

بررسی و ارزیابی سیاست‌های تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده نمونه موردی: محله آبکوه مشهد

غلامرضا لطیفی^۱

قاسم فیضی^۲

راحله باجلال^۳

عبدالباسط سلطانزاده^۴

تاریخ دریافت: ۱۳۹۵/۱۰/۱۰

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۶/۰۳/۱۶

شماره صفحات: ۲۷-۴۴

چکیده

برنامه‌ریزان شهری همواره در پی دستیابی به سیاست‌های بهینه الگوهای سکونت در بافت‌های فرسوده شهری بوده و هستند؛ سیاست‌هایی که ضامن بقای سنت‌ها و فرهنگ‌های پیشین سکونت در این بافت‌ها بوده و همچنین پذیرای الگوهای مدرن باشد. بر این اساس سیاست‌های بسیاری به اجرا رسیده‌است، ولی هر کدام از این سیاست‌ها، شامل نقاط قوت و ضعف‌هایی بوده‌اند که با توجه به ارگانیک بودن این بافت‌ها و همچنین برخورداری از ابعاد اجتماعی، کالبدی و... دارای شدت وضع در فرایند عملکردی خود می‌باشند. عنوان "بافت فرسوده"، خود گویای بار معنایی عمیق در ابعاد مختلف برفضای حاکم بر آن می‌باشد، فضایی که شامل بافت‌های ریزدانه، شبکه زیرساختی ضعیف، کاربری‌های ناسازگار، فضاهای کیفی نازل می‌باشند. بر این اساس اصلاح و بهبود وضعیت مسکن و فضاهای مسکونی در این بافت‌ها، ناگزیر از بکاربردن سیاست‌های مقابله‌ای خواهد بود؛ سیاست‌هایی که تحولی در ساختار شکلی و روانی این بافت‌ها پدید آورده و دارای کمترین پیامدهای منفی در فرایند مداخله از وضع موجود به مطلوب باشند. پژوهش توصیفی حاضر قصد دارد بار روش کیفی به ارزیابی این سیاست‌ها دریافت فرسوده پرداخته و به مناسب‌ترین سیاست برای تأمین مسکن در محله آبکوه پردازد. نتایج نشان می‌دهد که، سیاست بهسازی شهری در مجموع نقاط قوت و فرصت شامل ۴۰ امتیاز مثبت و نقاط ضعف و تهدیدهای آن شامل ۲۷ امتیاز منفی می‌باشد که در بین سایر سیاست‌های تأمین مسکن از قابلیت بالاتری در جهت تأمین مسکن محله آبکوه برخوردار است.

واژگان کلیدی: مسکن، بافت فرسوده، سیاست‌های تأمین مسکن، تکنیک SWOT.

۱. دانشیار برنامه‌ریزی شهری - منطقه‌ای، دانشگاه علامه طباطبائی، تهران، ایران (نویسنده مسئول rlatifi2002@gmail.com)

۲. دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری دانشگاه علامه طباطبائی، تهران، ایران

۳. دانشجوی کارشناسی ارشد طراحی شهری دانشگاه بین‌المللی امام‌رضا(ع)، مشهد، ایران

۴. کارشناس مهندسی شهرسازی دانشگاه زابل، زابل، ایران

۱. مقدمه

مسکن به‌عنوان یکی از نیازهای اولیه بشر محسوب می‌گردد. به همان اندازه که نیاز انسان به مسکن دارای اهمیت است، مبحث سکونت انسان نیز اهمیت پیدا می‌کند؛ در واقع «اسکان بشر نقشی تمدن ساز در فرایند تاریخی جوامع داشته است. در این فرایند شهرها به‌منابه برترین سطح اسکان، کانون ایفای این نقش بوده‌اند. چشم‌انداز توسعه جهانی نشان می‌دهد که این نقش همچنان تداوم دارد» (وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان عمران و بهسازی شهری، ۱۳۸۳: ۱). اما سیاست اسکان در شهرها همواره با مشکلات عدیده روبه‌رو بوده است؛ چراکه پاسخ دادن به نیاز تأمین مسکن برای همه شهروندان در شهرها، کاری بس پرهزینه و زمان‌بر است. در طول تاریخ یکی از مهم‌ترین دغدغه دولت‌ها و حکومت‌ها، تأمین مسکن برای اقشار مختلف جامعه بوده است و بافت مسکونی شهرهای امروزی، نتیجه به کاربران همان سیاست‌های اسکان جوامع انسانی‌اند. سیاست‌هایی که در هر دوره، بر طبق شرایط سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، تهیه و اجرا می‌شود و به‌صورت تدریجی و باگذشت زمان مشکلات ناشی از اجرای این طرح‌ها آشکار می‌شود که خود نیاز به برنامه‌ریزی در راستای حل مشکلات ناشی از طرح دارد.

از طرفی تأمین مسکن برای اقشار آسیب‌دیده‌ای که در فضای نامناسب زندگی می‌کنند، از مسائل موردتوجه مسئولین امر می‌باشد. ازجمله مهم‌ترین بخش‌هایی که بیش‌ترین اقشار آسیب‌دیده در آن زندگی می‌کنند، بافت‌های فرسوده‌اند؛ که دارای معضلات عدیده در حوزه‌های مختلف زندگی شهری می‌باشند و به نظر می‌رسد مسئله مسکن در بافت‌های فرسوده کانون شکل‌گیری مشکلات اجتماعی و به‌ویژه اقتصادی ساکنان آن محسوب می‌گردد. تاکنون سیاست‌های مختلفی در حوزه تأمین مسکن برای اقشار مختلف جامعه و در فضای مختلف، ارائه، تصویب و اجرا شده‌اند که دارای پیامدهای مثبت یا منفی در زمینه‌های مختلف بوده‌اند.

۱.۱. بیان مسأله

تاکنون سیاست‌های متعدد و مختلفی برای تأمین مسکن اقشار مختلف جامعه، بخصوص اقشار کم‌درآمد ساکن در بافت‌های

فرسوده، اتخاذ گردیده؛ و به مرحله اجرا رسیده است، سیاست‌هایی که هرکدام دارای نقاط ضعف و قوت بخصوص بوده‌اند. میزان موفقیت سیاست‌های مسکن در بافت‌های فرسوده، ارتباط مستقیم با مباحث مشارکت مردمی و تملک در خصوص مداخله در این بافت‌ها دارد. سیاست‌های اتخاذشده تاکنون، هرکدام به بخشی از مباحث مذکور پرداخته‌اند؛ و هیچ‌یک از آن‌ها مشارکت مردمی و تملک را به‌طور کامل مدنظر قرار نداده است. چراکه سیاست‌های مسکن در ایران دربرند مهندسان عدد‌گرا و کالبد‌نگر بوده تا مهندسان انسان‌گرا و سیستم‌نگر (حناچی، ۱۳۸۲: ۲۲). بافت‌های قدیمی شهرها، زمانی با ساختار و کارکردی متناسب با نیازهای ساکنان خود از پویایی و صلابت خاصی برخوردار بوده است (زنوزی، ۱۳۷۹: ۳۶). ولی اکنون با چالش‌هایی روبرو شده‌اند؛ که نیازمند اتخاذ سیاست‌هایی جهت بهبود وضعیت خود هستند. سیاست‌هایی که بتوانند در رفع مشکلات مرتبط با مسکن که می‌تواند از بسیاری از مسائل اجتماعی از جمله کارتن‌خوابی و گسست خانواده جلوگیری کند، مؤثر باشد. از طرف دیگر برای اینکه بتوان سیاستی مناسب و طرح و برنامه‌ای منسجم برای تأمین مسکن برای بافت فرسوده، تدوین نمود؛ باید بر طبق اصول اساسی برنامه‌ریزی که بر یادگیری از دیگران است، بررسی نماییم که سیاست‌های اتخاذشده در سایر بافت‌ها و مناطق کشور اجرا شده‌اند. نقاط قوت آن‌ها را شناسایی کنیم و نیز با پی‌برن به نقاط ضعفشان، سیاستی کارا و مؤثر برای بافت محله آبکو که یکی از محله‌های قدیمی مشهد، با ویژگی‌هایی قبیل از، ساختار شبکه معابر ارگانیک، قطعات ریزدانه، کاربری‌های مختلط و غلبه توده بر فضا، و از نظر ترکیب فرهنگی و اقتصادی نیز با بافت مجاور کاملاً متفاوت است؛ پیشنهاد دهیم.

۲. سوالات تحقیق

سوالات پژوهش این‌گونه بیان می‌شود:

- سیاست‌های تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده کدام‌اند و از چه ویژگی‌هایی برخوردار هستند؟
- آیا سیاست‌های تأمین مسکن در پاسخگویی به چالش مسکن برای ساکنان بافت‌های فرسوده مؤثر بوده است؟
- سیاست بهینه تأمین مسکن در بافت فرسوده آبکو مشهد کدام است؟

نماید. و تأثیرات آن را بر وضعیت ساکنان آن بافت‌ها شناسایی و نیز ارزیابی نماید. همچنین در این پژوهش با بررسی و ارزیابی سیاست‌های مذکور، مناسب‌ترین سیاست تأمین مسکن در محله آبکوه مشهد را ارائه خواهد کرد.

۴. مبانی نظری

۴.۱. مسکن

مسکن در لغت فارسی به معنی محل سکون و آرامش است. مقوله مسکن گسترده و پیچیده است، ابعاد متنوعی دارد، و نمی‌توان تعریف واحدی از آن ارائه کرد. مسکن یک مکان فیزیکی است و به‌عنوان سرپناه نیاز اولیه و اساسی خانوار به‌حساب می‌آید. در این سرپناه برخی از نیازهای اولیه خانوار یا فرد مانند خوراک، استراحت، و حفاظت در برابر شرایط جوی تأمین می‌شود (اهری، ۱۳۶۷، ۳۳).

۴.۲. برنامه‌ریزی مسکن

برنامه‌ریزی مسکن جزئی از نظام برنامه‌ریزی شهری محسوب می‌شود که در آن فعالیت‌های اجتماعی اقتصادی و فرهنگی جزئی از فعالیت‌های درون مکانی و واحدهای مسکونی جزئی از فضای تغییر شکل یافته و تطابق یافته شهری محسوب می‌شود که برحسب موضوع در چارچوب برنامه‌ریزی مسکن موردتوجه قرار می‌گیرد بر همین اساس برنامه‌ریزی مسکن با تخصیص فضاهای قابل سکونت به نیازهای مسکونی و توجه به محدودیت منابع و استفاده از تئوری‌ها و تکنیک‌های ویژه با چارچوب‌های اجتماعی فرهنگی سیاسی و اقتصادی سرکار دارد (زیاری، ۱۳۸۸، ۳۳۸).

۴.۳. بافت فرسوده

بافت فرسوده‌ی شهری، به عرصه‌هایی از محدوده‌ی قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌ها، آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین، مالکین آن‌ها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن را ندارند. (کلانتری، ۱۳۸۵).

۴.۴. لزوم دخالت دولت در تأمین مسکن

عواملی که لزوم دخالت دولت در بخش مسکن را ضروری می‌سازد شامل رشد سریع جمعیت و بالا بودن میزان مهاجرت، تأثیر بر رشد اقتصادی، ایجاد تحرک در بخش خصوصی، افزایش

۳. پیشینه تحقیق

برخی منابع به‌صورت مستقیم و برخی دیگر به‌صورت غیرمستقیم با موضوع پژوهش در ارتباط‌اند که به شرح زیر می‌باشند:

مهودی مهندس مشاور پردازاز (۱۳۸۳) در مقاله‌ای بر آن است تا ضمن بررسی دیدگاه‌های صاحب‌نظران و تجربیات جهانی در این زمینه، شناخت میزان و نحوه مشارکت مردمی در وضع موجود بافت فرسوده فرهنگی تاریخی شیراز را مورد بررسی قرار داد. و سپس به بررسی عوامل مؤثر بر مشارکت، پیش‌شرط‌های اصلی تحقق مشارکت شهری، موانع و بازدارنده‌ها آن پردازاز و در پایان روش‌های جلب مشارکت مردم در طرح‌های توسعه شهری در بافت‌های فرسوده را بیان کرد.

زنگه و گنابادی در مقاله‌ای به تحلیل ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی ساکنین بافت فرسوده شهر تایباد و به نوسازی و بهسازی در این بافت‌ها می‌پردازد. از نتایج این پژوهش وجود رابطه معنی‌دار بین شاخص‌های اجتماعی مانند سطح تحصیلات و الگوی تصرف مسکن با تمایل به مشارکت ساکنان در نوسازی و بهسازی بافت است به این ترتیب که سطوح بالاتر تحصیلی بیشتر از سطوح پایین و مالکان بیشتر از سایر اشکال مالکیت تمایل به مشارکت در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده نشان داده‌اند.

کلایی در مقاله‌ای در اسفندماه ۹۱ به تحلیل و بررسی سیاست‌های مسکن که در بافت فرسوده اجرا شده و یا قابل اجرا می‌باشد می‌پردازد. که در این تحقیق، بررسی و پیشنهاد سیاست (سیاست‌های) عملکردی، کارآمد، همگن و متعادل در خصوص تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده و مبتنی بر رویکرد کاربردی و اجرایی بوده، به‌نحوی که، بتوان با همسوسازی سیاست‌های موجود و یا ارائه سیاست‌های جدید، در پیشبرد هر چه بیشتر آن‌ها، گامی هرچند کوچک در جهت متعادل‌سازی وضعیت سکونت در بافت‌های فرسوده ایرانی برداشت.

مباحث مسکن و بافت فرسوده اگرچه کم بیش مورد مطالعه قرار گرفته‌اند، اما در این بررسی‌ها نکاتی قابل ذکر است: نکته اولاً اغلب این پژوهش‌ها با دیدگاه‌هایی جزئی‌نگر بوده است؛ و هریک از پژوهشگران از دریچه‌ای متفاوت به مسئله موردنظر پرداخته‌اند. نکته دوم در پژوهش‌های قبلی، سیاست‌های تأمین مسکن در بافت فرسوده و تأثیر این سیاست‌ها را به‌طور دقیق و ریشه‌ای موردتحقیق و بررسی قرار نگرفته‌اند. نکته سوم اینکه سهم و نقش عوامل تأثیرگذار در این سیاست‌ها مشخص نشده‌اند. در این راستا پژوهش حاضر قصد دارد سیاست‌های تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده ایران را با دیدی شهرسازانه و جامع بررسی

بهره‌وری در جامعه و کنترل بازار زمین و مسکن است (حبیبی، ۱۳۸۹: ۸).

۴,۵. عوامل تأثیرگذار بر امر مداخله در بافت‌های

فرسوده

۴,۵,۱. تملک

از جمله عوامل تأثیرگذار بر مداخله در بافت‌های فرسوده شهری بحث تملک می‌باشد. مهم‌ترین عاملی که موضوع تملک را پیچیده و دشوار می‌سازد، نگرش منفی ساکنین مسکونی و نیز محیط‌های کسب‌وکار است که نسبت به جریان تملک دارند. با وجود دیدگاه منفی مردم به تملک، مهم‌ترین گلوگاه و مسأله اصلی مسیر نوسازی بافت‌های فرسوده را می‌توان همین امر دانست.

۴,۵,۲. مشارکت

امروزه از مشارکت به‌عنوان کلید تحقق طرح‌های شهری یاد می‌شود، چراکه پروژه‌های شهری در ارتباط تنگاتنگ با کیفیت محیط زندگی، نوسانات اقتصادی، شرایط زیست‌محیطی و عوامل گوناگونی است که انسان‌ها و گروه‌های انسانی را در برابر منافع یا زیان‌ها قرار می‌دهد. مشارکت بر این عقیده بنیادین استوار است که همه‌ی افراد حق دارند در مورد اموری که مربوط به خودشان است احساس مسئولیت نمایند، درباره‌ی آن فکر کنند، اندیشه‌ی خود را بدون ترس بیان کنند و بر تصمیم‌هایی که بر زندگی آن‌ها تأثیر می‌گذارد دخالت داشته باشند.

۴,۶. اهداف مداخله

اهم اهداف مداخله در بافت تاریخی را می‌توان به شرح زیر بیان کرد:

- ارتقا کیفیت محیط (زیستی، کالبدی و فضای)
 - حفاظت و احیای ارزش‌های فرهنگی - تاریخی
 - هویت بخشی به مجموعه شهر
 - بهره‌گیری از قابلیت‌ها و ظرفیت‌های موجود (کالبدی، فضای، فرهنگی، تاریخی، اجتماعی و ...) برای توسعه به‌منظور رسیدن به توسعه‌ی پایدار شهری
 - ایجاد پیوند و یکپارچگی در جهت جبران گسست کالبدی موجود
- #### ۴,۷. سیاست‌های حمایتی مسکن در بافت فرسوده:

۴,۷,۱. مسکن حداقل

«تأمین مسکن حداقل فرایندی است که طی آن حتی کم‌درآمدترین خانوارها نیز قادرند که به یک سکونتگاه و خدمات مسکونی موردنیاز خود، در حد امکان مالی خانوار، دسترسی پیدا کنند. اساسی‌ترین اصلی که در روش تأمین مسکن حداقل نهفته است، اصل ارتقاء تدریجی کیفیت مسکن است، بر طبق این

اصل، در ابتدا سرپناه و خدمات سکونتی به ساده‌ترین و ارزان‌ترین وجه تأمین می‌گردد و سپس کیفیت سکونت به تدریج در مراحل مختلف بهبود می‌یابد» (لاکویان، ۱۳۶۴: ۱۷-۱۶).

۴,۷,۲. بهسازی

«بهسازی شامل سلسله اقداماتی است که به‌منظور بهبود کالبد که در نتیجه فرسایش فعالیت تحقق یافته است و در کوتاه‌مدت صورت می‌پذیرد. در واقع بهسازی زمانی صورت می‌پذیرد که فرسودگی نسبی از فضا از لحاظ عملکردی حادث شده باشد» (حبیبی، ۱۳۸۶: ۱۸). «هدف عمده این سیاست، بهسازی مسکن شهری از طریق کاهش هزینه‌های خدمات مسکن است. این سیاست با کاهش هزینه‌های تعمیرات و نگهداری، هزینه بهسازی را کاهش می‌دهد و از فرسایش واحدهای مسکونی جلوگیری می‌کند. ترکیب این سیاست با سیاست‌های درآمدی (پرداخت یارانه اجاره) در عمل بسیار اثرگذار خواهد بود» (چیت چیان، ۱۳۷۵: ۳۸۰)

۴,۷,۳. اعطای کمک‌های مالی

«رایج‌ترین سیاست‌های دولتی تأمین مسکن، اعطای کمک‌های مالی است. طرح‌های تأمین مسکن دولتی تقریباً در تمام نقاط شهری کشورهای در حال توسعه، به نحوی اجرا شده و یا در دست اجراست. این طرح‌ها در بعضی موارد با وام‌ها، کمک‌های خارجی، بیشتر به تأمین مسکن گروه‌های خاص، مانند مستخدمین دولت، جنگ‌زدگان، اعضای اتحادیه‌های کارگری یا بازنشستگان، تخصیص داده شده است و در پاره‌ای از موارد، هدف از اجرای طرح‌ها، اسکان مجدد آلودگان است. همچنین آن‌هایی که از زمین خود به دلیل نیاز دولت به این زمین‌ها، برای مصارف غیرمسکونی رانده شده‌اند. یکی از مهم‌ترین مسائل در مورد طرح‌های خانه‌سازی دولتی، این است که بهره‌وران طرح‌ها، بیشتر خانوارهایی هستند که قادر به تأمین نیازهای سکونتی خود از بازار مسکن آزاد هستند. در حالی که نیازمندترین افراد و مستخدمین خانوارها، دسترسی به خانه‌های دولتی ندارد. حتی هنگامی که هدف برنامه ریزان، تأمین مسکن برای گروه‌های بسیار کم‌درآمد بوده است، در نهایت گروه‌های با درآمد بالاتری از این مسکن استفاده کرده‌اند» (دلال پور، ۱۳۷۹: ۱۲۲-۱۲۱).

۴,۷,۴. نوسازی

«نوسازی زمانی انجام می‌شود که فضای شهری، مجموعه و یا بنا از کارکردی مناسب و معاصر برخوردار بوده، ولی فرسودگی نسبی کالبدی - فضای، سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده است» (حبیبی، مقصودی، ۱۳۸۶: ۲۰). «برای اجرای این روش، سازندگان با کمک و حمایت دولت، قطعات زمین را در نقاط

مستقیماً می‌توانند جوابگوی فقرا و نیازهایشان باشند. بنابراین بایستی این ابزار را تقویت کرد. کمک‌هزینه اجاره مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد در خیلی از کشورها، به‌خوبی آزمایش شده است. سیاست‌های تقاضا که هدفشان خانوارهای کم‌درآمد هستند، بایستی بر مبنای دو مفهوم استوار باشند:

□ حمایت مالی بخش مسکن به خانوارهای کم‌درآمد تا آن‌ها خانه خودشان را بسازند.

□ حمایت خانوارهای کم‌درآمد به‌وسیله یارانه‌های مستقیم در بازارهای اجاره و رهن

مسلماً سیاست کنترل دولت بر قیمت زمین به‌عنوان ابزار لازم نیز در کنار آن الزامی است» (فولاد، کامران نیا، ۱۳۸۶: ۱۱۱).

۵. محدوده مورد مطالعه

۵.۱. موقعیت و وسعت

محدوده مورد بررسی در استان خراسان رضوی و در شهر مشهد قرار دارد. قلعه آب کوه محله‌ای است که در حال حاضر در مرکز جغرافیایی شهر مشهد قرار گرفته و قبل از آغاز دهه ۱۳۵۰، روستایی در خارج مشهد بوده است. محدوده قلعه آبکوه، حدود ۲۶ هکتار وسعت داشته، تقریباً دارای ۲۰۰۰ قطعه تفکیکی بوده و جمعیت آن در حدود ۱۰ هزار نفر می‌باشد. این محدوده در اثر رشد افقی شهر مشهد از سال ۱۳۵۰ در حاشیه شهر و از سال ۱۳۵۵ در داخل بافت شهری مشهد قرار گرفته است.

متراکم و مرکز شهر در نظر گرفته و پس از تخلیه این مناطق از ساکنین اولیه آن‌ها، ساختمان‌هایی قدیمی را تخریب و به‌جای آن‌ها مسکن جدید را بنا می‌کردند» (شفیعی نسب، کلابی، ۱۳۸۶: ۱۱۶).

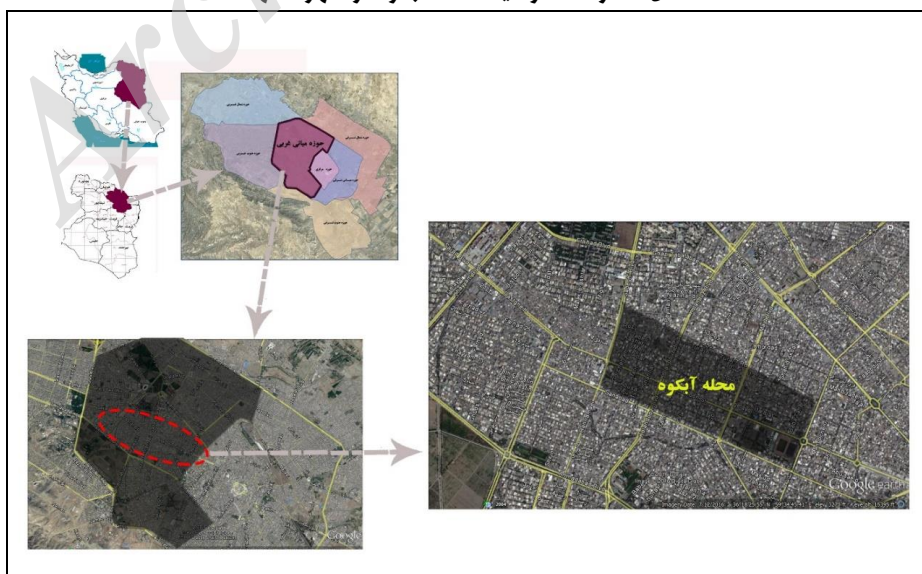
۴.۷.۵. کوچک‌سازی - آپارتمان‌سازی

این سیاست شباهت زیادی از نظر معنایی و کاربردی، با سیاست مسکن حداقل و همچنین انبوه‌سازی دارد ولی صرفاً هیچ‌یک از آن دو نیست. «کوچک‌سازی در واقع پدیده‌ای است که در ادامه مجتمع‌سازی مطرح گردیده است» (صمصامی، ۱۳۷۴: ۷۲۰). این سیاست نیز در بافت‌های فرسوده حاشیه‌ای و همچنین بافت‌های فرسوده‌ای که فاقد آثار ارزشمند و میراثی هستند و در قالب نوسازی شهری صورت خواهد پذیرفت. برای اجرا این سیاست، پس از بررسی‌های مختلف، چندین بلوک فرسوده تخریب، نوسازی، و آپارتمان‌سازی می‌شوند.

۴.۷.۶. توانمندسازی

در این روش دولت به‌جای کمک به ساخت‌وساز، امکانات خود را در جهت کمک به متقاضی مسکن یا نیازمند به مسکن (گروه‌های هدف) متمرکز می‌کند تا با بالا بردن سطح تقاضا یا به تعبیر دقیق‌تر (تقاضای مؤثر)، به‌خودی‌خود موجب فعال شدن بازار مسکن و افزایش عرضه می‌شود. این رویکرد که توانمندسازی نام گرفت در سال ۱۹۸۷، با تصویب مجمع عمومی سازمان ملل متحد به استراتژی جهانی سرپناه مبدل شد. ابزارهای تقاضا

شکل شماره ۱. موقعیت محله آبکوه در شهر مشهد

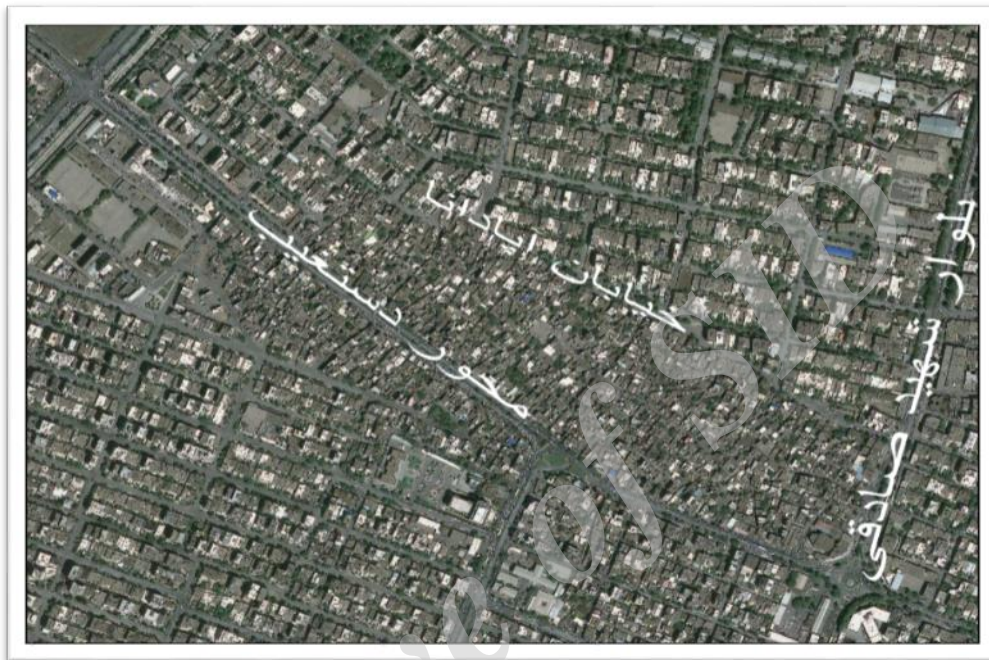


۵,۲. ویژگی‌های محدوده موردبررسی

این بافت، از نظر کالبدی با ساختار شبکه معابر ارگانیک، قطعات ریزدانه، کاربری‌های مختلط و غلبه توده بر فضا، خود را با بافت

مجاور با ویژگی‌های شبکه شطرنجی، حداقل تفکیک قطعات ۲۵۰ مترمربع و سطح اشغال ۶۰ درصد متمایز ساخته است، از نظر ترکیب فرهنگی و اقتصادی نیز با بافت مجاور کاملاً متفاوت است.

شکل شماره ۲. موقعیت محله آبکوه.

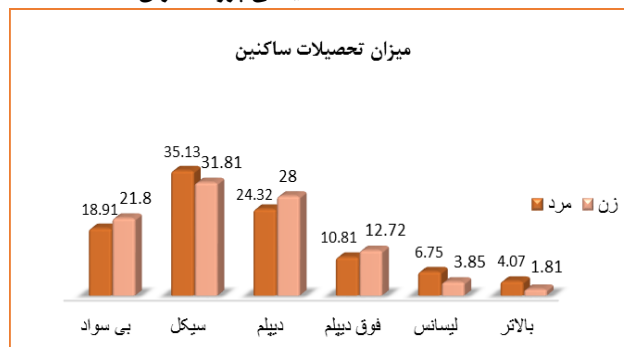


© ویژگی‌های کالبدی اقتصادی اجتماعی فرهنگی محدوده موردبررسی میزان تحصیلات ساکنین

یکی از شاخص‌های مهم اجتماعی و فرهنگی هر جامعه که تعیین‌کننده سطح پیشرفت و توسعه آن جامعه است، نرخ باسوادی

افراد آن جامعه است؛ با توجه به اطلاعات به دست آمده از پرسش‌نامه‌ها ساکنین محله از سطح سواد قابل قبولی برخوردارند؛ که طبق نمودار بیش از ۸۰ درصد محله دارای تحصیلات می‌باشند.

نمودار شماره ۱. میزان تحصیلات ساکنین
مأخذ: مطالعات میدانی پژوهشگران

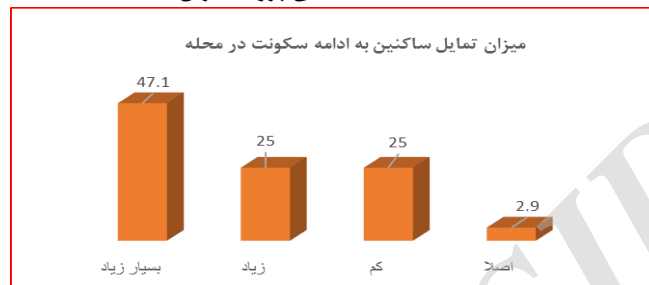


۳۳ | بررسی وارزیابی سیاست‌های تأمین مسکن در بافت‌های... |

دارند که طبق اطلاعات به‌دست‌آمده از پرسشنامه ۷۲/۱ درصد ساکنین، تمایل به ادامه سکونت در این محله دارند.

◎ **میزان تمایل ساکنین به ادامه سکونت در محله**
با توجه به اینکه محله آبکوه از محلات قدیمی و اولیه شهر مشهد است اکثریت ساکنین تمایل به ادامه سکونت در این محل

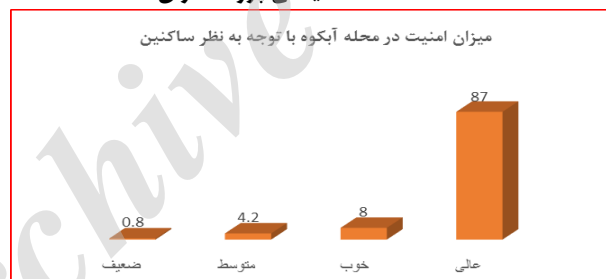
نمودار ۲. میزان تمایل ساکنین به سکونت در محله
مأخذ: مطالعات میدانی پژوهشگران



مصاحبه با ساکنین محله مشخص شد که محله آبکوه امنیت مورد انتظار ساکنین را دارا است.

◎ **امنیت**
با توجه به اینکه محله آبکوه از نظر جغرافیایی در مرکز شهر مشهد قرار دارد و همچنین اطلاعات به‌دست‌آمده از پرسشنامه‌ها

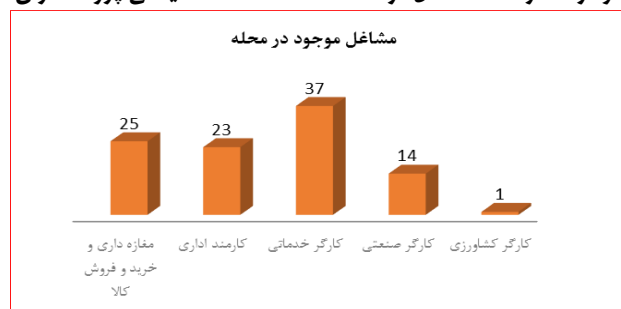
نمودار شماره ۳. میزان امنیت در محله آبکوه
مأخذ: مطالعات میدانی پژوهشگران



سطح اشتغال و کاهش بیکاری در آن جامعه است. که طبق اطلاعات به‌دست‌آمده مشاغل خدماتی در محله بیش‌ترین مشاغل را تشکیل می‌دهند.

◎ **وضعیت اشتغال**
وضعیت اشتغال هر جامعه‌ای نشان‌دهنده وضعیت اقتصادی یک جامعه و به‌تبع آن ایجاد فرصت‌های شغلی برای بالا بردن

نمودار شماره ۴. مشاغل در محله مأخذ: مطالعات میدانی پژوهشگران

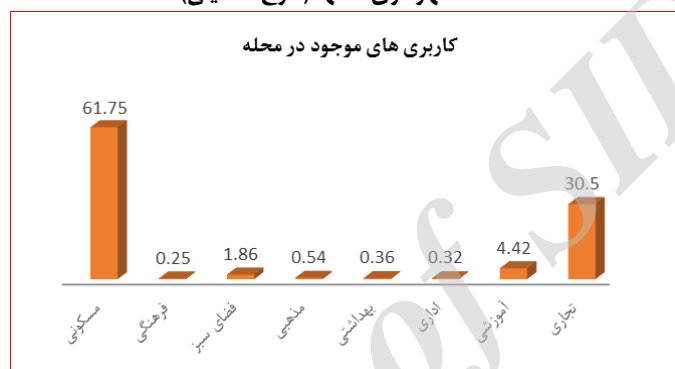


© کاربری

یک نظام بده - بستان کاملاً عملکردی با بافت مجاور خود پدید آورده است به این نحو که خدمات آموزشی، درمانی، تفریحی، و فراغتی خود را از بافت‌های مجاور تأمین می‌نماید و نیازهای مواد غذایی (عمدتاً مرغ، ماهی، برنج و ...)، خرید روزانه، خدمات تعمیر اتومبیل، عرضه مصالح ساختمانی، تعمیر مبیل و لوازم چوبی و انواع مختلف تعمیرات را به بافت مجاور خود عرضه می‌کند.

هسته‌ی اولیه شهر (سناباد) در این محدوده قرار گرفته‌اند که کاربری‌های متفاوتی از گذشته تاکنون در خود جای داده است. از طرفی تجمع این کاربری‌ها در این محدوده باعث مشکلاتی از جمله ترافیک سنگین در این محدوده شده است؛ که بیش‌ترین سهم را کاربری مسکونی به خود اختصاص داده است. قلعه آبکوه

نمودار شماره ۵. کاربری محله.
مأخذ: شهرداری مشهد (طرح تفصیلی)



باعث تقویت فرسودگی در محله می‌شود. که همان‌طور در جدول مشخص است فقط در کاربری تجاری محله از سرانه استاندارد بیش‌تر است.

© بررسی سرانه‌های موجود در محله

با توجه به بررسی‌های انجام‌گرفته در محله، محله آبکوه در اکثر کاربری‌ها با سرانه استاندارد فاصله دارد که این خود

جدول شماره ۱. مقایسه سرانه کاربری‌های محله با سرانه استاندارد
مأخذ: مطالعات میدانی پژوهشگران

مقایسه	استاندارد	محله	سرانه
-3 m ²	40 m ²	37 m ²	مسکونی
-1/31 m ²	1/5 m ²	./19 m ²	اداری
+13/38 m ²	5 m ²	18/34 m ²	تجاری
-. /25 m ²	. /4 m ²	./15 m ²	فرهنگی
-. /18 m ²	. /5 m ²	./32 m ²	مذهبی
-1.49 m ²	1/7 m ²	./21 m ²	بهداشتی
-7/88 m ²	9 m ²	1/12 m ²	فضای سبز
-1/2 m ²	1 m ²	0	راهنمایی
-1/5 m ²	1/5 m ²	0	دبستان
-0/7 m ²	. /7 m ²	0	مهدکودک

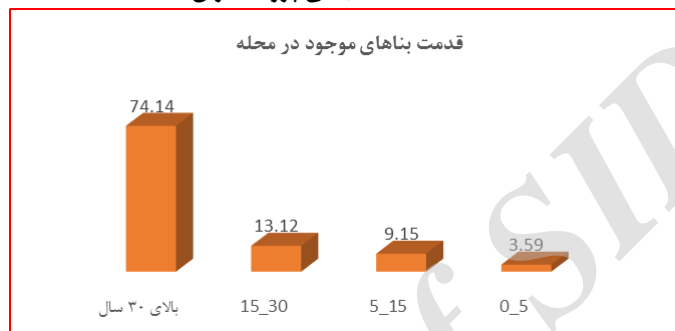
۵.۳. کالبدی

© قدمت بنا

دارند که برخی از این ساختمان‌های قدیمی گویای فرهنگ مردم می‌باشند. که بیشترین بناهای محله عمری بالغ بر ۳۰ سال دارند.

محله آبکوه در هسته اولیه شهر مشهد قرار دارد به همین دلیل انواع معماری چند دهه اخیر در آن مشاهده می‌شود. قدیمی‌ترین ساختمان‌ها در محله آبکوه که عمری بالغ بر ۳۰ سال دارند، قرار

نمودار شماره ۶. قدمت بنا
مأخذ: مطالعات میدانی پژوهشگران

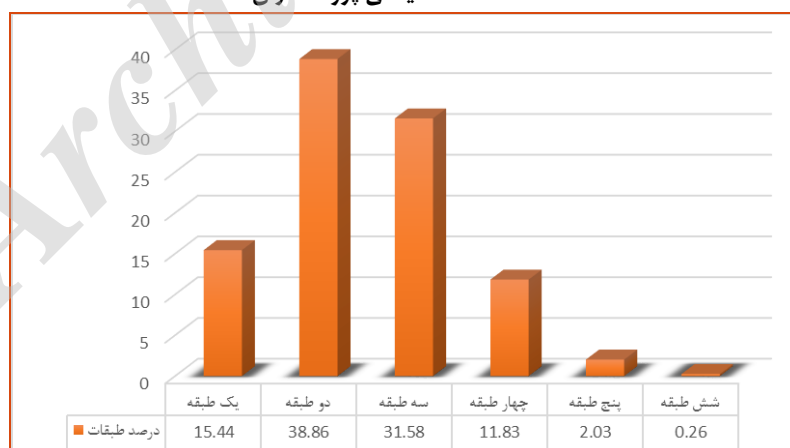


© طبقات

از این ساختمان‌ها که مرمت‌شده‌اند یا نوساز هستند سه یا چهار طبقه نیز هستند اما ساختمان پنج و شش طبقه کم‌ترین درصد را به خود اختصاص می‌دهند.

ساختمان‌های این محدوده اکثریت دو طبقه هستند چون ساختمان‌هایی قدیمی هستند و از مقاومت زیادی برخوردار نیستند که مالکان بتوانند افزایش طبقه بدهند اما تعدادی

نمودار شماره ۷. تعداد طبقات.
مأخذ: مطالعات میدانی پژوهشگران

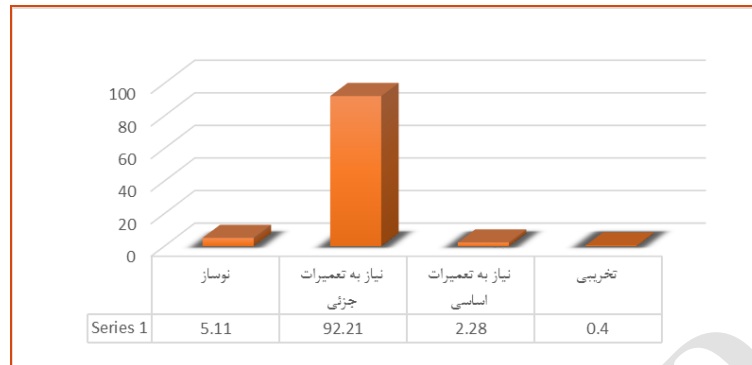


مرمت‌شده‌اند و قابل استفاده می‌باشند و فقط نیاز به تعمیرات جزئی دارند؛ همچنین ساختمان‌هایی نیاز به مرمت و تعمیرات اساسی دارند که فقط شامل ۲/۲۸ درصد می‌باشد.

© کیفیت ابنیه موجود در محله

در محله آبکوه به این علت که در بافت قدیمی شهر قرار دارد ساختمان نوساز بسیار کم دیده می‌شود و بیشتر ساختمان‌ها

نمودار شماره ۸ . کیفیت اینیه.
مأخذ : مطالعات میدانی پژوهشگران



در مرحله اول با کمک مطالعات کتابخانه‌ای و اسنادی چارچوب نظری تدوین گردید. علاوه بر مطالعات کتابخانه‌ای، از مطالعات پیمایشی نیز استفاده شده و با کمک ابزارهایی از قبیل پرسشنامه اطلاعات و داده‌های موردنیاز گردآوری شده است که با در نظر داشتن تعداد اعضای جامعه آماری که ۸۳۵۰ بوده و با سطح خطای ۰,۵ درصد با جایگذاری در فرمول کوکران، حجم نمونه انتخاب شده برابر با ۳۶۷ است که پرسش‌نامه‌ها به‌طور یکنواخت در محله توزیع شده است.

۶,۴. شیوه تجزیه و تحلیل اطلاعات

شیوه انجام تجزیه و تحلیل اطلاعات در این پژوهش، روش تحلیل محتوای تفسیری بوده است و همچنین از تکنیک سوات و نرم‌افزار Excel, Spss نیز بهره گرفته شده است.

۷. یافته‌های پژوهش

۷,۱. تحلیل بر اساس الگوی سازمان عمران و بهسازی

شهری

دو مبحث مشارکت مردمی و تملک از جمله مباحث بسیار مهم در خصوص مداخله در بافت‌های فرسوده می‌باشند و از آنجاکه مدل بهینه ارائه شده در قالب مشارکت مردمی، با وزن حداکثر و موضوع تملک، با وزن حداقل موردتوجه می‌باشد، بر این اساس، سیاست‌های حمایتی بخش مسکن در بافت‌های فرسوده نیز بر همین اساس مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت و جدول شماره ۲ و نمودار شماره ۹ از آن استخراج گردید.

۵,۴. جمع بندی

محله آبکوه مشهد از محله‌های قدیمی و یکی از قسمت‌های اولیه شهر مشهد می‌باشد که با گذشت زمان و عدم وجود برنامه توسعه مناسب به‌مرور زمان در زمره‌ی بافت‌های فرسوده شهر مشهد قرار گرفته است، که اکنون در معرض فرسودگی کالبدی، عملکردی و کالبدی- عملکردی قرار گرفته است. که این معضل برنامه‌ریزی و توجه ویژه مسئولین را می‌طلبد.

۶. روش شناسی

۶,۱. نوع و روش تحقیق

پژوهش حاضر از نظر هدف در زمره پژوهش‌های کاربردی، اجرایی است؛ که هدف آن توسعه دانش کاربردی در یک زمینه خاص است. از دیدگاه انواع پژوهش، توصیفی بوده و روش آن کیفی است که کوشیده تا سیاست‌های تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده ایران را مورد بررسی و ارزیابی قرار داده و به ارائه مناسب‌ترین سیاست تأمین مسکن در بافت محله آبکوه بپردازد.

۶,۲. شیوه جمع‌آوری اطلاعات

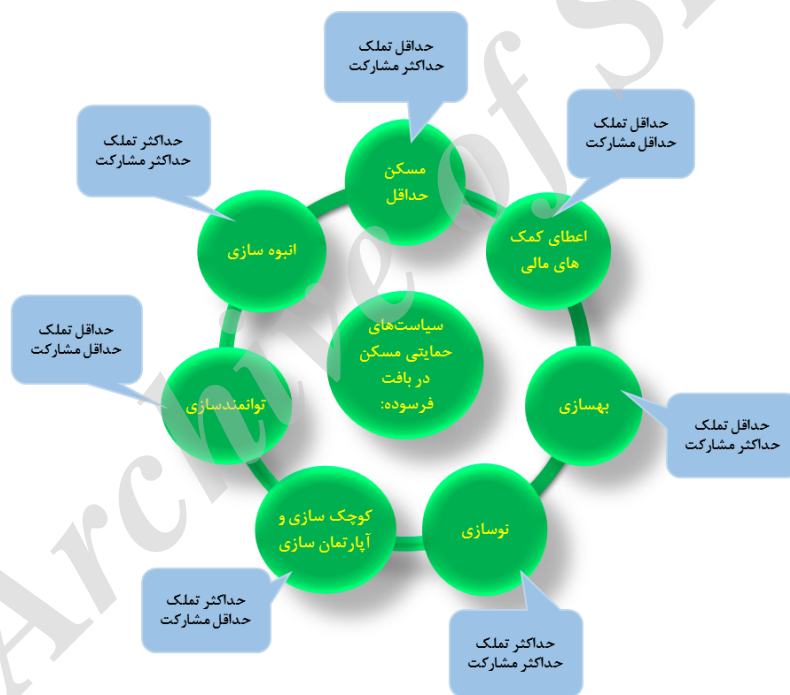
با توجه به اینکه نوع روش تحقیق پژوهش، توصیفی - تحلیلی است جهت تکمیل اطلاعات از اسناد کتابخانه‌ای (متنی، آماری و تصویری) و پیمایشی (مشاهده) استفاده گردیده است.

۶,۳. جامعه آماری

جدول شماره ۲. سیاست‌های تأمین مسکن در بافت فرسوده بر اساس سیاست‌های سازمان عمران و بهسازی شهری
 مأخذ: مطالعات پژوهشگران

سیاست‌های حمایتی	تملك		مشاركت مردمی	
	حداكثر تملك	حداقل تملك	حداكثر مشاركت	حداقل مشاركت
مسكن حداقل		✓	✓	
اعطای کمک‌های مالی		✓		✓
بهسازی		✓		
نوسازی	✓			
کوچک‌سازی و آپارتمان‌سازی	✓			✓
انبوه‌سازی	✓			
توانمندسازی		✓		✓

نمودار شماره ۹. سیاست‌های تأمین مسکن در بافت فرسوده بر اساس سیاست‌های سازمان عمران و بهسازی شهری
 مأخذ: منتج از مطالعات پژوهشگران



جدول سوات (SWOT) مورد تجزیه تحلیل و وزن دهی قرار خواهد گرفت.

۱، ۲، ۷. مسکن حداقل

۷،۲. تحلیل swot

در این مرحله از پژوهش، هریک از سیاست‌های حمایتی بخش مسکن در بافت‌های فرسوده به‌صورت مجزا توسط

جدول شماره ۳. تحلیل مسکن حداقل

مأخذ: منتج از مطالعات پژوهشگران

ضریب ۱-۵	نقاط ضعف	ضریب ۱-۵	نقاط قوت
-۵	افزایش هزینه‌های اجرایی در بافت‌های فرسوده مرکزی	۳	حل شدن تدریجی مشکل مسکن در بافت‌های فرسوده
-۵	عدم رضایت برخی ساکنان برای زندگی در مسکن کوچک	۵	ایجاد مسکن برای خانوارهای آسیب‌دیده و ضعیف با توجه به امکانات مالی خانوار
-۴	حذف بسیاری از فضاهای عملکردی از مسکن و ایجاد مشکلات روحی و روانی در خانوارها	۲	استقبال مردم بافت‌های فرسوده از این روش
-۵	بالا بودن هزینه‌های تخریب و نوسازی در بافت‌های فرسوده	۳	برخورداری از کمک‌های دولتی به‌ویژه برای اقشار کم‌درآمد
-۵	ایجاد مشکلات در خصوص انتقال ساکنان به خارج از بافت	۲	ایجاد تأسیسات زیربنایی و امکان استفاده مردم از آن‌ها
	تهدید و محدودیت‌ها		فرصت‌ها و امکانات
-۴	افزایش فشار اقتصادی بر ساکنین و عدم استقبال مردم از آن	۴	امکان افزایش همیاری فعالیت و فعالیت‌های جمعی برای تجهیز و تکمیل مسکن نیمه‌تمام در بافت فرسوده
-۳	امکان نیمه‌کاره ماندن و عدم تکمیل مسکن به دلیل کم شدن و یا قطع کمک‌های دولتی	۳	بالا رفتن امید به زندگی در بین ساکنان بافت
-۵	گسترش سودجویی‌های افراد برای بالا بردن قیمت زمین و مسکن	۴	ایجاد مسکن مناسب و ساماندهی فضای نامناسب عمومی
		۴	امکان نیل به هدف تأمین مسکن با استفاده از کمک‌های دولتی
-۳۶	مجموع امتیازات ضعف‌ها و تهدیدها	+۳۰	مجموع امتیازات قوت‌ها و فرصت‌ها

۷,۲,۲. اعطای کمک‌های مالی

جدول شماره ۴. تحلیل اعطای کمک‌های مالی

مأخذ: منتج از مطالعات پژوهشگران

ضریب ۱-۵	نقاط ضعف	ضریب ۱-۵	نقاط قوت
-۳	امکان ناتوانی در بازپرداخت وام در بعضی خانوارها	+۵	یاری‌رسانی به مالکان واحدهای فرسوده برای تأمین مسکن
-۵	عدم امکان تنظیم قیمت‌های خرید املاک با نوسانات بازار مسکن	+۵	حفظ ساکنین اصلی و اصیل محله
-۵	قوانین دست‌وپا گیر در اعطای کمک‌های مالی	+۳	ارتقاء کیفیت فضائی بافت
-۳	عدم توزیع مناسب انواع خدمات شهری و کاربری‌های موردنیاز		
	تهدید و محدودیت‌ها		فرصت‌ها و امکانات
-۴	امکان عدم مصرف وجه پرداختی جهت تأمین مسکن	+۵	امکان نظارت بر نحوه ساخت‌وساز مسکن توسط دولت در رعایت کردن استانداردها
-۴	کاهش انگیزه در سرمایه‌گذاری برای ساخت‌وساز در سال‌های آتی	+۵	ارتقای کیفیت محیط و عرصه عمومی برای پیش‌گیری از مهاجرت و انگیزه‌های برای بازگشت
-۵	بی‌توجهی ساخت‌وسازهای جدید به ارزش‌های بصری و سیمای محله	+۵	امکان برنامه‌ریزی برای مقابله با حوادث طبیعی
-۲۹	مجموع امتیازات ضعف‌ها و تهدیدها	+۲۸	مجموع امتیازات قوت‌ها و فرصت‌ها

جدول شماره ۵. تحلیل بهسازی مسکن
مأخذ: منتج از مطالعات پژوهشگران

ضریب ۱-۵	نقاط ضعف	ضریب ۱-۵	نقاط قوت
-۴	عدم امکان استفاده از این سیاست برای بلوک‌هایی که فرسودگی بالایی دارند	+۵	جلوگیری از تخریب ساختمان‌هایی که قابلیت استفاده دارند
-۴	عدم استقبال ساکنین بافت‌های فرسوده از این سیاست به دلیل پرهزینه بودن آن در بلندمدت	+۵	ساماندهی و بهسازی بافت فرسوده با صرف هزینه‌های کم‌تر
-۵	عدم وجود برنامه‌ریزی‌های کلان در خصوص نحوه بهسازی	+۴	ایجاد سیستم‌های زیرساختی جدید در بافت فرسوده
		+۵	نوسازی نمای برخی ساختمان‌ها و از بین بردن فرسودگی از ظاهر و سیمای محله
		+۵	عدم پراکندگی ساکنان و عدم ایجاد گسست اجتماعی در بافت
	تهدید و محدودیت‌ها		فرصت‌ها و امکانات
-۴	عدم موفقیت طرح و انجام بهسازی به صورت کامل به دلیل پرخرج بودن طرح در کوتاه‌مدت	+۴	امکان ادامه حیات برای بسیاری از مشاغلی که در وضع موجود در مسکن و اکثراً توسط بانوان انجام می‌گیرد
-۵	عدم استقبال ساکنین از واحدهای بهسازی شده به دلیل وجود فرسودگی نسبی در آن‌ها	+۵	ادامه زندگی برای ساکنان علاقه‌مند به ماندگاری در بافت
-۵	امکان ایجاد مشکلاتی در مورد تعویض یا بهسازی سیستم‌های زیرساختی در صورت عدم نظارت	+۴	امکان ادامه حیات برای ساکنین اصیل در کنار یکدیگر
		+۳	ساماندهی برخی از بخش‌های فرسوده بدون نیاز به نوسازی
-۲۷	مجموع امتیازات ضعف‌ها و تهدیدها	+۴۰	مجموع امتیازات قوت‌ها و فرصت‌ها

جدول شماره ۶. تحلیل نوسازی شهری
مأخذ: منتج از مطالعات پژوهشگران

ضریب ۱-۵	نقاط ضعف	ضریب ۱-۵	نقاط قوت
-۴	پرهزینه بودن به علت تخریب و از نو ساختن	+۵	قابل استفاده برای بافت‌های مرکزی فاقد ارزش تاریخی و فرهنگی
-۴	جایجایی جمعیت و تفاوت فرهنگی	+۴	امکان ایجاد کاربری‌های جدید موردنیاز ساکنین
-۵	عدم استفاده از پتانسیل‌های موجود در محله	+۴	حذف مقررات دست و پاگیر مغایر با طرح نوسازی
-۴	کمبود زمین مناسب باقیمت معقول برای ساخت مسکن	+۵	تکمیل و بهبود خدمات و زیرساخت‌های شهری
	تهدید و محدودیت‌ها		فرصت‌ها و امکانات
-۵	امکان استفاده از اراضی جهت کاربری‌های که صرفه اقتصادی شخصی دارند	+۵	امکان افزایش سرزندگی در محله
-۴	بالا رفتن قیمت زمین و سکونت افراد مرفه‌تر و مشکلات فرهنگی و اجتماعی	+۴	افزایش ظرفیت توسعه در محله
-۵	امکان مهاجرت ساکنین اصیل بافت به محلات دیگر شهر	+۴	امکان استفاده از زمین‌های پاک‌سازی شده جهت کاربری‌های موردنیاز
-	-	+۴	تعیین ضوابط و مقررات بافت‌های موردبررسی متناسب با شرایط ویژه کالبدی، اجتماعی، اقتصادی
-۳۱	مجموع امتیازات ضعف‌ها و تهدیدها	+۳۵	مجموع امتیازات قوت‌ها و فرصت‌ها

۷,۲,۵. کوچک سازی و آپارتمان سازی

جدول شماره ۷. تحلیل کوچک سازی و آپارتمان سازی

ضریب ۱-۵	نقاط ضعف	ضریب ۱-۵	نقاط قوت
-۴	کمبود فضای باز خصوصی برای ساکنین	+۳	افزایش کیفیت ساختمان های مسکونی با استفاده از اصول فنی
-۵	عدم استقبال ساکنین به علت مساحت قطعات	+۵	صرفه جویی در هزینه های ساخت و کاهش قیمت تمام شده واحدهای مسکونی
-۴	عدم برخورداری از معیارهای مطلوب محیط مسکونی	+۴	استفاده بیش تر از زمین و در نتیجه کاهش سهم زمین در قیمت تمام شده واحدهای مسکونی
-۳	کمبود خدمات شهری مناسب برای ساکنین	+۴	تطبیق و هماهنگ سازی تعداد بیش تری از واحدهای مسکونی جهت عرضه به خانوارهای فاقد مسکن
	تهدید و محدودیت ها	+۴	صرفه جویی در مصرف انرژی، آب و تجهیزات داخلی
-۴	عدم تطابق این سیاست با الگوی زندگی و فرهنگ ساکنان بافت های فرسوده	+۵	فرصت ها و امکانات
-۴	کاهش توان محله در ارائه خدمات اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی		امکان استفاده از اراضی صرفه جویی شده جهت کاربری های مورد نیاز
-۴	امکان تبدیل شدن به محله خوابگاهی	+۵	بهره وری پایدار از اراضی بایر و بدون فعالیت
-۵	عدم توجه به برنامه های شهرسازی اعم از طرح جامع و تفصیلی		
-۳۳	مجموع امتیازات ضعفها و تهدیدها	+۳۰	مجموع امتیازات قوتها و فرصتها

مأخذ: منتج از مطالعات پژوهشگران

۷,۲,۶. استراتژی توانمندسازی

جدول شماره ۸. تحلیل توانمندسازی

مأخذ: منتج از مطالعات پژوهشگران

ضریب ۱-۵	نقاط ضعف	ضریب ۱-۵	نقاط قوت
-۵	کاهش نظارت و کنترل ناکافی واحدهای حکومتی بر ساخت وسازها	+۴	حضور ساکنین محلی به منظور حفاظت از بافت به صورت زنده و پرشور
-	-	+۴	استقبال ساکنین بافت با توجه به اختیارات در ساخت مسکن
-	-	+۵	حفظ کاربری های قابل استفاده موجود
-	-	+۳	توانایی جذب سرمایه های سرگردان در بازار مسکن
	تهدیدها و محدودیت ها		فرصت ها و امکانات
-	-	+۵	امکان برنامه ریزی برای مشارکت بیش تر مردم محلی
-	-	+۴	هویت بخشی به محلات مسکونی
-	-	+۴	ارتقاء کمی و کیفی خدمات رفاهی محلات
-۵	مجموع امتیازات ضعفها و تهدیدها	+۲۹	مجموع امتیازات قوتها و فرصتها

بر اساس مطالعات و تحلیل های انجام گرفته در این تحقیق نتایج زیر استخراج شده است:

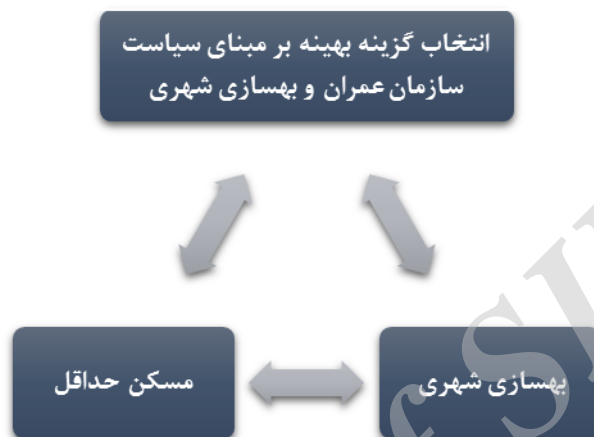
۷,۳. نتایج حاصل از تحلیل های صورت گرفته:

مشارکت مردمی با وزن حداکثر و موضوع تملک با وزن حداقل، به‌عنوان مدل بهینه معرفی گردید که در میان سیاست‌های تأمین مسکن دو سیاست بهسازی شهری و مسکن حداقل انتخاب گردیدند (نمودار شماره ۱۰).

۷,۳,۱. بر اساس سیاست‌های حمایتی بخش مسکن در

سازمان عمران و بهسازی شهری:

دو مبحث مشارکت مردمی و تملک در خصوص مداخله در بافت‌های فرسوده مورد ارزیابی قرار گرفت؛ مدلی که در قالب



نمودار شماره ۱۰. انتخاب گزینه‌های بهینه سیاست‌های حمایتی مسکن بر مبنای سیاست سازمان عمران و بهسازی شهری

و فرصت و همچنین نقاط ضعف و تهدید در قالب جدول زیر ارائه می‌شود تا نهایتاً مناسب‌ترین گزینه انتخاب شود.

۷,۳,۲. طبق تحلیل‌های انجام‌گرفته به روش SWOT امتیازات حاصل از تحلیل سوات در قالب جمع امتیازات نقاط قوت

جدول شماره ۹. جمع بندی تحلیل‌های انجام‌گرفته به روش SWOT

سیاست مورد بررسی	مجموع امتیازات نقاط قوت و فرصت	مجموع امتیازات نقاط ضعف و تهدید
مسکن حداقل	+ ۳۰	- ۳۶
اعطای کمک‌های مالی	+ ۲۸	- ۲۹
بهسازی مسکن	+ ۴۰	- ۲۷
نوسازی	+ ۳۵	- ۳۱
کوچک‌سازی و آپارتمان‌سازی	+ ۳۰	- ۳۳
توانمندسازی	+ ۲۹	- ۵

۸- نتیجه‌گیری

با توجه به نتایج تحلیل‌های انجام‌شده در این پژوهش، در نگاه اول، آن‌طور بنظر می‌رسد که، سیاست بهسازی مسکن پس از دو آزمون، به‌عنوان گزینه بهینه، از بین سیاست‌های تأمین مسکن در بافت‌های فرسوده انتخاب گردید. با این‌حال، با توجه به گوناگونی انواع فرسودگی و همچنین با توجه به گستردگی و پیچیدگی بخش اجرایی، نمی‌توان سیاست‌های دیگر را در این فرایند نادیده انگاشت. لذا پیشنهاد می‌گردد، در مورد بافت آبکوه استفاده از سیاست بهسازی، به‌ویژه برای آن بخش از

با امتیازدهی به قوت‌ها و ضعف‌ها با توجه به محله آبکوه مشخص گردید که از میان سیاست‌های تأمین مسکن، سیاست بهسازی شهری در مجموع نقاط قوت و فرصت شامل ۴۰ امتیاز مثبت و نقاط ضعف و تهدیدهای آن شامل ۲۷ امتیاز منفی می‌باشد که در بین سایر سیاست‌های تأمین مسکن از قابلیت بالاتری در جهت تأمین مسکن محله آبکوه برخوردار است.

۸. راهکارهای پیشنهادی

در نهایت به ارائه راهکارهایی در جهت ساماندهی و بهبود کیفیت محله آبکوه در جهت سکونت می‌پردازیم:

- با توجه به گروه های درآمدی پیشنهادی طرح توسعه و عمران (جامع) شهر مشهد، الگوی های مسکن پیرامون تمایلات و خواست های ساکنین در این محدوده در دو نوع آپارتمانی و مجتمع مسکونی پیشنهاد می شود. این الگوها منطبق بر کیفیت های سکونت گروه های ۱ ، ۲ و ۳ درآمدی می باشند
- معرفی پروژه های محرک توسعه برای محله آبکوه در قالب جدول زیر:

جدول شماره ۱۰. پروژه های محرک توسعه برای محله آبکوه

مقیاس عملکردی	پروژه	حوزه های طراحی
منطقه-شهر	تجاری- فرهنگی	دروازه ای
ناحیه- منطقه	تجاری	
منطقه	فرهنگی- آموزشی ویژه	
ناحیه- منطقه	تجاری	خدماتی
ناحیه- منطقه	تجاری- خدمات کارگاهی مرتبط با اتومبیل	
منطقه	تجاری- پارکینگ طبقاتی	
منطقه	تجاری	
ناحیه	تجاری- پارکینگ طبقاتی	
ناحیه	تجاری	
جمع و پخش کننده	توسعه و تعریض محور ۱۸ متری (پشتیبان)	مرکزی
محله	پارک محلی	
محله	آموزشی (دبستان)	
ناحیه	آموزشی (راهنمایی)	
محله	ورزشی (زمین بازی)	
محله	تجاری	مسکونی
-	آپارتمان های مسکونی	

- ایجاد فضاهای خوانا، روشن و دارای امنیت اجتماعی با عملکرد شبانه‌روزی
- جابجایی و ساماندهی فعالیت‌های ناسازگار با پهنه سکونت
- ایجاد مسیرهای مجهز و پیوسته دوچرخه
- بهره‌مندی از مسیرهای سبز و باز با تکیه بر حرکت پیاده
- تقویت محور دستتیب با کاربری‌های غالب تجاری با تجهیز نقاط مناسب برای مکث و توقف
- ایجاد نظام پیوسته‌ای از مراکز خدمات موردنیاز در محله

- گسترش فضاهای شهری به‌ویژه در ارتباط با کیفیت‌های محیطی پیرامون محدوده مورد مطالعه
- تقویت محور عملکردی دستتیب با تأکید بر عناصر عملکردی (بازارهای روز) واجد هویت موجود و بهبود پیوند آن با بلوارهای شهید صادقی، خیام، و خیابان‌های فلسطین و راهنمایی
- تقویت مسیرهای پیاده سرزنده و امن در مجاورت راسته‌های تجاری

۱۵. سازمان عمران و بهسازی شهری. ۱۳۷۹

۱۶. شیعیه، اسماعیل، (۱۳۸۴)، «با شهر و منطقه در ایران»، چاپ سوم، تهران، دانشگاه علم و صنعت ایران.

۱۷. شکرگزار، اصغر، (۱۳۸۵)، «توسعه مسکن شهری در ایران»، چاپ اول، تهران، حق شناس.

۱۸. طرح جامع مسکن، مصوب ۱۳۸۵

۱۹. عندلیب، علیرضا و حاجی اکبری، کاوه (۱۳۸۷): «نوسازی بافت‌های فرسوده با مشارکت ساکنان، محله شهید خوب بخت؛ منطقه ۱۵ شهر تهران»، نشر ری پور.

۲۰. قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

۲۱. محمدی، جمال و زواره بیدگلی، سید محمد، (۱۳۸۷): «نگاهی به توسعه درون‌زای بافت‌های فرسوده شهری (با تأکید بر باز زنده سازی، بهسازی، نوسازی، بازسازی و چالش‌های پیش روی آن» دوره هجدهم شماره هفتادم.

۲۲. موسوی، حمیدرضا (۱۳۸۵): «ضرورت به‌کارگیری الگوی فرایند طراحی شهری با تمرکز بر مشارکت مردم در برنامه‌ریزی و طراحی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری»، دومین سمینار ساخت‌وساز در پایتخت، انتشارات دانشگاه تهران، خردادماه

۲۳. نوروزی، مشیت اله، (۱۳۸۷): «دفت‌های نوسازی بافت‌های فرسوده، طرح خانه به‌جای خانه رویکردی نوین به تملک در بافت‌های فرسوده»، دکتر مشیت اله نوروزی شمس، نشر ری پور.

24. Ganning, Joanna Paulson. (2010) *growth effects of urban-rural and intra-regional LINKAGES ON*

25. *Countries and communities in U.s*, DISSERTATION Submitted in partial fulfillment of the

26. Requirements for the degree of Doctor of Philosophy in Regional Planning in the Graduate College of the University of Illinois at Urbana-Champaign.

27. Hatami-Marbini, Adel. Saati, Saber. (2009). *An application of fuzzy TOPSIS method in an SWOT analysis*, Mathematical Sciences journal, Vol. 3, No. 2. pp. 173-190.

28. Hill T, Westbrook R. (1997). *SWOT analysis: it's time for a product recall*, Long Range Planning

29. H. Hekmatnia, (Autumn 2011). *The role of Transportation planning in the Improvement of the physical structure of zone 8 of Tehran using SWOT model*, Urban - Regional Studies and Research Journal, 3rd Year No.10.

□ بهبود وضعیت دسترسی‌های محلی به خدمات مراکز محله و زیر محله

□ تأمین نیازهای موردنیاز ساکنین محدوده با اولویت خدمات رفاهی - اجتماعی و فضای سبز

□ شناسایی مظاهر انواع آلودگی و رفع آن‌ها، توجه به مکان‌یابی کاربری‌ها، حصول اطمینان از سازگاری آن‌ها با حفظ و گسترش فضاهای باز و سبز

۹. منابع

۱. اولین سمینار مرمت بناها و شهرهای تاریخی، دانشگاه تهران، ۱۳۶۸.

۲. بررسی نقش نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری در ایجاد ظرفیت برای تأمین مسکن، مجله راه و ساختمان، شماره

۳. بافت‌های فرسوده، نشریه خبری، آموزشی و پژوهشی معماری و شهرسازی، شماره ۲۳، آذر ۱۳۸۷.

۴. بافت فرسوده، جایگاه مسکن مهر، مجله زیرساخت‌ها، اسفند ۱۳۸۷ و فروردین ۱۳۸۸.

۵. پاکزاد، جهان‌شاه. (۱۳۸۵)، مبانی نظری و فرایند طراحی شهری، انتشارات شهیدی، تهران.

۶. جلاپر، فرزانه، (۱۳۸۹)، «تبیین تطبیقی مکانیزم برنامه‌ریزی مسکن در بافت‌های فرسوده و بافت‌های جدید شهری»، مجله آبادی، شماره ۶۷.

۷. حبیبی، کیومرث و همکاران (۱۳۸۶): «بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری»، نشر انتخاب و انتشارات دانشگاه کردستان.

۸. حبیبی، سید محسن و ملیحه مقصودی، (۱۳۸۱)، «مرمت شهری»، انتشارات دانشگاه تهران.

۹. حبیبی، سید محسن، مقصودی، ملیحه، (۱۳۸۶)، «مرمت شهری»، چاپ سوم، تهران، دانشگاه تهران

۱۰. حبیبی، سید محسن، (۱۳۶۷)، «مسکن حداقل»، چاپ اول، تهران، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن

۱۱. حناچی، سمین. (۱۳۸۲). ضرورت باز زنده سازی بافت قدیمی شهرهای ایران. مجموعه مقالات بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر تهران.

۱۲. خاکساری، علی (۱۳۸۳): «احیای اقتصادی مراکز شهرها و بافت‌های قدیمی»، فصلنامه هفت شهر، سال پنجم، شماره ۱۵ و ۱۶، تهران.

۱۳. دلال پور، محمدرضا، (۱۳۷۹)، «برنامه‌ریزی مسکن»، چاپ اول، تهران، سمت.

۱۴. زنوزی، فرخ. (۱۳۷۹). مشکلات اساسی بهسازی و نوسازی مراکز تاریخی و قدیمی شهرها. مجله معماری و شهرسازی شماره ۵۸ - ۵۹ دوره نهم