختمان‌ها / فضاها (فضاهای کالبدی)	قابلیت دسترسی	تسهیلات		ایمنی
	*	*		*	*		آلن جیکوبز و داندل اپلیارد ۱۹۸۷
*	*				*	*	سانوف و ساونی ۱۹۷۲
*	*		*				کارب و همکاران ۱۹۷۶
	*	*					لانسنگ و مارانس ۱۹۶۹
*						*	رومانا سید یکویی ۲۰۰۳
*	*					*	اپلیارد و لینتل ۱۹۷۲
		*		*	*		ایان بنتلی ۱۹۸۵
				*			کوین لینچ
	*	*		*		*	ساونت ورث ۱۹۸۹
	*	*	*	*	*		پروفیسور دوهل
		*		*			برایان گودی
*	*		*			*	هیلدبر براند فری
*	*	*					مازلو ۱۹۷۶
*		*		*		*	متیو کرمونا ۲۰۰۳

همانطور که بیان شد، مدل نهایی پژوهش از مؤلفه‌های مورد توجه در بهسازی و نوسازی و بررسی مؤلفه‌های کیفیت محیطی در آثار اندیشمندان تبیین شد.

مدل ۱: سنجش کیفیت محیطی



۳. معرفی نمونه موردی

محله جولان یکی از محله های قدیمی شهر همدان است که طبق برآورد مشاور طرح ۴، قدمت آن به اوایل دهه ۷۰ هجری شمسی باز می‌گردد. کیفیت ابنیه این محله، در حدود ۲ درصد نوساز، ۴۰ درصد قابل قبول، ۱۷ درصد مرمتی و ۴۱ درصد تخریبی و همچنین این محله با دارا بودن ۵ بنای عمومی و ۱۸ خانه با ارزش به عنوان یک محله با ارزش از نظر تاریخی، نیاز به تهیه طرح بهسازی و نوسازی مورد تشخیص قرار گرفت (Consulting Engineers Naghshe Jahan Pars, 1996, pp. 153-155). دوره روند مداخلات محله جولان همدان در طی سال های ۱۳۷۶-۱۳۷۳ صورت پذیرفت که در واقع مداخلات از نوع تجمیع بافت های مسأله دار شهری بوده است. موقعیت جغرافیایی این محله نسبت به بافت قدیمی همدان، شمال شرقی است. از شمال منتهی به خیابان ۱۶ متری و از غرب منتهی به بلوار ۴۵ متری و تپه تاریخی هگمتانه و از شرق منتهی به بلوار ۳۰ متری می باشد. این محله به وسیله خیابان تازه تعریض شده نظربیک (۲۰ متری) به دو بخش شمالی و جنوبی تقسیم شده است (Consulting Engineers Naghshe Jahan Pars, 1996, p. 3). بیشتر طرح های بهسازی و نوسازی در قسمت شمالی اتفاق افتاده است. قسمت جنوبی از شمال به خیابان نظربیک از جنوب به خیابان شهدا از شرق به خیابان جولان و از غرب به بلوار هگمتانه محدود می شود.

شکل ۳: بافت شمالی



شکل ۲: محله (قسمت بالایی نقشه، نوسازی شده و قسمت پایین نقشه، نوسازی نشده)



شکل ۱: بافت جنوبی



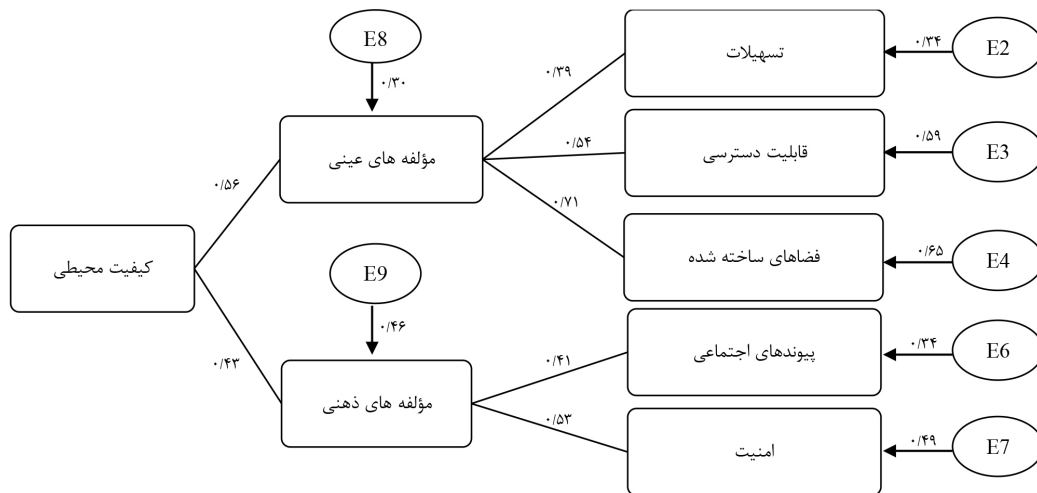
(Consulting Engineers Naghshe Jahan Pars, 1996)

۴. روش تحلیل یافته‌ها

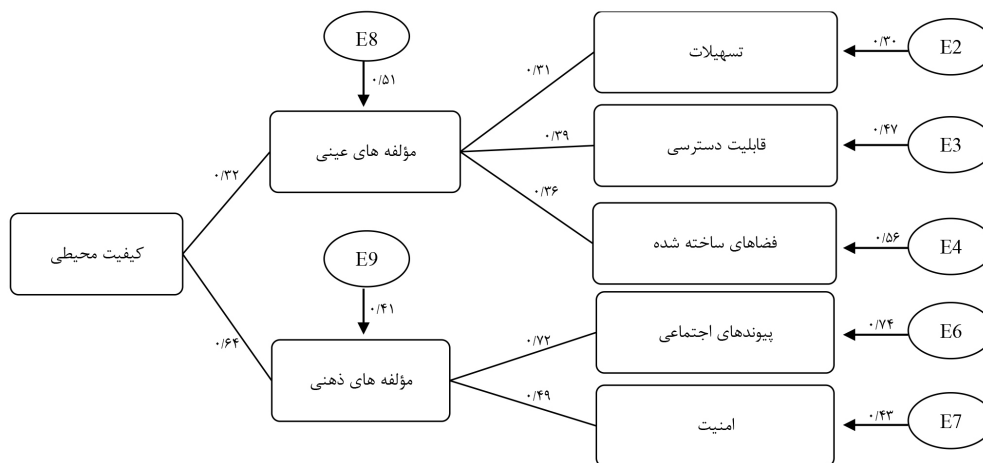
۴-۱- تحلیل

بعد از تهیه و توزیع پرسشنامه در سطح محله، اطلاعات به دست آمده وارد نرم افزار SPSS شد و سپس برای تحلیل نهایی از نرم افزار Amos استفاده شد و در نهایت نمودارهای زیر برای دو قسمت بهسازی و نوسازی شده و نشده، تبیین شد.

مدل ۲: خروجی نرم افزار Amos، قسمت بهسازی و نوسازی شده



مدل ۳: خروجی نرم افزار Amos، قسمت بهسازی و نوسازی نشده



۲-۴- اعتبار پژوهش

یکی از آزمون‌های پایایی تحلیل عاملی، آزمون آلفای کرونباخ است. هنگامی مقدار آلفای کرونباخ بالاتر از ۰/۷ باشد، می‌توان گفت ابزار دارای پایایی بالایی است (Habib Pour & Safari, 2009, p. 359). در پژوهش حاضر، مقدار آلفای کرونباخ برابر با ۰/۷۱ می‌باشد که حاکی از پایایی آزمون است. از سوی دیگر در قسمت تحلیل نرم افزار آموس، شاخص نیکویی برازش اصلاح شده (AGFI) که بین ۱۰ و ۱ است که این هر چه مقدار از ۰/۹ بزرگتر باشد نشان دهنده برازندگی مدل است که در مدل حاضر برای قسمت بهسازی و نوسازی شده برابر با ۰/۹۴ برای قسمت بهسازی و نوسازی نشده برابر با ۰/۹۲ می‌باشد. شاخص بعدی مربوط به ریشه میانگین مربعات خطای برآورد است (RMSEA) که این مقدار نیز باید از ۰/۱ کمتر باشد که در دو مدل حاضر در قسمت بهسازی و نوسازی شده برابر ۰/۰۳۱ و برای قسمت بهسازی و نوسازی نشده ۰/۰۵۳ است. بنابراین دو مدل حاضر از برازندگی مناسب برخوردار می‌باشند.

۵. بحث

۱-۵- بعد عینی

این مدل از دو سطح کلی تشکیل شده است. سطح اول مربوط به دو بعد عینی و ذهنی و سطح بعد به صورت تفصیلی تر، تقسیم می‌شود. در ابتدا به بررسی مؤلفه‌های عینی می‌پردازیم. مدل ۲ که مربوط به قسمت بهسازی و نوسازی می‌باشد، نشان‌دهنده این است که مؤلفه ساختمان‌ها / فضاها با داشتن بار عاملی ۰/۷۱ و همبستگی چندگانه مربع ۰/۶۵ نسبت به ساختمان‌ها / فضاها در مدل ۳ که مربوط به قسمت بهسازی و نوسازی نشده با بارعاملی ۰/۳۶ و همبستگی ۰/۵۶ در وضعیت مناسبی قرار دارد، اگرچه مقدار بارعاملی این مؤلفه در قسمت بهسازی و نوسازی نشده بالاتر از ۰/۳ است ولی در وضعیت تقریباً مناسبی قرار ندارد و به مفهوم این می‌باشد که وضعیت ساختمان‌ها / فضاها در قسمت بهسازی و نوسازی نشده در حد مطلوبی نیست. در مؤلفه بعدی (قابلیت دسترسی) در مدل ۲ بارعاملی ۰/۵۴ و همبستگی ۰/۵۹ است که نسبت به بارعاملی این مؤلفه (قابلیت دسترسی) در مدل ۳ که برابر ۰/۳۹ و همبستگی ۰/۴۷ است، در وضعیت مناسب تری قرار دارد. در مؤلفه تسهیلات در مدل ۲، بارعاملی برابر با ۰/۳۹ و همبستگی ۰/۳۴ و بارعاملی همین مؤلفه در مدل ۳ برابر ۰/۳۱ و همبستگی ۰/۳۰ است. اگرچه این مؤلفه در مدل ۳ به دلیل اینکه همبستگی برابر با ۰/۳ از مدل حذف نشده است، ولی به دلیل اینکه بارعاملی آن از ۰/۴ کمتر است می‌توان از این مؤلفه در مدل ۳ صرف نظر کرد و گویای این مسأله می‌باشد که مؤلفه تسهیلات در قسمت بهسازی و نوسازی نشده در وضعیت مناسبی قرار ندارد. ولی این مؤلفه در قسمت بهسازی و نوسازی شده، به نسبت در وضعیت مناسبی قرار دارد. لازم به ذکر است، آنچنان که انتظار داشتیم، بهسازی و نوسازی نتوانسته سبب ارتقاء این مؤلفه شود. مؤلفه بعدی مربوط به ایمنی می‌باشد که در هر دو مدل به دلیل کم تر بودن همبستگی از ۰/۳ و عدم معنی‌داری برای افزایش برازندگی مدل، از هر دو مدل حذف شده است. به صورت کلی‌تر، بارعاملی بعد عینی در قسمت بهسازی و نوسازی شده ۰/۵۶ و در بعد عینی در قسمت بهسازی و نوسازی نشده ۰/۲ است. این مسأله نشان می‌دهد که این شاخص به صورت کلی تر، توسط مداخلات صورت گرفته سبب ارتقاء محله از بعد عینی شده است.

۲-۵- بعد ذهنی

قسمت دوم بحث، مربوط به بعد ذهنی است که مؤلفه‌های مربوط به این قسمت عبارتند از: امنیت، پیوندهای اجتماعی و سرزندگی. امنیت: بارعاملی مؤلفه امنیت در مدل ۲، برابر با ۰/۵۳ و همبستگی ۰/۴۹ می‌باشد که بارعاملی همین مؤلفه در مدل ۳، برابر با ۰/۴۹ و همبستگی ۰/۴۳ است. این مسأله نشان می‌دهد که، امنیت در قسمت بهسازی و نوسازی شده ارتقاء یافته است.

پیوندهای اجتماعی: بارعاملی در مدل ۲، ۰/۴۱ و همبستگی ۰/۳۴ می‌باشد و بارعاملی در همین مؤلفه در مدل ۳ برابر با ۰/۷۲ و همبستگی برابر با ۰/۷۴ است. این مسأله نشان می‌دهد که این مؤلفه در مدل ۲ که مربوط به قسمت بهسازی و نوسازی شده است، در حد ضعیف قرار دارد ولی همین مؤلفه در قسمت بهسازی و نوسازی نشده در حد مناسبی قرار دارد؛ که حاکی از این است که بهسازی و نوسازی سبب کاهش پیوندهای اجتماعی شده است.

سرزندگی: این مؤلفه به دلیل کم بودن همبستگی و عدم معنی‌داری، از هر دو مدل حذف شده است و حتی امر بهسازی و نوسازی نتوانسته است سبب ارتقاء سرزندگی در این قسمت از بافت شود. به صورت کلی تر، بارعاملی بعد ذهنی در قسمت ۳ بهسازی و نوسازی شده ۰/۴۳ و در بعد ذهنی در قسمت بهسازی و نوسازی نشده ۰/۶۴ است که نشان‌دهنده این امر می‌باشد که بعد ذهنی در این محله توسط مداخلات صورت گرفته، کاهش یافته است.

۶. نتیجه گیری

هر چند که در سال‌های اخیر ارتقاء کیفیت محیط‌های سنتی، یکی از دغدغه‌های نهادهای مدیریتی و برنامه‌ریزی بوده است، ولی به دلیل دید تک‌بعدی در جریان بهسازی و نوسازی این گونه بافت‌ها و با این نیت که مشکل بافت‌های فرسوده تنها فرسودگی بناها و به صورت کلی‌تر کالبد بناها است. اگرچه باید بیان کنیم که یکی از ابعاد مهم و مؤثر در انتخاب بافت‌های مسأله‌دار همین بعد کالبدی می‌باشد، ولی قبل از آن باید به این نکته توجه شود که آنچه سبب عدم خروج ساکنین اصیل می‌شود، ایجاد جذابیت و پیوند اجتماعی محلی می‌باشد. پژوهش حاضر با بهره‌گیری از برخی نظریات گردآمده در مبنای نظری به انجام رسیده است که برای ارزیابی کیفیت محیطی، آن را به دو بخش کلی (بعد ذهنی، بعد عینی) که هریک به زیر معیارهای ایمنی، تسهیلات، قابلیت دسترسی و فضاهای ساخته شده (بعد عینی) و سرزندگی، پیوندهای اجتماعی، امنیت (بعد ذهنی) تقسیم می‌شود، در نظر گرفته شد. نتایج حاکی از این می‌باشد که زیر معیارها در بعد عینی در قسمت بهسازی و نوسازی شده نسبت به قسمت بهسازی و نوسازی نشده، اگرچه ارتقاء یافته است ولی با توجه به نتایج آزمون مقدار آن در وضعیت متوسطی قرار دارد و نیز از نظر زیرمعیار ایمنی در هر دو قسمت نامناسب تشخیص داده شد و از مدل نهایی حذف شد. از نظر بعد ذهنی قسمت بهسازی و نوسازی شده به شدت کاهش یافته و از نظر زیرمعیار سرزندگی به عقیده ساکنان با ضعف روبه‌رو هستند. در حالی که به جز زیرمعیار سرزندگی، سه زیرمعیار دیگر در وضعیت مناسب و بالایی قرار دارند. بنابراین آنچه از قرائن و شواهد برمی‌آید، بهسازی و نوسازی آن طور که باید و شاید، در ارتقاء کیفیت محیطی توفیق نیافته است. در ادامه، پیشنهادهایی برای ارتقاء سطح کیفی محیط سکونت‌ی ارائه می‌شود.

- تنوع عملکردی در بافت برای ارتقاء و تأمین سرزندگی
- تأمین خدمات و تسهیلات مورد نیاز ساکنان و توزیع آن‌ها
- افزایش ضریب امنیت اجتماعی و ایجاد پیوندهای اجتماعی محلی از طریق تقویت نقش نظارت اجتماعی و تأسیس خانه محله
- آرام سازی ترافیکی محله
- ارتقاء کمی فضاهای مختلف عمومی (کتابخانه، پارک‌ها و بوستان‌ها)

پی نوشت

1. Improvement
2. Renovation
3. Reconstruction

۴. مشاور نقش جهان پارس

References

- Abbaszadegan, M., Rousta, M. (2008). Improve the Quality of Urban Spaces In The Process of Modernization and Rehabilitation of Old Areas, Case Study: Tehran Sabounpazkhaneh Neighborhood), *The First Conference on Regeneration & Revitalization of Urban Distressed Areas*, 10-11 December.
- Consulting Engineers Naghshe Jahan Pars. (1996). *Report Part II- The First Phase of Modernization and Rehabilitation of Hamedan, National Land and Housing Organization*, Improvement and Renovation office.
- Consulting Engineers Sharan. (2006). *Help to Identify and Intervene in Old Areas*, Tehran, Ideh Pardazan-e Fan Va Honar.
- Daviran E., Meshkini A., Kazemian Gh., & Aliabadi Z. (2012). *Research and Urban Planning*, 2(7), 71-90.
- Golkar, K. (2001). Components of Urban Design Quality, *Soffeh*, Spring-Summer, 11(32), 38-65.
- Habibi, S. M. & Maghsoudi, M. (2002). *Urban Renovation*, Tehran, University of Tehran, 2.
- Habib Pour K., Safari R. (2009). *Comprehensive Guideline to SPSS Application in Survey Research (Quantitative Data Analysis)*, Tehran: Motefakeran Press.
- Izadi, M. S. (2008). *Study the Urban Renewing History in Iran by Emphasizing on Later Two Decade Alterations*, Tehran, Haft Shahr Article, 2ndYear, No 3.
- Lynch, K. (2005). *The Image of the City*. (M. Mozayani, Trans.). Tehran: University of Tehran.
- Ministry of Roads and Urban Development. (2005). *Directive of Supreme Council for Planning about the Identification of Distressed Areas*, Tehran, Ministry of Roads and Urban Development.
- Nichol, J. & Wong, S.M. (2005). Modeling Urban Environmental Quality in a Tropical City, *Landscape and Urban Planning* 73, 49-58. Retrieved March 7, 2009 from www.sciencedirect.com
- Radjahanbani, N. & Partoyi, P. (2011). *Comparative Study of Environmental Quality in Urban Neighborhoods, A Sustainable Development, Case Study: Neighborhood Street and Aylgly Tabriz*, Letter of Architecture and Urban Planning, Number 7, Spring and Summer.
- Rahnama, M. R. (2009). *Planning for the Central City Zones*, Mashhad, Mashhad's Ferdowsi University Press, 1.
- Van Kamp I., Leidelmeijer K., Marsman G. de Hollander A. (2003); Urban Environmental Quality and Human Well-being toward a Conceptual Framework and Demarcation of Concepts: A Literature Study, *Landscape and Urban Planning* 65, 5-18.