

## برنامه‌ریزی محله‌محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری با تاکید بر سرمایه اجتماعی. نمونه موردی: محله جولان شهر همدان

مسعود صفایی‌پور<sup>۱</sup> و جواد زارعی<sup>۲\*</sup>

<sup>۱</sup>دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشکده علوم زمین شهید چمران اهواز

<sup>۲</sup>دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری شهید چمران اهواز

تاریخ دریافت: ۹۴/۵/۱۳ ؛ تاریخ پذیرش: ۹۴/۱۰/۱

### چکیده

عوارض و مشکلات نواحی فرسوده شهری، بنا به سرشت خود چندوجهی و چند بعدی هستند و در هر مورد به شکل خاصی بروز می‌نماید. افت منزلت اجتماعی و اقتصادی و نابسامانی‌های کارکردی و کالبدی این بافت‌ها به همراه افت بسیار شدید کیفیت محیط شهری از جمله دلایلی است که سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری را مجاب به ارائه راهبردها و راهکارهای نوینی در مواجهه با مسائل و مشکلات آن کرده است. از عمده‌ترین رویکردها در زمینه پایداری، احیای بافت‌های شهری و تأکید بر رویکرد بازآفرینی است. رویکردی که از بازسازی، باززنده‌سازی، نوسازی و توسعه مجدد به بازآفرینی و نوزایی شهری تکامل یافته و در این مسیر، گذاری را از حوزه توجه صرف به کالبد به عرصه تأکید بر ملاحظات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و هنری تجربه کرده است. مقاله حاضر باهدف تحقق برنامه‌ریزی محله‌محور و بازآفرینی محلات فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی محلات و پاسخ‌گویی به پرسش اصلی پژوهش می‌باشد که؛ به چه طریقی می‌توان رویکرد مداخله‌ای مناسب در راستای پایدارسازی بافت فرسوده محله جولان شهر همدان را فراهم کرد؟ 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؛ با بهره‌مندی از آزمون‌های آماری اسپیرمن و رگرسیون چندمتغیره و 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 محله جولان همدان را در قالب برنامه‌ای جامع و یکپارچه ارائه نماید. نتایج تحقیق حاکی از آن است که اگر رویکرد به بازآفرینی؛ اجتماع مدار، یکپارچه، جامع و استراتژیک باشد، آنگاه به خودی خود رویکرد بازآفرینی پایدار حاصل خواهد شد.

**واژه‌های کلیدی:** برنامه‌ریزی محله‌محور، بازآفرینی، بافت فرسوده، محله جولان، شهر همدان.

### مقدمه

شهرهای بزرگ به کلان‌شهرهای کنونی تبدیل شده و مشکلات جبران‌ناپذیری برای بشر پدید آورده است (موسوی و باقری کشکولی، ۱۳۹۱: ۹۶). چرا که از یک سو نرخ شهرنشینی در آن‌ها بیشتر از نرخ شهرنشینی کشورهای پیشرفته در دوران اوج شهرنشینی است و از سوی دیگر اکثر قریب به اتفاق چنین کشورهایی با کمبود شدید منابع مالی مواجه‌اند. این امر با توجه به هزینه‌بر بودن طرح‌های معمول توسعه شهری این کشورها را با مشکل اساسی مواجه کرده است (McDonald, 2009: 51-73). از مهم‌ترین پیامدهای چنین روند شهرنشینی در کنار عدم تامین زیرساخت-

مطابق آمارهای موجود، نزدیک به نیمی از مردم جهان، ساکن شهرها می‌باشند و انتظار افزایش آن در دهه‌های آینده نیز وجود دارد. در حالت کلی این موضوع را می‌توان ناشی از تلاش مردم برای ارضای نیازهای خود و وجود امکانات زندگی شهری در شهرها دانست (Royuela & Surinach, 2004). اما همگام با افزایش جمعیت، شهرنشینی و تمرکز صنایع، سرمایه‌ها، امکانات و خدمات شهری رشد کرده و

\*نویسنده مسئول: Javadzareei86@gmail.com

های مناسب شهری برای ساکنان و مهاجران شهرها، به وجود آمدن بافت‌های نامنظم و فرسوده پیرامون شهری و درون شهری است که معضلات متعدد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی را به دنبال خواهد داشت. این مسئله در کنار تبدیل شدن زمین به یک منبع کمیاب اجتماعی، در دهه‌های اخیر باعث شده که استفاده بهینه از بافت‌های فرسوده که یکی از منابع اصلی تامین زمین درون شهری است، اهمیت ویژه‌ای پیدا کند (Enemark, 2004: 26-27).

بافت کهن و قدیمی شهرها به واسطه قدمت تاریخی و وجود عناصر با ارزش تاریخی، موقعیت مناسب ارتباطی و قلب تپنده اقتصادی آن دارای ارزش و جایگاه منحصر به فردی در ساختار فضایی و کارکردی شهر می‌باشد. این بافت‌ها با مشکلات و موانع ساختاری و عملکردی خاصی در ابعاد مختلف همچون ناهمخوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمی سرانه برخی از کاربری‌ها مانند فضاهای فراغتی، فرهنگی و پارکینگ، فقدان سلسله مراتب مناسب در شبکه ارتباطی وجود فضاهای بی دفاع و رها شده، کمبود فضاهای عمومی مناسب جهت شکل‌گیری تعاملات اجتماعی و غیره مواجه می‌باشند. همزمان با بروز مسائل فوق و تأثیرات آن‌ها بر حوزه‌های مختلف، توجه به بافت‌های فرسوده و قدیمی و رفع مسائل و تلاش برای پایدار ساختن آن‌ها، به موضوعی جدی در شهرها تبدیل شده است.

براساس برآورد مسولان وزارت مسکن و شهرسازی در بیش از ۱۰۰ شهر ایران حدود ۵۰۰۰۰ هکتار بافت فرسوده شهری وجود دارد (Amine, 2007). تنها دولت قادر به تامین حدود ۱۱,۲٪ از اعتبار نوسازی این بافت‌های فرسوده می‌باشد و بقیه بایستی از طریق مشارکت شهروندان تامین شود. این مسئله در کنار تبدیل شدن زمین به یک منبع کمیاب اجتماعی، در دهه‌های اخیر باعث شده است که استفاده بهینه از بافت‌های فرسوده که یکی از منابع اصلی تامین زمین درون شهری است، اهمیت ویژه‌ای بیابد (Enemark, 2004: 26-27). در بافت فرسوده شهرها مراحل هجوم و توالی اکولوژی به‌طور کامل بوقوع پیوسته و قشری

که در محدوده بافت فرسوده زندگی می‌کند، دارای پایگاه اقتصادی یکسانی هستند، این افراد فقط در پی کسب درآمد برای گذران زندگی خود هستند و به همین دلیل وقت و حتی حوصله کافی برای حفاظت از محیط زندگانی خود را ندارند و از طرف دیگر توان مالی چنین کاری را نیز ندارند و در واقع «چگونه زنده ماندن» را به «چگونه زیستن» ترجیح می‌دهند و در مقابل ابعاد فرهنگی و اجتماعی محله، احساس مسئولیتی نمی‌کنند (همایونی، ۱۳۸۵: ۱۷۷ و ۱۷۸). در واقع اجرای ناموفق طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری باعث توجه به پدیده جدیدی به نام پایداری در پروژه‌های شهری شده است که از عمده ترین رویکردها در زمینه پایداری، احیای بافت‌های شهری و تأکید بر سیاست بازآفرینی است (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶: ۵). رویکرد بازآفرینی پایدار شهری یکی از جدیدترین رویکردهای پذیرفته شده جهانی در مواجهه با بافت‌های فرسوده شهری است. زمینه ظهور این رویکرد را باید توجه به اصول مطرح شده در توسعه پایدار و اهمیت یافتن نقش مشارکت گروه‌های ذینفع در فرایند برنامه‌ریزی شهری دانست. دهه ۱۹۹۰ چارچوب جدیدی را برای فرایند بازآفرینی شهری به ارمغان آورد. مباحث اجتماعی به دستورالعمل‌های برنامه‌ریزی بازگشتند و توجه خاصی به کیفیت زندگی به‌خصوص در محلات محروم شد. در نتیجه راهبردهای بازآفرینی شهری رویکرد وسیع‌تری را شامل شد (Vilaplana, 1998: 1).

مطالعه بازآفرینی شهری به عنوان گنشی شهرسازانه در درون بافت‌های موجود می‌تواند ابعاد و جهات متنوعی داشته باشد. بخش عمده‌ای از ادبیات نظری موجود در ارتباط با مرمت شهری، در قالب روایت‌های سه گانه بازسازی، نوسازی و بازآفرینی، معطوف به چگونگی مداخله در بافت و روش‌شناسی فرآیند مرمت شهری در از میان بردن یا ترمیم مصادیق فرسودگی بوده است.

با توجه به اهمیت روزافزون مسأله زمین شهری به عنوان عنصری ثابت و تغییرناپذیر و رشد تصاعدی قیمت زمین و مسکن شهری، ضرورت توجه به

کدام‌یک از ابعاد اصلی سرمایه اجتماعی بیشترین تاثیر را در برنامه‌ریزی بازآفرینی محلات فرسوده دارند؟ و به چه طریقی می‌توان رویکرد مداخله‌ای مناسب در راستای پایدارسازی بافت فرسوده محله جولان شهر همدان را فراهم کرد؟

### مبانی نظری پژوهش

**برنامه‌ریزی محله محور:** برنامه‌ریزی محله‌محور رویکرد نسبتاً جدیدی به بهبود خدمات عمومی در مدیریت شهری می‌باشد. در ساده‌ترین حالت، مدیریت محله ارتباطی است بین جوامع محلی و ارائه‌دهندگان خدمات محلی در سطح یک محله به منظور مقابله با مشکلات محلی و بهبود خدمات محلی ( Department for communities and local government, 2011:1).

این نوع مدیریت فرآیندی است که هر محله را به‌عنوان موجودیت منحصر به فرد می‌شناسد؛ و این امر را امکان‌پذیر می‌سازد تا جمعیتی که در محله زندگی، کار یا خدمات رسانی می‌کنند، نقاط قوت خود را تقویت کرده و به مقابله با چالش‌های جدید بپردازند ( Report of the Local Services and Community ) (Safety, 2011: 7). در این رویکرد، ساکنان محله بهترین کسانی تلقی می‌شوند که می‌توانند مدیریت شهری را به منظور شناخت هرچه بیشتر مسائل و مشکلات محله و همچنین ارائه راه حل یاری نمایند (Neighborhood Renewal Unit, 2006: 7).

در این رابطه نیز دو رهیافت کلی در سنجش عملکرد مدیریت در سطح محلی قابل طرح است. رهیافت اول در حوزه مطالعات سازمان‌هاست که مفاهیم «کارا» و «اثر بخشی» و شاخص‌های مرتبط با آن را مورد توجه قرار می‌دهد، رهیافت دوم در حوزه جامعه‌شناسی می‌باشد که در چارچوب نظریه سرمایه اجتماعی و تأثیر آن بر عملکرد سازمان‌های مدیریت در سطح محلی است (Andreasen, 2005: 95). زیرا در این فرایند اهمیت ظرفیت‌سازی برای ایجاد «اجتماعات محلی» توسعه آن‌ها را منوط به شکل‌گیری سرمایه اجتماعی دانسته و به این مهم اشاره دارد که [سرمایه اجتماعی پیش‌نیاز فرآیند

برنامه‌ریزی مجدد بر روی زمین و مسکن در بافت‌های فرسوده بیش از پیش شده است. از طرفی احساس نیاز به مشارکت ساکنان محله‌ها در روند اجرای طرح‌ها و همکاری آن‌ها جهت تحقق اهداف طرح‌ها، باعث شده که موضوع تجدید حیات بافت‌های فرسوده به یکی از چالش‌های مهم در امر سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی مدیریت شهری تبدیل شود. بررسی نظریه‌ها و رویکردهای مرتبط با توسعه محله‌ای، حکایت از توفیق فرهنگ اجتماعی محله بر دیگر جنبه‌های آن دارد، به طوری که بجای توجه صرف به بعد کالبدی محله، برنامه‌ریزی فرآیندگرا، تعامل محور و گام به گام مورد تأیید قرار گرفته است و نگاه برنامه‌ریزی و مدیریت از پایین به بالا، مبتنی بر تاکید بر منابع انسانی موجود و سرمایه‌های اجتماعی از اهمیت بسزایی برخوردار شده است.

بنابراین ضرورت توجه به «برنامه‌ریزی محله‌محور» در بافت‌های فرسوده شهری به لحاظ وسعت و گستردگی این بافت‌ها و توان مالی محدود دولت در بازآفرینی و احیای آن‌ها، بحث «سرمایه اجتماعی» را مطرح می‌سازد، که می‌تواند ضمن دستیابی به رویکرد مدیریت و برنامه‌ریزی محله‌محور در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری، در زمینه دیدگاه‌های مداخله در بافت‌های فرسوده نیز تغییر مثبتی ایجاد نماید. دستیابی به این هدف مستلزم انجام مطالعات گسترده جهت نیل به شاخص‌های بافت شهری پایدار و شیوه‌های شهرسازانه تحقق مدیریت شهری پایدار می‌باشد که با در نظر گرفتن فرصت‌ها و تهدیدهای موجود در این بافت‌ها و ملزومات فنی حقوقی آن‌ها، ضوابط و معیارها و الگوهای سازماندهی شهر می‌تواند بدست آید و جهت اعمال در برنامه‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده و هدایت فعالیت‌های عمرانی و ساخت و ساز در آن‌ها مورد استفاده متولیان، برنامه‌ریزان و مدیران اجرایی شهرها قرار بگیرد. این پژوهش در صدد است تا به پرسش‌های زیر پاسخ گوید: آیا بین ابعاد اصلی سرمایه اجتماعی و برنامه‌ریزی محله‌محور رابطه‌ای وجود دارد؟

- هرنوع اقدام مداخله‌ای در این رویکرد با ملاحظه جنبه‌های اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و نهادی صورت می‌گیرد؛
- دارای پویایی و انعطاف‌پذیری می‌باشد، که فعالیت برنامه‌ریزی را به عنوان یک نگرش فرآیندی و یادگیری مدنظر قرار می‌دهد (موسوی، ۱۳۸۵:۴۱).

بنابراین لازمه بازآفرینی پایدار شهری همکاری اجتماعات محله‌ای و رسیدن به توافق عمومی است. در بازآفرینی پایدار شهری گونه‌های جدید نهادی شکل می‌گیرند که تلاش می‌کنند برنامه‌های بازآفرینی اجتماع مدار را به شکل یکپارچه و از پایین به بالا به صورتی که همه افراد ذینفع را شامل گردد، بسط و توسعه دهند (فرجی، ۱۳۸۹:۱۵). عبارتی بهره‌گیری از سرمایه اجتماعی محلات فرسوده در امر برنامه‌ریزی و بهبود موانع و مشکلات ساختاری و عملکردی آن‌ها می‌تواند منجر به خلق فضاهای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی)، آن‌ها گردد. در این اقدام فضای شهری جدیدی حادث می‌شوند که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارند (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶:۵).

### بافت فرسوده شهری

فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است. برای واژه فرسودگی معادل‌های متعددی می‌توان ارائه کرد از آن جمله<sup>۱</sup> Degeneration،<sup>۲</sup> Decay،<sup>۳</sup> Deterioration،<sup>۴</sup> Erosion،<sup>۵</sup> Depressed urban areas،<sup>۶</sup> Deteriorated urban area در نظر گرفت. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت به وجود

توسعه محله‌ای است] و بدون سرمایه اجتماعی، توسعه محله‌ای امکان‌پذیر نیست (Bullen, 1999:26). بنابراین بکارگیری برنامه‌ریزی محله‌محور نیازمند انسجام و یکپارچگی ساکنان در یک اجتماع محله‌ای و تقویت بسترها و زمینه‌های هویت‌ساز محله‌ای است (حاجی‌پور، ۱۳۸۶:۴۴). بدین ترتیب همکاری در یک جهت و با هدف مشترک و رسیدن جمعی به اهداف برنامه‌ریزی محله‌ای، منجر به تولید نوعی احساس تعلق خاطر به فضای محله و جامعه محلی در ساکنان می‌شود. احساسی که منشاء شکل‌گیری هویت محلی و اجتماع محله‌ای می‌شود تا مردم از طریق آن (سرمایه اجتماعی)، درک بهتری از گزینه‌های ممکن برای عمل پیدا می‌کنند و نهایتاً موجب افزایش سرمایه اجتماعی (که عامل اصلی در پیشبرد برنامه‌ها می‌باشد)، می‌شود (ناصری، ۱۳۸۶:۱۱۹).

البته نباید از این نکته غافل شد که در شهرهای جهان سوم بطور عام و در شهرهای کشور بطور خاص، برنامه‌ریزی محله‌محور تلاشی است برای سیاست‌زدایی از حکومت محلی و تداوم فن‌سالاری است که خود آن نیز بر اساس عملکرد مثبت مدیریت محله‌محور تحت تأثیر چگونگی شکل‌گیری و سازوکار نهادهای مدیریت در سطح محلی می‌باشد و عامل مؤثری در فرایند استفاده از ظرفیت‌های محلی و دارایی جمعی در حکمروایی شهری خواهد بود. در نهایت می‌توان ویژگی‌ها و خصیصه‌های کلی برنامه‌ریزی محله‌محور را این‌چنین جمع‌بندی کرد که:

- مردم‌گرا بوده و شهروندان در کانون توجه آن قرار دارند؛
- مشارکت جویانه و پاسخ‌گوست؛
- کلی‌نگر بوده و بجای نگرش‌های بخشی و سازمانی، همه جنبه‌های زندگی مردم را ملاحظه می‌کند؛
- متکی بر توان‌ها و فرصت‌های موجود بوده و نه متکی بر نیازها (دارایی مبنا می‌باشد)؛
- استفاده از رویکرد تشریک مساعی و همکاری بین دولت، بخش خصوصی و اجتماعات محله‌ای خصیصه بارز آن است؛

۱. زوال

۲. پوسیده

۳. انحطاط

۴. پژمردگی

۵. مناطق شهری کم‌ارزش

۶. مناطق محروم

فرسودگی‌های کالبدی، عملکردی و محیطی معمولاً به دلایل متفاوتی ایجاد شده‌اند، اما اصولاً چند ویژگی مشترک بین تمام آن‌ها وجود دارد (LUDA Project, 2005).

الف) این بخش‌ها به لحاظ اجتماعی منزوی و از لحاظ اقتصادی محرومند؛ این تنزل اجتماعی-اقتصادی عمدتاً به دلیل زوال اقتصاد سنتی در این بخش‌ها است، ب) ساکنان این بخش‌ها دارای کیفیت زندگی پایین‌تری نسبت به میانگین موجود در شهرند. این پایین بودن کیفیت می‌تواند در تمامی ابعاد حیات شهری مطرح باشد. ج) میزان استفاده نادرست و غیربهبینه از زمین‌های با بالقوگی توسعه در این محدوده‌ها بالاست.

می‌آید، پیامد فرسودگی بافت که در نهایت به از بین بردن منزلت آن در اذهان شهروندان منجر می‌شود، در اشکال گوناگون از جمله کاهش و یا فقدان شرایط زیست‌پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیساتی قابل دریافت و شناسایی است (Fayers, 2000)، فرسودگی نواحی شهری می‌تواند ترکیبی از فرسودگی کالبدی، فرسودگی عملکردی [به لحاظ اجتماعی، اقتصادی و ..] و فرسودگی محیطی [محیط زیست ناسالم] باشد. این فرسودگی می‌تواند خود را در قالب مشکلاتی چون بدمسکنی و فقر زیست‌محیطی، گروه‌های ناهنجار اجتماعی، توزیع ناعادلانه منابع، تفاوت‌های طبقاتی و رکود اقتصادی بروز دهد (چپمن، ۱۳۸۶).

#### جدول ۱: اهداف و شیوه‌های اقدام در انواع مداخله

نوع مداخله	هدف مداخله	شیوه‌های اقدام (یا نوع برنامه)
ساماندهی	هدایت و کنترل توسعه	تدوین اسناد هدایت‌گر (ضوابط و مقررات)
حفاظت	حفاظت (مطلق)	تدوین اسناد هدایت‌گر (ضوابط و مقررات) و (اقدام لازم توسط سازمان مسئول)
مداخله (سازنده)	بهبودی، بازسازی، اصلاح یا احیای فضای شهری حفاظت (فعال)	تهیه طرح، اسناد هدایت‌گر و برنامه سازماندهی و سرمایه‌گذاری
مداخله (بنیادی)	نوسازی، حفاظت (فعال) ایجاد فضا و ساختارهای نوین شهری	تهیه طرح و برنامه (اقدام) سازماندهی و سرمایه‌گذاری

ماخذ: فرشیدی، ۱۳۸۹.

77: 2000). بازآفرینی شهری به دنبال یافتن نشانه‌های مشکلات شهری از طریق بهبود مناطق فرسوده است. این رویکرد تنها به دنبال احیای مناطق متروکه نیست بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی بخصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می‌کنند، سروکار دارد (ایزدی، ۱۳۸۹). در طی دهه‌های گذشته رویکردهای گوناگونی جهت ساماندهی مناطق فرسوده اتخاذ شده است که بیشتر آنها به بعد کالبدی مناطق بیش از سایر ابعاد توجه داشته‌اند. اما با مطرح شدن توسعه پایدار و لزوم توجه به همه ابعاد وجودی شهر اعم از زیست‌محیطی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی به عنوان پایه‌های توسعه پایدار شهری، لزوم توجه به دیدگاهی که ابعاد گوناگون پایداری را در برداشته و به تمامی این ابعاد

**بازآفرینی شهری نوعی پراکسیس<sup>۱</sup> شهری:** رویکرد بازآفرینی به بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و محیطی شهر توجه دارد و طیف وسیعی از فعالیت‌ها را بیان می‌دارد که قابلیت زیست‌جدیدی به مناطق مضمحل، ساختمان‌های پاکسازی شده، زیرساخت‌ها و ساختمان‌های تحت بازسازی که به پایان عمر مفیدشان رسیده‌اند، می‌دهد. زیرا نگرش کلیدی در بازآفرینی به معنای عامش این است که وضعیت کلی شهر و مردمش را بهبود بخشد (Hull city plan, 2000).

۱. مقصود از پراکسیس در تمامی تعاریف و کاربردهای معاصر این واژه، بیان تلفیق اندیشه و عمل است و از این می‌توان پراکسیس شهری را همچوشی دانش شهری و عمل شهرسازانه دانست (Gotham, 2010).

که از مرمت شهری ارائه شد، بنابراین می‌توان بازآفرینی شهری را نیز نوعی پراکسیس یا تجربه شهری ۴ قلمداد کرد که در پی اتصال و ارتقای ابعاد کالبدی و عملکردی محله‌های شهری با هدف ایجاد سرزندگی است.

### اصول و فرایند بازآفرینی شهری

بازآفرینی شهری شامل ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی در مقیاس‌های شهری، منطقه‌ای و ملی و مشتمل بر اصول زیر می‌باشد:

تغییر و تحولات اقتصادی: افزایش فرصت‌های شغلی، بهبود توزیع ثروت، پرورش استعدادها، افزایش مالیات و مستغلات محلی، ارتباط میان عمران و بهسازی محلی، منطقه‌ای 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.

حکروایی: 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 خلاقیت های جامعه و به کارگیری آن در بازآفرینی می‌باشد (کشاورز، ۱۳۸۹: ۹).

به یک اندازه اهمیت دهد بیش از پیش احساس شود. رویکرد بازآفرینی پایدار شهری یکی از جدیدترین رویکردهای پذیرفته شده جهانی در مواجهه با بافت‌های فرسوده شهری است (Vilaplana, 1998:1). نظریه بازآفرینی پایدار شهری در تلاش برای ایجاد فرایندی پایدار در توسعه شهری از یک سو سعی در استفاده بهینه از امکانات بالقوه درون شهری برای تأمین نیازهای جدید دارد و از سوی دیگر الویت را برای احیای بافت قدیم و بازگرداندن حیات اجتماعی و رونق اقتصادی قائل است (Izadi, 2006).

بنابراین، بازآفرینی شهری بیان‌کننده شیوه مداخله در بافت‌های موجود و محیط ساخته شده شهری است و اهمیت آن در نمایان ساختن نگاه برنامه‌ریزان و شهرسازان به حیات مطلوب شهری و تقابل این شیوه زندگی با شیوه زندگی در برخی بافت‌ها و نواحی شهر است. بخش عمده‌ای از ادبیات مربوط به مرمت شهری، به بررسی روایت‌های گوناگون مرتبط، در عمر حدوداً یک‌صد ساله آن اختصاص یافته و به تعبیری، نوعی تبارشناسی<sup>۱</sup> تجربه‌های مرمت شهری در بسترهای زمانی- مکانی خاص به شمار می‌رود. اما مسئله اصلی این مقاله، صرف بررسی تغییر انگاره‌های مسلط بر مرمت شهری در جهان و ایران نیست، بلکه تمرکز اصلی، بر مفهومی پایه‌ای با عنوان «بازآفرینی شهری» است که در ذهن برنامه‌ریزان و تصمیم‌گیرندگان شهرها، موجب اجرای طرح‌هایی به‌منظور دگرگونی و ایجاد تحول در قالب جریان‌های شهری می‌شود. اگر مرمت شهری، دخالت آگاهانه در فضای شهری برای جلوگیری از فرسایش و معاصرسازی<sup>۲</sup> آن تعریف شود (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۵: ۱۸) و اگر مرمت شهری به معنای پاسخگویی به زمان در قالب نظم‌دهی کالبدی و باز تولید فرم‌های اجتماعی- اقتصادی مثبت و پویا در این بافت‌ها باشد (Harvey, 1985) در این مسیر نیاز مبرمی به ریزبینی در مفهوم زندگی روزمره<sup>۳</sup> و عوامل مؤثر بر آن احساس می‌شود (Syrett & North, 2008). با توجه به تعریفی

1. Genealogy
2. Regeneration
3. Everyday Life

جدول ۲: سیر تکاملی نظریه بازآفرینی شهری

نوع سیاست هر دوره	دهه ۱۹۵۰ بازسازی	دهه ۱۹۶۰ باززنده سازی	دهه ۱۹۷۰ نوسازی	دهه ۱۹۸۰ توسعه مجدد	دهه ۱۹۹۰ بازآفرینی
راهبرد اصلی و جهت‌گیری	بازسازی و گسترش مناطق قدیمی تر شهرها و شهرک‌ها بر مبنای طرح‌های جامع و رشد حومه نشینی	تداوم راهبردهای دهه ۱۹۵۰، رشد حاشیه ای، برخی تلاش‌های اولیه درباره تجدید اسکان	تمرکز بر روی نوسازی در جای اولیه خود و طرح‌های واحد همسایگی، کماکان توسعه در حاشیه شهر	طرح‌های متعدد بزرگ برای توسعه و توسعه مجدد، پروژه‌های بزرگ مقیاس پرهزینه، پروژه‌های خارج از شهر	حرکت به سوی شکل بسیار جامعی از سیاست گذاری و اعمال تمرکز بر روی راه حل‌های یکپارچه
دست اندرکاران با نفوذ و گروه‌های دینفع	دولت ملی و محلی، پیمانکاران و توسعه دهندگان بخش خصوصی	حرکت به سوی توازن بیشتر میان بخش‌های دولتی و خصوصی	نقش در حال افزایش بخش خصوصی و تمرکززدایی از طریق دولت محلی	تأکید بر نقش بخش خصوصی و کارگزاران خاص، افزایش مشارکت	مشارکت به عنوان رهیافت غالب
کانون اقتصادی	سرمایه گذاری بخش دولتی با مداخله نسبی بخش خصوصی	ادامه روند دهه ۱۹۵۰ با افزایش سرمایه گذاری بخش خصوصی	محدودیت منابع بخش دولتی و رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	تسلط بخش خصوصی با تأمین گزینشی بودجه از سوی بخش دولتی	توازن بیشتر میان بودجه تأمین شده از سوی بخش دولتی، خصوصی و داوطلبانه
محتوای اجتماعی	بهبود معیارهای زندگی و ساخت	بهبود اجتماعی و رفاه	اقدام اجتماع مدار و توانمندسازی بیشتر	خودیاری اجتماعی با حمایت بسیار گزینشی دولت	تأکید بر نقش جامعه
تأکید فیزیکی	جایگزینی نواحی درونی و توسعه حاشیه‌ای	تداوم برخی رویکردهای دهه ۱۹۵۰ موازی با توانمندسازی نواحی	نوسازی گسترده بیشتر در مناطق شهری قدیمی تر	طرح‌های بزرگ جایگزینی و توسعه جدید، طرح‌های کلان مقیاس پر هزینه	میانه روتر از دهه ۱۹۸۰، توجه به میراث و نگاه‌داشت ابنیه
رویکرد محیطی	منظرسازی و تا حدودی گسترش فضای سبز	بهبودی‌های گزینشی	بهبودی محیطی همراه با برخی ابتکارات	افزایش توجه به رویکردی گسترده تر نسبت به محیط	معرفی ایده گسترده‌تری از پایداری محیط

مأخذ: ایزدی، ۱۳۸۳.

## یافته‌های پژوهش

### روش تحقیق

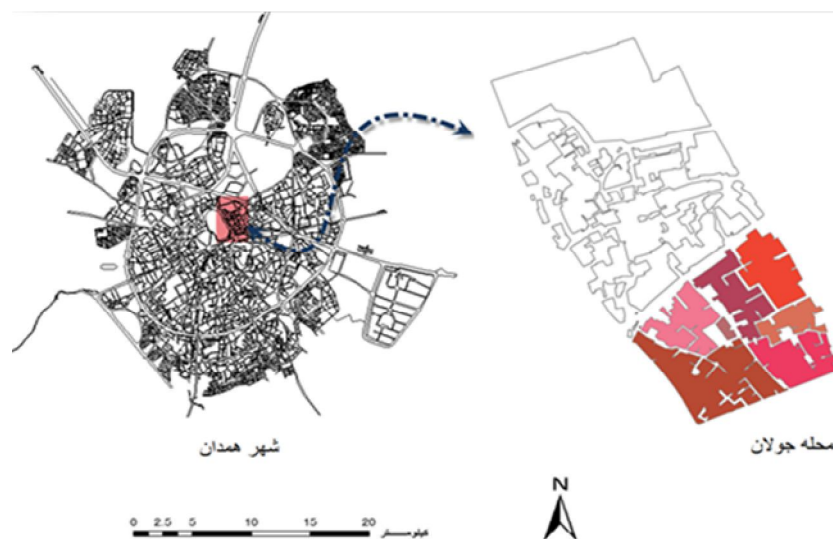
رویکرد حاکم بر این پژوهش توصیفی - تحلیلی است. اطلاعات مورد نیاز بر پایه رجوع به اسناد معتبر علمی، برداشت‌های میدانی و مصاحبه و پرسشنامه از ساکنان محله جولان همدان جمع‌آوری شده است. برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از تکنیک‌های آماری همبستگی پیرسون، رگرسیون چندمتغیره و همچنین مدل تحلیل یکپارچه به روش SWOT استفاده شده

است. در پژوهش حاضر انجام مطالعات و بررسی‌ها به‌صورت منظم و در قالب یک رهیافت هدف محور صورت گرفته و شناخت تحلیلی محیط به لحاظ اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی حاصل شده است. در نهایت با استفاده از الگوی تحلیلی SWOT به شناسایی نقاط قوت و ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها جهت تدوین راهبردهای اجرایی برنامه‌ریزی محله‌محور، منطقه مورد مطالعه پرداخته شده است.

## منطقه مورد مطالعه

محدوده مورد بررسی در این پژوهش، محدوده‌ای تحت عنوان محله مسکونی جولان می‌باشد که در منطقه ۳ شهر همدان واقع شده است. مساحت این محدوده در حدود ۱۰ هکتار است که در نیمه جنوبی محله ۲۵ هکتاری جولان قرار گرفته و در حال حاضر درصد زیادی از اراضی بایر و مخروبه را به واسطه قدمت زیاد این منطقه در خود جای داده است. محله جولان که بی‌تردید در گذشته فضایی پویا و پاسخگو به زندگی اجتماعی ساکنان محله بوده است، امروزه به دلیل عدم برخورداری از کاربری‌های مناسب و 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. همچنین این محدوده با قرارگیری در مرکزی‌ترین بخش شهر همدان و مجاورت با پهنه‌های هویت و محورهای اصلی شهر ویژگی‌های هویتی و مصنوعی بارزی را در خود رقم زده است که توجه به آن در تدوین سیاست‌های توسعه امری ضروری است. کمبود امکانات خدماتی، ساخت و سازهای بی کیفیت و ناهمگون با هویت طبیعی منطقه، عدم یکپارچگی بافت اجتماعی ساکن و اغتشاش در سیما و منظر شهری موجب گردیده در کنار فرسودگی و قدمت بافت از کارایی و مطلوبیت این محله کاسته شود.



شکل ۱: نقشه منطقه مورد مطالعه.

نقطه قوتی برای برنامه‌ریزی محله محور است. بنابراین با بهبود وضعیت کالبدی محلات فرسوده شهری، تنش‌ها و نزاع‌های همسایگی کاهش، روابط دوستانه‌تر و میزان اعتماد، آگاهی و امنیت نیز افزایش می‌یابد که به نوبه خود تاثیرات مثبتی در موفقیت مدیریت شهری در امر برنامه‌ریزی محله خواهد داشت.

نتایج تحلیل همبستگی مبین این نکته است که بین برنامه‌ریزی محله محور و شاخص‌های سرمایه اجتماعی همبستگی قوی و معناداری وجود دارد؛ بدین معنا که با افزایش یک مقدار در شاخص‌های سرمایه اجتماعی، میزان موفقیت برنامه‌ریزی محله محور افزایش می‌یابد و هر تغییر مثبتی در این شاخص‌ها،



جدول ۳: ضرایب همبستگی بین برنامه‌ریزی محله‌محور و سرمایه اجتماعی

متغیر	برنامه‌ریزی محله‌محور	آگاهی	امنیت	هنجار	انسجام	اعتماد
برنامه‌ریزی محله‌محور	۱					
آگاهی	R= .272 Sig= .000	۱				
امنیت	R= .297 Sig= .000	R= .268 Sig= .000	۱			
هنجار	R= .236 Sig= .000	R= .311 Sig= .000	R= .363 Sig= .000	۱		
انسجام	R= .367 Sig= .001	R= .394 Sig= .000	R= .221 Sig= .000	R= .413 Sig= .000	۱	
اعتماد	R= .272 Sig= .000	R= .425 Sig= .000	R= .194 Sig= .005	R= .372 Sig= .000	R= .320 Sig= .000	۱

در راستای فرضیه دوم تحقیق مبنی بر اینکه کدام یک از مولفه‌های اصلی سرمایه اجتماعی بیشترین تأثیر را در برنامه‌ریزی محلات فرسوده دارد؛ از آزمون رگرسیون چندمتغیره استفاده شده است. در این راستا هر یک از شاخص‌ها بعنوان متغیر مستقل و کل ارزش تمامی شاخص‌ها بعنوان متغیر وابسته در مدل جانمایی شد. مطابق با نتایج جدول ۴، متغیر آگاهی با میزان بتای ۰/۳۳۴ و متغیر هنجار با میزان بتای

۰/۲۸۵ به ترتیب بیشترین تأثیر را در بازآفرینی محله جولان دارا می‌باشند؛ این در حالی است که متغیرهای امنیت، اعتماد و انسجام در مراتب بعدی تأثیرگذاری قرار گرفته‌اند. بنابراین با برنامه‌ریزی در راستای ارتقاء این مولفه‌ها می‌توان بازآفرینی را در محله جولان تسریع و پایدار ساخت. از طرفی طبق نتایج جدول زیر، به صراحت می‌توانیم بگوئیم که متغیر آگاهی بر ابعاد سرمایه اجتماعی تأثیر ویژه‌ای دارد.

جدول ۴: ضرایب تأثیر رگرسیونی ابعاد سرمایه اجتماعی در برنامه‌ریزی محله‌محور

شاخص‌های سرمایه اجتماعی	F	Unstandardized Coefficients	Standardized Coefficients	Sig.
		B	Beta	
		۱,۳۳۶		.000
آگاهی	۲۱,۶۳	۰,۲۶۳	۰,۳۳۴	.000
امنیت	۱۲,۳۹	۰,۲۶۱	۰,۲۲۳	.000
هنجار	۱۸,۵۳	۰,۳۱۱	۰,۲۸۵	.000
انسجام	۵,۶۱	۰,۱۹۸	۰,۱۵۹	.000
اعتماد	۱۶,۸۵	۰,۲۰۹	۰,۱۸۸	.000

### تحلیل سطح پایداری در محله جولان همدان

برای تحلیل سطح پایداری در محله جولان همدان به بررسی شاخص‌های منتخب در چهار بعد پایداری اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی پرداخته ایم. اطلاعات حاصله از طریق مصاحبه با ساکنان محله جولان همدان و برداشت‌های میدانی جمع‌آوری شده است.

**بررسی شاخص‌های پایداری اقتصادی:** در بررسی پایداری اقتصادی محله، شاخص‌هایی چون جمعیت

فعال، شاغل، بار تکفل، نوع شغل و درآمد ماهانه ساکنان بررسی شده است. بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰ از کل جمعیت ۱۵۹۴ نفری محله جولان همدان (جولان جنوبی)، ۸۸,۷ درصد را جمعیت ۱۰ ساله و بیشتر تشکیل می‌دهند. درآمد خانوار یکی از شاخص‌های مهم وضعیت اقتصادی ساکنان است. بر اساس اطلاعات به دست آمده از بین ساکنان محله جولان جنوبی بیشتر افراد ساکن در این محله از لحاظ

وضعیت اقتصادی و درآمد ماهیانه خانوار در سطح پایینی قرار دارند.

**بررسی شاخص‌های پایداری اجتماعی:** شاخص‌های منتخب در این بعد از پایداری عبارتند از: درصد باسوادان، میزان امنیت و هویت محله که در زیر به هر یک از این شاخص‌ها پرداخته شده است.

**الف) میزان امنیت محله:** از آنجائی که رفتار در فضا و محیط شکل می‌گیرد، شکل و فرم آن تأثیر گذار بر نوع رفتار می‌باشد. تا جائی که برخی از فضاها استطاعت پذیرش رفتارهای نامطلوب و نابهنجاری اجتماعی را دارند. بر همین اساس امنیت به عنوان مسئله و دغدغه جدی محله‌های مسکونی در این مطالعه نیز مورد توجه قرار گرفت. در قالب ابعاد مختلف امنیت، چهار سؤال در مصاحبه مطرح شد که شامل شدت بزهکاری‌ها در محله، آگاهی از ورود غریبه به محله، امنیت در ساعات پایانی شب برای اهالی و ذکر مکان‌های ناامن بود. بر اساس نظر مصاحبه شونده‌گان، بیشترین نوع بزهکاری در محله مربوط به وجود معتادین، ولگردی و اراذل محله می‌باشد. پس از بزهکاری، اراضی بایر و مخروبه در سطح حوزه محلی به‌عنوان نقاط نامطلوب و ناامن شناخته شده‌اند و تعدد آن‌ها در محدوده، زمینه‌های بروز رفتارهای نابهنجار اجتماعی را افزایش داده است.

**ب) هویت:** در محله جولان از دیدگاه پاسخ دهندگان، قدیمی بودن محله، فرهنگ اهالی قدیمی و وجود بناهای مذهبی در سطح محله که در بسیاری از مراسم، جمعیت زیادی را به خود جذب می‌نمایند از جمله عواملی برای ایجاد هویت و حس تعلق خاطر و افزایش تمایل به ماندگاری در بین ساکنان بیان شده است.

**بررسی شاخص‌های پایداری کالبدی:** در این پژوهش شاخص‌های کالبدی مانند سرانه کاربری‌ها، کیفیت ابنیه، طبقات ساختمانی، نوع مصالح ساختمانی، مالکیت و شبکه دسترسی محله مورد بررسی قرار گرفته است.

**الف) سرانه کاربری‌ها:** با توجه به نقش اصلی محله جولان جنوبی که همواره سکونت در آن بخش غالب

فعالیت را به خود اختصاص داده است، خدمات پشتیبانی سکونت درصد کمی از بافت را شامل می‌شود که این اراضی عمدتاً در لبه محورهای پیرامونی بافت قرار گرفته‌اند. فعالیت مذهبی که با حضور مساجد و حسینیه‌ها در درون محله متجلی شده است در نقاط متعددی هم در درون و هم پیرامون محله استقرار یافته‌اند. بر این اساس جدول زیر سطوح و زیربنای کاربری‌های موجود در حوزه محلی را نشان می‌دهد.

**ب) کیفیت ابنیه:** در شناسایی بعد کیفیت ایستایی، ابنیه در ۵ گروه مشتمل بر نوساز، قابل قبول، مرمتی، تخریبی و فاقد بنا تقسیم‌بندی شده‌اند. براساس این تقسیم‌بندی درصد بسیاری از اراضی این محدوده از کیفیت ایستایی پایین برخوردارند که این امر به دنبال قدمت زیاد ابنیه و بطور کلی قدمت تاریخی این بافت ایجاد شده است.

**ج) بررسی قدمت ابنیه:** عمر بالای ساختمان‌ها از مهم‌ترین عوامل تأثیر گذار بر جنبه‌های کالبدی و کیفیتی فضاها می‌باشد. در محله جولان جنوبی بر اساس مطالعات میدانی محقق، بیشتر ساختمان‌ها از قدمت بالایی برخوردار می‌باشند.

**د) طبقات ساختمانی:** همان طور که مشخص است ارتفاع اصلی‌ترین عامل شکل‌گیری کالبدی بافت می‌باشد. از این‌رو در سطح حوزه محلی با توجه به تعدد اراضی بایر و فاقد بنا بیشتر ساختمان‌ها ارتفاعی در حدود یک الی دو طبقه دارند. بنابراین بافت محله جولان از نظام ارتفاعی کوتاه مرتبه پیروی می‌کند. همچنین در سطح محله ساختمان‌هایی بصورت محدود با ارتفاع ۴ طبقه حضور دارند.

**ه) مالکیت:** در بررسی مالکیت اراضی در محدوده حوزه محلی به واسطه غلبه کاربری‌های مسکونی که در این محله استقرار یافته عمده بافت، دارای مالکیت خصوصی می‌باشد که واحدهای مسکونی و تجاری خرد درون و بیرون محله را در بر گرفته است. در این محله تعدادی حسینیه و مسجد وجود دارد که مالکیت وقفی داشته و در نقاط مختلفی در کل محله پراکنده شده‌اند. علاوه بر آن مجموعه آموزشی که در

دارای کمبود می‌باشد. بر طبق مصاحبه‌های انجام شده با ساکنان بیشتر افراد خواستار احداث و ایجاد فضای سبز مکانی برای گذران اوقات فراغت بوده و کمبود فضای سبز را به عنوان یکی از نقاط ضعف این محله یاد کردند.

**ب) سامانه جمع‌آوری زباله و فاضلاب خانگی:** شبکه فاضلاب در محله جولان با توجه به پیچیدگی‌های بافت و شبکه معابر تقریباً در تمامی معابر بافت وجود داشته و هدایت تمامی مسیر این شبکه به اصلی‌ترین منبع خود در محور نظربلیگ منتهی می‌گردد. آنچه در بررسی شبکه تأسیسات و تجهیزات در محله جولان جنوبی مطرح است نحوه ارتباط این شبکه با جولان شمالی می‌باشد چرا که اساساً این دو بخش یک ساختار کلی را تشکیل داده و به عنوان یک محله مسکونی می‌بایست در نظر گرفته شوند.

لبه محور مفتوح استقرار نیز دارای مالکیت اداری می‌باشد.

**و) نظام حرکت و دسترسی:** شکل‌گیری شبکه دسترسی در محله جولان، به صورت ارگانیک بوده و در طراحی آن اصول شهرسازی رعایت نشده است. در این محله حداقل فضا به شبکه ارتباطی اختصاص داده شده است که این موضوع، سبب ایجاد شبکه دسترسی با عرض کم و غیر هندسی و پیچ دار شده است. همچنین بر اساس مصاحبه با ساکنان بیشتر افراد از آسفالته نامناسب و عرض کم معابر ناراضی بودند.

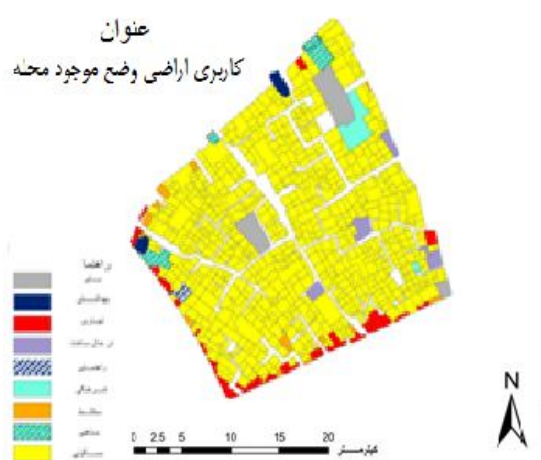
**بررسی شاخص‌های پایداری زیست محیطی:** در این بخش پایداری زیست محیطی با دو شاخص سرانه فضای سبز و سامانه جمع‌آوری زباله و فاضلاب خانگی بررسی شده است.

**الف) سطح و سرانه فضای سبز:** محله جولان جنوبی فاقد هر گونه فضای سبز می‌باشد. و از این نظر

جدول ۵: کاربری اراضی وضع موجود محله جولان همدان

نوع کاربری	مساحت	درصد از مساحت	سرانه
مسکونی	۷۳۲۶۸,۳	۶۸,۴۰	۴۵,۹۶
تجاری	۲۴۸۶,۰۹	۲,۳۲	۱,۵۶
آموزشی	۵۰۲,۰۵	۰,۴۷	۰,۳۱
اداری	۹۲,۸۶	۰,۰۹	۰,۰۶
فرهنگی	۳۹۱۰,۳۵	۳,۷۱	۲,۴۸
بهداشتی	۸۰۱,۱۵	۰,۷۵	۰,۵۰
معابر	۱۴۶۹۳,۶۴	۱۳,۷۲	۹,۲۲
بایر	۷۴۲۰,۶۷	۶,۹۳	۴,۶۵
در حال ساخت	۱۵۴۸,۳۷	۱,۴۴	۰,۹۷
جمع کل	۱۰۷۱۱۴,۷۴	۱۰۰	-

منبع: نگارندگان (۱۳۹۴)



شکل ۲: کاربری اراضی وضع موجود محله جولان باز ترسیم: نگارندگان (۱۳۹۴).

و 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 محله جولان همدان می‌توان به عدم سازگاری و تناسب بافت با مقتضیات زندگی

### تحلیل یکپارچه بازآفرینی محله جولان به روش SWOT

محله جولان که بی‌تردید در گذشته فضایی پویا و پاسخگو به زندگی اجتماعی ساکنان محله بوده است، امروزه به دلیل عدم برخورداری از کاربری‌های مناسب

اجتماعی، فقدان تسهیلات مناسب خدماتی، اجتماعی و تفریحی، ضعف زیرساخت‌های کالبدی، ناامنی و... اشاره کرد. در جدول SWOT زیر به بررسی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدات محله جولان پرداخته شده است.

معاصر، خروج سرمایه انسانی و اقتصادی، مسکن نامناسب، فقر، پایین بودن سطح مهارت‌های حرفه‌ای و اجتماعی ساکنان، اقتصاد ناپایدار و ناتوان محلی و ارتباط ضعیف و ناقص میان بافت و فرصت‌های شغلی و در نتیجه بیکاری‌های طولانی مدت، گسترش بزه

جدول ۶: تحلیل یکپارچه SWOT

ابعاد	قوت	ضعف	فرصت	تهدید
اجتماعی - فرهنگی	- بالا بودن مدت اقامت ساکنان - وجود حس تعلق خاطر به مکان در ساکنان - وجود ارتباطات و تعاملات اجتماعی مابین همسایگان	- وجود تعارض فرهنگی بین افراد - پایین بودن سطح امنیت اجتماعی	- احیای هویت شهری و پایداری هویت اجتماعی - هویت جمعی بنابر ویژگی‌های فرهنگی و اعتقادی - تقویت خاطره جمعی و پایدار نمودن آیین‌ها و مراسم	- گسست در تعاملات اجتماعی، رویارویی اجتماعی و مشارکت محلی - از دست دادن هویت و حس تعلق به مکان در ساکنان و شهروندان
	- وجود اراضی بایر در داخل بافت - بالا بودن درصد کاربری مذهبی - دسترسی آسان به طیف گسترده ای از کاربری‌ها، امکانات، خدمات و نقاط کانونی و مهم شهری - ظرفیت بالای بافت برای افزایش تراکم - بالا بودن سطوح کاربری شبکه معابر - استقرار کاربری‌های سازگار با هم در مجاورت یکدیگر - نزدیکی به میدان امام به عنوان قطب تجاری در مقیاس شهری - تناسب خط آسمان با مقیاس انسانی بدلیل پایین بودن ارتفاع بناها	- عدم تنوع و مطلوبیت در فضاهای موجود در محله - وجود اراضی بایر و رها شده در بافت - پوشش نامناسب معابر - عدم وجود فضاهای همگانی مناسب - کم عرض، تنگ و باریک بودن معابر - توزیع نامناسب خدمات آموزشی و درمانی در درون بافت - ضعف در تأسیسات و تجهیزات شهری - کمبود فضاهای فرهنگی، ورزشی و تفریحی در محله - وجود بناهای تخریبی و مرمتی در بافت و استفاده از مصالح کم دوام	- تزریق فعالیت‌های جدید در داخل بافت - افزایش حس تعلق خاطر در بین ساکنان - کاهش استفاده از وسایل نقلیه - امکان انتقال کاربری‌ها با توجه به فضاهای باز - وجود فضا برای توسعه کاربری‌ها و خدمات مورد نیاز محلات	- ضعف نفوذ سواره به درون بافت به دلیل کم عرض بودن معابر - شکل‌گیری معضلات اجتماعی، تجمع معتادین و عدم امنیت ساکنان - عدم فضاهای شهری جذاب و با هویت و در نهایت کاهش سطح کیفی - نسبت پایین فضای باز عمومی و تفریحی و کاهش سرزندگی در بافت - ادامه روند فرسودگی در بافت باعث افزایش مخروبه‌ها، از بین رفتن حس امنیت، ترس اهالی از حضور در حواشی این نواحی، به وجود آمدن پاتوق‌های افراد بزهکار و... می‌شود
اقتصادی	- ملکی بودن اکثر واحدهای مسکونی	- پایین بودن ارزش زمین - پایین بودن میزان درآمد ساکنان	- تغییر مالکیت از مالکین خرد به مالکین کل	- میزان محدود مشارکت ساکنان در مسائل مالی در روند طرح‌های بهبودی و نوسازی - تأثیر عوامل برون زا در بازار مسکن و زمین و کاهش کارایی سیاست‌ها و برنامه‌های بخش مسکن - عدم تمایل سرمایه گذاران خارج از بافت به سرمایه گذاری در بافت
زیست محیطی	- عدم وجود کاربری‌های صنعتی و آلاینده در محله	- مسدود شدن مسیر جریان هوای مطلوب توسط احداث توده‌های ساختمانی - کمبود استفاده از عناصر طبیعی (پوشش گیاهی) در درون محله	- کاهش آلودگی هوا و آلودگی صوتی	- غلبه کالبد مصنوع بر محیط - کاهش آسایش اقلیمی محیطی به واسطه عدم توجه به پوشش گیاهی

مآخذ: نگارندگان (۱۳۹۴).

- هماهنگ نمودن ظرفیت معابر با تراکم‌ها و تعداد طبقات ساختمان‌ها؛
- خدمات‌رسانی و تزریق و تغییر کاربری‌ها در سطح بافت و به ویژه در مرکز محله؛
- احداث و ایجاد فضاهای خدماتی جدید در پهنه‌های بازسازی شده؛
- ایجاد طیف گسترده‌ای از کاربری‌ها احیاء زندگی شبانه؛
- تأمین فضاهای باز، سبز و ایجاد فضاهای همگانی جدید شهری جهت افزایش حضور شهروندان در بافت؛

### نتیجه‌گیری

از آنجایی که هدف بازآفرینی شهری، برقراری امر توسعه در بافت‌های شهری است، با نزدیک شدن به مفاهیم معاصر توسعه که آن را امری یکپارچه و بشمار تلقی می‌کند، اهمیت پایداری در مدیریت شهری نوین باتوجه به برداشت از پدیده فرسودگی افزون می‌گردد. با چنین برداشتی، می‌توان فرسودگی را ناپایداری در تمامی ابعاد دانست که شدت و ماهیت آن می‌تواند بسته به ویژگی‌ها و شرایط بافت و محله مورد نظر متفاوت باشد.

یک پیش شرط برای بازآفرینی موفق مناطق فرسوده شهری، ادغام و یکپارچه‌سازی رویکردهای بخشی است. گرچه رویکردهای بخشی ممکن است در کوتاه مدت به تسکین مشکلات حاد کمک کند، با وجود این راه‌حلهایی که بدون توجه به مسائل اجتماعی، تنها به تغییر ساختار فیزیکی منجر می‌شوند، به احتمال زیاد موجب فرسودی بیشتر می‌گردند. حتی در مواردی که برنامه‌ها و سیاست‌های ملی مبتنی بر یکپارچه‌سازی بوده، الزاماً در عمل اجرا نشده است. اجرای سیاست‌های یکپارچه چالشی است که فرایند مستمر آموزش را در حین اجرا می‌طلبد. ماهیت یکپارچه بازآفرینی شهری را باید با ایجاد نهادهای مناسب برای هدایت فرایند مذکور به سمت ارتقاء کیفیت زندگی تقویت کرد. این نهادها خود باید از طریق مشارکت سیاسی اداره و هدایت شوند.

### اقدامات و راهبردهای بازآفرینی محله جولان

به‌طورکلی در جهت بهبود شرایط کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و دستیابی به رویکرد بازآفرینی پایدار در راستای برنامه‌ریزی محله-محور، محله جولان دو دسته مجموعه اقدامات می‌تواند مد نظر قرار گیرد:

**(الف) اقدامات غیرکالبدی:** در جهت فرهنگ‌سازی، ظرفیت‌سازی، نهادسازی و ابزارسازی باشد و از طریق آموزش، اطلاع‌رسانی، مستندسازی، ترویج، برنامه-ریزی و تهیه طرح، بستر لازم برای تحقق برنامه‌های بازآفرینی پایدار را در محله جولان همدان با حضور حداکثری مردم فراهم می‌نماید. از جمله این اقدامات می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- آگاه نمودن ساکنان محلی به ارزش‌های کالبدی موجود در بافت؛

- شناسایی عناصر ارزشمند موجود در بافت؛ به منظور زنده کردن تصویر ذهنی گذشته و اعاده هویت تاریخی و فرهنگی بافت؛

- تعیین ضوابط و الگوهای مناسب برای ساخت و سازهای جدید و همچنین نظارت دقیق بر نوسازی‌هایی که توسط مالکین در این بافت انجام می‌گیرد؛

- اعمال سیاستگذاری‌های تشویقی برای جذب هر چه بیشتر مشارکت‌های مردمی در امر بازآفرینی در مقیاس محلی؛

- اصلاح قوانین و یا ایجاد تغییر در ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی، با توجه به امکانات و فرصت‌های موجود در محله؛

**(ب) اقدامات کالبدی** که با هدف ایجاد تحریک توسعه زمینه‌های لازم برای حضور ساکنان و مالکان، انبوه‌سازان و سرمایه‌گذاران و... را در فرآیند بازآفرینی پایدار بافت فرسوده محله جولان فراهم می‌نمایند. از جمله این اقدامات عبارتند از:

- ارتقاء و توسعه زیرساخت‌ها و شبکه معابر؛
- توسعه و تأمین خدمات محله‌ای؛
- ارتقاء قلمرو عمومی و توسعه فضاهای شهری متناسب با خواست مردم؛

به نبود مقیاس محله‌ای و ضعف ساختار مدیریت و برنامه‌ریزی در این مقیاس مرتبط می‌شود. در کنار این مقیاس باید به تأثیر عوامل برون محله‌ای در روند نوسازی بافت‌های فرسوده نیز توجه داشت. در نهایت در زمینه رویکرد بازآفرینی شهری می‌توان گفت که اگر رویکرد به بازآفرینی، اجتماع مدار، یکپارچه، جامع و استراتژیک باشد، آن‌گاه به خودی خود رویکرد بازآفرینی پایدار حاصل خواهد شد.

#### منابع

1. Amine, Mohammadi, 2007. Urban Dilapidated Texture and Effects of Elements on them <http://www.udro.org.ir/news/fullstory.asp?n=2543>.
2. Amin Nasser, Araz, 2006. the planned neighbourhood (basics concepts, definitions, methods), Journal of Urban Development References, Number of the nineteenth and twentieth centuries.
3. Andreasen Anders, Bard. 2002. Bridging Human Rights and Governance: Constructing Civic Competence and the Reconstitution of Political Order. Kluwer. Law International. Netherland. 95
4. Bulleen P., and Onyx J. 1999. Social Capital: Family Support Services and Neighbourhood and Community Centres in new south wales: An Analysis, Discussion Paper, Centre for Australian Community, Organisations and Management, Sydney, PO.Box 181, Coogee NSW 2034.
5. Department for Communities and Local Government, 2011. Factsheet 6; Neighborhood Management.
6. Faraji Mullahs the, 2010. " Variety of intervention methods in development and urban renewal", monthly information, education, research councils, No. 54.
7. Farshid, H. 2010. Tracking methods of government intervention in the context of urban wear, monthly information, education, research councils, and No. 54.

هماهنگی، همکاری و توافق استراتژیک مهم‌ترین عوامل در ارتقاء کیفیت زندگی مناطق فرسوده است. مسائل اصلی، توانمندسازی و مشارکت‌دهی اجتماعی و ایجاد توافقات دو سویه میان ساکنان، بهره‌برداران، سرمایه‌گذاران و شهرداری‌هاست. فرایند بازآفرینی شهری و ارتقاء کیفیت زندگی در محلات فرسوده با تاکید بر سرمایه اجتماعی، فرآیندی دراز مدت است و نیاز به تفکر استراتژیک و پایداری دارد. تمرکز کوتاه‌مدت بر روی بهسازی و نوسازی ساختار کالبدی برای حل مشکلات عمیق اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی کافی نیست.

از طرفی ضرورت دارد که ریشه‌های شکل‌گیری مسئله بافت فرسوده مورد بررسی دقیق قرار گیرد. از نگاه کمی صرف به نوسازی بافت‌های فرسوده اجتناب شود و به ابعاد و شاخصهای کیفی نیز توجه گردد. به‌طور مشخص رویکرد گسترده‌نگر و جامع‌تری در مواجهه با این مسئله مورد نیاز است. لازم است بر اقدامات و سیاست‌های موازی در بخش‌های مختلف نظارت شود و در ارائه طرح‌های توسعه شهری یا سیاست‌های موازی توسعه مسکن شهری (مانند مسکن مهر) به جوانب امر توجه گردد. همچنین لازم است که روابط بین دولت، مدیریت شهری و مردم و مشارکت آن‌ها در روند نوسازی شهری و بازآرایی اصلاح شود و از نگاه یک سویه اقتصادی و سوداگرانه دولت، بخش خصوصی و عمومی به نوسازی بافت‌های فرسوده اجتناب شود.

در شرایط کنونی، نقشه راه راهبردی مشخص و شفاف در سیاست‌گذاری شهری برای نوسازی بافت‌های فرسوده شهری وجود ندارد و این امر بازاندیشی مجدد در این حوزه را ضروری می‌سازد. همچنین اگرچه در سال‌های اخیر، اسناد قانونی مهمی در این زمینه تصویب شده‌اند اما همسویی و جامعیت لازم برای اقدامات شکل نگرفته است. از طرف دیگر مردم به عنوان کنشگران اصلی، همچنان گروه‌های هدفی در نظر گرفته می‌شوند که باید برای آن‌ها از بالا برنامه‌ریزی نمود در حالی که خود بخشی از بهره‌مند شوندگان هستند. این مسئله تا حد زیادی

- Sustainable Communities: A Case Study. *Baltic Journal on Sustainability*. 15(1): 49-59.
20. Neighborhood Renewal Unit, 2006. Neighborhood Management – at the Turning Point? Office of the Deputy Prime Minister.
  21. Izadi Mohammad, 2010. Urban renewal, action and vision in organizing a comprehensive and integrated range of programs aimed at upgrading and urban renewal, seven cities, *Journal of Civil and Urban Development*, No. 3334, pp. 8073.
  22. Izadi, M.S. 2006. A study on city center Regeneration: A comparative analysis of two different approaches to there vitalization of historic city centres in Iran. Newcastle University.
  23. Izadi Mohammad, Health Zadeh, M. 2004. Protection and development are two complementary approaches to the contrary, *Abadi Journal*, 14: 2112.
  24. LUDA Project 2005. “integrating assessment into sustainable urban regeneration”, Key Action for City of Tomorrow & Cultural Heritage, European Union.
  25. Syrett, Stephen, and North, D. 2008. *Renewing Neighbourhoods*, The Policy press, Great Britain.
  26. Report of the Local Services and Community Safety Overview and Scrutiny Committee (2011); Neighborhood Management, Birmingham City Council.
  27. Pourahmad, Ahmad Habib, Kiomars, Farmer, M. 2010. The evolution of the concept of urban renewal as a new approach in the context of urban wear, *Journal of Islamic Iran*, the first issue, pages 73 and 92.
  28. Vicente, Royuela and Jordi, Suriñach 2004. Constituents of Quality of Life and Urban Size, *Social Indicators Research*, December 2005, 74(3): 549-572.
  29. Vilaplana, Begona, partnership and networks as new mechanisms towards sustainable urban regeneration, development planning unit, university college London, 1998.
  8. Enemark, J. 2004. *Urban Social Planning*, Australia, Vilz University, Australia Press.
  9. Fayers, Peter, Machin, David 2000. *Quality of life, Assessment, Analysis and Interpretation*, John Wiley & Sons, New York.
  10. Haji pour, Khalil, 2007. an introduction to the evolution and development of approaches to urban renovation) period after the First World War to the beginning of the third millennium, the idea of Iranshahr, a quarterly journal on Shhrshnasy, Second, 9 and 1.
  11. Habibi, Seyyed Mohsen, Purpose, M. 2007. *Urban restoration*, Tehran University Press, the sixth edition, New edition.
  12. Habibi, Seyed Mohsen and purpose, Maliha, 2005. *Urban restoration, definitions, theories, experiences, charters and resolutions* Jhany, Tehran, Tehran University Press, first edition.
  13. Homayoni, H. 2006. Morphological, social and historic fabric of cities in the face of the earthquake in crisis management, the first national conference on earthquake disaster management in cities with historical context , 9 to 11 December, University of Yazd.
  14. Hull city council, Urbanregeneration, “to promote urban regeneration and anti-poverty strategies”, may 2000.
  15. Harvey, David 1985. *The Urbanization of Capital*, Basil Blackwell, Oxford.
  16. Gotham, Kevin Fox 2010. “Urban Theory”, *Encyclopedia of Urban Studies*, SAGE Publication, California, pp. 39- 943.
  17. Mousavi , Mir Ali Bagheri Najaf and Kashkouli, 2012. To evaluate the spatial distribution of quality of life in this city of Sardasht, *Research and urban planning*, Vol.III, No.IX.
  18. Mousavi, Seyyed Ahmad, 2006. *Community development planning with an emphasis on social capital (In Mashhad)*, Master of Urban Planning, School of Architecture and Urban Planning, University of Madras.
  19. McDonald, S., Naglis, M., and Vida, M. 2009. *Urban Regeneration For*

