

تبیین اولویتهای مداخله در بافت فرسوده نوشهر با استفاده از تحلیل سلسله مراتبی AHP

ساحل رجب سعیدی

دانشجوی کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات

sahelsaeidi011@gmail.com

چکیده

پژوهش حاضر درصدد آن است به بررسی بازآفرینی شهری در جهت دستیابی به توسعه پایدار شهری بپردازد. در سالهای اخیر افت بسیار شدید کیفیت محیط شهری، سیاست گذاران و برنامه ریزان شهری را مجاب به آرایه‌های راهبردها و راهکارهای نوینی در مواجهه با مسایل و مشکلات آن کرده است. رویکردهای مرمت و بهسازی شهری در سیر تحول و تکامل خود از بازسازی، باززنده سازی، نوسازی و توسعه مجدد به بازآفرینی و نوزایی شهری تکامل یافته و در این مسیر، از حوزه توجه صرف به کالبد به عرصه تأکید بر ملاحظه‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی نیز گذری داشته است. از عمده ترین رویکردها در زمینه پایداری، احیای بافتهای شهری و تأکید بر رویکرد بازآفرینی است. بازآفرینی شهری، در واقع توسعه شهری به مفهوم رشد کمی عناصر کالبدی شهر برای اسکان جمعیت و ارتقای کیفیت زندگی، اشتغال، سکونت، درآمد و... است. در پژوهش حاضر برای دستیابی به هدف آن، با روش تحلیلی-توصیفی و براساس مطالعات صورت گرفته از طریق برداشتهای میدانی، اسناد فرادست و مصاحبه با ساکنان و پرسشنامه؛ بهره مندی از روش تحلیل SWOT ضمن احصاء چالشها، نقاط ضعف، فرصتها و نقاط قوت مزبور و براساس متغیرهای اثرگذار بر پایداری در ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی و همچنین متغیرهای مربوط به سرمایه اجتماعی سعی شده است چگونگی بازآفرینی پایدار شهر نوشهر را در قالب برنامه‌های جامع و یکپارچه ارائه نماید.

کلمات کلیدی: بازآفرینی، توسعه پایدار، بافت فرسوده.

مقدمه

تمامی عوامل انسان ساخت و طبیعی موجود در شهر و حتی خود انسان‌ها، درگیر تغییر و تحولاتی پیوسته و آرام میباشند. رهایی از این تغییرات، امکان پذیر نیست، زیرا به معنای سکون، ثبات و توقف است که منجر به مرگ حیات شهری میگردد (حبیبی، ۱۳۹۳ ج ۱:۱۵). علی رغم ارزش و جایگاه منحصر به فرد بافتهای فرسوده در ساختار فضایی و کارکردی شهر و پتانسیل‌ها و نقاط قوت آن‌ها، مشکل‌ها و محدودیت‌هایی چون ناهمخوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمی سرانه برخی کاربری‌ها، نبود سلسله مراتب مناسب در شبکه ارتباطی و عدم امکان نفوذپذیری به داخل بافت ارگانیک، کاربری‌های ناسازگار و جاذب ترافیک، وجود فضاهای بی دفاع و رهاشده، کمبود فضاهای عمومی مناسب و غیره موجب کاهش اهمیت و ارزش بافت قدیمی و هویت ساز شهرها شده و جابجایی‌های جمعیتی و خروج گروه‌های با توان مالی بالا را در پی داشته است (Keshavarz et al., 2010, p. 74).

بافت فرسوده به دلایلی همچون مرکزیت همیشگی برای وحدت بخشی به پیکره شهر، دارای اهمیت خاصی است که این امر زندگی سالم و روان را در یک شهر تضمین می کند، یکی از موضوعات قابل مطالعه در جهت شناخت شهر و نحوه شکل گیری آن، مطالعه بافت قدیم شهر است، لذا برای هر گونه حرکت عمرانی، نخستین گام شناخت بافت قدیم شهر می باشد (شفقی، ۱:۱۳۷۶).

در ادبیات اخیر دنیا، واژه «بازآفرینی شهری» به عنوان یک واژه عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی توانمندسازی و روان بخشی را در برمی گیرد، به کار می رود. بازآفرینی شهری فرآیندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیت) منجر می شود. در این اقدام، فضای شهری جدیدی ایجاد می شود که ضمن شباهت های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می گذارند (Habibi et al, 2007).

روش تحقیق:

در پژوهش حاضر، روش تحقیق، توصیفی-تحلیلی بوده و نوع تحقیق، بنیادی-کاربردی و رویکرد آن به دو صورت کمی و کیفی است. به طور کلی آمار و اطلاعات لازم از روش های گوناگون گردآوری شده اند. گردآوری اطلاعات مورد نیاز پژوهش از طریق مطالعات دقیق کتابخانه ای و استفاده از اسناد و مدارک، طرح تفصیلی شهر نوشهر، مشاهده و برداشت های میدانی جمع آوری و ورد تحلیل قرار گرفته است.

جامعه آماری در این پژوهش جمعیت ساکن در بافت فرسوده شهر نوشهر است که با استفاده از روش میدانی و تکنیک پرسشنامه ۲۱۰ نمونه از این طریق پر شده است. در هر محله به طور متوسط به ازای هر ۱۰ واحد مسکونی، یک واحد در نمونه قرار گرفته است، ابتداء در هر محله واحدی را به عنوان مبداء در نظر گرفته و به ازای هر ۱۰ واحد مسکونی یک واحد به عنوان نمونه انتخاب گردیده است و با انتخاب هر واحد نمونه، اطلاعات مورد نیاز از خانوارها جمع آوری شده و به این طریق پرسشنامه ها تکمیل گردیده است.

بیان مسئله:

از اواخر دهه ۱۹۷۰ و ۱۹۸۰ میلادی بازآفرینی شهری به عنوان یکی از سیاست های اصلی دولت های اروپای غربی و آمریکای شمالی در مواجهه با مسایل و مشکلات مناطق شهری مورد توجه قرار گرفته است. روند گسترش تفکر حفاظت در دهه ۱۹۷۰ میلادی، همچنان با توسعه قوانین، نهادها و موسسات، به ویژه با روند تمرکززدایی و واگذاری قدرت بیشتر به دولت های محلی مورد پیگیری قرار میگرفت. روند رو به افزایش مسایل شهری و افول کیفیت در مناطق مرکزی شهرها، سیاست گذاران شهری را وامیداشت تا برنامه های نوسازی و طرح های کالبدی از یک سو و طرح های توانمندسازی و باززنده سازی از سوی دیگر بدنبال پاسخی برای این مسایل برآیند. دوران نوسازی، بعنوان ساختن عرصه های نوین شهری و دمیدن روحی تازه در این کالبد نو، آغاز میگردد. این دوره را میتوان، آغاز شکل گیری مفهوم (مرمت محتوایی) در کنار (مرمت کالبدی) دوره بازسازی به شمار آورد. اولین زمره های توجه به جنبه های اجتماعی و غیر کالبدی شهر در این دوران به گوش میرسد. در سال ۱۹۵۸ میلادی، اولین سمینار بین المللی نوسازی شهری در لاهه برگزار گردید. دستاوردهای این هم اندیشی، اهمیت بسیاری در تبیین فرآیند تاریخی نوسازی شهری دارد. از جمله این دستاوردها، پیدایش تلقی دو سویه و تعاملی از مفهوم نوسازی شهری بود (لطفی، ۱۳۹۱: ۶۸).

در یک نگاه اجمالی به رویدادهای دهه ۱۹۸۰ میتوان گفت که سیاست های نوآورانه دهه ۱۹۷۰ در این دهه نیز ادامه داشت. در واقع در دهه ۱۹۸۰ سیاست بهسازی و بازآفرینی با نیولیبرالیسم همراه گردید. از جمله نقش نداشتن دولت های محلی در اداره امور شهرها را میتوان ذکر نمود. (McDonald, 2009: 52) در این دهه، نگرش اقتصادی به بافت ها و محلات فرسوده و رو به زوال شهری در کانون توجه سیاست شهری قرار دارد که از طریق توسعه های مجدد شهری صورت گرفته است (حاجی پور، ۱۳۸۶: ۱۸). اما در دهه ۹۰، مرمت شهری با نگرش بازآفرینی در دستور کار قرار گرفت.

اصول و فرایند بازآفرینی شهری:

باز آفرینی شهری شامل ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی در مقیاسه ای شهری، منطقه ای و ملی و مشتمل بر اصول زیر است:

تغییر و تحولات اقتصادی: افزایش فرصتهای شغلی، بهبود توزیع ثروت، پرورش استعدادها، افزایش مالیات و مستغلات محلی، ارتباط میان عمران و بهسازی محلی، منطقه ای و شهری، جذب سرمایهگذاریهای داخلی.

تغییر و تحولات اجتماعی: بهبود کیفیت زندگی و روابط اجتماعی، کاهش جرم و جنایت، غلبه بر بدنام سازی و محرومیت اجتماعی.

حکمرانی: سازماندهی مجدد ساز و کارهای تصمیم سازی از طریق تفاهم دموکراتیک، افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت، در نظر گرفتن انتظارات مختلف، تأکید بر مشارکتهای منطقهای گوناگون، توجه به تعاملات میان سازمانها و نهادها و روابط درونی آنها.

تغییر و تحولات کالبدی: حل مسائل مرتبط با فرسودگی کالبدی همراه با اراضی جدید و ضروریات متناسب. کیفیت محیط زیست و توسعه پایدار: بازآفرینی شهری باید سبب ارتقاء توسعه متوازن و مدیریت اقتصاد جامعه و محیط زیست گردد. البته دستیابی به چنین رویکرد یکپارچه‌ای، مستلزم احیاء خلاقیت‌های جامعه و به کارگیری آن در بازآفرینی است (کشاورز، ۱۳۸۹: ۹).

مفاهیم و تعاریف توسعه پایدار:

نظریه توسعه پایدار شهری، حاصل بحث‌های طرفداران محیط زیست درباره مسایل زیست محیطی به خصوص محیط زیست شهری که به دنبال نظریه توسعه پایدار برای حمایت از منابع محیطی ارایه شد. سازمان ملل متحد در سال ۱۹۹۱ توسعه ی پایدار را چنین تعریف کرده است: سیاست توسعه ی پایدار چنان سیاستی است که در نتیجه اعمال آن منافع مثبت حاصل از مصرف منابع طبیعی بتواند برای زمان‌های قابل پیش بینی در آینده ادامه و دوام داشته باشد (لقایی، محمدزاده، ۱۳۷۸، ص ۳۴). در سال ۱۹۸۰ برای نخستین بار نام توسعه پایدار در گزارش سازمان جهانی حفاظت از منابع طبیعی درآمد. این سازمان در گزارش خود با نام استراتژی حفظ منابع طبیعی این واژه را برای توصیف وضعیتی به کار برد که توسعه نه تنها برای طبیعت مضر نیست، بلکه به یاری آن هم می‌آید. پایداری می‌تواند چهار جنبه داشته باشد: پایداری در منابع طبیعی، پایداری سیاسی، پایداری اجتماعی و پایداری اقتصادی. توسعه پایدار محل تلاقی جامعه، اقتصاد و محیط زیست است. (توسعه پایدار) را نیز مفهومی میدانند که در آن تامین مستمر نیازها و رضایتمندی افراد همراه با افزایش کیفیت زندگی انسان را مدنظر قرار میدهند (الیوت، ۱۳۷۸، ص ۳).

شاخص‌ها، دیدگاه‌ها و ایده‌های توسعه شهری پایدار:

برای اینکه بتوان توسعه ای را پایدار نامید باید دارای چهار مشخصه باشد که عبارتند از:

۱- بهره‌وری: در واقع یک معادله پویاست بین سیستم‌های طبیعی و سیستم‌های اجتماعی_اقتصادی که تولید غذا و دیگر کالاها را برای مردم تضمین میکند بدون اینکه برای سیستم ضرر داشته باشد.

۲- عدالت: یعنی ظرفیت جامعه در توزیع عادلانه فرصت‌ها و تهدیدها که ناشی از کاربرد یا تغییر سیستم‌های پیرامون هستند، این اصطلاح در مورد توزیع ثروت در بین مردم نیز به کار می‌رود.

۳- انعطاف پذیری: به ظرفیت جامعه در واکنش به فشارهای طبیعی یا تحمیلی یا ضربه‌های ناگهانی گفته میشود.

۴- ثبات: ظرفیت جامعه در استفاده یا تغییر سیستم‌های طبیعی بدون دگرگونی شدید (مولدان و بیلهارز، ۱۳۸۱: ص ۳۸۷). توسعه پایدار شهری به عنوان شبه پارادایمی مسلط در راهبردهای توسعه شهر در واکنش به نارضایتی‌های اقتصادی_اجتماعی از نظر بوم شناختی شکل گرفت و اشارات اولین آن برای سیاست‌های توسعه شهری، حفظ فضای سبز و پاکیزگی آب، جلوگیری از آلودگی هوا و کاهش تولید زباله در سطح محلی بود (صرافی، ۱۳۷۹، ص ۸).

گونه شناسی کالبدی بافت فرسوده شهر نوشهر:

محدوده بافت فرسوده شهر نوشهر را می توان در قالب سه بخش بافت قدیم، بافت فرسوده میانی و بافت فرسوده حاشیه ای طبقه بندی کرد.

الف بافت قدیم: هسته اولیه بافت قدیم در مجاورت رودخانه گردکل و مجاور آن شکل گرفته است. پیوستگی فضایی میان محلات و مراکز محلات و مراکز شهری از ویژگی های این بافت است. ساختمان ها در این محدوده عمدتاً یک طبقه و دو طبقه هستند. ساختمانهای جدیدی که در بافت قدیم احداث شده و یا در حال احداث می باشند، از نظر نوع مصالح، نمای ساختمان، نحوه استقرار، خط آسمان و ارتفاع، اشرافیت هیچگونه هماهنگی با بناهای جدید ندارد. بیشتر ساختمان های قدیمی این محدوده با مصالح آجر و چوب ساخته شده اند و تعداد کمتری نیز بتنی هستند.

عرض معابر اصلی درون این بافت حدود ۸ متر و عرض معابر فرعی تر ۱/۵ متر هم مشاهده شده است. ساختمان های جدیدتر دارای عقب نشینی هستند و همین موجب ایجاد جداره های دندان ای گردیده است.

ب بافت پیرامونی (بافت روستایی الحاق شده به شهر): پیدایش این نوع بافت یا تحت تاثیر نیاز اقشار اقتصادی ضعیف تر و به خصوص مهاجران روستایی به مسکن و یا در نتیجه ادغام روستاهای نزدیک در مجموعه شهر بوده است. بنابراین این بافت هم از نظر شکل و ساختار فضایی و هم از نظر اشتغال ساکنین خصلتی نیمه شهری - نیمه روستایی دارد. ویژگی متمایز کننده آن از بافت روستایی پیوسته سرعت بالای شکل گیری و توسعه آن است که موجب ایجاد آشفتگی، هرج و مرج و بی ضابطگی گشته است. قطعات بسیار نامنظم، زمین هایی که جهت استقرار ساختمان بسیار متنوع و غیر یکسان هستند، از مشخصه های این بافت است. ابعاد قطعات بسیار کوچک و تابعی از توان مالی خریدار است. بافت خصلت ارگانیک بافت های روستایی را داراست و به جز چند معبر اصلی بقیه معابر بسیار کم عرض هستند.

بیشتر ساختمان های این محدوده با بلوک و آهن ساخته شده اند و تعداد کمتری نیز بتنی هستند و از نظر کیفیت مصالح در سطح نازلی قرار گرفته اند. ساختمان ها عموماً یک طبقه و دو طبقه هستند.

تعیین محدوده های بافت فرسوده شهر:

محدوده بافت های فرسوده شهر نوشهر بر مبنای شاخص های سه گانه فرسودگی کالبدی مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی به مساحت ۹۲ هکتار در سال ۱۳۸۶ به تصویب شورای عالی معماری و شهرسازی رسیده است. در تدقیق محدوده بافت فرسوده و بررسی های انجام شده وجود فضاهایی با شاخص های سه گانه شورای عالی از قبیل ریزدانی، عرض معبر و ناپایداری شناسایی گردید که به شهرداری نوشهر و شرکت عمران و مسکن سازان استان ارسال گردید که پس از بازدید توسط نمایندگان شرکت عمران و مسکن سازان، مسکن و شهرسازی و شهرداری نوشهر در حدود ۶۱ هکتار به بافت فرسوده شهر اضافه گردید که در نهایت مساحت بافت فرسوده به ۱۵۳ هکتار رسید.

در تدقیق مجدد از محدوده بافت فرسوده که در واقع خط محدوده بافت فرسوده باید از مرز پلاک ها گذشته و معابر بین بافت های فرسوده را در برگیرد مساحت بافت فرسوده به ۶۰۱۶۲ هکتار رسید که محدوده بافت فرسوده را با توجه به گونه بندی بافت می توان به دو ناحیه زیر تقسیم کرد:

ناحیه یک - بافت قدیم و محدوده مرکزی شهر که دارای مساحت ۶۰۱۲۲ هکتار می باشد.

ناحیه دو - بافت فرسوده پیرامونی که دارای مساحت ۴۰ هکتار می باشد.

تحلیل یکپارچه وضع موجود محدوده مورد مطالعه:

به منظور گردآوری اطلاعات در مورد نمونه موردی از مصاحبه و پرسشنامه استفاده شد و همچنین از مشاهده هدفمند با مراجعه مکرر به محل کمک گرفته شد. ابزار اصلی استفاده شده در این تحقیق پرسشنامه بوده، لذا ابتدا حجم جامعه مشخص گردید و بعد با تعیین میزان حجم و با کمک فرمول کوکران و نمونه گیری تصادفی، پرسشنامه‌ها تکمیل شد. معیارهای مورد بررسی قرار گرفته توسط کارشناسان و صاحب نظران با توجه به مبانی نظری موجود در خصوص بافت فرسوده انتخاب گردید.

جدول شماره ۱- تحلیل یکپارچه وضع موجود ماخذ: طرح نوسازی بافت فرسوده شهر نوشهر (۱۳۹۲)

تهدیدها (T) Threats	فرصت‌ها (O) opportunities	نقاط ضعف (W) Weakness	نقاط قوت (S) Strength	حوزه تحلیل
۱- تفکیک و ساخت و ساز غیرمجاز در اراضی کشاورزی بلافصل بافت فرسوده	۱- وجود فضای باز ناشی از وجود رودها و فضای حریم پیرامون آن	۱- بافت متراکم بدون فضای باز شهری در برخی از نقاط. ۲- کیفیت پایین بیشتر ساختمان‌ها به حاظ قدمت بالای ساخت و مصالح کم دوام	۱- بالا بودن سطح تفکیک قطعات واقع در بافت ۲- ارتفاع کم ساختمان‌های واقع در بافت	کالبدی
۱- خطر وقوع زلزله با توجه به زلزله خیز بودن منطقه البرز و عبور مسیر گسل اصلی از جنوب شهر	۱- وجود ۳ رودخانه در بافت شهر و عبور ۲ رود از محدوده بافت فرسوده. ۲- وزش بادهای مطلوب از ساحل به سمت شهر ۳- شیب ملایم شهر از جنوب به شمال	۱- انباشت زباله در برخی نقاط محدود. ۲- نشت فاضلاب به درون رودخانه. ۳- بارندگی زیاد در فصول مختلف سال در کنار عدم هدایت و جمع آوری آب‌های سطحی. ۴- عدم رسیدگی به بستر و حاشیه رودخانه	۱- آگاهی سازندگان نسبت به اصول اساسی ساخت بنا در تناسب با شرایط اقلیمی	طبیعی - زیست محیطی

<p>۱- افزایش سطح زیر ساخت مسکونی بدون در نظر گرفتن نیازهای خدماتی</p>	<p>۱- توجه ویژه به این بافت از سوئی شهرداری و دولت</p>	<p>۱- کمبود کاربری‌های خدمات عمومی در بافت</p>	<p>۱- وجود محورهای عملکردی در مقیاس شهری در حوزه بافت فرسوده مرکزی و ایجاد پویایی در این بافت. ۲- نزدیکی بافت فرسوده مرکزی به مرکز شهر و امکان دسترسی مطلوب شهروندان به خدمات شهری</p>	<p>عملکردی - فضایی</p>
---	--	--	--	------------------------

جدول شماره ۲- تحلیل یکپارچه وضع موجود ماخذ: طرح نوسازی بافت فرسوده شهر نوشهر (۱۳۹۲)

تهدیدها (T) Threats	فرصت‌ها (O) opportunities	نقاط ضعف (W) Weakness	نقاط قوت (S) Strength	حوزه تحلیل
<p>۱- عدم وجود الگوی استخوان بندی مشخص در شهر که در روند توسعه شهر سبب تداخل کاربری‌ها میشود.</p>	<p>۱- وجود ساحل دریای خزر ۲- پتانسیل خیابان‌های شهر جهت گذران اوقات فراغت</p>	<p>۱- عدم تشخیص محورهای مختلف فعالیتی</p>	<p>۱- موقعیت مناسب بافت فرسوده مرکزی و نزدیکی به مرکز شهر که موجب سرزندگی و پویایی در بافت به دلیل تنوع کاربری‌ها می شود.</p>	<p>ساختار استخوان بندی</p>
<p>۱- کاهش ارتقا فرهنگ شهوندی به دلیل کمبود فضاهای همگانی</p>	<p>۱- وجود چشم اندازهای ناشی از وجود دریا و اراضی سبز</p>	<p>۱- عدم وجود فضاهای شهری تجهیز شده در حوزه‌های بافت فرسوده</p>	<p>۱- وجود رودخانه در محدوده به عنوان پتانسیل تجهیز فضاهای همگانی در محدوده</p>	<p>فعالیت در فضاهای همگانی</p>
<p>۱- رواج ساخت و سازهای بلند مرتبه در شهر</p>		<p>۱- ضعف عناصر سیمای شهری در محدوده ۲- وجود چشم اندازهای آزاردهنده ناشی از تجمع زباله در برخی نقاط محدوده</p>	<p>۱- وجود نشانه‌های قوی برای جهت یابی ۲- وجود بدنه‌هایی به صورت نرم فضا</p>	<p>نظام منظر شهری</p>

جدول شماره ۳- تحلیل یکپارچه وضع موجود ماخذ: طرح نوسازی بافت فرسوده شهر نوشهر (۱۳۹۲)

تهدیدها (T) Threats	فرصت‌ها (O) opportunities	نقاط ضعف (W) Weakness	نقاط قوت (S) Strength	وزنه تحلیل
۱- آگاهی کم شهروندان نسبت به طرح‌های نوسازی	۱- کاهش روند رشد جمعیت ۲- پایین بودن نرخ بعد خانوار	۱- نبود شورای محلی یا هر نهاد مردمی دیگر ۲- عملکرد نامناسب مدیریت شهری و عدم رضایت مردم ۳- نارضایتی مردم از مسایل بهداشتی در نواحی فرسوده	۱- وجود احساس تعلق به مکان در میان ساکنین ۲- تمایل و انگیزه قوی ساکنین جهت مشارکت در طرح‌های نوسازی	جمعیتی - اجتماعی
۱- کم بودن ارزش دارایی ساکنین برای مشارکت در طرح		۱- ضعف توان مالی خانوارهای ساکن در خرید زمین، ملک و ساخت	۱- وجود سهم بالای مالکیت مسکن و پایداری نسبی سکونت و تعلق مکانی در بافت ۲- بار تکفل مناسب در محدوده	نظام فعالیت‌های اقتصادی و مسکن
۱- افزایش وسایل نقلیه و عدم تعبیه پارکینگ	۱- شبکه شطرنجی مناسب در بافت مرکزی شهر که ورود سواره عبوری به داخل بافت محدوده را تعدیل می بخشد	۱- کیفیت نامناسب آسفالت در برخی معابر ۲- فقدان جدول کشی و عدم ایجاد جوی و کانیو ۳- جمع شدن آب در معابر به هنگام رانندگی	۱- وجود شبکه شطرنجی در محدوده بافت ۲- وجود کانال و رودخانه که امکان جمع آوری و هدایت آب‌های سطحی را به طور طبیعی فراهم می آورد	شبکه ارتباطی و نظام آمد و شد

بافت فرسوده نوشهر که بتردید در گذشته فضایی پویا و پاسخگو به زندگی اجتماعی ساکنان شهر بوده است، امروزه به دلیل عدم برخورداری از کاربریهای مناسب جذاب در مقیاس محلی و بی بهره بودن از عناصر چشم نواز بصری، کارایی خود را به عنوان یک فضای شهری زنده از دست داده است. از جمله مهمترین ویژگیهای بافت فرسوده نوشهر عدم سازگاری و تناسب بافت با مقتضیات زندگی، مسکن نامناسب، اقتصاد ناپایدار و ناتوان محلی، فقدان تسهیلات مناسب خدماتی، ضعف زیرساختهای کالبدی و... اشاره کرد. در جدول SWOT بالا به بررسی نقاط قوت ضعف، فرصتها و تهدیدات نوشهر پرداخته شد.

فرآیند تحلیل سلسله مراتبی AHP :

در علم تصمیم گیری که در آن انتخاب یک راهکار از بین راهکارهای موجود و یا اولویت بندی راهکارها مطرح است، چند سالی است که روشهای "تصمیم گیری با شاخص های چند گانه (MADM) جای خود را باز کرده اند. از این میان روش تحلیل سلسله مراتبی AHP بیش از سایر روش ها در علم مدیریت مورد استفاده قرار گرفته است. فرآیند تحلیل سلسله مراتبی یکی از معروفترین فنون تصمیم گیری چند منظوره است که اولین بار توسط توماس ال. ساعتی عراقی الاصل در دهه ۱۹۷۰ ابداع گردید. فرآیند تحلیل سلسله مراتبی منعکس کننده رفتار طبیعی و تفکر انسانی است. این تکنیک، مسائل پیچیده را بر اساس آثار متقابل آنها مورد بررسی قرار م دهد و آنها را به شکلی ساده تبدیل کرده به حل آن می پردازد.

تعیین اولویت مداخله در بافت فرسوده شهر نوشهر:

با توجه به هدف اولویت بندی مداخله در بافت فرسوده و با توجه به ویژگی های بافت و همچنین تمایلا سرمایه گذاری و تمایلات نوسازی از ویژگی های کلان زیر استفاده می گردد:

الف) ویژگی های کالبدی

ب) ویژگی های اجتماعی

ج) ویژگی های اقتصادی

بر اساس شاخص های اصلی شناسایی بافت های فرسوده سه شاخص اصلی ویژگی های بافت به قرار ذیل می باشد:

الف) ویژگی های کالبدی: ۱. پایداری ابنیه ۲. نفوذ پذیری ۳. ریزدانی

ب) ویژگی های اجتماعی: ۱. تراکم جمعیت ۲. نرخ سواد ۳. نسبت جنسی ۴. بعد خانوار ۵. مهاجران وارد شده

ج) ویژگی های اقتصادی: در بررسی معیارهای اقتصادی عوامل زیر مورد بررسی قرار گرفت:

۱. قیمت زمین ۲. درآمد خانوار ۳. درصد جمعیت غیر فعال ۴. بار تکفل ۵. نرخ بیکاری

وزن دهی به معیارها بر اساس روش دودویی:

با توجه به بررسی انجام شده برای تعیین وزن های معیارهای کالبدی، اجتماعی و اقتصادی نتایج زیر به دست آمده است:

جدول شماره ۴- مقایسه دودویی معیارهای فرسودگی و مقدار نرمال شده معیارهای فرسودگی

مقدار نرمال	اقتصادی	اجتماعی	کالبدی	
۶۴.۰	۵	۳	۱	کالبدی
۲۶.۰	۳	۱	۳.۱	اجتماعی
۱.۰	۱	۳.۱	۵.۱	اقتصادی

جدول شماره ۵-مقایسه دودویی معیارهای کالبدی و مقدار نرمال شده معیارهای کالبدی

مقدار نرمال	ریزدانی	نفوذ پذیری	پایداری	
۶۹.۰	۶	۴	۱	پایداری
۲۲.۰	۳۰	۱	۴.۱	نفوذ پذیری
۰۹.۰	۱۰	۳.۱	۶.۱	ریزدانی

جدول شماره ۶ - مقایسه دودوئی معیارهای اجتماعی و مقدار نرمال شده معیارهای اجتماعی

مقدار نرمال	مهاجران وارد شده	بعد خانوار	نسبت جنسی	نرخ با سواد	تراکم جمعیتی	
۴.۰	۴	۵	۳	۲	۱	تراکم جمعیتی
۲۹.۰	۴	۴	۳	۱	۲.۱	نرخ با سواد
۱۷.۰	۴	۳	۱	۳.۱	۳.۱	نسبت جنسی
۰.۸.۰	۲	۱	۳.۱	۴.۱	۵.۱	بعد خانوار
۰.۶.۰	۱	۲.۱	۲.۱	۴.۱	۴.۱	مهاجران وارد شده

جدول شماره ۷ - مقایسه دودوئی معیارهای اقتصادی و مقدار نرمال شده معیارهای اقتصادی

مقدار نرمال	نرخ بیکاری	بارتکفل	درصد جمعیت غیر فعال	درآمد خانوار	قیمت زمین	
۵۱.۰	۹	۷	۵	۳	۱	قیمت زمین
۲۶.۰	۷	۵	۳	۱	۳.۱	درآمد خانوار
۱۳.۰	۵	۳	۱	۳.۱	۵.۱	درصد جمعیت غیر فعال
۰.۶.۰	۳	۱	۳.۱	۵.۱	۷.۱	بارتکفل
۰.۴.۰	۱	۳.۱	۵.۱	۷.۱	۹.۱	نرخ بیکاری

در نهایت کلیه معیارها و زیر معیارهای مربوط به تحلیل AHP به شکل زیر خواهد بود:

جدول شماره ۸ - معیارهای اولویت بندی مداخله در بافت‌های فرسوده و مقدار نرمال شده (کالبدی)

مقدار وزن	معیارها و زیر معیارهای اولویت بندی مداخله در بافت فرسوده		
۶۴.۰			معیار کالبدی
۶۹.۰		پایداری	



۵۵.۰				
۴.۰	فاقد ابنیه	مصالح		
۰۵.۰	مصالح پایدار			
۱۵.۰	مصالح نیمه پایدار			
۳۵.۰	مصالح ناپایدار			
۳۲.۰		کیفیت ابنیه		
۴.۰	فاقد ابنیه			
۰۱.۰	در حال ساخت			
۰۱.۰	نوساز			
۱.۰	قابل نگهداری			
۱۸.۰	مرمتی			
۲۹.۰	تخریبی			
۱۳.۰		عمر ابنیه		
۳۸.۰	فاقد ابنیه			
۰۱.۰	در حال ساخت			
۰۴.۰	یک تا ۱۰ سال			
۱۲.۰	۱۰ تا ۳۰ سال			
۱۸.۰	۳۰ تا ۵۰ سال			
۲۷.۰	بالای ۵۰ سال			
۰۹.۰		ریزدانگی		
۵.۰	۱۰۰ متر مربع			
۳.۰	۱۰۰ تا ۲۰۰ متر مربع			
۱۵.۰	۲۰۰-۵۰۰ متر مربع			

۰۵.۰	بالای ۵۰۰ متر مربع	نفوذ پذیری	
۲۲.۰			
۷.۰	معابر زیر 6 متر		
۳.۰	معابر بالای 6 متر		

جدول شماره ۹- معیارهای اولویت بندی مداخله در بافت‌های فرسوده و مقدار نرمال شده (اجتماعی)

مقدار وزن	معیارها و زیر معیارهای اولویت بندی مداخله در بافت فرسوده		
۲۶.۰	معیار اجتماعی		
۴.۰	تراکم جمعیتی	زیر ۵۰ نفر در هکتار	
۳.۰			
۲۵.۰			۵۰ تا ۱۰۰ نفر در هکتار
۲.۰			۱۰۰ تا ۲۰۰ نفر در هکتار
۱۵.۰			۲۰۰ تا ۳۰۰ نفر در هکتار
۱.۰			بیش از ۳۰۰ نفر در هکتار
۲۹.۰	نرخ با سوادی	کمتر از ۸۰ درصد	
۰۵.۰			
۱.۰			۸۰ تا ۸۵ درصد
۲.۰			۸۵ تا ۹۰ درصد
۳.۰			۹۰ تا ۹۵ درصد
۳۵.۰			بیشتر از ۹۵ درصد
۱۷.۰	نسبت جنسی	کمتر از ۵۰ درصد	
۰۵.۰			
۱.۰			۵۰ تا ۸۰ درصد



۲.۰	۸۰ تا ۱۰۰ درصد		بعد خانوار
۳.۰	۱۰۰ تا ۱۲۰ درصد		
۳۵.۰	بیشتر از ۱۲۰ درصد		
۰۸.۰		مهاجران وارد شده	
۱.۰	زیر ۳ نفر		
۱۵.۰	۳ تا ۵.۳ نفر		
۲.۰	۵.۳ تا ۴ نفر		
۲۵.۰	۴ تا ۵.۴ نفر		
۳.۰	بیشتر از ۵.۴ نفر		
۰۶.۰		مهاجران وارد شده	
۳.۰	کمتر از ۲۰ درصد		
۲۵.۰	۲۰ تا ۳۰ درصد		
۲.۰	۳۰ تا ۴۰ درصد		
۱۵.۰	۴۰ تا ۵۰ درصد		
۱.۰	بیشتر از ۵۰ درصد		

جدول شماره ۱۰- معیارهای اولویت بندی مداخله در بافت‌های فرسوده و مقدار نرمال شده (اقتصادی)

مقدار وزن	معیارها و زیر معیارهای اولویت بندی مداخله در بافت فرسوده	
۱.۰		معیارهای اقتصادی
۵۱.۰		قیمت زمین
۱.۰	کمتر از ۱۵۰ هزار تومان	
۲.۰	۱۵۰ تا ۲۵۰ هزار تومان	
۳.۰	۲۵۰ تا ۵۰۰ هزار تومان	



۴.۰۰	بیش تر از ۵۰۰ هزار تومان	
۲۶.۰۰		درآمد خانوار
۴.۰۰	کمتر از ۶۰۰ هزار تومان	
۶.۰۰	بیش تر از ۶۰۰ هزار تومان	
۱۳.۰۰		درصد جمعیت غیر فعال
۳۵.۰۰	کمتر از ۴۵ درصد	
۳.۰۰	۴۵ تا ۵۵ درصد	
۲.۰۰	۵۵ تا ۶۵ درصد	
۱.۰۰	۶۵ تا ۷۵ درصد	
۰.۵.۰۰	بیشتر از ۷۵ درصد	
۰.۶.۰۰		بار تکفل
۳۵.۰۰	کمتر از ۰.۲ نفر	
۳.۰۰	۰.۲ تا ۰.۳ نفر	
۲.۰۰	۰.۳ تا ۰.۴ نفر	
۱.۰۰	۰.۴ تا ۰.۵ نفر	
۰.۵.۰۰	بیشتر از ۰.۵ نفر	
۰.۴.۰۰		نرخ بیکاری
۳۵.۰۰	کمتر از ۵ درصد	
۳.۰۰	۵ تا ۱۵ درصد	
۲.۰۰	۱۵ تا ۲۵ درصد	
۱.۰۰	۲۵ تا ۳۵ درصد	
۰.۵.۰۰	بیشتر از ۳۵ درصد	

برای تحلیل سطح پایداری در بافت فرسوده شهر نوشهر به بررسی شاخص‌های منتخب در سه بعد پایداری اجتماعی، اقتصادی، کالبدی پرداختیم. اطلاعات حاصله از طریق مصاحبه با ساکنان و برداشت‌های میدانی جمع آوری شده است.

بررسی انتظارات ساکنان از نتایج نوسازی و بهسازی محدوده:

در زمینه برنامه ریزی شهری زمانی یک طرح مثبت ارزیابی می شود که توانسته باشد انتظارات و نیازهای گروه‌های هدف را برآورده سازد. در این پژوهش منظور از گروه هدف، ساکنین واقع در بافت فرسوده شهر نوشهر میباشند. بنابراین باید شناخت کافی و درست از انتظارات آنها از طرح بدست آید تا با سیاستگذاری در جهت تحقق خواسته‌های آنان، میزان موفقیت طرح افزایش یابد.

چندی از انتظارات ساکنین بافت فرسوده شهر نوشهر به ترتیب زیر است:

- جلوگیری از شلوغ شدن محله و در نظر گرفتن آسایش و آرامش ساکنین
- افزایش سرزندگی و شادابی در بین ساکنین این نواحی به خصوص قشر جوان
- بهبود کیفیت محیط زندگی ساکنان محدوده
- توانمندسازی اقتصادی ساکنان از طریق ایجاد ارزش افزوده نوسازی
- محوریت بیشتر فرهنگ، هنر و برنامه‌های تفریحی در فرآیند بازآفرینی
- تأکید بر افزایش اشتغال، کاهش فقر و محرومیت اجتماعی
- وجود تعامل و مشارکت بیشتر میان ساکنان و دستگاه‌های درگیر
- کاهش هزینه‌های پنهان و آشکار اجرای پروژه‌ها
- بررسی معضلات و کمبودهای اساسی خدماتی، زیرساختها و ... در محدوده:
- به طور کلی مسایل و مشکلات موجود در بافت فرسوده نوشهر شامل موارد زیر است:
- نفوذپذیری پایین به لحاظ وجود معابر بن بست با عرض کم
- کمبود فضای خدماتی غیر تجاری نظیر فرهنگی، سبز و فضای باز عمومی
- وجود بناهای قدیمی با کیفیت نامناسب و قدمت زیاد در محدوده
- تبدیل معابر به پارکینگ وسایل نقلیه به دلیل قرارگیری محدوده در مرکز شهر
- عدم امکان عملیات امداد و نجات بموقع در صورت بروز حادثه در معابر بن بست و کم عرض
- عدم نشاط و سرزندگی در محدوده.

نتیجه گیری:

واژه بازآفرینی شهری معانی متفاوتی را در ذهن افراد مختلف متبادر میسازد و در عمل می‌تواند در طیفی از فعالیت‌های بزرگ مقیاس برای ارتقای رشد اقتصادی در مداخلات در حد محله‌ها و واحدهای همسایگی به منظور ارتقای کیفیت زندگی بگنجد. سیاست توسعه درون شهری به دلیل کاهش هزینه‌های آماده سازی، نگهداری، امنیتی و انتظامی شهر و دسترسی سهل تر به خدمات شهری، نسبت به سایر سیاست‌های توسعه شهری از مزیت نسبی برخوردار است. به همین دلیل لازم است بافت‌های فرسوده شهری نه به عنوان تهدید و معضل، بلکه به عنوان یک فرصت نگریسته شوند، فرصتی که در اثر برنامه ریزی نادرست پیشین فراهم شده است (محمدی و زواره، ۱۳۸۸: ۲۸). در پژوهش حاضر جهت

شناخت این فرصت با استفاده از شاخص‌های ناپایداری، نفوذناپذیری و ریزدائگی، میزان فرسودگی بافت فرسوده نوشهر بدست آمد. سپس راهکارهای مناسب جهت ساماندهی بافت موجود، خدمات مورد نیاز ساکنین و تشویق و مشارکت ساکنان به نوسازی ارایه گردید.

مراجع:

- ۱- ایزدی، محمدسعید، (۱۳۸۹)، بازآفرینی شهری کنش و بینشی جامع و یکپارچه در ساماندهی محدوده‌های هدف برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری، ۳۳-۳۴.
- ۲- عندلیب، علیرضا (۱۳۸۷) مجموعه یادداشت‌های نوسازی بافت‌های فرسوده، ری پور، تهران.
- ۳- حبیبی، سید محسن، مقصودی، ملیحه. مرمت شهری. انتشارات دانشگاه تهران. چاپ ششم، ویرایش جدید.
- ۴- کشاورز، م، ۱۳۸۹. سنجش و ارزیابی رویکرد توسعه پایدار و امکان کاربست آن در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر خرم آباد). رساله دکتری، دانشگاه تهران ۱۹.
- ۵- محمدی، ج. زواره بیدگلیف‌سید محمد.. نگاهی به توسعه درونزای بافت‌های فرسوده، سازمان نوسازی شهری، نشریه سپهر (سازمان جغرافیایی)، سال هجدهم، شماره ۷۰، سال ۱۳۸۸.
- ۶- مولدان بدریج و بیله‌ارز، (۱۳۸۱)، سوزان، شاخص‌های توسعه پایدار، ترجمه نشاط حداد تهرانی و ناصر محرم نژاد، انتشارات سازمان حفاظت محیط زیست، تهران.
- 8- McDonald, S ., Naglis, M ., & vlida, M .(2009) .Urban Regeneration for Communities: A Case Study .*Baltic Journal on Sustianability* .15(1), 49-59 .
- 9- Habibi, K .(2007) .*Rehabilitation and reconstruction of old urban tissues (1nd Ed .)* .Urban Construction Organization and Kurdistan University Press .
- 10- Keshavarz, M ., & others .(2010) .*Geological evolution of the concept of reinventing the city as a new approach in urban contexts* .*Iranian Islamic City Journal*, 1, 73-92 .