

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

مهندس عارف آقاصفوی*^۱، دکتر سیدحسین حاتمی نژاد^۲، دکتر احمد پورا احمد^۳،
دکتر محمد تقی رهنمایی^۴، دکتر سید امیر منصور^۵، دکتر حسین کلاتری خلیل آباد^۶
^۱ استادیار پژوهش جهاد دانشگاهی
^۲ استادیار دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران
^۳ استاد دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران
^۴ دانشیار دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران
^۵ استادیار دانشکده معماری، دانشگاه تهران
^۶ 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 دهه اخیر مورد توجه برنامه ریزان و طراحان شهری قرار گرفته است. مداخله در بافت فرسوده شهر تهران، مسیر بهسازی و نوسازی آن را فراهم می‌سازد و با اجرای یک پروژه نوسازی یا بهسازی در گوشه‌ای از این بافت، موجب سرایت امواج نوسازی و بهسازی به سایر قسمت‌های بافت می‌شود. هدف از تهیه این مقاله، ارائه «راهبردهای بهسازی و نوسازی در بافت فرسوده محله شهید خوب بخت» بوده که با روش توصیفی - 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 محله، بیشتر و شدیدتر از نقش عوامل موجود در درون محله مذکور است.

واژگان کلیدی: نوسازی، بهسازی، بافت فرسوده، محله شهید خوب بخت، تهران.

برخوردار است و این امر از آنجا ناشی می‌شود که مدیریت شهری، مفهومی اساسی و عامل اصلی در پیوند بافت فرسوده و توسعه و سازندگی آن است و نحوه مدیریت سازمان‌های ذی ربط، گام نخست در مسیر پیشرفت و حصول به اهداف نوسازی بافت‌های فرسوده می‌باشد. در واقع پژوهش‌های جغرافیایی به منظور سازماندهی شهر، توان‌های محیطی را در پهنه مکان و زمان بررسی و تحلیل می‌کند. این پژوهش‌ها در برنامه‌ریزی‌های عمران و نوسازی شهری، محتوای محیط کالبدی و ساختارهای اجتماعی - اقتصادی شهر را برای برنامه‌ریز و طراح شهری تبیین می‌کند تا از این طریق بتوان به ویژگی‌های خاص محیط مورد بررسی پی برده و تأثیر هر کدام را به شکل‌گیری فضاهای شهری و تحولات آن مشخص نماید.

منطقه ۱۵ شهرداری یکی از مناطق ۲۲ گانه شهر تهران است که در جنوب شرقی شهر واقع شده است. این منطقه از شمال با مناطق ۱۲ و ۱۴، از غرب با منطقه ۱۶ و از جنوب با منطقه ۲۰ دارای مرز مشترک بوده و حد شرقی آن را، مرز محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهر تهران تشکیل می‌دهد. مساحت منطقه ۱۵ بالغ بر ۳۵۴۳/۶ هکتار است که ۵/۵ درصد مساحت کل مناطق شهر تهران می‌باشد (نقشه شماره ۱).

شهر تهران به عنوان یکی از شهرهای بزرگ کشور از دیرباز، آباد و مسکونی بوده است و دارای تاریخی بس طولانی در سکونت می‌باشد. ویژگی‌های سکونت‌گاهی این ناحیه، در طول تاریخ دستخوش تغییراتی شده است اما از حدود دو دهه سال پیش، تهران به تدریج رشد یافته و به فاصله چند دهه این شهر کوچک به یک کلانشهر بزرگ تبدیل شده است. گسترش فضایی بی رویه و بدون برنامه در تهران باعث شکل‌گیری بافت‌های فرسوده در آن گشته است که فاقد حیات کالبدی و اجتماعی - اقتصادی می‌باشند و قسمت‌های وسیعی از محلات شهری تهران را دربر گرفته‌اند. به منظور جلوگیری از روند گسترش و شکل‌گیری این بافت‌ها و در جهت کاستن از مشکلات وضع موجود در این مکان‌ها می‌بایست ابتدا به شناخت وضع موجود این بافت‌ها اقدام نمود و این امر محقق نمی‌گردد، مگر آنکه به بررسی و شناخت مراحل شکل‌گیری این نواحی شهری پرداخته شود. چرا که شناخت تاریخ هر پدیده‌ای، سنگ زیربنای شناخت وضع موجود آن است و درک درست از شرایط موجود، تخمین دگرگونی‌های بعدی پدیده را ممکن می‌سازد (حبیبی، ۱۳۷۵: ۲). همچنین در جهت انجام اقدامات نوسازی و بهسازی در بافت‌های فرسوده، نحوه نقش آفرینی نهادهای ذی ربط در امر مدیریت شهری از اهمیتی بسیار

شیوه، جمع نمره‌های نهایی ماتریس ارزیابی عوامل خارجی از ۱ تا ۲/۵، بیانگر میزان تهدید و نمره‌های ۲/۵ تا ۴، بیانگر میزان فرصت است. قرار گرفتن در هر یک از خانه‌های ماتریس داخلی و خارجی چهارخانه‌ای، مفاهیم استراتژیک خاصی دارد (ترشیزیان، ۱۳۸۶: ۵) که در متن مقاله ارائه شده است.

سیر تحوّل بافت محله شهید خوب بخت

در بررسی سیر تحوّل و شکل‌گیری محدوده مورد مطالعه، ابتدا می‌بایست به بیان موقعیت جغرافیایی آن پرداخت. محدوده مورد بررسی در منطقه ۱۵ تهران واقع گردیده و از شمال به بزرگراه خاوران، از جنوب به بزرگراه بعثت، از شرق به خیابان بنی هاشم و از غرب به خیابان ذوالفقاری محدود می‌شود (نقشه شماره ۲).

این پژوهش از نوع کاربردی - توسعه‌ای است که روش انجام آن توصیفی - تحلیلی و طی چهار مرحله انجام شده است. در این مطالعه با مشاهده مکرر محله مورد نظر، تصویربرداری، تهیه نقشه معابر، کیفیت ابنیه، کاربری اراضی، نوع مصالح و... اطلاعات لازم جمع‌آوری و در نهایت برای تکمیل اطلاعات و جویا شدن از مسائل و مشکلات ساکنان محله، پرسشنامه خانوار و کالبدی نیز تکمیل گردید. سرانجام جهت تحلیل مسائل و مشکلات از مدل SWOT استفاده شده است. منطق روش مذکور این است که "راهبرد اثر بخش" باید قوت‌ها و فرصت‌های سیستم را به حداکثر، ضعف‌ها و تهدیدها را به حداقل برساند (پیرز و رابینسون، ۱۳۸۳: ۱۵۵).

در نهایت به تدوین راهبردهای SO، راهبردهای ST، راهبردهای WO و راهبردهای WT جهت عملیاتی کردن طرح‌های نوسازی و بهسازی در سطح محله شهید خوب بخت پرداخته شده است.

در ماتریس داخلی و خارجی چهارخانه‌ای، جمع نمره‌های نهایی بر روی محور Xها از ۱ تا ۲/۵، نشان‌دهنده ضعف داخلی و نمره ۲/۵ تا ۴، بیانگر میزان قوت است. به همین



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

سیر تحوّل بافت در دوره قاجاری

در زمان محمد شاه قاجار، توسعه ساخت و سازها با احداث چند محله جدید ادامه می‌یابد که در اسناد مربوط به بلدیة تهران (شهرداری) از چهار محله 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 محله‌های جدیدی به فضای شهری تهران اضافه می‌گردند که از آن جمله می‌توان به محله میدان در جنوب و محله قاجار در شرق اشاره نمود (سعید نیا، ۱۳۷۶: ۳۰).

خیابان دروازه خراسان به عنوان هسته اصلی در شکل‌گیری محدوده مورد مطالعه، در این دوره احداث می‌گردد. هم‌چنین 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 (معمدی، 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

تحوّلات 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 تحوّل 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 بلدیة (شهرداری ۱۳۰۹) و قانون تعریض و توسعه معابر و خیابان‌ها (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 چهار کیلومتری 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 کیلومتر مربع، تقریباً 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 شهرری 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، سی متری 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 بانک‌های ساختمانی رهنی، سپه و برخی سازمان‌های دولتی برای کارمندان خود بود و در

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 محله‌های جدید در نواحی اطراف محدوده 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 فرمانمائیان) 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، تحولات کالبدی بافت، رشد شتابانی به خود گرفته و تدریجاً روزآمد و قابل قبول تر 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 محدوده شهر است. نحوه تعامل این گروه‌ها 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 ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و مدیریتی محله 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 ۱۳۶۵-۱۳۸۵ از ۰/۳- به ۳/۴- در سال ۱۳۸۵؛ سیر صعودی نسبت جنسی جمعیت طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۸۵ به ۱۱۱ نفر؛ سیر نزولی تعداد خانوارهای محله طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۸۵؛ پایین آمدن بعد خانوار در محله طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۸۵، از ۴/۲۸ به ۳/۷۲ نفر؛ میزان باسوادی محله در سال ۱۳۸۵ برابر ۸۴/۱ درصد بوده است.
ساختار اقتصادی	سهم نسبی بالای جمعیت فعال در سطح محله (۷۰/۵ درصد)؛ نرخ رشد منفی اشتغال در سطح محله طی سال‌های ۱۳۶۵-۱۳۸۵، از ۰/۹۵ درصد به ۱- درصد؛ کاهش تعداد جمعیت فعال اقتصادی در سطح محله؛ افزایش درصد شاغلان محله در بخش خدمات.
مسکن و ساختمان	افزایش تعداد واحدهای مسکونی طی سال‌های ۱۳۷۵-۱۳۸۵؛ 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 محله شهید خوب بخت در سال ۱۳۸۵ برابر ۲۱/۹ مترمربع بوده است؛ سرانه زمین مسکونی محله برابر ۱۵/۵ مترمربع بوده است.

شاخص مورد بررسی	ویژگی‌ها و نتایج
کاربری اراضی	حدود ۷۰/۶۲ درصد از کاربری‌های محله شهید خوب بخت مسکونی، ۱/۱۴ درصد تجاری، ۰/۷۷ درصد صنعتی - کارگاهی، ۲۵/۴۵ درصد حمل 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 محله 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 طرح‌های 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 محله شهید خوب بخت

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 محله شهید خوب بخت 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 محله شهید خوب بخت، دستگاه اجرایی می‌بایست اختیارات قانونی، اجرایی و مالی لازم را در اختیار داشته باشد تا بدین وسیله، امکان پیشرفت و موفقیت حاصل گردد. نداشتن پشتوانه‌های مالی، عدم تأمین به موقع اعتبارات و نبود قوانین کافی که از فعالیت‌های دستگاه و سازمان متولی 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 می‌گردد)؛

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،

ب) مشکلات اداری

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

ج) مشکلات اجرایی

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

۵- تحلیل امکانات و قابلیت‌های نوسازی بافت فرسوده محله شهید خوبخت

در برنامه‌ریزی برای نوسازی بافت‌های فرسوده شهری امکانات درونی و فرصت‌هایی وجود دارد که از بیرون بافت ایجاد می‌شود در این قسمت از تحقیق 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 رها کردن بافت‌های شهری بدون برنامه‌ریزی برای مدت طولانی منجر به تشدید فرسودگی در این بافت‌ها گردیده است. در نتیجه، افزایش مشکلات کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ناشی از مسائل این بافت‌ها، توافق جمعی میان مسؤولان و متخصصان بر ضرورت پرداختن به نوسازی بافت‌های فرسوده را منجر گشته است. لذا سازمان نوسازی شهر تهران نیز از طریق اطلاع رسانی درست، تاکنون سعی نموده نظر مساعد مسؤولان و همکاری متخصصان و دانشگاهیان را به امر نوسازی بافت‌های فرسوده جلب کند. در خصوص نوسازی بافت فرسوده محله شهید خوبخت این اطلاع رسانی باعث شده سازمان‌ها و مؤسساتی که به گونه‌ای مرتبط با نوسازی بافت‌های فرسوده می‌باشند، با انگیزه‌های متفاوت، همکاری و هماهنگی بیشتری با سازمان نوسازی 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 محله شهید خوبخت برای اجرای طرح نوسازی در نظر گرفته است و از طریق تعامل چهره به چهره با ساکنان و ذی نفعان اصلی در بافت‌های فرسوده، رایج کردن گفتگو و فرهنگ تعامل و برانگیختن توانایی و قابلیت‌های نهفته تک تک افراد و تقویت مشارکت مردمی، به تدریج اعتماد مردم محلی به نوسازی بیشتر و امکان حضور آنان در عرصه‌های متنوع و تقویت انگیزه‌های مشارکت در آن افزایش یافته است. این امر به نوبه خود موجب تسریع در روند نوسازی بافت خواهد شد.

ملک تجاری و... برای اهالی ناآشنا و بدون کاربرد است و نمی‌وان از آنها انتظار داشت که به سرعت پذیرای طرحی باشند که خود هیچ گونه دخالتی در تدوین آن نداشته‌اند و لذا این امر سبب زیر سؤال رفتن مشارکت در طرح می‌شود. در واقع در طرح نو سازی محله، بدون توجه به اهالی و سبک زندگی آنها سبب گردیده است، مردم به برنامه‌ها و وعده‌ها بی‌اعتماد باشند و لذا امکان ورود بسیاری از افراد هنوز به طرح فراهم نشده است.

- تعارض طرح با سبک زندگی اهالی

تغییرات کالبدی محله یعنی تغییر شکل خانه‌های حیاطدار به واحدهای آپارتمانی سبب می‌شود تا این مسأله موجب تغییر در سبک زندگی افراد گردد. لذا این امر مانع از تشکیل خانواده‌های گسترده می‌شود و در نتیجه، گذار از این مرحله به مرحله مدرن‌تر یعنی از هم‌گسختگی 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

- بنیه ضعیف اقتصادی ساکنان جهت تأمین هزینه‌های ساخت و پرداخت هزینه‌های اخذ مجوز از شهرداری؛

- نبود زیر ساخت‌های مناسب توسعه 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 هزینه‌های ساخت و ساز؛

- الگوی سکونت (تعداد زیاد خانوار در واحدهای مسکونی، سرانه پایین زیر بنا و قلمرو مستقل هر خانواده که در واحدهای جدید قابل تأمین نمی‌باشد)؛

- فقدان نقشه‌های مناسب با سبک زندگی اهالی؛

نقشه‌هایی که برای ساختمان‌های نوساز در نظر گرفته می‌شود، به شکل کلیشه‌ای در تمام نقاط شهر به کار برده می‌شوند. این در حالی است که سبک زندگی اهالی هر منطقه با منطقه دیگر متفاوت می‌باشد. بنابراین به کار بردن یک نقشه برای همه آپارتمان‌ها مشکلات فرهنگی عدیده‌ای را به وجود می‌آورد.

۴- تحلیل مشکلات حقوقی، اداری و اجرایی

الف) مشکلات حقوقی

- وجود املاک موروثی (نیاز به اخذ موافقت چندین نفر در یک پلاک)؛

- اسناد مشاع (عدم افراز)؛

- اسناد در رهن بانک و عدم امکان مشارکت مالک.

ج. تنوع موقعیت برای گروه‌های گوناگون در محله در جهت نقش‌پذیری و حضور در پدیده نوسازی بافت‌های فرسوده به دلیل پیچیدگی کار نوسازی بافت‌های فرسوده و با توجه به روش نوسازی در محله 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 محله می‌باشد.

راهکارهای اجرایی

در ارائه راهکارهای اجرایی از تکنیک SWOT استفاده شده است. در این روش پس از ارزش‌گذاری و نمره‌دهی به نقاط قوت 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 قوت، ضعف، تهدید و فرصت های محله شهید خوب بخت

شرایط بیرونی		شرایط درونی	
تهدیدها	فرصت ها	نقاط ضعف	نقاط قوت
T1 - فرسودگی عمومی تهران مرکزی	O1 - وجود مراکز بهداشتی و درمانی در محلات مجاور	W1 - کمبود و عدم وجود فضای سبز و فقدان فضای باز عمومی	S1 - امکان بازسازی و ساماندهی فضایی
T2 - رکود زندگی شهری در شب	O2 - وجود دسترسی ها در پیرامون محدوده	W2 - کمبود و عدم وجود تنوع عملکردهای شهری	S2 - امکان ایجاد فضاهای شهری با هویت
T3 - آلودگی هوا و صدا در مرکز شهر	O3 - امکان استفاده از فضاهای تخریبی برای ساخت پارکینگ	W3 - کمبود خدمات عمومی در محله	S3 - قدمت سکونت در محله
T4 - کمبود فضاهای باز و سبز	O4 - وجود ساکنان قدیمی علاقمند به بافت در محله	W4 - وجود کاربری های ناسازگار	S4 - تمایل خانوارها برای بهسازی مسکن
T5 - ورود مواد مخدر به محله	O5 - دسترسی به امکانات اشتغال در تهران مرکزی	W5 - کمبود تأسیسات و تجهیزات شهری	S5 - وجود زمینه های مشارکت در مردم
T6 - تمایل اقشار کم درآمد مهاجر به سکونت در مرکز شهر	O6 - پتانسیل ارزش افزوده زمین و املاک	W6 - ضعف در جمع آوری زباله	S6 - وجود لایه های آشکار و پنهان خاطره شهروندی در بافت
T7 - عدم تمایل به سرمایه گذاری در بافت های فرسوده	O7 - بالای بودن توان اقتصادی برخی مالکان	W7 - فرسودگی شدید در بافت های کالبدی محله	S7 - پایین بودن اجاره بها و قیمت مسکن
T8 - عدم امکان جلب مشارکت مردمی و افراد با توان اقتصادی بالا	O8 - همخوانی در موضوعات فرهنگی در بین ساکنان بافت	W8 - بالا بودن عمر ابنیه و فرسودگی واحدهای مسکونی	S8 - توانمندی بیشتر ساکنان پیشین
T9 - فقدان گروههای مرجع در محله	O9 - عزم مسؤؤلان جهت مداخله در بازسازی	W9 - غیر استاندارد بودن مصالح در اغلب ساختمان	S9 - مالکیت خصوصی املاک
T10 - فقدان راهکارهای تشویقی	O10 - وجود قوانین مرتبط با تعریض معابر و دخالت در شبکه راه ها	W10 - مقاوم نبودن ابنیه در مقابل سوانح طبیعی	S10 - وجود شورای محلی
T11 - تحمیل مقررات عمومی بر شرایط خاص	O11 - وجود قوانین مرتبط با مرمت بناها	W11 - کمبود فضای بهداشتی- درمانی	S11 - عزم شهرداری و سازمان عمران و بهسازی برای مشارکت
T12 - ضعف اختیارات مدیریت محلی	O12 - مشارکت مردم در اداره محله	W12 - فقدان ورودی های شاخص	S12 - آسانی مداخله در بافت (ساختمان های یک و دو طبقه)
T13 - عمر کم دوره مدیریت مدیران شهری (به ویژه شهردار)	O13 - فراهم بودن بسترهای لازم جهت تشکیل نهادهای مدیریت مردمی	W13 - نبود پارکینگ عمومی در محله	
T14 - تعدد نهاد تصمیم‌گیری در ارتباط با امور شهری محله	O14 - توجه مدیریت شهری به مشارکت	W14 - کیفیت پایین سیمای بصری	
T15 - ناهماهنگی میان قوانین وضع شده در سازمان های ذی ربط	O15 - برخورد قاطع با معتادین توسط نیروی انتظامی	W15 - وجود فضاها و مکان های ناامن	
T16 - کمبود نیروی متخصص در کادر شهرداری		W16 - عدم وجود الگوی ساخت و ساز مناسب	
T17 - عدم توجه به مشارکت مردم		W17 - عرض کم کوچه ها و معابر	
		W18 - گرایش افراد قدیمی به سکونت در خارج از محله	
		W19 - جمعیت گریزی	
		W20 - اعتیاد و ناهنجاریهای اجتماعی	
		W21 - سکونت اقشار کم درآمد و فرودست در محله	
		W22 - نسبت زیاد مجردها	
		W23 - درآمد اندک اکثریت ساکنان	
		W24 - کسب درآمد از مشاغل کاذب	
		W25 - ضعف اقدامات عمرانی شهرداری	

خوب بخت می‌باشد، بیان می‌گردد. نخست نقاط قوت و سپس نقاط ضعف محله در این ماتریس قرار می‌گیرد.

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 قوت و ضعف محله شهید

جدول شماره ۳: ماتریس ارزیابی عوامل درونی (نقاط قوت و نقاط ضعف)

ردیف	نقاط قوت و ضعف	ضریب	نمره	نمره نهایی
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 (ساختمان‌های 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 برای مشارکت	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
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 محله	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 محله	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 محله	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 محله	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 محله	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

نقاط قوت

نقاط ضعف

می‌گذارند. در واقع با ارزیابی محیط بیرونی محله، فرصت‌ها و تهدیدها شناسایی می‌گردند که شامل ابعاد اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و ... می‌باشد.

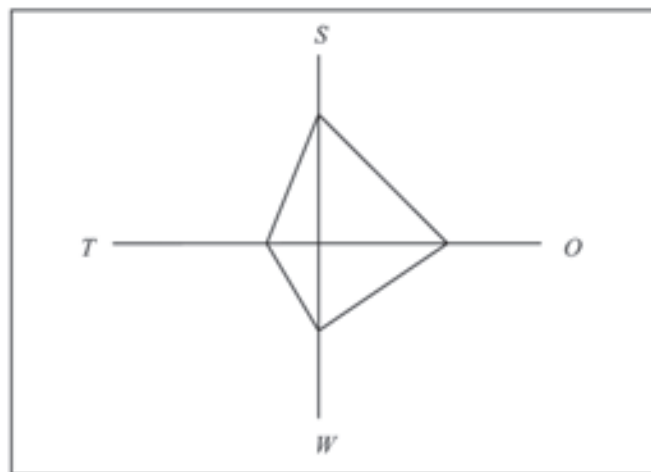
ارزیابی محیط بیرونی
هدف از بررسی و تحلیل این عوامل، شناسایی فرصت‌ها و تهدیدهایی است که از محیط خارج از محله بر روی آن تأثیر

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

ردیف	نقاط فرصت و تهدید	ضریب	نمره	نمره نهایی
فرصت‌ها	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 محله	۰/۰۲	۴	۰/۰۸
	۱۲ وجود قوانین مرتبط با تعریف 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 محله 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 معنادرین 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 محله	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
جمع	۲۹ عدم امکان جلب مشارکت مردمی و افراد با توان اقتصادی بالا	۰/۰۲	۲	۰/۰۴
	۳۰ فقدان گروه‌های مرجع در محله	۰/۰۱	۲	۰/۰۲
	۳۱ فقدان راهکارهای تشویقی	۰/۰۲	۲	۰/۰۴
	۳۲ تحمیل مقررات عمومی بر شرایط خاص	۰/۰۲	۲	۰/۰۴
	۳۳ ضعف اختیارات مدیریت محلی	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	۳۴ عمر کم دوره مدیریتی مدیران شهری (به ویژه شهردار)	۰/۰۲	۱	۰/۰۲
	۳۵ تعدد نهادهای تصمیم‌گیری در ارتباط با امور شهری محله	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

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 توجه 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 زمین های بایر
- سیاست توزیع عادلانه ارزش افزوده نوسازی میان سرمایه گذاران و ساکنان
- تعریض تمامی معابر برای عبور حداقل یک خودرو با رعایت کمترین مقدار تملک و تخریب پلاک های مسکونی
- تأمین و توزیع کاربری های مورد نیاز مسکونی، آموزشی، فضای سبز، درمانی و مذهبی به صورت مختلط در سرتاسر بافت مسکونی
- طراحی ورودی های 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 جمع آوری زباله و نخاله های ساختمانی از سطح معابر و مخروبه های بافت
- الزام به رعایت آیین نامه های احداث ساختمان های مقاوم در برابر زلزله در فرایند 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 ساختمان ها با توجه به شرایط خاص اقلیمی شهر تهران و کاهش مصرف انرژی
- نظارت دقیق بر کیفیت ساخت ساختمان های جدید برای استفاده چند نسل و افزایش دوام ساختمان ها
- کنترل، دستگیری و مجازات عاملان ترویج مفاسد و ناهنجاری های اجتماعی
- اعطای امتیازات تشویقی به گروه های ذی نفع برای نوسازی (تراکم ساختمانی، وام کم بهره، رفع موانع حقوقی، کاهش عوارض و ...)

نتیجه گیری

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

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

- عناصر و اجزای پیکره شهر، تجسمی از بنیان‌های زندگی اجتماعی ساکنان شهر هستند، لذا هرگونه تفکر برنامه‌ریزی، طراحی و اجرا می‌باید 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 بی‌ثمر خواهد بود.

- ایجاد ساختار و سازمان مناسب مدیریتی در وضعیت 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

نشان‌دهنده شرایط مطلوب محله به لحاظ وجود فرصت‌های مناسب جهت نوسازی این محله بوده و برای رسیدن به وضعیت 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 سید حسین حاتمی نژاد، دکتر احمد پوراحمد، دکتر محمد تقی رهنمایی، دکتر حسین کلانتری خلیل‌آباد (عضو هیأت علمی پژوهشکده فرهنگ و هنر جهاددانشگاهی و دکتر سید امیر منصوری (دانشکده معماری پردیس، هنرهای زیبا) که در راهنمایی و مشاوره این رساله، نهایت محبت و لطف را داشته‌اند، تشکر می‌گردد.

Archive

فهرست منابع و مراجع

۱. پیرز، جان، ای و ریچارد، رایینسون (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 آزاد اسلامی 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، پورا احمد، 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 بافت‌های کهن شهری با استفاده رساله دکتری، رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی 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، کامل‌نیا، حامد و مهدوی‌نژاد، مهدی (۱۳۸۶)، بررسی تطبیقی 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 بافت‌های فرسوده شهری ایران، مجموعه مقالات اولین همایش بافت‌های فرسوده شهری، چشم‌انداز 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 انسان‌شناختی موانع فرهنگی - اجتماعی بافت‌های فرسوده، پایان‌نامه 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. شفیعی، 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 پورا احمد، احمد (۱۳۸۵)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران.
۱۷. شماعی، علی و پورا احمد، احمد (۱۳۸۳)، تحلیلی بر سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری در برنامه‌های توسعه کشور و فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۴۸.