

## تحلیل اجتماعی - فضایی در بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر سردشت

زیلا سجادی: استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران  
کاووه محمدی: دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران \*

### چکیده

بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری از جمله چالش‌های مهم فراروی مدیریت شهری در کشورهای در حال توسعه از جمله کشور ما است. فرسودگی فیزیکی - کالبدی و کارکردی و تبعات اجتماعی ناشی از آن در پاره ای از محلات شهری، به ویژه محلات مرکزی که به علت روند شتاب آلود شهرنشینی کشور مورد بی توجهی مدیریت شهری و برنامه ریزان در عصر نوگرایی قرار گرفته اند. محله سرچشمه واقع در مرکز شهر سردشت با ۱۱۳۲ نفر، به عنوان محله مورد مطالعه در این پژوهش از قاعده فوق مستثنی نبوده و در چرخه فرسودگی و روبه زوال رفتن قرار گرفته است. بررسی اقتصادی - اجتماعی و کالبدی - فضایی محدوده مورد مطالعه جهت ارائه راهکارهای موثر در نوسازی و بهسازی آن نشانگر شواهدی از مهمترین عامل پایداری اجتماعی یعنی حس تعلق به مکان (Sense of place) است که می تواند بعنوان پارامتری در ایجاد شکل‌ها و سازمان‌های مردم نهاد (سمن‌ها)، (NGO) و (CBO) در راستای بهسازی و نوسازی این محله بکار گرفته شود. این در حالی است که نگرش‌های کالبد محور مانع از توجه مدیریت شهری به این چنین عامل مهمی در نوسازی این نوع بافت بوده است. این پژوهش با روش توصیفی - تحلیلی و رویکرد اثبات گرایی دنبال شده است. روش جمع آوری داده‌ها متکی بر اسناد کتابخانه ای، برداشت‌های میدانی و پیمایشی بوده است. در این محله که به عنوان نماد هویت شهر محسوب می شود از بافت اجتماعی قوی برخوردار و به عنوان یک سرمایه اجتماعی می توان از آنها استفاده کرد، یعنی با ایجاد شکل‌ها و سازمان‌های غیر دولتی، برگزاری دوره‌های آموزشی و آموزش‌های تخصصی در زمینه مسائل شهری و راهکارهای حل آنها می توان به عنوان یک بازوی قوی و خود جوش استفاده کرد.

واژه‌های کلیدی: بافت فرسوده، مدیریت شهری، توسعه پایدار، پایداری اجتماعی، سردشت

## ۱- مقدمه

## ۱-۱- طرح مسأله

تا قبل از جریان انقلاب صنعتی، تغییرات جوامع شهری بسیار بطئی و نامحسوس بوده و به تبع آن، کالبد شهرها نیز با دگرگونی قابل توجهی مواجه نبود. همگام با تغییرات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و فناوری‌های جدید، بافت‌های شهری با تغییر شکل و شالوده مواجه گردیدند. چرا که شهر نیز همچون سایر پدیده‌های مصنوع انسان ساخت در طول زمان دچار، تغییر، تحول، رشد و توسعه می‌گردد. (زنگی‌آبادی، ۱۳۷۱: ۵) این تحولات در شهرها باعث پیدایش بافت‌هایی می‌گردد که از نظر کالبدی، اجتماعی و فرهنگی با هم متفاوت هستند. از بافت‌ها یا محدوده‌هایی که بیشتر تحت تاثیر این تحولات است، بافت مرکزی یا قدیمی شهر است که اکثر فعالیت‌ها اقتصادی، اجتماعی و ... در این محدوده انجام می‌شود. این بافت‌ها به عنوان هویت شهرها امروزه دچار فرسودگی و پژمردگی حاصل از این تحولات و فعالیت‌ها گشته‌اند و اهمیت ابعاد اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی ایجاد می‌نماید که با یک سری برنامه‌ها و راهبردهایی روح تازه‌ای به آنها دمیده شود. تا بار دیگر این بافت به شادابی و طراوت قبلی باز گردد.

بافت‌های فرسوده (Run down Texture) و ناکارآمد شهری بخش اعظمی از سطح شهرهای کشور را تشکیل می‌دهند. اگرچه این بافت‌ها به دلیل داشتن مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست محیطی از عمده چالش‌های مدیریت شهری و نظام شهرسازی می‌باشند و برای کل گستره شهری یک تهدید جدی به شمار می‌آیند؛ با این حال مهم‌ترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین جهت اسکان جمعیت، تامین

فضاهای باز خدماتی و نیز بهبود محیط زیست می‌باشند. متأسفانه اتخاذ سیاست‌های ناکارآمد در عرصه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری در زمینه احیاء و بازآفرینی<sup>۱</sup> (Regeneration) بافت‌های فرسوده نه تنها امکان استفاده‌ی مجدد و حداکثری از این موقعیت (فرصت) را به مخاطره افکنده بلکه به تدریج موجب فرسودگی و ناکارآمدی بخش قابل توجهی از بافت‌های هسته مرکزی و میانی شهرها و ایجاد تضاد شدید بین بافت‌های شهری، به ویژه بافت‌های جدید که با تغییرات در نقش عملکردی خدماتی شهرها ایجاد شده‌اند، با بافت‌های فرسوده که توان تطابق با این تغییرات را نداشته‌اند، گردیده است.

امروزه مدیریت یک سونگر و اقتدارگرایانه در برخورد با پدیده‌های اجتماعی و شهری، مقاومت مردم را به دنبال داشته و تئوری‌های برنامه‌ریزی جوهری جای خود را به برنامه‌ریزی مشارکتی داده‌اند. دو محور بنیادین نظام شهرسازی امروزی یعنی مشارکت عمومی در تهیه، اجرا و بهره‌برداری از طرح‌ها و طی مسیر توسعه پایدار در همه نظام‌های شهرسازی جهان پذیرفته شده و رعایت می‌گردد. در سال‌های اخیر نهادهای بین‌المللی و به ویژه بانک جهانی رویکرد جدیدی به توسعه شهری پیدا کرده‌اند که در آن سازمان‌های غیر دولتی و مردمی بتوانند روش‌های نامتمرکز، مشارکتی و تقاضامحور را در برنامه‌های توسعه شهری به کار گیرند. تحقق این رویکرد مستلزم همکاری و هماهنگی تمام آحاد جامعه در زمینه‌های اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی است. در این حرکت

۱- واژه "بازآفرینی شهری" به عنوان یک واژه عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمند سازی و روان بخشی شهری را در بر می‌گیرد به کار می‌رود. بازآفرینی شهری به مفهوم احیاء، تجدید حیات و نوسازی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهر است.

اعمال سیاست‌های حفاظت طبیعی در راستای اهداف اجتماعی - اقتصادی نیاز به برنامه ریزی توسعه زمین‌های شهری دارد (امین زاده، بهناز، ۱۳۷۹ : ۹۴).

### ۱-۳- پیشینه پژوهش

از پایان نامه‌ها و طرح‌های انجام شده می‌توان به مورد زیر اشاره کرد:

- طرح بهسازی و نوسازی محله عودلاجان تهران، اندیشه این طرح که برای یکی از کهن‌ترین محله‌های مجاور بازار تهران آماده شده به سال ۱۳۵۶ برمی‌گردد. مطالعات اصلی این طرح در سال‌های ۱۳۵۸ تا ۱۳۶۰ انجام شد و پس از انفجار سال ۱۳۶۰ در گوشه ای از این بافت، اقدامات متوقف شد.

- شاکرمی، محمدحسین، تحلیل اجتماعی - اقتصادی و کالبدی بافت قدیم شهر خرم آباد (نمونه موردی، محله پشت بازار)، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه شهید بهشتی، دانشکده علوم زمین، ۱۳۸۵ در این رساله به این نتایج رسیده است: بهره‌گیری از ظرفیت‌های بالقوه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی بخش مرکزی با احیاء بافت‌های فرسوده، تغییر عملکردی و ساماندهی بافت و تاکید بر مشارکت گسترده مردم در چارچوب مدیریت یکپارچه شهری با ایجاد حس تعلق مکانی.

### ۱-۵- سوال‌ها و فرضیات

#### ۱-۵-۱- سوال اصلی

- مهم‌ترین عوامل تاثیر گذار بر تنزل کیفیت زندگی و فرسودگی بافت قدیم چیست؟  
 - مدیریت شهری در برخورد با بافت بافت فرسوده مورد مطالعه چگونه عمل کرده است؟  
 فرضیه اول: وضعیت اقتصادی - اجتماعی ساکنین و عملکرد نابرابر مدیریت شهری از مهم‌ترین عوامل

مردم و شهروندان نقش اصلی و اساسی را عهده دار بوده و مجری عمده توسعه کالبدی گسترش شهرها بوده‌اند. محله بافت قدیم واقع در مرکز شهر سردشت ۱۱۳۲ نفر جمعیت دارد، از این قاعده مستثنی نبوده و در چرخه فرسودگی و روبه زوال رفتن قرار گرفته است. از این رو این تحقیق با نگرشی واقع بینانه مبتنی بر دیالکتیک اجتماعی - فضایی بر آن است که با شناخت از مکانیسم حاکم بر فرسودگی محله مورد مطالعه در راستای بهسازی و نوسازی آن با تاکید بر ضرورت پایداری اجتماعی در مقیاس محله به عنوان زمینه سازی برای پایداری اجتماعی در مقیاس وسیع تر به ارائه راهکارهای مناسبی بپردازد

### ۱-۲- اهمیت و ضرورت

با وجود آگاهی از اثرات نامطلوب ناشی از گسترش کالبدی شهر بر محیط طبیعی این واقعیت را باید پذیرفت که به دلیل رشد جمعیت توسعه شهری امری اجتناب ناپذیر است. پیش بینی جمعیتی برای سال ۱۴۰۰ ایران با تخمین جمعیت ۹۰ میلیون نفر و نرخ رشد شهرنشینی فعلی نیاز به حداقل ۲ برابر مساحت کنونی برای شهرها را قطعی می‌سازد و اگرچه رشد در داخل شهرها می‌تواند بخشی از این نیاز را مرتفع نماید بنابراین، توسعه غالب در حومه شهرها اتفاق می‌افتد. جایی که توسعه کاربری‌های اندیشیده نشده زمین تنها باعث تحلیل زمین‌های مرغوب و از بین رفتن اکوسیستم‌های حساس می‌گردد بلکه به دلیل آنکه تنها هدف چنین توسعه‌هایی افزایش مقیاس است به دنبال خود تمرکزگرایی و مکانیزه شدن را به ارمغان می‌آورد که هر دو محیط طبیعی و مصنوعی را دچار بحران می‌سازد. برای کنترل و هدایت چنین توسعه‌هایی مشخص نمودن جهات مطلوب توسعه، مکان‌های صحیح زمین و

### ۱-۸- محدوده و قلمرو پژوهش

محلله سرچشمه به عنوان بخشی از بافت قدیم و فرسوده شهر با حدود ۲۰ هکتار مساحت (۶.۷ درصد از مساحت کل شهر) در قسمت مرکزی شهر سردشت قرار دارد. براساس سرشماری سال ۱۳۸۵ محدوده مطالعاتی دارای ۲۷۶ خانوار و ۱۱۳۲ نفر جمعیت می باشد. این محدوده در دوره ۱۳۷۵-۸۵ با نرخ رشد منفی مواجه بوده که نشان از مهاجر فرستی محله می باشد. از نظر ترکیب سنی جمعیت محله در سه گروه ۰-۱۴ سال ۱.۳۲ درصد، ۱۵-۶۴ سال ۹.۶۰ درصد و ۶۴ سال به بالا حدود ۷ درصد می باشد. این ارقام بیانگر تعداد جمعیت فعال زیاد و جوانی جمعیت در این محدوده است.

اثر گذار بر تنزل کیفیت زندگی و فرسودگی بافت هستند.

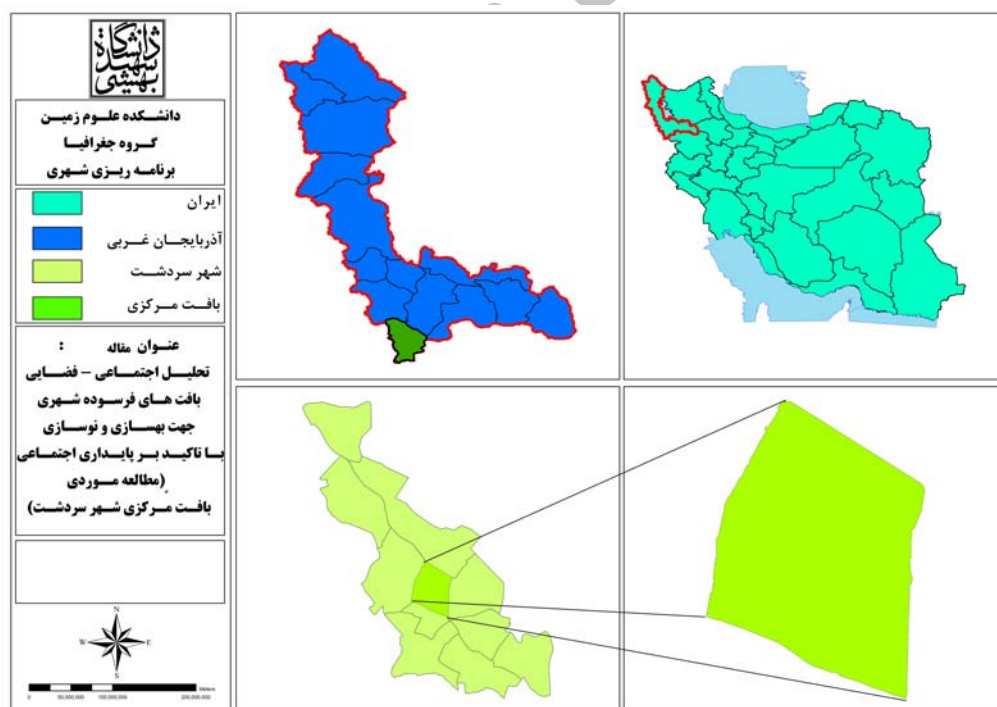
فرضیه دوم: مدیریت شهری در برخورد با بافت فرسوده به عناصر پایداری اجتماعی توجه نکرده است.

### ۱-۶- روش تحقیق

این پژوهش با روش تحلیلی - توصیفی و رویکرد اثبات گرایایی دنبال شده است. روش جمع آوری داده‌ها متکی بر اسناد کتابخانه‌ای، برداشت‌های میدانی و پیمایشی است.

### ۱-۷- معرفی متغیرها و شاخص‌ها

- اشتغال - درآمد - کیفیت مسکن - سطح سواد - میزان تمایل به مشارکت



شکل ۱- نقشه موقعیت جغرافیایی شهر سردشت و بافت قدیم

روبرو شده است. جدایی و بریدن از میراث گذشته شهر به بی هویتی و آشفتگی می انجامد و از طرفی مقاومت در برابر سبک‌های جدید زندگی شهری به انزوا و جدایی از تحولات جهانی منجر می شود (مهدیزاده، ۱۳۸۴: ۱۴). مقابله با این تضاد و بحران به یک رویکرد راهبردی درازمدت و نگرش علمی و جامع نیاز دارد. شاید مناسب ترین راهکار در این زمینه، توسعه شهری پایدار و تدوین دستور کار ملی توسعه شهری پایدار است. نظریه توسعه پایدار در راستای حمایت از منابع محیطی ارائه شده است. مبانی نظری این رویکرد بر نگهداری منابع در حال و آینده از طریق استفاده بهینه از زمین و وارد کردن کمترین ضایعات به منابع تجدید ناپذیر مطرح است). (Bertolini, 2005: 116) این نظریه راه رسیدن به این اهداف را از طریق اتخاذ سیاست کاربری صحیح و محافظت از زمین و کنترل کاربری‌ها می‌داند (Curtis, 2008: 107) بنابراین در این دیدگاه بافت قدیم از طریق اتخاذ سیاست‌های کاربری صحیح و اجرای طرح‌های حفاظتی از زمین و بنا، به منظور استفاده بهینه از زمین و منابع برای حال و آینده با وارد کردن کمترین ضایعات، نگهداری و ساماندهی می‌شود. در تمامی طرح‌ها و پروژه‌های اجرایی توجه به اهداف اقتصادی و اجتماعی و زیست محیطی در راس سیاستگذاری‌ها و برنامه‌ریزی توسعه شهری قرار می گیرد. این دیدگاه معتقد است که گرچه احیای کالبدی، اقتصادی و اجتماعی و زیست محیطی در تعامل و مرتبط با یکدیگرند اما احیای اقتصادی را می‌توان جنبه کارکردی و ضامن احیای کالبدی و اجتماعی تلقی کرد اما نه به طریقی که موجب شود هویت تاریخی، اجتماعی و شهرهای سنتی از بین

### ۱-۸-۱- تحولات جمعیتی شهر سردشت

ژاک دموورگان فرانسوی در سال ۱۲۸۶ که طی یک سفر توریستی از شهر سردشت دیدن کرده، جمعیت این شهر را ۱۵۰۰ نفر ذکر کرده است (خضری، ۱۳۷۶). نخستین آمار رسمی جمعیتی در دسترس از ساکنین شهر سردشت، به سال ۱۳۳۵ بر می‌گردد که طی این سرشماری، ۲۶۴۵ نفر گزارش شده است. سرشماری بعدی از جمعیت شهر سردشت، مربوط به سال ۱۳۴۵ است که جمعیت شهر با رشد ۸ درصدی، به ۵۷۵۹ افزایش می‌یابد.

### جدول ۳- روند تحولات جمعیتی شهر سردشت در دوره (۸۵-۱۳۷۵)

سال	جمعیت	افزایش جمعیت	رشد سالانه
۱۳۷۵	۳۰۹۰۴	۱۳۰۲۷	۲
۱۳۸۵	۳۷۶۹۹	۶۷۹۵	

مأخذ: \* مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال‌های ۱۳۷۵-۸۵

### ۲- مفاهیم و دیدگاه‌ها و مبانی نظری

مکاتب و نظریه‌های متعددی درباره بهسازی و ساماندهی بافت‌های قدیم و فرسوده شهری ارائه شده که بعضی از مکاتب نقش انسان و محوریت آن را اصل اساسی می‌دانند. که در زیر به آنها اشاره می‌شود:

#### ۱-۲- مکتب توسعه پایدار

بافت قدیم در دوران معاصر با یک تضاد اساسی روبرو شده است. از یک طرف هویت تاریخی و فضایی آنها براساس هویت انسانی، اقتصاد پیشه‌وری و فرهنگ ما قبل صنعتی شکل گرفته و از طرف دیگر با نیازها و الزامات نیرومند عصر صنعتی و پسا صنعتی

### ۳- یافته‌های پژوهش

#### ۳-۱- تحلیل ویژگی‌های اجتماعی محله

یکی از ویژگی‌های اجتماعی محلات مرکز شهر به تبع فرسودگی آن وجود افراد غیر بومی و مهاجر در این محلات است. در این قسمت سعی می‌شود این موضوع در محله سرچشمه مورد بررسی قرار گیرد. مطالعات به عمل آمده نشان داد که حدود ۹۶.۶۷ درصد از سرپرستان خانوار بومی آن محل از روستاهای اطراف شهر و حدود ۳.۳۳ درصد نیز از خارج از شهر سرداشت بودند. بنابراین، چنین شرایطی در محله منجر به همگنی بافت اجتماعی این محله شده است. همچنین بررسی سابقه سکونت در محله نشان داد که حدود ۷۱.۶۶ درصد از خانوارها بالای ۱۰ سال در این محله ساکن هستند که درصد نسبتاً بالایی بوده که نشان از حس تعلق به مکان و وابستگی و علاقه آنها به این محله است آموزش و میزان سواد یکی از عوامل موثر در ارتقاء کیفیت سطح زندگی، امنیت اجتماعی و سطح فرهنگ در یک محله محسوب می‌شود. مطالعات میدانی با وجود اینکه میزان باسوادی محله حدود ۸۱.۵ درصد برآورد گردید، لیکن بالابودن میزان آن بیشتر مربوط به نسل جدید و دانشجویان بوده و میزان آن برای سرپرستان خانوار در تقریباً سطح پایینی قرار دارد. به طوری که حدود ۱۶.۶۶ درصد بی سواد، ۳۱.۶۶ زیر دیپلم، ۲۰ درصد دیپلم، ۲۱.۶۶ فوق دیپلم و بالاتر و ۱۰.۲ درصد نیز سایر (اظهار نشده) بودند. میزان باسوادی بالا در محدوده مورد مطالعه در نزد نسل جدید نوید بهبودی شرایط را می‌دهد به شرطی که ثبات و پایداری خود

برود. در این مورد توجه به ظرفیت‌های محدود اقتصادی بافت‌های قدیمی در رونق اقتصادی نیز بسیار ضروری و مهم است.

#### ۲-۲- تعریف پایداری اجتماعی

مفهوم پایداری اجتماعی از میان یک رشته مفاهیم و عقایدی که شامل موارد زیر است، کشف و استخراج شده است:

- سرمایه اجتماعی - جوامع پایدار - قدرت و استحکام اجتماعی - اجتماعات مستحکم و پایدار - توسعه اجتماعی - جوامع سالم - ظرفیت اجتماعی - رفاه - محرومیت اجتماعی - شهروندی

پایداری اجتماعی زمانی حاصل می‌شود که بطور رسمی و غیر رسمی، سیستم‌ها، ساختارها، و ارتباطات بطور فعالی ظرفیت نسل‌های کنونی و آینده را، جهت ایجاد جوامع سالم و قابل زندگی تدارک ببیند. جوامع پایدار، جوامعی اند، متساوی، متنوع، به هم پیوسته و دموکراتیک، که کیفیت مطلوب زندگی را برای ساکنان خود فراهم می‌کنند.

#### ۲-۳- اصول پایداری اجتماعی

اصول پایداری اجتماعی جهت شناسایی اهداف و جوامع پایدار اجتماعی و توصیف آنچه که این جوامع را برای حال و آینده سالم و قابل زندگی می‌سازد، طراحی شده است.

پایداری اجتماعی: - عدالت - حکمروایی و دموکراسی - تنوع - کیفیت زندگی - روابط بهم پیوسته

### ۳-۲- بررسی ویژگی‌های کالبدی و میزان فرسودگی بافت محله سرچشمه

جهت پی بردن به میزان فرسودگی بافت مورد مطالعه ویژگی‌های کالبدی چون کیفیت ابنیه، قدمت بنا، مصالح ساختمانی (اسکلت)، تعداد طبقات و کیفیت کاربری زمین مورد بررسی قرار گرفته است.

#### ۳-۲-۱- کیفیت ابنیه

برای بررسی کیفیت ابنیه در برآورد فرسودگی محله مورد نظر واحدهای مسکونی محله به ۴ دسته مرمتی، تخریبی، قابل ننگه داری و نوساز تقسیم بندی شده است. اطلاعات به دست آمده از مطالعات میدانی نشان می‌دهد که در محدوده بافت قدیم سهم واحدهای تخریبی برابر با ۳۰ درصد، واحدهای مسکونی مرمتی ۳۳.۳۳ درصد، واحدهای مسکونی نوساز ۲۰ درصد و واحدهای مسکونی با قابلیت حفظ و نگهداری برابر با ۱۶.۶۶ درصد است. واحدهای مسکونی با نیاز مرمت، بیشترین شدت نسبی را در سطح محدوده بافت قدیم دارا هستند. اطلاعات مذکور تماماً تاکید بر آسیب پذیری بافت قدیم سردشت دارد.

#### جدول ۴- کیفیت بنای ساختمان در بافت قدیم

(محله سرچشمه) سردشت - ۱۳۸۸

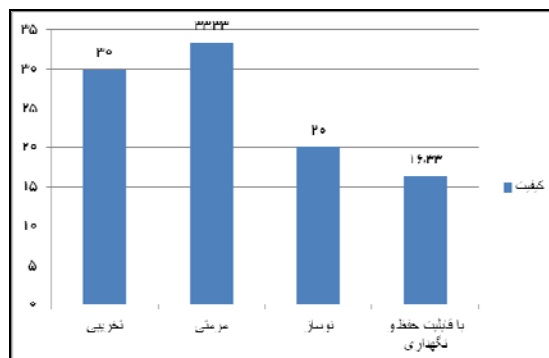
کیفیت	درصد
تخریبی	۳۰
مرمتی	۳۳.۳۳
نوساز	۲۰
با قابلیت حفظ و نگهداری	۳۳.۱۶
جمع	۱۰۰

را حفظ کند. علاوه بر شاخص باسوادی، میزان اشتغال، نوع آن و میزان درآمد ساکنین از جمله علت‌های اصلی در فرسودگی بافت است. بر اساس پرسشگری انجام شده مهمترین شاخص سنجش وضعیت اقتصادی یک محدوده یا محله مورد مطالعه درصد شاغلین و بیکاری در درجه اول و سپس میزان درآمد خانوار در درجه دوم اهمیت است. بر اساس اطلاعات جمع آوری شده سرپرست خانوارهای نمونه از لحاظ بیکاری در وضعیت نامناسبی قرار ندارد و با میانگین شهری که در سال ۱۳۷۵ (۳۸.۳ درصد) است تفاوت چندانی ندارد. اما بررسی میزان درآمد خانوار حاکی از این است که ۶۴ درصد آنها کمتر از ۲۰۰ هزار تومان در ماه درآمد دارند که با توجه به هزینه‌های زندگی در شهرها میزان پایینی محسوب می‌شود. بیشتر مردم این محله، حدود ۵۳.۳۳ درصد در مشاغل آزاد (کم درآمد) مشغول به کار هستند.

نحوه تصرف مسکن نه تنها یکی از شاخص‌های اجتماعی - اقتصادی است بلکه می‌تواند شاخصی برای میزان حس تعلق به مکان نیز تلقی گردد. بررسی‌های میدانی نگارنده نشان می‌دهد که سهم خانوارهای مالک در محدوده بافت قدیم برابر با ۷۱.۶۶ درصد، مستأجر ۲۱.۶۶ درصد، رهنی ۶.۶۶ و ۱.۶۶ درصد به صورت سایر (سکونت در برابر خدمت و...) اعلام شده است، بالا بودن درصد فراوانی مالکیت را می‌توان نشانه وابستگی شدید ساکنین به محله محسوب نمود.

شکل ۲- کیفیت بنای ساختمان در بافت قدیم (محلّه

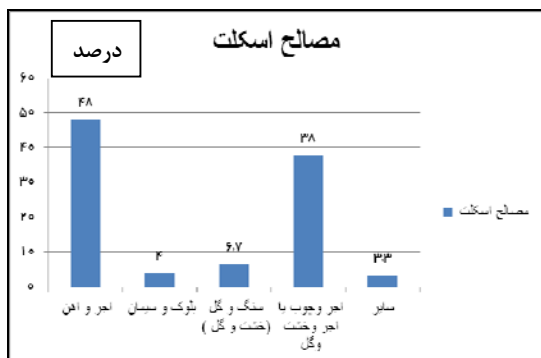
سرچشمه) سردشت -۱۳۸۸



مأخذ: نگارنده

شکل ۳- مصالح ساختمانی در بافت قدیم (محلّه

سرچشمه) سردشت -۱۳۸۸



مأخذ: نگارنده

## ۲-۲-۳- قدمت بنا

قدمت بنا با کیفیت ابنیه و میزان فرسودگی آن مرتبط است. در این راستا عمر ابنیه آن را در ۴ رده تقسیم بندی گردید. همانطور که از نمودار (۲) پیداست حدود ۵ درصد از ابنیه موجود دارای عمر ۰-۵ سال، ۱۰ درصد ۵-۱۰ سال، ۳۶.۳۶ درصد ۱۰-۲۰ سال و ۵۸.۳۳ درصد عمر ۲۰ سال و بیشتر دارند. این مسأله نشانگر این مهم است که درصد بالایی از ساختمان‌ها در این محلّه عمر مفید ندارند، باید جهت بهبود این وضعیت تدابیری توسط مردم و مدیران شهر اندیشیده شود.

جدول ۵- مصالح ساختمانی در بافت قدیم (محلّه

سرچشمه) سردشت -۱۳۸۸

درصد	مصالح ساختمانی
۴۸	آجر و آهن
۴	بلوک و سیمان
۷.۶	سنگ و گل (خشت و گل)
۳۸	آجر و چوب یا آجر و خشت و گل
۳.۳	سایر
۱۰۰	جمع

## ۳-۲-۳- مصالح ساختمانی

مصالح بکار رفته در ساختمان مهم ترین شاخص در ایمنی ساختمان به ویژه در مناطق زلزله خیز است همچنین این شاخص رابطه مستقیمی با عمر مفید ساختمان دارد. در ایران اسکلت‌های فلزی، بتونی و آجر و آهن با رعایت برخی شرایط اسکلت استاندارد به حساب می‌آیند. مطالعات نگارنده در این محلّه نشان می‌دهد که بیشترین مصالح بکاررفته آجر و آهن با ۴۸ درصد، بلوک و سیمان ۴ درصد، سنگ و گل (خشت و گل) ۷.۶ درصد و آجر و چوب یا آجر و خشت و گل ۳۸ درصد و سایر ۳.۳ درصد را به خود اختصاص داده اند.

جدول ۶- مصالح ساختمانی بافت قدیم (محلّه

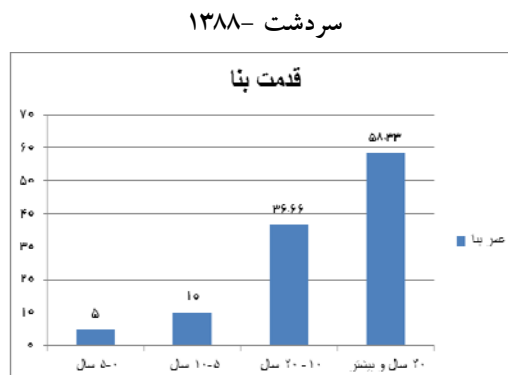
سرچشمه) سردشت -۱۳۸۸

درصد	قدمت بنا
۵	۰-۵ سال
۱۰	۵-۱۰ سال
۳۶.۳۶	۱۰-۲۰ سال
۵۸.۳۳	۲۰ سال و بیشتر
۱۰۰	جمع

مأخذ: برداشت میدانی نگارنده



شکل ۴- مصالح ساختمانی بافت قدیم (محلله سرچشمه)

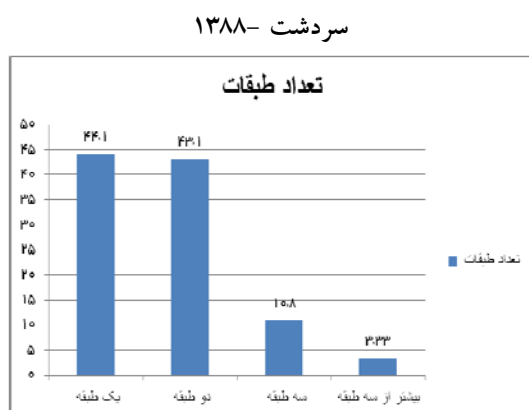


جدول ۷- تعداد طبقات بافت قدیم (محلله سرچشمه)

سردشت ۱۳۸۸

تعداد طبقات	درصد
یک طبقه	۱.۴۴
دو طبقه	۱.۴۳
سه طبقه	۸.۱۰
بیشتر از سه طبقه	۳۳.۳
جمع	۱۰۰

شکل ۵- تعداد طبقات بافت قدیم (محلله سرچشمه)



۳-۲-۴- تعداد طبقات

با توجه به قدمت محله ساختمان‌های موجود اغلب یک یا دو طبقه هستند. شاخص تعداد طبقات به نوعی بیانگر میزان تراکم ساختمانی در سطح شهری می باشد. با توجه به بررسی‌های انجام شده از طریق پرسش نامه، در سطح بافت قدیم شهر سردشت ساختمان بیشتر از سه طبقه به تعداد کم، ۳۳.۳ درصد وجود دارد و سهم ساختمان‌های یک طبقه برابر با ۱.۴۴ درصد است که در کنار واحدهای مسکونی دو طبقه که به میزان ۱.۴۳ درصد است از درصد بیشتری در سطح بافت برخوردارند. سهم واحدهای مسکونی سه طبقه برابر با ۸.۱۰ درصد است. در محدوده بافت قدیم نیز غلبه با ساختمان‌های یک طبقه است و فقط در کنار خیابان‌های عبوری و اصلی‌تر موجود در محدوده که از دسترسی و نفوذپذیری بیشتری برخوردار هستند، تمرکز ساختمان‌هایی با تعداد طبقات بیشتر مشاهده می شود.

### ۳-۲-۵- کاربری اراضی محدوده مورد مطالعه

نحوه استفاده از زمین و همچنین نحوه پراکندگی فعالیت‌ها در سطح این پهنه نمایانگر آن است که کاربری مسکونی با ۴۲.۵ درصد بالاترین میزان و کاربری آموزشی با ۴ درصد از کل سطح، پایین‌ترین میزان را در بین کاربری‌ها به خود اختصاص داده است، از آنجائیکه بی توجهی در این زمینه عاملی در جابه جایی‌های جمعیتی و فرسودگی بیشتر بافت‌های فرسوده است.

### ویژگی‌های اصلی؛

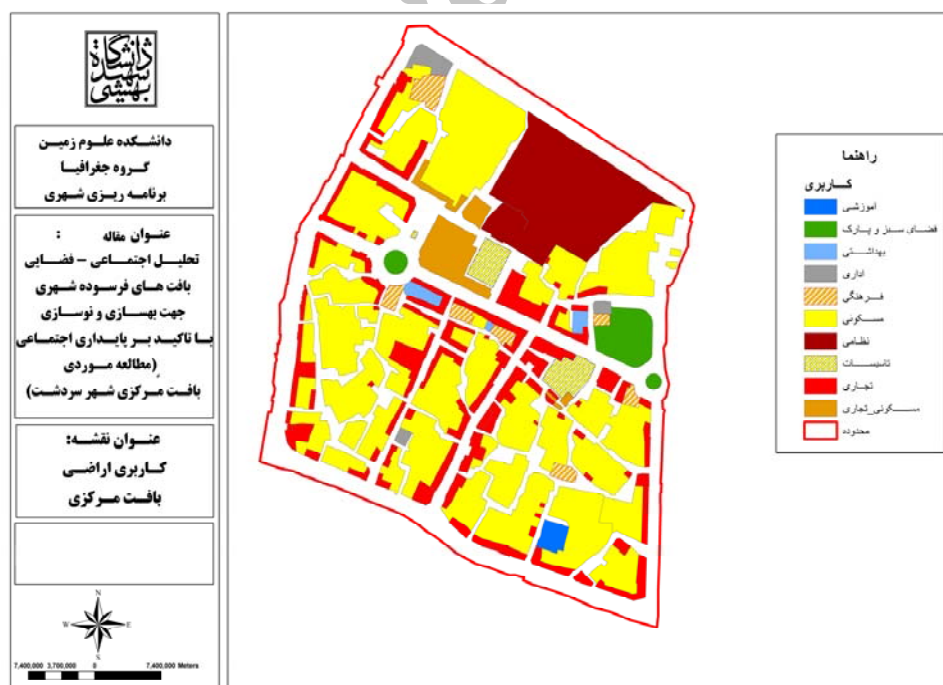
- سطوح بالای مراکز فرهنگی نسبت به بقیه پهنه‌ها
- سطوح بالای مراکز تجاری و خدماتی

- عدم وجود فضاهای خالی و بایر
- وجود کاربری‌های ناسازگار
- عدم وجود تأسیسات حمل و نقل، خدمات
- جهانگردی، فضاهای ورزشی

جدول ۸- کاربری اراضی در بافت قدیم (محلہ سرچشمه) شهر سردشت ۱۳۸۸

کاربری	مساحت	سرانه	درصد
آموزشی	716.44	0.23	0.46
فضای سبز و تفریحی	3353.2	1.07	2.15
بهداشتی	823.09	0.26	0.53
اداری	1207.38	0.39	0.77
فرهنگی	2606.91	0.83	1.67
مسکونی	66496.31	21.25	42.57
نظامی	14735.1	4.71	9.43
تأسیسات زیربنایی	2635.5	0.84	1.69
تجاری	18799.85	6.01	12.04
مسکونی-تجاری	6764.64	2.16	4.33
شبکه ارتباطی	38067.3	12.7	24.36
جمع	۱۵۶۲۰۵	۹.۴۹	٪۱۰۰

مأخذ: محاسبات و استخراج با استفاده از GIS



شکل ۶- نقشه کاربری اراضی در بافت قدیم (محلہ سرچشمه) شهر سردشت

## ۳-۳- تحلیل تأثیر ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی

## وفضایی بر فرسودگی کالبدی محله سرچشمه

در این بخش بنا به هدف تحقیق به بررسی تأثیر مسائل اجتماعی بر فرسودگی بافت می‌پردازیم تا با شناخت عوامل موثر زمینه برای ارائه راهکارهایی جهت بهسازی و نوسازی و پایداری بافت فراهم شود.

## رابطه میزان درآمد با کیفیت واحد مسکونی

H0: کیفیت واحد مسکونی خانوارهای با درآمد

بالاتر نسبت به خانوارهای کم درآمد مطلوبتر نیستند

H1: کیفیت واحد مسکونی خانوارهای با درآمد بالاتر نسبت به خانوارهای کم درآمد مطلوبتر می باشد.

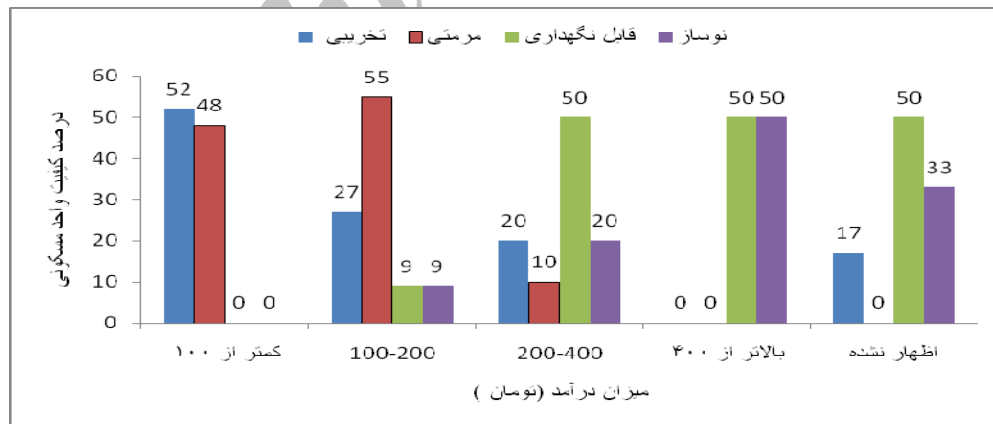
به نظر می‌رسد بین درآمد و کیفیت واحد مسکونی رابطه مستقیم برقرار است. بررسی رابطه این دو شاخص در جدول (۹) و نمودار (۶) این موضوع را با اطمینان بالا تأیید می‌کند. به طوری که اکثر خانوارهای با درآمد بالاتر دارای مسکن باکیفیت‌تر هستند.

جدول ۹- رابطه میزان درآمد با کیفیت واحد مسکونی در محله بافت قدیم سردشت

گونه	تخریبی	مرمتی	قابل نگه داری	نوساز	کل
کمتر از ۱۰۰ هزار تومان	۵۲	۴۸	۰	۰	۱۰۰
۱۰۰-۲۰۰ هزار تومان	۲۷	۵۵	۹	۹	۱۰۰
۲۰۰-۴۰۰ هزار تومان	۲۰	۱۰	۵۰	۲۰	۱۰۰
۴۰۰ هزار تومان و بیشتر	۰	۰	۵۰	۵۰	۱۰۰
سایر	۱۷	۰	۵۰	۳۳	۱۰۰

مأخذ

مأخذ: برداشت میدانی



شکل ۷- نمودار رابطه میزان درآمد با کیفیت واحد مسکونی در محله بافت قدیم سردشت

H0: میزان سواد در استفاده از تسهیلات بانکی

تأثیر نداشته است.

رابطه بین میزان سواد سرپرست خانوار و استفاده

از تسهیلات بانکی

حالی که این میزان برای خانوارهای با سرپرست دیپلم و دیپلم به بالا ۲۶ و ۳۲ درصد می باشد.

بنابراین، با توجه به جدول و نمودار مذکور و از آنجائیکه مقدار p.value کوچکتر از ۰.۰۵ است، فرض  $H_0$  رد می شود. به عبارتی با آلفای ۰.۰۵ / یا با ضریب اطمینان ۹۶٪ وجود رابطه مستقیم بین میزان سواد سرپرست خانوارها و میزان استفاده از تسهیلات بانکی تأیید می گردد.

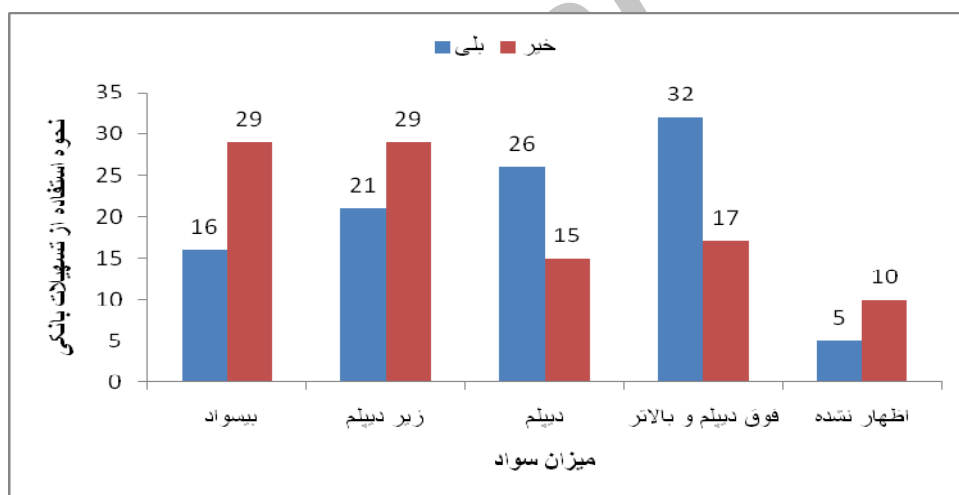
$H_1$ : میزان سواد در استفاده از تسهیلات بانکی تأثیر داشته است.

فرض بر این است که با افزایش میزان سواد، آگاهی فرد نیز بالاتر می رود در نتیجه از ضوابط و قوانین دریافت وام و مزایای آن مطلع تر است.

جدول (۱۲) وجود رابطه بین این دو متغیر را تأیید می کند. به طوری که تنها ۱۶ درصد از خانوارهای با سرپرست بیسواد موفق به دریافت وام شده‌اند. در

جدول ۱۲- رابطه بین میزان سواد سرپرست و استفاده از تسهیلات بانکی در محله بافت قدیم سردشت

گویه	بیسواد	زیر دیپلم	دیپلم	فوق دیپلم و بالاتر	سایر	کل
بلی	۱۶	۲۱	۲۶	۳۲	۵	۱۰۰
خیر	۲۹	۲۹	۱۵	۱۷	۱۰	۱۰۰



شکل ۸- نمودار رابطه بین میزان سواد سرپرست و استفاده از تسهیلات بانکی در محله بافت قدیم سردشت

مورد مطالعه با توجه به غیر استاندارد بودن مصالح ساختمان‌ها نشانگر فرسودگی بالای ابنیه است. با تفاسیر فرض بالا را در محدوده مورد نظر بررسی می‌نمایم:

بررسی جدول (۱۳) و نمودار (۱۰) وجود رابطه مستقیم بین این دو متغیر حکایت دارد. یعنی با افزایش

رابطه بین میزان درآمد با قدمت واحد مسکونی

$H_0$ : افراد ساکن با درآمد بالاتر دارای واحد مسکونی با قدمت بیشتر هستند.

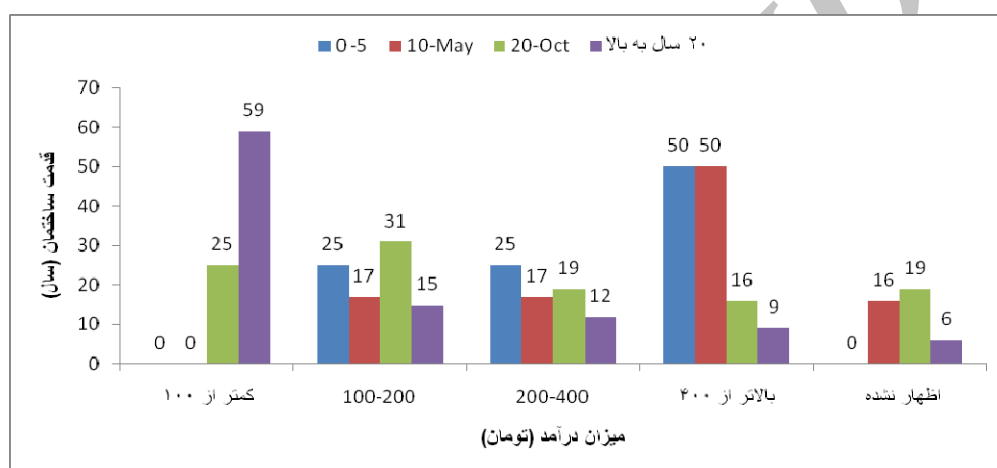
$H_1$ : افراد ساکن با درآمد بالاتر دارای واحد مسکونی با قدمت کمتری هستند.

قدمت ابنیه یکی از شاخص‌های تأثیر گذار در کیفیت مسکن است. با لا بودن عمر ابنیه در محدوده

درآمد عمر واحد مسکونی کاهش می‌یابد در بعضی از قسمت‌ها استثناهایی نیز وجود دارد.

جدول ۱۳- رابطه بین میزان درآمد با عمر واحد مسکونی در محله بافت قدیم سردشت

گونه	کمتر از ۱۰۰ هزار تومان	۱۰۰-۲۰۰ هزار تومان	۲۰۰-۴۰۰ هزار تومان	۴۰۰ هزار تومان به بالا	اظهار نشده	کل
۵-۰ سال	۰	۲۵	۲۵	۵۰	۰	۱۰۰
۱۰-۵ سال	۰	۱۷	۱۷	۵۰	۱۶	۱۰۰
۲۰-۱۰ سال	۲۵	۳۱	۱۹	۶	۱۹	۱۰۰
۲۰ سال به بالا	۵۹	۱۵	۱۲	۹	۶	۱۰۰



شکل ۱۰- رابطه بین میزان درآمد با عمر واحد مسکونی در محله بافت قدیم سردشت

راستا شاخص‌های آموزشی، شبکه ارتباطی، فضای ورزشی و جهانگردی و توریستی بررسی شده است: برای اثبات قسمتی از این فرضیه، ابتدا شاخص سرانه آموزشی به دلیل اهمیت و عمومیت آن به عنوان شاخص مبنا انتخاب گردید. سرانه آموزشی در کل شهر برابر ۱.۲۱ مترمربع، که نشان از پایین بودن این شاخص با توجه به استانداردها (۴.۴ متر مربع) است. در بین محلات شهر محله سرچشمه (محله ۶) با ۲.۲۳ مترمربع کمترین و محلات ۵، ۸ و ۹ با ۲.۲ مترمربع بیشترین سرانه را به خود اختصاص داده‌اند. در حالت کلی محلات قدیمی کمترین سرانه را دارا هستند.

### نقش مدیریت شهری در فرسودگی بافت محله سرچشمه

مدیریت شهری به عنوان متولی امور شهری در رکود یا رونق مناطق شهری تأثیری انکار ناپذیری دارد. بنا به دلایل متعددی در ارائه خدمات شهری بین نواحی شهری تبعیض آمیز عمل می‌شود. بدین منظور به بررسی روابط برخی متغیرهای اجتماعی - اقتصادی با متغیرهای کالبدی پرداخته شده است. از این رو در این مقاله عملکرد نابرابر مدیریت شهری در ارائه خدمات و امکانات شهری، عامل موثر در فرسودگی بافت محله مورد مطالعه فرض شده است که به شرح زیر مورد بررسی قرار می‌گیرد. در این

در محله سرچشمه عناصر پایداری اجتماعی به وفور یافت می‌شود. مثلاً در این محله میزان حس تعلق مکانی خیلی بالاست و در پرسشگری انجام شده توسط نگارنده حدود ۶۸٪ درصد تمایل به سکونت در این محله را دارند و در صورت حل مشکلات محله ۹۲ درصد مردم تمایل دارند در این محله بمانند. همچنین حدود ۵۵ درصد مردم این محله سکونت بالای ۵۵ سال دارند. حدود ۷۵ درصد مردم محله تمایل به مشارکت در روند بهسازی و نوسازی مسکن خود دارند. این شاخص‌ها نشان از وجود پتانسیل اجتماعی قوی در مردم این محله می‌باشد ولی مدیریت و سازماندهی آن که باید توسط دولت و نهادها صورت بگیرد به خوبی انجام نشده است.

مدیریت شهری به هیچ وجه مطالعه‌ای در مورد مسائل اجتماعی و همبستگی که بین مردم محله وجود دارد انجام داده است و تمام شواهد دال بر این است که دیدگاه مدیریت شهری (خصوصاً شهرداری) کاملاً کالبد محور است و انسان‌گرایی جایگاهی در این دیدگاه ندارد. به ویژه آنکه محله مورد نظر در موقعیتی قرار دارد که نوسازی و تخریب این بافت قدیمی می‌تواند درآمدزا و صورت فعلی سودی برای شهرداری ندارد. مدیریت شهری نیز به محدوده تقریباً بی توجه بوده و از ارائه خدمات شهری (زیر بنایی، روبنایی) کم کاری کرده و با توجه به پرسشگری انجام شده از آن اداره برنامه‌ای برای بهبود وضعیت این محله ندارد. همه این مسائل ذکر شده نشان می‌دهد که مدیریت شهری در برخورد با بافت فرسوده فقط به درآمد زایی و کالبد محوری توجه کرده و با این اقدامات پایداری اجتماعی را در محله توجهی نداشته است.

#### ۴- نتیجه‌گیری

در محله بافت قدیم سردشت که به عنوان نماد و هویت شهر محسوب می‌شود از بافت اجتماعی قوی

از نظر شهرسازی کاربری معابر راهها و شبکه‌های ارتباطی مهم ترین و حساس ترین فضای عمومی یک شهر را تشکیل می‌دهند. زیرا علاوه بر اینکه درصد زیادی از اراضی شهرها به این فضاها اختصاص یافته است. بلکه شبکه ارتباطی یک شهر ارتباط تنگاتنگی با نوع کاربری‌ها دارد. زیرا نحوه توزیع فضایی کاربری‌هاست که مسأله دسترسی را بین آنها مطرح می‌سازد. (رضویان، ۱۳۸۱: ۱۸۹) در شهر سردشت حدود ۲۳ درصد از فضای شهر به این کاربری اختصاص یافته است و لی در بافت قدیم (محله سرچشمه) سرانه شبکه ۷.۱۲ مترمربع می‌باشد که با توجه به حجم عظیم رفت و آمد و قرار داشتن مرکز اقتصادی شهر در این محدوده بسیار پایین است.

فضاهای ورزشی به عنوان یکی از کاربری‌های مهم در یک محله محسوب می‌شود. زیرا، ترویج ورزش یا روحیه ورزشی دارای اهدافی جسمانی، روانی و اجتماعی جهت سالم سازی و تندرستی انسانهاست. (رضویان، ۱۳۸۱: ۱۷۱). در حالت کلی در شهر سردشت سرانه ورزشی بسیار پایین حدود ۳.۱ متر مربع در حالی که میانگین استاندارد کشوری ۴ متر مربع است. و در بافت قدیم (محله سرچشمه) هیچ فضای ورزشی وجود ندارد و این امر می‌تواند حاکی از یک بحران در مدیریت شهری و تصمیم‌گیری‌های آنها باشد. شهر سردشت با توجه به موقعیت خاص جغرافیایی و اقلیمی و پذیرش تعداد زیاد گردشگر و مسافر (خصوصاً در ایام تعطیل) با یک مضيقه در کاربری جهانگردی و توریستی روبروست بطوریکه سرانه آن در شهر حدود ۰.۶ متر مربع است. در محله سرچشمه نیز اصلاً فضایی به این کاربری اختصاص داده نشده است. این فضاهایی که در سطح کل شهر نیز وجود دارد، توانایی ارائه خدمات ابتدایی را دارد و در سطح وسیع کارایی ندارد.

### ۵-۱- کالبدی

حذف کاربری‌های ناسازگار و جایگزینی آن با کاربری‌های مورد نیاز محله؛  
ایجاد پارکینگ عمومی در این محدوده؛  
تعریض منطقی و اصولی معابر با در نظر گرفتن تمام جوانب؛  
سرمایه گذاری مشترک بخش خصوصی و دولتی در امر بهسازی و نوسازی.

### ۵-۲- اقتصادی - اجتماعی

بهبود فرصت‌های اشتغال جهت افزایش درآمد خانوارها؛  
ایجاد شوراییاری محله و تشویق نهادهای غیر دولتی جهت فعالیت در این زمینه؛  
تقویت مشارکت اجتماعی موجود در بین ساکنین و رسمی کردن آن در قالب تشکل‌ها و انجمن‌ها؛  
ایجاد تعاونی‌های محلی به منظور حمایت و توانمندسازی ساکنین؛  
ایجاد شغل و فعالیت‌های زود بازده برای جوانان محله.

### ۵-۳- مدیریتی و سازمانی

ایجاد یک ستاد جهت ساماندهی بافت فرسوده در بین سایر ادارات (مدیریت یکپارچه شهری؛  
واگذاری امور به مردم، بخش خصوصی و تمرکز بر هدایت، حمایت و تسهیل جریان بهسازی و نوسازی؛  
آگاه سازی مردم از جریان بهسازی و نوسازی و روش‌های مشارکت آنان؛  
معافیت‌های مالیاتی، وام‌های بانکی و سیاست‌های تشویقی در بهسازی و نوسازی.

### منابع

اداره برق سردشت، (۱۳۸۵) آمارنامه تعداد مشترکین برق سردشت.

برخوردار است و به عنوان یک سرمایه اجتماعی می‌توان از آنها استفاده کرد، یعنی با ایجاد تشکل‌ها و سازمان‌های غیر دولتی، برگزاری دوره‌های آموزشی و آموزش‌های تخصصی در زمینه مسائل شهری و راهکارهای حل آنها می‌توان به عنوان یک بازاری قوی و خود جوش استفاده کرد. عدم توجه به این محله از لحاظ امکانات زیر بنایی و روبنایی باعث پایین آمدن کیفیت زندگی در این محله خواهد شد و مردم اصیل این منطقه کم کم از روی ناچاری شروع به فروختن خانه‌های خود می‌کنند و این یعنی پاره شدن یک زنجیره قوی اجتماعی و فرهنگی که طی سالیان درازی تشکیل شده است. این افراد با ساکن شدن در محلات دیگر باعث ایجاد یک سری مشکلات و آسیب‌های اجتماعی می‌شود (یعنی کاهش اعتماد، عدم علاقه به محل، کاهش مشارکت و ...) و این مسأله امروزه مشکل بزرگ مدیریت شهری در شهرهای ایران است.

مدیریت شهری در شهر سردشت به دلیل مشکلات خاص آن شهر کمتر به مسائل اجتماعی، فرهنگی و روانی پرداخته که از اهم وظایف در مدیریت شهری جدید است. این محله در بین سایر محلات شهر با وجود اینکه به عنوان قلب تپنده شهر و محل اصلی درآمد و اشتغال زایی عمل می‌کند اما از لحاظ امکانات در سطح پایین قرار دارد و این خود یک عامل دافع جمعیت محسوب می‌شود و این فرسودگی کالبدی بیشتری به بار خواهد آورد. در حالی که شهرداری و مدیریت شهری از این سرمایه‌های بالقوه باید به صورتی استفاده کند که بتواند باعث شکوفایی محله و بافت فرسوده شود.

### ۵- پیشنهادها

راهکارها در سه دسته کالبدی، اقتصادی - اجتماعی، مدیریتی و سازمانی ارائه می‌شود:

مشهدیزاده دهاقسانی، ناصر (۱۳۸۱): تحلیلی از ویژگیهای برنامه ریزی شهری در ایران، انتشارات دانشگاه علم و صنعت، چاپ چهارم.

یاور، بیژن (۱۳۸۱): شهرسازی مشارکتی و جایگاه مشارکت مردم در شهر ایرانی واقعیات، اهداف و استراتژی‌ها پایان‌نامه کارشناسی ارشد، شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت.

Arnold, Steven H. (1993) sustainable development. A solution to development puzzle? Development .

Arnstein, sherry (2002) Aladder of citizen participation (second edition), edited by Richard T. Gates and Fredric stout, Rutledge press .

Ashton, J (1988) Healthy City, Concepts and Vision, Dept. of Community Health University of Liverpool .

Bertolini, L. ( 2005). Sustainable urban mobility, an evolutionary approach, European Spatial Research Policy 1, 109–126 .

Carey Curtis (2008) Planning for sustainable accessibility: The implementation challenge, Curtin University of Technology, WA, Australia, 104–112 .

Carey Curtis (2008) Planning for sustainable accessibility: The implementation challenge, Curtin University of Technology, WA, Australia, 104–112 .

Charley, M. (1995), Using Information for Sustainable Urban Regeneration, Innovation Study No 4, Centre for Human Ecology, University of Edinburgh, July .

Couch, Chris and Demean, (2000) urban regeneration and sustainable development in Britain,

حبیبی، کیومرث و پور احمد، احمدو مشکینی، ابوالفضل(۱۳۸۶): بهسازی ونوسازی بافتهای کهن شهری، چاپ اول، انتشارات دانشگاه کردستان.

حیدر نتایج، وحید(۱۳۸۳): خدمات شهری در بافت‌های تاریخی شهرها، مجله شهرداری‌ها، ضمیمه ش ۶۱.

جمال، محمد جعفر (۱۳۸۶): برنامه‌ریزی و طراحی برای بافت‌های فرسوده و ناکار آمد شهری با تمرکز بر مشارکت مردم، ماهنامه شهرداری‌ها، سال هشتم، شماره ۸۱.

جمعه پور، محمود (۱۳۷۹): فرآیند توسعه پایدار ونقش مشارکت مردمی در مدیریت وبهره برداری بهینه و پایدار از منابع طبیعی، مجموعه مقالات اولین همایش منابع طبیعی، مشارکت و توسعه، دفتر ترویج ومشارکت مردمی، تهران.

شرکت آب و فاضلاب سردشت (۱۳۸۵). اقلام پایه آب و فاضلاب شهری سردشت.

شماعی، علی و پورا احمد، احمد(۱۳۸۴): بهسازی ونوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، چاپ اول، انتشارات دانشگاه تهران.

فهر، رسول(۱۳۸۶)، پایان نامه کارشناسی ارشد، پیش بینی وضعیت مسکن سردشت در سال ۱۴۰۰، دانشگاه یزد

رضویان، محمد تقی (۱۳۸۱)، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات منشی

لینچ، کوین (۱۳۷۶): سیمای شهر، ترجمه دکتر منوچهر مزینی، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.

مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن شهرستان سردشت، سال ۱۳۳۵-۸۵