



تاریخ دریافت مقاله: ۹۰/۶/۱۰

تاریخ پذیرش مقاله: ۹۱/۴/۱۹

## رویکرد دارایی مبنای یافته‌ی نوین در سامان‌دهی بافت‌های

### فرسوده و تاریخی

#### نمونه مورد مطالعه: محله باغ آذری تهران

محمد مسعود\* امیرمحمد معززی مهرطهران\*\*

#### چکیده

بررسی رویکردهای مداخله در بافت‌های شهری نشان‌دهنده وجود تحولات در آنها و تأکید بر احیای محلات به‌عنوان سلول‌های شهری در چهارچوب نظریه توسعه پایدار است. این تحولات در جهت تغییر دیدگاه‌های دوبعدی و نگرش صرف کالبدی به دیدگاه‌های اصلاح‌طلبانه و مبتنی بر ظرفیت‌های محیطی موجود است. دیدگاه‌های اصلاح‌طلبانه با ارائه رویکردهای جدید مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری در صدد استفاده از توان‌های بالقوه و بالفعل موجود در محیط برای توسعه و ادامه چرخه حیات محدوده‌های ناکارآمد شهری است. در این نوشتار که از نوع توصیفی-تحلیلی است، برای تدوین چهارچوب نظری از روش اسنادی استفاده شده است و به‌وسیله ابزار پرسش‌نامه، مصاحبه و مشاهده سایر اطلاعات مورد نیاز از نمونه مورد مطالعه جمع‌آوری گردیده است. هم‌چنین برای تجزیه و تحلیل اطلاعات به‌دست‌آمده، نرم‌افزار Spss و Excel مورد استفاده قرار گرفت. مقاله حاضر در قالب برنامه‌ریزی محله‌محور، اقدام به تدوین مدلی جهت شناسایی دارایی‌های محلی و مشارکت ساکنان در تهیه طرح نمود و با کاربست مدل پیشنهادی در محله باغ آذری طرح سامان‌دهی محله را پیشنهاد داد تا با تأکید بر ساختار فضایی پیشنهادی، زمینه بهبود تعاملات و روابط مناسب اجتماعی میان ساکنان و حفظ و ارتقاء دارایی‌های محله را فراهم آورد. بررسی‌ها نشان می‌دهد که ایجاد شبکه‌های اجتماعی قوی در قالب گروه‌ها و اجتماعات محلی و ایجاد زمینه‌ها و بسترهای لازم برای برقراری ارتباط میان ساکنان، می‌تواند به‌صورت بازخوردی مؤثر سبب حل مشکلات شهری و بهبود وضعیت ساکنان گردد.

**کلیدواژه‌ها:** برنامه‌ریزی محله مبنای، مدل مشارکتی، دارایی‌های محلی، طرح سامان‌دهی، باغ آذری

\* استادیار دانشکده شهرسازی و معماری، دانشگاه هنر اصفهان.  
\*\* دانشجوی دکتری مرمت بنا و بافت‌های تاریخی، دانشگاه هنر اصفهان (نویسنده مسئول).  
a.moazezi@aui.ac.ir

## مقدمه

به‌کارگیری آن را به‌منظور بهبود ساختار فضایی و کالبدی محله فراهم می‌آورد و به‌این ترتیب، رشد درونی محله تحقق می‌یابد. براین‌اساس، در مقاله حاضر سعی بر آن است تا در گام نخست با معرفی و تشریح این رویکرد زمینه تغییر نگرش شهرسازان، مدیران و مسئولان امر به موضع بافت‌های فرسوده و تاریخی فراهم گردد؛ سپس با توجه به ادبیات مورد اشاره به تبیین شاخص‌هایی جهت تعیین دارایی‌های محلی پرداخته شده است. به‌منظور برداشت و شناسایی شاخص‌ها در نمونه مورد مطالعه، مدلی تحت عنوان مدل دارایی-مینا تدوین گردید و درنهایت اهداف، راهبردها، سیاست‌ها، برنامه‌ها و اقدامات پیشنهادی و طرح سامان‌دهی محله به‌منظور: الف- تثبیت دارایی‌های موجود؛ ب- ارتقاء دارایی‌های محلی ارائه گردیده است.

## روش تحقیق

پژوهش حاضر که در قالب مطالعه‌ای موردی انجام گرفته، تحقیقی توصیفی-تحلیلی است. برای تدوین چهارچوب نظری این تحقیق از روش اسنادی استفاده شده است؛ به این صورت که اطلاعات مورد نظر با مراجعه به کتاب‌ها، نشریات، پژوهش‌های پیشین، سایت‌های مرتبط و از طریق یادداشت و فیش‌برداری گردآوری شده است. در بخشی از تحقیق، یعنی مطالعه موردی، روش پیمایشی مورد استفاده قرار گرفت و اطلاعات مورد نیاز با استفاده از ابزار پرسش‌نامه، مصاحبه و مشاهده جمع‌آوری شده است. لازم به ذکر است، تعداد نمونه مورد مطالعه با استفاده از فرمول «کوکران» تعیین شد و بر این اساس حجم نمونه از جامعه‌ای با ۲۷۴۲ خانوار، معادل ۳۳۷ خانوار محاسبه گردید که با در نظر گرفتن احتمالات مربوط به غیر قابل استفاده بودن تعدادی از پرسش‌نامه‌های تکمیل‌شده، مجموعاً ۳۵۰ پرسش‌نامه در محدوده مورد مطالعه گردآوری و با استفاده از نرم‌افزارهای Spss و Excel مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. هم‌چنین شناسایی و سنجش دارایی‌های محلی در نمونه مورد مطالعه، نیاز به تدوین متغیرها و شاخص‌های معرف آنها داشت که با توجه به مبانی نظری مذکور، تدوین گردید (جدول ۲). سپس برای تکمیل اطلاعات مورد نیاز از دارایی‌های محلی و درنهایت تهیه طرح سامان‌دهی با مشارکت حداکثری ساکنان و با تأکید بر استفاده از دارایی‌های شناسایی‌شده (اعم از سرمایه‌های کالبدی و اجتماعی)، مدل مشارکتی شناسایی دارایی‌های محله و تهیه طرح (با

در گذشته برنامه‌ها و طرح‌های توسعه به‌منظور بهبود کیفیت زندگی در بافت‌های فرسوده شهری با نگاهی دولت‌محور و قیّم‌مآبانه تهیه و به ساکنان این بافت‌ها تحمیل می‌شد. این طرح‌ها به دلیل عدم توجه به ابعاد مختلف زندگی شهری، نه‌تنها در حل مسائل و مشکلات موجود ناتوان بوده بلکه بسیاری از آنها به مرحله اجرا نیز نرسیده‌اند و علت آن بی‌توجهی به خواسته‌ها و شرایط ساکنان و به‌طور کلی مقولات اجتماعی بوده است. در متون جدید توسعه و نوسازی شهری، با توجه به اهمیت نقش مردم در توسعه، از آنان به‌عنوان ثروت واقعی هر جامعه یاد می‌شود. اصطلاح تخصصی توسعه از پایین به بالا نیز ناظر بر نقش مشارکتی مردم است. مفاهیم اصلی مطرح‌شده در بحث مشارکت اجتماعی از جمله تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری با مشارکت مردم، نظارت مردم در تمامی مراحل برنامه‌ریزی و اجرا، تأکید بر نقش سازمان‌های محلی و سایر مفاهیم همگی نشان از تدوین پارادایم جدیدی در برنامه‌ریزی و مدیریت سطوح کلان و خرد شهری دارند (احمدزاده نانا، ۱۳۸۷). در دهه‌های اخیر با طرح دیدگاه توسعه پایدار اجتماعات محلی<sup>۱</sup> و گسترش رویکردهای شهرسازی نوین<sup>۲</sup>، واحدها یا سلول‌های شهری در قالب محله‌ها و توجه دولت‌ها به ایجاد بسترهای مشارکتی برای افزایش تأثیرگذاری سطوح پایین‌تر و ابعاد ملموس زندگی شهری اهمیت یافته است. بر همین اساس مفهوم برنامه‌ریزی محله-مینا<sup>۳</sup> مطرح می‌شود که شامل دو نگرش نیاز-مینا<sup>۴</sup> و دارایی-مینا<sup>۵</sup> است. نگرش نیاز-مینا نیازهای هر اجتماع محلی را مبنایی برای توسعه آن قرار می‌دهد درحالی‌که در نگرش دارایی-مینا منابع انسانی، کمیت و کیفیت روابط و مشارکت ساکنان محلات، در قالب «سرمایه‌های اجتماعی» و هم‌چنین سرمایه‌های کالبدی محله، ابزار و عواملی برای «توسعه محله»<sup>۶</sup> به حساب می‌آیند. امروزه با مرور اقدامات صورت‌گرفته در مواجهه با بافت‌های فرسوده و تاریخی به‌روشنی می‌توان دریافت که تنها نیازهای این جوامع مبنایی برای توسعه آنها قرار گرفته است و عملاً هیچ توجهی به پتانسیل‌های موجود در این‌گونه بافت‌ها، آن‌گونه که شایسته و بایسته، نشده است. از طرف دیگر، با توجه به ارتباط تنگاتنگ میان ساختار فضایی و اجتماعی محلات لازم است با دخالت و تغییر در هر کدام زمینه‌های بهبود وضعیت در بعد دیگر ایجاد گردد. شناسایی دارایی‌های اجتماعی محله، امکان



- هدف‌گیری منابع براساس نقشه نیازها، بودجه و امکانات مالی را به‌جای ساکنان به‌سمت فراهم‌کنندگان خدمات هدایت می‌کند.

- فراهم‌کردن منابع براساس نقشه نیازها بر این امر تأکید می‌کند که فقط کارشناسان خارجی می‌توانند راهکار اصلی را تعیین کنند. بدین ترتیب روابطی که باعث دخالت عوامل خارجی می‌شوند اهمیت پیدا می‌کند نه روابط محله‌ای‌ها با هم.

- این اتکا به نقشه نیازها باعث عمیق‌تر شدن چرخه وابستگی خواهد شد و این باور برای ساکنان ایجاد می‌شود که کیفیت بهتر زندگیشان به «مشتری»<sup>۹</sup> بودنشان وابسته است.

- چون استراتژی نیاز-مینا فقط می‌تواند بقاء را تضمین نماید و از آنجا که انرژی تمام اجتماع محلی را مورد استفاده قرار نمی‌دهد، هرگز منجر به تغییر جدی یا توسعه اجتماع محلی نخواهد شد (Kretzman et al, 1993).

علاوه بر این، رویکرد نیاز-مینا پیامدگراست و استحقاق را به‌خودی‌خود یک هدف قلمداد می‌کند و از این‌رو اهمیت درونی (ماهوی) دارد؛ زیرا تک‌تک اهداف به‌خودی‌خود یک هدف به‌شمار می‌آیند. از سوی دیگر، با تمایز قائل‌شدن میان رفاه مردم و مکان، هم‌پیوندی و پویایی مسائل اجتماع محلی را نادیده می‌گیرد (عارفی، ۱۳۸۰).

این نتایج منفی، ناکارآمدی رویکرد نیاز-مینا را به‌تدریج نمایان ساخت و زمینه را برای توجه به توسعه متمرکز بر ظرفیت‌ها و دارایی‌های اجتماع محلی فراهم کرد تا آنجا که «کرتزمن»<sup>۱۰</sup> و «مکنایت»<sup>۱۱</sup> در سال ۱۹۹۳ توسعه دارایی-مبنای اجتماع محلی (ABCD)<sup>۱۲</sup> را به‌عنوان راهی برای حل مشکلات ناشی از رویکرد نیاز-مینا مطرح کردند (رحیمی، ۱۳۸۸: ۴۴). توسعه دارایی-مینا مبتنی بر کشف دارایی‌ها، ظرفیت‌ها و فرصت‌های اجتماع محلی است و در میان همه دارایی‌های اجتماع محلی توجه خاصی به دارایی‌هایی دارد که به‌طور ذاتی در روابط اجتماعی، شبکه‌ها، انجمن‌ها و مشارکت‌های رسمی و غیررسمی موجودند. این تغییر رویکرد به‌این دلیل حاصل شد که همه شواهد تاریخی نشان داد، توسعه معنی‌دار اجتماع محلی فقط هنگامی رخ خواهد داد که ساکنان متعهد سرمایه‌گذاری روی خودشان و منابع‌شان شوند. این نگرش توضیح می‌دهد که چرا به‌رغم تأثیر مثبت کمک‌های خارجی در توسعه دارایی‌ها، اجتماعات محلی هرگز باروند بالا به پایین و از بیرون به درون ساخته نمی‌شوند. اکنون دست‌اندرکاران توسعه محلات شهری دریافته‌اند که تلاش‌ها باید بر پایه

توجه به مبانی برنامه‌ریزی محله‌محور و رویکرد دارایی-مینا (تدوین گردید (تصویر ۲).

### مبانی نظری: برنامه‌ریزی محله‌محور

امروزه با آشکارشدن نتایج ضعیف راهکارهای تجویزی، دولت‌محور و تهدیدکننده طرح‌های توسعه شهری از جمله تخریب، اخراج و جابه‌جایی‌های اجباری، توجه دولت‌ها به سطوح پایین‌تر برنامه‌ریزی و مدیریت جلب شده است. بدین ترتیب مفاهیم محله‌ای، بهره‌برداری از پتانسیل‌های اجتماع محلی و سیاست‌های اجتماع‌محور از قبیل بهسازی خودیار، توانمندسازی، سیاست‌های اصلاح‌طلبانه، به‌منظور توجه به تمام ابعاد زندگی شهری به‌ویژه بعد اجتماعی آن، مورد توجه متخصصان و مسئولان قرار گرفته است.

درواقع، در چرخش از پارادایم سنتی به جدید، توجه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، از تمرکز بر سیاست‌های «آجر و ملاط» محوری و داشته‌های کالبدی بر سیاست‌های انسان‌محور و سرمایه اجتماعی به‌مثابه فاکتور اصلی در توسعه پایدار شهرها روی برگردانده است (محمدی و همکاران، ۱۳۸۷: ۹۱).

بر همین اساس مفهوم «برنامه‌ریزی محله-مینا» مطرح‌شده که مبتنی بر مهندسی اجتماعی<sup>۱۳</sup> بوده و به‌جای نگرش کلان و مقیاس‌های ذهنی به ابعاد مشخص فضا-زمان<sup>۱۴</sup> در مقیاس محلی و خرد می‌پردازد و به‌جای پرداختن به توده مکانیکی و غیر قابل مدیریت کلان‌شهری به واحدهای ارگانیکی مشخص یعنی محلات شهری می‌اندیشد. در این رویکرد نگاه برنامه‌ریزی و مدیریت «از پایین به بالا»، مبتنی بر توانمندسازی است و در آن بر منابع انسانی، سرمایه‌های اجتماعی و مشارکت ساکنان محلات تأکید می‌شود. برنامه‌ریزی محله-مینا شامل دو نگرش «نیاز-مینا» و «دارایی-مینا» می‌باشد (روستا و همکاران، ۱۳۸۹: ۴۲؛ مهندسان مشاور رازاندیشان عمران، ۱۳۸۷).

در رویکرد نیاز-مینا، معضلات محلات کم‌درآمد و نابسامان شهری تمام حقیقت موجود در آنها تلقی می‌شود و نیازها، کاستی‌ها و مشکلات اجتماع محلی مبنایی برای توسعه قرار می‌گیرد. این تصویر منفی که به‌عنوان نقشه از محله برداشت می‌شود، محور رویکرد مذکور قرار می‌گیرد و نتایج زیر را به‌همراه خواهد داشت:

- دیدن امور اجتماع محلی به‌عنوان لیستی از مشکلات و نیازها و وجود رهبرانی که مستقیماً برای یافتن راه‌حل تلاش می‌کنند.

جدول ۱. مقایسه رویکرد نیاز-مبنا و دارایی-مبنا (مأخذ: نگارندگان با اقتباس از Arefi, 2004)

رویکرد نیاز-مبنا	رویکرد دارایی-مبنا
- شناسایی نیازها و مشکلات (نقشه‌کردن نیازها) - نگاه به محله به چشم یک مشکل - عدم توجه به انتفاع حداکثر شهروندان - برنامه‌ریزی از بالا به پایین - وابستگی کامل به کمک‌های خارجی - نگاه به شهروندان به‌عنوان دریافت‌کننده کمک - پیامدگرا - خدمات‌رسانی صرف به ساکنان - تمایز بین مردم و مکان در فرایند توسعه	- کشف دارایی‌ها و ظرفیت‌ها (نقشه‌کردن دارایی‌ها) - محله واجد دارایی‌ها و پتانسیل‌ها - توجه به حقوق شهروندان به‌عنوان صاحبان اصلی - برنامه‌ریزی از پایین به بالا - خودکفایی و خلاقیت - نگاه به شهروندان به‌عنوان یاری‌رساننده در برنامه‌ریزی - فرایندگرا - آموزش و توان‌مندسازی ساکنان - هم‌پیوندی سیاست‌های مردم-مبنا و مکان-مبنا (جامع‌نگری)

ABCD، راهبردی است در راستای دستیابی به توسعه اقتصادی پایدار که از اجتماعات محلی نشأت می‌گیرد. ABCD به‌عنوان یک استراتژی برای توسعه اقتصادی پایدار بر ارتباطات میان بازیگران کلان در بخش خصوصی و عمومی تکیه دارد. برای تقویت این ارتباطات ABCD تعهد شهروندی فعال را تقویت می‌کند، دستیابی به خدمات و کالاهای عمومی و پاسخ‌گویی حکومت محلی را تضمین می‌کند. بنابراین ABCD هم از جامعه مدنی سود می‌برد و هم به آن سود می‌رساند (Mathie et al, 2002: 8).

### دارایی‌های محلی

هر اجتماع محلی مجموعه‌ای از دارایی‌ها را در اختیار دارد. «میتروفانوا»<sup>۱۴</sup>، «کرتزمن» و «مک‌نایت» دارایی‌ها و ظرفیت‌هایی را که برای بهبود کیفیت زندگی محلات وجود دارند، شامل موارد زیر می‌دانند:

- مردمی که تمایل دارند در انجام امور دخالت داده شوند - مشارکت مردمی؛
- کلیه گروه‌های مردمی اعم از سالخوردگان، نوجوانان، اقلیت‌ها و بیکاران و ... که دارای مهارت، تجربه، ظرفیت و اشتیاق برای همکاری هستند؛
- مهارت‌ها، دانش و توانایی‌ها؛
- تنوع محلی؛
- درک تاریخ اجتماع محلی - ارزش‌های محلی؛
- توانایی شناسایی و دستیابی به فرصت‌ها؛
- زیرساخت‌ها، نهادهای پشتیبان و منابع فیزیکی؛
- منابع مالی و اقتصادی؛
- رهبری محلی؛

درک نقشه‌ای از دارایی‌ها، ظرفیت‌ها و توانایی‌های محلی و سازمان‌دهی آنها باشد. در مقایسه رویکرد دارایی-مبنا با نیاز-مبنا می‌توان مشاهده کرد که دیدگاه دارایی-مبنا: - با تأکید بر پیامد فرایندگراست، زیرا با بسیج دارایی‌های محلی نظیر سرمایه اجتماعی و کالبدی موجب ظرفیت‌سازی می‌شود.

- به دلیل بسیج دارایی‌های اجتماعی و کالبدی اجتماع محلی جامع‌نگر است.

- واجد اهمیت ابزاری است زیرا سرمایه اجتماعی و کالبدی را به‌عنوان ابزاری برای سایر اهداف به کار می‌برد. این دو عامل شتاب‌دهنده برای ظرفیت‌سازی هستند و از این رو ابزاری برای دیگر اهداف به‌شمار می‌روند (عارفی، ۱۳۸۰: ۲۳-۲۴)، (جدول ۱).

هم‌چنین کانینگام<sup>۱۳</sup> و مئی<sup>۱۴</sup> ویژگی‌های زیر را برای توسعه دارایی-مبنای اجتماعات محلی (ABCD) برمی‌شمرند:

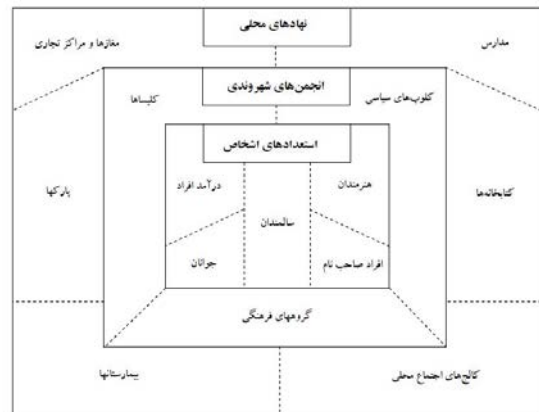
- ABCD، یک رویکرد دارایی-مبناست که به‌منظور ایجاد هرگونه تغییر با هدف توسعه از روش‌هایی که مبتنی بر شناسایی و ترسیم نقاط قوت یک اجتماع محلی است به‌عنوان نقطه آغاز تغییر استفاده می‌کند.

- در میان همه دارایی‌هایی که در اجتماع محلی وجود دارد، ABCD توجه خاصی به دارایی‌هایی دارد که به‌طور ذاتی در روابط اجتماعی، شبکه‌ها، انجمن‌ها و مشارکت‌های رسمی و غیررسمی وجود دارند که به‌عنوان سرمایه اجتماعی شناخته می‌شوند.

- ABCD، بر اصول توسعه رویکردهای مشارکتی<sup>۱۵</sup> مبتنی است که در آنها مشارکت فعال و توانمندسازی اصول عملیاتی هستند.



- شراکت بین سازمان‌ها، مردم، سرمایه‌گذاران؛
  - همکاری درون‌سازمانی - انجمن‌های شهروندی و شبکه‌های اجتماعی؛
  - نهادهای محلی (به‌عنوان بخش عینی بافت اجتماع محلی) مانند: مدارس، کتابخانه‌ها، پارک‌ها (Kretzman et al, 1993).
- با توجه به این‌که رویکرد دارای-مینا، از میان همه دارایی‌های اجتماع محلی، توجه خاصی به سرمایه‌های اجتماعی و کالبدی دارد؛ متغیرها و شاخص‌های انتخاب‌شده برای پژوهش نیز در همین قالب و با توجه به ادبیات موضوع می‌باشد (جدول ۲ و ۳).
- از سوی دیگر، با توجه به این‌که طرح‌های مختلف



تصویر ۱. نمونه‌ای از نقشه دارایی‌های اجتماع محلی (مأخذ: نگارندگان با اقتباس از Kretzman et al, 1993)

جدول ۲. متغیرها و شاخص‌های تحقیق<sup>۱۷</sup> (مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۰)

شاخص	متغیر اصلی	شاخص	متغیر فرعی	متغیر اصلی
تحصیلات	ظرفیت‌های ساکنان	احساس حمایت اجتماعی	زیبند و همبستگی اجتماعی	سرمایه اجتماعی*
وضعیت شغلی		پیوند و انسجام عاطفی		
جنس		جمع‌گرایی		
وضعیت تأهل		احساس مسئولیت اجتماعی و محلی		
تمایل به ادامه زندگی	حس تعلق	انطباق اجتماعی	اعتماد اجتماعی	
مدت سکونت در محله		اعتماد عام		
میزان دل‌بستگی به محله و هم‌محله‌ای‌ها		اعتماد بین شخصی		
*	نهادهای محلی	معاشرت و روابط	تعامل و روابط اجتماعی	
*	ساختار قدرت در محله	تمایلات همکاری‌جویانه	پیوند و انسجام اجتماعی	
		میزان ارتباط با خویشاوندان در سطح محله		
		میزان ارتباط با همسایگان	مشارکت اجتماعی	
		مشارکت در فعالیت‌های عمرانی		
		مشارکت در زندگی شهری		
		مشارکت در فعالیت‌های جمعی و اجتماعی		

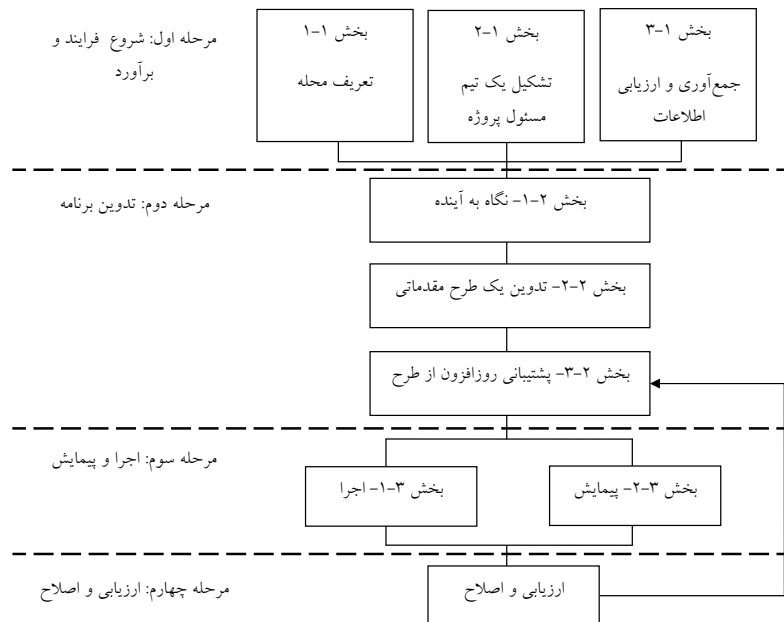
\* متغیرهایی هستند که به‌کمک یک سؤال سنجیده شده‌اند و نیازی به ایجاد شاخص نداشتند.

مردم در برابر مداخله از بالا و طراحی برای مردم می‌باشد. بر همین اساس مدلی تدوین گردید تا علاوه بر تسهیل شناسایی دارایی‌های محلی، بستر مناسب برای مشارکت حداکثری ساکنان در تهیه طرح نیز فراهم گردد (تصویر ۲).

تهیه‌شده طی سالیان گذشته عملاً در مرحله اجرا متوقف شده و در صورت اجرایی‌شدن نیز به‌صورت موردی و محدود و با فراهم‌شدن شرایط خاصی اجرا شده‌اند؛ یکی از بهترین ضمانت‌های اجرایی طرح‌ها، مشارکت مردمی و طراحی با

جدول ۳. تعریف متغیرهای تحقیق (مأخذ: Putnam, 1993؛ احمدزاده نانو، ۱۳۸۷؛ مهندسان مشاور رازاندیشان عمران، ۱۳۸۷)

تعاریف		متغیر
مهمی و	سرمایه اجتماعی جنبه‌هایی از سازمان اجتماعی از قبیل هنجارها، شبکه‌های اجتماعی و اعتماد متقابل است که همیاری و هماهنگی افراد را برای دست‌یابی به منافع مشترک تسهیل می‌کند (Putnam, 1993)؛ از زاویه‌ای دیگر مجموعه‌ای از روابط، تعاملات و شبکه‌های اجتماعی است که در میان افراد و گروه‌های اجتماعی وجود داشته و موجب گرمی و تسهیل کنش‌های اجتماعی می‌گردد.	سرمایه اجتماعی
مهمی و	جهت سنجش مفهوم سرمایه اجتماعی از پنج متغیر فرعی (اعتماد اجتماعی، پیوند و هم‌بستگی اجتماعی، تعامل و روابط اجتماعی، پیوند و انسجام اجتماعی و مشارکت اجتماعی) که هر یک توسط چند شاخص سنجیده می‌شوند، استفاده شده است که هر یک از این شاخص‌ها توسط تعدادی گویه سنجیده می‌شود و در مجموع نتیجه سنجش این پنج متغیر فرعی میزان سرمایه اجتماعی را به‌عنوان یک متغیر ترتیبی نشان می‌دهد.	سرمایه اجتماعی
در پژوهش حاضر به‌منظور بررسی ظرفیت‌های ساکنان، زمینه‌های زیر مورد مطالعه قرار گرفته است		ظرفیت‌های ساکنان
تحصیلات	به تعداد سنوات تحصیلی که فرد گذرانده است، اطلاق می‌شود.	
وضعیت شغلی	به شرایطی اطلاق می‌شود که موقعیت فرد را به‌لحاظ اشتغال مشخص می‌کند.	
پویایی جمعیت	به ساکنانی اشاره دارد که در فاصله سنی ۱۴ تا ۶۵ سال هستند و جزء جمعیت فعال محسوب می‌شوند.	
این متغیر به‌معنای افراد یا گروه‌هایی (رسمی یا غیررسمی) است که ساکنان به‌چشم گروه‌های مرجع به آنها نگاه می‌کنند. این افراد یا گروه‌ها بیش‌ترین نقش را در تصمیم‌گیری‌ها و رفع مسائل و مشکلات محله برعهده دارند و اکثر ساکنان محله برای این اشخاص احترام و اعتبار خاصی قائل‌اند.		ساختار قدرت محله
هر مکانی که مورد مراجعه مداوم ساکنان محله باشد و امکان حضور دسته‌جمعی در آن وجود داشته باشد، در شمار دارایی‌های فیزیکی محله محسوب می‌شود. این مکان‌ها شامل مدرسه، مسجد، پارک، مرکز محله و ... هستند.		نهادهای محلی



تصویر ۲. مدل دارایی- مبتنا(مدل مشارکتی شناسایی دارایی‌های محله و تهیه طرح)، (مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۰)



فرایند شامل چهار مرحله است: ۱- شروع فرایند و برآورد؛ ۲- تدوین برنامه؛ ۳- اجرا و پیمایش؛ ۴- ارزیابی و اصلاح، که هر مرحله شامل یک یا چند بخش است. با پیش‌رفتن در هر یک از بخش‌ها قسمت‌هایی از یک فرم

با عنوان «فرم برآورد و مشاهده محله» که شامل ویژگی‌های عددی و عینی محله در حال و آینده است تکمیل می‌شود. به‌منظور انجام هر یک از بخش‌های فوق ابزاری وجود دارد که به شرح زیر است:

جدول ۴. تشریح مراحل مدل مشارکتی شناسایی دارایی‌های محله و تهیه طرح (منبع: نگارندگان، ۱۳۹۰)

مراحل	بخش	توضیحات
مرحله ۱. شروع فرایند و برآورد	بخش ۱-۱	یک نقشه از محله مورد مطالعه قرار می‌گیرد.
	بخش ۲-۱	تیم مسئول برنامه تشکیل می‌شود.
		ساکنان محله در این تیم مشارکت می‌کنند.
	بخش ۳-۱	دخیل کردن ادارات کلیدی محلی و جلب حمایت مقامات مسئول.
		نقشه محله مرور می‌شود.
		یک برنامه گشتزنی در محله تدارک دیده می‌شود.
		شاخص‌های عددی جمع‌آوری می‌شوند.
		اعضای تیم ردیف حال را در فرم برآورد و مشاهده کامل می‌کنند.
		اعضای تیم فرم نقشه‌کردن دارایی‌های محله را کامل می‌کنند.
	مرحله ۲. تدوین برنامه	بخش ۱-۲
تیم فرم برآورد و مشاهده محله را با اطلاعات عددی و اطلاعات حاصل از مشاهده عینی کامل و با توجه به آن چشم‌انداز مطلوب محله را ترسیم می‌کند.		
وضعیت مطلوب آینده هم در بخش عددی و هم عینی شرح داده می‌شود.		
بخش ۲-۲		دیدگاه تیم درمورد شرایط حال و آینده به ساکنان عرضه می‌شود.
		به‌محض دریافت واکنش‌ها و نظرات از سوی ساکنان محله، تیم دیدگاه را براساس آن اصلاح می‌کند.
		چشم‌انداز و آینده مطلوب محله تدقیق می‌شود.
بخش ۳-۲	تیم یک برنامه مقدماتی را تدوین می‌کند.	
	جلسات محله‌ای برگزار می‌شود و برنامه مقدماتی نهایی می‌شود.	
	اهداف کلان طرح قابل مشاهده و اندازه‌گیری هستند.	
مرحله ۳. اجرا و پیمایش	بخش ۲-۳	هر هدف کلان یک مجموعه متناظر از استراتژی‌ها دارد.
		اشخاص و گروه‌ها براساس اهداف کلان مامور به انجام امور می‌شوند.
	بخش ۱-۳	حمایت نهادها و سازمان‌های درگیر محلی هم‌چون شهرداری و سایر نهادهای مربوط.
		ساکنان با یکدیگر و با سازمان‌های مجری توافق و در راستای اجرای طرح همکاری می‌کنند.
مرحله ۴. ارزیابی و اصلاح	بخش ۲-۳	برنامه‌های اجرایی توسط افرادی تنظیم می‌شوند که در تدوین مراحل چندگانه دخیل بوده‌اند.
		برنامه‌های اجرایی اقدامات لازم را در یک ترتیب منطقی سازمان‌دهی می‌کنند، مسئولان اجرایی را شناسایی و یک چهارچوب زمانی جهت تکمیل اقدامات مشخص می‌کنند.
	بخش ۴	از طریق پیمایش برنامه‌های اجرایی مورد بررسی قرار می‌گیرد.
بخش ۴	جلسات ارزیابی ماهانه در طی مراحل اجرا برگزار می‌شود.	
	دستورالعمل‌ها برای اصلاح و بهبود برنامه تدوین می‌شوند.	
		تیم، ساکنان محله را در جریان تغییرات برنامه قرار می‌دهد و نظرات آنها را در این زمینه جویا می‌شود.



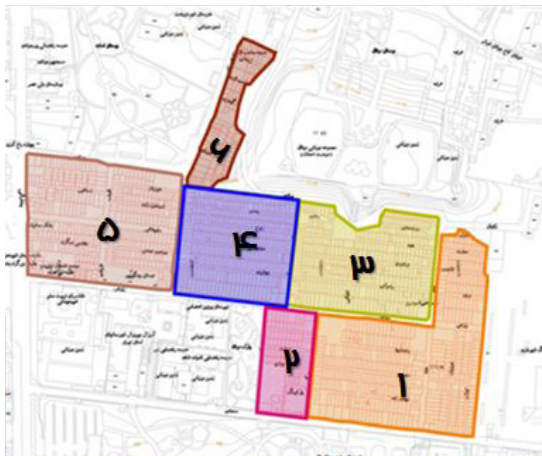
### معرفی محدوده مورد مطالعه و یافته‌های تحقیق

محلّه باغ‌آذری (واقع در ناحیه شش منطقه ۱۶ شهرداری تهران) محدوده محصورشده‌ای است بین دو پارک میثاق و اسفند در شمال، پارکینگ شهرداری از شرق (غرب خیابان صابونیان)، پارک بعثت از جنوب و خیابان محمد بخارایی از غرب. به‌طور کلی بافت محدوده بافتی کاملاً ریزدانه است. با توجه به تغییرات گسترده محله‌های مختلف شهر تهران طی سال‌های اخیر، در این محله شاهد تغییراتی نیستیم. مهم‌ترین دلیل این امر، بن‌بست بودن محله به‌خاطر وجود خدمات موتورسیکلتی شهرداری تهران در لبه شرقی است؛ به‌طوری‌که شکل‌گیری مراکز تجاری بزرگ در مجاورت آن، نتوانسته است نفوذ و اثری جدی در محله داشته باشد. این مسئله علاوه بر این امتیاز، به‌صورت تهدید نیز عمل کرده و موجب نفوذناپذیری بسیاری از خدمات به‌داخل محل و بستر مناسبی برای برخی از فعالیت‌های غیر مجاز شده است. علاوه بر بن‌بست بودن محله، تنگی معابر و اختلاف سطح جدی مناطقی از محله به‌صورت مجتمع و پراکنده در داخل بافت، یکی از مشکلات بسیار جدی است. دسترسی به این مناطق از طریق طی نمودن پله‌های زیاد در ابتدا و انتهای کوچه‌ها امکان‌پذیر است و امکان تردد خودرو و حتی موتورسیکلت به داخل این مناطق وجود ندارد. همچنین، نفوذناپذیری کامل منطقه گود، فضای مناسبی را برای کانون تجمع آسیب‌های اجتماعی فراهم ساخته است. سایر مطالعات اجتماعی در بافت نیز حاکی از قدمت طولانی سکونت اهالی در این محل و ریشه‌دار بودن تعداد زیادی از جمعیت ساکن است. در تأیید این امر می‌توان به تعداد قابل توجه معتمدان و وفور مراکز مذهبی اشاره داشت.

محلّه به چهارکوی تفکیک شده است.<sup>۱۸</sup> در واقع هسته چنین تفکیکی با محدوده‌ای شروع می‌شود که نام کوی شماره ۲ بر آن نهاده شده است؛ گود بودن این بخش نه‌تنها شخصیت مستقلی به آن داده، بلکه عدم امکان ارتباط مستقیم سواره از میان آن موجب شده است تا سه قسمت دیگر محله به‌صورت قطعه‌هایی جداگانه، خود هویتی مستقل به‌دست بیاورند. تعداد زیاد ابنیه فرسوده و ریزدانه، معابر تنگ و غیرقابل استفاده توسط ماشین

جدول ۵. معرفی محدوده محلّه باغ‌آذری (مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۰)

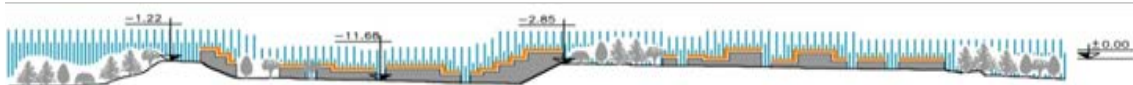
محدوده	شماره کوی	
	کالبدی	اجتماعی
از شرق تا غرب: هابونیان تا شنگی؛ از شمال تا جنوب: زارعی تا سمیعی.	۱	۱
از شرق تا غرب: شنگی تا بوستان میلاده از شمال تا جنوب: زارعی تا سمیعی.	۲	
از شرق تا غرب: لبراهیم عابد تا رحیمی؛ از شمال تا جنوب: صالحی تا زارعی.	۳	
از شرق تا غرب: عظیمی تا رحیمزاده؛ از شمال تا جنوب: صالحی تا زارعی.	۴	۲
از شرق تا غرب: رحیمزاده تا بخارایی؛ از شمال تا جنوب: بهزادپور تا زارعی.	۵	
از شرق تا غرب: مجموعه میثاق تا رحیمزاده؛ از شمال تا جنوب: مسجد امام جواد تا مسجد صاحب‌الزمن.	۶	۴



تصویر ۳. معرفی محدوده محلّه باغ‌آذری (مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۰)

و قدمت بسیار زیاد ابنیه از ویژگی‌های دیگر این کوی به‌حساب می‌آیند.

هم‌چنین با توجه به شرایط کالبدی و توپوگرافی (تصویر ۴)، شاهد نابسامانی‌های اجتماعی بیش‌تری در این کوی نسبت به سایر کوی‌ها هستیم. کوی شماره (۳) در شرق محدوده، توسعه‌ای کاملاً مستقل را طی کرده است و علی‌رغم شطرنجی بودن بافت، مسیرهای شرقی-غربی آن در امتداد مسیرهای کوی شماره ۲ نیست. خیابان‌های عریض‌تر و قطعات بزرگ‌تر زمین نه‌تنها موجب شده تا ساختار بافت متفاوت باشد بلکه موجب گردیده تا ساکنانی با توانایی مالی بیش‌تر در آن ساکن شوند. همین مسئله بر کیفیت و گونه معماری ابنیه تأثیر گذاشته و استقلال کوی شماره (۳) از کوی شماره (۲) را مورد تأکید قرار داده است. در قسمت جنوبی این کوی مدرسه راهنمایی دخترانه با نمای آجری ساده ویژگی کالبدی بارزتری به این کوی بخشیده است. هم‌چنین، به‌دلیل وجود مرکز محله در این



تصویر ۴. وضعیت توپوگرافی محلّه باغ‌آذری (برش شمالی-جنوبی)، (مأخذ: مهندسان مشاور عمارت خورشید، ۱۳۸۶)





محدوده، خط آسمان یکنواخت و فرسودگی مفرط آن دارند (مهندسیین مشاور عمارت خورشید، ۱۳۸۶).

هم‌چنین، یافته‌های تحقیق که از طریق تجزیه و تحلیل پرسش‌نامه‌ها پس از کدگذاری آنها و با استفاده از نرم‌افزارهای Excel و Spss به دست آمد، حاکی از آن است که:

- میانگین مؤلفه اعتماد خاص از حد متوسط پایین‌تر است که نشان می‌دهد به نظر ساکنان، در این محله میزان اطمینان در برقراری ارتباط میان دو فرد که یکی اعتمادکننده است و دیگری امین، پایین است و ضمانت و شراکت چندان مورد تأیید آنها نیست؛ در نتیجه آنها تمایل زیادی برای ضامن شدن و شراکت چه با فامیل چه با همسایه ندارند. بررسی مؤلفه اعتماد عام نیز نشان می‌دهد که ساکنان به نهادها و سازمان‌ها تاحدودی اعتماد دارند که در مجموع متغیر اعتماد اجتماعی متوسط ارزیابی می‌شود.

- تمام شاخص‌های معرف متغیر پیوند و همبستگی اجتماعی از حد متوسط بالاتر هستند و در طیف زیاد قرار دارند؛ که نشان‌دهنده بالابودن پیوند اجتماعی، توجه به منافع دیگران از سوی ساکنان، وجود حس مسئولیت‌پذیری، رعایت قوانین و وجود مهر و محبت در میان ساکنان محله است. - اکثر ساکنان (۸۴/۶ درصد) با مقوله مشورت و همفکری موافق‌اند و در کارهای خود با دیگران مشورت می‌کنند و نیز بیش از نیمی از آنها (۵۳/۷ درصد) تمایل دارند در کارهای محل با هم‌محله‌ای‌های خود همکاری داشته باشند که این نتایج بیانگر بالابودن تمایل ساکنان به همکاری و همفکری با دیگران به‌خصوص اهالی محل است. - در زمینه عمران و آبادانی محله، تعداد اندکی از ساکنان تمایل به کمک مالی دارند؛ با این وجود ۸۴/۶ درصد از ساکنان اعلام داشتند در جلساتی که در مورد امور محله تصمیم‌گیری می‌شود، شرکت خواهند کرد. همچنین، ۶۴ درصد ساکنان در زمینه هم‌فکری با مسئولان برای بهسازی محله اعلام آمادگی کردند؛ که این نتایج بیانگر تمایل زیاد ساکنان برای مشارکت در عمران و آبادانی محله خود است اما آنها معتقد بودند که مسئولان تا به حال تمایل به انجام چنین کاری از خود نشان نداده‌اند و در صورت انجام این کار نیز برای نظرات آنها ارزشی قائل نخواهند شد.

- بررسی ظرفیت‌های ساکنان نشان داد که جمعیت بافت مورد مطالعه از نظر ترکیب سنی جوان است و بیش‌تر آنها بین ۱۰ تا ۲۵ سال قرار دارند؛ نسبت جنسی جمعیت نیز ۱۱۱ است (۱۱۱ مرد، در مقابل ۱۰۰ زن) که

کوی انتظار می‌رود، تعامل و ارتباطات اجتماعی بیش‌تری میان ساکنان وجود داشته باشد. در رابطه با کوی شماره (۱) باید گفت که این کوی دارای کوچه‌های باریک اما قابل استفاده توسط ماشین، تعداد زیادی مغازه غالباً تعطیل و ابنیه‌ای است که به لحاظ کیفیت از سطح بالاتری نسبت به کوی شماره (۲) برخوردارند (ولی از کوی شماره (۳) نازل‌تر). دیوار بزرگ پارکینگ شهرداری نه تنها کوچه‌های شرقی بافت را به بن‌بست تبدیل کرده بلکه در عدم تحرک و جریان زندگی در این کوی مؤثر بوده است. کوی شماره (۴) نیز با وجود این که از لحاظ نوع معابر به هیچ‌وجه هویت کالبدی مستقلی ندارد، فرسوده بودن بیش‌از حد آن از یک سو و حضور تعدادی از قدیمی‌ترین ابنیه محله در کنار توپوگرافی خاص آن که بخشی از این کوی روی تپه قرار گرفته، هویت کالبدی یک روستای فرسوده را تداعی می‌نماید. بدنه غربی این کوی به دلیل مجاورت با پارک و خیابانی نسبتاً پرتردد چهره سالم‌تری دارد و تعدادی مغازه چهره عمومی این کوی را شکل می‌دهند.

ساختار کلی درون محله به واسطه شبکه شطرنجی معابر شکل گرفته است. خدمات مورد نیاز محله‌ای در لبه‌های محورها و تقاطع‌های محله، مسیرهای سرزنده و فعال‌تری را نسبت به سایر قسمت‌های محدوده سامان داده‌اند. وجود پنج مسجد فعال در محله که اکثر کسبه محل، نماز خود را در آنجا ادا می‌کنند و سیزده حسینیه و نامگذاری کوچه‌ها با نام شهدای محل نشان از اهمیت مسائل مذهبی و وجود اعتقادات و ارزش‌ها در محله است. با وجود این که بیش از نیمی از ساکنان متولد تهران هستند، تعداد قابل توجهی از ساکنان نیز آذری‌زبان، همدانی یا اهل استان مرکزی هستند. هم‌چنین، براساس مشاهدات صورت گرفته میزان ملاقات و روابط همسایگان با یکدیگر بالاست، به طوری که این ملاقات به صورت روزانه و اکثراً در کوچه و جلوی درب منازل صورت می‌گیرد. این محله با انواع واحدهای آلوده‌کننده محصور شده است که از آن جمله می‌توان به پارکینگ اتوبوس‌های شرکت واحد، ترمینال جنوب، کارخانه روغن‌نباتی و خدمات موتورسیکلت‌سازی اشاره کرد که موجب نارضایتی ساکنان است.

جمعیت محله باغ‌آذری برابر با ۱۲۳۲۷ نفر، معادل ۲۷۴۲ خانوار است. براساس مطالعات انجام گرفته، از میان ۱۶۳۴ پلاک موجود در محله باغ‌آذری، ۸۰/۶ درصد از پلاک‌ها دارای کاربری مسکونی هستند؛ ۷۴/۹ درصد یک یا دو طبقه‌اند و در حدود ۸۲/۵ درصد ابنیه بالای ۲۰ سال قدمت دارند. این اعداد نشان از ویژگی مسکونی

مقاومت بسیج، از دیگر نهادهای غیررسمی این محله است که به دلیل نقش و جایگاه مردمی و همچنین سابقه فعالیت‌های فرهنگی و اجتماعی‌اش دارای مقبولیت عمومی است.

- اکثر ساکنان، مسجد را به عنوان محلی که بیشترین مراجعه را به آن دارند انتخاب کرده‌اند و پس از آن پارک و مدرسه، اولویت‌های بعدی را به خود اختصاص داده‌اند.

- با توجه به بررسی‌های صورت گرفته حس تعلق ساکنان به محله و هم‌محله‌ای‌های خود در سطح متوسط ارزیابی گردید.

- در بررسی میزان هم‌بستگی و روابط خویشاوندی در سطح محله، ۶۵ درصد پاسخگویان بیان داشتند که اقوام و بستگان آنها در سطح محله سکونت دارند. بر همین اساس بررسی روابط بین هم‌شهریه‌های ساکن مشخص کرد که ۶۰/۸ درصد ساکنان با هم‌شهریان سابق خود در ارتباط‌اند.

- در زمینه روابط همسایگی نیز باید اذعان داشت که این امر جزء ارزش‌های اجتماعی محله محسوب می‌شود چراکه ۶۷/۶ درصد پاسخ‌گویان اظهار داشتند که با همسایگان خود به صورت روزانه در ارتباط هستند.

- همچنین ۶۵/۶ درصد ساکنان در مراسم و مجالس مذهبی حضور می‌یابند و ۶۹/۶ درصد نیز هر هفته در نماز جماعت شرکت می‌کنند.

از طرفی با توجه به مصاحبه‌های صورت گرفته با ساکنان و مسئولان، با استفاده از مدل دارایی-مبنا (مدل مشارکتی شناسایی دارایی‌های محله و تهیه طرح - تصویر ۲) مشکلات زیر به عنوان مهم‌ترین مشکلات شناسایی شد:

۵ نفر از استاندارد آن (۱۰۶) بیش‌تر می‌باشد؛ علاوه بر این ۷۹ درصد جمعیت ساکن در محله باغ‌آذری سواد خواندن و نوشتن دارند و از بین جمعیت فعال در محله تنها ۷/۵ درصد آنها بیکارند. همچنین در برآورد تعداد شاغلان خانوار نیز مشخص شد که ۷۱/۸ درصد از خانوارها یک نفر شاغل و ۲۸/۲ باقی‌مانده نیز بیش از یک شاغل دارند.

- بررسی ساختار قدرت محله نشان داد که همسایگان در رأس هرم قدرت محله قرار دارد و پس از آن به ترتیب شورایاری، معتمدان محل و ریش‌سفیدان قرار می‌گیرند (تصویر ۵).



تصویر ۵. هرم قدرت محله (مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۰)

- وجود مساجد و حسینیه‌های متعدد در محله باغ‌آذری (۵ مسجد و ۱۳ حسینیه) بیان‌گر گرایش عام به اعتقادات مذهبی و اهمیت این مکان‌ها در بین ساکنان است؛ در ضمن هیئت امنای این مساجد و حسینیه‌ها از محبوبیت و جایگاه اجتماعی معتبری برخوردارند. پایگاه‌های

جدول ۶. نظرات ساکنان و مسئولان درباره مشکلات محله باغ‌آذری (مأخذ: نگارندگان (براساس مطالعات میدانی)، ۱۳۹۰)

نظر ساکنان	نظر مسئولان و آگاهان کلیدی
عدم امنیت به خصوص در پارک‌ها	ناامنی به خصوص در پارک‌ها
فقر اقتصادی	فعال نبودن مراکز فرهنگی
اعتیاد و قاچاق مواد مخدر	اعتیاد، خرید و فروش مواد مخدر
فساد اجتماعی	فقدان فرهنگ مناسب در استفاده از خدمات و امکانات
مشکلات مربوط به دفع زباله و فاضلاب	آلودگی محیط زیست
عدم دسترسی به خدماتی چون داروخانه و مراکز خرید	عدم وجود امکانات درمانی، کتابخانه و ...
بن‌بست بودن محله	بن‌بست بودن محله
مشکلات گودهای منطقه	ریزدانه بودن بافت و غیر مقاوم بودن آن
وجود معابر تنگ و کوچه‌های باریک	کوچه‌های باریک و ناامن
وجود خدمات موتوری شهرداری	
عدم وجود کلاس‌های ورزشی برای بانوان	
عدم نظارت نیروی انتظامی بر امنیت	



## تجزیه و تحلیل

با عنایت به یافته‌های تحقیق و با توجه به بررسی‌های انجام‌شده دارای‌های محله باغ‌آذری عبارت‌اند از:  
- ارتباطات محلی نزدیک و پویا میان اهالی که زمینه را برای انجام اقدامات همکارانه، مشارکتی و هم‌چنین برنامه‌های بسیج اجتماعی برای جلب مشارکت مردم فراهم می‌کند.  
- پیوند و همبستگی بین ساکنان که سازگاری آنها را با هم بیش‌تر می‌کند و با توجه به وجود روحیه جمع‌گرایی در محله می‌توان زمینه را برای انجام دسته‌جمعی امور فراهم کرد.  
- حس تعلق ساکنان به محله با توجه به سکونت طولانی‌اكثر

آنها باعث ایجاد مسئولیت‌پذیری نسبت به امور محله می‌گردد.  
- نهادهای محلی مانند مساجد محله که نقشی محوری در محله دارند؛ هم‌چنین مدرسه و پارک‌های محله که می‌توان از آنها به‌عنوان مکانی برای گردهمایی‌های محله‌ای و تعامل ساکنان با یکدیگر و ساکنان با مسئولان استفاده کرد؛ مثلاً مدارس محل می‌توانند امکان دسترسی به والدین و فرایند اطلاع‌رسانی به مردم را میسر نمایند.  
- شبکه‌های محلی غیر رسمی موجود در محله، مانند هیئت‌ها و حسینیه‌های مذهبی و پایگاه‌های مقاومت بسیج که می‌توان از پتانسیل‌های آنها برای اقدامات ترویجی و جلب مشارکت ساکنان استفاده کرد.

## نتیجه‌گیری

نتایج کسب‌شده از انجام این پژوهش نشان می‌دهد تمام آنچه برنامه‌ریزی محله مبنا در برنامه‌ریزی و مدیریت شهری بر آن تأکید می‌کند مانند مردم‌گرایی، اتکا بر ظرفیت‌ها و توان‌ها، بهره‌برداری از سرمایه‌های اجتماعی، استفاده از روش‌های مشارکتی و همکارانه، پویایی، انعطاف‌پذیری و خلاقیت در تهیه و اجرای طرح‌ها و ارزش‌گذاری به تمام سطوح اجتماع، در قالب توسعه دارای‌های مبنای اجتماعات محلی قابل دست‌یابی است. از آنجا که دولت‌ها همه ابزارهای توسعه را در اختیار ندارند، استفاده از ظرفیت‌های موجود در سطوح پایین‌تر برنامه‌ریزی ضرورت پیدا می‌کند. از طرفی توجه صرف به نیازها و کمبودهای اجتماع‌های محلی و ساکنان آنها تنها موجب حفظ وضعیت موجود می‌شود و امکان برداشتن گام‌های رو به جلو و مؤثر در راستای دست‌یابی به اهداف توسعه را تضعیف می‌سازد؛ چراکه امروزه هرگونه تغییری به‌منظور توسعه بدون توجه به ظرفیت‌های موجود و نقش‌آفرینی گروه‌های ذی‌نفع ممکن نیست. توسعه دارای‌های مبنا بر این نکته تأکید دارد که اجتماعات محلی باید فرایند توسعه را پیش ببرند؛ در این میان نقش عوامل خارجی این خواهد بود که دارای‌های محلی و منابع را برای دست‌یابی به اهداف بسیج و سامان‌دهی کنند. امروزه طرح‌هایی که به‌منظور سامان‌دهی بافت‌های فرسوده با عناوین مختلف مانند «طرح‌های نوسازی و بهسازی و یا منظر شهری» تهیه و اجرا می‌شوند به یکی از چالش‌برانگیزترین مسائل در حوزه برنامه‌ریزی شهری تبدیل شده است. عمده این طرح‌ها تاکنون با این رویکرد تهیه و اجرا شده‌اند که بافت‌های فرسوده، مکان‌های شهری با معضلات متعدد و ساکنانی هستند که از هیچ توانایی برای فعالیت‌های توسعه برخوردار نیستند. نگاه صرفاً کالبدی این طرح‌ها باعث شده است که سازمان اجتماعی موجود این بافت‌ها نادیده گرفته شود و در مرحله اجرا به‌دلیل عدم انطباق و سازگاری با شرایط ساکنان با توفیق چندانی مواجه نشوند. توسعه دارای‌های مبنا با محورها و سازوکارهایی که به آنها اشاره شد، رهیافتی کارآمد برای مشکلات پیش روی طرح‌های سامان‌دهی بافت‌های فرسوده به‌شمار می‌رود. شناسایی و بهره‌برداری از دارای‌های محلی می‌تواند بسیاری از این مشکلات را به حداقل برساند و بدین ترتیب مهم‌ترین مسئله این طرح‌ها یعنی چگونگی توجیه ساکنان و جلب حداکثر حمایت و همکاری آنها را تا حد زیادی حل کند؛ برای این منظور با توجه به این‌که متغیرهای مورد بررسی در محله هم‌چون پیوند و هم‌بستگی اجتماعی - تعامل و روابط اجتماعی و سایر متغیرها از سطح متوسط بالاتر بوده و در سطح زیاد ارزیابی شده‌اند، می‌توان با ایجاد فضاهایی که منجر به بالارفتن برخوردها و تعاملات اجتماعی می‌شود (هم‌چون مسیرهای پیاده، مراکز محله به‌عنوان یکی از نهادهای محلی و ...) علاوه بر تثبیت دارای‌های محله شرایط ارتقاء آنها را هم فراهم کرد تا از این طریق شاهد بالارفتن میزان مشارکت در میان ساکنان به‌عنوان یکی از مهم‌ترین عوامل در تحقق‌پذیری طرح‌ها باشیم. مؤید این حرف طرح ارائه‌شده می‌باشد که براساس نظرسنجی از کارگروه مردمی، مورد تأیید است و کمترین معارض را دارد که تحقق‌پذیری حداکثری را موجب خواهد شد.  
در انتها، اهداف، سیاست‌ها و برنامه‌های اجرایی و نهایتاً طرح سامان‌دهی به منظور تحقق اهداف تحقیق و بهبود ساختار فضایی محله باغ‌آذری قابل مشاهده می‌باشد.

## اهداف، راهبردها، سیاست‌ها، برنامه‌ها و طرح پیشنهادی

به‌منظور تحقق اهداف تحقیق و بهبود ساختار فضایی محله باغ‌آذری، با توجه به نظرات و مشارکت مردمی ساکنان، دارایی‌های اجتماعی محله باغ‌آذری و با استفاده از پتانسیل‌های موجود (سرمایه‌های کالبدی) از جمله بوستان‌های موجود در محله، اهداف و سیاست‌های اجرایی و نهایتاً طرح سامان‌دهی زیر پیشنهاد می‌شود (جدول ۷ و ۸ و تصویر ۶):

جدول ۷. اهداف و راهبردها و سیاست‌های اجرایی منتخب (مأخذ: نگارندگان، ۱۳۹۰)

اهداف	اهداف عملیاتی	راهبردها	سیاست‌های اجرایی
افزایش تعامل و روابط اجتماعی و ارتباطات محلی از طریق ایجاد و تقویت فضاهای عمومی	افزایش کارکردها و کاربری‌های محله‌ای در راستای افزایش تناسبات و تعاملات محلی	- رعایت سلسله‌مراتب دسترسی محلی - ایجاد خیابان‌های محلی	- محدود نمودن حرکت اتومبیل‌ها به‌صورت عبوری در داخل محله - جلوگیری از ایجاد گسست بین کوی‌های محله و حفظ یک‌پارچگی - تقویت مسیرهای محلی و تبدیل آن به شبکه منسجم
	استفاده از پتانسیل‌های موجود در محله مانند پارک‌ها و مساجد و... به‌منظور افزایش تعاملات اجتماعی	- ایجاد زمینه‌های استفاده از فضا توسط همه اقشار سنی و جنسی و... - افزایش نقش نهادهای محلی (پارک، مسجد و ...) در ایجاد فضاهای تجمع محلی	- ایجاد امنیت در پارک‌ها و تبدیل آن به مکان‌هایی جذاب - ایجاد کاربری‌های مختلط به‌منظور ایجاد جذابیت برای همه ساکنان - برگزاری مراسم و جشن‌هایی به مناسبت‌های مختلف در پارک‌ها، مساجد، مراکز محله و ... - برگزاری مسابقات ورزشی و هنری
حفظ، تقویت و بهره‌برداری از دارایی‌های محلی به‌خصوص سرمایه اجتماعی موجود در محله	تقویت فضاهای عمومی و محلی نمودن آنها	- اولویت‌دهی رفت‌وآمد به حرکت پیاده و مسیرهای محلی	- ایجاد و تقویت مسیرهای پیاده - ایجاد مراکز محله
		- توانمندسازی و آگاهی‌رسانی	- برگزاری دوره‌های آموزشی مشارکت برای ساکنان و آگاه‌ساختن آنها نسبت به منافع این امر می‌تواند در بهبود شرایط سکونت‌شان داشته باشد. - آگاه‌سازی ساکنان در خصوص ویژگی‌ها و اهداف طرح نوسازی و اطلاع‌رسانی به مردم در مورد انجام هر یک از مراحل طرح با استفاده از روش‌هایی چون پخش بروشور و خبرنامه، نصب آگهی و غیره. - نمایش نتایج تجارب موفق نوسازی در قالب فیلم و عکس
		نهادسازی محلی	- تشکیل شوراهای محله‌ای، انجمن‌های رسمی و غیر رسمی، تعاونی‌های شغلی با به‌کارگیری جمعیت زیاد زنان خانه‌دار محله، NGOها و CBOها و ...
		ارتقاء امنیت در محله	- نظارت بیشتر نهادهای انتظامی در محله به‌لحاظ ویژگی‌های خاص - جلوگیری از ایجاد فضاهای بدون نظارت اجتماعی در درون محله
		آگاهی از اولویت‌های محلی و اعتمادسازی	- برگزاری جلساتی در محله به‌منظور دیدار مسئولان با ساکنان و شناسایی اولویت‌های محله به‌طور مستقیم



- 1- Sustainable Community Development
- 2- New Urbanism
- 3- Community – Based Planning
- 4- need-based
- 5- asset-based
- 6- Community Development

۷- بهسازی شهری همراه با توانمندسازی اجتماعات محلی، رهیافت نوینی برای حل مسئله است که دیگر مهندسی ساختمان و تزریق منابع مالی صرف را راهگشا نمی‌داند؛ بلکه مهندسی اجتماعی با حمایت و تسهیل بخش عمومی و سازمان‌های غیر دولتی و محلی و مشارکت فعال ساکنان مورد نظر است؛ از سوی دیگر مهندسی اجتماعی از ابتدای شروع پروژه به مقوله تحقق‌پذیری پرداخته است و سعی دارد موانع آن را از ابتدا شناسایی و نسبت به رفع آن اقدام کند.

۸- یعنی به جای پرداختن به توده مکانیکی و غیر قابل مدیریت کلان‌شهری (مقیاس‌های بزرگ) به واحدهای ارگانیکی مشخص (مقیاس‌های کوچک) یعنی محلات شهری می‌اندیشد تا بتواند در زمان مقتضی به کلیه ابعاد فعالیت‌ها و کالبدی آن اشراف یابد و با برنامه‌ای جامع سعی در بهبود شرایط محله داشته باشد.

- 9- Client
- 10- Kertzman
- 11- Mcknight
- 12- Asset-Based Community Development
- 13- Gord Cunningham
- 14- Alisoton Mathie
- 15- Participatory Approaches
- 16- Mitrofanova

۱۷- برای مشاهده تفصیلی تعاریف مفهومی و عملیاتی متغیرها و شاخص‌ها، به پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای باعنوان «نقش دارایی‌های اجتماعی محلی در تحقق‌پذیری طرح‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری، (نمونه مورد مطالعه: محله باغ‌آذری، منطقه ۱۶ شهر تهران» که توسط امیرمحمد معززی مهرطهران در سال ۱۳۸۹ نگاشته شده است، رجوع شود. ۱۸- لازم به توضیح است که در بررسی‌ها و مشاهدات اولیه و با توجه به مطالعات طرح‌های پیشین، محله باغ‌آذری به چهار کوی قابل تفکیک بود که شاخص‌های این تفکیک مبتنی بر معابر اصلی، قدمت بنا و میزان فرسودگی، متراژ بنا، متراژ معابر، دسترسی‌پذیری، شیب خیابان و ... بود. در این چهار کوی، کوی‌های ۲ و ۴ به دلیل قرارگرفتن در گود، ریزدانه‌گی و فرسودگی‌های بیش‌تر و وضعیت اقتصادی-اجتماعی از وضعیت نامناسب‌تری در مقایسه با کوی‌های ۱ و ۳ قرار داشتند. در بررسی‌های تکمیلی و با توجه به اقدامات اشاره‌شده در بالا، محله به ۶ کوی تقسیم شد؛ که کوی‌های ۲ و ۵ از وضعیت کالبدی مناسب‌تر برخوردار بودند و کوی‌های ۱، ۳، ۴ و ۶ در مناطق گود محله قرار داشتند و از وضعیت اقتصادی-اجتماعی نامناسب‌تری برخوردار بودند. سپس در هر کوی، با توجه به تعداد خانوار ساکن در آن کوی به جمع‌آوری پرسش‌نامه اقدام شد.

۱۹- منظور از هرم قدرت محله افراد یا گروه‌هایی (رسمی یا غیر رسمی) است که افراد به چشم گروه‌های مرجع به آنها نگاه می‌کنند. این افراد یا گروه‌ها بیش‌ترین نقش را در تصمیم‌گیری‌ها و رفع مسائل و مشکلات محله برعهده دارند و اکثر ساکنان محله برای این اشخاص احترام و اعتبار خاصی قائل‌اند.





## منابع

- احمدزاده ناناوا، حسین (۱۳۸۷). *سنجش و ارزیابی ظرفیت‌های مشارکت اجتماعی در فرایند بهسازی و نوسازی محلات ناکارآمد شهری (نمونه موردی: محله هادی‌آباد قزوین)*. پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، تهران: دانشگاه تربیت مدرس.
- رحیمی، زهره (۱۳۸۷). *بررسی رویکرد محله مینا در حل معضلات بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی: محله ده‌ازنا-شهر /ازنا)*. پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد طراحی و برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، تهران: دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران مرکزی.
- روستا، مجید. حسینی، سیدابراهیم و هدایت، هما (۱۳۸۹). «اعتمادسازی و سازمان‌دهی نهادهای محلی زیربنای مشارکت‌پذیری حداکثری در بافت فرسوده». *فصلنامه آبادی*، (۳۲): ۴۰-۴۶.
- عارفی، مهیار (۱۳۸۰). «به‌سوی رویکرد دارایی مینا برای توسعه اجتماعات محلی». *نشریه هنرهای زیبا، ترجمه نوین*، (۱۰): ۲۲-۳۳.
- محمدی، علیرضا و روستا، مجید (۱۳۸۷). «توسعه اجتماع‌محور: سازوکاری برای سامان‌دهی سکونتگاه‌های غیررسمی». *فصلنامه هفت‌شهر*، (۲۳): ۸۸-۱۰۶.
- مطوف، شریف‌وزهره رحیمی (۱۳۸۹). «توسعه‌داری مبنای‌هیافتی مؤثر در حل معضلات سکونتی محلات». *مجله شهرنگار*، ۴۲-۴۹.
- معززی مهرطهران، امیرمحمد (۱۳۸۹). *نقش دارایی‌های اجتماعی محلی در تحقق‌پذیری طرح‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری (نمونه مورد مطالعه: محله باغ‌آذری، منطقه ۱۶ شهر تهران)*. پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، اصفهان: دانشگاه هنر اصفهان.
- مهندسین مشاور عمارت خورشید (۱۳۸۶). *گزارش طرح منظر شهری محله باغ‌آذری*. تهران: سازمان نوسازی شهر تهران.
- مهندسان مشاور رازاندیشان عمران (۱۳۸۷). *گزارش طرح منظر شهری محله نعمت‌آباد غربی*. تهران: سازمان نوسازی شهر تهران.
- Arefi, M. (2004). "An Asset Based Approach to Policy Making: Revisiting the history of urban planning and neighborhood change in Cincinnati's West End". *Cities*, Vol. 21, No. 6: 491-500.
- Kretzman, J. & McKnight, J. (1993). *Building Communities from the inside out*. Chicago, IL: Acta Publication.
- Kretzman, J. & McKnight, J. (1997). *Capacity Inventories: Mobilizing the community skills of local residents*. Chicago: ACTA Publication.
- Mathie, A, & Cunningham, J. (2002). *From Clients to Citizen: Asset- Based Community Development AS A Strategy For Community. Driven Development Occasional, Paper series, NO 4*. Canada: Coady International Inistitute.
- Putnam, R. D. (1993). *Making Democracy Work: Civic Traditions in Modern Italy*. Princeton: Princeton University Press.

Receive date: 2011/09/01

Admission date: 2012/07/09



## An Asset-Based Approach for Improving Deteriorated and Historical Fabrics

(Case study: *Bagh Azari Community, District 16 Tehran*)

Mohammad masoud\* Amir Mohammad Moazezi MehrTehran\*\*

### Abstract

Studying intervention approaches in the urban fabrics shows their evolution and emphasis on revitalizing districts as urban cells in terms of sustainable development theory. These developments try to change two-dimensional viewpoint and sole physical attitude towards reformist and based on existing environmental capacities views. By proposing new intervention approaches in inefficient urban fabrics, Reformist views attempt to use all existing potentials in environment in order to develop and continue the life of inefficient urban areas. This is a descriptive – analytical article, using documental method to compile theoretical framework and its data is collected by questionnaires, interviews and considering all other required information from the studying sample. For data analysis, SPSS and Excel software are used. In terms of district-based planning, the present article tries to propose a model for identifying local assets and participation of residents in preparing the plan. By applying the proposed model in Bagh Azari district, this article suggests the organization plan in order to improve social interaction and good relations between residents and providing the district's property maintenance by emphasis on spatial structure. This study shows that creating strong social networks in the form of local groups and communities and providing necessary conditions for making connection between residents help to solve urban problems as well as improve residents' situation.

**Keywords:** district-based planning, participation model, local assets, plan, Bagh Azari

---

\* Assistant Professor, Architecture Faculty, , Isfahan University of Art.

\*\* PhD Candidate, Restoration Faculty, Isfahan University of Art.