

نقش الگوی مشارکت مردمی در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی

مطالعه ی موردی : محله عامری اهواز

تاریخ دریافت مقاله: ۹۰/۱/۲۹ تاریخ پذیرش مقاله: ۹۰/۲/۳۰

دکتر فریده اسدیان* (دکتری جغرافیای طبیعی، ژئومورفولوژی دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی دانشکده علوم انسانی، گروه جغرافیا)

زهراسیاحی^۱ (کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی دانشکده علوم انسانی، گروه جغرافیا)

چکیده

امروزه بسیاری از شهرهای کشور به دلیل افزایش جمعیت، مهاجرت های بی رویه و توسعه افقی شهر، عدم خدمات رسانی جدید به هسته های قدیمی شهر، تمرکز فعالیت های اقتصادی و اجتماعی در این بخش باعث شده است بافت قدیمی از نظر امنیتی، اجتماعی و اقتصادی با مشکلاتی روبرو شده و به مرور زمان دچار فرسودگی شوند که این فرآیند شهرها را از درون می پوساند و محله های خوب شهری را به محله های پست تبدیل می کند. شهر اهواز از جمله شهرهایی است که از مشکلات بافت فرسوده رنج می برد از میان محلات شهر می توان به محله عامری اشاره کرد. این محله هسته اولیه شهر بوده و دارای قدمتی تاریخی می باشد. در این پژوهش به وضعیت ابنیه و مسکن بافت از نظر کمی و کیفی پرداخته می شود و اینکه آیا وضعیت اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی ساکنین در فرسودگی بافت محله موثر بوده است؟ فرایند مشارکت مردمی در امر نوسازی و بهسازی به چه صورت موثر است؟ هدف از این پژوهش شناسایی بافت های فرسوده در این محله، تعیین شاخص های فرسودگی، جایگاه و میزان مشارکت مردم در نوسازی و بهسازی بافت محله، تحلیل مدل SWOT، ارائه راه حل ها جهت برطرف کردن مشکلات ناشی از فرسودگی و ایجاد زمینه های مطالعات بعدی می باشد. روش تحقیق در این پژوهش تحلیلی-پیمایشی است. جمع آوری داده ها به شیوه کتابخانه ای (اسنادی، نقشه، عکس هوایی و ...) و میدانی (مشاهده، پرسشنامه و مصاحبه) و تجزیه و تحلیل داده ها با استفاده از نرم افزارهای SPSS و Arc GIS صورت می گیرد. نتایج این پژوهش نشان می دهد که در بافت موجود پایین بودن کیفیت ابنیه، مصالح ساختمانی، کم عرض بودن معابر، ناهنجاری های اجتماعی، پایین بودن درآمد ساکنین و عدم توانایی در نوسازی و بهسازی

* نویسنده رابط: farideh_asadian@yahoo.com

¹ zahrasayahi@yahoo.com

بافت باعث شده است که این بافت ها روز به روز بر مشکلاتشان افزوده گشته و به مکان های آشفته و تخریبی تبدیل شوند لذا چاره اندیشی برای رفع این مشکلات ضروری است.

واژگان کلیدی

بافت فرسوده ، اهواز ، عامری ، الگوی مشارکت، بهسازی



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

مقدمه

نخستین سالهای قرن بیست و یکم همراه با تحولات شگرف در زندگی بشر بوده است این تحولات در بستر جهانی شدن اقتصاد و فرهنگ، روابط اجتماعی و زندگی بشر را تحت تاثیر قرار داده و بازتاب این روابط را در جلوه‌های فضایی به ویژه شهرها متجلی ساخته است. (رضویان، ۱۳۸۱: پیشگفتار)

به مرور زمان و به دنبال دگرگونی‌های اجتماعی - اقتصادی و فرهنگی - سیاسی ایران و همچنین گسترش فیزیکی - افقی و ناموزون شهرها به دلیل رشد سریع جمعیت شهری و مشکلات تامین مسکن و ارائه‌ی خدمات مورد نیاز برای شهروندان گونه‌ای دیگر از شهرها را به وجود آورد که امروزه به دو بخش قدیمی (سنتی) و جدید تبدیل شده‌اند. به دلایل مختلف فاصله میان این دو بافت شدت یافته است و عدم تطابق بافت با نیازهای نوین اغلب بافت‌های قدیمی در شهر تبدیل به بافت‌های فرسوده شهری شده‌اند. بافت‌های فرسوده بیش‌تر در مراکز شهرهای قدیمی و کهن واقع‌اند و همان هسته‌های اولیه و بافت قدیمی و تاریخی شهرها هستند. (مجله دانش نما، شماره ۱۵۸-۱۶۰ ص ۱) این بافت‌ها روزگاری مکان و محیطی امن توأم با آسایش و رفاه ساکنین آن بوده است. که با توجه به فرهنگ، ملیت و تکنولوژی آن دوران جوابگوی نیازهای اساسی آنها بوده و از یک نظم ارگانیک برخوردار بوده است. (بیگ زاده رونق، حسن، ۱۳۷۹، ص ۱)

قانونمندی حاکم بر محیط، طبیعت و جامعه انسانی در شکل‌گیری این بافت‌ها نقش تعیین‌کننده‌ای داشته است. (موسوی، سیدعلی اکبر، سال ۱۳۷۵ ص ۲۳۱)

برای جلوگیری از فرسودگی و احیای بافت‌های قدیمی طرح‌های مختلفی اجرا شدند که بیش‌تر آن طرح‌ها موفقیت‌آمیز نبودند علت اصلی آن عدم مشارکت ساکنین این بافت‌ها در طرح‌های شهری بوده است. شهرهایی که طی قرون، خشت به خشت و آجر به آجر به دست مردم ساخت شده و قطعاً دارای ارزش‌های مدنی و فرهنگی است نمی‌توان به یکباره حکم تخریب داد و مردم را نظاره‌گر یا حداکثر دستیار فرض نمود. (ملکی، ۱۳۸۳، ص ۲۶)

محدوده‌ی مورد مطالعه دارای بافت ریز دانه و نامنظم و فاقد شکل هندسی است مساحت این محله ۳۲/۲ هکتار و دارای ۳۶ بلوک می‌باشد. این محله دارای بافت میراث فرهنگی است. به عبارتی دیگر محله عامری هسته اولیه شهر اهواز بوده و در تقسیم‌بندی انواع بافت‌های فرسوده در گروه بافت‌های قدیمی و کهنه قرار دارد. متأسفانه علی‌رغم اهمیت مبحث فعالیت‌های قابل ملاحظه‌ای در

زمینه نوسازی و بهسازی در این محله و دیگر محلات شهر اهواز صورت نگرفته و یا کم تر بدان توجه شده است.

بیان مسأله

تحولات زندگی شهرنشینی چند دهه اخیر بافت های قدیمی را با مشکلات عدیده ای در ابعاد مدیریتی، اقتصادی، اجتماعی، کالبدی تاسیسات و تجهیزات شهری و سایر امکانات شهری مواجه ساخته است که همه این عوامل دست به دست هم داده و زمینه مناسبی را برای فرسودگی این بافت های با ارزش و تاریخی فراهم نموده است. روند شکل گیری فعلی بافت مرکزی و تاریخی اکثر شهرهای ایران، همزمان با تحولات صورت گرفته در تهران بویژه در دوره پهلوی است که در این ساختار سیاسی، اجتماعی و اقتصادی کشور متحول می شود. برخی از بناهای قدیمی از اعتبار عام، یا افزایش کالبدی پیدا می کنند و دارای ملحقاتی می شوند تا پاسخگوی نیازها گردند و یا به قصد تخریب و نوسازی می شوند. (فلامکی، ۱۳۸۰: ص ۲۲۱) اگر چه این بافت در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکردهای منطقی و سلسله مراتبی بوده ولی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی شده و آنگونه که باید و شاید نمی توان جوابگوی نیاز ساکنین خود باشد. (حبیبی، ۱۳۸۵: ص ۳)

محله عامری که نزدیک بخش مرکزی شهر اهواز نمونه عینی آن می باشد محله ای با پیشینه تاریخی و از نظر تاریخی و از نظر نقش شهری به صورت خطی به تبعیت از رودخانه کارون شکل گرفته است. مسأله اصلی این است که محله عامری دارای مشکلاتی به شرح ذیل می باشد: پایین بودن سطح کیفیت ابنیه و مصالح ساختمانی، پایین بودن سطح درآمد ساکنین، نامناسب بودن دسترسی، پایین بودن امنیت در سطح محله و استقرار گروه های مهاجر در سطح محله را می توان نام برد. پس می توان گفت رکود و فرسودگی در بخش های مرکزی شهری با بافت های قدیمی ناشی از فقر و محرومیت اجتماعی است که با بهبود آن شرایط توسعه و تکامل مهیا خواهد شد. (روبرت، ۱۹۸۲: ص ۸-۱۰) بافت های فرسوده محله عامری در ۳۶ بلوک شهری و عمدتاً در مناطق مرکزی شهر واقع شده اند و مساحتی به میزان ۳۲/۲ هکتار از کل شهر اهواز را در بر می گیرند.

اهمیت و ضرورت انجام پژوهش

از جمله مواردی که باعث ضرورت توجه به مسائل بافت های قدیمی و فرسوده می شود استفاده از مصالح ارزان و قدیمی در بیش تر ساختمان های این بافت هاست که تهدیدی جدی برای

ایمنی ساکنان در هنگام بروز سوانح طبیعی به شمار می رود. وقوع سه زلزله مهم در بوئین زهرا، رودبار و بم در چهار دهه اخیر و تلفاتی بالغ بر ۲۵۰۰۰ نفر لزوم بهسازی و نوسازی و تجهیز سکونتگاه‌ها فرسوده را دو چندان می کند. (حبیبی پور احمد، مشکینی، ۱۳۸۶: ص ۲۲) در شهر اهواز محلات زیادی دارای بافت فرسوده هستند ولی از آنجایی که محله عامری هسته‌ی اولیه شهر بوده و هم به دلیل نزدیک بودن به هسته مرکزی شهر و قرار گرفتن در خروجی پل هفتم نسبت به دیگر محلات به لحاظ احیاء و نوسازی در اولویت قرار دارد. در این محله فقدان تاسیسات محیطی، ناهنجاری‌های اجتماعی و هر عامل مخربی دیگر می تواند سلامتی انسان را به خطر اندازد. نبود امکانات اشتغال و تحصیل برای جوانان از یک طرف و فقر اقتصادی و فرهنگی از سوی دیگر از مشکلات این محله به شمار می رود.

همچنین با توجه به این که مهم ترین دشواری‌های بافت فرسوده شهری، نارسایی شبکه راه‌ها و دسترسی هاست. گذرهای کم عرض و غیرهندسی آمد و شد را برای اهالی محله دشوار کرده است. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آن‌ها امکان نوسازی خود به خود را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن ندارند. بنابراین اگر جهت‌گیری و سمت و سوی بافت فرسوده به همین منوال صورت پذیرد و به دنبال آن مداخلاتی بدون برنامه صورت گیرد این بافت‌ها روز به روز بر مشکلاتشان افزوده گشته و به مکان‌هایی آشفته تبدیل می شوند. لذا چاره‌اندیشی برای رفع این مشکلات ضروری است.

اهداف پژوهش

- شناسایی بافت فرسوده شهری
- شاخص‌های تعیین فرسودگی در بافت شهری
- توجه به شهرسازی مشارکتی در حقق امر بهسازی و نوسازی بافت فرسوده
- معرفی راهکارهایی برای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده محله عامری

فرضیه پژوهش

- با توجه به اینکه اغلب ابنیه موجود ریز دانه و کوتاه مرتبه بوده (یک طبقه یا دو طبقه) و در ساخت آن از مصالح نازل و کم دوام استفاده شده، بهسازی و نوسازی در این محله می تواند راهکاری مناسب جهت بهبود وضع موجود باشد.

- با تقویت نهادهای مردمی و محلی به موفقیت در طرح های مشارکتی در روند بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و تاریخی می توان رسید.

روش تحقیق

تحقیق حاضر از نوع تحلیلی و توصیفی است که در سه مرحله انجام پذیرفت. در مرحله نخست، ویژگی های محله با مطالعه ای توصیفی (مرکز آمار، اسناد موجود در کتابخانه ها، سازمان ها و مهندسین مشاور) شناسایی شد. در مرحله دوم داده ها و اطلاعات توصیفی از طریق تکنیک های پرسشنامه و مصاحبه و مشاهده از ساکنین جمع آوری گردید. در مرحله سوم تجزیه و تحلیل اطلاعات موجود و ارائه یافته های تحقیق انجام گرفت.

مبانی نظری

دیدگاه کارکرد گرایی: این دیدگاه در اوایل قرن بیستم بر بسیاری از تحقیقات جغرافیایی تأثیر گذاشت. براساس این دیدگاه منطقه یک واحد کارکردی در نظر گرفته می شود، یعنی ارگانیسمی که بیش از مجموع بخش های خودش بود. اصول شهرسازی کارکردی در نخستین بیانیه کنگره بین المللی معماری نوین سیام در سال ۱۹۲۸ مطرح شد که براین اعتقاد راسخ مبتنی است که اشکال (فرم ها) باید بیانگر کارکردهایی باشند که بنا به خاطر آن ها احداث می شود، بنابراین اهداف اصلی شهرسازی در این نظریه معطوف به تسهیل کارکردهای شهری و تقویت کارایی شهری است (مهدیزاده، ۱۳۸۰: ص ۷۳).

نگرش موزه ای (تفکر آئینی): این دیدگاه بر «شالوده حفاظت از میراث فرهنگی بافت استوار است و مداخله ای در بافت های قدیمی را جز در جهت حفاظت آن ها نمی پذیرد. در این نگرش حفظ هویت و میراث نیاکان بر مقتضیات زندگی معاصر ترجیح داده می شود، در نتیجه ساکنان این گونه بافت ها به دلیل عدم امکان انجام تغییرات مقتضی زندگی روزمره مورد نیاز خود و نیز کاستی ها و نارسایی های زیرساخت های شهری که ریشه در چنین بینشی دارد، ناگزیر به ترک بافت می شوند، به دنبال از هم پاشیدگی بافت اجتماعی، بافت کالبدی نیز در معرض تخریب قرار می گیرد.» (خانی، ۱۳۸۳: ص ۳۴). نگرش موزه ای در تسلسلی منطقی به تهدید فرصت های زندگی منجر می شود و در مواردی نسل های بعدی محکوم به زندگی با ارزش های دیگران می شوند. بدین ترتیب، در فضاهایی به سر می برند که از ضرورت های زندگی آنها ناشی نشده است. اعمال چنین شیوه ای نمی تواند قابل بسط باشد چرا که در گذر زمان، کارکردهای شهری مختلف می گردد و حیات شهری به جد تهدید می شود (کلانتری و پورا احمد، ۱۳۸۴: ص ۶۰).

مکتب نوسازی (مدرنیزاسیون) : تاریخ پیدایش مکتب نوسازی به دهه ۱۹۵۰، یعنی به زمانی بازمی‌گردد که ایالات متحده به یک ابرقدرت جهانی تبدیل گردید. لذا محققین علوم اجتماعی در آمریکا بسیج شدند تا برای پیش‌برد نوسازی در کشورهای تازه به استقلال رسیده جهان سوم راه حل تنظیم و ارائه نمایند. محققین مزبور نیز تحت نفوذ شدید نظریه تکامل گرائی، مفهوم نوسازی را در قالب یک فرایند مرحله به مرحله، غیرقابل بازگشت، رو به پیشرفت و درازمدت تصویر نمودند که به سمت الگوی جامعه آمریکا سیر می‌کرد. همچنین آن‌ها تحت تاثیر نظریه کارکرد گرائی پارسونز، نوگرائی و سنت را دو مفهوم کاملاً متباین و ناسازگار می‌انگاشتند. در نتیجه، دانش پژوهان علوم اجتماعی در آمریکا به کشورهای جهان سوم توصیه می‌کردند که به نسخه‌برداری از ارزش‌های آمریکایی پرداخته و برای ایجاد دگرگونی در نهادهای سنتی خود، بر روی وام‌ها و کمک‌های اقتصادی آمریکا نیز حساب کنند. با این حال وقتی مکتب نوسازی در اواخر دهه ۱۹۶۰ در معرض هجوم انتقادات قرار گرفت، محققین این فرض‌های اساسی را مورد اصلاح و تجدید نظر قرار دادند. طبق آخرین مضامین مورد قبول مکتب نوسازی، سنت می‌تواند نقش مفیدی را در توسعه ایفا نماید و کشورهای جهان سوم نیز می‌توانند هر یک، الگوی خاص توسعه خویش را برگزینند. این اصلاحات جدید در مکتب نوسازی، آغازگر خط سیر تحقیقات جدیدی بوده است که از آن با عنوان مطالعات نوسازی جدید یاد نموده‌اند. (آلین. ی. سو. ۱۹۷۹)

تکنیک swot : یکی از تکنیک‌های مهم در فرایند برنامه ریزی شهری به کارگیری تکنیک SWOT است. بررسی کلی محیط درونی و بیرونی بخش مهمی از فرایند طراحی راهبردی است. در این مدل با تحلیل نقاط ضعف و قوت داخلی سازمان و فرصت‌ها و تهدیدهای خارجی آن بر الزامات اجتماعی می‌توان دست یافت. برای کاربرد این تکنیک در تحلیل مطالعات طبیعی، اقتصادی، اجتماعی، کالبدی - فضایی و ... طبق هشت گام: شرح اقدام، شناسایی و ارزیابی عوامل بیرونی، پیش‌بینی عوامل بیرونی، شناسایی عوامل درونی، تدوین راهبردها و خط‌مشی‌ها، تدوین اختیارات راهبردی، آزمون تداوم/ پیوستگی، (تدوین برنامه‌های مشروط، عمل می‌کنند. (کلاثری، حسین: ص ۹۳-۹۴)

فرسودگی در تصویر ذهنی : این فرسودگی محصول تلقی و برداشت تصویر ذهنی بنا یا گستره است. در گذر زمان، با ایجاد تحول در محیط انسانی، اجتماعی و اقتصادی، طبیعی، بافت، بدون تغییر تاریخی در انتظار مردم امروز، تناسب خود را با نیازهایی که در خدمت آن است از دست

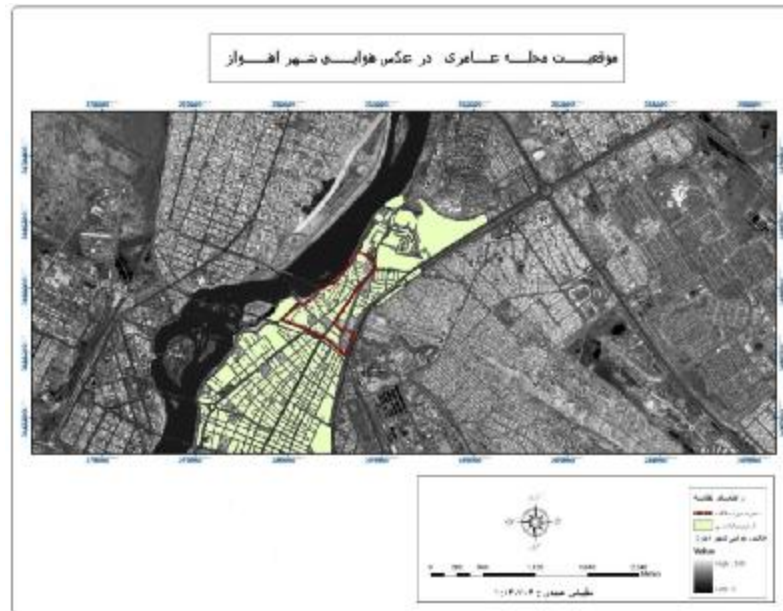
می دهد. مثلاً تصویر ذهنی محله های مرکزی شهرها و مفاهیم مرتبط با آن ها ز قبیل آلودگی هوا، سروصدا، ارتعاش و غیره این فضا ها را به نقاطی نامطبوع تبدیل می کند که فاقد جذابیت است. انواع گونه شناسی بافت فرسوده شهری: بافت کهنه، بافت تاریخی، بافت قدیم، بافت فرسوده، بافت پیرامونی یا بافت های با اسکان غیر رسمی می باشد. مداخله در بافت فرسوده شهری، بهسازی ۱، نوسازی ۲ و بازسازی ۳ می باشد.

ساختار موجود محله

محله عامری در تقسیمات شهری اهواز، در منطقه هفت شهرداری قرار گرفته که حدود ۳۲.۲ هکتار مساحت دارد. دارای ۳۶ بلوک است و در سرشماری که در سال ۱۳۸۵ توسط مشاور منطقه (سازمان خدمات طراحی شهرداری های استان، ۱۳۸۷) صورت گرفته دارای جمعیتی معادل ۸۹۲۴ نفر است. محله عامری فاقد پستی و بلندی و دارای شیبی به طرف رودخانه کارون می باشد. بافت محله از لحاظ مورفولوژی بسیار مترکم و نامنظم می باشد میانگین قطعات مسکونی در حدود ۱۳۰ الی ۱۵۰ متر مربع می باشد و با توجه به شکل گیری محله در گذشته های دور که ارزش زمین چندان زیاد نبوده، این ریزدانی حاکمی از سطح درآمد پائین اقشار اجتماعی ساکن در محله ی باشد. این محله از شمال به محله خرم کوشک، از غرب به رودخانه کارون، از شرق به محله ی سخیریه و از جنوب به باغات محدوده آن را مشخص می کند. به طور کلی ساختار کلی محله به سه بخش کاملاً متمایز تقسیم می شود: الف - لایه حاشیه ای خیابان های اصلی با کاربری های تجاری - خدماتی با عمق حدود ۳۰ متر ب - لایه ای درونی که اکثر کاربری های مسکونی دارند. ج - مجموعه فرهنگی، مذهبی علی بن مهزیار که توسط خیابان های آزادگان و نهج الباغه، خط آهن و رود کارون محدود شده است. این محله از حیث برخورداری از کاربری های شهری تنوع چندانی در آن ها دیده نمی شود و در واقع فاقد کاربری هایی از قبیل فضای سبز، تفریحی، بهداشتی - درمانی می باشد، که این امر با بحث عدالت اجتماعی در سطح شهر منافات دارد و به تبع آن اجرای اول و موازین شهرسازی مدرن از کارایی لازم برخوردار نمی باشد.

پروژه گام دوم انسانی و مطالعات فرهنگی
رتال جامع علوم انسانی

^۱ Rehabilitation
^۲ Modernization
^۳ Reconstruction

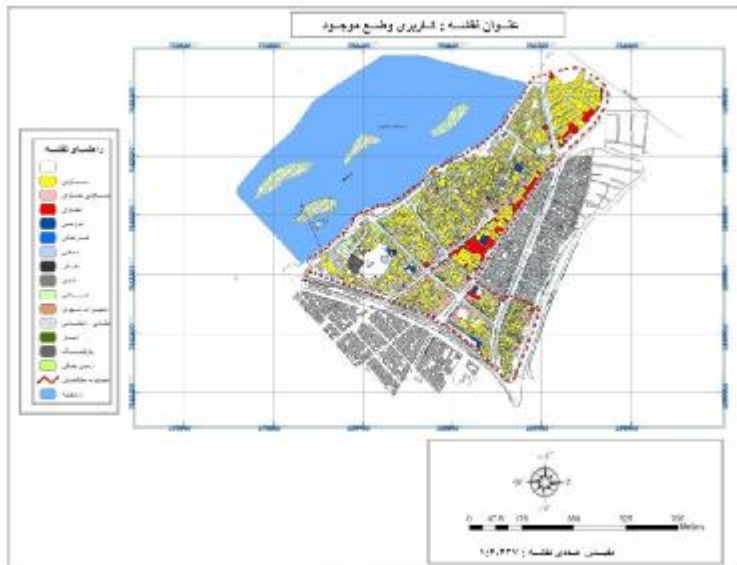


نقشه ۱- موقعیت محله عامری در عکس هوایی شهر اهواز

وضع موجود محله عامری

مساحت کل واحدهای مسکونی در محدوده‌ی مورد مطالعه حدود ۱۹۸۴۹۵ مترمربع (۱۹/۸۴ هکتار) است . حدود ۶۲ درصد از کل مساحت کل محدوده را در اشغال کرده است . سرانه کاربری مسکونی در محله عامری حدود ۲۲ مترمربع به ازای هر نفر است که با توجه به سرانه استاندارد ۴۰ متری مناسب به نظر نمی‌رسد. تراکم جمعیتی ناخالص و خالص مسکونی آن به ترتیب ۲۲۷ و ۴۴۹ نفر در هکتار است. حدود ۱۵۹۵۲ متر مربع فضای تجاری وجود دارد سهم خدمات آموزشی از کل محدوده مورد مطالعه برابر ۰/۹ درصد می باشد. کاربری مذهبی حدود ۵/۴ درصد از مساحت کل محدوده را شامل می‌شود شامل یک امامزاده (علی ابن مهزیار اهوازی) و دو مسجد و سه حسینیه وجود دارد. در نقشه زیر نحوه توزیع کاربری ها در سطح محله عامری مشاهده می شود.

پژوهشگاه ملی علوم انسانی
پرتال جامع علوم انسانی



نقشه ۲- کاربری وضع موجود

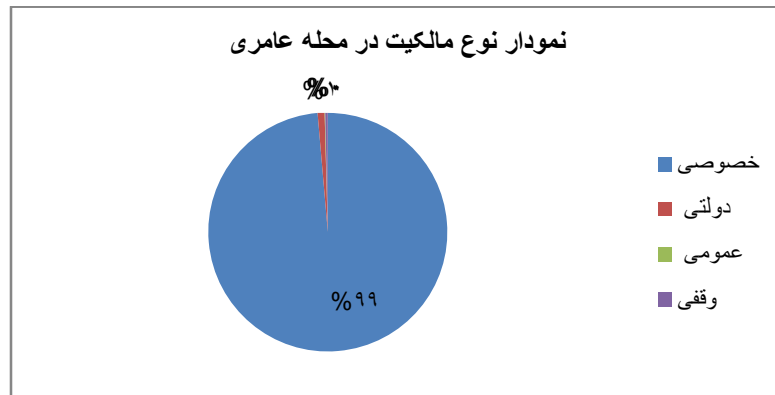
منبع: سازمان نقشه برداری

مطالعات کمی و کیفی مسکن

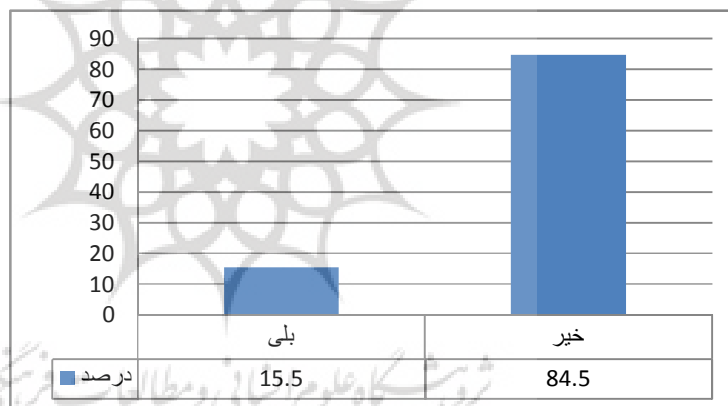
نیاز به مسکن همواره دو بعد دارد : ۱- بعد کمی و ۲- بعد کیفی.

در بعد کمی مسائل که میزان دسترسی به مسکن را توضیح دهد مورد بررسی و تجزیه تحلیل قرار می گیرد. محدوده مورد بررسی شامل جمعیتی ۸۹۲۴ نفر می باشد و شامل ۱۲۲۳ واحد مسکونی است. طبق بررسی بعمل آمده مشخص می شود به ازاء هر واحد مسکونی حدود ۷ نفر جمعیت زندگی می کنند که این شاخص بهینه ای برای تراکم نفر در واحد مسکونی می باشد در این محله واحد مسکونی از کیفیت لازم برای زیست برخوردار نیستند و افراد در سطح زیربنای بسیار نامتعادلی روزگار می گذرانند. با توجه به آمار گرفته شده کل مساحت محله ی عامری ۳۲۲۰۰۰ متر مربع می باشد. از این مساحت ۱۹۸۴۹۵ متر مربع شامل واحدهای مسکونی می باشد. و شامل (۶۲ درصد) ۱۲۲۳ واحد مسکونی است. بافت کاملاً مسکونی و قیمت زمین پایین است. قیمت مسکن بدون در نظر گرفتن کیفیت ابنیه، به ازای هر مترمربع کاربری مسکونی ۴۵۰ تا ۳۵۰ هزار تومان صورت می گیرد.

نحوه تصرف مالکیت : در محله عامری از تعداد ۱۳۰۸ کل واحدهای ساختمانی ۱۲۹۰ مورد یعنی ۹۸/۱ درصد ساختمان ها مالکیت خصوصی دارند . تعداد ۱۲ واحد دارای مالکیت دولتی ، و تنها ۰/۴ ساختمان ها دارای مالکیت وقفی می باشند. (مطالعات میدانی نگارنده)



نمودار ۱- نوع مالکیت در محله عامری
در پاسخ به سوالاتی که مطرح شد اهالی محله چنین پاسخ دادند :



نمودار ۲- واحدهای مسکونی دارای سند و بدون سند می باشد

در پاسخ به این سوال ، ۱۰۰ درصد پرسش شوندگان اظهار داشته اند که واحد مسکونی آنها دارای سند رسمی می باشد. با توجه به خودرویی بودن این محله انتظار می رفت که از نظر مالکیت ،

مشکلات بیش تری برخوردار باشد. در رابطه با پرسش نیاز به وام برای نوسازی ۸۴.۵ درصد پاسخ به این سوال جواب بلی دادند و ۱۵.۵ درصد خیر .

مطالعات کیفی مسکن به چگونگی تیب مساکن و کیفیت ابنیه، نوع مصالح، و غیره اشاره دارد که با توجه به آمار محله گویای این مسأله که تعداد زیادی از مساکن جمعیت زیادی را در خود جای داده اند و علت آن پایین بودن سطح زندگی از لحاظ اقتصادی و فرهنگی بر می گردد . بافت محله از لحاظ مورفولوژی بسیار متراکم و نامنظم می باشد بلوک کانون‌ها و محورهایی که خدمات را به ساکنان ارائه دهند شکل نگرفته اند.

یکی از شاخص های عمده برای سنجش مطلوبیت کالبدی و همچنین میزان فرسودگی بافت‌های شهری ، شاخص مساحت قطعات تفکیکی می باشد. طبق تعاریف وزارت مسکن و شهرسازی در مورد بافت‌های فرسوده هر محله ای که بیش از ۵۰ درصد قطعات آن دارای مساحت کمتر از ۲۰۰ متر مربع باشد جزء بافت‌های فرسوده محسوب می شود . محله عامری بافتی ریز دانه و نامنظم دارد. میانگین قطعات مسکونی در حدود ۱۳۰ الی ۱۵۰ متر مربع می باشد این ریزدانگی حاکی از سطح درآمد پائین اقشار اجتماعی ساکن در محله ی باشد.



نقشه شماره ۳- مساحت قطعات

منبع: سازمان نقشه برداری

قدمت ابنیه : عموماً ساختمان‌ها دارای عمر محدود و مشخصی می‌باشند و بعد از گذشت عمر مفید ساختمان معمولاً بر اثر عامل اقلیمی و محیطی فرسوده و آسیب‌پذیر می‌گردد. عمراً بناها در این محله بیش از ۳۰ سال قدمت دارند. از مجموع ساختمان‌ها و بناهای موجود در بافت فرسوده تعداد ۸۳۰ واحد مسکونی بیش‌تر از ۳۰ سال قدمت دارند. ساختمان‌ها با سن کم‌تر از ۱۰ سال، ۳/۷ درصد از کل واحدهای مسکونی در محدوده مطالعاتی محله عامری را تشکیل می‌دهند. (نقشه شماره ۱۳ قدمت ابنیه در محله عامری را نشان می‌دهد).



نقشه ۴- قدمت بنا
منبع: سازمان نقشه برداری

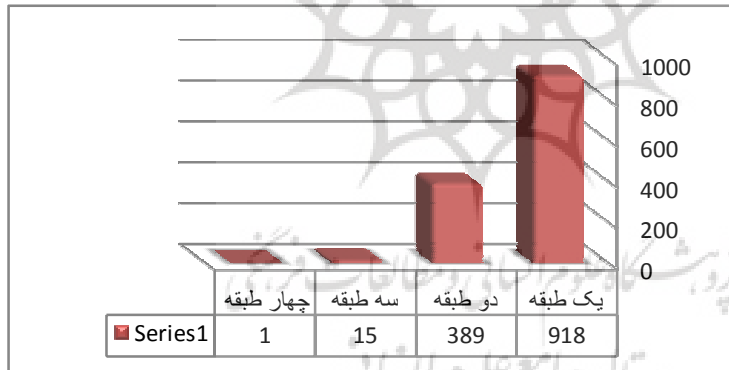
کیفیت ابنیه : خانه‌های قابل نگهداری و تخریبی بیش‌ترین درصد را در این زمینه به خود اختصاص داده‌اند. که به ترتیب ۳۶ و ۳۲ درصد از کل مساحت کاربری مسکونی را در بر می‌گیرد. بالا بودن درصد واحدهای مسکونی قابل قبول و تخریبی در محدوده بیانگر استحکام کالبدی پایین و شدت فرسودگی در آن بافت می‌باشد. خانه‌های قابل نگهداری در محله به معنای مطلوبیت ساختمان نیست، بلکه به امکان ادامه زندگی در این ابنیه اشاره دارد.



نقشه ۵- کیفیت ابنیه

منبع: سازمان نقشه برداری

تعداد طبقات: یکی از شناسه‌های شناخت فرسودگی کالبدی بافت‌های شهری، ابنیه کوتاه مرتبه (یک طبقه یا دو طبقه) می‌باشد، زیرا کوتاه مرتبه بودن ابنیه در یک بافت نشانگر عدم انجام بهسازی، نوسازی و مرمت کالبدی این بافت می‌باشد. به‌طور کلی در بافت محله عامری حدوداً ۷۵ درصد از ساختمان‌های واقع در محدوده یک طبقه‌اند. نمودار شماره (۳) تعداد طبقات موجود در محله عامری را نمایش می‌دهد.



نمودار ۳- تعداد طبقات موجود در محله عامری

منبع: سازمان نقشه برداری

مصالح ساختمانی: یکی دیگر از شاخص های مهمی که نشان دهنده میزان فرسودگی بافت های شهری می باشد، نوع مصالح به کار رفته در ابنیه آن بافت می باشد. هر چند آجر و آهن ۹۶/۹ درصد خانه ها را تشکیل می دهد ولی از نظر کارشناسان فنی به علت این که مقدار و نوع اتصالات اغلب این بناها نامناسب است و در مقابل بلایای طبیعی غیر مقاوم می باشد.

تحلیل اولویت بندی مشکلات محله از نظر ساکنان

برای درک مشکلات مردم محله عامری جهت بهسازی محله سعی شد تا مشکلات محله از دیدگاه ساکنان اولویت بندی گردد. جدول (۱) تحلیل اولویت بندی مشکلات محله از نظر ساکنان را نشان می دهد.

جدول ۱- تحلیل اولویت بندی مشکلات محله از نظر ساکنان

| اولویت | مشکلات محله از نظر ساکنین |
|--------------|---|
| اولویت اول | متروکه و فرسوده بودن بافت |
| اولویت دوم | نبود معابر مناسب جهت دسترسی سواره |
| اولویت سوم | وجود مشکلات اقتصادی بافت |
| اولویت چهارم | کمبود تسهیلات درمانی، فضای سبز، ورزشی و ... |
| اولویت پنجم | شلوغی و ترافیک روزانه |
| اولویت ششم | رو باز بودن شبکه ی دفع فاضلاب خانگی |
| اولویت هفتم | نا امنی و وجود افراد بزهکار در محله |

منبع: مطالعات میدانی نگارندگان - نظر سنجی از ساکنین

بررسی ها نشان می دهد که متروکه و فرسوده بودن بافت باعث بروز خیلی از مشکلات اجتماعی و فرهنگی در داخل بافت شده است و ارتباط فضایی را در بافت از بین برده است فضای متروکه محلی برای تجمع معتادین و افراد بزهکار شده است که بافت را دچار نا امنی و بی هویتی کرده است و از طرف دیگر به شدت آلودگی محیطی افزوده و خطر ریزش دیواره های فرسوده در کنار معابر و وجود مخروبه ها به شکل زباله دانی به صورت بسیار زننده ای بد منظره و متعفن شده اند. نبود معابر مناسب جهت دسترسی سواره، اساسی ترین مانع بر سر راه بهسازی و نوسازی بافت محله

است. این بافت ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آن ها امکان نوسازی خود به خود را نداشته و نیز سرمایه گذاران انگیزه ای جهت سرمایه گذاری در آن ندارند.

توان سنجی محدوده مورد مطالعه (تکنیک SWOT)

در مطالعه بافت فرسوده محله عامری مدل SWOT به کار گرفته شد. این مدل در واقع تکنیک توان سنجی یک محله را مورد مطالعه قرار می دهد. مواقعی از این تکنیک استفاده می شود که شی یا چیزی حالت کیفی داشته باشد. در این مدل فاکتورها را به دو دسته تقسیم می کنیم. ارزیابی فاکتورهای داخلی و ارزیابی فاکتورهای خارجی. در این پژوهش نقاط قوت و نقاط ضعف به عنوان عوامل درونی و فرصت ها و تهدیدها جزء عوامل بیرونی محسوب می شوند. بعد از مشخص کردن آیتم ها، جدول جداگانه ای با ستون های S، W، O، T ترسیم و به هر یک از آیتم ها نمره (ضریب یا وزن) می دهیم. نمره از ۱ تا ۴ داده می شود. بدین صورت که به نقاط قوت نمرات ۳، ۴ و به نقاط ضعف و تهدید نمرت ۱، ۲ داده می شود. در پایان امتیازهای هر ستون را با هم جمع می کنیم و بر تعداد آیتم هر ستون تقسیم می کنیم.

SO (حداکثر - حداکثر) - (تهاجمی) یعنی برو جلو خوب است. (طرح موفقیت آمیز است).

WO (حداکثر - حداقل) - (رقابتی) از داخل ضعف داریم ولی بیرونیم - خوب است

احتمال موفقیت زیاد است.

ST (حداقل - حداکثر) - محافظه کارانه عمل کن (طرح با احتیاط انجام شود).

WT (حداقل - حداقل) - ممانعت از اجرا، اصلاً انجام نده - پروژه شکست خواهد خورد.

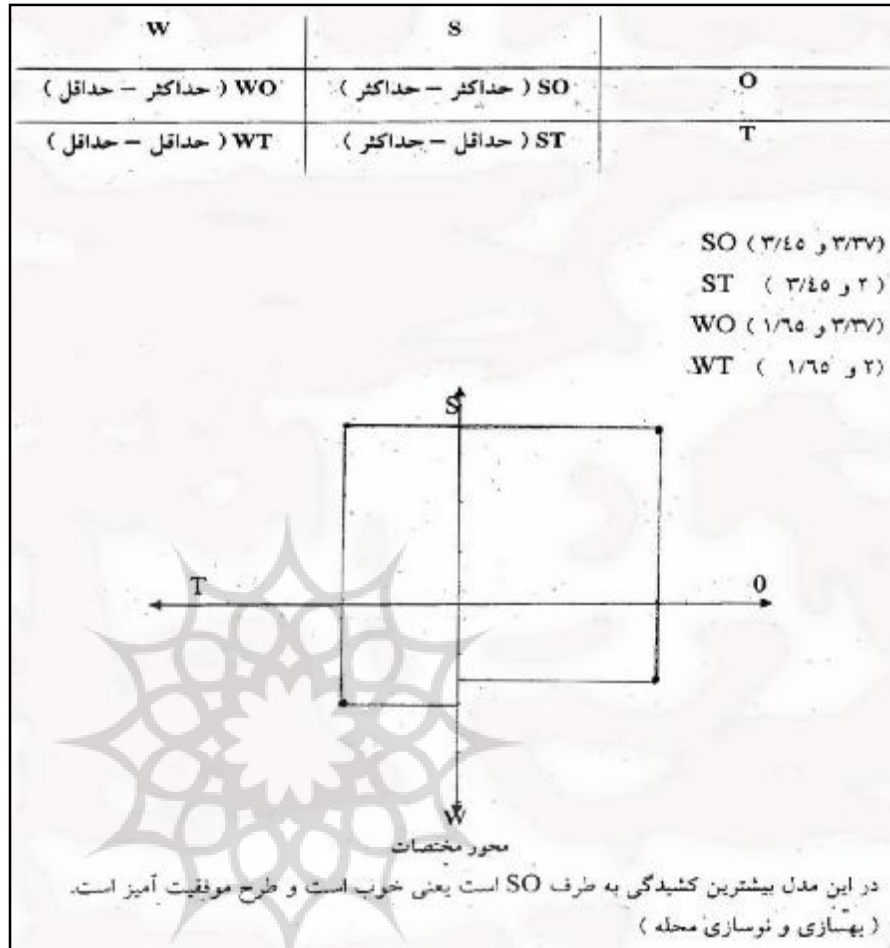
اعداد بدست آمده از این مدل عبارتند از:

$$WT (1/65 \text{ و } 2) - ST (3/45 \text{ و } 2) - WO (1/65 \text{ و } 3/37) + SO (3/45 \text{ و } 3/37)$$

مرحله بعدی ترسیم محور مختصات است. بیشترین کشیدگی به هر سمت که باشد.

استراتژی در آن سمت می باشد. در نتیجه در این محله بیشترین کشیدگی به طرف SO است که بیانگر این است که طرح بهسازی و نوسازی در محله عامری با مشارکت مردم موفقیت آمیز است.

(کلانتری، حسین: صص ۹۳-۹۴)



نمودار ۴ - میزان موفقیت مشارکت مردم در طرح بهسازی و نوسازی محله عامری

پرتال جامع علوم انسانی

ادامه جدول ۲- مطالعه بافت فرسوده محله عامری مدل (SWOT)

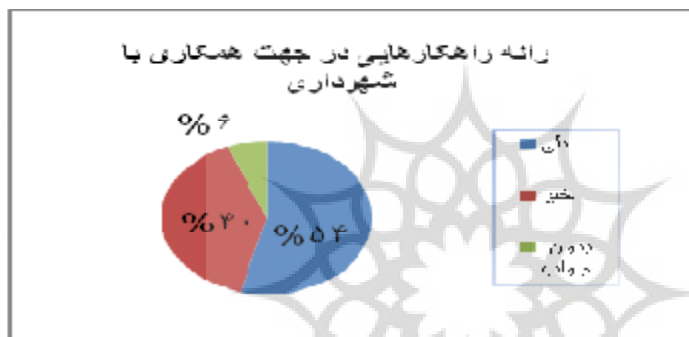
| (EXTERNAL) | | (INTERNAL) | | ملاحظات | |
|--|--|--|---|--|------------------|
| محدودیتها (THREATS) | فرصت‌ها (OPPORTUNITIES) | نقاط ضعف (WEAKNESSES) | نقاط قوت (STRENGTHS) | | |
| <p>خروج ساکنین فعلی از مرکز شهر، تسهیل استقرار کم درآمد مهاجرین به سکونت در مرکز شهر (بخصوص سرپوش خردساز)</p> <p>• ورود افراد معادل از نقاط مرکز شهر به محدوده عامری و ایجاد مشکل برای ساکنین محله</p> | <p>استفاده از هویت فعلی حاکم بر محله امکان دادن به طرح های مشارکتی</p> <p>- بالا رفتن رتبه شهرزدستان</p> <p>- تسهیل ارتقای سطح فرهنگی محله</p> | <p>کثرت ساکنان قدیمی و اسهال محله به مناطق دیگر و جایگزین شدن مهاجران روستایی</p> <p>- رواج اعتیاد و ناهنجاری های رفتاری</p> <p>- تراکم زیاد جمعیت در محدوده اطراف و واحد مسکونی</p> <p>- عدم اطلاع رسانی مناسب و صحیح به مردم</p> <p>- پلاژ بودن میزان بی سروازی</p> <p>- راهی بودن از نقل های محله</p> <p>- عدم تفهیم ساکنین جهت مشارکت با شهرداری جهت بهسازی</p> <p>- پایین بودن درآمد ساکنان</p> <p>- پلاژ بودن میزان بی نظارتی</p> <p>- استعمال در بخش های غیر رسمی</p> <p>- عدم توانمندی ساکنین شهر نشین</p> <p>- عدم ایجاد سهولت های برای ساکنین و توجیه بینه اطلاعاتی آن</p> | <p>دارا بودن محله از قدیمی جدید و کهن</p> <p>هویتی بالا</p> <p>- ارزش های معنوی و مسکونیت نسبت به محله</p> <p>- همگونی قومیت</p> <p>- میزان پایین</p> <p>- اصالت</p> <p>- چسبندگی به مشارکت در صورت وجود شرایط مناسب</p> <p>- راضی بودن اکثریت ساکنین برای نوسازی و بهسازی محله</p> | <p>وجود شورای اسلامی شهر</p> <p>عدم شهرداری و سازمان عمران شهری</p> <p>غیرروداری اطراف برای مشارکت</p> | <p>محدودیتها</p> |
| <p>عدم تمایل به سرمایه گذاری در بافت های فرسوده</p> <p>- عدم تمایل به نوسازی محدوده عامری</p> | <p>• دسترسی به امکانات اشتغال در اطراف مرکز شهر</p> <p>• باسهای از پیش افزوده زمین و اضافی</p> | <p>- ضعف برنامه ریزی در سازمان های مسئول خدمات شهری در برقراری امنیت محضی و محلی</p> <p>- ناهماهنگی میان پیمانکاران و سازمان ها</p> <p>- بی توجهی به مشارکت مردم و نیازهای محلی</p> | <p>• وجود شورای اسلامی شهر</p> <p>• تمیزت پایین زمین و اجازه</p> <p>• مالکیت خصوصی املاک</p> | <p>الزامات</p> | |
| <p>• فقدان رفتارهای شهروندی برای ساکنین</p> <p>- تسهیل مقررات عمومی بر شرایط خاص</p> <p>• همچنین عدم ایجاد مدیریت محلی</p> | <p>• توجه مدیریت شهری به مرکز شهر اطراف</p> | <p>• تفهیم ساکنین در برنامه بهسازی و نوسازی</p> | <p>• وجود شورای اسلامی شهر</p> | | |

منبع: مطالعات میدانی نگارندگان

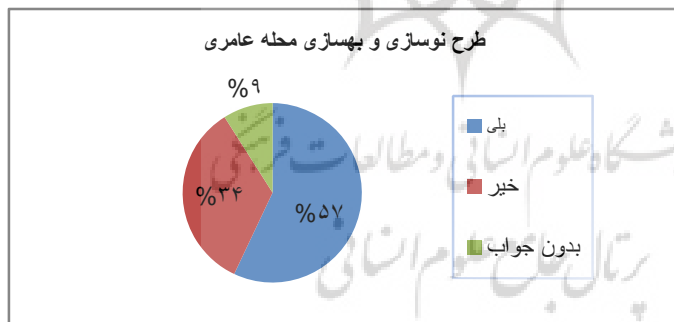
نظرسنجی از ساکنین محله عامری: در سال ۱۳۸۴، نظر سنجی از ۱۴۳۲ واحد از اهالی محله عامری جهت بازسازی بافت فرسوده به عمل آمد. که تعداد ۹۰۸ مورد به سوالات پاسخ دادند و ۴۲۴ نفر نیز از دادن پاسخ امتناع کردند و یا در محل حضور نداشتند



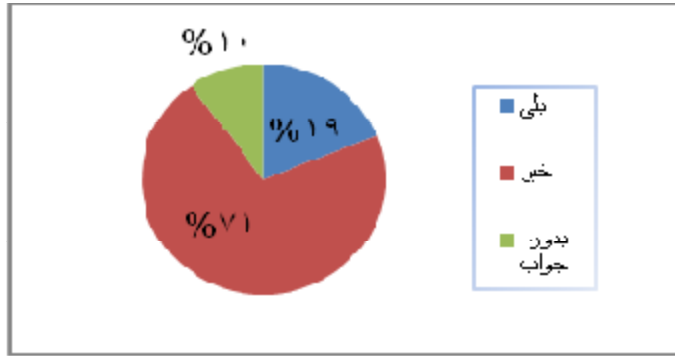
نمودار ۵: آیا از شکل فعلی محله عامری راضی هستید؟



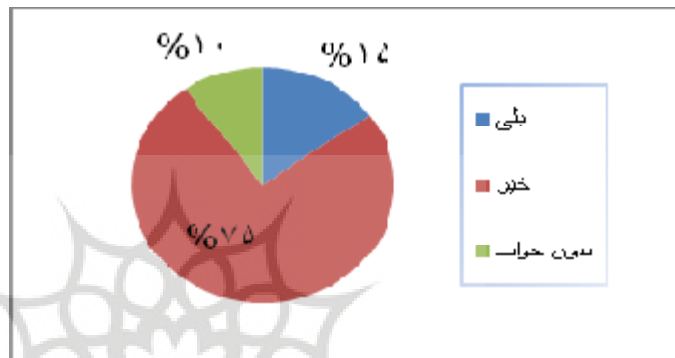
نمودار ۶: آیا مایلید در اجرای راهکارهای که ارائه داده اید با شهرداری همکاری کنید؟



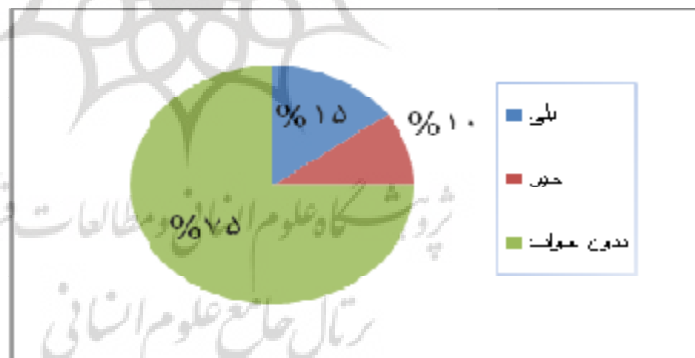
نمودار ۷: آیا با طرح نوسازی و بهسازی محله عامری موافق هستید؟



نمودار ۸: آیا حاضرید با شهرداری مشارکت نمایید؟



نمودار ۹: آیا مایلید از طریق تاسیس شرکت تعاونی با شهرداری همکاری کنید؟



نمودار ۱۰: آیا مایلید شهرداری به صورت مشارکتی در محله عامری آپارتمان بسازد؟

در این نظر سنجی، اکثریت شهروندان به بهبود وضعیت خیابان‌ها و کوچه‌ها و طراحی به شکل صحیح و امروزی تمایل داشتند و ۷۱ درصد مردم حاضر نشدند که ملک خود را به شهرداری بفروشند و ۳۸ درصد آن‌ها حتی حاضر نشدند که در عوض ملک خود در کیانپارس، ملک تحویل بگیرند. (دفتر بافت فرسوده عامری، ۱۳۸۴)

نتیجه گیری

با توجه به شناخت نقاط قوت و ضعف در این محدوده و نتیجه‌ای که از مدل SWOT گرفته شد نشان دهنده این است که بیش‌ترین کشیدگی در محور مختصات به طرف SO (حداکثر-حداکثر) می‌باشد که بیان‌کننده این مطلب است که اجرای طرح بهسازی و نوسازی در این محدوده با مشارکت مردم موفقیت‌آمیز است. همچنین از نمودارهای ترسیم شده چنین استنباط می‌شود که مردم محله از وضعیت فعلی راضی و با طرح بهسازی و نوسازی محله موافق هستند. نکته بسیار مهم در این پژوهش آن است که شهروندان حاضر به مشارکت با شهرداری نیستند مگر در صورتی که در ارائه راهکارها با شهرداری همکاری کنند. در صورتی که به نظرات و پیشنهادهای آن‌ها اهمیت داده شود، با شهرداری همکاری و مشارکت می‌کنند.

براساس نظر سنجی‌هایی که از ساکنین محله در ارتباط با بهسازی و نوسازی محل صورت گرفت می‌توان چنین اشاره نمود: طرح بهسازی محله عامری نیز مانند بسیاری از طرح‌های شهری با مشکل عدم اعتماد ساکنین به پروژه مواجه است و از دلایل عمده عدم پیشرفت رضایت بخش آن نیز همین مسأله است. بی‌توجهی مسئولین به محله در سالیان متمادی و نیز فقدان اقدام جدی در اجرای طرح، این بی‌اعتمادی را تشدید کرده است. تاکنون اقدام جدی و مناسب در جهت اعتماد سازی میان ساکنین محله، نسبت به طرح و مسئولین اجرای در آن انجام نگرفته است. با گذشت زمان فرسودگی در این محله نه تنها کاهش نیافته بلکه رو به افزایش است و قیمت اراضی رو به کاهش، از طرفی دیگر ساکنان این محله این بخش از شهر به لحاظ درآمدی در سطح پایین قرار دارند و توانایی احیاء بافت به خودی خود وجود ندارد. بنابراین ملاحظات بیش‌تر از نوع بازسازی، بهسازی و نوسازی و ... باید صورت بگیرد. اهم مداخلاتی که در این گونه بافت‌ها صورت می‌گیرد در جهت ارتقاء کیفیت محیط زیست، حفاظت از ویژگی‌های فرهنگی - تاریخی کشور ایجاد پیوند و یک پارچگی در جهت ترمیم بافت کالبدی (از هم گسسته شده) - توجه به ویژگی‌های فرهنگی - اجتماعی و ساختار محلات قدیمی و هویت بخشی و احیای آن مجموعه. می‌توان چنین نتیجه گرفت: احیاء و

باز زنده سازی بافت قدیم عامری تنها با مشارکت مردم امکان پذیر است . از این رو اقدام جهت بهسازی و نوسازی این بافت های فرسوده باید توسط خود شهرداری با همکاری شرکت تعاونی صورت گیرد و تحقق این امر زمانی امکان پذیر است که شهرداری اعتبارات کافی را در این زمینه داشته باشد .

ارائه راهکارها و پیشنهادها

- ۱- ایجاد شورای محلات ، که توان و تخصص شناخت به موقع مشکلات محله را داشته باشند.
- ۲- در بخش مسکونی نیز پیشنهاد می شود نسبت به تأمین خدمات مختلف از جمله آموزشی ، بهداشتی - درمانی ، تجاری ، مسکونی ، ورزشی ، فضای سبز عمومی ، اداری و ... اقدام کرد تا این محله به عنوان منشأ و هسته اولیه شهر هم چنان بتواند نقش مهم را ایفا کند.
- ۳- اختصاص فضاهای رها شده و بلا استفاده برای رفع کمبودهای خدماتی ، فرهنگی و
- ۴- ایجاد برنامه ای دقیق ، مداوم و به موقع برای تخلیه چاه های تخلیه ای جهت رفاه حال ساکنین و بهداشت محیط
- ۵- ایجاد دسترسی مناسب بین محدوده و ارتباط آن با سایر مناطق شهر اهواز
- ۶- توجه به پدیده ی توسعه پایدار ، عدالت اجتماعی و آموزش به ساکنان در جهت ارتقای سطح اجتماعی ، اقتصادی و فرهنگی و نیز مشارکت حتماً باید صورت گیرد.
- ۷- ایجاد انگیزه در میان ساکنان برای جلب مشارکت آنان به مانند نیروی قادر به رفع مشکلات جهت احیاء بافت قدیمی .
- ۸- ایجاد باد شکن در اطراف شهر و ایجاد فضای سبز در داخل شهر جهت جلوگیری از تفاوت زیاد دمای حداقل و حداکثر
- ۹- طراحی فضاها و مجموعه با رعایت مسائل محیطی و اقلیمی

منابع و ماخذ

- آلوین. ی. سو. ۱۹۷۹. تغییر اجتماعی و توسعه، ترجمه: محمود حبیبی مظاهری. انتشارات پژوهشکده مطالعات راهبردی)
- بیک زاده رونق، حسن-۱۳۷۹، برنامه ریزی فیزیکی جهت احیای بافت قدیم، دانشگاه تربیت مدرس- دانشکده علوم انسانی
- توسلی، محمود، ۱۳۷۹، اصطلاح شناسی نوسازی و بهسازی شهری، مجله ۷ شهر، فصل نامه عمران و بهسازی شهری، شماره ۲
- حبیبی، کیومرث و دیگران، ۱۳۸۶، بهسازی و نوسازی بافتهای کهن شهری، انتشارات دانشگاه کردستان
- حبیبی، کیومرث، ۱۳۸۵، توسعه کالبدی و حفظ، بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری با استفاده از GIS، رساله دکتری دانشگاه تهران.
- رضویان، محمد تقی، ۱۳۸۱، برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، انتشارات منشی
- شماعی، علی و پوراحمد، ۱۳۸۵، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، دانشگاه تهران، چاپ دوم
- عالی، حسین، تاجیک، شهرام، ۱۳۸۷، مرمت و احیای بناها و بافت های تاریخی تهران، جهان جام جم
- فلامکی، محمد منصور ۱۳۸۰. باززنده سازی بناها و شهرهای تاریخی، دانشگاه تهران،
- کلاتری خلیل آباد، حسین و پوراحمد، احمد ۱۳۸۴، فنون و تجارب برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، نهران، جهاد دانشگاهی
- _____، ۱۳۷۸، برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها مطالعه موردی شهر یزد، پایان نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه شهید بهشتی.
- کلاتری، حسین فنون و تجارب برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها
- موسوی، سیدعلی اکبر، سال ۱۳۷- الفبای مداخله در بافت مرکزی شهرها- خلاصه مقالات سومین سمینار سیاست های توسعه مسکن در ایران.
- وزارت مسکن و شهرسازی، دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، مصوبه ۱۳۸۴/۳/۱۶ تعاریف، ساختار، نوع مرجع و مستندات قانونی مداخله در بافت های فرسوده شهری،
- ۱۳۸۴ کتاب شهرسازی

- Robert, K. (1982). Omelnnercity Regeneration. London: Spon Ltd.
- Habermas. Jurgen (1991): The Pilosophical Discourse of Modernity, trans, by Frederick Lawrence, Cambridge: Polity Press, 200
- Revitalizing Historic urban “ Tiedells , oct. heath t (eds) 1996



شپوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پښتو ښکته علمون انساني و مطالعات فرېښتې
پرتال جامع علمون انساني