

اصالت بخشی به بافت فرسوده مرکزی شهر رفسنجان براساس مطالعه وضعیت

اجتماعی و کالبدی محلات

Gentrification to the Old Central Texture of Rafsanjan Based on Studies of Social and Structural Conditions of Regions

Mahdieh Rezai^{1*}, Mohammad Hossein Alipour²,
Babak Zand Vakili³

Received: 12/02/2012

Accepted: 11/11/2014

مهديه رضایی^{۱*}، محمدحسین علیپور^۲، بابک زند وکیلی^۳

پذیرش: ۹۳/۰۸/۲۰

دریافت: ۹۰/۱۱/۲۳

Abstract

The main purpose of this study is to organize the old texture of Rafsanjan and motivate inhabitants to stay in the area through improving the spatial quality. In the process of unbalanced urban development, large proportion of the old texture of the downtown, with its structural deficiency, represents an environment, which has become a living place for immigrants and low-income groups. The central texture of Rafsanjan follows the trend of gentrification theory. This texture suffers from inappropriate structural characteristics z. Data collection was carried out using laboratory and field research. Quantitative methods, descriptive-analytical techniques and SPSS software were used to investigate the relationships between parameters and their strength and weakness. In addition, GIS was used to reflect the sample size on its location. After that, the analyses were presented in a graphical format. Finally, SWOT table and suggestions were provided.

Keywords: Damaged area, Old texture, Decline of downtown Gentrification.

چکیده

هدف اصلی این تحقیق، ساماندهی به بافت قدیمی مرکز شهر رفسنجان و بالابردن انگیزه اقامت ساکنین با ارتقای کیفیت فضایی است. در فرآیند توسعه نامتوازن جوامع شهری، بخش وسیعی از بافت‌های قدیمی شهری با ناکارآمدی و فرسودگی در بُعد کالبدی، شکلی از محیط را ارائه می‌کند که به جهت ناهم‌گونی با محیط پیرامون خود، جایگاه افراد مهاجر و کم‌درآمد شده‌است. بافت مرکزی شهر رفسنجان از روند تئوری اصالت بخشی تبعیت می‌کند و به لحاظ شاخص‌های کالبدی در سطح پایین قرار دارد. در روند این تحقیق، سعی شده‌است، تئوری اصالت بخشی به‌عنوان چارچوب نظری تحقیق انتخاب گردد. این تئوری، بر اصلاح مسکن و بهبود کیفیت محیط مسکونی تأکید دارد. اطلاعات موردنیاز به‌صورت کتابخانه‌ای و میدانی جمع‌آوری و با استفاده از روش‌های کمی، توصیفی و تحلیل آماری از طریق نرم‌افزار SPSS، بررسی شده‌است. این تحقیق، در پی آن است که چه ارتباطی بین پارامترها وجود دارد و شدت و ضعف آنها به چه میزان است. همچنین با استفاده از نرم‌افزار GIS اطلاعات حجم نمونه بر روی موقعیت مکانی آن انعکاس و در نهایت، تحلیل‌های مورد تحقیق از حجم نمونه، به‌صورت گرافیکی ارائه می‌گردد. پس از این مرحله، جدول SWOT پیشنهادها ارائه شده‌اند.

واژگان کلیدی: بافت‌های فرسوده، بافت قدیمی، تنزل مرکز شهر، اصالت بخشی.

1.MSc in Urban Planning Chairman of Parse City and Environmental Consultants,(mahdiyerezaei777@gmail.com).
2.MSc in Architecture, Managing Director of Parse City and Environmental Consultants(mohammad.h.alipour@gmail.com)
3.MSc in Architecture, Assistant of Architecture and Urbanism of Technical General Office of Kerman Governor, (barchized@gmail.com).

۱. کارشناس ارشد شهرسازی، رئیس هیئت‌مدیره مهندسين مشاور شهر و محیط پارسه، (نویسنده مسئول)، (mahdiyerezaei777@gmail.com).
۲. کارشناس ارشد معماری، مدیرعامل مهندسين مشاور شهر و محیط پارسه، (mohammad.h.alipour@gmail.com)
۳. کارشناس ارشد معماری، معاون معماری و شهرسازی اداره کل فنی استانداری کرمان، (barchized@gmail.com).

مقدمه

مراکز شهرها به دلیل پتانسیل‌های ارزشمند زیادی که دارند از جمله سهولت دسترسی به سایر قسمت‌های شهر، امکانات و تجهیزات زیربنایی و استقرار فعالیت‌های تجاری و خدماتی و نیز سابقه تاریخی و فرهنگی ارزش زیادی دارند (Alami, 2004:17). در بسیاری از شهرهای باسابقه، مراکز شهرها، بنا به دلایل مختلف رونق شایسته خود را از دست داده‌اند و محلات قدیمی مرکز شهر، به عنوان خواستگاه‌های اولیه سکونت‌گزینی در شهر که سمبل‌های شهرنشینی و نشانه‌هایی از اصالت و هویت شهری را در بر دارند، دچار فرسودگی شده‌اند. نقاط بیرونی پیش از پیش توسعه یافته‌اند ولی ارزش‌ها، امکانات و بافت‌های مرکزی شهر فراموش شده و یا نادیده انگاشته شده‌اند (Jafari, 2008:36). مشکلات این بافت‌ها و نبود کاربری‌های عمومی و رونق و پویایی در درون بافت‌ها، موجب رکود و مردگی این محلات شده‌است. این فرایند زوال و تنزل تا آنجا پیش رفته‌است که ساکنان اصلی که معمولاً گروه‌های با درآمد متوسط و بالا بوده‌اند رغبت خود را برای ماندن در این محلات از دست داده‌اند. در واقع ثروت اجتماعی و فرهنگی ناشی از حضور ساکنان اصلی این مناطق جای خود را به حضور اقشار کم‌درآمد و مهاجر (غیربومی) داده‌است و به تبع آن از ارزش املاک نیز کاسته شده‌است. البته شبکه ناکارآمد معابر که مبتنی بر تکنولوژی حمل‌ونقل ماقبل صنعتی بوده و تحرک و پویایی لازم را نداشته نیز، به‌طور موازی، مزید بر علت شده‌است.

پیشینه و ریشه واژه اصالت‌بخشی

روث گلاس (۱۹۶۴)، جامعه‌شناس انگلیسی، برای اولین بار واژه اصالت‌بخشی را به کار برد. او مارکسیستی از مهاجران آلمان نازی و از پیشگامان جامعه‌شناسی شهری در اروپا بود. وی این اصطلاح را برای تبیین فرایندهای جدید و متمایز تحول شهری در بخش‌های مرکزی لندن به کار

گرفت. تغییراتی که امروزه به‌عنوان اصالت‌بخشی کلاسیک شناخته می‌شوند. اکثر بخش‌های کارگرنشین لندن، یکی پس از دیگری مورد تهاجم طبقات متوسط قرار گرفته شدند. کلبه‌های فرسوده، با دو اتاق در بالا و دو اتاق در پایین، با اتمام زمان اجاره، برچیده و به خانه‌هایی باشکوه و گران قیمت تبدیل شدند. خانه‌های بزرگ و ویکتوریایی که تا چندی پیش رونق خود را کاملاً از دست داده بود، بار دیگر ارتقا یافتند. امروزه بسیاری از این خانه‌ها به آپارتمان‌های گران‌قیمت کوچک تقسیم شده‌اند. وضعیت اجتماعی و ارزش چنین خانه‌هایی غالباً در تضاد با وضعیت واقعی آن‌ها قرار دارد و در قیاس با سطوح پیشین محلات بسیار غرورانگیز و فخرآور است. فرایند اصالت‌بخشی با آغاز در یک محدوده، به‌سرعت پیش می‌رود. تا جایی که تمام یا بخش اعظم طبقه کارگر ساکن در محل جابه‌جا می‌شوند و بدین ترتیب، شخصیت اجتماعی محله تغییر می‌یابد (Lees et al, 2008:4).

گریس همنت اشاره می‌کند که استفاده روث گلاس از واژه اصالت‌بخشی، توأم با طعنه و انتقاد است و این امر ریشه در پیچیدگی‌های ساختار طبقه روستایی انگلستان دارد. بنابراین، این واژه برای بیان ظهور یک اصالت جدید شهری در تقارن با اصالت روستایی قرون ۱۸ و ۱۹ میلادی انگلستان یک طبقه را بین طبقه اشراف و مالکان زمین و طبقه کشاورزان و دهقانان تعریف می‌کند. بنابراین از لحاظ لغوی واژه اصالت‌بخشی^۵ به معنی جایگزین نمودن جمعیت موجود با جمعیتی اصیل است (Hamnett, 2003:240). ریشه این واژه برگرفته از واژه gentry معادل واژگان فارسی «اصالت، تربیت، ادب و مردمان محترم» است که خود از واژه فرانسوی gentriese ریشه گرفته‌است که به فرد تولدیافته در خانواده اصیل اشاره دارد. در فرهنگ واژگان انگلیسی پیش از ظهور واژه gentrification واژه landed gentry به طبقه ملاکین انگلستان قرن ۱۶ به بعد

بر مبنای تئوری ذیل بنا شده‌است:

نظریه اصالت‌بخشی (Gentrification)

نظریات و راهبردهای مختلفی برای احیای مراکز شهرها به‌ویژه محلات مسکونی ارائه شده‌است. برخی از این نظریه‌ها و الگوها به نوسازی، عدهای به بهسازی و تعدادی نیز به ترکیبی از نوسازی و بهسازی و حفاظت معتقدند. یکی از راهبردهای احیای محلات مسکونی، تئوری اصالت‌بخشی یا راهبرد اصلاح مسکن و به‌دنبال آن، بهبود شرایط سکونت در منطقه، به‌ویژه برای گروه‌های با درآمد بالا، جوان و کم‌اولاد است (Rahnama, 1996:76).

قلمرو اصالت‌بخشی

در ادبیات شهرسازی «اصالت‌بخشی محلات مسکونی»، اغلب به بافت مرکزی شهر مربوط می‌شود و به وارد شدن و سکونت خانواده‌های طبقات متوسط در محلات طبقه اجتماعی پایین مرکز شهر در کشورهای آمریکای شمالی و استرالیا و اروپای غربی در دهه‌های ۷۰ و ۸۰، شباهت‌های فراوانی داشته‌است. تعدادی از افراد اعتقاد دارند اصالت‌بخشی در محلات مسکونی با قشر کم‌درآمد که قبلاً بر اثر عدم سرمایه‌گذاری در آن فرسوده شده، صورت می‌گیرد (Taghvaei & Gholami, 2008:15).

عوامل تأثیرگذار در اصالت‌بخشی محلات مسکونی

۱. نزدیکی به مراکز شهری (نزدیک بودن به شهر یا شبکه حمل‌ونقل)؛
۲. هزینه‌های پایین خانه‌سازی در مقابل سایر بازارهای املاکی (مرکز شهر، علاوه بر دسترسی مناسب، به دلیل فرسودگی و قدیمی بودن بافت شهری قیمت کمتری نسبت به حومه شهر دارد. از طرف دیگر هزینه کمتری نیز برای ساخت خدمات زیربنایی لازم است)؛
۳. معماری جالب توجه و جزئیات ساختمان‌ها؛
۴. واحدهای اجاره‌ای فراوان (CURL, 2002:4).

اشاره داشت که به‌دلیل وجود زمین‌های زیاد، نیازی به انجام کار، مگر به نیت نگهداری از مایملک خود نداشتند و در نظام طبقاتی، بعد از طبقه اشراف و بالاتر از طبقه کشاورزان و دهقانان قرار می‌گرفتند (Lees et al, 2008:6). تعاریف اولیه دیگر محققان همچون نیل اسمیت نیز به تعریف روث گلاس در سال ۱۹۶۴، بسیار نزدیک است: «منظور من از اصالت‌بخشی فرایندی است که طی آن محلات مسکونی طبقه کارگر توسط خریداران طبقه متوسط، مالکان و سازندگان حرفه‌ای احیا می‌شود. من میان اصالت‌بخشی و توسعه مجدد تمایل نظری قایل هستم توسعه مجدد، شامل احیای ساختمان‌های قدیمی نیست بلکه شامل ساخت ساختمان‌های جدید بر روی زمین‌های مورد استفاده قبلی است» (Smith, 1982:139).

اهداف تحقیق

۱. بررسی و شناخت ویژگی‌های کالبدی و اجتماعی بافت قدیم شهر رفسنجان؛
۲. ساماندهی بافت قدیمی مرکزی شهر رفسنجان به‌عنوان یک مرکز شهری در اختیار مردم شهر؛
۳. بالابردن انگیزه اقامت و رونق‌بخشیدن مجدد به فعالیت‌های کالبدی.

فرضیات تحقیق

۱. آیا ارتقای کیفی فضای محلات قدیمی و فرسوده شهر رفسنجان می‌تواند موجب افزایش احساس تعلق شهروندان بومی در این محلات شود؟
۲. آیا اصالت‌بخشیدن به محلات قدیمی و فرسوده شهر رفسنجان می‌تواند مانع مهاجرت افراد بومی و ساکنین اصلی از این محلات شود؟

چارچوب نظری

نظریات و الگوهای مختلفی در زمینه محلات مسکونی و بافت‌های تاریخی و فرسوده ارائه شده‌است ولی این تحقیق

مراحل تکاملی اصالت‌بخشی

۱. حومه‌نشینی؛
۲. عدم سرمایه‌گذاری نهادی
۳. ترک املاک؛
۴. نقطه چرخش از عدم سرمایه‌گذاری به سرمایه‌گذاری مجدد؛
۵. سرمایه‌گذاران ثانوی؛
۶. کمک‌های مالی و نهادی؛
۷. چشم‌انداز همگام با اصالت‌بخشی، الگوهای مصرف فضا (Rahnama, 1996: 175).

مزایای اصالت‌بخشی

۱. افزایش ارزش خانه‌سازی برای صاحب‌خانه‌ها (که موجب احیای مجدد بافت‌های مرکزی می‌شود)؛
۲. سرمایه‌گذاری مجدد در کارهای زیربنایی، جاده‌ها، آب‌رسانی، مدارس محلی؛
۳. نوسازی و بهبود واحدهای مسکونی؛
۴. توسعه فرصت‌های شغلی؛
۵. توسعه مجدد هسته شهر (Taghvai & Gholami, 2008: 12).

معایب اصالت‌بخشی

۱. جایگزینی سرمایه‌گذاران با درآمد بالا به جای ساکنین کم‌درآمد؛
۲. قراردادن بار مسئولیت اقتصادی تغییر مکان به دوش افرادی با کمترین توانایی مالی؛
۳. مجبورکردن مردم به فاصله‌گرفتن از مؤسسه‌های اجتماعی ساخته‌شده به منظور رسیدن به نیازهایشان؛
۴. افزایش تراکم شهری و مشکلات ترافیکی در محلات مسکونی.

اقداماتی لازم برای مقابله با معایب اصالت‌بخشی

۱. فراهم‌کردن کمک‌های مالیاتی برای مالکان قدیمی؛
۲. حمایت از سازمان‌های منطقه (که ریشه در در تاریخ،

سنت و نژاد آن منطقه دارد)؛

۳. تأسیس مجتمع‌های اعتباری زمین (CLT)، (سازمانی که سعی می‌کند مزایای کل مجموعه را در مقابل با صاحبان زمین حفظ کند). (CURL, 2002: 6-8)

روش تحقیق

محققین علوم اجتماعی به‌طور کلی فرایند یک تحقیق علمی را در سه بخش شرح داده و آن را سلسله‌مراتب معرفت‌شناختی نامیده‌اند. این سه بخش عبارتند از: گسستن (گسستن از سوابق ذهنی و غلبه بر پیش‌داوری‌ها) ساختن (ساختن یک چهارچوب نظری) و آزمایش کردن (اثبات درستی و نادرستی قضیه از طریق آزمایش). با توجه به اهداف و فرضیات مطرح‌شده در این تحقیق، از روش‌های توصیفی - تحلیلی استفاده خواهد شد. جهت شناخت ویژگی‌های محدوده مطالعاتی و جمع‌آوری اطلاعات موردنیاز با استفاده از تکنیک‌های مصاحبه، مشاهده، تکمیل پرسش‌نامه و عکس، به کسب اطلاعات پرداخته شده‌است. شیوه جمع‌آوری آمار و اطلاعات موردنیاز به‌صورت کتابخانه‌ای، اسنادی و میدانی است. ۴۲۵۶ واحد مسکونی، جامعه آماری این تحقیق را تشکیل می‌دهند. بُعد مورد بررسی کالبدی است که با مراجعه به آمارنامه‌ها و سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن، اطلاعات مورد نیاز استخراج شده‌است. با استفاده از تحلیل آماری و نرم‌افزار SPSS، ارتباط بین پارامترها و میزان شدت و ضعف آن‌ها نشان داده شده‌است. همچنین با استفاده از نرم‌افزار GIS اطلاعات حجم نمونه بر روی موقعیت مکانی آن انعکاس داده شده و نهایتاً تحلیل‌های موردنظر پژوهش از آن حجم، به‌صورت گرافیکی، ارائه گردیده‌است. پس از این مرحله، جدول SWOT، ارائه و سپس بر این اساس پیشنهادها مطرح شده‌است.

نمونه‌گیری

چارچوب مکانی جامعه آماری در نمونه‌گیری ضرورت

$$n = \frac{Z^2 \cdot p \cdot q}{d^2 \cdot (1 + \frac{Z^2 \cdot p \cdot q}{N \cdot d^2})} \quad (1)$$

۹۵ درصد (توزیع نرمال استاندارد) و ماکزیمم خطای نسبی برآورد $d=0/05$ و جایگزینی $p=q=0/5$ (نسبت مطلوب در جامعه مورد بررسی)، که حداکثر حجم نمونه را مشخص می‌نماید حجم نمونه تعیین شده است. N (حجم جامعه، تعداد واحدهای مسکونی) = ۴۲۵ پلاک n (حجم نمونه جامعه آماری) = ۳۵۲

بررسی نمونه مورد مطالعه

برای بررسی میزان مطلوبیت و جذابیت بافت برای ساکنین اصلی جهت ادامه زندگی و احساس تعلق به محله مسکونی، وضعیت مسائل و مشکلات کالبدی مرکز شهر رفسنجان از دید ساکنین مورد ارزیابی قرار گرفته است. بدیهی است هر چه ساکنین وضعیت محله خود را از نظر این شاخص‌ها مناسب‌تر بدانند، تمایل به زندگی و احساس تعلق آن‌ها به محله بیشتر خواهد بود و متعاقباً تمایل آن‌ها به مهاجرت ناشی از مشکلات کاهش می‌یابد. این ارزیابی در موارد زیر صورت پذیرفته است که نتایج بررسی مختصراً به شرح زیر است:

بررسی میزان کیفیت شبکه معابر و دسترسی‌های محله، عرض معابر، پوشش معابر، روشنایی در شب، فضای سبز و غیره از دید ساکنین در بافت مرکزی شهر

رفسنجان

۲/۸ درصد از ساکنین حوزه مرکزی وضعیت محله خود را از نظر کیفیت شبکه معابر و دسترسی‌های محله بسیار خوب توصیف کرده‌اند. همچنین ۲۲/۲ درصد خوب، ۴۰/۵ درصد متوسط، ۱۶/۳ درصد بد و نهایتاً ۱۸/۳ درصد وضعیت محله را از این حیث، بسیار بد ارزیابی نموده‌اند.

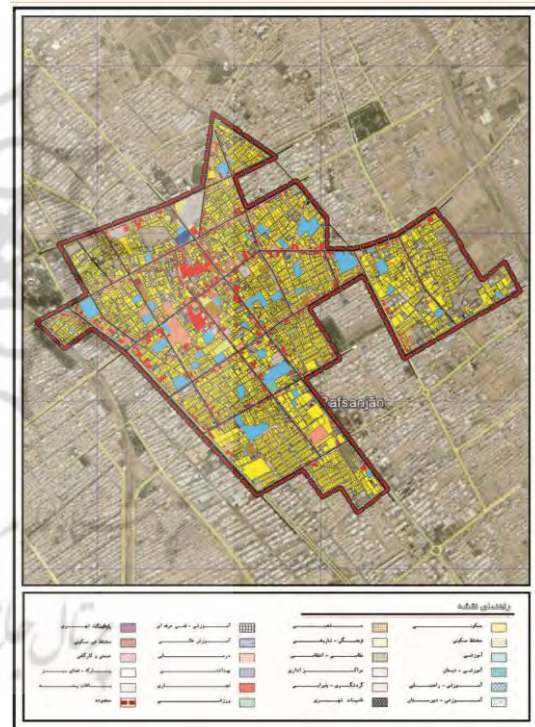
بررسی میزان آلودگی‌های ناشی از سر و صدا، زباله، دفع و تخلیه فاضلاب و غیره از دید ساکنین در بافت مرکزی

شهر رفسنجان

۷/۹ درصد از ساکنین حوزه مرکزی وضعیت محله خود را

بسیار دارد. از این‌رو، حوزه مرکزی و قدیمی شهر رفسنجان در محدوده مصوب اداره راه و شهرسازی به‌عنوان قلمرو تحقیق انتخاب و ساکنین آن به‌عنوان جامعه آماری در نظر گرفته شده‌اند. با توجه به موضوع پژوهش، روش نمونه‌گیری تصادفی ساده بکار گرفته شده است. به‌منظور بررسی ویژگی‌ها و مشخصات فیزیکی - کالبدی واحدهای مسکونی با توجه به ۴۲۵۶ واحد مسکونی و تعداد ۴۵۹۵ خانوار ساکن در سطح ۳۶۲/۱ هکتار، با استفاده از تکنیک پرسش‌نامه، مشخصات ۳۵۲ خانوار و واحد مسکونی (۸/۲۷ درصد واحدهای مسکونی) ثبت گردید.

شکل ۱. کاربری اراضی بافت مرکزی شهر رفسنجان



تعیین حجم نمونه (جامعه آماری)

جامعه آماری مورد مطالعه، حوزه مرکزی بافت فرسوده شهر رفسنجان است. جهت تعیین حجم نمونه ابتدا نیاز است که تعداد کل پلاک‌ها با کاربری مسکونی در محدوده مورد مطالعه شمارش و در نقشه مشخص گردند و با استفاده از فرمول کوکران و با در نظر گرفتن سطح اطمینان

جدول ۱. بزرگترین معایب و مشکلات زندگی در حوزه مرکزی از دیدگاه ساکنین در سال ۱۳۹۰

درصد تجمعی	درصد صحیح	درصد فراوانی	فراوانی	زمینه‌ها
۲۳/۷	۲۳/۷	۱۷/۰	۶۰	ناامنی و مسائل اجتماعی آن
۴۸/۶	۲۴/۹	۱۷/۹	۶۳	نداشتن یا کمبود امکانات
۷۸/۳	۲۹/۶	۲۱/۳	۷۵	حضور مهاجرین
۱۰۰	۲۱/۷	۱۵/۶	۵۵	شبکه معابر بی کیفیت و خانه‌های فرسوده
	۱۰۰	۷۱/۹	۲۵۳	مجموع
		۲۸/۳	۹۹	داده گمشده
		۱۰۰	۳۵۲	مجموع

منبع: استخراج از پرسش‌نامه‌های خانوار و کالبدی، ۱۳۹۰

بنابراین ۳۰ درصد از افراد حضور مهاجرین را مشکل اصلی و ۲۴ درصد ناامنی و نداشتن امکانات را علت این امر می‌دانند.

بررسی احساس تعلق ساکنین نسبت به بافت مرکزی شهر رفسنجان

در نهایت، میزان تعلق ساکنین این محدوده در پرسش‌نامه مشخص می‌شود و در نتیجه، میزان تعلق به محله را در رده‌های بسیار زیاد نشان می‌دهد. ۲۹/۴ درصد از ساکنین محدوده مورد مطالعه احساس تعلق خود را نسبت به زندگی در بافت مرکزی بسیار زیاد اعلام کرده‌اند. همچنین ۳۲/۹ درصد زیاد، ۱۳/۱ درصد متوسط و ۷/۵ درصد نیز بی‌تفاوتی نسبت به محل و عدم احساس تعلق را نشان داده‌اند. بنابراین، بیش از نیمی از ساکنین به محله خود احساس تعلق زیادی دارند و تنها ۱۷ درصد تمایلی به سکونت در محل خود ندارند. برای بررسی کیفیت فضای کالبدی شهر رفسنجان، وضعیت کالبدی ابنیه در پرسش‌نامه‌ها مورد سنجش قرار گرفته‌است. نوع مصالح ابنیه، قدمت ابنیه، کیفیت ابنیه (در گروه‌های نوساز، مرمتی، تخریبی، مخروبه و بارزش)، مساحت قطعات، نامسازی،

از نظر میزان آلودگی‌های مختلف بسیار خوب توصیف کرده‌اند. همچنین ۳۶/۶ درصد خوب، ۴۲/۹ درصد متوسط، ۸/۷ درصد بد و نهایتاً ۳/۹ درصد، وضعیت محله را از این حیث بسیار بد ارزیابی نموده‌اند. بیش از ۳۵ درصد از ساکنین اصلی کاملاً راضی و ۴۲ درصد از آن‌ها نسبتاً راضی هستند.

میزان دسترسی به امکانات و خدمات شهری (بازار، خدمات تجاری، خدمات آموزشی، خدمات درمانی، تفریحی، ورزشی) از دید ساکنین در بافت مرکزی شهر رفسنجان

۸۱ درصد از ساکنین حوزه مرکزی وضعیت محله خود را از این نظر بسیار خوب و خوب توصیف کرده‌اند. همچنین ۱۵ درصد متوسط و نهایتاً ۴ درصد وضعیت محله را از این حیث بد و بسیار بد ارزیابی نموده‌اند. بنابراین ارزیابی در این زمینه را می‌توان مناسب دانست و ساکنین از این حیث به‌طور نسبی راضی هستند.

بزرگترین معایب و مشکلات زندگی در حوزه مرکزی از دیدگاه ساکنین

با توجه به اهمیت شناخت عوامل و مشکلات اصلی ساکنین این حوزه از شهر با مشورت تعدادی از مسئولین شهر برخی از مهم‌ترین مشکلات و معایب این حوزه در پرسش‌نامه‌ها منعکس شد که نتایج حاصل نشان می‌دهد که ۲۱/۷ درصد از ساکنان محدوده مورد مطالعه، بزرگترین عامل و مشکل محله را، شبکه معابر بی کیفیت و خانه‌های فرسوده اعلام کرده‌اند. همچنین ۲۹/۶ درصد حضور مهاجران، ۲۴/۹ درصد نداشتن یا کمبود امکانات و خدمات عمومی و نهایتاً ۲۳/۷ درصد ناامنی و مسائل اجتماعی ناشی از آن را بزرگترین مانع مطلوبیت محله اعلام کرده‌اند.

بالاترین درصد گروه‌بندی کیفیت ابنیه مربوط به ساختمان‌های تخریبی است که ۴۳/۶ درصد ابنیه را دربر می‌گیرد. این ابنیه، که بیش از ۳۰ سال از عمر آن‌ها می‌گذرد و در حال حاضر دارای سکنه هستند، با مصالح بی‌دوام ساخته شده‌اند و سیستم سازه‌ای مقاومی ندارند. پراکنش ابنیه تخریبی و مخروبه در اطراف مرکز بافت و بازار، که فرسودگی بیشتر است، شدت می‌یابد. پراکنش ابنیه نوساز در محیط پیرامونی بافت بیشتر است.

جدول ۳. کیفیت ابنیه بافت مرکزی شهر رفسنجان در سال ۱۳۹۰

کیفیت ابنیه	فراوانی	درصد فراوانی	درصد صحیح	درصد تجمعی
مخروبه	۲۱	۶	۶	۶
تخریبی	۱۵۳	۴۳/۵	۴۳/۶	۴۹/۶
مرتی	۱۰۸	۳۰/۷	۳۰/۸	۸۰/۳
نوساز	۶۹	۱۹/۶	۱۹/۷	۱۰۰
بازرزش	*	*	*	*
مجموع	۳۵۱	۹۹/۷	۱۰۰	
داده گمشده	۱	۰/۳		
مجموع	۳۵۲	۱۰۰		

منبع: استخراج از پرسش‌نامه‌های خانوار و کالبدی، ۱۳۹۰
* هیچ‌کدام از ۳۵۲ واحد، نمونه بنای بازرزش ثبت شده نبوده‌اند.

در رابطه با مساحت قطعات نیز نمونه‌گیری نشان می‌دهد بیش از نیمی از خانه‌ها (۵۲ درصد)، مساحتی بیش از ۲۰۰ مترمربع دارند. یعنی خانه‌ها نسبتاً بزرگ هستند.

در رابطه با نامسازی نیز، از آنجا که اکثر خانه‌ها قدیمی هستند و حداقل ۱۵ سال قدمت بنا دارند، بیش از ۵۵ درصد از آن‌ها نما نداشته و بیشتر نامسازی‌ها مربوط به خانه‌های نوساز است.

مالکیت مسکن در بافت مرکزی شهر رفسنجان در سال ۱۳۹۰
همچنین بررسی وضعیت مالکیت مسکن در این محدوده از شهر نشان می‌دهد نحوه تصرف ۶۴/۳ درصد ساکنین ملکی، ۹/۲ درصد در برابر خدمت و نیز ۲۶/۵ درصد نیز

درصد زیربنای همکف و عرض معبر دسترسی و پوشش معبر دسترسی از جمله شاخص‌های اندازه‌گیری شده بوده‌اند. نتایج بررسی‌ها به شرح زیر ارائه می‌شود:

نوع مصالح ساختمانی بافت مرکزی شهر رفسنجان در سال ۱۳۹۰

با توجه به جدول فراوانی داده‌ها، بیشتر خانه‌ها (۴۳ درصد) از مصالح بی‌دوام ساخته شده‌اند و خشتی و گلی هستند. همچنین در کمتر از ۲۳ درصد این خانه‌ها، مصالح بادوام مانند شناژ، اسکلت فلزی و اسکلت بتونی به کار رفته است. ضمن اینکه پراکنش ابنیه با مصالح بادوام در اطراف بافت و پراکنش ابنیه با مصالح بی‌دوام در مرکز بافت بیشتر است.

جدول ۲. نوع مصالح ساختمانی بافت مرکزی شهر رفسنجان در

سال ۱۳۹۰

نوع مصالح	فراوانی	درصد فراوانی	درصد صحیح	درصد تجمعی
بی‌دوام	۱۵۱	۴۲/۹	۴۲/۹	۴۲/۹
نیمه‌بادوام	۱۲۲	۳۴/۷	۳۴/۷	۷۷/۶
بادوام	شناژی	۳۹	۱۱/۱	۸۸/۶
	اسکلت فلزی	۲۷	۷/۷	۹۶/۳
	اسکلت بتونی	۱۳	۳/۷	۱۰۰
مجموع	۳۵۲	۱۰۰		

منبع: استخراج از پرسشنامه‌های خانوار و کالبدی، ۱۳۹۰

قدمت ابنیه بافت مرکزی شهر رفسنجان

با توجه به جدول فراوانی نزدیک به ۴۵ درصد از خانه‌ها قدمت ساخت بالایی دارند و تنها ۱۷ درصد از آن‌ها نوساز هستند. تحلیل موقعیت مکانی ابنیه جامعه آماری نشان می‌دهد که پراکنش ابنیه با قدمت بالای ۳۰ سال در مرکز بافت و بازار، که فرسودگی بیشتری دارد، شدت می‌یابد.

کیفیت ابنیه بافت مرکزی شهر رفسنجان در سال ۱۳۹۰

جدول ۴. تمایل ساکنین برای سکونت در بافت مرکزی شهر رفسنجان در صورتی که مشکلات برطرف شود (۱۳۹۰)

درصد تجمعی	درصد صحیح	درصد فراوانی	فراوانی	تمایل خانوارها برای ادامه سکونت
۱۴/۳	۱۴/۳	۱۰/۲	۳۶	خیر، همچنان محلات جدید را ترجیح می‌دهم
۳۱	۱۶/۷	۱۱/۹	۴۲	فرقی نمی‌کند هر جا که شرایط کاری برایم مناسب باشد حاضرم
۱۰۰	۶۹	۴۹/۴	۱۷۴	بله، اگر مشکلات حل شود حاضرم
	۱۰۰	۷۱/۶	۲۵۲	مجموع
		۲۸/۴	۱۰۰	داده گمشده
		۱۰۰	۳۵۲	مجموع

منبع: استخراج از پرسش‌نامه‌های خانوار و کالبدی، ۱۳۹۰

بنابراین، اگر مشکلات محله حل شود، اکثر ساکنین تمایل زیادی برای ماندن در محل سکونت خود دارند.

آزمون فرضیات

فرضیه اول: آیا ارتقای کیفی فضای محلات موجب افزایش احساس تعلق افراد بومی می‌شود؟

آزمون خی دو استقلال

H0: ارتقای کیفی فضای محلات تأثیری در احساس تعلق افراد بومی ندارد.

H1: ارتقای کیفی فضای محلات موجب افزایش احساس تعلق افراد بومی می‌شود.

با توجه به تجزیه و تحلیل جدول زیر چون آماره خی - دو و معناداری آن به ترتیب برابر با $۳۳/۹۴۳$ و $۰/۰۰۱$ به دست آمده است، بنابراین فرضیه **H0** در سطح معناداری $۰/۰۰۵$ رد می‌شود. پس نمی‌توان گفت ارتقای کیفی فضای محلات تأثیری در احساس تعلق افراد بومی ندارد.

استیجاری است. این میزان، در مقایسه با وضعیت کل شهر رفسنجان که $۱۶/۳۱$ درصد استیجاری و $۷/۸$ درصد در برابر خدمت است، رقم بالاتری را به خود اختصاص داده است.

معبر اصلی دسترسی به خانه‌ها در بافت مرکزی شهر رفسنجان در سال ۱۳۹۰

دسترسی بیش از ۵۵ درصد از خانه‌ها، با معابر ۶ تا ۱۰ متر تأمین می‌شود. ۲۹ درصد به کمتر از ۶ متر و کمتر از ۳ درصد از آن‌ها به معبر بالای ۱۴ متر دسترسی دارند. بالاترین پراکنش معبر دسترسی، مربوط به گروه دسترسی ۶ تا ۱۰ متر می‌شود ولی پراکنش واحدها با معبر دسترسی زیر ۶ متر در مرکز بافت و اطراف بازار، که فرسودگی شدت دارد، بیشتر است. در زمینه پوشش معابر در بافت مرکزی شهر رفسنجان نیز بیش از ۵۰ درصد از خانه‌ها در وضعیت نسبتاً مناسبی از لحاظ پوشش معبر قرار دارند و ۳۵ درصدشان پوشش معبر مطلوبی ندارند. یعنی، در کل، خانه‌ها از لحاظ پوشش معبر وضعیت متوسطی دارند. البته پراکنش ابنیه‌ای که معبر دسترسی باکیفیت نامناسب دارند، در مرکز بافت و اطراف بازار، که فرسودگی شدت دارد، بیشتر است. در نهایت، با توجه به شاخص‌های مورد ارزیابی، «تمایل خانوارها برای ادامه سکونت در صورتی که مشکلات برطرف شود»، نیز مورد پرسش قرار گرفت که نتایج آن به شرح زیر اعلام می‌گردد. طبق پرسش‌نامه، تمایل به سکونت در محدوده مورد مطالعه پس از رفع مشکلات و موانع مورد ارزیابی قرار گرفت که نتایج حاصل نشان می‌دهد $۶۹/۰$ درصد کماکان تمایل به سکونت در محله را داشتند، $۱۴/۳$ درصد نیز محلات جدید و نوساز را ترجیح می‌دهند و نهایتاً $۱۶/۷$ درصد نسبت به این مسئله بی‌تفاوت هستند و مکان‌هایی را ترجیح می‌دهند که در آن‌ها، شرایط کاری مناسبی برایشان وجود داشته باشد.

جدول ۵. فرضیه اول

مجموع	احساس تعلق				مقدار مشاهده شده	کم	متوسط	زیاد
	نسبتاً زیاد	زیاد	متوسط	احساس تعلق ندارد				
۲۸	۲	۹	۱۴	۳	مقدار مشاهده شده	کم	مقدار مورد انتظار	مقدار مشاهده شده
۲۸	۳/۳	۱۵/۷	۸	۰/۹	مقدار مورد انتظار			
۱۸۹	۱۷	۱۱۱	۵۶	۵	مقدار مشاهده شده	متوسط	مقدار مورد انتظار	مقدار مشاهده شده
۱۸۹	۲۲/۶	۱۰۶/۲	۵۴/۲	۶	مقدار مورد انتظار			
۳۴	۱۱	۲۱	۲	۰	مقدار مشاهده شده	زیاد	مقدار مورد انتظار	مقدار مشاهده شده
۳۴		۱۹/۱	۹/۸	۱/۱	مقدار مورد انتظار			
۲۵۱	۳۰	۱۴۱	۷۲	۸	مقدار مشاهده شده	مجموع	مقدار مورد انتظار	مقدار مشاهده شده
۲۵۱	۳۰	۱۴۱	۷۲	۸	مقدار مورد انتظار			
مقدار P	درجه آزادی				مقدار آماره کی دو پیرسون			
۰/۰۰۱	۶				۳۳/۹۴۳			

فرضیه دوم: آیا اصالت‌بخشیدن به محلات، مانع مهاجرت افراد بومی و ساکنین اصلی می‌شود؟

آزمون خی دو استقلال

H0: اصالت‌بخشیدن به محلات تأثیری بر روی مهاجرت افراد بومی و ساکنین اصلی ندارد.

H1: اصالت‌بخشیدن به محلات مانع مهاجرت افراد بومی و ساکنین اصلی است.

با توجه به تجزیه و تحلیل جدول زیر چون آماره خی - دو و معناداری آن به ترتیب برابر با ۳۴/۱۳۹ و ۰/۰۰۰ به دست آمده است، بنابراین فرضیه H0، در سطح معناداری ۰/۰۵ رد می‌شود. پس نمی‌توان گفت اصالت‌بخشیدن به محلات تأثیری در مهاجرت افراد بومی و ساکنین اصلی ندارد.

جدول ۶. فرضیه دوم

مجموع	احساس تعلق				مقدار مشاهده شده	پایین	متوسط	بالا
	نسبتاً زیاد	زیاد	متوسط	احساس تعلق ندارد				
۵	۰	۰	۴	۱	مقدار مشاهده شده	پایین	مقدار مورد انتظار	مقدار مشاهده شده
۵	۰/۶	۲/۸	۱/۴	۰/۲	مقدار مورد انتظار			
۱۴۷	۷	۸۶	۴۹	۵	مقدار مشاهده شده	متوسط	مقدار مورد انتظار	مقدار مشاهده شده
۱۴۷	۱۷/۶	۸۲/۶	۴۲/۲	۴/۷	مقدار مورد انتظار			
۹۹	۲۳	۵۵	۱۹	۲	مقدار مشاهده شده	بالا	مقدار مورد انتظار	مقدار مشاهده شده
۹۹	۱۱/۸	۵۵/۶	۲۸/۴	۳/۲	مقدار مورد انتظار			
۲۵۱	۳۰	۱۴۱	۷۲	۸	مقدار مشاهده شده	مجموع	مقدار مورد انتظار	مقدار مشاهده شده
۲۵۱	۳۰	۱۴۱	۷۲	۸	مقدار مورد انتظار			
مقدار P	درجه آزادی				مقدار آماره کی دو پیرسون			
۰/۰۰۰	۶				۳۴/۱۳۹			

بررسی نقاط قوت و ضعف و فرصت و تهدید

محدوده مرکزی شهر رفسنجان

با توجه به وجود امکانات و پتانسیل‌ها و همچنین وجود

نقاط ضعف مرکز شهر رفسنجان و با استفاده از جدول SWOT به بررسی نقاط قوت و ضعف، تهدید و فرصت محله پرداخته شده‌است.

جدول ۷. تحلیل SWOT در زمینه کالبدی

تهدید	فرصت	ضعف	قوت
<ul style="list-style-type: none"> - روند روبه رشد فرسودگی کالبدی در بافت مرکزی؛ - تخلیه تدریجی واحدهای مسکونی بافت مرکزی شهر؛ 	<ul style="list-style-type: none"> - امکان استفاده از مصالح بومی مستحکم و متنوع؛ - فرصت استفاده از استانداردها و اصول طراحی از طریق اعمال قوانین - روند روبه رشد ساخت و سازهای اخیر؛ - وجود پتانسیل‌های افزایش تراکم ساختمانی. 	<ul style="list-style-type: none"> - ریزدانی بافت فرسوده؛ - بالابودن میزان و سطح فرسودگی کالبدی بافت؛ - بالابودن تعداد ابنیه متروکه و مخروبه در بافت؛ - خشتی و گلی بودن اکثر بناهای حوزه مرکزی؛ - عدم وجود الگوی مشخص در واحدهای مسکونی؛ - بالابودن تعداد پلاک‌های فاقد مؤلفه مطمئن سازه‌ای؛ - فرسودگی اغلب واحدها؛ - پایین بودن تعداد ابنیه با کیفیت نوساز، استاندارد و استوار؛ - بالابودن تعداد پلاک‌های ناماسازی نشده؛ - ایجاد آشفتنگی بصری و اتلاف زمین؛ - کمبود سرانه‌های شهری لازم از قبیل فضای سبز، ورزشی و غیره؛ - پایین بودن سرانه فرهنگی در بافت مرکزی شهر؛ - پایین بودن سرانه تأسیسات در بافت مرکزی شهر؛ - کمبود سطح پارکینگ با توجه به بالابودن مراجعات خدماتی (تجاری). 	<ul style="list-style-type: none"> - تنوع مورفولوژیکی بلوک‌های شهری (شطرنجی و آرگانیک در کنار هم)؛ - عدم وجود ساختمان‌های بلند؛ - وجود قطعات زمین بایر وسیع در محدوده؛ - بالابودن سطوح درمانی در حوزه مرکزی؛ - بالابودن سرانه آموزشی در بافت مرکزی.

بحث و نتیجه‌گیری

بررسی‌های انجام‌شده در مرکز شهر رفسنجان از نظر اصالت‌بخشی با استفاده از شاخص‌های انتخابی در نوع مصالح، قدمت ابنیه، نمای ساختمان، کیفیت ابنیه، مساحت قطعه، معبر اصلی دسترسی، پوشش معابر، مالکیت مسکن و غیره و نیز مکان‌یابی این شاخص‌ها در نرم‌افزار GIS،

نشان می‌دهد بین میزان فرسودگی و کیفیت نازل کالبد ابنیه و بافت مرکزی شهر رفسنجان و مهاجرت افراد بومی ارتباط معنادار وجود دارد به طوری که در مرکز بافت، که فرسودگی شدت بیشتری دارد، تعداد ابنیه‌ای که از ساکنین بومی تخلیه شده و با مهاجران و گروه‌های کم‌درآمد جایگزین شده‌اند افزایش یافته‌است. به عبارت دیگر، کیفیت

جهت خروج از وضعیت نابسامان کنونی (چرخه معیوب) و بهبود وضعیت عمومی بافت مرکزی، با توجه به اهمیت این محدوده از شهر که پتانسیل‌های زیادی از جمله بناهای تاریخی باارزش، نزدیکی به سایر قسمت‌های شهر و خدمات شهری مانند بازار دارند و نیز وجود زیرساخت‌ها، ضروری است اقدامات اساسی انجام گردد. بنابراین، ارتقای کیفیت محیط زندگی شهری از طریق پیوند متناسب میان انسان و کالبد، به‌عنوان هدف کلان و گسترش کاربری‌های سازگار اما مختلف در بافت و افزایش کیفیت کالبدی بافت جهت مواجهه با بحران و نهایتاً حفظ کاربری‌های مسکونی و هدایت آن به‌سوی نوسازی و بهسازی، به‌عنوان اهداف خرد تعیین می‌گردد.

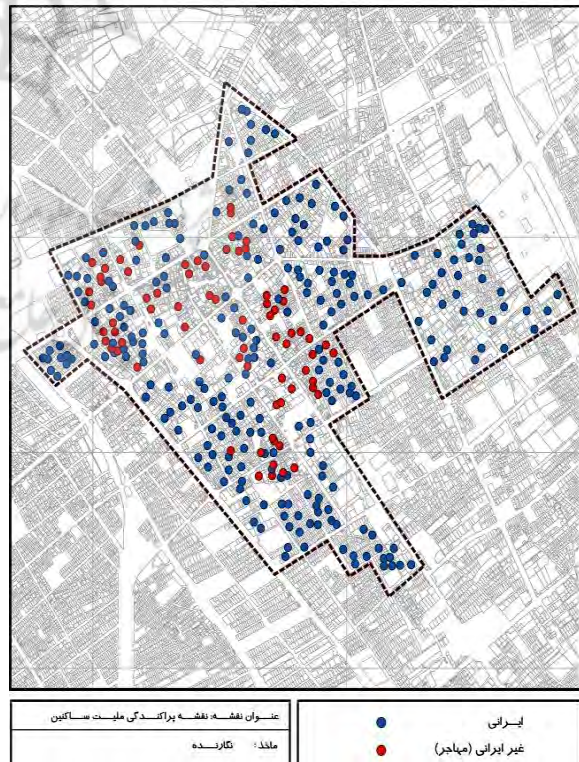
راهکارها

در این راستا، برای تسریع در روند اصالت بخشی می‌توان پیشنهادهای زیر را مطرح نمود:

۱. اعمال سیاست‌های تشویقی و تنبیهی برای خروج کاربری‌های ناسازگار؛
۲. جهت‌دادن به جریان مهاجرت‌ها؛
۳. تدوین ضوابط و مقررات مورد نیاز در مکان‌یابی کاربری‌های خاص؛
۴. اعمال سیاست‌های تشویقی در اجرای طرح‌های خدماتی در بافت مرکزی شهر؛
۵. افزایش سطح فضاهای عمومی و توزیع متعادل آن‌ها در بافت مرکزی؛
۶. اعمال تسهیلات و دادن زمین به مالکان جهت تغییر کاربری به فضاهای عمومی؛
۷. اعمال تسهیلات و بخشودگی‌های مالیاتی در مقاوم‌سازی ابنیه؛
۸. اعطای تسهیلات مالی و معافیت‌های مالیاتی به سازندگان در راستای استفاده هرچه بیشتر از مصالح بادوام؛
۹. اعمال نظارت بر ساخت‌وسازها؛
۱۰. نوسازی بافت از طریق تجمیع و آزادسازی قطعات در

نازل کالبد بافت مرکزی شهر موجب کاهش احساس تعلق شهروندان اصلی و مهاجرت و به‌دنبال آن، جایگزینی گروه‌های اجتماعی ضعیف در این بافت شده‌است و در نتیجه، این چرخه با کاهش امنیت، کاهش سرمایه‌گذاری و کاهش سرزندگی رو به افول رفته‌است. بنابراین، ملاحظه می‌شود که:

۱. افراد کم‌درآمد و مهاجر درصد قابل توجه و بالایی از ساکنان این محدوده را اشغال کرده‌اند.
۲. علت انتخاب بافت مرکزی و فرسوده برای گروه‌های کم‌درآمد و مهاجر قیمت پایین اجاره‌بها و نزدیکی به امکانات و خدمات شهری است.
۳. در محدوده‌هایی که وضعیت کالبدی نازل و کیفیت فضایی کمتر است، حضور اقشار کم‌درآمد، کم‌سواد و مهاجرین بیشتر است.
۴. پراکندگی قطعات زیر ۲۰۰ متر، معبر دسترسی زیر ۶ متر، با کیفیت تخریبی و مخروبه (ناپایدار) در مرکز بافت (اطراف بازار) دارند.



شکل ۲. پراکندگی ملیت ساکنین در حوزه مرکزی شهر رفسنجان

- واحدهای مسکونی؛
۱۱. آگاه نمودن مردم از ارائه وام‌های نوسازی از جانب دولت؛
۱۲. اعطای تسهیلات جهت تقویت محورهای اصلی؛
۱۳. افزایش عرض معابر در دسترسی‌های محلی؛
۱۴. اعطای نظارت جهت رعایت استانداردها در تجهیز معابر؛
۱۵. اعمال سیاست‌های تشویقی جهت تجهیز معابر و تکمیل زیرسازی و روسازی؛
۱۶. اعطای تسهیلات در جهت افزایش روشنایی معابر و میداين،
۱۷. طراحی محورهای پیاده؛
۱۸. ارتقای کیفیت پیاده‌روها (مبلمان شهری پیاده‌روها، کف‌سازی مناسب، روشنایی، افزایش سطح فضای سبز و مناسب‌سازی برای معلولین)؛
۱۹. تلاش در جهت توسعه فرهنگی اهالی محدوده (زیرا شرط رسیدن به توسعه کالبدی، توسعه فرهنگی و آگاهی است).

References

1. Alemi, Reza (2004), Histological Geographical Areas for Restoration and Prevention of Burnout in Birjand, MSc Thesis, Shahid Beheshti University.
2. Google Earth.
3. Hamnett, C. (2003), Gentrification and Middle - class remaking of inner London, 1961-2001, Urban Studies, P.240.
4. Jafari, J. (1999), Rehabilitation and Revitalization of Urban in Zavareh City, MSc Thesis, Shahid Beheshti University, P.36.
5. Lees et al, & (2008), Gentrification, New York: Taylor and Francis Group.
6. Population and Housing Census, (2006), Iran s Statistical Center .
7. Rahnama, M. (1996), Introduction and Theoretical Evaluation of the Authenticity of the Old Urban Tissue Regeneration Process, Geographical Research Quarterly, Astan-e-Ghods-e- Razavi publication, 2002, No.42:76.
8. Rahnama, M. (1996), Old Neighborhood Revitalization and Urban Development in Sarshor of Mashhad, PhD Thesis, Tarbiat Modares University. Sharmnd Consulting Engineers, (2000), The Master Plan of Rafsanjan City, Housing and Urban Development of Kerman province.
9. Sharmnd Consulting Engineers, (2002), Detailed Plan of Rafsanjan, Housing and Urban Development of Kerman province.
10. Smith, N., (1982), Gentrification and Uneven Development, Economic Geography, P.139.
11. Taghvai, M. & Gholami, Y. (2008), Study and Theoretical Analysis of the Structural Originality of the Central Areas of Cities, Municipalities Journal, No.89, P. 15.
12. The Center for Urban Research and Learning (CURL), (2002), Neighborhood Change: Gentrification, Loyola University, Chicago.
13. www.amar.org.ir
14. www.ldoceonline.com (Online Longman English Dictionary)
15. www.ngdir.ir
16. www.weather.kr.ir