

ارائه الگوی بومی نوسازی محله محور در بافت های فرسوده شهری

نمونه موردی مطالعه: مقایسه ی محلات خوب بخت و سیروس شهر تهران

زینب محسنی نیا^{۱*}، مهدی کلهر^۲

۱- فارغ التحصیل مقطع دکتری، گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات. مدرس مدعو دانشگاه سوره و دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران جنوب.

Zeynabmohseni133@yahoo.com

۲- فارغ التحصیل مقطع دکتری، گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات.

keloniton@gmail.com

چکیده

فرسودگی در تمامی وجوه کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی موجب ناکارآمدی قسمتهایی از شهرهای ایران شده است؛ طرح نوسازی بافت فرسوده محله محور با تاکید بر سرمایه های اجتماعی و مشارکت مردمی، یکی از جدیدترین راهکارهای مطرح برای حل این معضل می باشد. در پژوهش کاربردی حاضر، سعی بر آن است که با روش ارزیابی کارایی، تأثیر طرح مذکور بر نوسازی بافت های فرسوده محلات خوب بخت (منطقه ۱۵ شهرداری تهران) و سیروس (منطقه ۱۲ شهرداری تهران) مورد بررسی قرار گیرد و براساس سنجش میزان کارایی به استنتاج در ارتباط با مدل بومی مناسب برای نوسازی بافت فرسوده محلات شهری پرداخته شود. بر مبنای نتایج حاصل، محله خوب بخت با ۱۰۰٪ و محله سیروس با ۸۳٪ کارایی نوسازی شده است. لذا مدل نوسازی محله خوب بخت، می تواند به عنوان یک مدل بومی نوسازی بافت فرسوده مورد توجه قرار گیرد.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، محله، نوسازی، الگوی بومی.

۱- مقدمه

بافت مسئله دار (فرسوده) شهری عبارت از بافت های شهری است که وجود عوامل و عناصر مختلف در آن، کاهش ارزشهای کیفی محیط زیست انسان را (از جنبه های کالبدی، عملکردی، زیست محیطی، اقتصادی واجتماعی) فراهم می آورد و با نزول ارزشهای سکونتی، نوسازی در بافت متوقف می شود و میل به مهاجرت در جماعت ساکن فزونی می یابد . (لاله پور و سرور، ۱۳۸۷: ۳) با توجه به تعریف فوق از بافت های فرسوده ی شهری می توان اینطور بیان کرد که توجه صرف معماران و شهرسازان به فرسودگی کالبدی و نادیده گرفتن جنبه های دیگر و از طرفی شروع فرایند نوسازی بدون اتکا به اندیشه و یک بنیان علمی قوی نتیجه ای مطلوب در بر نخواهد داشت . یکی از جدیدترین تجربیات مطرح در خصوص نوسازی بافت فرسوده که نگاهی همه جانبه به نوسازی اینگونه بافتها دارد ، فرایند نوسازی مشارکتی محله محور است . در این فرآیند در نظر داشتن مقیاس محله برای نوسازی بافت فرسوده و توجه به مشارکت ساکنین محله در این امر از اهمیت ویژه ای برخوردار است .

نکته حائز اهمیت دیگر در فرآیند نوسازی محله محور ، بحث مشارکت مردم و ساکنین می باشد . چراکه مشارکت واقعی افراد جامعه ، منجر به ایجاد فرصتهایی میشود که امکان تاثیر گذاری و تاثیر پذیری در حیات جمعی و خصوصی را امکان پذیر میکند. (انصاری ، ۱۳۷۹) اما چگونگی فرآیند نوسازی مشارکتی محله محور و توجه به تمامی ابعاد کالبدی ، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در فرآیند نوسازی ، مسئله ی اصلی پژوهش حاضر را تشکیل می دهد . در این پژوهش با ارائه ی شاخص های مطرح در این خصوص تأثیر این فرایند بر نوسازی دو محله ی قدیمی و فرسوده ی تهران یعنی محلات خوب بخت و سیروس مورد بررسی قرار میگردد و میزان اثر گذاری آن در این محله ها با یکدیگر مقایسه می شود . در همین راستا سوال پژوهش را اینگونه می توان مطرح کرد :

"کدام یک از فرآیند های نوسازی بافت فرسوده محلات را میتوان به عنوان مدل بومی برای نوسازی محلات تلقی نمود؟"

پژوهش حاضر برای پاسخ به سوال فوق ، پس از بیان ادبیات نظری تحقیق و معرفی محله های مورد بررسی (محله ی خوب بخت و محله ی سیروس تهران) به سنجش میزان کارایی نوسازی بافت فرسوده محلات مذکور می پردازد و در این راستا، از تکنیک پوششی داده ها بهره میگردد. این تکنیک که روشی برای سنجش کارایی عملکردهای گوناگون مبتنی بر ورودی ها و خروجی های متعدد میباشد، در موارد نادری در شهرسازی بکارگرفته شده است . از مهمترین این موارد میتوان به بررسی کارایی فعالیت های عمرانی شهرداری اصفهان در سال ۱۳۸۲ و ارزیابی فنی فعالیت های عمران شهری استان همدان طی سالها ۱۳۷۷-۱۳۸۱ اشاره نمود (رهنما، رضوی، ۱۳۹۱: ۱۶۱).

پژوهش پیش رو با استفاده از تکنیک تحلیل پوششی داده ها به دنبال مدلسازی فرآیند های بومی نوسازی بافت فرسوده محلات کشور می باشد . چرا که تجربه نشان داده است ، مدل سازی فرآیندها کمک بزرگی به پیاده سازی و بکارگیری آتی آنها به صورت کارا و موفق خواهد بود .

۲- مبانی نظری

۲-۱- فرسودگی شهری و نوسازی مشارکتی محله محور

فرسودگی در شهر تعاریف متعددی دارد که طیف پیوسته ای از امور مربوط به شهر را در بر می گیرد. در همین راستا شورایعالی شهرسازی و معماری (مورخ ۸۴/۳/۱۶) نیز فرسودگی را، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک

بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت های شهری تعریف می نماید. فرسودگی بافت که در نهایت به از بین رفتن منزلت آن درازدهان شهروندان منجر می شود، در اشکال گوناگون از جمله کاهش یا فقدان شرایط زیست پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تاسیساتی قابل دریافت و شناسایی است (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶: ۴۳-۴۲). شرایط نامطلوب فوق ضرورت نوسازی این بافت ها را روشن می نماید. برای عملی کردن نوسازی بافتهای فرسوده شهری پیش از هراقدامی نیازمند داشتن تعریفی جامع از آن می باشیم. یکی از کامل ترین تعاریفی که در ادبیات نوسازی شهری وجود دارد تعریف ذیل می باشد:

نوسازی " فرآیندی " است پایدار، عدالت محور، مردم گرا، مشارکت برانگیز و هدایت گر که کلیه تلاش ها را به سمت اهداف " ایمن سازی"، " تعادل بخشی" و " ظرفیت سازی"، به عنوان " اثرات نهایی نوسازی بافت های فرسوده" جهت گیری می نماید (عندلیب، ۱۳۹۲: ۲۴۹).

اما در راستای نوسازی بافتهای فرسوده شهری رویکردهای متعددی وجود دارد که یکی از جدیدترین آنها " فرآیند نوسازی مشارکتی محله محور" می باشد.

یک محله ی مطلوب با هر تعریفی واجد یک سری صفات مشترک است که تضمین کننده کیفیت زندگی ساکنین می باشد و فرسودگی آن می تواند آثار مخربی به دنبال داشته باشد. از این رو توجه به این واحد شهری در طرح های نوسازی ضروری به نظر می رسد. یکی از راه کارهای مطرح در این خصوص نوسازی مشارکتی محله محور می باشد. علیرضا عندلیب در تعریف نوسازی محله محور سه اصل زیر را به عنوان پیش فرض بیان می کند:

- به رسمیت شناختن مقیاس محله به عنوان قلمرو معنی دار شهری (در حوزه های مدیریتی، تصمیم گیری، برنامه ریزی، طراحی، خدمات دهی و ...)
- حفظ حداکثری ساکنان اصلی محلات در روند نوسازی بافت
- تقویت نهادهای محلی از جمله شورا یاری ها در جهت توسعه مشارکت های مردمی (عندلیب و علی اکبری، ۱۳۷۸).

در نهایت میتوان اینطور بیان کرد که در فرآیند نوسازی مشارکتی محله محور توجه به محله و مقیاسی فراتر از واحد مسکونی و یا چندین بنا و از سوی دیگر مشارکت همه ی مخاطبان نوسازی بافت فرسوده شهری بخصوص ساکنان بسیار مهم می باشد. از این روست که در ادامه این بحث به ضرورت مشارکت در نوسازی بافت فرسوده محلات پرداخته می شود.

۲-۲- ضرورت مشارکت مردمی در نوسازی بافت فرسوده شهری

مشارکت به معنی درگیر شدن بسیار نزدیک مردم در فراگردهای اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و سیاسی مؤثر بر زندگی آنان است (یاور، ۱۳۸۰: ۱۰). مشارکت در دانش شهرسازی نیز، فرایندی است که عموم مردم را در ارتباط با تغییرات شهر، دخیل مینماید.

در خصوص نوسازی بافت فرسوده باید گفت که ساکنان این مناطق در معرض تأثیر مستقیم تغییرات ناشی از اقدامات نوسازی قرار دارند بنابراین هرگونه افزایش کارآمدی در فرایند نوسازی شهری منوط به خواسته ها و نیاز ساکنین و برخورداری آنان از مزایا و در عین حال هزینه های نوسازی است. بنابراین مشارکت مردمی در نوسازی شهری مقاصدی چند را برآورده می کند که به طور خلاصه بیان می شود:

- افزایش اعتماد مردم به سیستم بازآفرینی و نوسازی شهری و پذیرش تصمیم هایی که در قلمرو آن گرفته می شود.
- آموزش شهروندان و انتقال اطلاعات در مورد محیط زندگی از مراجع تصمیم گیری شهری به مردم.
- مشروعیت بخشیدن به فرایند نوسازی شهری.
- توانمندسازی ساکنین بافتهای فرسوده شهری در زمینه های گوناگون

بنابراین توجه به نظرات ، تمایلات و نیازهای مردم و شرکت دادن آنها در روند نوسازی محله ی خود می تواند به بهبود شرایط محیط زندگی آنها بیانجامد (حمید زاده خیابوی، ۱۳۹۱: ۳) .

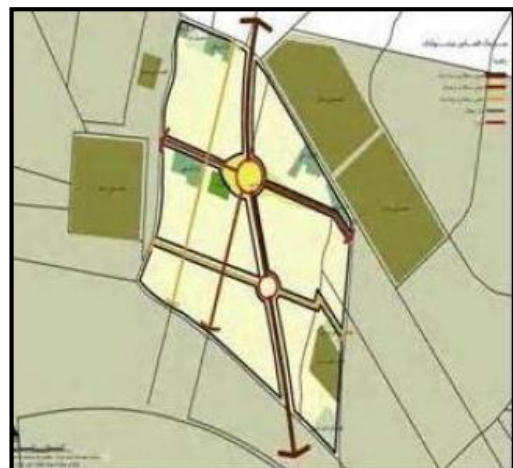
۳- معرفی محله های مورد مطالعه

محله های مورد مطالعه ی این تحقیق عبارتند از : محله ی خوب بخت واقع در منطقه ی ۱۵ شهرداری تهران و محله ی سیروس در منطقه ی ۱۲ شهرداری تهران ؛ که به اجمال به معرفی هریک از آنها پرداخته می شود .

۳-۱- محله خوب بخت منطقه ۱۵ شهرداری تهران



محله شهید خوب بخت (اتابک) در جوار امامزاده سیده ملک خاتون که امروزه به طرح نوسازی محله شهید خوب بخت مشهور است در منطقه ۱۵ شهرداری تهران قرار دارد. این محله در فاصله خیابانهای شهید قربانی (ملایری) از شمال، شهید ابراهیمی (درخشان نو) ، شهید ذوالفقاری (اتابک) از غرب و شهید خوب بخت (لوار) از شرق واقع شده است. البته خیابان اتابک در امتداد اتوبان امام علی (ع) واقع شده و پروژه اتوبان تملک خانه های این خیابان جهت پروژه ی اتوبان انجام گرفته است . بنابراین می توان گفت محله خوب بخت از غرب، مشرف به اتوبان امام علی(ع) می باشد . (شکل ۱)



شکل ۱. راست : سازمان فضایی پیشنهادی محله خوب بخت ماخذ : (طرح منظر شهری محله خوب بخت ۱۳۸۵) . چپ : موقعیت محله نسبت به بزرگراه و محلات اطراف ماخذ : (عرفانی)

محله سیروس منطقه ۱۲ تهران

محله سیروس در گذشته چاله میدان خوانده می شد، یکی از پنج محله تاریخی شکل دهنده تهران قدیم است. با تصویب قانون تعریض معابر در سال ۱۳۱۲ و ۱۳۱۶ معابر نامنظم دوره ناصری در درون شهر اصلاح شد و خیابان های مولوی، جباخانه یا بوذرجمهری و سیروس به میان بافت امتداد یافتند. کم کم محله چاله میدان محصور در بین خیابان های بوذرجمهری (پانزده خرداد) در شمال، مولوی در جنوب، سیروس (مصطفی خمینی) در غرب و ری در شرق شد. وسعت محله دو برابر مساحت کنونی بوده است و احداث خیابان بوذرجمهری (پانزده خرداد) محله را دو پاره کرده است. هم اکنون محله سیروس میان ۴ خیابان اصلی ۱۵ خرداد در شمال، ری در شرق، مولوی در جنوب و مصطفی خمینی در غرب قرار گرفته است و مساحت آن حدود ۴۰ هکتار است. (شکل ۲)



شکل ۲. راست: سازمان فضایی پیشنهادی محله سیروس تهران. چپ: موقعیت محله سیروس نسبت به خیابان ها و محلات اطراف

۴- روش پژوهش

پژوهش حاضر از حیث هدف کاربردی می باشد و روشی توصیفی تحلیلی دارد. شاخص های مورد توجه در این پژوهش از نوع کمی و کیفی بوده و تکنیک مورد استفاده برای تحلیل، تحلیل پوششی داده ها که یکی از روش های تحقیق در عملیات است، می باشد. برای گردآوری اطلاعات از روش های کتابخانه ای و پرسشنامه استفاده شده است. جامعه آماری ساکنین دو محله مورد مطالعه بوده و نمونه گیری با استفاده از روش خوشه ای و تصادفی صورت گرفته است. به منظور سنجش پایایی پرسشنامه ها با ۱۸ سوال بسته، یک نمونه ۵۰ تایی مورد ارزیابی اولیه قرار گرفت که ضریب آلفای کرونباخ ۰.۸۲٪ نشان از پایایی مناسب آنها دارد. به منظور بررسی روایی پرسشنامه مذکور، پس از مشورت با چهار نفر از متخصصین شهرسازی شهر تهران پرسشنامه ها مورد اصلاحات جزئی واقع گردید. در نهایت به منظور تحلیل پرسشنامه نرم افزار SPSS و در راستای پیاده سازی تکنیک تحلیل پوششی داده ها نرم افزار Dea frontier مورد استفاده قرار گرفته است.

۴-۱- تحلیل پوششی داده ها

کارایی یک واحد عبارت از مقایسه ورودی ها و خروجی های آن می باشد که به صورت خارج قسمت تقسیم ستاده به داده بدست می آید. از آنجایی که اغلب بیش از یک ستاده و داده وجود دارد، ترکیب وزنی از ستاده ها و داده ها مورد توجه قرار میگیرد. تحلیل پوششی داده ها روشی است که برای یافتن این اوزان طراحی گردیده است (ظرافیت انگیز لنگرودی، ۱۳۹۰: ۵۰). تحلیل پوششی داده ها روشی به منظور تعیین کردن میزان کارایی نسبی واحد ها، در شرایطی که دارای چندین ورودی و چندین خروجی وجود دارد، می باشد (رهنما، رضوی، ۱۳۹۱: ۱۵۳). فرض اولیه در این روش این است که واحد های تصمیم گیری تحت بررسی نهادهای مشابه برای تولید ستاده های مشابه بکار می روند (آذر، صفری، ۱۳۸۳: ۱۶). مبنی بر کارایی بالایی

این روش تحلیلی این تکنیک، در موضوعات مختلف از جمله سیستم های آموزشی، واحد های بهداشتی، محصولات کشاورزی، حمل و نقل و سیستم های نظامی جهت سنجش کارایی مورد استفاده قرار گرفته است (Bray, Caggiani, Ottomanelli, 2013:188).

بطور کلی تحلیل پوششی داده ها روشی است ناپارامتریک که از کلیه مشاهدات گردآوری شده برای اندازه گیری کارایی استفاده می نماید و هر کدام از مشاهدات را در مقایسه با مرز کارا بهینه کرده و با ساخت و حل n مدل، عملکرد n واحد را بررسی میکند. در این روش با ترکیب تمامی واح های تحت بررسی، یک واحد مجازی با بالاترین کارایی ساخته و واحدهای دیگر را با آن می سنجد (عباسیان، دهقان پور، ده موبد، ۱۳۸۹: ۱۳). روش تحلیل پوششی داده ها به واحد ها اجازه میدهد که مطلوبترین وزن برای داده ها و ستاده های واحد ها در راستای ایجاد ترکیب وزنی جهت معین کردن نسبت خروجی به ورودی انتخاب شود. در این روش، مجموعه مرجع واحدهای کارایی هستند که برای توصیف عملکرد واحدهای ناکارا مورد استفاده قرار می گیرند (آذر، صفری، ۱۳۸۳: ۱۸).

برخی مفاهیم پایه تحلیل پوششی داده ها شامل موارد ذیل می باشد:

- به منظور ارزیابی کارایی واحد های شبیه به هم که تحت عنوان واحد های تصمیم ذکر می شوند استفاده میگردد.
- روشی ناپارامتریک است.
- نوعی برنامه ریزی ریاضی کسری است. با این وجود، میتواند به مدل برنامه ریزی خطی تبدیل شده و توسط برنامه ریزی خطی استاندارد حل گردد.
- بر مقادیر مرزی به جای مقادیر مرکزی برای کارایی توجه می کند (Bray, Caggiani, Ottomanelli, 2013:188).

از دیر باز، ارزیابی کارایی به دلیل اهمیت آن در ارزیابی عملکرد یک شرکت به صورت گسترده مد نظر محققان قرار داشته است (رهنما، رضوی، ۱۳۹۱: ۱۵۷). در سال ۱۹۵۷، فارل^۱ برای نخستین بار به ارزیابی واحدی با یک ورودی و یک خروجی پرداخت و کار وی توسط چارنز^۲، کوپر^۳ و رودز^۴ توسعه داده شده و برای ارزیابی کارایی با چند ورودی و چند خروجی با در نظر گیری مقیاس ستانده ثابت توسعه داده شد (مدل CCR) (رهنما، رضوی، ۱۳۹۱: ۱۵۷). بنکر^۵ و همکارانش به ارائه مدل BCC که با در نظر گیری مقیاس تولید متغییر عمل میکرد پرداختند (ظرافیت انگیز لنگرودی، ۱۳۹۰: ۵۰). ساعتی و همکارانش مدلی که به طور همزمان در هر دو ماهیت نهاده و ستاده به ارزیابی واحد ها می پردازد پرداختند (ظرافیت انگیز لنگرودی، ۱۳۹۰: ۵۰).

در یک نگاه جامع، انواع کارایی شامل کارایی فنی، تخصیص و اقتصادی می باشد. کارایی فنی شامل استفاده از حداقل داده برای بدست آوردن سطح خاص ستاده (یا حداکثر ستاده با سطح خاص داده) و کارایی تخصیص در برگیرنده قیمت و نوع ترکیب داده ها و ستاده ها در پرصرفه ترین حالت اشاره دارد. کارایی اقتصادی حاصل ضرب کارایی فنی در کارایی تخصیص می باشد (رهنما، رضوی، ۱۳۹۱: ۱۵۷).

بعبارت دیگر، میتوان اینگونه اظهار داشت که یک واحد زمانی کاراست که روی منحنی تولید همسان (منحنی مرزی کارا) قرار بگیرد و برای تولید مقدار معینی ستاده، از حداقل نهاده ممکن، استفاده کند (انوار ری رستمی، نیک نفس، خسرو انجم، ۸۸:

1. Farrel
2. Charnes
3. Cooper
4. Rhodes
5. Banker

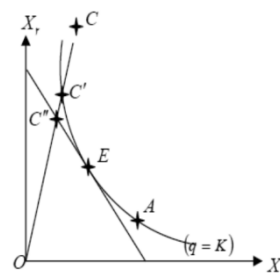
۲۹۰-۲۹۱). اگر واحدی خارج از منحنی کارا قرار بگیرد، ناکاراست و درجه کارایی فنی واحد C از طریق $\frac{OC'}{OC}$ قابل حصول است (انواری رستمی، نیک نفس، خسرو انجم، ۸۸: ۲۹۰-۲۹۱).

نمودار ۱. سنجش کارایی واحد ها نسبت به منحنی مرزی کارا (انواری رستمی، نیک نفس، خسرو انجم، ۸۸: ۲۹۰-۲۹۱)

تا به حال مدل های گوناگونی به منظور پیاده سازی تحلیل پوششی داده ها پیشنهاد شده اند. اما پایه کلی آنها دو مدل معروف CRR و BCC می باشند.

• مدل CRR

یافتن اوزان ترکیبی ستاده ها و داده های یک انتخاب وزن های بهینه برای متغیر های این واحد را به گونه ای بیشتر کند که کارایی میر احمدی، کریم پور آذر، ۱۳۸۹: ۱۴).



این مدل یکی از پایه ای ترین مدل ها برای واحد می باشد. در این مدل سعی می گردد تا با ورودی و خروجی واحد تحت بررسی، مخرج کارایی سایر واحد ها از حد بالای یک تجاوز نکند (کتابی،

$$\begin{aligned} \text{Max: } & \sum_{r=1}^s u_r y_{rp} \\ \text{ST: } & \sum_{i=1}^k v_i x_{ip} = 1 \\ & \sum_{r=1}^s u_r y_{rj} - \sum_{i=1}^k v_j x_{ij} \leq 0 \\ & u_r \geq 0 \\ & v_i \geq 0 \\ & i = 1, \dots, k \\ & j = 1, \dots, s \end{aligned}$$

در این مدل هدف یافتن حداکثر خروجی با توجه به محدودیت ورودی است x_i ، y_i به ترتیب بیانگر K ورودی و S خروجی برای n واحد تحت بررسی است. بردارهای v و u نیز به ترتیب وزن های ورودی ها و خروجی ها را نشان میدهد. مدل دارای دو محدودیت می باشد که مورد اول پیاده سازی مخرج تابع هدف اولیه که از این طریق می توان آن را در قالب یک برنامه ریزی خطی، و مورد دوم اطمینان این که تحت مجموعه انتخاب شده از اوزان، امتیاز کارایی هیچ کدام از واحد ها بیشتر از یک نشود (کتابی، میر احمدی، کریم پور آذر، ۱۳۸۹: ۱۴).

• مدل BCC

این مدل همانند مدل CRR است، که تنها قید تحدب به آن اضافه گردیده است. متغیر آزاد در علامت u_0 باعث می شود که محدودیت $\sum_{j=1}^n \lambda_j = 1$ یا قید تحدب آشکار گردد. مدل مذکور به صورت ذیل برای معین نمودن وزن ورودی ها و خرجی ها می باشد.

$$\begin{aligned} \text{Max: } & \sum_{r=1}^s u_r y_{rp} + u_0 \\ \text{ST: } & \sum_{i=1}^k v_i x_{ip} = 1 \end{aligned}$$



$$\sum_{r=1}^s u_r y_{rj} - \sum_{i=1}^k v_j x_{ij} + u_0 \leq 0$$

$$u_r \geq 0$$

$$v_i \geq 0$$

$$I=1, \dots, k$$

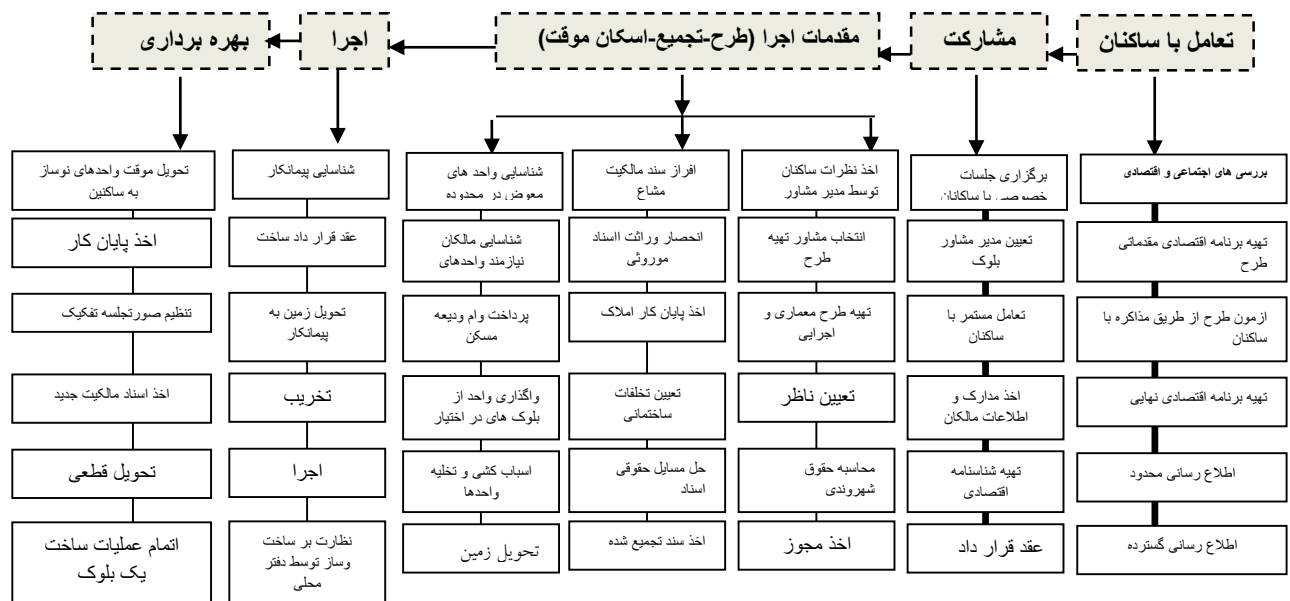
$$J=1, \dots, s$$

u_0 آزاد در علامت

از جمله مزایای آن می توان به عدم حساسیت به مقیاس ها، پرهیز از ایده آل گرایی محض، یعنی در مقایسه واحد ها، قابلیت تعمیم پذیری بالا، عدم مطلق گرایی و توانایی رتبه بندی واحد ها می باشد (کتابی، میر احمدی، کریم پور آذر، ۱۳۸۹: ۱۶).

۵- فرآیند نوسازی بافت های فرسوده محلات خوب بخت و سیروس تهران

با بررسی دقیقتر دو فرآیند مداخله در این دو محله، میتوان مدل های نوسازی آنها را در غالب نمودارهای ۲ و ۳ خلاصه نمود. از جانی عوامل موثر بر این دو فرآیند در دو محله مذکور دارای شرایط تقریباً یکسانی می باشند. این عوامل در قالب چهار ساختار اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و مدیریتی در (جدول ۱) نمایش داده شده است. این پیش فرضها زمینه استفاده از مقایسه کارایی دو فرآیند را فراهم می سازد.



نمودار ۲. فرآیند نوسازی بافت فرسوده محله خوب بخت منطقه ۱۵ تهران. ماخذ: (علی اکبری و دیگران، ۱۳۸۸: ۸)

نمودار ۳. فرآیند نوسازی بافت فرسوده محله سیروس منطقه ۱۲ تهران .

جدول ۱. عوامل موثر بر فرآیند نوسازی در دو محله خوب بخت و سیروس

سیروس	خوب بخت	ساختر
<ul style="list-style-type: none"> سیر نزولی جمعیت محله از سال ۱۳۵۹ تا ۱۳۷۵ سیر صعودی جمعیت از سال ۱۳۷۵ تا ۱۳۸۰ نرخ رشد منفی محله طی سالهای ۸۰-۱۳۷۵ به رشد ۲/۰۳ درصدی تغییر جهت داده است. (مهندسان مشاور باوند، ۱۳۸۱) میانگین شاخص باسواد در محله از میانگین نقاط شهری کشور کمتر است. ۸۶ درصد از مردان و ۸۱ درصد از زنان ساکنان محله باسواد هستند. ۶۶ درصد از جمعیت محله بر اساس نمونه گیری مشاور تهرانی نیستند و استان اصفهان بیشترین فراوانی را به لحاظ 	<ul style="list-style-type: none"> رشد منفی جمعیت طی سالهای ۱۳۸۵-۱۳۶۵ از ۰٫۳- در سال ۱۳۶۵ / ۰ به ۳ / ۴- در سال ۱۳۸۵ سیر صعودی نسبت جنسی جمعیت طی سالهای ۱۳۷۵-۱۳۸۵ به ۱۱۱ نفر سیر نزولی تعداد خانوارهای محله طی سالهای ۱۳۷۵-۱۳۸۵ پایین آمدن بعد خانوار در محله طی سالهای ۱۳۷۵-۱۳۸۵ از ۴٫۲۸ به ۳٫۷۲ نفر. میزان باسواد محله در سال ۱۳۸۵ بر ۸۴٫۱ 	اجتماعی
<p>مبدأ طرح و ارائه الگوی شهری</p> <p>۱۰ درصد</p> <p>پرسش</p> <p>اجرا و بهره برداری</p>	<p>برنامه ریزی راهبردی و طرح ساختاری</p> <p>تعیین اهداف</p> <p>مشارکت</p>	<p>تعامل با ساکنین و مشارکت</p> <p>وجود شورای محلی فعال</p> <p>اعتمادسازی در مردم</p> <p>حسن تعلق خاطر نسبت به محله در ساکنین</p> <p>درخواست جهت نوسازی</p> <p>رویکرد از پایین به بالا</p> <p>تعامل نمایندگان مردم با نمایندگان دولت</p> <p>تاسیس دفاتر تسهیل گری محلی</p>
<ul style="list-style-type: none"> ارایه جزئیات طراحی معايير و فضاهای ارایه جزئیات معماری واحدهای مسکونی ارایه جزئیات طراحی بنده های شهری و نماها میزان کاربری های متروکه و مخروبه و انبار و اراضی بایر در این محله نسبتا قابل توجه است. از ۱۵۰۰ قطعه در محله ۳ واحد متروکه، ۴۱ واحد مخروبه، ۳۸ واحد خالی و ۳۰ واحد انبار هستند. ۷۶ درصد ساختمان ها تعمیری قابل استفاده و ۳/۵ درصد تخریبی بوده اند. (نقشه صفحه ۹) همچنین از نظر نوع سازه فقط ۲۰/۵ درصد قطعات اسکلت فلزی 	<ul style="list-style-type: none"> طراحی راهبردی ها، سیاست ها و برنامه اقدامات شناخت وضع موجود محله سیروس هماهنگ کردن همه ی طرح ها و برنامه ها در محله محله در بخش خدمات. جذب منابع مالی و انسانی از طریق مشارکت مسکونی طی سالهای خانوار در واحد مسکونی از ۱٫۳۳ به ۰٫۹۴ خانوار. کاهش تراکم نفر در واحد مسکونی از ۵٫۷ به ۳٫۵ نفر. سرانه زمین شهری محله شهید خوب بخت در 	<ul style="list-style-type: none"> حفظ هویت و بافت تاریخی محله طراحی فعالیتهای عمرانی و اداره ی محله بهبود تاسیسات زیر بنایی و خدمات شهری محله تامین مشارکت بخش خصوصی و دولت ارائه روشهای تشویقی سرمایه گذاران و ساکنین از ۱٫۳۳ به ۰٫۹۴ خانوار. کاهش تراکم نفر در واحد مسکونی از ۵٫۷ به ۳٫۵ نفر. سرانه زمین شهری محله شهید خوب بخت در



<p>داشته اند . قدمت بنا ها در محله بسیار زیاد است . بر اساس مطالعات مشاور ۴۴/۸ درصد ساختمان ها بین ۲۰ تا ۵۰ سال و ۴۱/۸ درصد بیش از ۵۰ سال قدمت دارند .</p> <ul style="list-style-type: none"> • لحاظ دانه بندی بافت محله متراکم و ریزدانه و نا منظم است و ۸۰ درصد قطعات آن مساحتی کمتر از ۲۰۰ متر مربع دارند 	<p>سال ۱۳۸۵ برابر ۲۱,۹ مترمربع بوده است ؛</p> <ul style="list-style-type: none"> • سرانه زمین مسکونی محله برابر ۱۵,۵ مترمربع بوده است. 	
<ul style="list-style-type: none"> • ناهماهنگی در مسئولیت ها و وظایف محوله • عدم وحدت و هماهنگی در تشکیلات بین سازمانی • عدم وجود منابع مالی کافی جهت سرمایه گذاری • عدم راهبری مدیریت نوسازی از طریق ایجاد هماهنگی بین گروه های ذی نفع و ذی نفوذ 	<ul style="list-style-type: none"> • کمبود منابع مالی ارگانهای دخیل برای تهیه و اجرای طرحها ؛ • فقدان طرحها و برنامه های اجرایی مشخص و مصوب در خصوص بافتهای فرسوده شهری ؛ • آماده نبودن زمینه و بستر ضمانتهای لازم (مالی، حقوقی، مدیریتی و...) برای اجرای طرحهای تهیه شده ؛ • فقدان مدیریت یکپارچه و با ثبات در نوسازی بافتهای فرسوده • ضعف تشکیلات و ساختارهای سازمانی شهرداری و بی ثباتی مدیریتی خصوصاً در حوزه سیاستگذاری و برنامه ریزیها ؛ • تداخل وظایف و ناهماهنگی در حوزه برنامه ریزی و تهیه طرح های بافت فرسوده خصوصاً شرکت عمران و بهسازی بافت، شهرداری و سازمان میراث فرهنگی ؛ • تصویب و ابلاغ مصوبه های یکسان نگر و فاقد توجه لازم به خصوصیات منطقه. 	مدیریتی

۶- بحث و یافته های پژوهش

به منظور بررسی کارایی هر یک از رویکرد های مورد استفاده قرار گرفته در نوسازی دو محله سیروس و خوب بخت، از تکنیک تحلیل پوششی داده ها استفاده گردیده است. یدین منظور می بایست هر دو مداخله انجام گرفته در بافت را به عنوان دو فرآیند در نظر گرفت. از آنجا که هر فرآیند با نگاه سیستمی دارای ورودی، فرآیند و خروجی می باشد، به منظور بررسی کارایی فرآیند ها می بایست ورودی ها و خروجی های هر یک مورد توجه قرار گیرد. ورودی هر یک از فرآیند های نوسازی بافت فرسوده همان شاخص های و پتانسیل های اولیه موجود و تخصیص داده شده، است که برای پیاده سازی نوسازی مورد استفاده و توجه قرار گرفته است. خروجی های فرآیند نوسازی در حقیقت توانایی های فرآیند نوسازی برای تبدیل ورودی ها به خروجی ها می باشد. بنابراین میتوان از توانایی و کارایی تبدیل ورودی ها به خروجی ها پی به میزان مناسب فرآیند نوسازی در بافت برد.

لازم به ذکر است که به علت متفاوت بودن زیرساخت های اولیه که در فرآیند نوسازی محلات مورد استفاده قرار میگیرد، به منظور تشخیص فرآیند مناسب برای نوسازی بافت، می بایست نحوه تبدیل ورودی های اولیه به خروجی های حاصله مورد مطالعه قرار گیرد. بدین ترتیب فرآیند در محله ای که به علت دارا بودن زیرساخت ها و ورودی های بهتر صاحب خروجی بهتر و مورد قبول تری گردیده باعث اشکال در تشخیص فرآیند بهره ور به منظور دخالت در بافت فرسوده نميگردد.



در این راستا، به منظور مقایسه دو فرآیند نوسازی در بافت فرسوده دو محله سیروس و خوب بخت، شاخص های ورودی و خروجی در قالب چهار مولفه اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و رویه ای استخراج گردیده است. سپس به منظور بررسی برخی از این موارد پرسشنامه های طراحی گردیده است. پرسشنامه شامل ۱۸ سوال بسته و یک سوال باز بوده است. مبنی بر تعداد افراد ساکن (که در حقیقت جامعه آماری این پژوهش را تشکیل می دهند) محله سیروس و خوب بخت با استفاده از رابطه کوکران و با ضریب خطا ۰٫۵، به ترتیب ۳۶۸ و ۳۵۳ نمونه، در محلات مورد مطالعه قرار گرفته است. روش نمونه گیری به صورت ترکیبی تصادفی و خوشه ای انجام گرفته است. نرخ بازگشت پرسشنامه ۱۰۰ درصد بوده است.

مبنی بر نظر کارشناسان، مدارک موجود و پرسشنامه ها، مقادیر تمامی شاخص های ورودی و خروجی از ۰ تا ۱۰ تعیین گردیده است. از آنجایی که در روش تحلیل پوششی داده ها ورودی کمتر و خروجی بیشتر ملاک بهره وری بالاتر قرار گرفته است، جدول ۲ به منظور تبدیل شاخص های ورودی بیشتر- بهتر و شاخص های خروجی کمتر-بهرتر مورد استفاده قرار گرفته است. از آنجایی که بازه های پاسخ ۰ تا ۱۰ می باشند، این جدول ورودی هایی که جنس آنها از نوع بیشتر- بهتر می باشد را به فرمت کمتر- بهتر و خروجی هایی که به فرم کمتر- بهتر می باشد را، به فرمت بیشتر- بهتر تبدیل می نماید. جدول ۳ نتایج حاصله از مقادیر تبدیل شده را نمایش می دهد.

جدول ۲. رویه یکسان سازی انواع داده ها

ورودی		خروجی	
کمتر- بهتر	بیشتر- بهتر	کمتر- بهتر	بیشتر- بهتر
-	$ X - 10 $	$-X+10$	-

جدول ۳. شاخص های ورودی و خروجی در دو فرآیند نوسازی دو محله خوب بخت و سیروس

مؤلفه	نوع شاخص	شاخص	وزن شاخص سیروس	وزن شاخص خوب بخت
اجتماعی	۱-۱- شاخص ورودی	۱-۱-۱- استقرار دفاتر محلی	۴	۱
		۱-۱-۲- اسکان دهی	۵	۲
		۱-۱-۳- مشارکت طلبی	۳	۱
	۱-۲- شاخص خروجی	۱-۱-۲- حفظ جمعیت اصیل	۶	۶
		۳-۱-۲- میزان ارتقا سطح آگاهی مردم	۷	۹
		۴-۱-۲- بازگشت ساکنان اصیل	۶	۶
۵-۱-۲- میزان تمایل به سکونت مجدد		۶	۵	
اقتصادی	۲-۱- شاخص ورودی	۱-۲-۶- مشارکت مردمی	۸	۵
		۱-۲-۱- بودجه اختصاصی از سوی بخش دولتی	۸	۴
	۲-۲-۱- فراخوان سرمایه گذار خصوصی	۵	۵	

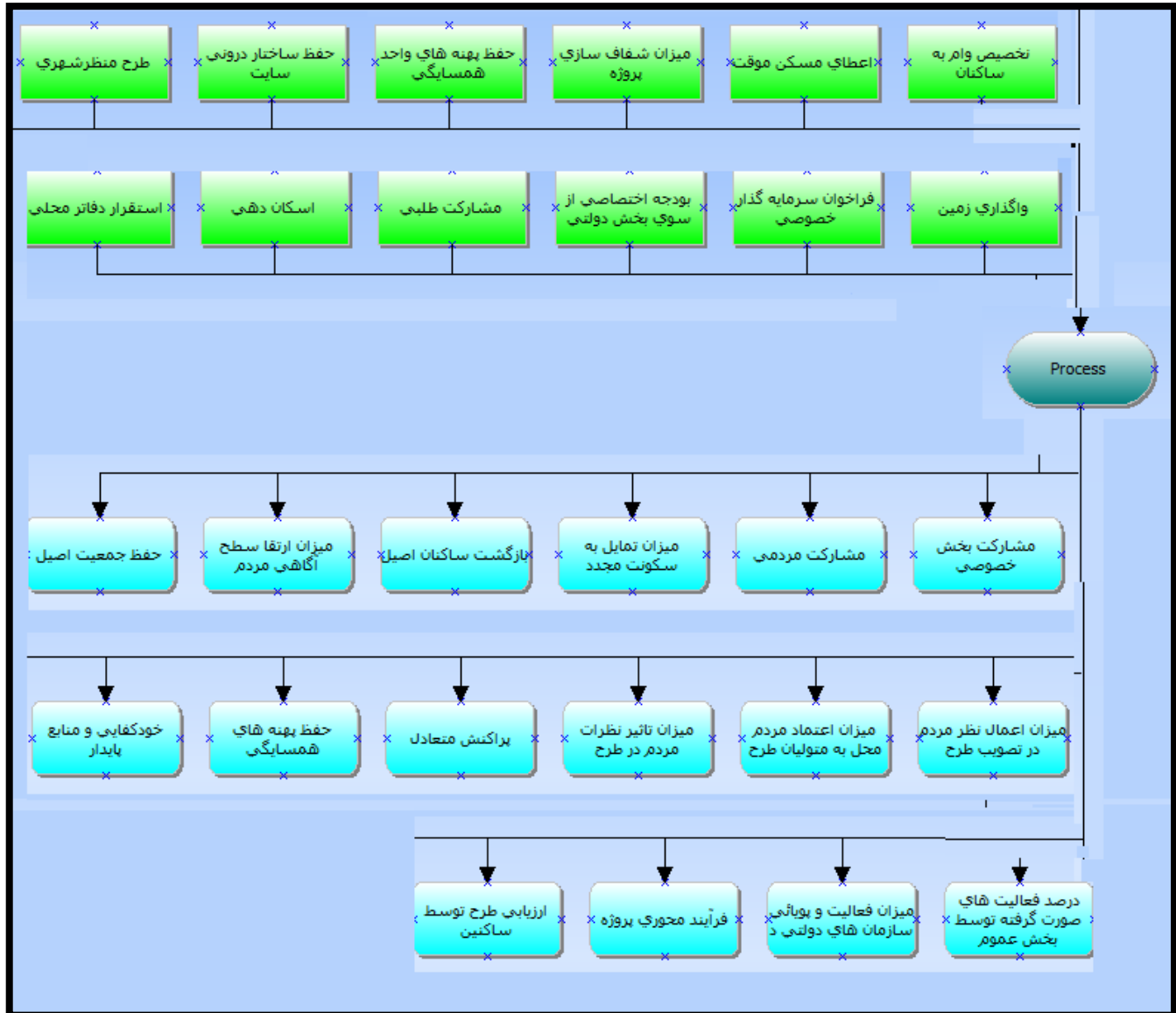


۷	۳	۳-۱-۲-واگذاری زمین	
۸	۷	۲-۲-۱-مشارکت بخش خصوصی	۲-۲-شاخص خروجی
۶	۴	۲-۲-۲-خودکفایی و منابع پایدار	
۱	۲	۳-۱-۱-طرح منظر شهری	۳-۱-شاخص ورودی
۳	۵	۲-۳-۱-حفظ ساختار درونی سایت	
۲	۲	۳-۳-۱-حفظ پهنه های واحد همسایگی	
۸	۷	۱-۳-۲-حفظ پهنه های همسایگی	۳-۲-شاخص خروجی
۷	۶	۳-۲-۲-پراکنش متعادل	
۲	۵	۱-۴-۱-میزان شفاف سازی پروژه	۴-۱-شاخص ورودی
۲	۳	۴-۱-۲-اعطای مسکن موقت	
۴	۲	۳-۴-۱-نخعیص وام به ساکنان	
۹	۵	۱-۲-۴-میزان تاثیر نظرات مردم در طرح	۴-۲-شاخص خروجی
۶	۶	۲-۴-۲-میزان اعتماد مردم محل به متولیان طرح	
۸	۷	۲-۴-۳-میزان اعمال نظر مردم در تصویب طرح	
۸	۷	۲-۴-۴-ارزیابی طرح توسط ساکنین	
۶	۵	۲-۴-۵-فرآیند محوری پروژه	
۲	۳	۲-۴-۷-میزان فعالیت و پویایی سازمان های دولتی درگیر در طرح	
۶	۶	۲-۴-۷-درصد فعالیت های صورت گرفته توسط بخش عمومی جهت تسهیل اجرای طرح	

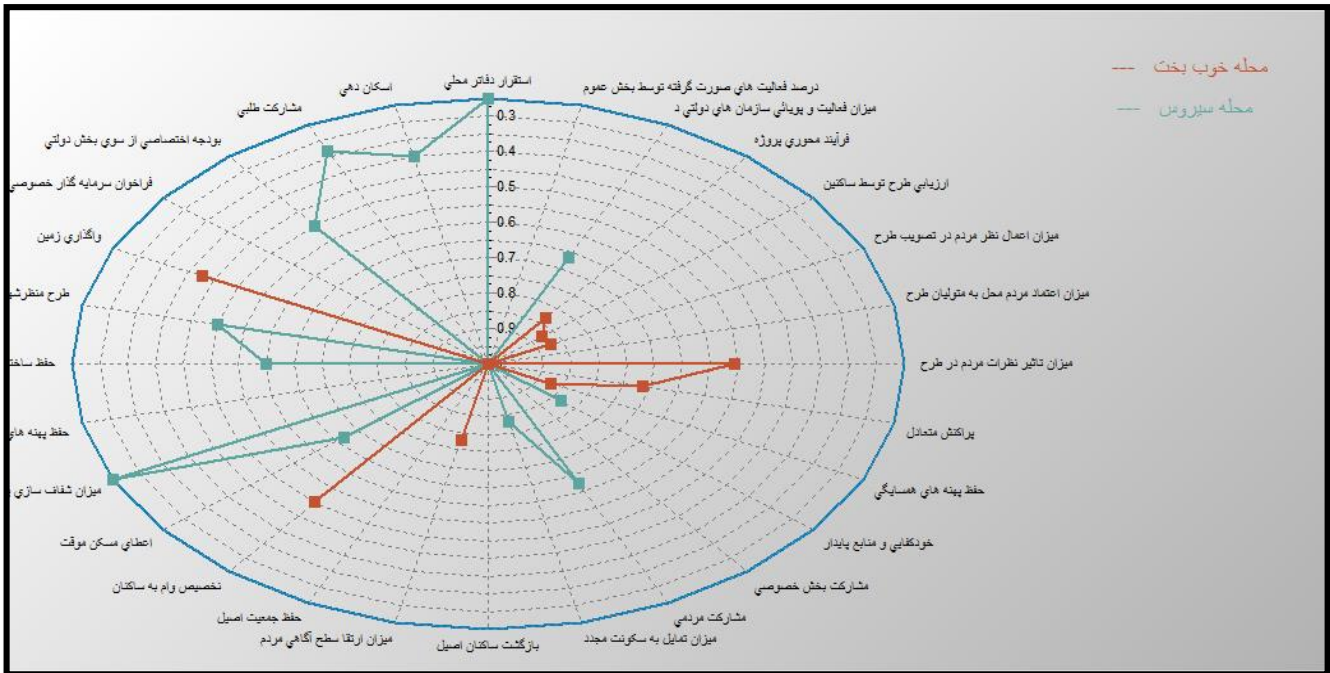
حقوقی و رویه ای

همانطور که در شکل ۳ مشاهده می گردد فرآیند نوسازی بافت فرسوده، در قالب ۱۲ ورودی و ۱۶ خروجی مورد بررسی قرار گرفته است. (شکل ۳)

شکل ۳. شاخص های ورودی و خروجی دو فرآیند مورد بررسی

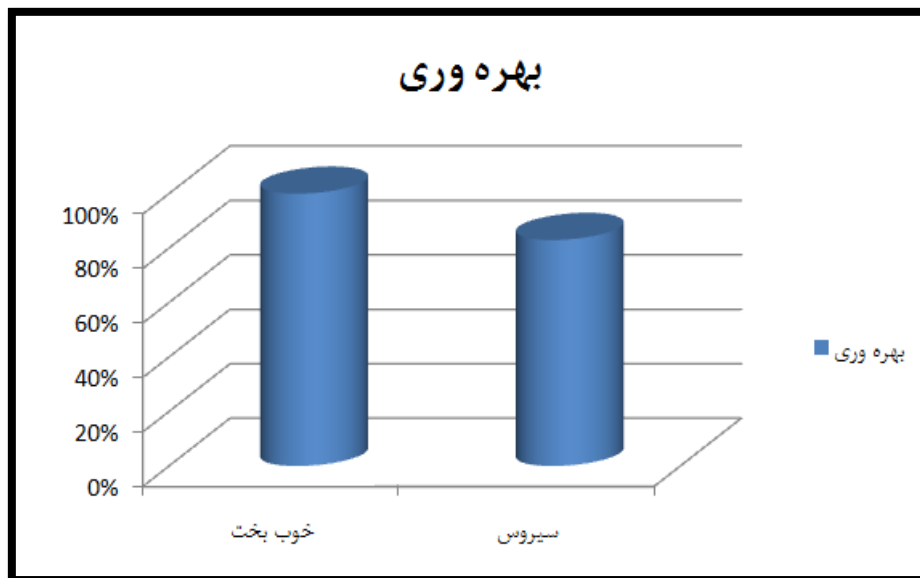


بعد از فراهم نمودن داده های اولیه، با استفاده از نرم افزار DEA Frontier به منظور پیاده سازی تحلیل پوششی داده ها استفاده گردیده است. نمودار عنکبوتی مقادیر ورودی و خروجی استفاده شده در نرم افزار در (نمودار ۴) نشان داده است.



نمودار ۴. نمودار عنکبوتی فرآیند نوسازی دو محله سیروس و خوب بخت

همانطور که در نمودار عنکبوتی مشخص است، فرآیند نوسازی محله خوب بخت در اکثر موارد (تقریباً ۶۷٪ ورودی ها) دارای ورودی های برتر نسبت به محله سیروس می باشد. خروجی های نوسازی در این بافت (تقریباً ۵۶٪) نیز دارای برتری نسبت به محله سیروس می باشند. (نمودار ۵) نشان دهنده میزان بهره وری فرآیند هر یک از فرآیند های نوسازی بافت فرسوده در محلات خوب بخت و سیروس می باشد.



نمودار ۵. میزان کارایی فرآیند نوسازی دو محله

بر اساس نتایج حاصل، بهره‌وری فرآیند نوسازی در محله خوب بخت ۱۰۰٪ و در محله سیروس ۸۳٪ می‌باشد. از آنجایی که در بررسی کارایی فرآیند نوسازی هر دو بافت با استناد به ورودی‌ها صورت گرفته است، توجه به کارایی فرآیند صرفاً مربوط به خود فرآیند (نه زیرساخت‌ها، تفاوت‌ها، خصوصیات و ویژگی‌های فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و ...) می‌باشد.

۷- نتیجه‌گیری

بافت فرسوده یکی از مهم‌ترین مشکلات حاضر کشور است که زندگی ساکنانش را تهدید می‌کند و نوسازی بافتهای مذکور، همکاری دانش محور و مسئولانه‌ی مدیران، متخصصین و مردم را به طور جدی طلب می‌نماید. از سوی دیگر از آنجا که فرآیند نوسازی و برخی عوامل موثر بر آن امری بومی می‌باشد. مدل این فرآیند می‌بایست با استفاده از متخصصان بومی و با توجه به ادبیات موجود در این زمینه و تجربه‌های پیاده‌سازی آزموده شده در این راستا، تبیین شود.

همانطور که مشاهده شد، با سنجش کارایی دو فرآیند موفق نوسازی در بافت فرسوده در سطح محلی از طریق بررسی ورودی‌ها و خروجی‌ها با روش تحلیل پوششی داده‌ها، فرآیند انجام شده در محله خوب بخت را می‌توان به عنوان الگوی اولیه بومی در ایران اسلامی تلقی نمود. امید است که با بهره‌گیری و استفاده از آموزه‌های این الگو بتوان گامی موثر در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری برداشت.

منابع

۱. آذر، عادل؛ صفری، سعید. (۱۳۸۳). *مدلسازی تعالی سازمانی با رویکرد تحلیل پوششی داده‌ها*، فصلنامه مدرس علوم انسانی، دوره ۸، شماره ۲
۲. انصاری، اسماعیل. (۱۳۷۹). فرهنگ عمومی مشارکت اجتماعی و نقش آن در وفاق اجتماعی، آما، شماره ۶، ص ۳۶-۳۹.
۳. انواری رستمی؛ علی اصغر؛ نیک نفس، علی؛ خسرو انجم، داود. (۱۳۸۸). کاربرد تکنیک تحلیل پوششی داده‌ها در تعیین کارایی نسبی کلانتری، فصلنامه مطالعات مدیریت انتظامی، سال چهارم، شماره ۳.
۴. حاجی علی اکبری، کاوه؛ فاطمی، مهدی؛ پورسراجیان، محمود؛ لسان، مریم. (۱۳۸۸). نوسازی مشارکتی (نمونه موردی محله خوب بخت)، اولین همایش بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری. آذرماه ۱۳۸۸. مشهد مقدس.
۵. حبیبی، کیومرث؛ پوراحمد، احمد؛ مشکینی، ابوالفضل. (۱۳۸۶). بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، دانشگاه کردستان، سنندج.
۶. حمیدزاده، خیای. (۱۳۹۱). مقایسه رویکرد مشارکت در نوسازی شهری انگلستان و ایران از جنبه قانونی، سازمان نوسازی شهرداری تهران، شماره مقاله ۰۱۷۰۳.
۷. رهنما، محمدرحیم؛ رضوی، محمدمحسن. (۱۳۹۱). تحلیل کارایی مناطق شهرداری مشهد با اتوبوس از مدل تحلیل پوششی داده‌ها، جغرافیا، سال دهم، شماره ۳۲.
۸. شکوئی، حسین. (۱۳۶۵). جغرافیای اجتماعی شهرها، اکولوژی شهر، جهاد دانشگاهی، تهران. ضرابی، المیرا؛ فرید طهرانی، سایه. (۱۳۸۸). (رویکرد مشارکت جویانه در نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده شهر، آرمانشهر، شماره ۲).
۹. ظرافیت انگیز لنگرودی، مجید. (۱۳۹۰). روشی برای رتبه‌گزینی‌ها به کمک مفهوم فازی و تحلیل پوششی داده‌ها، مجله تحقیق در عملیات و کاربرد های آن، شماره هشتم، شماره ۴.
۱۰. عباسیان، عزت‌اله؛ دهقان پور، محمدرضا؛ ده موبد، بابک. (۱۳۸۹). تحلیل تاثیر فناوری در کارایی صنایع با رهیافت تحلیل پوششی داده‌ها، فصلنامه تخصصی پارک‌ها و مراکز رشد، سال هفتم، شماره ۲۷.

۱۱. عندلیب، علیرضا؛ حاجی علی اکبری، کاوه (۱۳۸۷). *نوسازی بافتهای فرسوده با مشارکت ساکنان؛ محله شهید خوبخت منطقه ۱۵ شهر تهران، دفترهای نوسازی بافت های فرسوده، شماره ۷، سازمان نوسازی شهر تهران.*
۱۲. عندلیب، علیرضا (۱۳۹۲). *اصول نوسازی شهری: رویکردی نو به بافت های فرسوده. آذرخش. تهران.*
۱۳. کتابی، سعیده؛ میراحمدی، سیدرضا؛ کریم پور آذر، آسیه (۱۳۹۰). *ارزیابی عملکرد کتابخانه های عمومی استان ها توسط تکنیک تحلیل پوششی داده ها، فصلنامه علمی- پژوهشی نهاد کتابخانه عمومی کشور، دوره ۱۷، شماره ۱*
۱۴. لاله پور، منیژه؛ سرور، هوشنگ (۱۳۸۷). *بررسی نظام برنامه ریزی و مدیریت بافت های فرسوده شهری در ایران (با تاکید بر رویکردهای مشارکتی)، اولین همایش بهسازی ونوسازی بافتهای فرسوده شهری، مشهدمقدس.*
- یاور، بیژن (۱۳۸۰). *شهرسازی مشارکتی و جایگاه مشارکت مردم در شهر ایرانی، واقعات، اهداف استراتژیها، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.*

15. Bray, Sara, Caggiani, Leonardo, Ottomanelli, Michele, (2013), Measuring transport systems efficiency under uncertainty by fuzzy sets theory based Data Envelopment Analysis: theoretical and practical comparison with traditional DEA model, SIDT Scientific Seminar, Num. 5
16. Cowan, R. (2005). The Dictionary of Urbanism, street wise press.Citizen Partnership in Urban Renewal. 1996. Columbia law Review, 66 (3): 485-607.
17. Randolph, T. Hester, Jr. (1984), "*Planning NeighborhoodSpace with People*", University of California, U.S.A, SecondEdition
18. Morris, D. and Hess, K. (1975), *Neighborhood Power*.Boston. MA: Beacon Press.U.S.A.
19. Keller, S. (1968), *The Urban Neighborhood*, New York, Random House, U.S.A.

Providing a local model of neighborhood-based renovation in urban dilapidated structures

Case study sample:

Comparison of "Khobakht" and "Sirus" neighborhoods of Tehran

Zeinab Mohseni Nia 1 *, Mehdi Kalhor 2

1- PhD graduate, Department of Urban Planning, Faculty of Arts and Architecture, Islamic Azad University, Science and Research Branch. Visiting lecturer at Soura University and Islamic Azad University, South Tehran Branch.

Zeynabmohseni133@yahoo.com

2- PhD graduate, Department of Urban Planning, Faculty of Arts and Architecture, Islamic Azad University, Science and Research Branch.

keloniton@gmail.com

Abstract

Burnout in all physical, economic, social and cultural aspects has caused inefficiency in some parts of Iranian cities; Neighborhood-based worn-out renovation project with emphasis on social capital and public participation is one of the newest solutions to solve this problem. In the present practical research, an attempt is made to investigate the effect of the project on the renovation of dilapidated structures of "Khob Bakht" (District 15 of Tehran Municipality) and "Sirus" (District 12 of Tehran Municipality) by efficiency evaluation method. Based on the measurement of efficiency, inference should be made in relation to the local model suitable for renovating the worn-out texture of urban neighborhoods. Based on the results, "Khobakht" neighborhood has been renovated with 100% and "Sirus" neighborhood with 83% efficiency. Therefore, the renovation model of Khobakht neighborhood can be considered as a native model of renovation of worn-out fabric.

Keywords: worn texture, neighborhood, renovation, native pattern.

Arch



سومین کنفرانس ملی شهرسازی و معماری دانش بنیان
3rd National Conference On Knowledge-Based Urban Development and Architecture



دانشگاه آزاد اسلامی
واحد علوم و تحقیقات
۲۵ آذر ماه ۱۴۰۰