

# بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری با تأکید بر مشارکت مردمی (مطالعه موردی: محله دولاب تهران)

تاریخ پذیرش مقاله: ۹۰/۷/۲

تاریخ دریافت مقاله: ۹۰/۶/۱

ژیلا سجادی<sup>۱</sup> (عضو هیأت علمی جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه شهید بهشتی تهران)  
سید موسی پور موسوی<sup>۲</sup> (عضو هیأت علمی جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه تهران)  
مجید اسکندریپور\* (کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه شهید بهشتی تهران)

## چکیده

هدف پژوهش شناخت وضعیت بافت فرسوده محله دولاب تهران و راهکار مناسب جهت بهسازی آن بود. بدین منظور با جمع آوری اطلاعات از سازمان های مرتبط ابتدا وضع موجود محله بررسی شد. سپس با استفاده از پرسشنامه سرپرست خانوار به امکان سنجی مشارکت در بهسازی بافت فرسوده محله پرداخته شد و با استفاده از تحلیل SWOT به ارزیابی نهایی وضعیت بافت فرسوده محله پرداخته شد و استراتژی مطلوب از این تحلیل استخراج شد و راهکارهایی در راستای بهسازی و نوسازی مشارکتی در این محله ارائه شد.

## واژه های کلیدی

بافت فرسوده، بهسازی، مشارکت، محله دولاب، تهران

\*نویسنده رابط: skandarpour@gmail.com

<sup>۱</sup>j\_sajadi@sbu.ac.ir

<sup>۲</sup>mpmousavi@yahoo.com

## مقدمه

شهر امروز به عنوان یکی از عظیم ترین دستاوردهای فرهنگ و تمدن و یکی از فراگیرترین پدیده های اجتماعی عصر حاضر است. برحسب این گسترده گی، هرکس به فراخور ظن و فن خود بدان می نگرد. نگرستن از وجه عدالت اجتماعی و توسعه آن، شاید یکی از نگرش های نادر و بنیادین محسوب شود. در این میان یکی از پدیده های بحث بر انگیز، بحرانی و تاکنون وانهاده شهری، پدیده بافت های فرسوده شهری است که پوزخندی آشکار به بحث عدالت اجتماعی است (عندلیب، ۱۳۸۹: ۲۵). در دوره تحولات جدید شهرنشینی و مشکلات ناشی از آن، مراکز و بافت های تاریخی شهرها بیش از سایر نقاط شهری در معرض تأثیرات نامطلوب توسعه شهری قرار گرفته اند؛ چنان که پیامدهای این موضوع را در سیمای اکثر شهرهای جهان و به ویژه شهرهای ایران، به روشنی می توان دید؛ تا آنجا که لزوم احیای بافت های شهری در مسیر تحولات جدید، ناگزیر می نماید. اهمیت توجه به احیا و بهسازی بافت های فرسوده از جنبه های مختلف اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و کالبدی قابل تعمق و بررسی است و یکی از مهم ترین فاکتورهای دستیابی به توسعه پایدار، درون زا و رشد هوشمند است. تجربه نشان داده است که مدیریت بافت فرسوده تنها درنوسازی فیزیکی و کالبدی آن خلاصه نمی شود و اگر جنبه های اجتماعی-اقتصادی ساکنین اینگونه بافت ها، نادیده گرفته شود، قطعاً نتایج ناگواری به دست خواهد آمد. بنابراین برنامه ریزی در بافت های فرسوده شهری به دلیل محیط شکل یافته آنها در طول تاریخ با برنامه ریزی بر اراضی خالی از انسان و فضای اشغال نشده متفاوت می باشد. و توجه به همین نکته، برنامه ریزی در بافت های فرسوده شهری را مشکل نموده است. بنابراین مهم ترین مسأله در برنامه ریزی این قسمت از شهرها، توجه به عامل انسانی (ساکنان، مالکان، بهره برداران و مستأجران) و میزان مشارکت آنها در فرآیند برنامه ریزی می باشد (رهنما، ۱۳۸۸: ۱۳-۱۲).

## بیان مسأله

بخش قابل توجهی از بافت های قدیمی شهرهای کشور که غالباً هسته ی اولیه و اصلی این شهرها را تشکیل می دهند در روند شتاب آلود شهرنشینی و برنامه های توسعه شهری ( که تاکید بر گسترش شهر و طراحی محلات جدید با شیوه ی زندگی مدرن را داشت) عصر مدرن گرایی مورد بی توجهی قرار گرفته و به بافت های فرسوده و ناکار آمد شهری تبدیل شده اند. این بافت ها که در حال حاضر ۶۵ هزار هکتار و به عبارتی حدود ۲۰ درصد (به نقل از وزیر مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۹) از

فضاهای شهری کشور را در بر می گیرند در صورت عدم اتخاذ سیاست ها و تدابیر جدی و سریع مدیریتی در بهسازی و نوسازی آن ها تحقق توسعه پایدار شهری را غیر ممکن خواهند ساخت. چرا که فرسودگی فیزیکی - کالبدی این بافت ها فرصتی برای سکونت اقشار کم درآمد روستایی و شهری که فاقد توان مالی برای سکونت در سایر محلات شهری می باشند را فراهم آورده که به تبع آن چرخه ای از فرسودگی و فقر اجتماعی - فضایی را در این محلات دامن زده است. تداوم این روند در نتیجه نبود مدیریتی نا کارا و آینده نگر، این بافت ها را به دلیل مسائل اجتماعی چون جرائم و بزهکاری به محلات مسأله دار شهری تبدیل نموده است، ضرورت اتخاذ هر چه سریع تر سیاست ها و راهبرد های واقع بینانه مبتنی بر شناخت دقیق از وضعیت محله در ابعاد مختلف، به ویژه اجتماعی را در راستای تجدید حیات آنها بیش از هر وقت مطرح می سازد. نباید فراموش کرد که درصد قابل توجهی از جمعیت این گونه محلات را کودکان و نوجوانان تشکیل می دهند که زیستن در چنین محلاتی برای آن ها سرنوشت ساز خواهد بود. از این رو با ارتقای منزلت اجتماعی این محلات از طریق مشارکت ساکنین در برنامه ی ساماندهی محیط زندگیشان می توان به تقویت حس مسئولیت پذیری، تعلق به مکان، همبستگی، خود باوری و اعتماد به نفس آن ها کمک نمود و نهایتاً به چرخه ای از مشارکت و پایداری اجتماعی که زیر بنای تحقق سایر ابعاد توسعه ی پایدار شهری به ویژه زیست محیطی است دست یافت.

### روش پژوهش

روش پژوهش توصیفی تحلیلی بوده و با توجه به ماهیت پژوهش داده های مورد نیاز از طریق مطالعات اسنادی شامل کتب، مقالات، پایان نامه ها، آمارنامه ها و گزارش ها و مطالعات میدانی مثل پرسشنامه، مصاحبه، مشاهده عینی و ... گردآوری شده است. تعداد ۱۰۰ پرسشنامه از سرپرست خانوارهای ساکن در محدوده بافت فرسوده محله گردآوری و با نرم افزارهای SPSS، EXCEL و ... مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. پرسشنامه با استفاده از گویه هایی ابعاد کالبدی، اجتماعی و مشارکتی را در محله مورد بررسی قرار داد و با استفاده از نظرات کارشناسان روایی آن مورد ارزیابی قرار گرفت و با استفاده از ضریب آلفای کرونباخ، پایایی آن مورد سنجش قرار گرفت.

## مبانی نظری پژوهش

### فرسایش و فرسودگی

فرسودگی یکی از مهم ترین مسائل مربوط به فضای شهری است که باعث بی سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی قوارگی آن می شود. فرسودگی به دودسته تقسیم می شود: فرسودگی نسبی: فرسودگی است که در یکی از عناصر مهم فضای شهری یعنی کالبد یا فعالیت دچار اختلال می شود. فرسودگی کامل: فرسودگی است که در آن هر دو عنصر فضای شهری یعنی کالبد و فعالیت دچار اختلال می شوند (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶: ۴۳).

### اشکال مداخله در بافت های فرسوده شهری

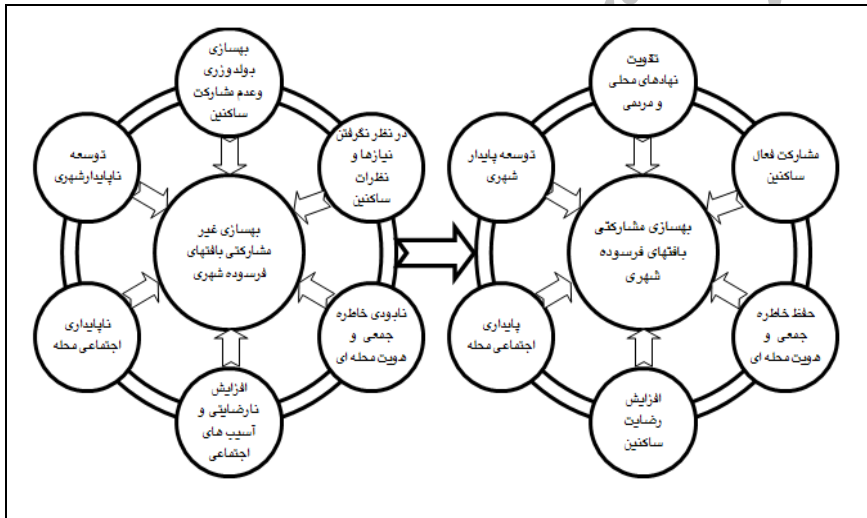
**بهبودی (Improvement):** بهبود بخشیدن به وضعیت بافت و عناصر درونی آن است و مجموعه اقداماتی را شامل می شود که در زمینه کالبدی همناخت با الگوی اولیه به حفاظت و نگهداری از بافت و عناصر آن می پردازد و در زمینه غیرکالبدی، به رونق بخشی حیات درونی آن کمک می کند (سنخایی و مهندسین مشاور شاران، ۱۳۸۵: ۱۰). به عبارتی، بهسازی مجموعه اقداماتی است که با اندک تغییراتی در فعالیت، موجبات افزایش عمر اثر را فراهم می کند (شهیدی، ۱۳۸۷: ۱۵).

**نوسازی (Renovation):** زمانی انجام می شود که فضای موجود، از کارکردی مناسب و مؤثر برخوردار باشد، ولی فرسودگی نسبی کالبدی سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده باشد (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱: ۲۰).

### مشارکت (Participation)

امروزه در جنبشی جهانی، ترویج دموکراسی، عدالت، پایداری و مشارکت اجتماعی، در سراسر جهان به یک محور مرکزی در برنامه ریزی و اصلاحات سیاسی بدل گشته است. مشارکت اجتماعی در تصمیم سازی منصفانه و وکالتی در برنامه ریزی شهری مدرن ضروری است و عنصری کلیدی در رسیدن به توسعه پایدار است. هنگامی که گروه های اجتماعی فعالانه در فرآیند برنامه ریزی و اجرا دخیل می شوند، احتمال می رود تا برنامه با نیازها، سلیقه ها و انتظارات شهروندان و ذینفعان هماهنگ تر گردد و آنها را در کسب مزایای بوم شناختی و اجتماعی کمک نماید. بر اساس دستور کار ۲۱، یکی از پیش شرط های اساسی دستیابی به توسعه پایدار، مشارکت عمومی گسترده در

تصمیم سازی است. مخصوصاً تصمیماتی که به طور مستقیم اجتماعاتی که شهروندان در آن زندگی و کار می کنند را تحت تأثیر قرار می دهد. (Mahjabeen & et al,2008:168-169). دموکراسی مستلزم این است که شهروندان در حکومت تأثیرگذار باشند که این امر نیز بستگی به مشارکت شهروندان دارد. (Kweit & Kweit,2007:407). مشارکت به توانمند سازی مردم می انجامد و بخشی از فرآیند توسعه و ارتقاء توانمند سازی است. مشارکت علاوه بر این که باعث موفقیت مردم در فعالیت های خودگردان و خود تنظیمشان می شود، اعتماد، مهارت ها و دانش مردم را که محصول نهایی مشارکت است، افزایش می دهد. (Abu Samah & Aref,2009:47-50). مشارکت عمومی که تعهد و راهنمایی مردم در فرآیند برنامه ریزی را تضمین می کند، مهم ترین مقوله در فرآیند توسعه و تحول شهرهای آینده می باشد (Amado & et al,2009:2-7).

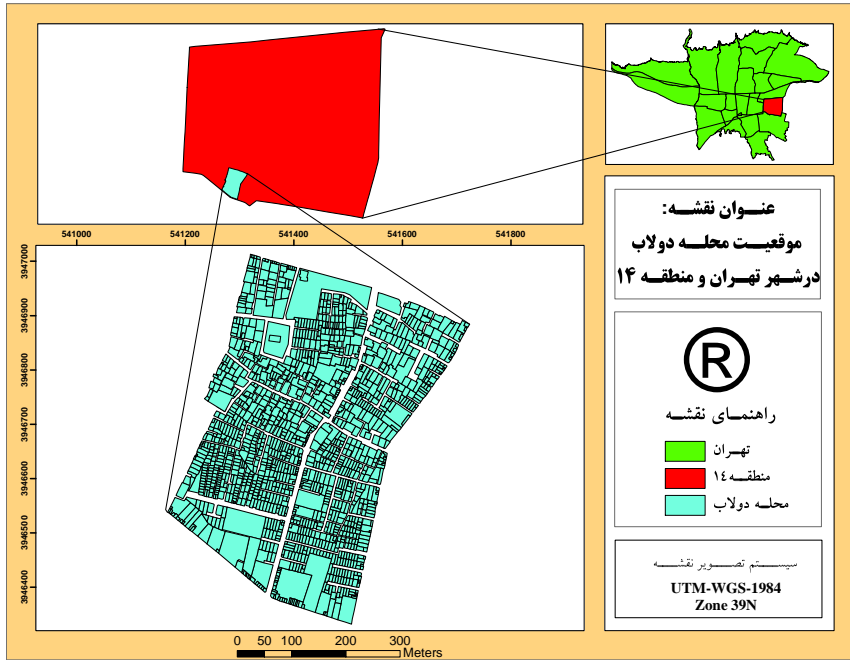


شکل شماره ۱: مدل مفهومی پژوهش: گذار از بهسازی اقتدارگرا به بهسازی مشارکتی

### معرفی محدوده مطالعاتی

محلّه دولاب قدیمی ترین قسمت از بافت شهری منطقه ۱۴ تهران محسوب می گردد. منطقه ۱۴ از شمال به خیابان پیروزی، از غرب به خیابان ۱۷ شهریور، از جنوب به خیابان های خاوران و بزرگراه آهنگ و از شرق به بزرگراه بسیج محدود می گردد. آنچه که اکنون بافت و ساختار کالبدی محلّه دولاب را تشکیل می دهد پیامدهای جریان پرتانسیلی است که از حدود ۶۰-۵۰ سال پیش با توسعه‌ی

تهران به سمت شرق به روستای دولاب نفوذ کرد و با توجه به افزایش قیمت زمین از یک طرف و به طور نسبی قابل دستیابی بودن آن برای اقشار کم درآمد از طرف دیگر، به تفکیک اراضی و واحدهای مسکونی و خرد شدن واحدهای مسکونی محله منجر گردید، بدون آنکه ساخت و شبکه دسترسی های آن تغییر چندانی پیدا کند (مهندسین مشاور شهر و خانه، ۱۳۸۶).

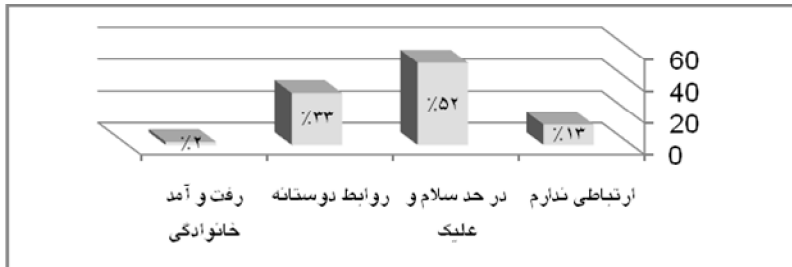


نقشه ۱: موقعیت محله دولاب در شهر تهران و منطقه ۱۴

تجزیه و تحلیل پرسشنامه ساکنین محله

### پاسخ نمونه آماری در مورد ارتباط با همسایگان

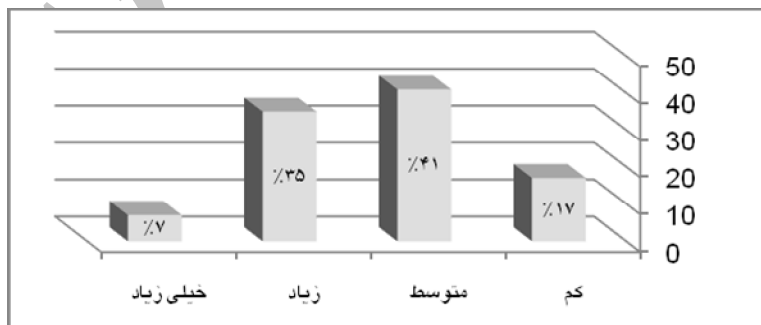
وضعیت پاسخگویان درباره ارتباط با همسایگان چنین بوده است که ۱۲ درصد آنها قید نموده اند که هیچ ارتباطی با همسایه خود ندارند، ۵۲ درصد آنها روابطی در حد سلام و علیک، ۲۳ درصد روابط دوستانه و تنها ۲ درصد روابط و رفت و آمد خانوادگی با همسایگان داشته اند که این امر بیانگر میزان ارتباط مطلوب اهالی محله با یکدیگر است.



شکل ۲: پاسخ نمونه آماری در مورد ارتباط با همسایگان

### پاسخ نمونه آماری در مورد اعتماد به خانواده، خویشان، همسایگان، معتمدین محله و مدیریت شهری

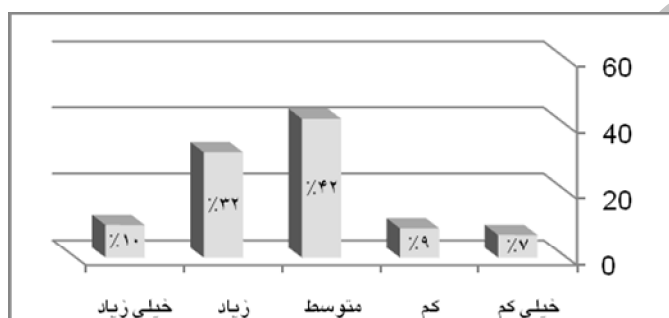
میزان اعتماد پاسخگویان به نهادها و تشکل های اجتماعی محله اعم از خانواده، فامیل، دوستان، همسایگان، معتمدین محله و مدیریت شهری بدین ترتیب بوده است که ۱۷ درصد اعتماد کم، ۴۱ درصد اعتماد متوسط، ۳۵ درصد اعتماد زیاد و ۷ درصد اعتماد خیلی زیاد را عنوان نموده اند که نشان دهنده اعتماد بالای اهالی محله نسبت به اعضای خانواده، اقوام، همسایگان و معتمدین محله و در کل نهادهای غیر رسمی و محلی از یکسو و اعتماد پایین به بدنه مدیریت شهری (شورای شهر، شهرداری و شوراییاری) از سوی دیگر است.



شکل ۳: میزان اعتماد نمونه آماری پژوهش به نهادهای محلی و مدیریت شهری

### پاسخ نمونه آماری در مورد احساس هویت محله ای

در ارتباط با احساس هویت محله ای سؤالاتی در مورد مناسب بودن محل زندگی، میزان رضایت از زندگی در محله، افتخار به زندگی در محله، میزان تعلق خاطر و مدت زمان اقامت در محله و دلیل انتخاب محله برای سکونت پرسیده شد که نتایج کلی نشانگر این نکته است که بیش از ۷۰ درصد پاسخگویان احساس هویت محله ای متوسط به بالا را عنوان نموده اند که در نتیجه مدت اقامت زیاد، ویژگی تاریخی و هویتی محله و دلبستگی و تعلق خاطر ساکنین به این محله می باشد.



شکل ۴: پاسخ نمونه آماری پژوهش به مؤلفه های هویت محله ای

### پاسخ نمونه آماری در مورد راه های جلب مشارکت مردم در بهسازی شهری

در مورد راه های جلب مشارکت مردم در بهسازی محله، پاسخگویان از میان گزینه های مختلف، آموزش و اطلاع رسانی، کارگاه های مشترک مردم و دولت، معتمدین محله و رسانه های گروهی را مناسبتر عنوان نموده اند.

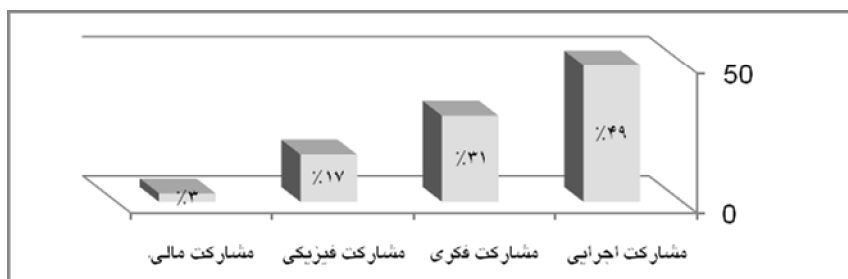


شکل ۵: پاسخ نمونه آماری پژوهش در مورد راه های جلب مشارکت مردم در بهسازی شهری



### پاسخ نمونه آماری در مورد نوع مشارکت در طرح های بهسازی و نوسازی شهری

پاسخگویان درباره نوع مشارکت در طرح بهسازی محله، به ترتیب مشارکت اجرایی، مشارکت فکری، مشارکت فیزیکی و در نهایت مشارکت مالی را عنوان نموده اند.



شکل ۶: پاسخ نمونه آماری پژوهش در مورد نوع مشارکت در بهسازی شهری

### پاسخ نمونه آماری در مورد کیفیت و نحوه اقدام جهت بهسازی شهری

از میان گزینه های مختلف برای بهسازی واحد فرسوده، ۵۲ درصد پاسخگویان دریافت وام و اقدام شخصی، ۲۵ درصد دریافت زمین یا مسکن معوضه، ۱۴ درصد دریافت پول ملک در حد قابل قبول و تنها ۹ درصد تجمیع با همسایگان را عنوان نموده اند.



شکل ۷: پاسخ نمونه آماری پژوهش در مورد نحوه اقدام جهت بهسازی شهری

### آزمون همبستگی دو بدوی متغیرها

جدول ذیل همبستگی دو بدوی متغیرهای مربوط به تحقیق را نشان می دهد. نگاهی هرچند بسیار مختصر به ضرایب همبستگی، میزان ارتباط متغیرهای اساسی تحقیق را نشان می دهد ولیکن آنچه که در اینجا قصد بررسی آنرا داریم ارتباط تک تک متغیرهای مستقل و مخصوصاً گرایش به مشارکت با نوسازی است. مطابق آخرین ستون جدول رابطه با همسایگان یا به عبارت بهتر رابطه مساعد با همسایگان تأثیر بسیار مثبت و معنی داری بر گرایش افراد به نوسازی دارد. به این معنا که با

افزایش رابطه با همسایگان گرایش به نوسازی نیز بیش تر خواهد شد. اما دو متغیر مشکلات محله و اعتماد به اقوام، همسایگان و... تأثیر چندانی در کاهش یا افزایش گرایش به مشارک از خود نشان نمی دهند. اما رضایت از محله نیز به نوبه خود تأثیر معنی داری بر افزایش گرایش به مشارکت شهروندان دارد. به این معنی که با افزایش رضایت ساکنان محله از وضعیت محله، گرایش آن ها به نوسازی نیز بیش تر خواهد بود. اما مهم ترین متغیر تحقیق حاضر که مشارکت اجتماعی اهالی محله می باشد، نیز به نوبه خود تأثیر معنی دار و به نسبت قوی بر گرایش به نوسازی ساکنان دارد. به این معنا که هرچه افراد مشارکت اجتماعی بیش تری از خود نشان بدهند به همان اندازه گرایش آن ها به نوسازی نیز بیش تر خواهد. اما جالب این که احساس تعلق افراد به محله نیز خود تأثیر معنی داری بر افزایش گرایش آنها به نوسازی دارد. به این معنی که افرادی که از تعلق خاطر بیش تری نسبت به محله خود برخوردارند، گرایش بیش تری نیز به مشارکت از خود نشان می دهند.

جدول ۱: نتایج آزمون همبستگی بین متغیرهای اصلی پژوهش

		خدمات عمومی	رضایت مندی	وضعیت محله	مشارکت پذیری	اعتماد اجتماعی
خدمات عمومی	Pearson Correlation	1	.297**	.079	-.068	-.203
	Sig. (2-tailed)		.003	.438	.499	.043
	N	100	100	100	100	100
رضایت مندی	Pearson Correlation	.297**	1	.031	.041	.233
	Sig. (2-tailed)	.003		.762	.687	.020
	N	100	100	100	100	100
وضعیت محله	Pearson Correlation	.079	.031	1	-.262**	.341**
	Sig. (2-tailed)	.438	.762		.009	.001
	N	100	100	100	100	100
مشارکت پذیری	Pearson Correlation	-.068	.041	-.262**	1	-.269**
	Sig. (2-tailed)	.499	.687	.009		.007
	N	100	100	100	100	100
اعتماد اجتماعی	Pearson Correlation	-.203	.233	.341**	-.269**	1
	Sig. (2-tailed)	.043	.020	.001	.007	
	N	100	100	100	100	100

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

\* . Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

### تحلیل رگرسیون چند متغیره

معمولاً آزمونهای آماری همبستگی و تحلیل رگرسیون را از یک خانواده می دانند، ولیکن یک فرق اساسی نیز بی این دو نوع آزمون وجود دارد و آن این که رگرسیون چند متغیره معمولاً به علت کنترل اثرات مزاحم و به دست دادن اثر خالص هر متغیر بر روی متغیر وابسته از نتایج دقیق تری به دست می دهد. حال با این مقدمه به تفسیر نتایج رگرسیون چند متغیره در تحقیق حاضر می پردازیم.

همان گونه که از جدول زیر نیز بر می آید، رابطه با همسایگان، رضایت از محله و تعلق به محله در نهایت مهم ترین متغیرهای اصلی تأثیر گذار بر مشارکت در نوسازی یا به عبارت بهتر گرایش به نوسازی هستند. سایر متغیرهای موجود در مدل که در آزمون همبستگی، رابطه معنی داری با گرایش به نوسازی از خود نشان داده بودند، در این آزمون معنی داری خود را از دست دادند. و فقط سه متغیر همزمان تعیین کننده اصلی نوسازی به شمار آمدند.

جدول ۲: نتیجه آزمون تحلیل رگرسیون چند متغیره (ANOVA<sup>b</sup>)

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	1.499	4	.375	3.712	.007 <sup>a</sup>
	Residual	9.589	95	.101		
	Total	11.088	99			

a. Predictors: (Constant), etemad1, khadamat, vaziat.mahale, rezayatmandi

b. Dependent Variable: mosharekat

## تجزیه و تحلیل SWOT محله و استخراج استراتژی مطلوب

جدول ۳: ماتریس SWOT نهایی محله

قوت ها (S)	فرصت ها (O)
S <sub>1</sub> - امکان استفاده از اراضی بایر مناسب جهت ایجاد فضاهای شهری و عمومی مورد نیاز	O <sub>1</sub> - استراتژی محدود کردن توسعه تهران و راهبرد توسعه درونی در طرح جامع بویژه باتوجه به بافت های فرسوده
S <sub>2</sub> - غلبه مسکن یک طبقه و تک خانواری	O <sub>2</sub> - وجود طرح مصوب بالادست
S <sub>3</sub> - بالا بودن میزان اعتماد به همسایگان	O <sub>3</sub> - دسترسی نزدیک به شریان های مهم شرق تهران (بزرگراه امام علی، بزرگراه بسیج از طریق خاوران و آیت الله محلاتی)
S <sub>4</sub> - وجود زمینه کالبدی- ساختاری و اقتصادی- اجتماعی برای احیاء عناصر و ساختار محله مطابق بانیاذهای امروز خانوارها	O <sub>4</sub> - امکان دسترسی مناسب به کاربری های عمده شهر با واسطه شریان های اصلی حاشیه و درون منطقه ۱۴
S <sub>5</sub> - تعلق مکانی نسبتاً قوی و بارز	O <sub>5</sub> - برنامه آتی احداث خطوط مترو در مسیر محورهای محلاتی و خاوران
S <sub>6</sub> - ویژگی های شناخت رو در رو	O <sub>6</sub> - وجود عزم اجرایی، قانون گذاری و قضایی در جهت مرتفع نمودن ناپایداری کالبدی و نابهنجاری های اقتصادی - اجتماعی در بافت فرسوده تهران و شهرهای بزرگ
S <sub>7</sub> - وجود افراد مورد وثوق عمومی	O <sub>7</sub> - تمایل ساکنین برای مشارکت جهت تامین نیازهای مشترک
S <sub>8</sub> - حضور فعال مساجد و تکایا به عنوان کانون های تجمع و تبادل نظرات	O <sub>8</sub> - قرارگیری در محدوده شهر تهران به مثابه کانون تمرکز عمده ترین جریانات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور و مهم ترین کانون تمرکز جمعیت ایران و امکان بهره گیری از
S <sub>9</sub> - حضور افراد ذی نفوذ در ساختار سیاسی جامعه	
S <sub>10</sub> - همگنی نسبی از نظر شأن اجتماعی	
S <sub>11</sub> - سطح درآمدی متعادل خانوارهای محله نسبت به تهران علیرغم پائین تر بودن چشمگیر متوسط درآمد خانوارها	
S <sub>12</sub> - افزایش پتانسیل ایفای نقش زنان در جهت گیری مناسب فرایندهای توسعه	
S <sub>13</sub> - وجود عزم جدی در میان اهالی برای بازسازی واحدهای مسکونی خود گرچه در	

<p>شرایط فشار و اضطراب در ساختار فعلی</p> <p>S14- تقویت تدریجی گرایش و فرهنگ آپارتمان نشینی در متراژ کم در سطح محله</p> <p>S15- حضور نسبتاً فعال شورایارها در سطح محله</p> <p>S16- بارز بودن عملکرد و نقش سکونتی محله و همسازی نسبی کاربری های مستقر با این عملکرد در اغلب سطوح محله (به جز حاشیه خاوران و موارد معدود و پراکنده) پوشش کامل منطقه از نظر شبکه تأسیسات آب و برق و گاز، پوشش نسبی مناسب از نظر شبکه مخابرات، وجود فعالیت های اجرایی برای تحت پوشش قرار دادن محله از نظر شبکه فاضلاب</p> <p>S17- وجود سوابق وزمینه های مشارکت و همکاری مردم در تأمین نیازهای مشترک مثل آسفالت معابر و...</p> <p>S18- آمادگی بالای مردم برای مشارکت اجرایی و مالی در طرح ها</p>	<p>مزایای آن در زمینه اشتغال، خدمات اجتماعی و نیازهای سکونتی</p> <p>موقعیت اجتماعی و درآمد</p> <p>O9- دسترسی نزدیک به شریان های مهم شرق تهران (بزرگراه امام علی، بزرگراه بسیج از طریق خاوران و آیت الله محلاتی)</p> <p>O10- امکان دسترسی مناسب به کاربر یهای عمده شهر با واسطه شریان یهای اصلی حاشیه و درون منطقه ۱۴</p> <p>O11- برنامه آتی احداث خطوط مترو در مسیر محورهای محلاتی و خاوران</p> <p>O12- قرار گرفتن محدوده محله در مناطق دارای اولویت گسترش شبکه فاضلاب تهران</p> <p>O13- تغییر نگرش بخش های دولتی و عمومی در برخورد با پدیده اسکان غیررسمی و عزم و اراده ی مسئولین جهت بهسازی بافت های فرسوده شهری</p> <p>O14- تاکید بر بهسازی مشارکتی</p>
<p><u>ضعف ها (W)</u></p> <p>W1- ریزدانی و پایین بودن کیفیت ابنیه بیشتر قطعات مسکونی</p> <p>-نفوذ ناپذیری</p> <p>W2- سرانه های پائین خدمات شهری نسبت به منطقه و تهران</p> <p>W3- سرانه پائین شبکه معابر نسبت به منطقه و</p>	<p><u>تهدیدها (T)</u></p> <p>T1- وجود فضاهای رهاسده و ناامن در داخل و پیرامون بافت</p> <p>T2- وجود کاربری های مزاحم در قسمت هایی از محله</p> <p>T3- ضعف سازوکار های مالی در زمینه حمایت از اقشار فقیر</p>

<p>تهران</p> <p>W<sup>4</sup> - بالا بودن سهم اراضی مسکونی نسبت به مساحت کل محله در مقایسه با تهران و منطقه (علیرغم پائین بودن سرانه مسکونی آن)</p> <p>W<sub>5</sub> - ساخت و ساز بی رویه و بدون ضوابط شهرسازی</p> <p>W<sub>6</sub> - کمبود شدید فضاهای سبز و باز</p> <p>W<sub>7</sub> - محدودیت در زمینه ارائه تأسیسات زیربنایی</p> <p>W<sub>8</sub> - محدودیت دسترسی برای ارائه خدمات بهداشتی</p> <p>W<sub>9</sub> - کمبود پارکینگ های جمعی و حاشیه ای</p> <p>W<sub>10</sub> - جریان یابی ترافیک عبوری از دل محله</p> <p>W<sub>11</sub> - فروافتادگی بخشی از اراضی محله</p> <p>W<sub>12</sub> - ساختار کالبدی غیرمنتظم و ناقص و ناکارآمد</p> <p>W<sub>13</sub> - نوسازی در ساختار ناکارآمد قبلی</p> <p>W<sub>14</sub> - مشکلات زیست محیطی ناشی از شرایط فیزیکی و ساختار کالبدی محله</p> <p>W<sub>15</sub> - میزان بالای بیکاری ساکنان بویژه جوانان</p> <p>W<sub>16</sub> - پایین بودن توان مالی ساکنان به تبع وضعیت اشتغال و درآمد پایین</p> <p>W<sub>17</sub> - پایین بودن میزان اشتغال در بخش رسمی</p>	<p>T<sub>4</sub> - نارضایتی از محل سکونت و تمایل پایین به ادامه سکونت در آن</p> <p>T<sub>5</sub> - بی توجهی مسئولان، نگرش منفی شهروندان و مسئولان به این محلات</p> <p>T<sub>6</sub> - نفوذ جریانهای نهایی شکننده اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی</p> <p>T<sub>7</sub> - نامشخص بودن یارانه ها و فقدان سیاست های تخصیص پایدار منابع</p> <p>T<sub>8</sub> - ناکارآمدی قوانین و مقررات موجود و نبود یک رژیم حقوقی نوسازی مدون</p> <p>T<sub>9</sub> - نبود زمینه های تجربی مناسب و موفق در امر نوسازی و بهسازی بافت</p> <p>T<sub>10</sub> - نبود مدیریت یکپارچه شهری و وجود نظام مدیریت غیرمشارکتی و متمرکز به عنوان وجه غالب در نظام مدیریت شهری</p> <p>T<sub>11</sub> - عدم یکپارچگی پروژه های بهسازی و ساماندهی با نظام برنامه ریزی شهری</p> <p>T<sub>12</sub> - متداول بودن روش های منسوخ شده مدیریت و برنامه ریزی شهری و نبود راهبرد توسعه شهری</p> <p>T<sub>13</sub> - نبود سیاست های مدون و وحدت رویه مدیریت شهری در برخورد به بهسازی و نوسازی بافت فرسوده</p> <p>T<sub>14</sub> - رویکرد مقطعی و سلیقه ای در مواجهه با بافت های فرسوده</p>
--	---

W18- فرصت های اقتصادی محدود	T15-ضعف فهم مشترک میان افراد ذی نفع از
W19- اراضی فاقد سند مالکیت	امر بهسازی و نوسازی بافت فرسوده با مدیران
W20- ناتوانی در حفظ و نگهداشت جمعیت با	T16-بالا آمدن سطح آب های زیرزمینی
کیفیت از نظر سطح تخصص، موقعیت اجتماعی و درآمد	T17-جریان یابی ترافیک عبوری از دل محله
W21- سهم ناچیز گروه متخصصان شاغل در	T18-احتمال بالای خطر وقوع زلزله
مقایسه با نسبت آنها در جمعیت شاغل تهران و منطقه	
W22- بی اعتمادی عمیق و ریشه دار نسبت به امکان پذیری تحول	
W23- یأس اجتماعی و بی باوری نسبت به آینده در مقیاس وسیع	
W24- کم جنبه‌گی (یا ظرفیت کم) برای حرکات داوطلبانه توأم با گذشت و سعه صدر نسبت به تحول (ریشه تاریخی)	
W25- فراوانی نسبی بیش تر افراد مستمری بگير و بازنشسته و به طور کلی جمعیت غیرفعال در مقایسه با تهران و منطقه ۱۴	
W26- پایین بودن میزان باسوادی	
W27- پائین بودن نسبی سطح قیمت اراضی، قیمت واحدهای مسکونی و سرفقلى در مقایسه با منطقه و تهران	
W28- حضور کم رنگ تر کارفرمایان،	
کارشناسان عالی رتبه و متخصصان در مقایسه با منطقه و تهران	

<p>W<sub>29</sub> - تراکم بالای جمعیتی</p> <p>W<sub>30</sub> - بالا بودن بعد خانوار</p> <p>W<sub>31</sub> - فقدان سازمان ها و اجتماعات محلی</p> <p>رسمی</p> <p>W<sub>32</sub> - پایین بودن امنیت اجتماعی</p> <p>W<sub>33</sub> - رواج کجروی های اجتماعی ناشی از فقر و تنگدستی بویژه در زمینه اعتیاد و قاچاق مواد مخدر</p> <p>W<sub>34</sub> - مخاطرات محیطی زلزله و رانش زمین</p> <p>W<sub>35</sub> - فقدان شبکه فاضلاب مناسب و ضعف شدید سیستم جمع آوری آب های سطحی</p> <p>W<sub>36</sub> - فروافتادگی بخشی از اراضی محله</p> <p>W<sub>37</sub> - وجود کاربری های مزاحم در قسمت هایی از محله</p> <p>W<sub>38</sub> - تعدد مراکز تصمیم گیری و نبود مدیریت یکپارچه شهری</p> <p>W<sub>39</sub> - کمبود سازمان های (N.G.O) غیردولتی اجتماعات محلی در سطح پهنه (C.B.O)</p> <p>W<sub>10</sub> - مشارکت ضعیف بخش خصوصی در تأمین خدمات شهری</p> <p>W<sub>41</sub> - مطلع نبودن اهالی محل از طرح های شهری در دست تهیه و اجرا</p> <p>W<sub>42</sub> - عدم نظرخواهی از ساکنین در مورد برنامه ها و پروژه های مربوط به محله</p>	
--	--



جدول ۴: ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و خارجی محله دولاب<sup>۲</sup>

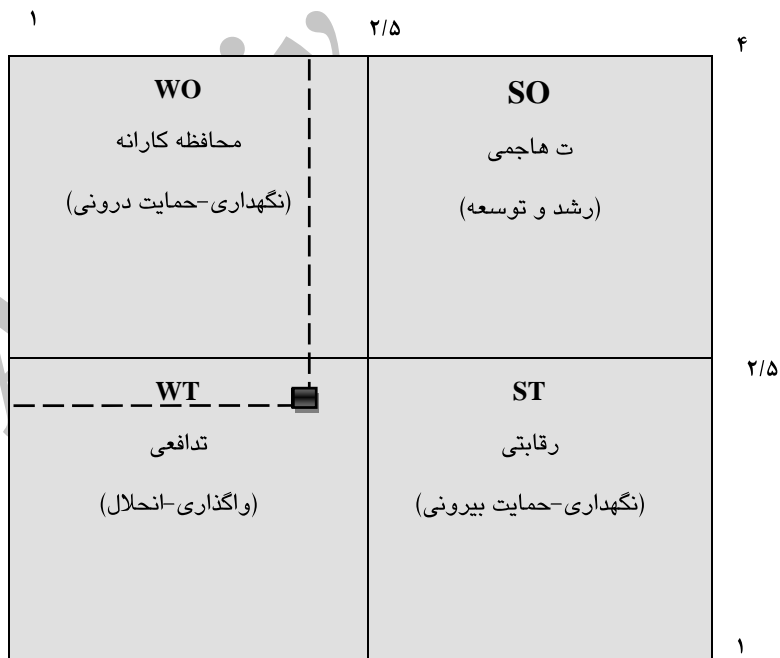
وزن	رتبه	امتیاز	O,T	وزن	رتبه	امتیاز	S,W
۰/۱۲	۴	۰/۰۳	O <sub>1</sub>	۰/۰۸	۴	۰/۰۲	S <sub>1</sub>
۰/۱۶	۴	۰/۰۴	O <sub>2</sub>	۰/۰۳	۳	۰/۰۱	S <sub>2</sub>
۰/۰۹	۳	۰/۰۳	O <sub>3</sub>	۰/۰۸	۴	۰/۰۲	S <sub>3</sub>
۰/۰۹	۳	۰/۰۳	O <sub>4</sub>	۰/۰۸	۴	۰/۰۲	S <sub>4</sub>
۰/۰۹	۳	۰/۰۳	O <sub>5</sub>	۰/۰۸	۴	۰/۰۲	S <sub>5</sub>
۰/۱۶	۴	۰/۰۴	O <sub>6</sub>	۰/۰۸	۴	۰/۰۲	S <sub>6</sub>
۰/۱۵	۳	۰/۰۵	O <sub>7</sub>	۰/۱۲	۴	۰/۰۳	S <sub>7</sub>
۰/۰۶	۳	۰/۰۲	O <sub>8</sub>	۰/۰۸	۴	۰/۰۲	S <sub>8</sub>
۰/۰۶	۳	۰/۰۲	O <sub>9</sub>	۰/۱۲	۴	۰/۰۳	S <sub>9</sub>
۰/۰۶	۳	۰/۰۲	O <sub>10</sub>	۰/۱۲	۴	۰/۰۳	S <sub>10</sub>
۰/۰۶	۳	۰/۰۲	O <sub>11</sub>	۰/۰۸	۴	۰/۰۲	S <sub>11</sub>
۰/۰۶	۳	۰/۰۲	O <sub>12</sub>	۰/۰۸	۴	۰/۰۲	S <sub>12</sub>
۰/۱۲	۴	۰/۰۳	O <sub>13</sub>	۰/۱۶	۴	۰/۰۴	S <sub>13</sub>
۰/۱۲	۴	۰/۰۳	O <sub>14</sub>	۰/۰۸	۴	۰/۰۲	S <sub>14</sub>
۰/۰۲	۲	۰/۰۱	T <sub>1</sub>	۰/۰۸	۴	۰/۰۲	S <sub>15</sub>
۰/۰۲	۲	۰/۰۱	T <sub>2</sub>	۰/۰۴	۴	۰/۰۱	S <sub>16</sub>
۰/۰۸	۱	۰/۰۸	T <sub>3</sub>	۰/۰۸	۴	۰/۰۲	S <sub>17</sub>
۰/۰۶	۲	۰/۰۳	T <sub>4</sub>	۰/۰۸	۴	۰/۰۲	S <sub>18</sub>
۰/۰۶	۲	۰/۰۳	T <sub>5</sub>	۰/۰۱	۱	۰/۰۱	W <sub>1</sub>
۰/۰۷	۱	۰/۰۷	T <sub>6</sub>	۰/۰۱	۱	۰/۰۱	W <sub>2</sub>
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	T <sub>7</sub>	۰/۰۲	۱	۰/۰۲	W <sub>3</sub>
۰/۰۴	۱	۰/۰۴	T <sub>8</sub>	۰/۰۲	۱	۰/۰۲	W <sub>4</sub>

<sup>۲</sup> برای به دست آوردن وزن عوامل از روش دلفی استفاده گردید. طبق نظر کارشناسان وزن عوامل اجتماعی ۰/۳، عوامل اقتصادی ۰/۲۵، عوامل مدیریتی ۰/۲، عوامل زیستمحیطی ۰/۱۵ و عوامل کالبدی و زیرساختی ۰/۱ می باشد.

۰/۰۲	۱	۰/۰۲	T <sub>9</sub>	۰/۰۲	۱	۰/۰۲	W <sub>5</sub>
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	T <sub>10</sub>	۰/۰۱	۱	۰/۰۱	W <sub>6</sub>
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	T <sub>11</sub>	۰/۰۲	۱	۰/۰۲	W <sub>7</sub>
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	T <sub>12</sub>	۰/۰۲	۱	۰/۰۲	W <sub>8</sub>
۰/۰۲	۱	۰/۰۲	T <sub>13</sub>	۰/۰۲	۱	۰/۰۲	W <sub>9</sub>
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	T <sub>14</sub>	۰/۰۱	۱	۰/۰۱	W <sub>10</sub>
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	T <sub>15</sub>	۰/۰۲	۱	۰/۰۲	W <sub>11</sub>
۰/۰۶	۱	۰/۰۶	T <sub>16</sub>	۰/۰۲	۱	۰/۰۲	W <sub>12</sub>
۰/۰۲	۱	۰/۰۲	T <sub>17</sub>	۰/۰۲	۱	۰/۰۲	W <sub>13</sub>
۰/۰۱	۱	۰/۰۱	T <sub>18</sub>	۰/۰۱	۱	۰/۰۱	W <sub>14</sub>
				۰/۰۴	۲	۰/۰۲	W <sub>15</sub>
				۰/۰۲	۲	۰/۰۱	W <sub>16</sub>
				۰/۰۲	۲	۰/۰۱	W <sub>17</sub>
				۰/۰۲	۲	۰/۰۱	W <sub>18</sub>
				۰/۰۱	۱	۰/۰۱	W <sub>19</sub>
				۰/۰۱	۱	۰/۰۱	W <sub>20</sub>
				۰/۰۲	۲	۰/۰۱	W <sub>21</sub>
				۰/۰۲	۲	۰/۰۱	W <sub>22</sub>
				۰/۰۲	۲	۰/۰۱	W <sub>23</sub>
				۰/۰۲	۲	۰/۰۱	W <sub>24</sub>
				۰/۰۲	۲	۰/۰۱	W <sub>25</sub>
				۰/۰۲	۲	۰/۰۱	W <sub>26</sub>
				۰/۰۲	۲	۰/۰۱	W <sub>27</sub>
				۰/۰۲	۲	۰/۰۱	W <sub>28</sub>
				۰/۰۴	۲	۰/۰۲	W <sub>29</sub>
				۰/۰۴	۲	۰/۰۲	W <sub>30</sub>

				۰/۰۴	۲	۰/۰۲	W <sub>31</sub>
				۰/۰۴	۲	۰/۰۲	W <sub>32</sub>
				۰/۰۲	۲	۰/۰۱	W <sub>33</sub>
				۰/۰۴	۲	۰/۰۲	W <sub>34</sub>
				۰/۰۲	۱	۰/۰۲	W <sub>35</sub>
				۰/۰۲	۱	۰/۰۲	W <sub>36</sub>
				۰/۰۲	۱	۰/۰۲	W <sub>37</sub>
				۰/۰۱	۱	۰/۰۱	W <sub>38</sub>
				۰/۰۲	۱	۰/۰۲	W <sub>39</sub>
				۰/۰۱	۱	۰/۰۱	W <sub>40</sub>
				۰/۰۱	۱	۰/۰۱	W <sub>41</sub>
				۰/۰۱	۱	۰/۰۱	W <sub>42</sub>
۲/۱۱		۱		۲/۴۰		۱	Σ

جدول ۵: نمره نهایی ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و خارجی



## استخراج استراتژی های WT

این استراتژی ها به منظور حداقل نمودن ضعف های داخلی برای حداقل نمودن اثرات تهدیدهای محیط بیرونی طراحی می شوند. به عبارت دیگر این استراتژی ها، استراتژی های بقا پذیری در محیط بوده و جهت به حداقل رساندن نقاط ضعف و اجتناب از تهدیدها استفاده می شود. در راستای استراتژی WT (تدافعی) می توان به موارد زیر اشاره نمود:

- بهسازی و نوسازی بر اساس نظرات ساکنین
- تشویق مردم به تشکیل سازمان های محلی
- تقویت شورایی و ایجاد ارتباط بین شورایی محله و ساکنین
- آگاه سازی و تشویق مردم جهت احترام به قوانین شهرسازی و اطلاع رسانی درباره مشکلات بافت های فرسوده شهری
- تشکیل دوره های آموزش برای شهروندان و مسئولین ناحیه
- بهره گیری از گروه های مذهبی (هیئات مذهبی، امنای مساجد و معتمدین محل) برای ایجاد همبستگی و کمک به کاهش ضعف ها و رفع تهدیدها

## نتیجه گیری و ارائه راهکارها

محله دولاب به عنوان قدیمی ترین محله منطقه ۱۴ و یکی از محلات با هویت و تاریخی شهر تهران نیز به عنوان نمونه موردی این پژوهش مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار گرفت و با استفاده از پرسشنامه و مصاحبه با ساکنین، بهسازی مشارکتی و ظرفیت های اجتماعی مشارکت در این محله مورد امکان سنجی قرار گرفت.

آنچه از مباحث اشاره شده می توان نتیجه گرفت این است که محله دولاب به دلیل وجود مؤلفه های هویت محله ای، مشارکت جویی بالا، وجود سرمایه اجتماعی و همبستگی در بین ساکنین و وجود نهادهای محلی و مردمی و مخصوصاً مذهبی، پتانسیل خوبی برای تحقق بهسازی مشارکتی دارد. در راستای رسیدن به اهداف پژوهش یعنی بهسازی مشارکتی و دستیابی به پایداری اجتماعی در بافت فرسوده محله دولاب به راهکارهای زیر می توان اشاره نمود:

- ✓ دادن اطلاعات به مردم در مورد برنامه ها، طرح ها و پروژه هایی که قرار است، انجام گیرد
- ✓ گرفتن اطلاعات از مردم در مورد مشکلات، اولویت ها نیازهای آنان قبل و بعد از برنامه ریزی

- ✓ درگیر ساختن مردم تا بالاترین سطح در اجرای برنامه ها به منظور استفاده از آنان در خردترین مقیاس برنامه ها
- ✓ مشارکت دادن مالکان کم توان با روش های مختلف تعاونی، وام، سهامدار کردن و...
- ✓ اعطای امتیازات بانکی، معافیت های مالیاتی و وام در جهت حمایت از مشارکت بخش خصوصی و مردم در فرآیند بهسازی و نوسازی.
- ✓ ایجاد انگیزه مؤثر بین مالکان، سازندگان و سرمایه گذاران غیر دولتی
- ✓ اعتماد سازی به عنوان پیش شرط اصلی جلب مشارکت های مردمی در فرآیند بهسازی و نوسازی شهری از طریق مجراهایی چون شوراپاری ها، انجمن های محلی و افراد معتمد و با نفوذ محلات.
- ✓ اعمال سیاست های تشویقی مؤثر برای تجمع اراضی و سامان دهی به منظور بهسازی و نوسازی بافت ها و ابنیه فرسوده.
- ✓ اعمال سیاست های تشویقی برای بهسازی با مشارکت مردم در محدوده هایی که نیازمند مقاوم سازی با حمایت، حفاظت، نگهداری، مراقبت، استحکام بخشی و تعمیر است.
- ✓ بستر سازی برای جلب مشارکت سرمایه های کلان و داخلی و خارجی و استفاده از تکنولوژی مدرن در نوسازی
- ✓ تدوین چشم انداز شهر و محله که محله بتواند با هدفی دراز مدت و رسیدن به مقصدی پایدار حرکت کرده و برای خود برنامه ای داشته باشد.
- ✓ لزوم مداخله در بافت های فرسوده با تأکید بر توانمندسازی و سازماندهی شکل های محل های برای مشارکت به شیوه های امکان پذیر ضمن ایجاد مدیریت های واجد شرایط و نهادسازی برای این مداخلات با رویکرد حفظ و تداوم سکونت و هویت محله ای
- ✓ ایجاد یک سازمان واسط و میانجی برای هماهنگی در میان اجزای چرخه بهسازی و نوسازی (مردم، سیستم بانکی، دولت و شهرداری) و تسهیل گری فرآیند بهسازی و نوسازی.
- ✓ ایجاد بستر قانونی مناسب برای التزام مردم به نوسازی و یا مشارکت در امر نوسازی و رفع موانع قانونی موجود از جمله تناقض بین مصلحت حفظ جان عموم انسان ها و حرمت اعمال حقوق مالکیت فردی.
- ✓ بهسازی و نوسازی در مقیاس محله در راستای حفظ پایداری اجتماعی و هویت محله ای.

## منابع و مآخذ

۱. حبیبی، م.، مقصودی، م. ۱۳۸۱. مرمت شهری. چاپ اول. انتشارات دانشگاه تهران. ۳۲۸ صفحه.
۲. حبیبی، ک.، پوراحمد، ا.، مشکینی، ا. ۱۳۸۶. بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری. نشر انتخاب. ۲۳۶ صفحه.
۳. رهنما، م. ۱۳۸۸. برنامه ریزی مناطق مرکزی شهرها. مشهد انتشارات دانشگاه فردوسی. ۴۴۸ صفحه.
۴. مهندسین مشاور مشاوران ۱۳۸۵. راهنمای شناسایی و مداخله در بافت های فرسوده. ناشر: شرکت ایده پردازان فن وهنر. بدون شماره.
۵. عندلیب، ع. ۱۳۸۹. اصول نوسازی شهری : رویکردی نو به بافت های فرسوده. انتشارات آذرخش. ۶۴۰ صفحه
۶. مهندسین مشاور شهر و خانه. ۱۳۸۶. طرح منظر شهری محله دولاب. کارفرما: سازمان نوسازی شهر تهران. بدون شماره.

7. Abu samah, A. Aref, F. 2009. People's Participation in Community Development: A Case Study in a Planned Village Settlement in Malaysia. World Rural Observations 1(2), pp45-54.
8. Amado, M.P. Santos, C. V. Moura, E. B. & Silva, V.G. 2009. "Public Participation in Sustainable Urban Planning" World Academy of Science, Engineering and Technology, no. 53, pp597-603.
9. Kweit, M.G. Kweit, R.V. 2007. Participation, Perception of Participation, and Citizen Support. American Politics Research Volume 35 Number 3 May 2007, pp. 407-425.
10. Mahjabeen, Z. Shrestha, K. K & Dee, J. A. 2008. Rethinking community participation in Urban Planning: The Role of Disadvantaged Groups in Sydney Metropolitan Strategy. Proceedings of 32nd ANZRSI Conference, Nov-Dec, pp. 167-185.