

مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای
سال دوم، شماره هفتم، زمستان ۱۳۸۹
دریافت: ۱۳۸۸/۹/۳۰ - پذیرش: ۱۳۸۹/۱۰/۱۲
صص ۳۱-۵۲

تحلیلی بر طرح‌های احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده نمونه موردی محله جویبار اصفهان

مهدی مؤمنی: دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد، ایران*
حسن بیگ‌محمدی: دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد، ایران
زهرا مهدیزاده: دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد، ایران

چکیده

با افزایش بی‌رویه جمعیت، بویژه جمعیت شهرنشین در چند دهه اخیر در کشور ایران، مسأله فضا و توسعه پایدار فضایی از اهمیت قابل توجهی برخوردار گردیده است. در ایران رشد جمعیت شهری با توسعه ناموزون افقی شهر و از بین بردن منابع کشاورزی و طبیعی اطراف شهرها همراه بوده است. این در حالی است که بسیاری از شهرها دارای منابع فضایی باارزش، اما فرسوده‌ای هستند که راه گشای بسیاری از مشکلات به وجود آمده شهرها در حال حاضر است، و از همین جا مسأله بهسازی و نوسازی این فضاهای باارزش مورد توجه قرار گرفته است. متأسفانه، ایران به دلیل استفاده از طرح‌هایی که بیشتر تقلیدی بوده و تنها مسایل کالبدی را مورد توجه قرار داده است، نتوانسته از این فضای باارزش استفاده بهینه‌ای را به عمل آورد. محله جویبار اصفهان از جمله محلاتی است که ضمن برخورداری از قابلیت‌های بالقوه در جذب جمعیت با معضل بافت فرسوده مواجه شده است. این محله به رغم طرح‌های اجرا شده در جهت احیای آن، نتوانسته آن گونه که شایسته قدمت محله و توانهای موجود آن است، در مسیر توسعه پایدار فضا گامی موثر بردارد و همچنان شاهد گریز جمعیت از محله و گسترش افقی شهر هستیم. هدف این مقاله تحلیلی بر طرح‌های احیاء و نوسازی در محله جویبار و بیان نقاط ضعف و قوت آنها و ارائه راهکارهایی برای استفاده بهینه از این فضاها ضمن حفظ هویت بافت است. در این پژوهش، از روش تحقیق توصیفی ژرفانگر استفاده شده و به منظور سنجش و تجزیه و تحلیل اطلاعات از تمامی روشهای مصاحبه، مشاهده، پرسشنامه و مطالعه کتابخانه‌ای بهره‌مند شده است. برخی نتایج حاصل از این تحقیق به قرار زیر است: نوسازی پایدار بدون شناخت و توجه به ساختار اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی محل امکان‌پذیر نیست؛ بدون جلب مشارکت واقعی مالکان این بافتها امکان دستیابی به بهسازی مطلوب محقق نخواهد شد.

واژه‌های کلیدی: احیاء، بهسازی، بافت فرسوده، مشارکت مردمی

۱- مقدمه

۱-۲- طرح مساله

پهنه های تاریخی شهر اصفهان جلوه گاه حضور فعالیت های رسمی و غیررسمی متعددی است که گرچه در نگاه اول متضاد و ناهمخوان به نظر می آیند، به مرور زمان و با تغییرات ساختار کالبدی، سازمان مناسبی یافته و شکل و محتوای آنها در تلفیق با یکدیگر خاستگاه بهترین نمونه های فضای شهری ایرانی شده است، اما آنچه امروزه این محلات را به گره های مساله دار بدل کرده، فرسودگی (کالبدی، اقتصادی، اجتماعی) بر اثر گذر زمان و آسیب پذیری مصالح آنهاست.

به منظور حفظ بافت به صورت زنده و خودجوش، حضور ساکنان محلی ضروری است، اما متأسفانه به علت فقدان تسهیلات زندگی در بافت و معاصر نشدن آن، خانوارهای اصیل و قدیمی مهاجرت کرده و افراد بیگانه با محل و بدون آگاهی، تنها به علل اقتصادی (ارزش پایین ملک و اجاره بها) در آن ساکن شده اند. و مرمت کنندگان بافت، ناگزیر کل بافت را همچون جسم مرده ای می نگرند و با استفاده از شیوه های تقلیدی که هماهنگی با وضعیت اقتصادی و اجتماعی محله ندارد، تنها به کالبد می پردازند.

هر سرزمینی دارای استعدادهای طبیعی ویژه خود است و زندگی، از جمله ساختارهای شهری در آن سرزمین، تحت تأثیر شرایط محیط جغرافیایی شکل می گیرد و تکامل می یابد. مسأله مهم در شهرها رسیدن به توسعه پایدار^۱ است و به منظور توسعه پایدار شهری در محیط جغرافیایی، طرح‌ها و اقدامات

بهسازی و نوسازی شهر باید متناسب با ساختار اکولوژیک آن منطقه صورت گیرد (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴:۲). اما متأسفانه حاکم شدن رویکردهای مهندسی در توسعه شهری، ابعاد نوسازی شهری را با یک بعد و آن «نوسازی کالبدی» تغییر داد. حاکم شدن این دیدگاه که در ایران به دلیل سهولت وارد کردن فن آوری ساخت و ساز و سختی کار با اجتماعات محلی، شدتی بیشتر از جوامع غربی یافت، تنها جنبه‌های تکنیکی نوسازی بافت‌های فرسوده حاکم شده و تکنسین‌ها، بازیگردان اصلی صحنه‌های ساخت و ساز در بافت شهری شدند. بدیهی است در چنین شرایطی عوامل اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی و ... به فراموشی سپرده شده و نتایج ناگوار جدایی مردم از سازندگان و حامی آنان که معمولاً دولت بوده، بروز کرده است (عندلیب، ۱۳۸۷:۲۱). کم‌رنگ بودن مشارکت مردم ساکن این بافت‌ها و استفاده از طرح‌های نامناسب برای این محلات باعث گردیده تا این مناطق جوابگوی نیازهای جمعیتی شهر نباشند و استفاده از این بافت‌ها به عنوان وسیله‌ای برای جلوگیری از توسعه فیزیکی ناموزون شهر کم‌رنگ‌تر شود.

محله جوباره به صورت یک واحد جغرافیایی مشخص با نظام اقتصادی، اجتماعی و فضایی یکدست و شاخص در شهر کهنسال، اصفهان توجه علاقه مندان به مسائل شهری را به خود جلب نموده است. با اینکه عمران محله جوباره در طرح جامع شهر اصفهان مورد توجه بوده، لکن از دید اجرایی، گام‌های مثبتی که در شأن این شهر پر ارزش باشد برداشته نشده است. شهرداری اصفهان با خرید مسکن و اجرای طرح‌های عمرانی ناقص و ابتدایی، جز خراب کردن و تبدیل

^۱-Sustainable Development

می‌دانند که چنین امری عملاً امکان‌پذیر نیست و مشکلات ثبتی و وراثتی منطقه مسکونی را صد چندان نموده، باعث عدم رغبت مردم نسبت به سکونت در بافت قدیم شده است.

مشکلات عمده بافت به قرار زیر است:

- عدم سرانه‌های خدماتی هماهنگ با فرهنگ کنونی مردم؛

- محدودیت در عبور و مرور وسایل نقلیه؛

- مشکلات ثبتی در رابطه با تفکیک و تجمیع املاک و مستغلات در نتیجه؛

- بی ارزش شدن زمین از نظر اقتصادی (مصاحبه با بنگاه‌های املاک و ساکنان محله)؛

- کالبد فرسوده بافت، عدم نوسازی و بهسازی مردم؛

- مهاجرت افراد بومی و ساکنان اصیل محله؛

- مشکلات اجتماعی از قبیل اعتیاد و معضلات اخلاقی، بیکاری و ...؛

- سالمند بودند افراد محله، خانوارهای کم درآمد؛

- بواسطه نزدیکی به بازار و پایین بودن نرخ زمین، کسبه خرده پا در این محل ساکن شده‌اند.

تأثیرات سوء ساختار، یکی از مراکز تجاری شهر در روی بافت و تبدیل فضاهای با ارزش به انبارها، فضاهای خدماتی با کیفیت پایین (مطالعات میدانی و انجام مصاحبه با ساکنان).

۱-۲- اهمیت و ضرورت

انتخاب محله جویباره از این نظر برای ما حایز اهمیت است که این مکان جغرافیایی نه تنها

زمین‌های کوچک و مقطع به فضاهای سبز و پارکینگ‌های ناهماهنگ و ناموزون گامی برنداشته و یا گام‌های ضعیفی برداشته است (شفقی، ۱۳۸۱: ۶۷). نداشتن الگویی واحد در امر بازسازی از مشکلات اساسی این بافت قدیمی است، چه وجود یک مقررات عمران شهری ناقص به مراتب بهتر از نبودن آن است. گذشته از فرسوده بودن بافت محله، وجود شاخص‌های تاریخی در این محله باعث گردیده این محله به عنوان یک محور تاریخی، فرهنگی شناخته شده و اهمیتی دو چندان از سایر بافت‌ها داشته باشد و از آنجایی که محله در دل شهر اصفهان قرار گرفته، به عنوان اصلی‌ترین هسته پیدایش این شهر شناخته شده است. ضرورت‌های ذیل در اجرای طرح انکار ناشدنی می‌نماید:

الف) اجرای طرح در راستای برنامه‌های مختلف فرهنگی؛

ب) تقویت صنعت توریسم در اصفهان به عنوان بیشترین و مهمترین شهر جاذب توریسم در کشور؛

ج) تأکید بر سیاست تمرکز زدایی، انتقال فعالیت‌ها در سلسله مراتب پایین‌تر به پیرامون؛

د) تقویت ساختار درونی شهر و احیای محور تاریخی اصفهان؛

ه) طرح اجرایی در پیرامون محورها به منظور پویایی در محله (مأخذ: نگارندگان).

با اینکه محلات مرکزی شهر اصفهان از لحاظ خدمات زیر بنایی غنی بوده، ولی عدم هماهنگی کالبد شهر با فرهنگ اکتسابی کنونی مردم که نیاز به پارکینگ را برای هر واحد مسکونی ایجاد می‌کند و یا تردد هرگونه وسایل نقلیه را در این گونه بافت‌ها مجاز

متصل نموده، بسیاری از مشکلات حال و آینده شهرها از جمله شهرهای بزرگ را حل خواهد نمود.

۱-۳- اهداف

- ایجاد ارزش افزوده املاک و مستغلات؛
- ایجاد سرانه‌های خدماتی مورد نیاز ساکنان؛
- ایجاد فرهنگ بافت قدیم و هماهنگ ظرف و مظروف (کالبد بافت با زندگی امروز)؛
- ایجاد اشتغال از طریق محورهای احیاء و عمران داخل محلات، از قبیل ایجاد مراکز تولید، آموزش و فروش صنایع دستی، ایجاد کارگاه آموزشی، راه اندازی و احیای بازارچه‌ها؛
- بالا بردن سطح اقتصاد ساکنان داخل بافت؛
- جلوگیری از گسترش بی رویه حاشیه نشینی شهرها.

بافت شهر اصفهان به عنوان یک شهر تاریخی باید حفظ شود و پرداختن به عناصر شاخص تنها به صورت شهری کافی نیست (مسکن سازان و ساماندهی محور تاریخی، فرهنگ گردشگری جویباره اصفهان، ۱۳۸۲).

۱-۴- پیشینه پژوهش

طرح‌های به سازی و نوسازی در شهرهای کلان کشور، از جمله شهر اصفهان از سال ۱۳۱۰هـ. ش. به بعد شروع شد، اما ضعف در مدیریت و برنامه ریزی، کمبود نیروی متخصص ماهر، توجه به ظاهرسازی معماری و شهرسازی به جای تعمق در ترویج بناها و بافتهای اصیل، فقدان برنامه ریزی هویت بخش و کمبود سرمایه گذاری، موجب دور شدن فرهنگ

قدیمیترین ترین محله مسکونی شهر اصفهان را در بر دارد، بلکه با وجود مسجد جامع و قدیمیترین بخش بازار و میدان کهنه به عنوان یک مجموعه فرهنگی، اقتصادی و مسکونی مورد توجه شهرسازان و جغرافیدانان قرار گرفته است. این بخش شهری از نظر تجاری، میراث‌های فرهنگی و جاذبه‌های توریستی، شبکه ارتباطی و بالاخره سکونتگاهی و کالبدی از ارزش‌های بسیار بالایی برخوردار بوده که مطرح کردن آنها در چنین مطالعاتی ضرورت دارد.

در واقع، بررسی اثرات اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی طرح‌های اجرا شده در محله جویباره، می تواند نقاط ضعف و قوت طرح‌ها را برای متصدیان در امر بهسازی و نوسازی مشخص نماید، و از آنجا که اقدامات بهسازی و نوسازی باید در جهت رفاه ساکنان و رفع مشکلات حاصل از فرسودگی باشد، نه گریز ساکنان، بی توجهی به وضعیت اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی ساکنان این محلات و توجه بیش از حد به کالبد و بازسازی و زیبا سازی معابر و بدنه بافت، بدون توجه به نیازهای (اقتصادی- اجتماعی) ساکنان امری بیهوده بوده و با گذشت زمان نمی تواند نتایج اقتصادی- اجتماعی پایداری در پی داشته باشد.

بنابراین، توجه به ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی ساکنان و جهت دهی طرح‌ها در مسیر بهبود وضعیت اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی این محلات، با این غنای فرهنگی زمینه ساز جلب سرمایه و سرمایه گذاران در آینده نزدیک خواهد شد و اجرای صحیح طرح‌ها، شهرها را به منبع غنی اقتصادی- اجتماعی

شهرنشینی و شهرسازی ایرانی - اسلامی از ساختارهای اصلی خود شد (زاغیان، ۱۳۸۶: ۲۴).

۱-۴-۱- طرح ساماندهی محله جویباره اصفهان

محله جویباره از قدیمیترین محلات شهر اصفهان بوده است، به طوری که می توان گفت این محله هسته اولیه شکل دهنده این شهر است.

به استناد ماده ۱۶۶ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، مصوب سال ۱۳۷۹ مبنی بر تخصیص اعتبار جهت بافت‌های تاریخی، ساماندهی محور تاریخی، گردشگری جویباره اصفهان در سال ۱۳۸۲ آغاز گشت. طرح و اجرای این پروژه توسط شرکت عمران و مسکن سازان منطقه مرکزی به عنوان کارگزار شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران و بانظارت عالی سازمان مسکن و شهرسازی استان اصفهان انجام شد. برای انجام فعالیت‌های بهسازی و ساماندهی بافت قدیم، شناخت گذشته تاریخی جزو اصول اولیه است. پس از انجام برداشت‌های لازم. معین شدن رتبه تاریخی محدوده مورد نظر و همچنین پس از شناسایی فضاهای ارزشمند و بارز آن محدوده، طرح ساماندهی تهیه گردید.

روان بخشی در طول مسیر با صرف حداقل هزینه به روش‌های زیر انجام گرفت:

- جمع‌آوری نخاله‌های ساختمانی و زباله‌ها از فضاهای مخروبه و تعریف کاربری جدید، با توجه به شرایط محلی، امکانات و طرح‌های فرادست جهت این زمین‌ها و حتی الامکان ایجاد تعادل در سرانه‌های خدمات عمومی؛

- بدنه سازی از طریق ایجاد هماهنگی بین مصالح به کار رفته در پوشش نماها، متعادل کردن خط

آسمان، تعریف ضوابط و محدود کردن کنسول‌ها و پیش زدگی‌ها در گذرهای با عرض محدود. شاخص کردن عناصر ارزشمند و تاریخی و معرفی آنها به گذر، با بدنه سازی مناسب جهت این ابنیه و شاخص کردن ورودی این بناهای خاص؛

- کف سازی گذر و تعریف مسیر مشخص برای عابر پیاده، اتومبیل و دوچرخه و تعریف مکان‌های مشخص برای پارک وسایل نقلیه به صورت موقت، ایجاد فضای سبز در طول مسیر و شاخص ساختن محل ورودی ابنیه ارزشمند و بازارچه‌ها در طول محور؛ ایجاد وضعیت مناسب جهت دفع آب‌های سطحی در طول مسیر؛

- نورپردازی عناصر شاخص در طول مسیر و معرفی آنها به عابران در گذر، علاوه بر ایجاد روشنایی لازم در طول مسیر؛

- احیاء و ساماندهی مراکز محلات.

مراکز محلات، در واقع محل تجمع فعالیت‌های مردمی بوده است و از همجواری برخی کاربری‌های عمومی، مثل فضاهای مذهبی (اعم از مسجد یا حسینیه)، فضاهای تجاری، کاروانسراها و بازارها و حمام‌ها و... شکل گرفته‌اند. بعضی از مراکز محلات، کم و بیش پا برجا بوده، ولی برخی عناصر شاخص آن در طول زمان از بین رفته و یا بدون کاربری مانده و اهمیت خود را از دست داده‌اند. در این راستا، ابتدا عناصر عمومی و تأثیر گذار در هر یک از مراکز محلات شناسایی شدند. عناصر تاریخی از بین رفته بازسازی شدند، عناصر ارزشمند از جمله مساجد، سقاخانه‌ها و ابنیه‌ای که در طول زمان متروک و بدون

جمعیت کل محله براساس آخرین آمارسال ۱۳۸۵ (معاونت برنامه ریزی) معادل ۱۳۶۳ نفر بوده است،

اما جامعه آماری این مقاله ساکنان محدوده اجرای طرح در محله جوباره است. که جمعیت محدوده آن بر اساس آمار استخراج شده از نقشه های موجود در معاونت برنامه ریزی استانداری اصفهان در سال ۱۳۸۵، ۳۵۳۹ نفر بوده است. برای تعیین حجم نمونه از فرمول کوکران^۲ استفاده شده است. برطبق این فرمول، تعداد ۲۹۶ نفر برای پرسشگری مورد نیاز بود که با احتمال ریزش برخی پرسشنامه ها، ۳۲۰ نفر از رؤسای خانوارهای ساکن کل محله انتخاب گردیدند. و برای بخشی از داده ها از روش مصاحبه با ساکنان و بنگاههای املاک استفاده شد. تحلیل داده های این پژوهش در نرم افزار spss انجام گردیده است.

۷-۱- معرفی متغیرها و شاخص ها

شاخص های به کار گرفته شده در این پژوهش، شامل شاخص های اجتماعی (سواد، دین)، اقتصادی (شغل، درآمد، مالکیت) و کالبدی (کیفیت بنا، طبقات) قبل و بعد از انجام طرح است.

۸-۱- محدوده و قلمرو پژوهش

ساکنان اصفهان این محله را با دو اسم؛ جوباره و جوباره بیان می کنند. وجه تسمیه جوباره با جاری شدن نهر آب در ارتباط بوده و احتمالاً جوی آبی وجود داشته است که از با رو و حصار شهر می گذشته

استفاده مانده بودند، شناسایی و کاربری جدید برای آنها پیشنهاد و مرمت و احیا شد؛ مثل حمام‌ها، آسیاب، کارخانه‌های شال بافی و حتی خانه‌های تاریخی و... حتی گاه روان بخشی در نقاط بحرانی با تعریض و عقب نشینی بناها، حاصل شد (ساماندهی محور تاریخی فرهنگی جوباره اصفهان، ۱۳۸۲: ۷).

۵-۱- سؤال ها و فرضیه ها

۱-۵-۱- آیا طرح‌های استفاده شده توانسته است

اهداف و نیازهای شهر را برآورده نماید؟

۱-۵-۲- طرح های اجرا شده تا چه میزان با ویژگی های اقتصادی- اجتماعی محله هماهنگ بوده است؟

۱-۵-۳- طرح های اجرا شده در محله جوباره با ویژگیهای اقتصادی و اجتماعی محله هماهنگ نبوده است.

۱-۵-۴- مشارکت مردم، یکی از مهمترین ارکان

موفقیت طرح های نوسازی بافت فرسوده محله جوباره است.

۶-۱- روش تحقیق

این پژوهش در چارچوب روش های آماری، آزمون کای اسکویر^۲، رگرسیون لجستیک^۳ و آزمون تی تک نمونه ای با یک طرح توصیفی و با روش پیمایشی انجام شده است.

² Logistic Regression

² Chi-Square

³ Cochran

یا در سمت دیگر خیابان واقع شده است و به هر جهت از بدنه اصلی جویباره جدا شده است. همچنین با احداث خیابان شرقی غربی غیر مستقیم کمال محله فوق به دو قسمت شمالی و جنوبی تقسیم شده است.

محله جویباره فعلی خود از ۹ محله کوچکتر به نام های میدان میر، لت فر یا لتور، دارالطبخ، سیداحمدیان، درب دریچه (اسم عامیانه آن درب درچه اطلاق می شود)، گوده مقصود، سلطان سنجر، پاشاخ و یازده پیچ تشکیل گردیده است. البته، چنین مشخصات جغرافیایی که یک محله بزرگ و اصلی (فرامحله) از محلات کوچکتر و فرعی تشکیل گردد، در شهر اصفهان تقریباً عمومیت دارد (شفقی، ۱۳۸۱: ۳۹۸).

در بررسی شبکه ارتباطی به جای مانده از قدیم در داخل این محله دو محور عمده را می توان شناسایی نمود که با عناصر کالبدی بسیار مرتفع (مناره ها) مشخص می گردد. این دو محور تقریباً به موازات یکدیگر بوده و در جهت جنوب غربی - شمال شرقی از میدان عتیق و منار مسجد علی شروع و یکی به حدود منار چهل دختران در قسمت شمالی تر و دیگری به حوالی منار ساربان منتهی می گردد.

از بناهای تاریخی و ارزشمند در محدوده محله جویباره، علاوه بر منار ساربان و چهل دختران می توان به دو منار دارالضیافه، مسجد مصری، مقبره سارو تقی، مقبره کمال، زعفرانی، بقعه صاحب ابن عباد، حرم رأس الرضا، خانه صفایی و خانه نائل اشاره نمود (سازمان نوسازی و بهسازی شهر اصفهان، ۱۳۷۹: ۱ و ۲).

است. جویباره بر اثر کثرت استعمال و مرور زمان به جویباره تبدیل گردیده است (انصاری، ۱۳۵۸: ۱۲). این محله در حقیقت اصلی ترین هسته اولیه شهر اصفهان است و منشأ آن حداقل به عصر ساسانی می رسد (هنر فر، ۱۳۴۴: ۱۷). این محله گرچه در نخستین قرون تکوین خود یهودی نشین بوده، اما در طول تاریخ همیشه تحت فشار جامعه پیرامون خود، مجبور به پذیرش عناصر فرهنگی دیگر جوامع شده و نتیجه اینکه محله جویباره توانسته است در هر دوره ای از بافت های اجتماعی و اقتصادی و کالبدی فرهنگی ویژه ای برخوردار باشد؛ به طوری که قرن ها به عنوان محله شیعه نشین اصفهان معروف بوده است (شفقی، ۱۳۶۶: ۳). محله جویباره به عنوان اصلی ترین هسته اولیه اصفهان و قسمتی از بافت تاریخی ارزشمندی است که هنوز انسجام و پیوستگی خود را در دل شهر اصفهان حفظ نموده است.

محدوده محله فوق در منطقه ۳ شهر اصفهان با وسعتی حدود ۷۰ هکتار از شمال و شمال شرقی به خیابان سروش، از جنوب به خیابان ولیعصر، از شرق به سه راه ولیعصر و از غرب به خیابان علامه مجلسی محدود می گردد. نقشه شماره (۲۰۱)، محدوده محله در منطقه ۳ و محورهای در حال بازسازی را نشان می دهد. محدوده اجرای طرح مساحتی حدود ۳۰ هکتار را شامل می شود که در نقشه با هاشور مشخص شده است.

این محله از دوازده محله کوچک تشکیل می شده، که با احداث دو خیابان هاتف و ولیعصر قسمتی از این محله های کوچک یا در مسیر خیابان قرار گرفته و

۲- مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

۱-۲- بافت فرسوده شهری

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، برخوردار نبودن از خدمات شهری آسیب پذیر شده‌اند و ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی دارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آنها، امکان نوسازی خود به خودی ندارند. به عبارتی، بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که یکی از سه مشخصه زیر را دارا باشد:

- بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن ناپایدار و فرسوده باشد؛

- بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن کمتر از ۶ متر باشد؛

- بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن کمتر از ۲۰۰ مترمربع باشد (حبیبی و پوراحمد و مشکینی، ۱۳۸۶: ۶۷).

بافت‌های فرسوده، جزئی از پیکره و بدنه شهرهاست و دارای ارزش‌های کالبدی، عملکردی و اقتصادی است. این کالبد با قابلیت‌ها و توان‌های بالقوه خود یک سرمایه اقتصادی نیز محسوب می‌شود، اما این یک روی سکه است. روی دیگر نیمه تاریک و ناهنجار آن است. این کالبد و ساختار با تمامی قابلیت‌ها و توان‌های خود در معرض چالش‌های بنیادی بوده و نیازمند درمان و توجه خاص است.

توسعه کالبدی و فیزیکی، اجتماعی و فرهنگی و اقتصادی از ارکان و اجزای توسعه و بهسازی فراگیر بافت فرسوده محسوب می‌شود، اما تدوین و روش بهسازی یا مرمت شهری امری چندان ساده نیست. هر آینه متخصصان مرمت شهری دانسته باشند که هر تجربه مرمت شهری که توانسته‌اند بشناسند و بیسندند، زاده تدبیرهایی است که زمان و مکان و انسان ساکن و شاغل همان شهر روی میز کار متخصصان گذارده‌اند (فلامکی، ۱۳۸۴: ۹۸).

بافت‌های فرسوده محدوده‌های آسیب‌پذیر در برابر مخاطرات طبیعی به شمار می‌آیند که نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ برای سامان‌یابی هستند. مشخصه این بافتها ناپایداری و مجموعه‌ای از نارسایی‌های کالبدی، عملکردی، حرکتی، زیست - محیطی، اجتماعی - اقتصادی و مدیریتی است (همان: ۹۹).

طی سالیان گذشته، دولت راهکارهای مختلفی را جهت احیاء و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری تجربه کرده است، اما حجم عظیمی از بافت‌های فرسوده موجود و نیمه‌کار ماندن و طولانی شدن اجرای بسیاری از این پروژه‌ها نشان از ناکافی بودن این مدل‌ها دارد.

۲-۲- طرحهای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده

طرحهای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده در نخستین سالهای شروع اصلاحات فیزیکی شهری و

زنده‌سازی بافت‌های قدیم انجام شد (نمونه ای از این طرح‌ها در شهرهای شوشتر- سمنان و گرگان تهیه و اجرا شد.)؛

ج) اجرای طرح‌های ویژه بافت قدیم برای شهرهای تاریخی (شهر اصفهان محلاتی همچون جلفا، جوباره، هارونیه.)؛

د) طرح‌های تجمیع در بافت قدیم؛ یعنی شکلی از نوسازی و بهسازی در گستره وسیع و باارزش و اهمیت که در شهر مشهد و اطراف حرم مطهر امام رضا(ع) در مساحتی به وسعت ۳۳۰ هکتار به اجرا درآمد.

ه) طرح احداث مجتمع‌های مسکونی برای نوسازی و تغییر در بافت محله‌های قدیم که از طریق وزارت مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۸۱ ارائه شد. این طرح در شهرهای اجرا می‌شود که در محدوده آنها کمبود زمین برای ساخت و سازهای شهری چشمگیر است و هدف آن استفاده بهینه از عرصه‌های شهری قدیم است (رهنمایی و شاه‌حسینی، ۱۳۸۷: ۱۰۹).

نوسازی مجموعه اقداماتی را شامل می‌شود که در عین حفاظت بنا، مجموعه یا فضای شهری کهن و سازمان فضایی مربوط را معاصر سازی نموده، امکان بازدهی بهینه آن را فراهم می‌آورد (مقصودی و حبیبی، ۱۳۸۱: ۲۰).

مسائل و مشکلات اصلی در بافت قدیم اصفهان را می‌توان در قالب موارد زیر ذکر کرد:

مداخلات در بافت‌های قدیمی شهرها در دوره پهلوی اول به صورت طرح‌ها و پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده مطرح گردیدند. و مطابق با یک طرح جامع طراحی شدند. این طرح‌ها با تصویب ماده ۱۱۱ قانون شهرداری الحاقی به قانون مصوب ۷ آذر ۱۳۴۷، مشکل قانونی به خود گرفته، ولی به لحاظ وجود مشکلات قانونی درخصوص تملک اراضی و نیز تنگناهای مالی و اجرایی شهرداریها، به جز در موارد معدودی جامه عمل نپوشیدند (مهندسین مشاور شارمند، ۱۳۷۸: ۶۵).

با تصویب قانون شهرداریها به استناد ماده ۱۱۱ این قانون و همچنین ماده ۳۳ قانون نوسازی و عمران شهری، به شهرداری‌ها اجازه داده شد تا متناسب با تشخیص خود و استفاده از مقررات قانون تملک زمینها، مصوب ۱۳۳۹/۳/۱۷، فضاها را در بافت‌های قدیم شهری به تملک خود درآورند (حجتی اشرفی، ۱۳۷۰: ۴۰). این قوانین به شهرداریها امکان می‌داد که عملیات بهسازی و در کنار آن نوسازی را انجام دهند.

طرح‌های بهسازی بافت قدیم با هدف‌های ذیل اجرا شد:

الف) طرح‌های روانبخشی با هدف اصلاح گذرگاهها) که می‌توان به طرح‌های روانبخشی و بهسازی و نوسازی محورهای فرهنگی شهرهای شیراز، اصفهان (محله جوباره) اشاره کرد)؛

ب) طرح‌های مرمت و احیاء که با ایجاد مدیریت جداگانه در وزارت مسکن و شهرسازی برای باز

محورهای گردشگری و فرهنگی در بافت قدیم است (صالحی؛ باقربهشتی، ۱۳۸۳: ۳۳).

از جمله مزایای بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری، حفظ و صیانت از سرمایه و منابع انسانی و کاهش صدمات و تلفات ناشی از زلزله است که با هیچ معیاری قابل ارزش‌گذاری نیست. کاهش هزینه‌های اسکان سر ریز جمعیت، کاهش هزینه‌های نگهداری شهرها، کاهش هزینه‌های امنیتی و انتظامی شهر، کاهش هزینه‌های رفت و آمد خانوارها و کاهش مصرف انرژی و آلودگی هوا از دیگر مزایای اجرای این سیاست است.

نوسازی بافت‌های فرسوده به دلایلی چند، از جمله اجرا در محله‌هایی که از قبل مسکونی بوده و مردم در آن حضور و در نتیجه منافع دارند، ماهیتی پیچیده پیدا می‌کند. منافع اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مردم و تعامل طولانی میان مردم و محیط زندگی و فعالیت خود این بافت‌ها مقوله نوسازی بافت‌های فرسوده را بسیار پیچیده تر از طرح‌های عمرانی نموده که نهایتاً حوزه چند بعدی و پیچیده‌ای برای مداخله به شمار می‌رود (عندلیب، ۱۳۸۷: ۱۰). در جدول شماره (۱) به بررسی ویژگی‌های هر یک از طرح‌های عمرانی، شهری و نوسازی بافت فرسوده پرداخته شده است.

• از بین رفتن هویت اصیل و اجتماعی بافت و استقرار مهاجران غیر بومی؛

• فقدان توجیه اقتصادی برای سرمایه‌گذاری در بافت؛

• کمبود و ناکارآمدی خدمات شهری؛

• عدم دسترسی‌های مناسب به اماکن عمومی و مراکز محلات؛

• عدم تطابق بین سرانه‌های مورد نیاز و موجود

طی چند سال اخیر، نهادها و سازمان‌های سیاست‌گذار، برنامه ریز و اجرایی در زمینه مسائل شهری، توجه خاصی به این بافت قدیمی مبذول داشته، با مطرح کردن ضرورت مداخله مستقیم در این پهنه‌ها، به بیان مسائل و مشکلات و ارائه اهداف و خطوط کلی سیاست‌ها در بافت قدیمی اصفهان همت گمارده‌اند. به دنبال آن، شهرداری اصفهان در جهت باززنده سازی بافت قدیم «سازمان نوسازی و بهسازی شهر اصفهان» را در سال ۱۳۷۴ تاسیس نمود.

وظایف و فعالیت‌های سازمان بهسازی و نوسازی در سه دسته مجزا عنوان شده است که شامل مطالعات اولیه و طرح‌ها، ساماندهی و باززنده سازی محورهای تاریخی و فرهنگی به عنوان محورهای گردشگری و معرفی پروژه‌های ساماندهی در نقاط عطف

جدول شماره ۱- مقایسه‌ی معیارها و ویژگی‌های طرح‌های عمرانی، شهری و نوسازی بافت‌های فرسوده

ردیف	معیار	طرح‌های عمرانی	طرح‌های شهری	طرح‌های نوسازی بافت فرسوده
۱	مقیاس ^۹ (سایت)	کوچک و متوسط	متوسط و بزرگ	کوچک، متوسط، بزرگ
۲	محل اجرا	خارج از محدوده شهرها	داخل محدوده شهر	داخل محدوده شهر در بافت‌های نفوذناپذیر
۳	اراضی مورد استفاده	دولتی	دولتی و خصوصی	خصوصی
۴	منابع و اعتبارات	کم و متوسط دولتی و پایدار (نفق و مالیات)	متوسط و زیاد شهرداری‌ها و نسبتاً پایدار	بسیار زیاد سرمایه‌گذاری مردم و تسهیلات و یارانه‌ها
۵	مدت اجرا	کمتر از پنج سال	۵-۱۰ سال	بیش از ۱۰ سال
۶	عملیات اجرایی	محدود، تخصصی و کاملاً مشخص	محدود، تخصصی و قابل پیش‌بینی	متنوع- فقدها تخصص لازم (کمبود تخصص)- غیرقابل پیش‌بینی
۷	مبانی نظری و تجربی	زیاد و تجربه شده	زیاد و تجربه شده	بسیار کم و بدون تجربه
۸	ایجاد مزاحمت برای ساکنان	ندارد	کم	خیلی زیاد
۹	ذی‌نفعان مستقیم	دولت (مجری+ بهره‌بردار) گروه‌های هدف محدود	دولت یا شهرداری، گروه‌های هدف (محدود)	گروه‌های هدف بسیار گسترده
۱۰	نظارت اجتماعی	تقریباً وجود ندارد	وجود دارد، ولی زیاد نیست	بسیار زیاد
۱۱	نوع نگرش ذی‌نفعان	استفاده کننده و بهره‌ور	استفاده کننده و بهره‌ور	مالک و دارای منافع مالی مستقیم
۱۲	مطالعات	نگرش نسبتاً بخشی	نگرش کلی و جامع (در حد بخش و بخش‌های درگیر و مستقیم)	نگرش سیستماتیک (اجتماعی، اقتصادی و...)
۱۳	اهداف	افزایش میزان خدمات‌مشخص ص	افزایش میزان خدمات مشخص	خدمات متنوع و ارتقای کیفیت
۱۴	اجرا	ساده و سهل (به دلیل دسترسی‌های فراوان)	کمی مشکل (دسترسی‌های محدودتر)	بسیار مشکل (دسترسی‌های بسیار کم و مزاحم زندگی ساکنان)
۱۵	میزان دخالت در اجراء	دخالت زیاد دولت	دخالت زیاد شهرداری	دخالت بسیار کم سازمان
۱۶	تأثیر تحقق اهداف در کوتاه مدت	کم	کم	بسیار زیاد و مورد اعتراض مردم
۱۷	نیاز به توجیه و جلب مشارکت	کم	زیاد	فوق‌العاده زیاد

ماخذ: (عندلیب، ۱۳۸۶: ۶۳)

۱- کم و متوسط، حدود ۵۰ میلیارد ریال و کمتر متوسط و زیاد، بین ۵۰ تا ۱۰۰ میلیارد ریال، بسیار زیاد، عموماً بالاتر از ۱۰۰ میلیارد ریال.

و با ارزش شهری همراه می‌شوند، به دشواری جامه عمل می‌پوشند. و طریقه مطالعه و تدوین و تصویب و اجرای طرح‌های تفصیلی الزاماً با اصلها و بینش‌های خاص مرمت شهری همسو و همگن نیستند و در طول زمانی که لازم است تا این مسیر پیموده شود، مخاطراتی موجودیت بخش تاریخی شهر را تهدید می‌کنند که باید از آنها جلوگیری کرد (فلامکی، ۱۳۸۴: ۶۸). با توجه به ویژگی‌های که برای هریک از طرح‌ها بر شمرده شده، به نظر می‌رسد طرح‌های نوسازی با ویژگی بافت‌های فرسوده هماهنگی و تطابق بیشتری داشته که ضمن حفظ هویت اولیه این بافتها توانسته است آن را همسو با توسعه شهری به پیش برد.

۳- بحث اصلی

۳-۱- ویژگی‌های اقتصادی-اجتماعی محله جوباره

براساس آمار حاصله از نقشه‌های معاونت برنامه ریزی استانداری اصفهان، جمعیت کل محله در سال ۱۳۷۵ برابر با ۱۲۱۷۱ نفر، و ۳۱۲۹ خانوار بوده است. این جمعیت در سال ۱۳۸۵ به ۱۱۳۶۳ نفر کاهش یافته است.

شهر اصفهان به علت قدمت تاریخی از بافت قدیم گسترده‌ای به مساحت حداقل ۱۳۰۰ هکتار برخوردار است؛ به طوری که محلات قدیم و کهن شهر را در بر گرفته است. نوسازی محلات قدیم (فرسوده) از ۱۳۱۰ آغاز گردید، اما مسائل مالکیت و قوانین عمران شهری از عوامل بازدارنده این حرکات بوده است (شفقی، ۱۳۸۱: ۴۳۴).

اغلب محلات قدیم شهر اصفهان هماهنگ و همگون هستند؛ به طوری که ساکنان هر محله با کلیه عناصر و اجزای آن مأنوس و آشنا هستند. بنابراین، حتی الامکان از اجرای طرح‌های جامع شهری، چون طرح جامع کوکس و ارگانیک تا حدی خودداری می‌گردد؛ چه این طرح‌های جدید، بافت قدیم محلات را بر هم زده و لطمه بزرگی به یکپارچگی آنها وارد آورده است. برنامه ریزان شهری، حتی در سطح جهانی به زندگی محله‌ای توجه خاصی مبذول داشته‌اند. طرح «پری» در این میان جای ویژه خود را دارد. این طرح به عنوان پایه برای ارائه طرح مطابق با شرایط خاص ایران استفاده می‌شود. هدف این طرح این است که واحدهای نیمه خود کفای محله‌ای را جهت سکونت و گذران امور روزمره خانواده‌ها به جز محل کار تأسیس نماید (Perry, 1975: 22).

از جمله دیگر طرح‌های جامع شهری است، حتی با وجودی که که با طرح‌های تفصیلی در بافت‌های کهن

جدول شماره ۲- جمعیت کل محله جوباره (۱۳۸۵-۱۳۷۵)

سال	کل جمعیت	مرد	زن
۱۳۷۵	۱۲۱۷۱	۶۱۳۸	۶۰۳۳
۱۳۸۵	۱۱۳۶۳	۵۷۱۸	۵۶۴۵

مأخذ: (معاونت برنامه ریزی استانداری اصفهان، ۱۳۸۵)

تنگی معابر و تردد وسایل نقلیه ای که هیچ تطابقی با کالبد محله ندارد.

از کل شاغلان محل ۱۳/۱ درصد در گروه صنعت، ۲/۸ درصد کشاورزی و ۵۸/۸ درصد در گروه خدمات مشغول به کار هستند. بنابراین، با توجه به آمارهای حاصل شده از نمونه گیری، اکثر ساکنان محله دارای شغل آزاد و دربخش خدماتی مشغول به کار هستند. و اکثر آنها از لحاظ درآمد در سطح متوسط و پایینی قرار دارند.

وضعیت مالکیت در محله جوباره مطابق برآمار حاصله از نمونه گیری به قرار زیر است:

۷۰/۳ درصد ملک، ۱۲/۲ درصد استیجاری، ۵ درصد رهن و ۱۲/۵ درصد رهن و اجاره است. بالا بودن درصد مالکیت در محله نشان دهنده اصالت محله است و همچنین مالکیت بالا باعث می شود که مردم به فکر حفظ محل سکونت خود باشند و این مزیت برای حفظ این بافت از فرسودگی کالبدی و اجتماعی قابل توجه است (مأخذ: نگارندگان).

۲-۳- خصوصیات کالبدی محله جوباره

ساختار شعاعی کل محله دارای یک رشته شبکه معابر شعاعی متحد المركز است که هر کدام لایه‌ای از محله جوباره را در بر گرفته است، در نیم ساز این قطاع محورهای مزدوج جوباره وجود دارد که علاوه بر نقش ستون فقرات، به نوعی رابط بین خطوط متحد المركز فوق هم تلقی می شود. به دلیل ارتباط بین دروازه‌های اصلی میدان کهنه در پوسته آن عملکردهایی مانند: سرا، کاروانسرا و مسجد قرار دارد.

نتایج به دست آمده از پرسشنامه ها نشان می دهد که محله از نظر اجتماعی؛ حدود ۱۷ درصد از ساکنان بی سواد، ۶۰ درصد دیپلم و ۲۰ درصد دارای مدرک لیسانس و بالاتر هستند و حدود ۷۶ درصد از ساکنان محله قبل از اجرای طرح نیز ساکن در محله بوده. اغلب یهودیان از محله مهاجرت نموده و در حال حاضر حدود ۹۰ درصد ساکنان مسلمان و تقریباً ۵ درصد یهودی در محله ساکن هستند.

در اغلب مساکن چندین خانوار در کنار یکدیگر زندگی می کنند و حتی در بعضی از مساکن مشاهده گردیده که هر اتاقی در تملک یک شخص است و این مسأله از جمله مشکلاتی است که خود ساکنان در موقع فروش یا بازسازی با آن مواجه خواهند شد.

ساکنان محله جوباره را می توان به سه گروه تقسیم بندی نمود: ۱- ساکنان بومی و قدیمی که اغلب افرادی سالخورده هستند و تمایلی به رفتن از محله خود ندارند؛ ۲- مهاجرانی که اغلب از روستاها برای کار به شهر آمده و به دلیل نداشتن وضعیت اقتصادی مناسب ناگزیر از زندگی در این محله هستند؛ ۳- مهاجران افغانی که بر اساس مشاهدات میدانی در هر خانه چندین خانوار زندگی می کنند (مأخذ: نگارندگان). و به جهت اقتصادی:

محله جوباره به دلیل واقع شدن در مرکز شهر و قرار گرفتن آن در کنار بازار (میدان کهنه)، پویایی اقتصادی محله نسبت به محلات قدیمی دیگر حفظ شده است، اما واقع شدن محله در کنار بازار از جهتی دارای مضراتی بوده است، از قبیل تبدیل شدن مساکن به انبار، تردهای بیش از ظرفیت یک بافت فرسوده،

بسیار بزرگ در شهر اصفهان است، تردهای غیر بومی در محله بسیار زیاد است و چندین محل به عنوان پارکینگ در محله احداث شده است که اغلب آنها، این پارکینگ به وسیله بازاریان اشغال شده است. به دلیل نامشخص بودن طرح‌های جامع محله به کمتر واحدی اجازه ساخت و ساز و تعمیر و بهسازی داده می‌شود و این امر به مهاجرت بومیان سرعت بخشیده و به جای آن اقشار بی‌ثبات‌تری را جایگزین کرده است و تنها بومیان کم در آمد به زندگی اجباری در این محله تن داده‌اند. بسیاری از واحدهای مسکونی که در نزدیکی خیابان‌های اصلی قرار دارند، تغییر کاربری داده و به انبار واحدهای تجاری و گاهی تولیدی تبدیل شده‌اند.

بافت این محله از نظر کالبدی به عقب ماندگی فیزیکی دچار شده است، به طوری که آشفستگی و پریشانی و فرو ریختگی غیر قابل‌تصور بر آن حاکم است. مسأله فرسودگی بیش از حد ساختمان‌های جویباره، به صورتی است که امکان زیست معمولی را ناممکن ساخته و بسیاری از واحدهای مسکونی تا حد خطرناکی در حال فرو ریختن است (مأخذ: نگارندگان).

۳-۳- تأثیرات اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی نوسازی بافت‌های فرسوده (تحلیل پرسشنامه)

تحلیل‌های به دست آمده از پرسشنامه (در نرم افزار spss) گویای این مطلب است که بیش از ۷۰ درصد از پاسخگویان از اثرات اقتصادی اجرای طرح در محله رضایت کم و بسیار کمی داشته و همچنین

در دو نقطه از سایت امکانات جایگزینی عملکردهای ناحیه‌ای وجود دارد. این دو نقطه مجموعه ساروتقی و مجموعه دارالضیافه است. کوچه‌های پر پیچ و خم، بن بست‌ها و گذرها با سقف‌های کوتاه، دالان‌های تاریک و دراز و راهروهای زیر زمینی مشخصه‌های کالبدی محله جویباره است که حاکی از حالت تدافعی محله در برخورد با مزاحمان و مهاجمان احتمالی است. (با انگیزه‌های اغلب مذهبی بوده) (سازمان نوسازی و بهسازی شهر اصفهان، ۱۳۷۹:۳).

کوچه‌های بن بست از ویژگی‌های بسیار مهم بافت قدیم شهر اصفهان در محله جویباره است که پدیده‌ای است جغرافیایی و اجتماعی. این کوچه‌ها که در حقیقت بافت این محله را به وجود آورده و از دوران قدیم به یادگار مانده‌اند، جنبه دفاعی داشته، گاهی در مالکیت یک خانواده یا قومی و زمانی از صنف ویژه ای حکایت می‌کند. گاهی اسم کوچه‌ها از نام خانواده‌ها منشأ گرفته و حتی زندگی مجتمع فامیلی را در آن پدید آورده است (شفقی، ۱۳۷۴: ۱۱۷).

اکثر ساختمانها حدود ۹۴ درصد، یک تا دو طبقه است و این نشان دهنده تراکم ارتفاعی کم محله و علت آن وجود مسجد جامع است. حدود ۸۰ درصد مسکن زیر بنای کمتر از ۱۵۰ متر دارند. که این مسأله یکی از ویژگی‌های بافت‌های فرسوده است که در این محله قابل مشاهده است.

با توجه به ارقام حاصله کاربری غالب محله، مسکونی است، اما در لبه‌های خارجی به شدت فعالیت‌های تجاری و کارگاهی دیده می‌شود. به دلیل مجاورت محله با سبزه میدان که یک بازار قدیمی و

۳-۴- تحلیل میزان و تمایل به مشارکت ساکنان با نوع مشارکت

از مهمترین تئوری‌هایی که در این تحقیق به آن پرداخته شده، تئوری توانمندسازی و مشارکت مردمی است. که طبق اصول آن، راهبرد اصلی این مدل، اعتقاد به مردم است. اعتقاد به اینکه مسائل می‌تواند به بهترین شکل ممکن به دست مردمی که با آن مسائل به طور روزانه زندگی می‌کنند و به عبارتی، گروه‌های ذی نفع حل شود. توانمندسازی اشاره به اقشار محروم و گروه‌های حاشیه‌ای دارد و مؤلفه‌هایی نظیر آموزش، عدالت، توزیع عادلانه درآمد و امکانات، زمینه این توزیع عادلانه، و زیر مجموعه آن قرار می‌گیرد. مشارکت^۶ درگیری ذهنی و عاطفی اشخاص در موقعیت‌های گروهی است که آنان را برمی‌انگیزد تا برای دستیابی به هدف‌های گروهی یکدیگر را یاری دهند و در مسؤلیت کار شریک شوند (علوی تبار، ۱۳۷۹: ۱۵).

مشارکت حق مردم است و همچنان که گفته شد، مستلزم آگاهی آنهاست. مشارکت نوعی توان بخشی به گروه‌های ضعیف است که در نتیجه آن بتوانند در آنچه بر زندگی آنها تاثیر خواهد گذاشت، سهیم باشند. براساس برآوردهای به عمل آمده از پرسشنامه بیش از ۶۰ درصد از ساکنان محله جویباره تمایل به مشارکت در امر نوسازی با مجریان طرح را دارا بوده و ۳۰/۳ درصد عدم تمایل خود را به هرگونه مشارکت در طرح‌های نوسازی محله اعلام نموده‌اند.

حدود ۶۰ درصد پاسخگویان نسبتاً (در حد متوسط) از اثرات اجتماعی اجرای طرح احساس رضایت داشته‌اند.

اثرات اجتماعی اجرای طرح: همان طور که اشاره شد، اجرای طرح (با تعریض معابر، بازسازی اماکن مخروبه، کف سازی و بدنه سازی محله) تا حدودی محله را از نظر امنیتی و اجتماعی بهبود بخشیده است. سازمان مسکن سازان بیشتر به امر زیبا سازی بافت پرداخته و محله را به دلیل داشتن قدمت تاریخی و محدودیت‌های از سوی سازمان‌هایی همچون میراث فرهنگی و گردشگری به سبک سنتی (سنگ فرش، گل و سنگ) بازسازی نموده است، که از دیدگاه ساکنین تأثیر چندانی در ارتقای سطح اجتماعی و فرهنگی ساکنان نداشته است.

اثرات اقتصادی اجرای طرح: از دید ساکنان محله، اجرای طرح تنها تا حدودی باعث افزایش قیمت مسکن شده، لکن این میزان چندان زیاد نبوده و تاثیر چندانی بر افزایش شغل و درآمد مردم نداشته است، همانطور که قبلاً گفته شد، محله با وجود آثار تاریخی غنی می‌تواند محل جذب گردشگران داخلی و خارجی بسیاری باشد و منبع درآمدی مناسبی را برای ساکنان محله که در سطح اقتصادی پایینی به سر می‌برند، ایجاد نماید، که خود این امر (بهبود وضعیت اقتصادی مردم) یکی از مهمترین عوامل در افزایش مشارکت آنان در امر بهسازی و سرعت بخشی به طرح‌ها خواهد بود، اما متأسفانه مشاهده می‌شود که سازمان‌های مربوطه به این مسأله اصلاً توجهی نداشته‌اند (مأخذ: نگارندگان).

1- Participation

جدول شماره ۳- میزان تمایل به مشارکت

میزان تمایل به مشارکت	درصد
تمایل به مشارکت	۶۹/۷
عدم تمایل به مشارکت	۳۰/۳
جمع کل	۱۰۰

مأخذ: نگارندگان

در این مرحله با استفاده از آزمون لوجستیک در پی وجود رابطه بین اولویتها و تمایل به مشارکت هستیم.

جدول شماره ۴- وجود ارتباط بین اولویتها و تمایل به مشارکت

تمایل به مشارکت			متغیر وابسته	متغیر مستقل
مقدار احتمال	Exp(B)	ضریب رگرسیون		
۰/۰۵	۰/۷۸	-۰/۲۴۰	فروش به قیمت عادلانه	
۰/۰۸	۰/۷۴	-۰/۳۰۱	تعویض املاک	
۰/۸۳	۱/۰۳	۰/۰۳۰	معادل سازی املاک	
۰/۰۳	۰/۷۲	-۰/۳۲۸	مشارکت بدون جابجایی	
۰/۳۹	۰/۸۷	-۰/۱۳۲	مشارکت در بخشی از طرح	
۰/۷۲	۰/۹۵	-۰/۰۵۱	واگذاری سهام با ۲۰٪ افزایش	
۰/۲۶	۰/۸۷	-۰/۱۳۲	اجرای طرح توسط مردم	

مأخذ: نگارندگان

فروش به قیمت عادلانه و مشارکت بدون جا به جایی تأیید می گردد.

باتوجه به جدول فوق، به این دلیل که سطح معناداری زیر ۰/۰۵ است، بنابراین، فرضیه رابطه بین تمایل به مشارکت با نوع مشارکت تنها در گزینه ۳-۵- بررسی اولویتهای هفتگانه در شیوه های مشارکت

جدول شماره ۵- میزان تمایل مردم به مشارکت با توجه به اولویت ها

درصد		تعداد		اولویت های هفتگانه مشارکت
مخالف	موافق	مخالف	موافق	
۴۹/۶	۵۰/۴	۱۳۵	۱۳۷	فروش به قیمت عادلانه
۳۲/۶	۶۷/۴	۷۹	۱۶۳	تعویض املاک
۲۷/۲	۷۲/۸	۷۱	۱۹۰	معادل سازی املاک
۱۵/۳	۸۴/۷	۳۹	۲۱۶	مشارکت بدون جا به جایی
۷۰	۳۰	۱۷۳	۷۴	مشارکت در بخشی از طرح
۷۸/۴	۲۱/۶	۲۱۱	۵۸	واگذاری سهام با ۲۰٪ افزایش
۶۸	۳۲	۱۸۱	۸۵	اجرای طرح توسط مردم

مأخذ: نگارندگان

اولویت هفتم: تحویل گرفتن ملک از مالک در قبال واگذاری سهام با ۲۰٪ افزایش با ۲۱/۶ درصد موافق.

۳-۶- بررسی فرضیات

فرضیه اول: طرح‌های اجرا شده در محله جوباره با ویژگیهای اقتصادی و اجتماعی محله هماهنگ نبوده است.

در این فرضیه از آزمون نسبت در نرم افزار Minitab استفاده شده است.

- اثرات اجرای طرح باعث بهبود وضعیت اجتماعی و فرهنگی محله جوباره نشده است.

$$H_0 = P_1 = P_2 = 0/5$$

$$H_1 = P_1 > 0/5$$

$P_1 =$ نسبت افراد مخالف با بهبود وضعیت

اجتماعی با اجرای طرح به کل افراد

$$0/39 < 0/05 = \text{مقدار احتمال}$$

آزمون نسبت معنی دار نیست؛ یعنی نسبت افرادی که موافق بهبود وضعیت اجتماعی و فرهنگی محله با اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی هستند، کمتر از نصف بوده است.

با توجه به جدول (۵) می‌توان اذعان داشت، که ترتیب اولویت‌ها در زمینه مشارکت به قرار زیر است: اولویت اول: مشارکت مردم منطقه بدون جا به جایی از محل زندگی و اجاره یا رهن در مدت اجرای طرح توسط شرکت و بازگشت به محل پس از پایان پروژه؛ با ۸۴/۷ درصد موافق؛

اولویت دوم: املاک معادل سازی شود و مالکان در طرح مشارکت داده شوند تا ارزش افزوده هم نصیب مالکان شود. با ۷۲/۸ درصد موافق؛

اولویت سوم: معوض املاک با توافق طرفین در منطقه دیگر به مالک تحویل داده شود با ۶۷/۴ درصد موافق؛

اولویت چهارم: املاک به قیمت مناسب و عادلانه خریداری شود؛ با ۵۰/۴ درصد موافق؛

اولویت پنجم: اجرای طرح توسط مردم بر اساس نقشه ارائه شده شرکت با ۳۲ درصد موافق؛

اولویت ششم: باز گذاشتن دست مالک در مشارکت بخشی از ارزش ملک و دریافت بخش دیگر؛ با ۳۰ درصد موافق؛

جدول شماره ۶- آزمون نسبت، بهبود وضعیت اجتماعی با اجرای طرح به کل افراد

مقدار احتمال	نسبت افراد موافق (p1)	کل افراد	تعداد مخالفان	آزمون نسبت
۰/۳۹	۰/۱۸	۳۲۰	۶۰	

مأخذ: نگارندگان

$P_1 =$ نسبت افراد مخالف با اینکه اجرای طرح باعث بهبود وضعیت اقتصادی شده، به کل افراد

$$0/0 < 0/05 = \text{مقدار احتمال}$$

- افراد با این موضوع که اجرای طرح باعث بهبود وضعیت اقتصادی شده، مخالفند.

$$H_0 = P_1 = P_2 = 0/5$$

$$H_1 = P_1 > 0/5$$

جدول شماره ۷- آزمون نسبت، بهبود وضعیت اقتصادی شده به کل افراد

مقدار احتمال	نسبت افراد موافق (p1)	کل افراد	تعداد مخالفین	آزمون نسبت
۰/۰	۰/۸۱	۳۲۰	۲۶۲	

مأخذ: نگارندگان

نمونه مورد مطالعه به صورت زیر قابل ارائه خواهد بود:

- ارتباط برقرار شده بین مسئولان و مردم بسیار ضعیف بوده، اکثر افراد مورد پرسش تاکنون با هیچ یک از مسئولان و دستگاه‌های متولی امر بهسازی و نوسازی محله هیچ گونه ارتباطی نداشته‌اند.

- اقدامات انجام شده در محله در محدوده یک محور انجام گردیده و بسیاری از بخشهای محله همچنان دست نخورده باقی مانده است. اقدامات صورت گرفته در محله شامل کف سازی و بدنه سازی بوده و در زمینه نوسازی مسکن تا کنون کاری نشده است.

- ساکنان محله به دلیل ضعف بنیه مالی و عدم اطمینان به اجرای طرح و نوسازی محله و در نتیجه، از دست دادن منزل مسکونی تمایلی به فروش زمین خود به شهرداری و سازمانهای دیگر را ندارند.

- اقدامات انجام شده در زمینه کف سازی و بهبود شبکه سامانمندی ترافیکی از دیدگاه مردم ساکن در محله رضایت بخش نبوده و تنگی معابر - که یکی از معضلات اصلی محله بوده - همچنان پا برجا مانده است.

- ضعف بنیه اقتصادی به منظور احیای بافت توسط ساکنان باعث گردیده که تنها حدود ۶۰ درصد از ساکنان تمایل خود را برای مشارکت در امر نوسازی مسکن با مسئولان امر اعلام نمایند و این یک امتیاز

آزمون نسبت معنی دار است؛ یعنی نسبت افرادی که مخالف بهبود وضعیت اقتصادی با اجرای طرح‌های احیاء و نوسازی بافت محله هستند، بیشتر از نصف است.

فرضیه دوم: مشارکت مردم یکی از مهمترین ارکان موفقیت طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده محله جویباره است.

به منظور رد یا اثبات فرضیه مورد نظر از رگرسیون لجستیک استفاده شده است.

در یک طرف معادله (y) تمایل به مشارکت مردم در اجرای طرح و در طرف دیگر، اولویت‌های هفتگانه مشارکت جای داده شده است.

با در نظر گرفتن روشهای مختلف مشارکت‌های مردم در اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی در اولویت اول با خرید املاک به قیمت مناسب و عادلانه و اولویت چهارم، مشارکت مردم بدون جا به جایی از محل زندگی، مشارکت ساکنان بیشتر و میزان موفقیت طرح افزایش می‌یابد.

ضریب معنا داری در این معادله زیر ۰/۰۵ در نظر گرفته شده است. فرضیه ما با ضریب ۰/۰۳۳ اثبات گردیده، در واقع فرض (H1) پذیرفته می‌شود. بنابراین، فرضیه دوم ما تایید می‌گردد.

$$H0: \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_7$$

$$H1: \beta_i \neq \beta_j$$

براساس نتایج حاصل از مطالعات و نظر سنجی‌ها و گفتگوها، ارزیابی نگارندگان از تحقق مشارکت در

دچار مشکل هستند که این مشکلات را با تخلف‌هایی که انجام می‌دهند، بیشتر می‌کنند.

برای مسؤلان در سرعت بخشیدن به روند احیای بافت محله است.

۵- پیشنهادها

- مشارکت مردم : مشارکت را در چهار بعد می‌توانیم اجرا کنیم :

- مشارکت در تصمیم‌گیری و مدیریت؛

به این معنا که مردم را در سطح تصمیم‌سازی برای تعیین نحوه برخورد با پروژه شرکت دهیم

- مشارکت در تأمین مالی هزینه انجام طرح‌ها : یکی از دلایل موفقیت این طرح‌ها در کشورهای توسعه یافته، تأمین هزینه‌های آنها از بخش خصوصی و مردم است.

- مشارکت در تأمین نیروی انسانی : از این جهت که بتوان از نیروهای بیکار و جویای کار در محل برای اجرای پروژه ساماندهی بافت فرسوده کمک گرفت.

- مشارکت در منافع: ایجاد بستر مناسب برای استفاده تمام دست‌اندرکاران طرح در استفاده از بسترهای ایجاد شده و جذب سرمایه و گردشگران داخلی و خارجی به این بافت و محور تاریخی می‌تواند انگیزه مناسب در جلب مشارکت باشد.

با توجه به تاریخی بودن محور و قدمت آن و مشکلات مختلف، مانند مالکیت (وقفی بودن، ارث)، ندادن پروانه ساخت و ... روز به روز بر تنزل و فرسودگی آن افزوده می‌شود. این تنزل کالبدی و فیزیکی باعث تنزل اقتصادی و اجتماعی این بافت می‌شود. در نتیجه، باعث کاهش ماندگاری و عدم رغبت گردشگران در بافت می‌شود. در واقع بافت به

۴- نتیجه‌گیری

با توجه به بررسی‌های انجام شده از اجرای طرح‌های بهسازی بافت‌های فرسوده، این گونه برآورد می‌گردد که باید با دیدی جدید و متفاوت از قبل به آنها نگاه کرد و برای یک عنصر اساسی در این زمینه که مردم و مشارکت آنهاست، اهمیت بیشتر قائل گردید، زیرا صاحبان واقعی این بافت‌ها خود مردم هستند. بنابراین، مسؤلان و متصدیان این امر باید فکر تملک را از ذهن خود خارج کنند و در این زمینه مشاوران باید با مردم ساکن در محلات در ارتباط باشند و با مردم که بهره‌مندان این طرح‌ها هستند، مرتب صحبت کنند، زیرا هیچ گروه و ارگانی به اندازه خود این ساکنان از وضعیت محله باخبر نبوده و با مشکلات واقعی محله برخورد نداشته‌اند همچنین اگر مردم ساکن در بافت‌های فرسوده آگاه شوند که قانون از آنها چه حمایت‌هایی می‌کند، مشتاقانه‌تر در اجرای طرح‌ها مشارکت می‌کنند بعلاوه، این محلات نیازمند نهادهای خاصی با حضور ریش‌سفیدان و معتمدان محل هستند تا این نهادها با کمک یک گروه تخصصی مطالعاتی و مشاور، هم محل مراجعه مردم باشند و هم از جانب مردم برای اجرای طرح نظارت کنند.

یکی دیگر از راهکارها می‌تواند حمایت مالی از شهرداری‌ها باشد، چرا که شهرداری‌های کشور به علت نداشتن منبع درآمد پایدار و دیگر مشکلات درآمدی و سرانه بودجه خود در حفاظت این بافت

- حذف قوانین دست و پا گیر که خود عامل مهمی در خروج اجباری ساکنان از این بافت است.

- تنوع بخشی در خدمات و امکانات برای جذب گردشگران و حفظ ساکنان. بنابراین، راهکارهای زیر برای احیای بهتر این بافت پیشنهاد می شود:

- گسترش فضای سبز و باز در این محله؛
- ایجاد پارکینگ برای بازاریان؛
- افزایش امکانات رفاهی و خدمات در محله برای ساکنان و گردشگران؛
- افزایش مشاغل سنتی به منظور جذب گردشگر؛
- حفظ بناهای قدیمی و با ارزش موجود در بافت و جلوگیری از تخریب در زمان احیای این بافت؛
- ایجاد خدمات و تأسیسات زیر بنایی مناسبتر در بافت به منظور جلوگیری از خروج ساکنان؛
- برطرف کردن مشکلات زیست- محیطی ناشی از تخریب و نوسازی و بهسازی در این بخش از شهر؛
- بهبود وضعیت دسترسی ها در محله.

جای جذب گردشگر باعث دفع آنها می گردد. بنابراین، تسریع در بهسازی و نوسازی ضرورت دارد.

- کمک به مردم ساکن در این بافت برای ساخت و اجرای طرح توسط خودشان، که این امر می تواند از طریق ایجاد تعاونی ها و کمک های مالی و دادن وام صورت گیرد.

- فراهم کردن تخفیف مالیاتی برای مالکان قدیمی : همان طور که ذکر شد، یکی از مزایای اصالت بخشی، بالا رفتن قیمت زمین و مسکن است، اما این بالا رفتن قیمت به دلیل افزایش مالیات برای مالک آن سودی ندارد و مالک مجبور به ترک بافت می شود. با کاهش مالیات می توان مالکان را در محل نگه داشت.

- بهبود و تغییر در قوانین بهسازی و شهرسازی و همچنین صدور پروانه ساخت به خود ساکنان موجود موجب بهینه شدن بافت خواهد شد.

- وضع قوانین برای کمک به مردم تا در اجرای طرح مشارکت فعالتری داشته باشند.

References

- Aeini, M; (1386). Managerial, financial and economic issues in renewal and improvement of the urban decayed structures, Tehran: The center for Building and Housing Research. 1st Edition
- Ansari, M; (1358). The history of Esfahan. 1st section
- Esfahan reconstruction organization; (1386). Financial Prioritizing of structure renewal of the project related to Jubareh in two historical axes, the distance between Atigh square and Kamal street.

- Habib, K; PourAhmad, A; Meshkini, A; (1386). The reconstruction and renewal of decayed urban areas. Kordestan University: The urban reconstruction organization. 1st Edition.
- Hojati Ashrafi, GH; (1370). The rules and regulations of municipality and Islamic councils. Tehran: Tehran municipality.
- Rahnemai, M; (1387), the urban planning process in Iran. Tehran: SAMT publications.
- Zaghian, A; (1386), A way for achieving permanent urban development. Majalenama, 17, 0015-157.

- Shafagh, S; (1381). Esfahan Geography. Esfahan university, 1st Edition.
- Shafaghi, S; (1366). The structure of Esfahan city. Traffic problems, Traffic and Cluture Seminar.
- Safaghi, S; (1374). The forgotten tourism attraction in Esfahan. Esfahan and the tourisms attractions in Esfahan.
- ShafeiNasab, R; (1386). The decayed structure and policy of improving construction quality. Architecture and urban construction Quarterly, (17), 55.
- Salehi Milani, S; Bagheri Beheshti, Sh; (1388). Comparative evaluation of urban repairmant from cultural and historical point of view in Isfahan. Abadi-Architechture and urban construction Quarterly, (10).
- Shamaei, A; PourAhmad, A; (1378). Urban repairmen and reconstruction from the view of geography science. Tehtan: Tehran University Publications.
- Alcitabat, A; (1379). Evaluating the model of citizens cooperation in managing urban activies (The experiences of the world and Iran) Cpuntry's municipality publications. 1st Edition.
- Andali, A; (1387). A collection of writings related to repairmen and renewal of decayed structures. Tehran urban renewal organization. Tehran: SAMT publication.
- Falamaki, S; (1384). Urban renwal and repairmen. Tehran: SAMT publication.
- Planning vice-president of Esfahan province governorship; (1385).
- Maghsoudi, M; Habibi, M; (1381). Urban repairmen. Tehran: Tehran University Publication.
- Sharmand consultant engineers; (1387). The research methods for developing cities and evaluation of experiences related to preparation and implementation of urban development projects in Iran. Tehran: Ayandegan publication.
- Sharmaud consultant engineers; (1387). The executive organization for evaluating the decayed constructions in Esfahan. Building and construction ministry.
- Sharmaud consultant engineers; (1387). Comparing the projects of repairmen and the process of preparing design guide in the development process. Tehran: Tehran.
- Honarfar, L; (1344). The treasure of Esfahan historical monuments.

Analysis of the Disigns of Reconstruction and Renovation of Deteriorated Textures (case study Isfahan Jooybare neighborhood)

Mahdi Momeni*

Associate Professor of Geography and Urban Planning, Islamic Azad University, Najaf Abad branch, Isfahan, Iran

Hasan Beik Mohammadi

Associate Professor of Geography and Urban Planning, Islamic Azad University, Najaf Abad branch, Isfahan, Iran

Zohre Mahdizade

M.A Student of Geography and Urban Planning, Islamic Azad University, Najaf Abad branch, Isfahan, Iran

1- Introduction

The historical structure of Isfahan represents various formal and informal activities that while at the first look seems to be contradictory and imbalanced; the passage of time has provided it with a suitable appearance. Today, social, economic and structural decay are the main causes of problems in the old Isfahan districts. Unfortunately, the lack of life facilities in the decayed textures and not being recently updated are two factors that have caused the citizens to leave, thus making the area lowered in terms of rank and value and the poor nonlocal immigrants to rush to such areas.

2- Theoretical basis

Decayed textures are parts of the structures of the cities which enjoy economic, functional and physical values. These structures with their potential capabilities are also regarded as a kind of economic wealth. The physical, social, cultural, and economic developments are considered as necessary elements and bases for the expansion and widespread improvement of such areas.

During the past several years, government has examined various methods for the revival of such areas; however, the existence of a vast area of such decayed structures at the present time and the lengthy and unfinished projects are all indicators of the inadequacy of such models.

The choice of Jooybareh district is significant due to this fact that it is not only the main, original center of Esfahan city, but also with the existence of Jame, Mosque, the oldest part of Bazaar, and Kohne square, it is regarded as a cultural, economic, and residential area that is of great interest to geographers and urban developers. Therefore, regarding the social and economic features of the residents and the orientation of the projects towards the cultural, social and economic development of these areas with such cultural richness, this part of the city would be highly suitable for attracting investors in near future. Moreover, the proper implementation of projects would join the cities to a rich socio-economic source removing many of the present and future problems.

3- Discussion

Jooybareh is located in the 3rd district of Isfahan covering an area of 70 hectares. It is connected to Soroush Street from the north and eastern north, to ValiAsr Street from the south, to Valiasr intersection from the east and to Majlesi Street from the west. The restricted area within which the project is being implemented is about 30 hectares. The main problems of this area are:

The lack of services percapita which can be harmonious with the present culture of people, Traffic limitations, Registration problems in relation to the division of lands and landed properties causing the lands to lose their economic value, The immigration of local people and residents and social problems, etc.

4- Conclusion

The development projects of Jooybareh district started in 2004. This project was implemented by Omran and Maskansazan Company in the central area. The performed activities are as follows: Collection of building siftings and rubbishes from around the ruined areas and specification of new uses, Frame building through

making coordination among the used materials in the façade cover, Bedding the street and specifying special places for the pedestrians, cars, and parking lots, Introducing and specifying the traffic signs on the way for the people, Renewal and development of the district's centers.

Based on the conducted investigations and studies, these questions are created in the mind as whether the used projects have been able to achieve the goals and meet the requirements of the city, and to what extent they have been in agreement with the social and economic features of the district.

1-3- The social, structural, and economic features of areh district

From the social point of view, the district can be divided into three groups: 1-The local and old residents who are mainly old people 2-The immigrants who have mainly come from villages seeking Jobs and due to their inappropriate economic conditions are forced to live in this area. 3- Afghan immigrants, several families living in one house.

From the economic point of view, this district has somehow reserved its active economy as a result of being located near Bazaar (Kohneh Square). However, the residents of this area do not have a good economic condition and work in service providing sectors.

From physical point of view, the majority of buildings (%94) have 1 or 2 floors. Most of the houses have base lands lower than 150 meters, and due to the ambiguity in comprehensive plans of the district, the units are not permitted to be repaired or renewed.

The analysis of the results obtained from the questionnaires indicates the relative satisfaction of people from the social improvement of the area under the implementation of the project. However, regarding the economic point of view and despite the fact that the district enjoys rich historical heritage which could attract tourists and investors, it has not been so influential in improving the economic condition or income of the residents.

One of the theories which has been the focus of attention in this research is the theory of empowerment and people cooperation. Considering the questions asked in the questionnaire, more than 60 percent of the district residents tend to cooperate with the authorities in the city renewal process. Among seven priorities of cooperation, the most important one is related to people cooperation without moving from their living place, or renting their houses during the implementation of the project and returning after its completion.

2-3. Hypotheses Testing

In testing the first hypothesis, the ratio test has been used and the obtained results point to the confirmation of the hypothesis revealing that the performed projects in the areh district are not in agreement with the social and economic features of the district. But for the second hypothesis, the logistic regression analysis has been used and in this regard people cooperation has been one of the most important bases for the success of renewal projects in the decayed structures of areh district. Considering the seven methods of people cooperation in implementing the project, buying lands with reasonable price and the cooperation of people without leaving their living place or renting or mortgaging their houses during the project implementation, the project success would be guaranteed.

5. Suggestions

Considering all the investigations and analyses about the projects, it is concluded to the conclusion that they should be looked at from a new and different perspective, and greater importance must be given to the people and their cooperation.

-People cooperation, - helping residents in the decayed areas to construct and implement the project themselves, - Reducing taxes for the owners, - Changing and reforming the renovation and construction regulations and issuing construction permits for the residents cause the decayed areas to get improved, - Removing unnecessary regulations that are considered to be important factors forcing the residents to leave this area.

Keywords: Resuscitation, Renovation, Worn textures, Popular participation