

## باز زنده سازی عملکردی بافت قدیم شهر بابل با رویکرد همپیوندی با بافت جدید

تاریخ دریافت مقاله: ۹۰/۰۹/۲۰

تاریخ پذیرش نهایی مقاله: ۹۱/۱۰/۰۹

اسماعیل علی اکبری (دانشیار پیام نور تهران)

احمد پور احمد (استاد دانشگاه تهران)

رمضان اکبرنژاد بایی\* (دانشجوی دکتری برنامه ریزی شهری دانشگاه پیام نور و مدرس تربیت معلم بابل)

### چکیده:

شهر در طول تاریخ خود رشد و توسعه می یابد و کالبد آن تحت تأثیر جریان های مختلف دچار تغییرات متفاوت می شود. و شهر مطلوب شهری است؛ که درحین رشد و توسعه و ایجاد فضاهای جدید، کالبد و عناصر قدیمی موجود در آن، مطابق با نیازهای روز احیاء شده و مورد استفاده قرار گیرد، در این روند، ارتباطی منطقی و سازندهی بین فضای قدیم و جدید برقرار نماید، به نحوی که یک پارچگی و هویت شهری حفظ گردد. حفظ نواحی مرکزی شهرها و فضاهای قدیم، بدون تغییر غیرممکن است. بنابراین، برنامه ریزان شهری باتوجه به هسته های اولیهی شهری در چارچوب رهیافت های تجربه شدهی دنیا که بتوان با نگاهی همه جانبه و با نگرشی علمی ارائه دهند، و رفع افت شهری شناسایی شده، پرداخته و راهبردهای اصولی ارائه دهند. در این پژوهش هدف، کشف وقوع افت شهری در ناحیهی قدیمی شهر بابل و به کارگیری رهیافت باززنده سازی شهری در راستای معکوس نمودن جریان تغییر و افت شهری می باشد. روش کار در این پژوهش «توصیفی- تحلیلی و پیمایشی» است. برای دست یابی به اهداف پژوهش مراحل مختلف انجام تحقیق از روش های متعددی استفاده شده است، از SPSS برای پردازش داده های تحقیق و از تکنیک SWOT، برای تدوین راهبردها و استراتژی باز زنده سازی بافت قدیم شهری بهره گرفته شده است، یافته های پژوهش نشان می دهد، که سطح پایین درآمد، اشتغال کم و برنامه ریزی نامناسب عمدتاً از علل افت شهری در ناحیهی مورد مطالعه است. در این راستا پیشنهاد لازم و ساختار سازمانی برای اجرای خط مشی ها به منظور باز زنده سازی ناحیهی مورد مطالعه ارائه گردید.

### واژه های کلیدی:

افت شهری، باز زنده سازی، نوسازی، بافت تاریخی شهر بابل

\* نویسنده رابط: ramzanakbarnezhad@gmail.com

**مقدمه:**

ناحیه‌ی تاریخی شهرها، غالباً در بر گیرنده‌ی بازارهای سنتی، مراکز تاریخی و فرهنگی به عنوان مراکز گردشگری و مرکز کارکردی هر شهر را تشکیل می دهند. این نواحی شامل فعالیت های متنوع با غلبه‌ی فعالیت های اداری و بازرگانی می باشند. به همین دلیل جاذبه بیش ترین مراجعات و سفرهای روزانه، ضرورت اساسی تداوم حیات اقتصادی آن است. این ویژگی « قابلیت احیاء و باززنده سازی»، کارآمدی فعالیت های ناحیه‌ی قدیمی شهر، مهم ترین عامل مؤثر در تصمیمات مکانی استفاده کنندگان از زمین های مرکز شهر است. در گذشته ناحیه ی قدیمی شهرها بر پایه‌ی مقیاس های انسانی و حرکت پیاده و اقتصاد پیشه وری شکل می گرفته اند، در حالی که اساس توسعه‌ی جدید، بر پایه‌ی تولید صنعتی و گسترش شبکه‌ی سواره است. این وضع، نوعی عدم تجانس ساختاری میان ناحیه‌ی تاریخی شهر و محیط هم جوار آن پدید آورده که رفع این تناقض و تعارض، از مشکلات موجود در شهرهای بزرگ و قدیمی می باشد (محمدی، ۱۳۸۹، ۱۶۱).

سیاست های شهری ایران در رابطه با رفع فرسودگی و افت فضاهای موجود شهری، در دوران پیش از انقلاب با برنامه‌ی عمرانی پنجم در قالب برنامه‌ی «نوسازی و بهسازی» پدید آمد (سعیدنیا، ۱۳۷۸، ۲۳). بنابراین، با توجه به ناکارایی سیاست های شهری در رابطه با فضاهای موجود شهری و گرایش تصمیم گیرندگان به اتخاذ نگرش راهبردی برای خروج از این مسیر و فراهم آمدن زمینه های لازم در این رابطه، معرفی یک رهیافت جامع و راهبردی که به سایر ابعاد فضایی در کنار بعد کالبدی نیز توجه نماید، ضروری است. این پژوهش به دنبال درک این ضرورت، به معرفی رهیافت باززنده سازی شهری به عنوان یک رهیافت جامع در برنامه ریزی فضاهای موجود شهری و به صورت موردی در ناحیه ی تاریخی بابل می پردازد. شهر بابل در نظام شهری استان مازندران، محل عمده‌ی فعالیت تجاری و بازرگانی می باشد. از این رو هر نوع اختلالی در بافت قدیم شهر بابل، احتمالاً سایر بخش های شهر را نیز تحت تأثیر قرار داده و بر مشکلات شهر می افزاید (پیراوش، ۱۳۸۱، ۱۱۲). این مساله یکی از عوامل کاهش جاذبه بافت قدیمی محسوب می گردد. لذا با جابه جایی جمعیت، مرکز شهر دچار تغییرات اجتماعی زیادی گردیده و از بعد اقتصادی نیز بخش عمده ای از سرمایه، منابع انسانی و اقتصادی شهر در ناحیه‌ی قدیمی شهر متمرکز شده است. وجود مشکلاتی از قبیل کاهش تدریجی جمعیت، ساختمان ها و فضاهای فرسوده و رها شده‌ی شهری، تجمع افراد معتاد و گروه های پرخطر

اجتماعی، جدایی از کارکردهای مسکونی و دیگر مشکلات باعث خالی شدن ناحیه‌ی تاریخی شهر بابل از ساکنین اولیه‌ی خود نسبت به دهه های ۱۳۴۰-۱۳۵۰ و قبل از آن شده است. با درک وقوع فرآیند تغییر و افت شهری، رهیافت باز زنده سازی شهری به منظور معکوس نمودن جریان روند این دو پدیده اتخاذ می گردد. به عبارت دیگر، عوامل تغییر در شهر با ایجاد تحولات در سیستم های مختلف شهری زمینه‌ی افت شهری و مشکلات متعدد را ایجاد می نمایند. بدین ترتیب ضرورت به کارگیری رهیافت باز زنده سازی شهری را مطرح می نمایند، که در سازمان کالبدی، فضایی صورت پذیرد و سبب حذف یا اضافه نمودن بخش های از سازمان کالبدی و فضای بافت کهن شده، بی آن که به کالبد کلی آن خدشه ای وارد شده باشد. معاصر سازی مورد نظر در این اقدامات تمام عرصه های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی را شامل می شود (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۵، ۳۰). باز زنده سازی شهری بینش و عمل تفصیلی و جامعی است که به حل مشکلات شهری منجر می گردد و باعث بهبود اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی ناحیه های که در معرض تغییر قرار گرفته می گردد. (Roberts, 2000:14). هدف اصلی باز زنده سازی عموماً اقتصادی، اجتماعی است که توسعه فضایی یک شهر را تضمین می کند. این تجربه های متعددی نشان دهنده آن است که بعضی اوقات برنامه های بی نتیجه به نظر می رسد که نیازهای عملی خاصی می باشد، که در غیر این صورت وضع شهر به شرایط حساس تر (بحرانی) تبدیل می شود. (Buercia.el.at.2004).

### محدوده مورد مطالعه :

بافت قدیم شهر بابل همانند سایر شهرهای شمالی دارای شکلی یا فرم خطی است از آن جای که بازار از جمله علت وجودی این شهر بوده است. لذا بافت قدیم بابل، اهمیت و اعتبار ویژه ای داشته و دارد. (زیستا، ۱۳۸۱، ۲۸) تحلیل و ردیابی نقاط ضعف ساختاری فعالیت و تجلی مکانی آن ها در غالب کاربری فضا و اراضی از چند منظر عمل می شود. در برخورد اول، از نگاهی صرفاً کمی در مقایسه با سند فرادست (طرح تفصیلی شهر بابل، ۱۳۸۰، ۸۴) به نقاط ضعف و کمبودهای فعالیتی کاربری پرداخته می شود. در برخورد از نگاهی فضایی و توازن و توزیع فضایی فعالیت ها و کاربری ها نظر افکننده و در نهایت در برخورد سوم، فرآیند سازگاری و ناسازگاری فعالیت ها و کاربری های مورد نقد قرار می گیرد. از جمله نقاط ضعف ساختاری مهم بافت قدیم، انواع فعالیت های ناسازگار در کنار هم می باشد. به سبب عدم هماهنگی بهینه بین تصمیم گیران و بلاتکلیف ماندن صریح نظام کاربری ها به صورت ارگانیک، ساخت و سازهای

بدون برنامه، فرآیند بهسازی و حفاظت را دچار مخاطره نموده است. این تغییرات بر وضعیت جمعیتی، اجتماعی و اقتصادی ناحیه تأثیر گذاشته و متغیرهای چرخه‌ی افت شهری را تشکیل داده‌اند. برای دست‌یابی به نظرات افراد محلی در زمینه‌ی شناسایی مشکل و پیشنهادهای آن‌ها برای رفع مشکلات و اعمال آن‌ها در برنامه‌ی باززنده‌سازی شهری، پرسشنامه‌های متعددی برای سازمان‌های دولتی و نهادهای غیردولتی و افراد ساکن در ناحیه‌ی تاریخی شهر طراحی شد. سازمان‌ها و نهادهای تصمیم‌گیر و مردم، مشکل اصلی ناحیه را در وهله‌ی نخست فقر فرهنگی و عدم وجود فرهنگ شهرنشینی در میان ساکنین ناحیه می‌دانستند. دو گروه مذکور در اولویت اول، نرخ پایین اشتغال را مطرح نموده‌اند، که این مشکل را نیز می‌توان به فقر فرهنگی و سطح پایین سواد نیروی فعال مربوط دانست. از دیدگاه گروه‌های مورد بررسی، راه حل نخست برای رفع مشکلات ناحیه‌ی مورد مطالعه ارتقاء فرهنگ و آگاهی‌های مردم از طریق آموزش می‌باشد و راه حل دوم، بهبود وضعیت اشتغال خانوارها از طریق جذب و هدایت سرمایه‌های کوچک، گسترش تعاونی‌ها و بخش خصوصی می‌باشد. شناسایی فرآیند افت شهری در ناحیه تاریخی شهر بابل نشان می‌دهد، که این ناحیه به دلیل سطح پایین سواد و مهارت، دچار گسترش و دوام افت شهری شده است. از سوی دیگر علت اصلی مشکلات ناحیه، جمعیت‌گریزی و کیفیت پایین سواد ساکنان ناحیه است. از دیدگاه تصمیم‌گیرندگان محلی، ارتقاء سطح فرهنگی ساکنین ناحیه، راه حل مشکلات است. بنابراین ناحیه‌ی تاریخی بابل نیازمند اصلاح ساختار اجتماعی از طریق ابزارهای فرهنگی است. از این رو، اساس برنامه‌ی باززنده‌سازی ناحیه بر تجدید حیات اجتماعی با تأکید بر افزایش فرهنگ ساکنین ناحیه پی‌ریزی می‌شود.



استفاده از معیارهای به دست آمده از راهبردهای تولید شده به منظور سنجش تداوم، از طریق میزان حصول به اهداف ارزیابی قرار می گیرند. ایجاد و توسعه‌ی مشارکت بین سازمان های دولتی و غیر دولتی با تمامی اهداف سازگاری کامل دارد و به عنوان راهبرد برتر که به حصول تمامی اهداف منجر می گردد، انتخاب می شود. راهبرد افزایش سطح سواد و مهارت به دلیل اینکه با دو هدف (کاهش فرسودگی واحدهای مسکونی و ساماندهی نظام فضایی) سازگاری ناقص و با مابقی اهداف سازگاری کامل دارد، به عنوان راهبرد دوم انتخاب می شود، تشکیل ساختار سازمانی برای اجرای برنامه‌ی باز زنده سازی شهری، خط مشی های برنامه‌ی باززنده سازی شهری در زمینه های مختلف اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، محیطی و سازمانی، مسیرهایی را نشان می دهد، که اجرای آن ها مستلزم تشکیل ساختار سازمانی خاصی است. سازمان های موجود در ناحیه قدیمی شهر بابل، با توجه به حیطة مسئولیتی که دارند، توانایی رفع مشکلات در تمامی ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی را ندارند. از سوی دیگر ارتباط بین سازمان ها با یکدیگر که عامل مهم در رفع پایدار مشکلات است، وجود ندارد. بنابراین، به منظور اجرای خط مشی های برنامه‌ی باز زنده سازی شهری، ساختارهای سازمانی جدیدی با توجه به نقش سازمان های موجود و ابقاء آن ها، به دو منظور پیشنهاد می گردد:

۱ - تشکیل ساز و کار سازمانی برای اجرای خط مشی های پیشنهادی، ۲- تشکیل ساز و کار سازمانی برای ایجاد هماهنگی و مشارکت بین سازمان های پیشنهادی.

جدول ۱: درصد فراوانی ها و میانگین اثرات اقتصادی در بافت قدیم بابل

امتیاز	درصد	درصد فراوانی ها					گویه
		بسیار زیاد	زیاد	تاحدودی	کم	خیلی کم	
۳/۹	۱۰۰	۳۰/۲	۴۹/۹	۸/۵	۷/۳	۵/۱	افزایش ایجاد فرصت های شغلی نسبت به بافت جدید
۳/۸	۱۰۰	۳۵/۲	۳۷/۹	۱۰/۴	۱۳/۱	۳/۵	فرصت شغلی برای جوانان نسبت به بافت جدید
۳/۸۲	۱۰۰	۱۷/۳	۶/۳	۱۹/۵	۴/۵	۲/۴	ایجاد اشتغال نسبت به بافت جدید
۲/۳۳	۱۰۰	۳۶	۳۳/۹	۱۶/۸	۹/۳	۴	ایجاد اشتغال بیشتر برای زنان
۳/۸	۱۰۰	۳۰/۱	۳۷/۹	۱۵/۷	۱۱	۵/۸	افزایش در آمد نسبت به بافت همجوار از ۱۳۸۵

مأخذ: محاسبات انجام شده بر روی اطلاعات مستخرج از پرسشنامه

جدول ۲: رابطه‌ی بین توسعه‌ی بافت قدیم و شاخص های اقتصادی با استفاده از آزمون هم بستگی اسپرمن.

شاخص های اقتصادی	ارزش	میزان معناداری
ایجاد فرصت های شغلی نسبت به بافت جدید	۰/۱۵۲	*۰/۰۰۳
افزایش فرصت شغلی برای جوانان نسبت به بافت جدید	۰/۱۲۷	**۰/۰۱۴
ایجاد درآمد نسبت به بافت جدید	۰/۷۱	*۰/۱۷۳
ایجاد اشتغال بیشتر برای زنان	۰/۲۰۸	*۰/۰۰۰
افزایش در آمد ساکنین نیت به سال های قبل	۰/۲۷۴	*۰/۰۰۰

\*معنادار در سطح ۹۹ درصد

\*\* معنادار در سطح ۹۵ درصد

مأخذ: محسبات انجام شده بر روی اطلاعات مستخرج از پرسشنامه

در خصوص اشتغال‌زایی و افزایش درآمد در بافت قدیم، یافته های نشان دهنده‌ی همسویی با موارد فوق می باشد. به طوری که نزدیک به ۸۰٪ می باشد. که نشان دهنده‌ی افزایش اشتغال و درآمد شده است. چون بافت قدیم شهر بابل هنوز فعال است و نقش مرکزی (قلب) اقتصادی را دارد و جمعیت غیر دائم و شناور نیروی مازاد در منطقه هستند، که به صورت مستقیم و غیر مستقیم باعث اشتغال و در پی آن باعث درآمد شده است و چون بازارهای مختلف در آن قرار دارد. باعث اشتغال برای جوانان تا حدود نزدیک به ۸۰٪ را نشان می دهد که سطح بسیار بالا می باشد چون اکثراً ساکنین این بافت در بازار به انواع فعالیت ها مشغول شدند. ولی اشتغال برای زنان نسبت به گروه های دیگر پائین تر است به علت محدودیت اجتماعی، فرهنگی و مذهبی این بافت کم تر از حد استاندارد یعنی ۴۶٪ را نشان می دهد و در کل به ناحیه جزء اشتغال زنان نسبت به بافت جدید خود از نظر اشتغال و درآمد بیش تر نشان می دهد و آن کشش برای منطقه و فرا منطقه‌ای است. که در این مورد ایجاد درآمد نسبت به بافت جدید ضریب هم بستگی ۰/۱۷۳ در صد ۹۹ درصد معنادار می باشد.

جدول ۳: فروانی در صد و میزان فراوانی رابطه باز زنده سازی با توسعه ی اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی بافت قدیم شهر بابل.

امتیاز	درصد	درصد فراوانی ها					گویه
		بسیار زیاد	زیاد	تاحدودی	کم	خیلی کم	
۳/۷۸	۱۰۰	۳۶/۶	۳۰/۲	۱۵/۴	۱۰/۳	۷/۵	رابطه باززنده سازی با توسعه اقتصادی واجتماعی
۳/۴۵	۱۰۰	۳۱/۸	۲۹/۷	۱۸/۸	۱۵/۶	۱۰/۱	رابطه باززنده سازی با افزایش درآمد بافت قدیم
۳/۲۵	۱۰۰	۲۹/۸	۳۲/۸	۱۴/۷	۱۲/۳	۹/۴	رابطه باززنده سازی در کاهش تفاوت اقتصادی بین بافت قدیم و جدید
۳/۵۳	۱۰۰	۳۴/۲	۳۱/۳	۱۵/۴	۱۰/۶	۸/۵	رابطه باززنده سازی در کاهش تفاوت اجتماعی و فرهنگی بین بافت قدیم و بافت جدید
۳/۴	۱۰۰	۲۲/۸	۳۵/۴	۱۸/۱	۱۱/۳	۷/۹	تا چه حد باززنده سازی سبب کاهش نابرابری اقتصادی واجتماعی و فرهنگی بین بافت قدیم و بافت جدید می شود.
۲/۵۲	۱۰۰	۲۴	۳۶/۹	۱۶/۴	۱۳/۲	۹/۵	بین توسعه اقتصادی ساکنین با کاهش نابرابری رابطه وجود دارد

مأخذ: محاسبات انجام شده بر روی اطلاعات مستخرج از پرسش نامه

جدول ۴- رابطه بین باز زنده سازی عملکردی با توسعه اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی بافت قدیم شهر بابل با استفاده از آزمون همبستگی اسپرمن.

میزان معنادار	ارزش	شاخص های مورد نظر
۰/۰۰۴***	۲۳۵	رابطه باززنده سازی با توسعه اقتصادی واجتماعی و فرهنگی
۰/۰۰۰*	۲۰۵	رابطه باززنده سازی با افزایش درآمد بافت قدیم
۰/۰۰۰*	۲۱۶	رابطه باززنده سازی در کاهش تفاوت اقتصادی بین بافت قدیم و جدید
۰/۰۰۰***	۲۱۴	رابطه باززنده سازی در کاهش تفاوت اجتماعی و فرهنگی بین بافت قدیم و جدید
۰/۰۰۸***	۱۹۸	تا چه حد باززنده سازی سبب کاهش نابرابری اقتصادی واجتماعی و فرهنگی بین بافت قدیم و بافت جدید می شود.
۰/۰۰۰*	۲۰۱	بین توسعه اقتصادی ساکنین با کاهش نابرابری رابطه وجود دارد

\*معنادار در سطح ۹۹ درصد

\*\* معنادار در سطح ۹۵ درصد

مأخذ: محاسبات انجام شده بر روی اطلاعات مستخرج از پرسشنامه



رابطه باز زنده سازی با توسعه اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی رابطه‌ی معناداری وجود دارد یعنی هر چه باززنده ساز عملکردی و کالبدی در بافت قدیم صورت گیرد، باعث سرعت توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی می شود. چون باز زنده سازی باعث تغییرات اشتغال و درآمد بالاتر در بافت قدیم شهر شده و این افزایش اشتغال و درآمد باعث تغییرات مثبت اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی شده که باعث بالاتر رفتن سطح این بافت می شود و تفاوت اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی بین بافت قدیم و بافت جدید کم تر شود. وقتی توسعه اقتصادی در بافت قدیم صورت گیرد و مردم در همه‌ی سطوح پیشرفته تر شده و پیامد آن کاهش تفاوت اقتصادی بین بافت ها، کاهش نابرابری اجتماعی و فرهنگی بین ساکنین حوزه‌ی مورد مطالعه و بافت قدیم و جدید می شود و در رابطه باززنده سازی با توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ضریب همبستگی  $0/004$  با ضریب اطمینان ۹۵ درصد رابطه مثبت و معنادار می باشد.

جدول ۵- درصد فراوانی ها و میانگین اثرات اجتماعی در بافت قدیم بابل.

امتیاز	درصد	درصد فراوانی ها				گویه	
		بسیار زیاد	زیاد	تاحدودی	کم خیلی کم		
۳/۳	۱۰۰	۱۹/۷	۳۴/۷	۱۲/۳	۱۹/۵	۱۳/۹	بهبود وضعیت خدمات رسانی
۳/۵	۱۰۰	۱۲	۴۹/۱	۲۲/۷	۱۱/۷	۴/۵	افزایش سطح آگاهی خانوار
۴/۳	۱۰۰	۳/۷	۱۲/۵	۱۵/۷	۳۶	۳۳	حفظ فرهنگ محلی
۲/۳	۱۰۰	۳/۲	۲۰/۸	۱۱/۷	۳۴/۴	۲۹/۹	ایجاد امکانات تفریحی بیش تر و بهتر

مأخذ: محاسبات انجام شده بر روی اطلاعات مستخرج از پرسشنامه

جدول ۶: رابطه بین توسعه بافت قدیم شهر بابل و شاخص های اثرات مثبت اجتماعی با استفاده از آزمون

همبستگی اسپرمن

شاخص هاس مورد نظر	ارزش	میزان معناداری
بهبود وضعیت خدمات رسانی	۰/۲۹۲	*۰/۰۰۰
افزایش سطح آگاهی خانوار	۰۰/۱۵۵	*۰/۰۰۰
حفظ فرهنگ محلی	۰/۷۵	۰/۱۴۵
ایجاد امکانات تفریحی بیش تر و بهتر	۰/۶۹	۰/۱۸۵

\*معنادار در سطح ۹۹ درصد

\*\* معنادار در سطح ۹۵ درصد

مأخذ: محاسبات انجام شده بر روی اطلاعات مستخرج از پرسشنامه

یکی از مهم ترین فاکتور تفاوت بافت قدیم و جدید خدمات است. در خصوص بهبود وضعیت خدمات رسانی وضعیت نسبت به گذشته بهتر نشان می دهد چون عریض شدن جاده ها، معابر و نیز انتقال آب و برق و تلفن و غیره و امکانات حمل و نقل مناسب تر نسبت به گذشته، و نیز انتقال بهداشتی فاضلاب و حمل زباله ها و غیره، نتایج بالاتر از استاندارد یعنی عدد بالای ۷۰ درصد را نشان می دهد یعنی معادل ۳/۵ که کمی گمراه کننده است و آن را با بافت جدید در نظر بگیریم بسیار پایین تر قرار می گیرد. افزایش سطح آگاهی مردم یکی از عوامل توسعه شهری و به ویژه مشارکت مردمی است، و هر چه نسبت به وظایف و حقوق خود شناخت بیش تر داشته باشند، می تواند بهتر تصمیم گیری نمایند و در اجرا بازنده سازی مسئولین و دست اندرکاران را کمک نمایند. سطح آگاهی مردم نسبت به گذشته و نسبت به حقوق شهروندی بالاتر رفته و در این مورد عددی بالای ۷۵ درصد را نشان می دهد ولی میزان رشد آن نسبت به بافت جدید پایین می باشد در مورد حفظ فرهنگ محلی پایین تر از سطح استاندارد است. یعنی نزدیک به ۴۴ درصد می باشد، چون مهاجرین فقیر و کم درآمد و روستایی جای گزین بومیان شدن که کاملاً با فرهنگ محیط هماهنگ نبودن. از نظر امکانات تفریحی معادل ۴۶٪ می باشد، که رشد آن چنانی نیست، بلکه نسبت به گذشته خود بدتر شده چون بسیار از فضاها را شهرداری از بین برده و نیز تراکم جمعیت بیش تر شده و ساخت و سازهای سال های اخیر این وضعیت را بدتر کرده است. پس به طور کلی اثرات اجتماعی در بافت قدیم در مورد نسبت به کلیت مسائل اجتماعی مثبت بوده ولی موارد نسبت به کل شهر و محیط جدید وضعیت بسیار نامناسب قرار دارد. و در این مورد به ترتیب ضریب همبستگی ۰/۱۴۵ - ۰/۱۸۵ را نشان می دهد که نشان دهنده معنادار بودن آن است.

جدول ۷- ماتریس SWOT بافت قدیم بابل

امتیاز	نمره نهایی	نمره	ضریب	فرصت
۲	۱/۵	۱/۸	۰/۰۸	حساسیت زیاد مدیران ارشد شهر و استان مبنی بر بز زنده سازی سریع بافت.
۴	۱	۲/۵	۰/۰۴	کمک های مالی بانک های جهانی، وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی
۴	۰/۹	۲/۹	۰/۰۵	حساسیت عامه مردم بابل مبنی بر بهبود وضعیت بافت قدیم بابل
۹	۰/۲	۲	۰/۰۱	حساسیت ویژه نشریات محلی بابل در خصوص بهبود ناهنجاری های بافت قدیم
۲	۱/۵	۱/۸	۰/۰۸	تأسیس سازمان نوسازی و بهسازی بافت قدیم شهر بابل وابسته به شهرداری
۵	۰/۹۵	۱/۹	۰/۰۳	وجود کارشناسان متخصص و مجرب در زمینه بهسازی و نوسازی و توسعه شهری
			۰/۰۷	موقعیت استراتژی بافت در مرکز شهر و مرکز مبادلات اقتصادی منطقه

۱	۴/۵	۳/۸	۰/۰۴	توجه ویژه به بافت‌های قدیمی تاریخی و فرسوده در سازمان مدیریت و برنامه در سال ۱۳۸۸ دولت و در نظر گرفتن اعتبارات مربوط به آن
۷	۰/۸	۱/۳	۰/۰۶	ایجاد اشتغال جدید و متناسب در بافت قدیم و فرسوده
۸	۰/۶۸	۱/۷	۰/۰۴	وسایل ایاب و ذهاب عمومی و پارکینگ‌های ویژه در احیای بافت قدیم
مرتبه	نمره نهایی	نمره	ضریب	ضعف
۸	۱/۲	۴	۰/۰۳	محدودیت شدید عرض معابر درون بافت قدیم و فرسوده
۶	۱/۳۲	۳/۵	۰/۰۴	نبود معابر نفوذ یابنده به کل بافت به عنوان شرایط حیاتی
۳	۲/۷	۳	۰/۰۹	خالی شدن بافت از جمعیت بومی و اصلی آن
۱	۳/۰۴	۳/۸	۰/۰۸	ضعف شدید زیربناها و خدمات و تأسیسات و تجهیزات زیاد
۷	۱/۲۴	۳/۱	۰/۰۴	ضعف بنیان مالی و اقتصادی خانوار
۹	۰/۸۴	۲/۸	۰/۰۳	احساس تعلق و ساکنین کنونی به بافت به دلیل نداشتن گذشته در مشترک
۵	۱/۸۶	۳/۱	۰/۰۶	عدم شناخت کافی از ارزش ها و قدمت بافت
۲	۲/۷۵	۳/۲۵	۰/۰۷	عدم ارتباط میان محله‌های قدیم با بافت جدید.
۴	۲/۲۵	۳/۷۵	۰/۰۶	عدم اطمینان ساکنین به نتایج حاصله از طرح ها

مرتبه	نمره نهایی	نمره	ضریب	قوت ها
۱	۳/۳	۳/۷	۰/۰۹	نزدیکی و مجاورت با مرکز تجاری و قلب اقتصادی
۸	۰/۹	۳	۰/۰۳	وجود عناصر باارزش تاریخی و دارای قابلیت‌های گردشگری
۵	۱/۷۵	۳/۵	۰/۰۵	مرکزیت مکانی بافت قدیمی و تاریخی و قابلیت سرمایه‌گذاری در آن
۴	۱/۹۲	۳/۲	۰/۰۶	وجود پتانسیل‌های کالبدی درون بافتی و جهت اجرای برنامه باززنده‌سازی
۷	۱/۲	۲	۰/۰۶	مدیریت متمرکز بهسازی و نوسازی بافت و قرار گرفتن آن در درون بافت
۳	۲/۴۵	۳/۵	۰/۰۷	وسعت بالای بافت که امکان اجرای برنامه‌های مختلف بهسازی و نوسازی را میسر می سازد
۶	۱/۵	۳/۷	۰/۰۴	وجود قطعات رها شده و مخروبه در داخل بافت که امکان استقرار خدمات و تأسیسات و تجهیزات را ممکن می‌سازد.
۹	۰/۴	۲	۰/۰۲	رضایت ساکنان از وضعیت موجود بافت
۲	۳/۰۴	۳/۸	۰/۰۸	قرارگیری بافت قدیم در مرکز جغرافیای شهر

منبع: استخراج از پرسشنامه

مرتب	نمره نهایی	نمره	ضریب	تهدیدها
۲	۲/۷	۳/۱	۰/۰۹	فقدان سیستم مدیریت یکپارچه جهت اجرای به موقع و هماهنگ طرحها
۷	۱/۲۵	۳/۸	۰/۰۳	مقطعی بودن طرحها و برنامهها در دورههای مختلف زمانی
۶	۱/۴۱	۳/۷	۰/۰۴	عدم برآورده شدن به موقع و سریع مناسی مالی موردنیاز پیشبینی شده
۹	۰/۹	۳/۳	۰/۰۳	عدم اطلاعاتی دقیق ساکنان از نتایج مثبت اجرای طرحها
۵	۱/۴۸	۳/۷	۰/۰۴	عدم شناخت کافی از ارزش های موجود در بافت به عنوان عامل معرف هویت شهری و حتی صنعتی درآمدزا
۸	۱/۰۵	۳/۵	۰/۰۳	وجو سودگرایانه و سودآور از نتایج طرحها در نزد سرمایه گذاران پروژههای
۴	۲/۳	۳/۳	۰/۰۷	عدم هماهنگی منطقی پس بافت های فرسوده و قدیم با جدید
۳	۲/۴	۳/۱	۰/۰۹	عدم وجود برنامه ریزی کاربردی کارآمد در توسعه بافت قدیم و فرسوده.
۳	۲/۴	۳/۱	۰/۰۸	ضعف عملکرد اقتصاد و اجتماعی در بافت قدیم و فرسوده.

## ب) جدول ۸- اولویت بندی مدل سوات

اولویت بندی نقاط تهدیدات (T)	اولویت بندی نقاط قوت (S)
۱-عدم وجود برنامه ریزی کاربردی کارآمد در توسعه بافت قدیم	۱- نزدیکی و مجاورت بامرکز تجاری و اقتصادی
۲- فقدان سیستم مدیریت یکپارچه هدفمند جهت اجرای به موقع و هماهنگ طرحها و پروژهها	۲- قرارگیری ساخت قدیم در مرکز جغرافیای شهر
۳- ضعف عملکرد اقتصاد و اجتماعی در بافت قدیم	۳- وسعت بالای بافت که امکان اجرای برنامه های مختلف بهسازی و نوسازی را میسر می سازد
۴- عدم هماهنگی منطقی بین بافت های قدیم با بافت همجوار	۴- وجود پتانسیل های کالبدی درون بافتی و جهت اجرای برنامه بهسازی و نوسازی و باززنده سازی
۵- عدم شناخت کافی از ارزش های موجود در بافت به عنوان عامل معرف هویت شهری و حتی صنعتی درآمدزا	۵- مرکزیت مکانی بافت قدیمی و تاریخی و قابلیت سرمایه گذاری در آن
۶- عدم برآورده شدن به موقع و سریع مناسی مالی مورد نیاز پیشبینی شده	۶- وجود قطعات رها شده و مخروبه در داخل بافت که امکان استقرار خدمات و تأسیسات و تجهیزات را ممکن می سازد
۷- مقطعی بودن طرحها و برنامهها در دوره های مختلف زمانی	۷- مدیریت متمرکز بهسازی و نوسازی بافت و قرار گرفتن آن در درون بافت

۸- وجود عناصر باارزش تاریخی و دارای قابلیت‌های گردشگری	۸- وجو سودگرایانه و سودآور از نتایج طرح‌ها در نزد سرمایه‌گذاران پروژه‌های
۹- رضایت ساکنان از وضعیت موجود بافت	۹- عدم اطلاع رسانی دقیق و آگاه کردن ساکنان از نتایج مثبت اجرای طرح‌ها در جهت بهبود وضعیت بافت
الویت بندی فرصت ها (O)	الویت بندی ضعف (W)
۱- موقعیت استراتژی بافت در مرکز شهر و مرکز مبادلات اقتصادی منطقه	۱- ضعف شدید زیربناها و خدمات و تأسیسات و تجهیزات زیاد
۲- تأسیس سازمان نوسازی و بهسازی بافت قدیم شهر بابل وابسته به شهرداری بابل	۲- عدم ارتباط میان محله‌های قدیم با بافت جدید.
۳- حساسیت زیاد مدیران ارشد شهر و استان مبنی بر بهسازی و نوسازی سریع بافت.	۳- خالی شدن بافت از جمعیت بومی و اصلی آن
۴- توجه ویژه به بافت‌های قدیم و تاریخی و فرسوده در سازمان مدیریت و برنامه در سال ۱۳۸۸	۴- عدم اطمینان ساکنین به نتایج حاصله از طرح‌ها
۵- کمک‌های مالی بانک‌های جهانی، وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی	۵- عدم شناخت کافی از ارزش‌ها و قدمت بافت
۶- وجود کارشناسان متخصص و مجرب در زمینه بهسازی و نوسازی و توسعه شهری	۶- نبود معابر نفوذ یابنده به کل بافت به عنوان شرایط حیاتی
۷- حساسیت عامه مردم بابل مبنی بر بهبود وضعیت بافت قدیم بابل به عنوان یکی از نیازهای شهر	۷- ضعف بنیان مالی و اقتصاد خانوار
۸- ایجاد اشتغال جدید و متناسب در بافت قدیم و فرسوده	۸- محدودیت شدید عرض معابر درون بافت قدیم و فرسوده
۹- وسایل ایاب و ذهاب عمومی و پارکینگ‌های ویژه در احیای بافت قدیم	۹- احساس تعلق و ساکنین کنونی به بافت به دلیل نداشتن گذشته در مشترک

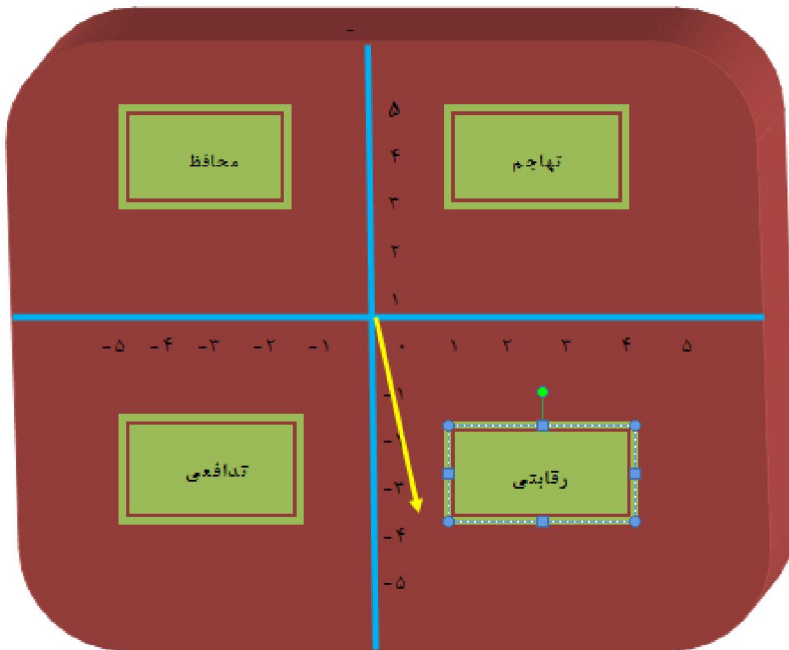
منبع: استخراج از پرسشنامه

مجموعه‌ی امتیاز نقاط قوت شهر بابل براساس مدل SWOT ۴۹/۱۶ می باشد و مجموعه تهدیدات ۴۶/۱۶ می باشد و مجموعه‌ی فرصت براساس این مدل ۲۳/۱۳ و نقاط ضعف آن ۲/۱۷ می باشد پس اگر یک مقایسه کلی انجام دهیم و هرکدام را با دیگری بررسی کنیم چنین به دست می آید.

$+۰/۳ = ۱۶/۴۶ - ۱۶/۴۹ =$  قوت به تهدید

$-۳/۹۷ = ۱۷/۲ - ۱۳/۲۳ =$  فرصت به ضعف

### ماتریس سوات



طرح: نویسنندگان

### نتیجه گیری و پیشنهاد:

ویژگی عمده‌ی رهیافت باز زنده سازی شهری که آن را از سایر رهیافت های دخالت در نواحی شهری متمایز می کند، دید چند بعدی و راهبردی به مشکلات و روش های حل این مشکلات بوده است. مشکلات افت شهری در ناحیه‌ی قدیمی شهر بابل و برنامه ریزی های مربوطه، گرچه به بخش های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، محیطی و سازمانی قابل تقسیم است، ولی واقعیت این است که این مشکلات ارتباط تنگاتنگی با یکدیگر دارند و به تبع آن، حل این مشکلات نیز می باید با در نظر گرفتن ارتباط تنگاتنگ و بلافاصل آن ها صورت گیرد.

یکی از مشکلات اساسی بافت قدیم بابل، عدم وجود مشارکت در سطح کل بافت است، که عدم هماهنگی در آن هویدا است. از سوی دیگر، سازمان های دولتی و نیمه دولتی مستقر در بافت قدیم نیز نه تنها ارتباطی ندارند، بلکه فقط با سازمان های فرادست خود ارتباط دارند، حتی با نهادهای غیردولتی مستقر در بافت یعنی واحدهای فرهنگی نیز ارتباطی وجود ندارد و از نظر فعالیت سازمان ها و نهادهای مشکلات متعددی به وجود آورده است. بنابراین هدف ایجاد هماهنگی بین سازمان ها و نهادهای فعال در بافت به عنوان یکی از اهداف اصلی برنامه‌ی باززنده سازی شهری بافت قدیم بابل انتخاب شده که دستیابی به آن از طریق راهبرد ایجاد و توسعه‌ی مشارکت صورت می‌گیرد. این راهبرد در برخورد با دیگر اهداف، سازگاری بسیار مطلوبی دارد، به طوری که تمامی اهداف با توجه به این راهبرد قابل اجرا هستند. از این رو اجرای این راهبرد نه تنها دریچه‌ای به سوی حل مشکل مربوط به عدم ارتباط بین سازمان های فعال تلقی می‌شود، بلکه می‌تواند به حل مشکلات این بافت در دیگر ابعاد نیز کمک نماید.

مشکل اصلی دیگر آن که در حقیقت می‌تواند به عنوان عامل اصلی آغاز فرآیند افت شهری محسوب شود، نرخ پایین و کیفیت نامطلوب سواد است. مشکل اقتصادی و عدم جذب نیروی کار در بازار نیز از این عامل ناشی می‌شود. بنابراین افزایش سطح سواد می‌تواند اقدام مناسبی به سمت معکوس نمودن روند فرآیند افت شهری و شکست دور تسلسل چرخه‌ی افت شهری محسوب گردد. این راهبرد در برخورد با دیگر اهداف نیز نتیجه‌ی مناسبی داده است. با توجه به این که از طریق بررسی فرآیند تغییر و افت شهری در بافت قدیم شهر بابل، باز زنده سازی عملکردی اجتماعی و اقتصادی مورد تأکید واقع شد، این راهبرد می‌تواند در حصول به آن مؤثر واقع شود. وجود همه گونه نابسامانی از نظر عملکردی، ارتباطی، خدماتی و اجتماعی در بافت و محلات درونی، منطقه تاریخی رابه انزوای زیستی کشانده است. این مشکلات از آن حیث چهره‌ی بافت را ناتوان نموده که به مرور زمان و در اثر تغییر و تحولات شهرسازی، همچنین به این بافت عملکرد اصلی خود دلایل اقتصادی، اجتماعی و نبود امکانات و تسهیلات جدیداز دست داده و دچار فرسودگی و ویرانی شده است. لذا به نظر می‌رسد که ارائه هر طرح منسجم جهت احیا و باززنده سازی منطقه تاریخی می‌بایست.

در نهایت می‌توان گفت، که بزرگ ترین معضلی که بافت های قدیمی و با ارزش شهری از آن رنج می‌برند، نبود تحرک اجتماعی و فاصله گرفتن از جریان رایج حیات اجتماعی شهر است، که باعث شده فرصت نگه داری آن ها توسط جریان خودجوش و پویای مردمی از بین برود و آن ها را بیش از پیش نیازمند به فعالیت ها و اقدامات کلان و دولتی کند، که بعضاً کند و

مبتنی بر ساختار اصلاح از بالا به پایین است که عمدتاً بدون توجه به استعدادهای موجود و تنها برای دست یابی به کلتی از پیش تعیین شده صورت می گیرد.

برای دست یابی به راهکارهای مطلوب و طرحهای قابل تحقیق در زمینه باز زنده سازی بافت های قدیم، نیازمند بررسی و شناخت دقیق نیازها و کمبودها می باشد. رسیدن به سلسله نیازهایی مناسب و طبقه بندی شده و امکانات، محدودیت ها و پتانسیل ها، قبل از هر اقدامی ضروری به نظر می رسد، چرا که شاید با بررسی آن ها بدون انجام عملیات خاص و تنها با برنامه ریزی و اتخاذ تصمیمات کارآمد در حوزه های اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و ... بتوان مشکلات را مهار کرده و بر آن ها فائق آمد. مشکلات و موانع کالبدی، اقتصادی، عملکردی، فرهنگی، حقوقی و اجتماعی است. هر گاه ارزش زیست و سکونت در فضایی کاهش یابد، کالبد و فعالیت آن از تحرک و پویایی لازم باز ایستاده و رو به فرسودگی می گذارد. تحقق این فرسودگی با شدت و حدت های متفاوت (نسبی و کامل) از ویژگی های جامعه (مردم) و فضا (کالبد) ناشی می شود که در ابعاد مختلف قابل تجزیه و تحلیل هستند.

### راهبرد های (استراتژی) کلان :

- اهداف و مقاصد می باشد که به عنوان تأثیرات نهایی باز زنده سازی بافت قدیم مد نظر می باشد و کلیه تلاش ها بایستی به این سمت جهت گیری و معنادار شوند. این اهداف عبارتند از:
- توسعه پایدار.
  - هم پیوندی: پیوند میان محلات قدیم و محلات جدید در یک کل بزرگ تر.
  - عدالت اجتماعی: خارج کردن بافت های فرسوده از چرخه فقر و ناپایداری و ایجاد فرصت هایی برای رشد و بالندگی ساکنان این مناطق جهت به دست آوردن حقوق شهروندی.
  - ایمنی: کاهش سطح آسیب پذیری ساختمان ها فرسوده در برابر حوادث غیر مترقبه.
  - امنیت: کاهش سطح آسیب پذیری های اجتماعی.
  - رفاه: بهبود شاخص های کیفیت زندگی و محیط زیست انسانی ساکنان بافت های قدیم.
  - هم پیوندی بافت با فضاها و عملکرد شهری: ارتقاء پویای بافت در کل شهر با تنظیم روابط عملکردی فضاها. قدیم و جدید.
  - احیاء هویت محله ای: احیاء نقش و هویت محله ای با ارائه چهره و سیمای زیبا و روح نواز در محله.
  - افزایش ثروت شهری: تبدیل میراث به جا مانده در بافت های فرسوده به ثروت شهری قابل بهره برداری در جهت احیای حیات شهری.



## منابع و مأخذ:

- ۱- بحرینی، س ح. ۱۳۷۶. شهرسازی و توسعه پایدار، مجله‌ی رهیافت، شماره‌ی ۱۷
  - ۲- حبیبی، س م. سلیمی، ج. ۱۳۷۶. استخوان بندی شهر قزوین، انتشارات شابک
  - ۳- \_\_\_\_\_، مقصودی، م. ۱۳۸۱. مرمت شهری، انتشارات جهاد دانشگاهی
  - ۴- حبیبی، ک، احمد پور، ا.، مشکینی، ا. ۱۳۸۶. بهسازی ونوسازی بافت های کهن شهری، انتشارات دانشگاه کردستان، چاپ اول.
  - ۵- حناچی و دیگران. ۱۳۸۶. بررسی تطبیقی تجارب مرمت شهری در جهان و ایران، نشر سبحان نور، چاپ اول
  - ۶- دانشپور، ز. ۱۳۸۳. درسنامه مرمت شهری، دوره کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری و منطقه ای، دانشگاه شهید بهشتی.
  - ۷- رهنما، م ر. ۱۳۸۸. برنامه ریزی مناطق مرکزی شهرها، انتشار دانشگاه فردوسی مشهد چاپ اول
  - ۸- شکویی، ح. ۱۳۷۳. دیدگاه های نو در جغرافیای شهری، تهران، انتشارات سمت
  - ۹- عندلیب، ع. ۱۳۸۹. اصول نوسازی شهری نشر آذرخش، چاپ اول
  - ۱۰- فلامکی، م. ۱۳۷۴. باززنده سازی بناها و شهرهای تاریخی، مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه
  - ۱۱- فلامکی، م م. ۱۳۷۵. سیری در تجارب و مرمت شهری از ونیز تا شیراز، وزارت مسکن و شهرسازی
  - ۱۲- مهندسین مشاور شهر و برنامه. ۱۳۸۴. بازنگری طرح جامع شهر قزوین، وزارت مسکن و شهرسازی
  - ۱۳- مهندسین مشاور نقش پیراوش. ۱۳۸۰. جلد دوم و سوم، طرح تفصیلی ریز بافت قدیم
  - ۱۴- مهندسین مشاور زیستا. ۱۳۸۰. طرح جامع (توسعه و عمران) شهر بابل
  - ۱۵- نصیری، م. ۱۳۸۲. نقش دولت در تحول فضایی شهر بابل مجله پژوهش های جغرافیایی شماره ۴۸ ستا سی و ششم تابستان ۱۳۸۳
- 16-Bryson, John M.2004. Strategic Planning for Public and Non-Profit Organizations, Jossey Bass, 3<sup>rd</sup> Edition, P. 430
- 17-Batey, P.2000. urban regeneration in Britain, Progress, Principles and Prospects, International Symposium on Regeneration of City down Town.

- 18-CAC (Consultants and university of hull) .2003. sustainable development tools for regional policy, output 2- final report to the English regions network, unpublished
- 19-. David, Fred R.2005. Strategic Management: Concepts & Cases, Pearson Education, 10<sup>th</sup> Edition.
20. Roberts, P. and sykes, H.2000. "urban regeneration a handbook", Upgradiky The Barrio El Raval of Barcelona, Spain m Built
21. Korkmaz, F.2003. urban regeneration of old and historical sites, A Commentary Bibliography.
- 22- Measuring Social Sustainability: Best Practice from Urban Renewal in the EU 2007/01: EIBURS Working Paper Series July 2005
- 23-New Urban Renewal in Colorado's Front Range by Jennifer Lang Issue Paper 2-2007 February, 2007
- 24-Kristian Ruming City Futures Research Centre May 2006 Research Paper No.4
- 25- Yüксе, İhsan and Metin Dagdeviren, 2007, Using the Analytic Network Process (ANP) in a SWOT Analysis – A Case Study for a Textile Firm, Journal
26. Tomginson, R., From Exclusion To Inclusion: Rethinking Johannesburgs Central City, Environment And planniny , VOL, 31, 1999, P.1655-1678.
27. Tisdell, steven.oc,taner and Heath, Tim. "Revitalizing Historic urban Quarters" Architectural press,1996.
- 28-. Wannop, u.1990. The Tones Renewal Project: A Prospective on The Management of Urban Regeneration, Townplanniny Review, VOL.61, NO.4