

# برنامه ریزی راهبردی بمنظور بهسازی بافت‌های فرسوده شهری (نمونه مورد مطالعه: شهر بابل)

دکتر صدیقه لطفی<sup>۱</sup>

دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه مازندران

دکتر غلامرضا ملکشاهی

استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه مازندران

مهدیه مهدوی

دانشجوی کارشناسی ارشد گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نور

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۸۹/۱۰/۲۰

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۸۹/۷/۳۰

## چکیده

شهرها نیز مانند موجودات زنده ای هستند که رشد و زوال را تجربه می کنند. اگر عوامل منفی نظم و سازمان فضایی آنها را برهم زنند فرایند زوال آنها تسریع خواهد شد. بنابراین شهرهای کهن و باستانی ایران، که دارای هویت ویژه‌ای هستند و دارای بافت‌های قدیمی با ارزش و تاریخی اند در معرض زوال و فرسودگی هستند. شهر بابل به عنوان یکی از شهرهای قدیمی شمال ایران ب در معرض خطر نابودی و فرسودگی قرار دارد. این پژوهش به ارزیابی ساختار فیزیکی قدیم شهر با تمرکز بر روش های توصیفی و تحلیلی پرداخته است که با به کارگیری تکنیک SWOT به شناسایی عوامل منفی و مثبت در بافت قدیم شهر بابل تلاش نمود تا به ارائه برنامه ریزی راهبردی برای نوسازی و بهسازی این بافت پردازد. نتایج تحقیق نشان داد که بافت مورد نظر با کمبود زیرساخت های فیزیکی مواجه است که خود نیازمند اقدامات فوری برای تجدید حیات شهری است.

واژگان کلیدی: بافت شهری، برنامه ریزی راهبردی، بهسازی، مداخله در بافت، شهر بابل.

## مقدمه

بدنبال تحولات انقلاب صنعتی در زمینه‌های تکنولوژیکی اقتصادی- اجتماعی و پیامدهای ناشی از هجوم و تمرکز جمعیت‌ها و فعالیت‌ها به بخش مرکزی شهرها این بافت‌ها دچار افت فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی شوند این فرایند باعث شد که باگذشت زمان، بافت‌های قدیمی و مرکزی شهرها پویایی خود را از دست بدهند و محله‌های خوب شهری به محله‌های پست و مسئله‌دار تبدیل شوند و دچار عدم تعادل گشته و قادر به پاسخگویی نیازهای جدید جوامع شهری نیستند (خانگل زاده، ۱۳۸۶، ص ۲). این در حالی است که بافت‌های قدیمی و فرسوده‌ی شهری به دلیل مرکزیت جغرافیایی، سهولت دسترسی، استقرار بازار (فعالیت‌های تجاری) و دارا بودن ارزش‌های تاریخی و فرهنگی، دارای ظرفیت بالقوه برای تولید درآمد و به تبع آن پرداخت اجاره بهاء می‌باشد. علارغم این ویژگی‌ها محلات مسکونی پیرامون هسته تجاری، به دلایلی از جمله: بافت سنتی شبکه معابر، فرسودگی واحدهای مسکونی، ضعف زیرساخت‌ها و مشکلات زیست محیطی، مسیر رکود و عقب ماندگی را طی می‌کند. تداوم چنین فرم‌های فضایی باعث شکل‌گیری نوعی از فرایند اجتماعی، اقتصادی، در محلات مسکونی بافت‌های قدیمی و فرسوده شده است، که در آن گروه‌های با درآمد بالا از این محلات خارج شده و مهاجرین و کارگر و عمدتاً فقیر، جایگزین آنها شده‌اند. از طرفی، برخی از واحدهای مسکونی در معرض تهاجم و فشار فعالیت‌های ناشی از بازار واقع شده و به کارگاه‌های تولیدی یا انبار تبدیل شده‌اند. مجموعه این عوامل، باعث کاهش مطلوبیت سکونت در این بافت‌ها شده است (رهبان، ۱۳۸۸، ص ۲). رشد جمعیت شهرها، افزایش ناگهانی آهنگ شهرنشینی، توسعه بی‌رویه شهرها و کاهش زمین برای سکونت و خدمات از یکسو و وجود بافت‌های فرسوده و ناکارآمد در شهرها که ساکنان به سبب عدم توانایی مالی قادر به نوسازی و بهسازی آن نیستند از سوی دیگر موجب شد تا برنامه‌ریزان به فکر ارائه راه حل و برنامه‌هایی مناسب برای بهسازی این بافت‌ها باشند. این امر علاوه بر استفاده مطلوب از فضا، جلوگیری از گسترش بیش از حد ساخت و سازهای شهری در زمین بکر و یا کشاورزی اطراف شهر را نیز در پی خواهد داشت (زندوی، ۱۳۸۶، ص ۳). از این رو رهیافت مناسب به بافت قدیم و فرسوده شهری، مستلزم رویکردی دقیق و نگرشی همه جانبه به بافت کهن و ویژگی‌های آن، و براین اساس، تهیه و تدوین دقیق برنامه‌هایی قابل اجرا و بهسازی بافت قدیم است (ارجمند نیا، ۱۳۸۲، ص ۷۷). از این جهت در این تحقیق سعی می‌شود با رویکردی استراتژیک به بررسی بافت مورد نظر، نتایج و راهکارهایی راهبردی برای بهسازی بافت قدیم و فرسوده شهر ارائه نماید.

## روش تحقیق

نگرش حاکم بر این پژوهش، مبتنی بر روش تحقیق، توصیفی- تحلیلی است. در این تحقیق از طریق مطالعات کتابخانه‌ای اقدام به جمع‌آوری تعاریف، نظریات، تئوری‌ها، و مستندات شده است که اغلب از طریق مطالعات میدانی قابل دسترسی نیست. بخش قابل توجهی از اطلاعات دست اول نیز از طریق پرسشنامه و بازدید از منطقه مطالعاتی بدست آمده است. در مرحله بعد به تحلیل وضع موجود پرداخته شده است و با بکارگیری نرم افزار SPSS آمار توصیفی و استنباطی مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. در انتها جهت ارائه راه حل‌ها از تکنیک‌های برنامه‌ریزی راهبردی از تکنیک SWOT بهره برده شد، و به اثبات فرضیات پرداختیم.

## بیان مسئله

بیش از چند دهه است که محله‌های قدیمی شهری به فراموشی سپرده شده‌اند. بسیاری از بافت‌های سنتی که زمانی مایه افتخار شهرها بودند بیش از پنجاه سال است که در حال فرسایش رها شده‌اند. تقریباً تمامی جمعیت این مناطق جابجا شده و میراث تاریخی، فرهنگی و اجتماعی ویژه محله‌های مختلف یا منقرض شده و یا در حال انقراض‌اند. تنها اندکی از بناها که به سختی به روی پا ایستاده‌اند به یادگار مانده‌اند و یادآور معماری و شهرسازی گذشته‌اند. هرچند که حرکت‌هایی پراکنده در سال‌های اخیر در بهسازی و مرمت بناهای ارزنده به چشم می‌خورد. اما، حساسیت‌ها هرچه کمتر شده و هم در میان مسئولان و هم در میان مردم حدود زیادی مصونیت ذهنی ایجاد شده است. طرح‌های جامع، طرح‌های تفضیلی، و ضوابط منطقه‌ای در اهداف پیش‌بینی شده شکست خورده‌اند. در مناطق مرکزی و محله‌های قدیمی شهرها، نه تنها گذار از سنت به تجدد تحقق نیافته، بلکه با مقاومت سرسختانه این مناطق در مقابل مظاهر تجدد، عملاً هیچ گونه بهسازی و مرمتی نیز صورت نگرفته است. در نتیجه پیامدهای طراحی و ضوابط ساخت‌وساز به صورت مانعی بزرگ، به فرسایش روز افزون بافت‌های سنتی انجامیده است (ربیع، ۱۳۸۲، ص ۱۰۲).

فقدان مدیریتی مسئول که بتواند این بافتها را باتغییرات سریع ساختاری و کارکردی جدید مبتنی با مدرن‌گرایی در شهرها هماهنگ سازد، آنها را در تنگنای عدم قابلیت و عدم انطباق با نیازهای جدید گرفتار می‌آورد. به‌همین جهت این بافتها نه تنها جمعیت اصیل و بومی خود را از دست داده‌اند بلکه به دلیل عدم تمایل به سرمایه‌گذاری در راستای بهسازی و نوسازی آنها، زمینه را جهت استقرار مهاجرین (بویژه مهاجرین روستایی) و اقلشمار کم درآمدی که ناگزیر به سکونت در ارزانترین محلات شهری می‌باشند فراهم آورده است (رهبان، ۱۳۸۸، ص ۴). امروزه بافت فرسوده شهری در اکثر شهرهای جهان و ایران به یکی از چالش‌های جدی در برنامه‌ریزی و مدیریت شهری تبدیل شده‌اند که سالانه هزینه زیادی را به شهرداری‌ها تحمیل می‌نماید. اکثر شهرهای قدیمی ایران از جمله شهرهای استان مازندران دارای بخش‌های فرسوده‌ای هستند که نیازمند نوسازی و بهسازی جهت کارآمد شدن می‌باشند.

برای واکاوی دقیق مسأله، شهر بابل را بعنوان مکان مورد مطالعه انتخاب کردیم. این شهر در غرب شهرسازی (مرکز مازندران) و به فاصله حدود ۴۸ کیلومتری این شهر واقع شده، و مساحتی معادل  $3036/4$  هکتار از کل استان را به خود اختصاص داده است. شهر بابل طبق سرشماری سال ۱۳۸۵ دارای ۲۰۱۳۳۵ نفر جمعیت می‌باشد. روند شکل‌گیری این شهر در دوره تاریخی، به گونه‌ای می‌باشد، که همانند سایر شهرهای ایران از مجموعه‌ی محلات تشکیل شده است. محله بافت قدیم واقع در مرکز شهر بابل با مساحتی در حدود ۱۲۲ هکتار و جمعیتی معادل ۱۰۷۳۵ نفر می‌باشد. برای دستیابی به ضرورتها، اهداف و روش‌های مناسب ساماندهی، ابتدا لازم است، که خصایص و مسائل اصلی بافت قدیم شهر موشکافی شود. برخی از این محلات با مسائلی روبرو هستند که زمینه‌ساز تعارض‌های دیگر شده است. بویژه برخورد نابرابر مدیریت شهری در ارائه امکانات و خدمات به فرسودگی بیشتر این بافت کمک کرده است. این تحقیق تلاش می‌کند با شناخت مسائل مربوطه به (بافت) فرسوده شهر بابل و معرفی دقیق آن به زوایای

پنهان و ناشناخته آن پی ببرد. در ادامه با استفاده از تکنیک‌های برنامه‌ریزی راهبردی، به شناخت مسائل و مشکلات این بافت پرداخته و در نهایت راه‌حل‌های منطقی را مبتنی بر برنامه‌ریزی راهبردی برای حل این مسائل ارائه می‌دهد.

### سوالات اصلی تحقیق

مشکلات اصلی بافت فرسوده شهری چیست؟

چه راه حل‌های احتمالی برای رفع مشکل این بافت‌ها وجود دارد؟

با توجه به سوالات مطرح شده فرضیات این تحقیق عبارت است از:

- به نظر میرسد تغییرات جدید در بافت‌های فرسوده بر معضل این بافت‌ها افزوده است.

- به نظر میرسد تغییرات جدید در بافت‌های فرسوده بر معضل این بافت‌ها افزوده است.

### ویژگی‌ها و انواع بافت فرسوده شهری

بافت‌های فرسوده به علت گذشت زمان و عدم سرمایه‌گذاری لازم در نگهداری و از آنها با ویژگی‌های خاصی مواجه هستند که شامل موارد ذیل می‌باشد. عدم دسترسی به درون بافت، فقدان تاسیسات زیر بنایی مناسب، مشکلات زیست محیطی و بالا بودن حجم آلودگی، کمبود امکانات گذران اوقات فراغت، فقر و محرومیت، آسیب‌پذیری در برابر زلزله، سرانه کم خدمات، جمعیت زیاد (تراکم بالای جمعیت)، تراکم ساختمانی کم دوام، ناامنی و معضلات اجتماعی (عندلیب، ۱۳۸۵، ص ۲).

مراد از فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافتهای شهری است (شفائی، ۱۳۸۵، ص ۸). این بافت‌ها، به معضلی برای تصمیم‌گیران، مدیران و مردم شهرهای تاریخی بدل شده است. در این بافت‌ها، ارزش‌های نهفته فرهنگی و مدنی کشور، در تگنای عدم قابلیت بافت برای انطباق با نیازهای زندگی جدید قرار گرفته است (ملکی، ۱۳۸۳، ص ۲۱). در اردیبهشت ماه سال ۱۳۸۵، شورای عالی شهرسازی برای شناسایی این محدوده‌ها سه شاخص با مفاهیم زیر تعریف کرد. ریزدانگی: بلوک‌های شهری که بیش از ۵۰ درصد قطعات آنها مساحتی زیر ۲۰۰ متر داشته باشند. نفوذناپذیری: بلوک‌های شهری که بیش از ۵۰ درصد معابر آنها عرض کمتر از شش متر را داشته باشند. ناپایداری: بلوک‌های شهری که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آنها فاقد سیستم سازه‌ایمی باشند (ابلقی، ۱۳۸۵، ص ۱۵۱). با بررسی بافت فرسوده و مسئله دار شهری و وجود اشتراک و افتراق آنها از یکدیگر چهار گونه مختلف از این نوع بافت‌ها با ماهیت کاملاً متفاوت قابل تشخیص می‌باشد. ۱- بافت قدیمی فرسوده (ارزشمند و فاقد ارزش) ۲- بافت میانی فرسوده ۳- بافت جدید فرسوده ۴- بافت روستایی و حاشیه ای فرسوده.

### انواع مداخله در بافت های فرسوده

در اصلاح شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری، به منظور بهبود مراکز شهری و یا بطور دقیقتر بافت‌های قدیمی و معمولاً فرسوده شهری راهکارها و مداخلات گوناگونی مطرح می‌شود. انواع مداخله براساس میزان وفاداری به گذشته در سه گروه بهسازی، نوسازی، بازسازی قرار می‌گیرند. بهسازی حداقل مداخله و دستکاری در وضعیت کالبدی موجود را به عمل می‌آورد (خاکساری، ۱۳۸۳). بهسازی<sup>۱</sup> شامل سلسله اقداماتی است که به منظور بهبود کالبد، که در نتیجه

<sup>۱</sup> -Rehabilitation

فرسایش فعالیت تحقق یافته است، در کوتاه مدت صورت می‌گیرد. در واقع بهسازی زمانی صورت می‌گیرد که فرسودگی نسبی فضا از لحاظ عملکردی حادث شده باشد (حیبی، مقصودی، ۱۳۸۶، ص ۱۸). در این نوع مداخله اصل بر وفاداری به گذشته و حفظ آثار هویت بخش در آنهاست. فعالیت بهسازی با هدف استفاده از امکانات بالقوه و بالفعل موجود و تقویت جنبه‌های مثبت و تضعیف جنبه‌های منفی از طریق حمایت<sup>۱</sup>، مراقبت<sup>۲</sup>، نگهداری<sup>۳</sup>، حفاظت<sup>۴</sup>، احیا<sup>۵</sup>، استحکام بخشی<sup>۶</sup> و تعمیر<sup>۷</sup> صورت می‌پذیرد. این نوع مداخله مخصوص بافتی است که دارای ارزش تاریخی فرهنگی بوده و دخالت در این بافتها مستلزم رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی می‌باشد (عباسی، رضوی، ۱۳۸۵).

### بررسی ساختار اقتصادی - اجتماعی و کالبدی بافت قدیم شهر بابل

منظور از بافت قدیم، پهنه موجود در بافت اولیه و مرکزی شهر بابل است که حدود آن توسط سازمان میراث فرهنگی مشخص گردیده است. بافت قدیم شهر بابل محدوده‌ای به مساحت در حدود ۱۲۲ هکتار و جمعیتی معادل ۱۰۷۳۵ نفر می‌باشد. بافت قدیم شهر بابل در حقیقت هسته نخستین رشد و توسعه این شهر در دوره معاصر است. در طرح تفصیلی ویژه بافت قدیم، این محدوده مطالعاتی حدود ۳۸ محله به اسامی ذیل شناسایی شده اند. اسامی محله‌ها (واحدهای همسایگی و زیرمحله‌ها) از سمت جنوب به سمت شمال :

کاسه گرمحله ۲- سبزه میدان ۳- عطارمحله ۴- بی سرتکیه ۵- مسجدجامع ۶- شاهکلا ۷- گلشن ۸- افرادارین ۹- مومن آباد ۱۰- شمشیرگر محله ۱۱- مرادییک ۱۲- میانکت ۱۳- یهودی محله ۱۴- سید جلال ۱۵- سرحمام ۱۶- پنجشنبه بازار (به انضمام حصیرفروشان) ۱۷- باقرناظر ۱۸- پیرعلم ۱۹- بیدآباد ۲۰- سر حمام میرزا یوسف ۲۱- اجابن ۲۲- طوقدارین ۲۳- آستانه ۲۴- چالدرزین ۲۵- عرب خیل ۲۶- شهدا ۲۷- آهنگرکلا ۲۸- زرگرمحله ۲۹- همت آباد ۳۰- چهارسوق ۳۱- چهارشنبه پیش ۳۲- سنگپل ۳۳- کارخانه برق ۳۴- نقیب کلا ۳۵- برج بن ۳۶- کارخانه برق ۳۷- ایستگاه ۳۸- قهاریه.

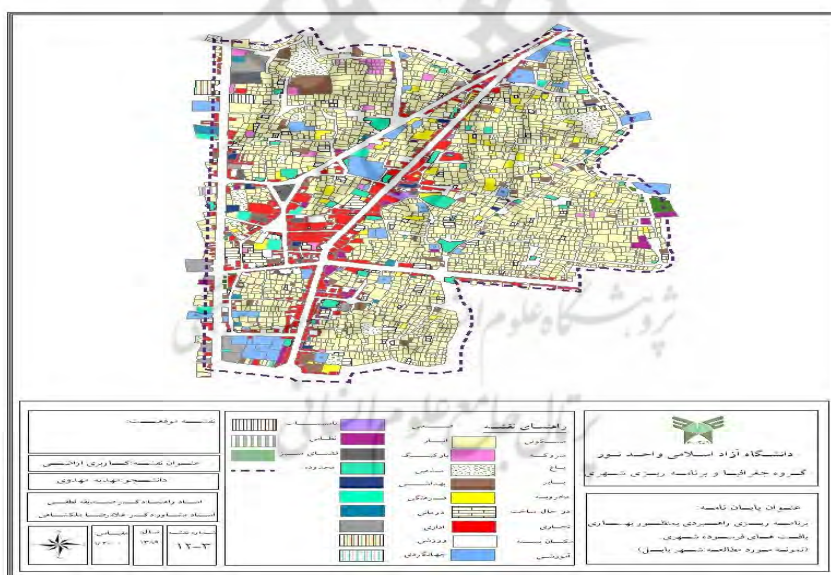
از عوامل مهم و تاثیرگذار در شکل گیری محلات وجود بازارها و محلهایی جهت ارتباطات تجاری بوده که پس از شکل گیری این بازارها، واحدهای مسکونی اطراف آنها احداث می‌شد و علاوه بر آن عناصر شهری مهم دیگر مانند مساجد، مدارس مذهبی، حمام و کاروانسراها اطراف آن ساخته می‌شد و تحت عنوان همین بازارها این محلات شناسایی می‌شدند، مانند محله پنجشنبه بازار و غیره (مهندسین مشاور، ۱۳۸۰).

از نظر اجتماعی و جمعیتی بافت مذکور دارا ۳۱۴۹۱ خانوار می باشد و در مقایسه با کل شهر بابل دارای تراکم نسبی بیشتری است (۸۷/۹ نفر در هکتار). نرخ رشد در محدوده مورد مطالعه برابر ۱/۷۶ درصد است. بررسی ساختارسنی

1 - protection  
2 - preservation  
3- Maintenance  
4 -Conservation  
5- Restoration  
6- Consolidation  
7- Repair

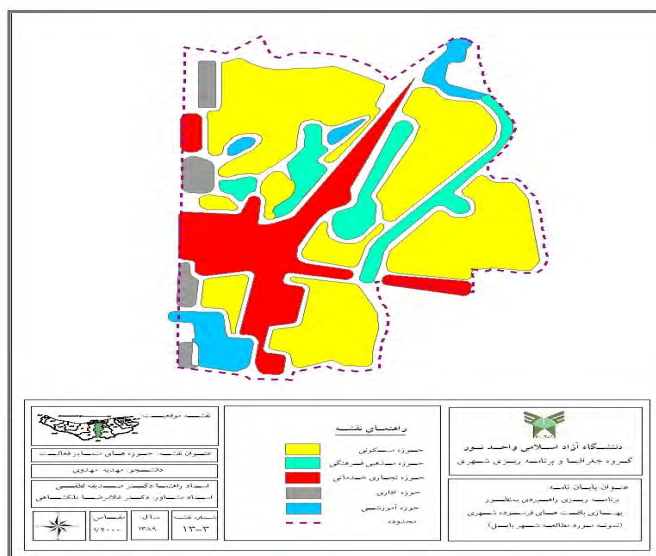
جمعیت ساکن در محدوده نیز این واقعیت را آشکار می‌سازد که سهم کودکان زیر ده سال ۱۰/۴۱ درصد و در مقایسه با گروه سنی ۱۹-۱۰ ساله ۸/۹۶ درصد کمتر است این امر معلول سالخوردگی سن سرپرستان خانوارهای ساکن در محدوده است که به علت کمبود ازدواج‌های جدید، سهم تولد و کودکان نوزاد در جمعیت به ارقام کوچکی تنزل کرده است.

جهت شناخت ویژگی‌های کالبدی بافت قدیم با توجه به طرح تفضیلی (برداشت سال ۱۳۷۹) و برداشت‌های انجام شده توسط مهندسین مشاور هفت شهر آریا در سال ۱۳۸۸ نشان از الگوی عمومی یک طبقه در ساختمان‌های این بافت دارد. براساس بررسی‌ها و برداشت‌های میدانی انجام گرفته، غالب ساختمان‌های بافت قدیم به ترتیب دارای کیفیت‌های قابل قبول ۳۸/۶۵ درصد فرسوده با ۳۶/۱ درصد مرمتی با ۲۵ درصد کیفیت‌های حفاظتی و ۲۴ درصد مخروبه بوده‌اند. در آمار گیری که توسط مشاور هفت شهر آریا جهت تهیه طرح نوسازی و بهسازی شهر بابل انجام داده است ۱۰/۸۸ درصد قطعات را فاقد بنا، ۱۷/۷۴ درصد اسکلتی، ۴۶/۲۵ درصد آجر و آهن و ۲۳/۱۳ درصد آجر و خشت ارزیابی نموده است. این هسته در خود نیز الگوهای چندی از مراکز فعالیت جای داده است. سه نوع فعالیت عمده در محدوده، الگوی غالب پراکنش فضایی فعالیت اداری- خدماتی، فعالیت مذهبی و آموزشی می‌باشد. از این رو نقشه کاربری اراضی وضع موجود و حوزه‌های متمایز فعالیت در محدوده مطالعاتی در ذیل جهت شناخت بهتر بافت لحاظ گردیده است.



نقشه شماره ۱: توزیع انواع کاربری های شهری بافت قدیم بابل

منبع: نگارندگان



نقشه شماره ۲: حوزه های متمایز فعالیت در بافت قدیم بابل

منبع: نگارندگان

## نتایج تحقیق و آزمون فرضیات

هسته اولیه و بافت کهن شهر، همچنان که خود شهر از جهات مختلف اقتصادی، اجتماعی و کالبدی رشد و توسعه می‌یابد، و بخشهای جدید به آن افزوده می‌شوند، بدلیل عدم توانایی همسازی با بافت‌های جدید، رو به رکود و فرسودگی می‌گذارند (ارجمندنیا، ۱۳۸۲، ص ۷۶). در این خصوص، راهبرد و سیاست‌گذاری‌های نوسازی و بهسازی محله های قدیمی شهرها قطعاً باید با آن نوع نگاه مدیریت شهری که تا کنون بر این موضوع حاکم بوده است، متفاوت باشد. در این پژوهش برنامه‌ریزی راهبردی را جهت بررسی مشکلات بافتهای فرسوده شهری انتخاب نموده‌ایم. اطلاعات پایه بدست آمده از طریق پرسشگری از ۷۲ خانوار ساکن بافت و مشاهده محقق از محدوده و مصاحبه با مسئولین امر می‌باشد. جهت بهتر نشان دادن نتایج حاصله از تکنیک سوات که یکی از تکنیک‌های معتبر در برنامه ریزی راهبردی است بهره گرفته شده است.

باتوجه به عوامل بیرونی میتوان به این نتایج رسید که جوانی جمعیت در این بافت در تمایل ساکنان برای نوسازی و بهسازی بافت موثر باشد و ساکنین به دنبال ساماندهی بافت جهت زندگی راحت‌تر و محیطی مساعدتر هستند. از سوی دیگر داشتن درآمد مکفی و معیشت مناسب در این امر راهگشا خواهد بود زیرا امکان سرمایه‌گذاری از سوی ساکنان را هم فراهم می‌سازد. این امر خود نیازمند یاری موسسات و شرکت‌های خصوصی و حمایت و نظارت دولت است. این بافت با مشکلاتی مانند عرض کم معابر و کمبود امکانات رفاهی و خدماتی دست و پنجه نرم می‌کند که نیازمند برنامه‌ریزی اجرایی کارآ و اثربخش می‌باشد. ساکنین بافت از شوراها و تشکلهای محلی که مشغول به فعالیت اند چندان رضایتی ندارند لازم است جهت رفع این مشکل مشارکت بین مردم و شوراها تقویت گردد در غیر این صورت اکثر روش‌های مداخله باشکست مواجه خواهد شد. این بافت دارای قوت‌های است که با تقویت آنها و استفاده صحیح از آنها می‌توان مسیر توسعه و بهبود شرایط زندگی را در این بافت‌ها تسری بخشید. اکثر مالکیت‌ها در این بافت از نوع شخصی است و این امتیاز امکان دخالت در بافت را راحت‌تر می‌سازد. این محلات اغلب امن و

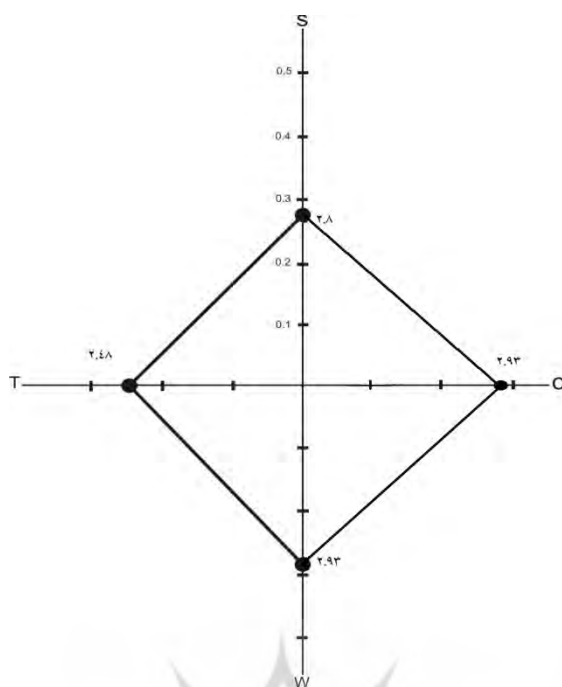
ساکنین مایل‌اند در این محلات به زندگی خود ادامه دهند البته باید این نکته را نیز در نظر داشت که حس تعلق به مکان در انتخاب ساکنین بسیار موثر افتاده است. خانوارهای ساکن اغلب تک خانوار و از زیرساخت‌ها راضی‌اند. در پرسشگری انجام شده اغلب ساکنان ابنیه خویش را قابل نگهداری اعلام نمودند اما نوع مصالح و عمر ابنیه پاسخ دیگری را به ذهن نزدیک می‌سازد زیرا اغلب ابنیه بافت از نوع آجر و چوب و عمری بیش از ۳۰ سال دارند این نشان دهنده علاقه ساکنین به ادامه زندگی در این بافت می‌باشد اما باید توجه داشت که تامین مسکن مناسب و شرایط مطلوب برای زیست شهروندان هدفی ارزشمند و والا، از جایگاه مهمی در میان مسائل توسعه شهری برخوردار است. از این رو یکی از راهکارهای عملی پیش‌روی مسئولان شهری و شهروندان بمنظور تحقق بخشیدن به هدف فوق‌الذکر استفاده از پتانسیل‌های نهفته در دل این بافت‌های فرسوده و قدیمی است. چرا که با ساماندهی این بافت‌ها می‌توان با کمترین هزینه و در سریع‌ترین زمان به تامین مسکن و خدمات وابسته به آن تحقق بخشید. عدم امکانات مناسب فرهنگی، تفریحی و فضای سبز و عدم پراکنش مناسب امکانات آموزشی از نقاط ضعف این بافت محسوب می‌گردد. نشانگر ناکارآمدی بافت از نظر خدمات شهری است که پاسخگوی فرضیه اول این پژوهش می‌باشد. این بافت دارای مشکل ریزدانی است زیرا ۷۰/۹ درصد واحدهای مسکونی زیر ۲۰۰ متر می‌باشد، ارگانیک بودن این بافت‌ها و ریزدانه بودن قطعات - بدلیل تفکیک‌های متوالی و بدون قاعده در دوره‌های مختلف زمانی - سبب ایجاد بافتی با قطعات متراکم و مساحت‌ها و جهت‌گیری‌های مختلف نسبت به معابر، در کنار تنوع عرض در امتداد گذرها و پریپچ و خم بودن آنها گردیده است. مشکلات دیگر مربوط به مدیریت شهری می‌باشد که اغلب به عدم مشارکت‌های مردمی برمی‌گردد. تجربه سالیان در امر بهسازی، نوسازی و ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری نشان می‌دهد که بدون استفاده از رویکرد مشارکتی نمی‌توان پیشرفتی در این امر حاصل کرد. حرکت بهسازی و نوسازی بافت شهرها امر پیچیده‌ای است که نیاز به مشارکت آحاد مرتبط با این امر دارد. با توجه به تحلیل صورت گرفته به روش مدل SWOT نمودار آن نیز رسم شده که نشان‌دهنده ارزیابی مباحث مطرح شده می‌باشد. نمودار شماره ۱ (بخوبی نشان دهنده این است که فرصت‌ها، قوت‌ها و ضعف‌ها به طور تقریبی در حد یکدیگر اند. اما تهدیدها در مرتبه پایین تری قرار دارد که با تقویت نقاط قوت و فرصت‌های موجود در بافت و کاهش تهدیدها و ضعف‌ها می‌توان بر کارآمدی این بافت افزود و از ناپایداری و فرسودگی در آن جلوگیری کرد.



جدول شماره ۱- بررسی وضعیت بافت قدیم شهر بابل با استفاده از جدول SWOT

	عوامل درونی INTERNAL	عوامل بیرونی EXTERNAL
	قوت‌ها Strengths	فرصت‌ها Opportunites
مثبت POSITIVE	<p>* ۷۷/۸ درصد مالکیت به صورت شخصی است.</p> <p>* ۶۸/۱ درصد پرسش شونندگان محل را امن می‌دانند.</p> <p>* ۸۳/۳ درصد پرسش شونندگان مایل به سکونت در محل می‌باشند.</p> <p>* ۴/۲ درصد از پرسش شونندگان علت انتخاب محله را بدلیل اجاره و قیمت پایین مسکن اعلام کردند.</p> <p>* ۹۳/۱ درصد از خانوارهای نمونه در واحدهای مسکونی یک خانوار زندگی می‌کنند.</p> <p>* تنها ۱۵/۲ درصد از پرسش شونندگان ارزش سکونت در محلشان ناراضی اند و مابقی اعلام رضایت از متوسط به بالا را داشتند و این نشان دهنده حس تعلق به مکان است.</p> <p>* ۵۱/۱ درصد از پرسش شونندگان از زیرساختهای محله راضی اند.</p>	<p>* ۵۵/۶ درصد از پرسش شونندگان مایل به نوسازی و تعمیر مسکن خود هستند.</p> <p>* ۵۵/۶ درصد از ساکنین روابط خوب بین همسایگان را ذکر کرده اند.</p> <p>* ۷۱/۸۵ درصد از ساکنین را گروه سنی ۶۴-۱۵ ساله تشکیل می‌دهند که حاکی از جوانی جمعیت است.</p> <p>* ۶۸/۱ درصد از پرسش شونندگان معتقدند برای بهسازی و اصلاح محله مداخله باید به صورت منظم کردن واحد ها بمنظور محیطی مساعد و قابل زیست برای ساکنان باشد.</p> <p>* ۱/۷۷ درصد از پرسش شونندگان دارای درآمد بیش از ۴۰۰ هزار تومان اند.</p>
منفی NEGATIVE	<p>WEAKNESSES</p> <p>* ۳۱/۹ درصد ابنیه ها از آجر و چوب ساخته شده اند..</p> <p>* ۶۶/۷ درصد دانش آموزان برای تحصیل به محلات دیگر می‌روند.</p> <p>* ۶۹/۴ درصد پرسش شونندگان وضعیت راه دسترسی را ضعیف از نوع آسفالت بد می‌دانند.</p> <p>* ۷۰/۹ درصد پرسش شونندگان در واحد های مسکونی زیر ۲۰۰ مترمربع زندگی می‌کنند.</p> <p>* ۵۴/۱ درصد پرسش شونندگان نحوه و شرایط مشارکت در نوسازی محله را بدون پاسخ رها نمودند.</p> <p>* ۸۰/۵ درصد پرسش شونندگان از امکانات فرهنگی راضی نیستند.</p> <p>* ۹۴/۴ درصد پرسش شونندگان از امکانات تفریحی و فضای سبز راضی نیستند.</p> <p>* ۴۴/۴ درصد پرسش شونندگان علاوه بر آنکه از برنامه های عمرانی محله شان ناآگاه اند بلکه از عملکرد مدیریت شهری نیز ناراضی اند.</p> <p>* ۵۸/۳ درصد پرسش شونندگان از تسهیلات وام بهره ای نبردند.</p> <p>* ۳۴/۷ درصد پرسش شونندگان برنامه های اجرا شده در محله شان را ضعیف ارزیابی نمودند.</p> <p>* ۴۰/۳ درصد پرسش شونندگان دارای سرپرست خانوار با سطح سواد زیر دیپلم اند.</p>	<p>THREATS</p> <p>* ۳۸/۹ درصد از پرسش شونندگان مسائل ومشکلات موجود محدوده مورد مطالعه را معابر با عرض کم و ۲۷/۸ درصد کمبود خدمات و امکانات رفاهی ذکر نمودند.</p> <p>* ۶۳/۹ درصد ابنیه ها یک طبقه اند که حاکی از عدم استفاده صحیح و منطقی از فضا و نبود تمایل به افزایش تراکم از طریق توسعه در ارتفاع است.</p> <p>* ۶۸/۱ درصد از پرسش شونندگان از فعالیت انجمن شورا و تشکل های محلی موجود در محله شان راضی نیستند.</p>

منبع: مطالعات میدانی نویسندگان



نمودار ۱-نمودار مفهومی سنجش دو به دو عوامل شکل دهنده در مدل SWOT

منبع: نتایج جدول ۱

فرضیه اول: به نظر می‌رسد بافت فرسوده شهر بابل دارای کارآمدی لازم در ارائه خدمات شهری نیست. جهت اثبات این فرضیه به دلیل گستردگی موضوع و تاثیر عوامل مختلف در پاسخ دهی به فرضیه فوق چندین عامل مورد ارزیابی قرار گرفته است لازم به ذکر است که از آنجاییکه داده‌های بدست آمده از پرسشگری صورت گرفته اغلب از نوع ترتیبی بوده بدین جهت روش اسپیرمن یا آزمون رو را برای پاسخگویی و اثبات فرضیه بکار گرفته‌ایم.

الف- رابطه بین میزان رضایت ساکنین از زیرساخت‌ها و میزان تحصیلات: در این رابطه میزان رضایت ساکنین از زیرساخت‌ها را با حرف لاتین U و میزان تحصیلات را با حرف لاتین V نشان می‌دهیم. آنچه بدست آمده ضریب همبستگی (۰,۴۵۴-) می‌باشد که نشانگر ارتباط معکوس بین دو فاکتور مورد مطالعه است. هرچه میزان تحصیلات افراد بالاتر باشد میزان رضایت از زیرساخت‌ها پایین‌تر خواهد بود. مقدار Sig نیز معنی دار بودن آزمون و رابطه بین متغیرها را نشان می‌دهد. (sig=0.00)

جدول ۲- نتایج آزمون همبستگی اسپیرمن بین میزان رضایت ساکنین از زیرساخت‌ها و میزان تحصیلات

			u	v
Spearman's rho	u	Correlation Coefficient	1.000	-.454**
		Sig. (2-tailed)	.	.000
		N	72	72
	v	Correlation Coefficient	-.454**	1.000
		Sig. (2-tailed)	.000	.
		N	72	72

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

منبع: مطالعات میدانی نویسندگان

ب- رابطه بین میزان رضایت از زیرساخت‌ها و میزان درآمد خانوار: در این رابطه میزان رضایت ساکنین از زیر ساختها را با حرف لاتین U و میزان درآمد را با حرف لاتین V نشان می‌دهیم. نتایج بدست آمده برابر است با ضریب همبستگی (۰,۳۷۲-) که منفی بودن این ضریب نشان دهنده رابطه معکوس بین درآمد و میزان رضایت از زیر ساختها می‌باشد زیرا هرچه افراد دارای توانایی مالی بیشتری باشند خواهان رفاه بیشتری نیز خواهند بود. مقدار sig نیز معنی‌دار بودن آزمون و رابطه بین متغیرها را نشان می‌دهد. (sig=0.02).

جدول ۳- نتایج آزمون همبستگی اسپیرمن بین میزان رضایت از زیرساخت‌ها و میزان درآمد خانوار

		u	v
Spearman's rho	u	1.000	-.372
	Correlation Coefficient		
	Sig. (2-tailed)	.	.002
	N	72	72
v	v	-.372	1.000
	Correlation Coefficient		
	Sig. (2-tailed)	.002	.
	N	72	72

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

منبع: مطالعات میدانی نویسندگان

ج- رابطه بین میزان رضایت از زیرساختها و نحوه عملکرد مدیران در ارائه خدمات شهری: در این رابطه میزان رضایت ساکنین از زیر ساختها را با حرف لاتین U و نحوه عملکرد مدیران در ارائه خدمات شهری را با حرف لاتین V نشان می‌دهیم. در تحلیل آماری صورت گرفته میزان ضریب همبستگی گرفته شده برابر ۰,۸۸۳ می‌باشد که مثبت بودن این عدد نشانگر ارتباط مستقیم بین دو متغیر می‌باشد. مقدار sig نیز معنی‌دار بودن آزمون و رابطه خطی بین متغیرها را نشان می‌دهد. (sig=0.00).

جدول ۴- نتایج آزمون همبستگی اسپیرمن رابطه بین میزان رضایت از زیرساخت‌ها و نحوه عملکرد مدیران در ارائه خدمات شهری:

		U	V
Spearman's rho	U	1.000	.883**
	Correlation Coefficient		
	Sig. (2-tailed)	.	.000
	N	72	72
V	V	.883**	1.000
	Correlation Coefficient		
	Sig. (2-tailed)	.000	.
	N	72	72

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

منبع: مطالعات میدانی نویسندگان

در انتها با توجه به فاکتورهای مورد بررسی و تحلیل توصیفی و آماری انجام شده به این نتیجه رسیده ایم که آزمون فرضیه اول مورد تایید قرار گرفته است. و  $H_0$  در این فرضیه رد شده است.

فرضیه دوم: به نظر میرسد تغییرات جدید در بافت‌های فرسوده بر معضل این بافتها افزوده است.

الف- رابطه بین آگاهی ساکنین از برنامه‌های عمرانی و رضایت از عملکرد مدیران شهری: در این رابطه میزان آگاهی ساکنین از برنامه‌های عمرانی را با حرف لاتین U و رضایت از عملکرد مدیران شهر را با حرف لاتین V نشان می‌دهیم. نتایج بدست آمده برابر است با ضریب همبستگی (۰,۳۵۵) که نشان دهنده ارتباط مستقیم بین آگاهی افراد

ساکن در بافت نسبت به برنامه های عمرانی و میزان رضایت از عملکرد مدیران شهری است. بر این اساس هرچه آگاهی افراد نسبت به برنامه های عمرانی بیشتر باشد احساس رضایت آنها نیز نسبت به عملکرد مدیران شهری بیشتر خواهد شد. مقدار Sig نیز معنی دار بودن آزمون و رابطه بین متغیرها را نشان می دهد. (sig=0.02).

جدول ۵- نتایج آزمون همبستگی اسپیرمن بین آگاهی ساکنین از برنامه های عمرانی و رضایت از عملکرد مدیران شهری

			u	v
Spearman's rho	u	Correlation Coefficient	1.000	.355**
		Sig. (2-tailed)	.	.002
		N	72	72
	v	Correlation Coefficient	.355**	1.000
		Sig. (2-tailed)	.002	.
		N	72	72

\*\* Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

منبع: مطالعات میدانی نویسندگان

ب- رابطه بین ارزیابی ساکنین از برنامه های اجرا شده و رضایت از عملکرد مدیران شهری در نحوه خدمات رسانی: در این رابطه ارزیابی ساکنین از برنامه های اجرا شده را با حرف لاتین U و رضایت از عملکرد مدیران شهری در نحوه خدمات رسانی را با حرف لاتین V نشان می دهیم. نتایج بدست آمده برابر است با ضریب همبستگی (۰,۵۴۵) که نشان دهنده ارتباط مستقیم بین نظر ساکنان نسبت به برنامه های اجرا شده در بافت و میزان رضایت از عملکرد مدیران شهری در نحوه خدمات رسانی است. مقدار Sig نیز معنی دار بودن آزمون و رابطه بین متغیرها را نشان می دهد. (sig=0.00).

جدول ۶- نتایج آزمون همبستگی اسپیرمن بین ارزیابی ساکنین از برنامه های اجرا شده و رضایت از عملکرد مدیران شهری در نحوه خدمات رسانی

			u	v
Spearman's rho	u	Correlation Coefficient	1.000	.545**
		Sig. (2-tailed)	.	.000
		N	72	72
	v	Correlation Coefficient	.545**	1.000
		Sig. (2-tailed)	.000	.
		N	72	72

\*\* Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

منبع: مطالعات میدانی نویسندگان

بنابر روابط آماری گرفته شده از طریق آزمون رو یا ضریب همبستگی اسپیرمن فرضیه دوم نیز به اثبات رسیده و H0 در این فرضیه رد شده است.

### بحث و جمع بندی

با توجه به مطالعه صورت گرفته، بافت قدیم شهر بابل در زمره بافت های تاریخی کشور بشمارمی آید که در عین حال مؤلفه های فرسودگی نیز در آن قابل مشاهده است. برای آنکه این بافت بتواند به حیات خود ادامه دهد، باید ساماندهی شده و این ساماندهی باید ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، حمل و نقل و دسترسی و سایر زمینه ها را شامل شود. تا به تمامی ابعاد بافت قدیم با نگاهی یکپارچه برخورد گردد. آنچه در مورد بافت قدیم شهر بابل قابل

توجه و متفاوت به نظر می‌رسد آن است که این بافت علی‌رغم فرسودگی، هنوز برخی ظرفیت‌های پویایی و سرزندگی خود را حفظ نموده و دارای ظرفیت‌های مناسبی به منظور حفاظت و احیاء می‌باشد. لذا جهت حفظ و نگهداری آن و جلوگیری از عواملی که تا کنون مانع رشد و توسعه متوازن بافت شده و به سرزندگی آن آسیب رسانیده است (به عنوان مثال فرسودگی کالبدی موجود در بافت قدیم)، باید زمینه‌های مناسب جهت ساماندهی بافت را به همراه موانع و مشکلات موجود در آن شناسایی نموده و سپس با ارائه اهداف و راهکارهای مناسب در برطرف کردن این مشکلات تلاش نمود. به نظر می‌رسد مسأله عمده و مبتلا به شهرهای کشور در رویارویی با این پدیده شهری، در درجه اول فقدان برنامه راهبردی با مکانیزم‌های قانونی و اجرایی در سطوح ملی تا محلی و نبود الگوهای اجرایی مناسب مبتنی بر مشارکت همه‌جانبه با توجه به تیپولوژی بافت‌های فرسوده و بوم‌شناختی شهرهای کشور می‌باشد. بنابراین فرایند برخورد با بافت‌های فرسوده و هرگونه اقدام در آنها، یک فرایند صددرصد تحقیق در عملیات است. نه فقط می‌توانیم ببیندیشیم، مطالعه کنیم و طرح تهیه کنیم و نه می‌توانیم بدون فکر و اندیشه عمل کنیم. تحقیق و مطالعه کارآمد و موثر در اقدام در بافت‌های آسیب دیده شهری در میدان عمل بدست می‌آید، چرا که اصولاً برخورد با این مسئله، فرمول از پیش تعیین شده‌ای ندارد بدین ترتیب می‌توان گفت که، هر بافت شهری با ویژگی‌های خاص خود، راه حل و طرح و برنامه خاص خود را می‌طلبد. از این جهت جدولی جهت ارائه پیشنهادات تهیه گردیده است که در ذیل قرار گرفته شده است.

جدول ۷- راهبرد نهایی نوع، روش و اصول کاربری پیشنهادی در بافت فرسوده بابل

مداخله برق و روش	بهبودی و احیای بافت (با توجه به شناخت نوع بافت مورد مطالعه و پرسشگری انجام شده)
کاربری پیشنهادی	کاربری های پیشنهادی در جهت حفظ و ارتقا ساختار بافت قدیم که اغلب از نوع فرهنگی و گردشگری و در سطح آسایش محله می باشد. در عین حال سازگاری بافت قدیم و جدید به طوری که بافت فوق پاسخگوی نیاز ساکنین باشد.
اصول پیشنهادی	توجه به اصل توسعه پایدار با استفاده از عناصر طبیعی پررنگ کردن سایه تاریخ از نظر فضایی در مجموعه حضور ساکنین محلی به منظور حفاظت از بافت به صورت زنده و پر شور ۱- ایجاد ساختار کمکی به منظور تقویت بافت قدیم

منبع: نگارندگان

با همه پیشنهادات ارائه شده، توجه به اجرا و دقت در قرار دادن مرحله اجرا در برنامه ریزی آن چنان دارای اهمیت است که گاه می‌توان آن را بنیان برنامه دانست. اجرا یکی از عواملی بود که گرایش به برنامه ریزی راهبردی را باعث شد. اما اجرا به سادگی به دست نمی‌آید اجرای یک طرح یا برنامه نیاز به ابزار و ادوات، امکانات، اعتبارات، نیروی انسانی، سازماندهی، نظارت و کنترل، تهیه طرح‌های تفصیلی و اجرایی، کنترل مدارک فنی طرح‌های تفصیلی، هماهنگی بین سازمان‌های اجرایی، تقسیم وظایف، قوانین و مقررات و ضوابط اجرایی، ضمانت‌های لازم برای اجرای طرح‌های تفصیلی و اجرایی، دارد. در نتیجه تمامی پیشنهادات مطروحه زمانی به منصفه ظهور خواهند رسید که تمامی بخش‌ها به صورت یک مجموعه منظم و منسجم در ارتباط با یکدیگر پیش روند. تا از تداخل وظایف از یک سو و

فقدان ارتباط منطقی بین دستگاه‌های اجرایی از سوی دیگر جلوگیری گردد. باید تلاش گردد تا برنامه‌های سازمان‌های مرتبط با مقوله بهسازی شهری به جای اینکه در عرض یکدیگر در اجرا قرار گیرند در طول هم باشند. تا با یاری تمامی ارگان‌ها که البته در رأس آنها عموم مردم قرار دارند بتوان به اهداف بلندمدت در زمان کوتاه‌تری دست یافت.

## منابع

- ابلقی، علیرضا (۱۳۸۵). بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری - چالش‌ها و رهیافت‌ها. **فصلنامه اندیشه ایرانشهر**. سال دوم، شماره نهم و دهم.
- ارجمندنیاء، اصغر (۱۳۸۲). احیای اقتصادی بافت قدیم شهری - دستاوردهای دو تجربه. **فصلنامه هفت شهر**، سال چهارم، شماره چهاردهم.
- حبیبی، محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۶). "مرمت شهری (تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطعنامه‌های جهانی، روشها و اقدامات)". تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- خاکساری، علی (۱۳۸۳). احیای اقتصادی مراکز شهرها و بافتهای قدیمی. **هفت شهر**. سال پنجم، شماره پانزدهم و شانزدهم.
- خانگل زاده، فاطمه (۱۳۸۶). نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده شهرستان بابل (نمونه مورد مطالعه پنج‌شنبه بازار). پایان‌نامه کارشناسی، دانشگاه مازندران.
- ربیع، علیرضا (۱۳۸۲). ریشه‌های اقتصادی فرسایش بافتهای سنتی (ضرورت بازبینی طرح‌های جامع). **فصلنامه هفت شهر**. سال چهارم، شماره چهاردهم.
- رهبان، صلاح‌الدین (۱۳۸۸). تحلیل اجتماعی - اقتصادی بافتهای فرسوده جهت ساماندهی آنها (نمونه مورد مطالعه سقز). پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه پیام نور ساری.
- زندوی، مجدالدین (۱۳۸۶). بررسی بافت قدیم شهر بابل، پایان‌نامه دوره کارشناسی ارشد، دانشگاه مازندران.
- سالنامه آماری (۱۳۷۵)، انتشارات سازمان برنامه و بودجه استان مازندران، معاونت آمار و اطلاعات.
- شفائی، سپیده (۱۳۸۵). راهنمایی شناسایی مداخله در بافتهای فرسوده (مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران). تهران: انتشارات شرکت ایده پردازان.
- عباسی، هادی و رضوی، روح‌ا... (۱۳۸۵). طراحی مدل مفهومی اقتصادی برای احیا و بازسازی بافت فرسوده، مجموعه مقالات ساخت و ساز در پایتخت، دانشگاه تهران.
- عندلیب، علیرضا (۱۳۸۵). **نوسازی بافتهای فرسوده حرکتی نودر شهر تهران**. تهران: انتشارات سازمان نوسازی شهر تهران، مرکز آمار ایران (۱۳۸۵)، سرشماری نفوس و مسکن شهر بابل. تهران: انتشارات مرکز آمار ایران.
- ملکی، قاسم (۱۳۸۳). اقتصاد مهندسی ابزار طراحی نظام انگیزش نوسازی. **فصلنامه هفت شهر**. سال پنجم، شماره پانزدهم و شانزدهم.
- مهندسان مشاور نقش پیراوش (۱۳۸۰)، طرح تفصیلی ویژه بافت قدیم شهر بابل، سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران. جلد اول وضع موجود.