

ارزیابی پیامدهای اجتماعی نوسازی بافت فرسوده در محله‌ی اتابک (خوب‌بخت)*

سلیمان پاک‌سرشت^{۱*}

رایحه رضایی^۲

تاریخ پذیرش: ۹۲/۱۰/۰۷

تاریخ دریافت: ۹۲/۰۵/۲۸

چکیده

اطلاق فرسودگی به یک بافت، به معنی تأیید سوء کارکردهای اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و ... آن بافت در نظام شهری است که مانع بازتولید مشخصات محله در درازمدت می‌شود. بافت‌های فرسوده به عنوان فرصتی برای مداخله‌ی موثر برای بهبود زیست شهری همواره مورد توجه مدیریت شهری بوده و در این راستا طی دهه‌های گذشته اقدامات زیادی عمدتاً مبتنی بر مشخصات کالبدی این بافت‌ها در دستور کار نهادهای مسئول قرار گرفته است. به موازات آشکار شدن تبعات نامطلوب مداخلات صورت گرفته در بافت‌های فرسوده، رویکرد نوسازی کالبدی جای خود را به رویکرد مشارکتی و محله‌محور و متمرکز بر الگوی حفظ و اصلاح بافت اجتماعی سپرده است و نوسازی در محله‌ی اتابک واقع در منطقه ۱۵ شهرداری تهران از جمله نخستین اقدامات متکی بر رویکرد اخیر در مدیریت بافت‌های فرسوده محسوب می‌شود. بررسی حاضر با روش ارزیابی تأثیر اجتماعی کوشیده است تا آثار و تبعات اجتماعی ناشی از اجرای این الگوی نوسازی را مورد بررسی قرار دهد. نتایج مطالعه حاکی از آن است که در کنار برخی تأثیرات مثبت کالبدی، این طرح تأثیرات منفی چون تشدید فرسودگی پلاک‌های نوسازی نشده، افزایش فضاهای بی‌دفاع شهری و تشدید مشکل دسترسی‌ها و معابر به همراه داشته است. از حیث اقتصادی، پیامدهای مثبتی چون افزایش بهره‌ی مالکانه‌ی ساکنین شرکت‌کننده در طرح و ایجاد اشتغال و ارتقای عدالت اقتصادی و در عین حال تأثیرات منفی چون بدهکار شدن و کاهش درآمد تعدادی از ساکنین مشارکت‌کننده در طرح و از بین رفتن توازن عرضه و تقاضای مسکن استیجاری برجای گذاشته است. از حیث اجتماعی تغییر ترکیب اجتماعی محله، کاهش انسجام اجتماعی و حمایت اجتماعی، از هم گسیختن نظام همسایگی پیشین، بروز اختلافات بین ساکنین، تبدیل همسایگی‌های افقی به عمودی، افزایش آسیب‌های اجتماعی و احساس ناامنی و بی‌اعتمادی نهادی مهم‌ترین پیامدهای اجتماعی نامطلوب این طرح محسوب می‌شوند.

کلید واژه‌ها: نوسازی شهری، بافت فرسوده، تهران، محله‌ی اتابک، طرح خوب‌بخت

*مقاله‌ی حاضر مستخرج از پژوهشی با همین عنوان است که با حمایت مالی اداره کل مطالعات فرهنگی و اجتماعی شهرداری تهران در سال ۱۳۹۰ انجام شده است.

1- Email: s_pakseresht@yahoo.com

۱- استادیار جامعه‌شناسی دانشگاه بوعلی سینا (**نویسنده مسئول)

2- Email: Rezaei.rayehe@yahoo.com

۲- کارشناسی ارشد انسان‌شناسی

مقدمه و طرح مسأله

شهرهای امروز به مثابه نظام‌های مدرن سکونت‌گاهی، در طول زمان شکل گرفته و به تناسب تحولات نیازهای و انتظارات اجتماعات انسانی، مشخصات کالبدی، بافت و کارکرد آن‌ها دستخوش تغییر شده است. در نتیجه محیط‌های شهری در اغلب موارد مشتمل بر مجموعه‌ای از بافت‌ها، الگوهای سکونتی و شیوه‌های زندگی متنوع و گاه متضادی هستند که در طول زمان دوام و بقای خود را حفظ کرده‌اند. اگر این تنوع کالبدی و عملکردی را محصول طبیعی حیات شهر تلقی کنیم، می‌توان انتظار داشت که همه‌ی بافت‌ها و الگوهای سکونت شهری به یک میزان با نیازهای کنونی و آینده ساکنان آن انطباق نداشته باشند. از این رو مدیریت تنوع کالبدی و عملکردی شهر در جهت تامین نیازهای نسل‌های کنونی و آینده‌ی اجتماعات انسانی، رفاه و بهبود اجتماعی شهروندان، ارتقای عدالت اجتماعی و تسهیل ارائه‌ی سرویس‌های شهری به موضوع کلیدی برنامه‌ریزی مدرن شهری تبدیل شده است. نوسازی بافت‌های فرسوده از جمله‌ی مهم‌ترین روش‌هایی است که دولت‌ها و نظام‌های برنامه‌ریزی برای مدیریت تنوع کالبدی و عملکردی شهر آن را به کار می‌بندند. بافت فرسوده به آن بافت شهری اطلاق می‌شود که به دلایلی قادر به حفظ پویایی خود در راستای ایفای کارکردهای کالبدی، فضایی، اجتماعی و اقتصادی نیست. به عبارت دیگر فرسودگی بافت شهری به معنای تنزل ارزش و کارکرد کالبدی، اجتماعی و اقتصادی بافت است.

طبق معیار مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی ایران که بیشتر بر ملاحظات کالبدی بافت مبتنی است، وسعت بافت‌های فرسوده در کشور بیش از ۴۰ هزار هکتار (عباسی و رضوی، ۱۳۸۵) و در تهران ۳۲۶۸ هکتار (خانی و حاجی علی‌اکبری، ۱۳۸۸) است. از مجموع ۳۷۴ محله‌ی شهر تهران، ۱۱۰ محله در محدوده بافت‌های فرسوده قرار دارند و نوسازی ۵۶ محله در اولویت و ضروری است. حجم وسیع بافت‌های فرسوده و رشد فزاینده‌ی سهم این بافت‌ها در شهرها، مخاطرات ناشی وقوع سوانح طبیعی مانند زلزله و در نهایت موانعی که این بافت‌ها در ارتباط با تجدید حیات شهری و استقرار نظام بهینه‌ی خدمات شهری و امدادی ایجاد می‌کنند، مهم‌ترین انگیزه‌های نخستین مداخلات در این بافت‌ها به شمار می‌روند و در نتیجه سیاست‌ها و اقدامات طراحی‌شده در راستای نوسازی و بهسازی این بافت‌ها عمدتاً با محوریت ارتقاء ارزش کالبدی و عملکرد کالبدی این بافت‌ها بوده است. به مرور زمان و با آشکار شدن تأثیرات اجتماعی نامطلوب عدم توجه به ماهیت اجتماعی بافت‌های شهری و به هم پیوستگی عناصر مختلف اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی و کالبدی بافت و تمرکز صرف بر وجه کالبدی بافت‌های فرسوده، گرایش برنامه‌ریزان شهری به مداخلاتی در بافت‌های فرسوده که هم در تعریف

فرسودگی و هم رفع آن معیارهای اجتماعی را مدنظر قرار می‌دهند، گسترش یافته است. این گرایش‌ها که با عناوینی چون رویکردهای مشارکتی، محله‌محور، پایداری اجتماعی و ... در ادبیات نوسازی شهری مورد اشاره قرار می‌گیرند، سابقه‌ی چندانی در کشور ما ندارند و طی سال‌های اخیر در دستور کار نهادهای متولی امر نوسازی و به طور خاص سازمان نوسازی شهر تهران قرار گرفته است.

نوسازی در محله‌ی اتابک واقع در منطقه‌ی ۱۵ شهرداری تهران، یکی از اولین تجربه‌های نوسازی مشارکتی در شهر تهران به شمار می‌رود. نوسازی مشارکتی منوط به اعتماد کامل ساکنان و هم‌دلی و موافقت آنان با کل پروژه نوسازی است. در این شیوه افراد خود متولی اصلی امورند دولت یا نمایندگان آن در بخش خصوصی، مسئولیت تخریب و ساخت و سازها را در دست می‌گیرند و برخلاف نوسازی یک بنا که تنها با موافقت صاحب آن بنا آغاز می‌شود به جلب موافقت کل مالکان یک بلوک، نیازمند بوده و این کاری بسیار دشوار و انرژی‌بر است. در نوسازی مشارکتی خانه‌های ریزدانه و با متراژ کم با یکدیگر تجمیع شده و اهالی با کمک سازمان نوسازی تا مدتی که ملک آن‌ها تخریب و بازسازی می‌شود، مستاجر بوده و سپس به محله و مکان قبلی زندگی خود باز می‌گردند. در نهایت از مجموع خانه‌های مجاور هم، چند مجتمع آپارتمانی ساخته شده و مابقی فضا صرف تعریض معابر و ساخت بناهایی مثل پارک و فرهنگ‌سرا ... می‌شود.

محله‌ی اتابک یکی از ۱۱۰ محله‌ی فرسوده تهران است که طرح نوسازی آن تحت عنوان طرح شهید خوب‌بخت در سال ۱۳۸۶ به اجرا درآمده است. طبق اسناد طرح نوسازی، مداخله در این محله با اهداف زیر صورت گرفته است:

- ۱- تحقق نوسازی توسط مردم و با مشارکت و حضور مستقیم آن‌ها
- ۲- ایجاد یک تجربه در روش نوسازی مشارکتی (با توجه به نبود تجارب عملی در این زمینه)
- ۳- الگوسازی از طریق اجرای نمونه موردی و ایجاد امکان گسترش الگو در سایر محدوده‌های فرسوده شهر
- ۴- شناخت موانع اجرایی، اداری و حقوقی و برنامه‌ریزی جهت افزایش احتمال تحقق‌پذیری نوسازی مشارکتی
- ۵- آزمون نحوه‌ی استفاده متمرکز از ظرفیت‌های در اختیار شهرداری تهران جهت پشتیبانی‌های لازم در اجرای طرح.

با توجه به مشخصاتی که این طرح در مراحل طراحی و اجرا داشته و پیگیری ایده‌ی نوسازی مشارکتی در آن، انتظار می‌رود از حیث نتایج و بروز تأثیرات ناشی از مداخلات نوسازی، تفاوت اساسی با سایر طرح‌های نوسازی اجرا شده در شهر تهران داشته باشد. بررسی حاضر می‌کوشد تا با تکیه بر اصول و ملاحظات رایج در گفتمان نوسازی مشارکتی بافت‌های فرسوده، به این سوال پاسخ دهد که مشارکتی بودن طرح نوسازی به اقتضای چه مشخصاتی در طراحی و اجرا می‌تواند یک مداخله‌ی موفق قلمداد شود؟ به علاوه، با توجه به اینکه نوسازی بافت فرسوده محله‌ی اتابک به‌عنوان الگویی برای اجرای نوسازی مشارکتی در نظر گرفته شده است و دستیابی به الگوی مطلوبی برای نوسازی بافت فرسوده بدون توجه به موضوع پیامدهای اجتماعی اقدامات نوسازی قبل، حین و بعد از اجرا، ممکن نیست، بررسی حاضر در پی آن است تا با شناسایی، تحلیل، تبیین و شیوه‌ی مطلوب مدیریت این پیامدها، به تحقق بهتر یکی از اهداف اجرای نوسازی در این بافت یعنی طراحی الگویی برای نوسازی مشارکتی کمک کند. بدین ترتیب مسأله‌ی اصلی نوشتار حاضر عبارتست از اینکه چگونه نوسازی بافت فرسوده که در راستای بهبود کیفیت و استانداردهای محیطی، زندگی و شهری صورت می‌گیرد در صورت عدم توجه به موضوع پیامدهای اجتماعی اجرای طرح در مقاطع مختلف، می‌تواند آثار و نتایج نامطلوب و در مواردی جبران‌ناپذیر در زندگی ساکنان محله به دنبال داشته باشد.

طرح نوسازی در محله‌ی اتابک

محله اتابک از نظر جغرافیایی در مجاورت طرح اتوبان امام علی (ع) و در منطقه ۱۵ شهرداری تهران واقع شده است. منطقه ۱۵ یکی از مناطق بیست و دو گانه شهرداری تهران است که در جنوب شرقی شهر واقع شده است. این منطقه از شمال با مناطق ۱۲ و ۱۴، از غرب با منطقه ۱۶ و از جنوب با منطقه ۲۰ دارای مرز مشترک بوده و حد شرقی آن را مرز محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهر تهران تشکیل می‌دهد. مساحت منطقه ۱۵ بالغ بر ۳۵۴۳/۶ هکتار است که ۵/۵ درصد مساحت کل مناطق شهر تهران می‌باشد. ضمناً مساحت حریم استحفاظی شهر تهران در حوزه شهرداری این منطقه بالغ بر ۱۶۵۰۰ هکتار می‌باشد که ۱۴/۶ درصد مساحت کل حریم استحفاظی شهر تهران است.

محله اتابک در محدوده‌ای بین خیابان‌های شهید قربانی (معروف به ملایری) از شمال، شهید خوب‌بخت (معروف به لوار) از شرق و شهید ابراهیمی (معروف به درخشان نو) از جنوب قرار گرفته است. اتابک نام سابق خیابان اصلی است که محله‌ی مورد نظر در بخش شرقی آن واقع شده است. اسم امروزی خیابان اتابک خیابان شهید ذوالفقاری می‌باشد که البته جز در روی

تابلوی واقع در ابتدای خیابان و یا نوشتن پشت پاکت‌های نامه‌ها کاربرد دیگری ندارد. این محله هم از شمال و هم از جنوب به چند بزرگراه اصل منتهی می‌شود و از این طریق دسترسی‌های مناسب و نسبتاً بدون ترافیکی را به سایر نقاط تهران فراهم می‌آورد. این بزرگراه‌ها عبارتند از: بزرگراه افسریه و بزرگراه بسیج مستضعفان از شرق، بزرگراه بعثت و بزرگراه آزادگان از جنوب، بزرگراه خاوران و بزرگراه شهید محلاتی (معروف به آهنگ) از شمال، خیابان اصلی فداییان اسلام و بزرگراه امام علی (ع) (در دست احداث) از غرب.

از نظر جمعیتی، محله قبل از نوسازی قریب به ۱۲۰۰۰ نفر را در خود جای داده بود که با توجه به ارتقای سرانه‌های خدماتی در طرح منظر شهر، انتظار می‌رفت جمعیت محله به حدود ۹۰۰۰ نفر تقلیل یابد که این حجم جمعیت نیز بیشتر از جمعیت بهینه پیشنهادی یعنی ۶۴۰۰ نفر بود.

این محله در گذشته‌ی نه چندان دور (حدود ۵۰ تا ۷۰ سال پیش) و در اثر مهاجرت و سکونت افرادی که به دلیل فقر زیاد و بدون طی کردن روال‌های قانونی و بدون تغییر رسمی کاربری اراضی کشاورزی وقت، در این محله ساکن شده‌اند به وجود آمده است. در نتیجه در مدت زمان اندکی، زمین‌های کشاورزی به توده‌ای از منازل مسکونی کوچک، بی‌قواره، نامنظم و دارای توان کالبدی ضعیف تبدیل شدند و به مرور با گسترش شهر، ابتدا به حومه و در نهایت به محدوده‌ی شهر تبدیل شدند. از این رو عدم پیروی توسعه‌ی محله از الگوهای شهرسازی موجب بروز مشخصات خاصی در بافت این محله شده است. از حیث کالبدی، ریزدانگی، متر‌های کمتر از ۱۰۰ متر و حتی کمتر از ۵۰ متر، ساختار قدیمی و فرسوده بناها، ساختمان‌های یک یا دو طبقه، معابر تودرتو و کوچه‌های باریک، فقدان فضای عمومی و باز شهری، فقدان فضای سبز شهری، استفاده از مصالح سیمان و سنگ در ساخت بناها، نمای نامطلوب ظاهری بناها و محله را می‌توان مهم‌ترین مشخصه‌ی کالبدی این محله تلقی کرد. این مشخصات کالبدی آسیب‌پذیری محله را در قبال رویداد احتمالی زلزله مضاعف کرده و خود به یکی از مهم‌ترین دلایل تأکید بر ضرورت نوسازی در محله از سوی شهرداری شده است.

محله‌ی اتابک پیش از نوسازی دارای بیش از ۱۶۰۰ پلاک با کاربری مسکونی و تجاری بوده است که مطابق اهداف طرح نوسازی در قالب ۱۸۰ بلوک مسکونی نوساز تجمیع می‌شد. مطابق اهداف اجرایی طرح زمین مورد نیاز برای ایجاد فضاهای باز شهری و تعریض معابر از طریق کاهش سطح اشغال کاربری مسکونی از ۷۰٪ به ۴۰٪، فراهم می‌شد.

رویکرد پایداری در نوسازی بافت‌های فرسوده

مطابق مصوبه‌ی شورای عالی معماری و شهرسازی ایران که مبنای اصلی فعالیت نهادهای متولی نوسازی بافت فرسوده در کشور قرار می‌گیرد، سه شاخص زیر به‌طور هم‌زمان در شناسایی بافت فرسوده باید مدنظر قرار گیرند:

- ناپایداری، بی‌دوام بودن سازه، حداقل ۵۰ درصد بناهای موجود
- نفوذناپذیری، عرض کمتر از ۶ متر حداقل ۵۰ درصد گذرهای موجود
- ریزدانگی، مساحت کوچکتر از ۲۰۰ متر مربع حداقل ۵۰ درصد زمین‌های مسکونی موجود (خانی و حاجی‌علی‌اکبری، ۱۳۸۸: ص ۳).

اگر چه محققان و مجریان طرح‌های مداخله در بافت‌های فرسوده در موارد زیادی کوشیده‌اند تا ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی را نیز در کنار مشخصات کالبدی فوق بحث کنند و بدین‌سان ضرورت جامع‌نگری در مدیریت بافت‌های فرسوده را مورد تأکید قرار دهند (خانی، ۱۳۸۹؛ خانی و حاجی‌علی‌اکبری، ۱۳۸۸؛ عندلیب، ۱۳۸۵؛ محمدی و زواره، ۱۳۸۸)، با این وجود نقص عملکرد اجتماعی و اقتصادی بافت فرسوده امری ثانویه محسوب می‌شود. به عنوان نمونه حبیبی و مقصودی (۱۳۸۴) بر پایه‌ی تفکیک عناصر فضای شهری به کالبد و فعالیت، فرسودگی را به دو نوع نسبی و کامل تقسیم می‌کنند. فرسودگی نسبی، فرسودگی است که در یکی از عناصر مهم فضای شهری یعنی کالبد یا فعالیت رخنه می‌کند و به دنبال خود باعث فرسودگی نسبی فضای شهری می‌گردد. فرسودگی کامل آن است که در هر دو عنصر فضای شهری یعنی هم در کالبد و هم در فعالیت اتفاق می‌افتد و به دنبال آن باعث فرسودگی کامل فضا می‌شود. پس فرسودگی یا در کالبد یا در فعالیت و یا در هر دو به طور یکجا رسوخ می‌کند (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۴: ۱۵).

اما نکته‌ی قابل ذکر آن است که محققان مذکور نیز تعریف کالبدی فرسودگی را مفروض گرفته و ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی حیات اجتماع انسانی در بافت فرسوده را بیشتر به‌عنوان پیامدهای فرسودگی بافت مورد بحث قرار داده‌اند و نه شاخص‌های تعریف فرسودگی. نتیجه‌ی منطقی این طرز تلقی در باب چپستی فرسودگی بافت، آن است که با ارتقای ارزش و عملکرد کالبدی بافت، پیامدهای منفی اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی مورد اشاره مرتفع خواهند شد و برنامه‌ی مداخله باید بر مشخصات کالبدی بافت متمرکز باشد. این برداشت از مفهوم فرسودگی متأثر از اولویت مفروض و تعیین‌کنندگی فضا و کالبد به عناصر اجتماعی و فرهنگی در تعریف شهر است. در حالی‌که در برداشت جامعه‌شناسانه از شهر، عناصر و ویژگی‌های کالبدی و فضایی شهر، تجلیات ویژگی‌های ساخت اجتماعی و اقتصادی هستند و

ساختارهای اجتماعی و اقتصادی از طریق عناصر کالبدی فضا ایجاد، تقویت، بازتولید و متحول می‌شوند. این دریافت به بهترین وجه در گفته جورج زیمل، جامعه‌شناس شهیر آلمانی، که شهر مدرن را نه یک هویت فضایی با نتایج جامعه‌شناختی بلکه هویتی جامعه‌شناختی با آثار و نتایج فضایی تلقی می‌کند، نمایان است. با قبول چنین ارتباطی بین فضای کالبدی و اجتماع انسانی، شکل‌گیری و فرسودگی جز در متن شرایط و پویایی‌های اجتماع انسانی قابل تعریف و تحلیل نیست و در نتیجه مرمت شهری نیز تخریب دیوارها، بناها و تغییر سیمای شهری نیست بلکه خود جامعه‌ی انسانی را هدف قرار می‌دهد (فدایی‌نژاد، ۱۳۸۶).

مروری بر تحول تاریخی رویکردهای نوسازی شهری حاکی از آن است که رویکردهای کالبدی و اقتصادی مسلط بر تعریف و مدیریت بافت‌های فرسوده در دهه‌های ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰، جای خود را به رویکردهای اجتماعی سپرده‌اند (رابرتز و سایکس، ۲۰۰۰: ۱۴). تجلی نفوذ این گرایش در مداخلات نوسازانه را از اواخر دهه‌ی ۱۹۸۰ و در چهارچوب گفتمان توسعه‌ی پایدار می‌توان مشاهده کرد. در واقع در متن گفتمان پایداری بود که نوسازی شهری به یک مفهوم و فرایند چندبعدی و فرانسلی تبدیل شد که اهداف اجتماعی، فرهنگی، زیست محیطی و اقتصادی دارد و صرفاً مشتمل بر تغییر کالبدی نیست و اجرای آن مستلزم مشارکت بین بخش‌های مختلف اجتماع است (وای پی لائو، ۲۰۰۴). بسط مفهوم پایداری به‌عنوان یک مفهوم واجد فواید تحلیلی، به شکل‌گیری این درک چندبعدی از فرایندهای توسعه‌ی و از جمله نوسازی شهری کمک زیادی کرده است. این مفهوم با سه بنیان زیست محیطی، اجتماعی و اقتصادی، توانسته است محوریتی برای برقراری دیالوگ بین عوامل مختلف دست‌اندرکار طراحی و اجرای طرح‌های توسعه برقرار کرده و با توجه به ظرفیت‌تئوریک آن که در دو مفهوم انسجام و برابری نهفته است، زمینه مناسبی را برای بینش و روش، اگر نه مشترک دست‌کم مقبول و قابل مذاکره، تفکر در موضوع توسعه را فراهم کرده است. در واقع می‌توان گفت پایداری به‌عنوان یک ایده، انتقاد یا پاسخ به شیوه‌های تصمیم‌گیری و نتایج که همواره به دلیل عدم‌شناخت روابط متقابل میان عوامل کلیدی شکست خورده و گاهی مصیبت‌بار بوده به وجود آمد (گیسون، ۲۰۰۶؛ ۲۶۱). در زمینه‌ی نوسازی بافت‌های فرسوده، رواج و توسعه‌ی رویکرد پایداری، موجب اهمیت یافتن محورهایی چون مشارکت و نقش اجتماع محلی در نوسازی شهری، تعامل بخش‌های خصوصی، دولتی و نیمه دولتی و ... نظام همسایگی، سبک زندگی و تنوع فرهنگی، حس اجتماع، کیفیت زندگی در طراحی و اجرای مداخلات نوسازانه در بافت‌های فرسوده شده است. بدین ترتیب متأثر از ادبیات توسعه‌ی پایدار، امروزه از شهر پایدار و نوسازی واجد ویژگی

پایداری اجتماعی سخن به میان می‌آید و نوسازی بافت‌های فرسوده فرصتی تلقی می‌شود که به واسطه‌ی آن می‌توان عناصر پایداری را در طراحی و مدیریت شهری اعمال کرد. مرور تحولات اجتماعی مؤثر بر شکل‌گیری بافت‌های فرسوده‌ی شهری در ایران و سیاست‌های مدیریتی اتخاذ شده در مدیریت آن و نتایج عملی رویکردهای هدایت‌گر مدیریت این بافت‌ها نیز نشان می‌دهد که به مانند تاریخ تحول رویکردهای به مدیریت بافت فرسوده در جهان که از پاک‌سازی شروع شد و به استقرار پایداری اجتماعی شهر از طریق نوسازی این بافت‌ها منتهی شد، در ایران نیز اندیشه و عمل مداخله در بافت فرسوده چرخشی را از دیدگاه‌های تمرکزگرا و اقتداری در مدیریت این بافت‌ها به سوی تقویت رویکردهای مشارکتی و محله‌محور که برای نخستین بار در نوسازی محله‌ی اتابک آشکار و متجلی شد، تجربه کرده است.

با در نظر داشتن چنین رویکردی به بافت فرسوده، در مطالعه‌ی پیامدهای اجتماعی ناشی از مداخله‌ی معطوف به نوسازی در بافت شهری فرسوده اتابک، شناخت ویژگی‌های اجتماع محلی و مشخصات مختلف زندگی در محله اهمیت مضاعف پیدا می‌کند. چرا که بخشی از این مشخصات زیست محله‌ای نه به مثابه متن اقدام نوسازی بلکه به‌عنوان مؤلفه‌های فراموش‌شده‌ی فرسودگی بافت بر جریان نوسازی در این محله تأثیر خواهند گذارد. به عبارت دیگر پیوستگی و ارتباط بین عناصر زیست اجتماعی به معنای عام آن در محله با اقدام نوسازی نه از جنس رابطه محیط تغییر و تغییر بلکه از جنس رابطه عناصر ماهیتاً به هم پیوسته‌ی یک پدیده‌ی واحد یعنی فرسودگی است. بدون شک تغییر در یکی از این عناصر یا در اینجا کالبد بافت، مستقیماً واکنش سایر عناصر را مانند سبک زندگی، کیفیت زندگی، شرایط زیست اقتصادی و ... را به دنبال خواهد داشت. بدیهی است تأثیر و تأثر عناصر تشکیل‌دهنده‌ی یک پدیده (مؤلفه‌های تعریف‌کننده‌ی فرسودگی بافت) بسیار بیشتر از تأثیر و تأثر دو پدیده‌ی متمایز ولی به هم پیوسته (نوسازی بافت فرسوده و محیط نوسازی) است.

مطالعات ارزیابی تأثیر اجتماعی با محوریت پایداری دارای این مزیت اساسی نسبت به مطالعات رایج ارزیابی تأثیر اجتماعی هستند، که بر مجموعه‌ای از اصول هنجاری متکی هستند که از طرفی تحقق اهداف مورد انتظار سیاست‌ها و پروژه‌ها را در ارتباط با گفتمان توسعه‌ی پایدار تسهیل می‌کنند و در نتیجه به توصیه‌های مؤثری برای سیاست‌ها، برنامه‌ها و پروژه‌ها برای تسهیل تحقق توسعه‌ی پایدار و توجه به اهداف بلندمدت توسعه‌ی اجتماعی منتهی می‌شوند. از طرف دیگر این اصول هنجاری ناظر بر عملکرد پروژه یا سیاست مورد مطالعه است. به این معنی که محوریت موضوع پایداری این امکان را فراهم می‌کند که شرایط، ابزارها، روال‌های مطلوب

برای تحقق بهترین نتایج متاثر از پروژه تأمین شود. از این منظر سؤال مطالعه‌ی ارزیابی تأثیر اجتماعی تنها معطوف به شناسایی تأثیرات اجتماعی نیست، بلکه همزمان این سؤال را نیز پیگیری می‌کند که تحقق کدام شرایط، زمینه‌ها، ابزارها و رویه‌های اجرایی به بهترین وجه می‌تواند اهداف کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت پروژه را محقق کند. بدین ترتیب مطالعه‌ی تأثیرات اجتماعی به جای آنکه صرفاً بر وجوه سلبی متکی باشد که بروز تأثیرات منفی را کاهش می‌دهند، دارای وجوه ایجابی نیز هست که اهداف مطلوب و مبتنی بر گفت‌وگو توسعه‌ی پایدار را در هر پروژه یا سیاستی شناسایی کرده و شیوه‌ی تحقق آن‌ها را نیز ارزیابی و توصیه می‌کند. به بیان دیگر استفاده از رویکرد نظری پایداری در هدایت دامنه‌یابی مطالعات ارزیابی تأثیرات اجتماعی این امکان را فراهم می‌کند که وضعیت بهینه‌ی عملکرد پروژه یا سیاست، از یک سو و انطباق آن با محیط اجتماعی دریافت کننده نتایج آن و نیز هدفگذاری پروژه در راستای اهداف توسعه‌ی پایدار محقق شود و شناسایی تأثیرات اجتماعی اعم از مثبت و منفی پروژه از رهگذر ارزیابی این ویژگی‌های در پروژه فراهم شود. بدین ترتیب راهکارهای عملیاتی مدیریت تأثیرات اجتماعی به نوعی مدیریت پایداری خود پروژه و بهبود عملکرد آن با توجه به اهداف پیش‌بینی شده و در انطباق با شرایط محیطی و اولویت‌های توسعه‌ی پایدار خواهند بود. به طور کلی می‌توان گفت چهارچوب‌های ارزیابی پایداری باعث آگاهی ما از اهمیت این موضوع در پروژه‌ها شده و بنیان خوبی برای تصمیم‌گیری در مراحل اولیه پروژه‌ها فراهم می‌کنند، شناسایی ریسک‌ها، فرصت‌ها و دامنه‌ی بهبود فعالیت‌های جاری و تمهید بنیانی برای مانیتور کردن و مرور و ارزیابی فعالیت‌ها در اختیار می‌گذارد.

روش تحقیق

بررسی حاضر با رویکرد و روش مطالعات ارزیابی تأثیر اجتماعی انجام شده است. ارزیابی پیامد اجتماعی، فرایند تحلیل (پیش‌بینی، ارزیابی و انعکاس) و مدیریت پیامدهای پیش‌بینی شده و پیش‌بینی نشده تغییرات برنامه‌ریزی شده (سیاست‌ها، برنامه‌ها، طرح‌ها و پروژه‌ها) در محیط انسانی و هر گونه فرایند تغییر اجتماعی ناشی از این تغییرات به منظور دستیابی به محیط انسانی و بیوفیزیکی برابرتر و پایدارتر است (ونکلی، ۲۰۰۱: ۲-۴). بررسی حاضر از نوع مطالعات ارزیابی تأثیر اجتماعی پس از اجراست. در چنین مطالعاتی محقق با تغییرات و پیامدهای اجتماعی حادث شده مواجه است و مأموریت او این است که فرایندهای تغییرات اجتماعی و پیامدهای اجتماعی ناشی از اجرای پروژه مورد مطالعه را در محیطی که تغییرات و پیامدهای اجتماعی دیگری نیز متأثر از جریان کلی فرایندهای تغییر و یا عوامل دیگر حادث شده‌اند،

شناسایی و تفکیک کند. بنابراین فرایند کلی اجرای این بررسی تفاوتی با مطالعات ارزیابی تأثیر اجتماعی قبل از اجرا ندارد و شامل سه مرحله کلی آماده‌سازی (شناسایی ضرورت‌های ارزیابی اجتماعی پروژه و توصیف اقدام)، ارزیابی (دامنه‌یابی، گردآوری داده‌های پایه‌ای، برآورد تأثیرات و تعیین تأثیرات مهم) و تعدیل و جبران (تدوین پیشنهادات اصلاحی) است (فاضلی، ۱۳۸۹: ۹۰-۸۹). در بررسی حاضر اطلاعات مورد نیاز در مراحل سه‌گانه فوق از مطالعات اسنادی، پیمایش اجتماعی بر نمونه‌ای به حجم ۲۷۲ نفر از ساکنین، مصاحبه‌های عمیق و نیمه‌ساخت‌یافته با مطلعین کلیدی و ساکنین محله و همچنین مشاهده گردآوری شده است. نمونه‌گیری از ساکنین به شیوه‌ی طبقه‌بندی و متناسب با حجم گروه‌های جمعیتی به تفکیک سن و جنس انجام شده است.

پیامدهای نوسازی در محله‌ی اتابک

در ادامه به مرور و ارزیابی مهم‌ترین پیامدهای اجتماعی ناشی از اجرای نوسازی در محله‌ی اتابک می‌پردازیم. لازم به توضیح است که یافته‌های ارائه شده بر اساس تحلیل شواهد حاصل از اجرای مشاهدات، مصاحبه‌ها و پیمایش بوده، اما از آنجایی که ارائه‌ی همه‌ی شواهد و یافته‌ها به تطویل نوشتار می‌انجامید، صرفاً مستندات از بخش پیمایش در ارتباط با تأیید تجربی تغییرات دریافت‌شده توسط ساکنین در ارتباط با تأثیرات نوسازی در محله ارائه شده است.

پیامدهای کالبدی و فیزیکی

منظور از پیامدهای کالبدی و فیزیکی، تأثیر نوسازی محله‌ی اتابک بر وضعیت کالبدی محله و میزان فرسودگی کالبدی آن است. همان‌گونه که پیشتر اشاره شد، معیارهای کالبدی در تعریف ضرورت و فرایند اجرای طرح اولویت جدی داشته‌اند و حال می‌توان این سؤال را مطرح کرد که از حیث کالبدی اجرای این طرح چه نتایجی در برداشته است. بخشی از پاسخ این سؤال به عملکرد کلی طرح مربوط می‌شود که طبق آخرین گزارش آن، مجموعاً ۲۴۱ پلاک یعنی ۴۶ درصد در قالب ۲۲ بلوک تجمیعی با طرح همکاری کرده و در یکی از مراحل شروع اقدامات اداری و عقد قرارداد، دوره‌ی انتظار سکونت در آپارتمان نوساز و ساکن در آپارتمان نوساز هستند و در مقابل ۲۸۷ پلاک یعنی ۵۴ درصد کماکان در بناهای فرسوده‌ی پیشین سکونت دارند. از این حیث می‌توان تأثیر نوسازی بر بهبود استحکام و رفع فرسودگی بخشی از منازل و بناهای مسکونی و تجاری محله را مثبت قلمداد کرد.

اما هم‌زمان به دلیل اینکه نوسازی در همه‌ی واحدهای مسکونی و تجاری محله انجام نگرفته است، واحدهای نوساز نشده دچار فرسودگی مضاعف شده‌اند. تشدید فرسودگی در واحدهای مسکونی و تجاری که در طرح مشارکت نکرده‌اند، پیامد کالبدی منفی و مهمی است که می‌توان آن را به اقدام نوسازی منتسب کرد. تردد وسایل نقلیه سنگین در محله و تخریب‌های نامتمرکز و پراکنده مهم‌ترین عوامل تشدید فرسودگی در آن گروه از بناهایی به شمار می‌روند که مالکان آن‌ها به دلایل مختلف با طرح همکاری نکرده‌اند.

نوسازی غیرمتمرکز و ناتمام و عدم اجرای فاز ساخت و ساز فضاهای شهری شامل فضاهای فرهنگی و آموزشی و ورزشی و ... در محله، پیامدهای کالبدی منفی دیگری نیز به همراه داشته است. از جمله‌ی مهم‌ترین پیامدهای کالبدی باید به افزایش فضاها و مکان‌های بی‌دفاع شهری در محله اشاره کرد. به سبب تخریب‌های نامتمرکز انجام شده، بافت کالبدی محله بیش از پیش انسجام خود را از دست داده و تخریب بناهای اطراف یک واحد نوسازی‌نشده، اتصال کوچه‌ها به یکدیگر، باز شدن بن‌بست‌ها، خانه‌های فرسوده متروکه و رها شده در انتهای کوچه‌های باریک و ... موجب افزایش فضاها و مکان‌های متروکه و بی‌دفاع و فاقد نظارت شده است. افزایش محسوس آسیب‌های اجتماعی در محله که در بخش پیامدهای اجتماعی به آن خواهیم پرداخت حکایت از آن دارد که این پیامد کالبدی تبعات جدی برای محله داشته است. از طرف دیگر بافت دوگانه نوسازی‌شده و فرسوده، عنصر کیفیت بصری، محیطی و معنا بخشی را در محله به شدت کاهش داده است و شبکه‌ی معابر نیز که پیشتر به صورت ارگانیک شکل گرفته بود و زمانی پاسخگوی نیازهای ساکنین محله بود به دلیل نوسازی پراکنده و ترکیب معابر پیشین و نوسازی شده قادر به تأمین نیازهای تردد و حمل و نقل جدید و مورد انتظار نیست. ساکنین مورد بررسی وقوع این پیامدهای کالبدی را در اظهارات خود تأیید کرده‌اند. آنان در پاسخ به این سؤال که از حیث زیبایی و آراستگی، شرایط کلی محله به نسبت دوره‌ی قبل از نوسازی چه تغییری کرده است، رای به بدتر شدن شرایط محله از این حیث داده‌اند. همان‌گونه که در جدول شماره ۱ مشاهده می‌شود، ۸۳ درصد از پاسخگویان به بدتر شدن وضعیت زیبایی و آراستگی محله بعد از اتمام نوسازی اشاره کرده‌اند.

جدول شماره ۱: توزیع جمعیت نمونه بر حسب ارزیابی تغییرات در وضعیت زیبایی و آراستگی محله بعد از

نوسازی			
گزینه‌ها	فراوانی	درصد نسبی	درصد معتبر
بهبتر شده	۳	۱/۱	۱/۴
فرقی نکرده	۳۶	۱۳/۲	۱۴/۹
بدتر شده	۲۰۲	۷۴/۳	۸۳/۸
اظهارنشده	۳۱	۱۱/۴	-
جمع کل	۲۷۲	۱۰۰	۱۰۰

در ارتباط با وضعیت شبکه‌ی دسترسی و معابر محله نیز ارزیابی مثبت نیست. به طوری که ۴۶/۵ درصد ساکنین مورد بررسی در پاسخ به این سوال که وضعیت دسترسی‌ها و معابر محله نسبت به قبل از نوسازی چه تغییری کرده است؟ اظهار کرده‌اند که وضعیت نسبت به قبل بدتر شده است. ۴۸/۹ درصد نیز بر این باور بوده‌اند که از این نظر محله تغییری نکرده است.

جدول شماره ۲: توزیع جمعیت نمونه بر حسب ارزیابی تغییرات در شبکه‌ی دسترسی و معابر محله بعد از

نوسازی			
گزینه‌ها	فراوانی	درصد نسبی	درصد معتبر
بهبتر شده	۱۱	۴	۴/۶
فرقی نکرده	۱۱۸	۴۳/۵	۴۸/۹
بدتر شده	۱۱۲	۴۱/۱	۴۶/۵
اظهارنشده	۳۱	۱۱/۴	-
جمع کل	۲۷۲	۱۰۰	۱۰۰

اشراف واحدهای نوسازی شده بر واحدهای نوسازی نشده از مشکلات کالبدی دیگر نوسازی ناتمام در محله است. بنابر آنچه گفته شد و موضوع پیوستگی بین عناصر کالبدی و اجتماعی در تعریف محله، می‌توان چنین نتیجه گرفت که نوسازی ناتمام و پراکنده و تخریب‌های غیرمتمرکز، عدم ایجاد فضاهای شهری پیش‌بینی شده در منظر شهری این محله، عنصر کالبدی را در محله‌ی اثابک از کارکردهای آن برای تعریف محله تهی کرده است و مشخصات کالبدی کنونی محله قادر به ایفای کارکردهای ناقص پیشین نیز نیست. از حیث کالبدی، پیامد نوسازی

در محله‌ی اتابک، شکل‌گیری بافت کالبدی نامنظم، غیرمنسجم، ناکارآمد و فاقد آراستگی و کیفیت محیطی و معنایی بوده است.

پیامدهای اقتصادی و معیشتی

برنامه‌ی نوسازی محله‌ی اتابک دارای یک طرح اقتصادی بود و مطابق این طرح ساکنین با مشارکت در این طرح، علاوه بر نوسازی خانه‌های خود بر ذخیره‌ی مالکانه‌ی خود نیز می‌افزودند. به این معنی که ارزش ملک و بنای آن‌ها در مقایسه با بنای فرسوده‌شان با توجه به مترآژ و نوع کاربری آن، افزایش می‌یافت. با توجه به مشخصات طرح اقتصادی و شیوه‌ی محاسبه‌ی مترآژ، مطالعه‌ی رضایی (۱۳۸۹) نشان می‌دهد که عمدتاً ساکنین محله که املاک آن‌ها دارای مشخصاتی چون، مترآژ عرصه و اعیان کوچکتر، مترآژ تجاری قانونی کمتر و مترآژ تجاری غیر قانونی بیشتر، تعداد واحد کمتر، عرض گذر کمتر و قدمت بیشتر نسبت به پلاک‌های مخالفین نوسازی بوده‌اند و بر اساس این مشخصات جزو ساکنین فرودست محله به شمار می‌رفته‌اند، در طرح مشارکت کرده‌اند. اجرای طرح نوسازی در این محله از حیث اقتصادی به نفع ساکنین فرودست بوده است و به نوعی به ارتقای جایگاه اقتصادی آن‌ها کمک کرده است. بنابراین می‌توان ارتقای عدالت اقتصادی در محله را از طریق افزایش ذخیره‌ی مالکانه‌ی آن‌ها و همچنین ارتقای کیفیت زندگی ساکنین فرودست و به تعبیر دیگر توانمندسازی اقتصادی آن‌ها را در زمره‌ی پیامدهای اقتصادی مثبت این طرح به شمار آورد. این امر به‌ویژه در شرایطی که مسکن به دلیل شرایط خاص حاکم بر بازار آن در شهرهای بزرگ یک سرمایه‌گذاری مطمئن محسوب می‌شود، از اهمیت زیادی برخوردار است. از جمله آثار مثبت اقتصادی دیگر طرح ایجاد اشتغال برای برخی از ساکنین بیکار محله تحت عنوان تخریبچی بوده است. این شغل با اجرای طرح اتوبان امام علی و تملک زمین‌های مجاور در محله آغاز شد و با شروع طرح نوسازی محله گسترش یافت. دستمزد این افراد برای کار در خارج از محله در حدود ۲۵ هزار تومان و در داخل محله به دلیل قدرت اقتصادی پایین ساکنین محله نزدیک به ۱۵ هزار تومان بوده است.

البته باید اشاره کرد که نوسازی برای همه‌ی ساکنین مشارکت‌کننده در طرح به یک اندازه آثار اقتصادی مثبت نداشته است. در مورد دو دسته از ساکنین مشارکت‌کننده، طرح نوسازی در کنار افزایش دارایی اقتصادی و ذخیره‌ی مالکانه‌ی آن‌ها، موجب بدهکاری آن‌ها نیز شده است. دسته‌ی اول مالکانی هستند که مترآژ خانه‌ی نوساز آن‌ها بیشتر از مترآژ محاسبه شده بر حسب مترآژ و مشخصات ملک فرسوده‌شان بوده مجبورند اضافه مترآژ را به قیمت هر متر، یک میلیون و دویست هزار تومان از سازمان بخرند، و این در حالی است که قیمت هر متر مربع زمین در

محلّه هشتصد هزار تومان است. در نتیجه این دسته از ساکنین قادر به پرداخت قیمت اضافه متراژ نیستند و بدهکار محسوب می‌شوند. دسته‌ی دوم مشارکت‌کنندگانی هستند که قادر به بازپرداخت مبلغ و یعه‌ی اسکان موقت که از سوی سازمان در اختیار آنان قرار گرفته بود تا در طول دوره‌ی نوسازی در مکان دیگری خارج از محلّه ساکن شوند، نیستند. مبلغ ودیعه‌ی مسکن در اغلب موارد بیشتر از مبلغ رهن یک خانه‌ی استیجاری با مشخصات و استانداردهای ساکنین محلّه بوده و اغلب آن‌ها مابقی ودیعه مسکن را خرج کرده و یا صرف کار دیگری کرده‌اند و در حال حاضر آنان به دلیل عدم توانایی بازپرداخت ودیعه مسکن قادر به تحویل آپارتمان نوساز خود نیستند و در نتیجه عموماً تمایل دارند تا واحد نوساز خود را به فروش برسانند.

تغییر توازن در عرضه و تقاضای مسکن استیجاری را در محلّه یکی دیگر از آثار و پیامدهای اقتصادی اجرای نوسازی در محلّه به شمار می‌رود. محلّه‌ی اتابک پیش از اجرای طرح یکی از محلاتی بود که به دلیل پایین بودن هزینه‌ی اجاره برای مستاجرینی که به دلایل اقتصادی در محلات دیگر قادر به تهیه مسکن استیجاری نبودند دارای جاذبه‌ی سکونتی بود. با آغاز طرح و تخریب خانه‌های فرسوده و بعد از آنکه اصولاً در طراحی برنامه نوسازی جایگاهی برای انبوه مستاجرین محلّه در نظر گرفته نشد، تعداد خانه‌های قابل اجاره در این محلّه رو به کاهش نهاد. از دیگر سو تعداد زیادی از مالکانی هم که در طرح مشارکت کرده بودند خود به جرگه مستاجرین پیوستند و در نتیجه به‌طور کلی عرضه و تقاضای مسکن در محلّه توازن خود را از دست داده و تعداد خانه‌ها کم اجاره به حداقل خود رسید و مستاجران به شدت با بحران مسکن مواجه شدند. این امر سبب رشد بی‌رویه‌ی اجاره‌خانه‌ها در محلّه و منطقه شده و مستاجران را با مشکلات عدیده‌ای روبرو ساخته است و در نتیجه تعداد زیادی از مستاجرانی که سال‌ها در منطقه زندگی می‌کردند مجبور به ترک محلّه و مهاجرت به مناطق حاشیه‌ای‌تر شده‌اند. البته در بخش پیامدهای اجتماعی به این موضوع بازخواهیم گشت و نشان خواهیم داد که با پایان نوسازی در بخشی از محلّه و عدم تمایل ساکنین اصلی به بازگشت به محلّه، تعداد منازل استیجاری رو به افزایش نهاده است. اما با توجه به افزایش اجاره بها در آپارتمان‌های نوساز، مستاجرین قبلی محلّه کمتر قادر به زندگی در این محلّه هستند و ترکیب جمعیتی محلّه در حال تغییر است.

کاهش درآمد بخشی از ساکنین در طول دوره‌ی نوسازی و بعد از آن را نیز باید به‌عنوان پیامد منفی نوسازی برای گروهی از ساکنین به شمار آورد که پیش از نوسازی از طریق مغازه‌های فاقد اسناد قانونی و واقع در انتهای کوچه‌ها و یا از طریق اجاره دادن طبقه‌ای که بدون مجوز و معمولاً با کیفیتی نازل به بنای خود اضافه کرده بودند، امرار معاش می‌کردند. این گروه

از ساکنین با آغاز تخریب‌ها در محله این نوع درآمد‌ها را که در مواردی مهم‌ترین ممر درآمدی آن‌ها محسوب می‌شد، از دست داده‌اند.

بنابراین به طور کلی افزایش ذخیره‌ی مالکانه‌ی ساکنین شرکت‌کننده در طرح نوسازی، بدهکاری بخشی از ساکنین آپارتمان‌های نوساز در محله، تغییر نظام عرضه و تقاضای مسکن در محله از طریق افزایش قیمت املاک و اجاره‌بها و کاهش درآمد بخشی از ساکنین دارای مغازه و واحدهای استیجاری را می‌توان مهم‌ترین پیامدهای مثبت و منفی نوسازی در محله‌ی اتابک عنوان کرد.

پیامدهای بهداشتی و زیست‌محیطی

یکی از مشخصات مهم بافت‌های فرسوده، وجود آلودگی‌های مختلف محیطی است که به دلیل مشخصاتی چون شبکه‌ی نامناسب دسترسی‌ها در محله، عدم‌رعایت پاکیزگی محله توسط ساکنین، فرسودگی کالبدی بافت حادث می‌شوند. این آلودگی‌ها در دوره‌ی تخریب و ساخت تشدید شده و معمولاً برای ساکنین محلات مجاور مشکلاتی می‌آفرینند. اما در محله‌ی اتابک به دلیل اینکه تخریب و نوسازی به صورت تدریجی انجام گرفت و در نهایت نیز همه‌ی محله نوسازی نشد، خود ساکنین محله در معرض این آلودگی‌ها قرار گرفتند. شروع تخریب‌ها در محله موجب بروز مشکلاتی چون تجمع آلودگی‌ها در جوی‌ها و کوچه‌ها، افزایش جانوران موذی، افزایش آلودگی هوا به دلیل ذرات گرد و غبار حاصل از ساخت و ساز و تردد وسایل نقلیه سنگین، آلودگی‌های صوتی و تجمع زباله‌ها در محله شد و این امر سلامت ساکنین مشارکت‌نکرده در طرح و بویژه زنان، کودکان و سالمندان را که مدت زمان بیشتری در طول شبانه‌روز در محله سپری می‌کردند، به شدت مورد تهدید قرار داد. در واقع ساکنینی که به هر دلیلی در طرح مشارکت نکردند، مجبور به پرداخت هزینه‌های جسمی و روانی افزایش آلودگی‌های ناشی از نوسازی منازل ساکنین مشارکت‌کرده شدند. ساکنین مورد بررسی به سؤالی در این ارتباط با این‌که در بهداشت و سلامتی آن‌ها نسبت به دوره‌ی قبل از شروع طرح چه تفاوتی ایجاد شده است؟ مطابق داده‌های مندرج در جدول شماره ۳ پاسخ دادند. همان‌گونه که مشاهده می‌شود به طور کلی ارزیابی ساکنین از وضعیت بهداشت و سلامتی‌شان بعد از اجرای طرح مثبت نیست و ۷۰ درصد آنان اظهار داشته‌اند که از این حیث شرایط آن‌ها بدتر شده است.

جدول شماره ۳: توزیع جمعیت نمونه بر حسب ارزیابی تغییرات در بهداشت و سلامتی آن‌ها بعد از نوسازی

گزینه‌ها	فراوانی	درصد نسبی	درصد معتبر
بهبتر شده	۰	۰	۰
فرقی نکرده	۴۳	۲۲	۲۳/۸
بدتر شده	۱۳۷	۷۰/۳	۷۶/۲
اظهارنشده	۱۵	۷/۷	-
جمع کل	۱۹۵	۱۰۰	۱۰۰

در بین ساکنین محله، سالمندان بیشتر از همه از تهدید سلامتی‌شان به‌واسطه‌ی شرایط محله در مقطع نوسازی گلایه داشته‌اند و عنوان کرده‌اند که ناراحتی‌های جسمی و تنفسی آن‌ها افزایش یافته است. هرچند پیامدهای بهداشتی و زیست‌محیطی یادشده محدود به دوره‌ی ساخت و ساز بوده و پس از نوسازی از بین می‌روند، آنچه اهمیت آن‌ها را بیشتر می‌کند، دوره‌ی طولانی ساخت و ساز در این محله و تداوم این پیامدها در دوره‌ی زمانی بیشتری به نسبت سایر طرح‌های نوسازی و حضور ساکنین در محله در طول دوره‌ی نوسازی است. این امر باعث شده است که با وجود اتمام نوسازی در محله، وضعیت نظافت و پاکیزگی در آن رضایت‌بخش نباشد و پیامدهای دوره‌ی ساخت تداوم یابند. این موضوع توسط پاسخگویان نیز مورد تأیید قرار گرفته است و همانگونه که در جدول شماره ۴ مشاهده می‌شود، ۶۹/۵ درصد از پاسخگویان وضعیت نظافت و پاکیزگی محله را به نسبت قبل نامطلوب‌تر ارزیابی کرده‌اند.

جدول شماره ۴: توزیع جمعیت نمونه بر حسب ارزیابی تغییرات در نظافت و پاکیزگی محله بعد از نوسازی

گزینه‌ها	فراوانی	درصد نسبی	درصد معتبر
بهبتر شده	۰	۰	۰
فرقی نکرده	۵۱	۱۸/۷	۲۱/۳
بدتر شده	۱۸۹	۶۹/۵	۷۸/۸
اظهارنشده	۳۲	۱۱/۸	-
جمع کل	۲۷۲	۱۰۰	۱۰۰

بنابراین به طور کلی در ارتباط با پیامدهای زیست‌محیطی اجرای نوسازی، باید گفت الگوی اجرای طرح به طور تدریجی و عدم نوسازی کلیه‌ی بناهای فرسوده در محله و مشارکت نکردن

همه‌ی ساکنین در طرح سبب شده است که دامنه‌ی زمانی گسترش پیامدهای بهداشتی و زیست‌محیطی فراتر از دوره‌ی ساخت باشد و در دوره‌ی بهره‌برداری نیز تداوم یابد.

پیامدهای اجتماعی

نوسازی محله‌ی اتابک بیشترین پیامدها را در حوزه‌ی اجتماع برجای گذاشته است. تغییر ترکیب اجتماعی و جمعیتی محله، کاهش انسجام و حمایت اجتماعی در محله، افزایش ناامنی و بروز آسیب‌های اجتماعی، افزایش بی‌اعتمادی به مداخلات سازمانی در محله مهم‌ترین پیامدهای اجتماعی نوسازی محله به‌شمار می‌روند.

۱- تغییر ترکیب اجتماعی محله

یکی از پیامدهای رایج مداخله در بافت‌های فرسوده، به‌ویژه در الگوهای پاک‌سازی و تملک اجباری که در آن‌ها یکی از مأموریت‌های برنامه‌ی نوسازی تعریف کارکردهای اقتصادی یا فرهنگی جدید برای محله‌ی نوساز است و تعهدی به حفظ بافت اجتماعی در برنامه‌ی نوسازی وجود ندارد، پدیده‌ی اعیان‌سازی^۱ است. اعیان‌سازی به معنی تغییر ترکیب جمعیتی محله از طریق نقل مکان ساکنین آن به محلات پایین‌تر شهر و جایگزینی آن‌ها با ساکنین برخوردار از وضعیت اقتصادی بالاتر است که در نهایت منجر به تغییر هویت محله‌ای می‌شود. مهم‌ترین مکانیسم ایجاد این پیامد در محله‌ی نوسازی شده، افزایش قیمت املاک و همچنین اجاره‌بهاست که موجب می‌شود ساکنین قبلی محله، امکان سکونت مجدد و بعد از اجرای نوسازی را در محله از دست دهند. وقوع چنین پدیده‌ای در بافت فرسوده آثار و تبعات گسترده‌ای در بافت جمعیتی و نظام فرهنگی حاکم بر محله و کارکردهای محله در ارتباط با نظام شهری برجای می‌گذارد.

همان‌گونه که در بخش اهداف و مشخصات اجرایی برنامه‌ی نوسازی در محله‌ی اتابک گفته شد، این طرح درصدد بود تا ضمن حفظ مشخصات بافت اجتماعی و فرهنگی محله، از طریق مداخله در مشخصات کالبدی، مسأله‌ی فرسودگی و تهدیدهای ناشی از آن را رفع کند. از این حیث می‌توان گفت طرح نوسازی در این محله در راستای اعیان‌سازی هدف‌گذاری نشده است. اما یافته‌های این بررسی حکایت از آن دارند که تغییر ترکیب اجتماعی محله در شرف وقوع است و این پیامد اجتماعی در تحلیل فرایند کلی تحولات محله اهمیتی اساسی دارد. البته با توجه به اینکه نوسازی در محله ناتمام مانده است و هنوز بخشی از محله در شرایط کالبدی و

۱. Gentrification یا اعیان‌سازی اولین بار توسط روث گلاس در سال ۱۹۶۴ برای توضیح فرایند جابجایی اقشار مرفه‌تر با اقشار کم‌درآمد و کارگر ساکن برخی محلات مورد استفاده قرار گرفت.

اجتماعی پیش از اجرای طرح به سر می‌برد و هویت محله نیز به همین دلیل تغییرات چندانی نکرده است، نمی‌توان گفت در محله‌ی اتابک با پیامد اعیان‌سازی مواجه هستیم. اما بدون شک تغییر ترکیب اجتماعی محله در آینده تبعات اجتماعی و فرهنگی جدی به دنبال خواهد داشت. اما در تحلیل کم و کیف تغییر یادشده در ترکیب اجتماعی محله باید گفت، آن دسته از ساکنین محله که در طرح نوسازی مشارکت کرده‌اند، در طول دوره‌ی انتظار برای تحویل آپارتمان نوساز با ودیعه‌ای که سازمان در اختیار آن‌ها نهاده بود در محلات دیگری ساکن شدند. با توجه به اینکه مبلغ ودیعه‌ی در اختیار آن‌ها بیشتر از رهن مورد نیاز برای سکونت در محلات مجاور بود، برخی از آنان با این ودیعه در مناطق دارای پرستیژ اجتماعی و فرهنگی بالاتر ساکن شدند و عملاً با تجربه‌ی زندگی در محلات مناسب‌تر از هر حیث در مقایسه با محله اتابک، انگیزه‌ی خود را برای بازگشت از دست داده‌اند. گروه دیگری نیز بخشی از ودیعه‌ی مسکن را صرف رهن و بخش دیگر را هزینه و یا سرمایه‌گذاری کرده‌اند و در حال حاضر ترجیح می‌دهند که آپارتمان نوساز خود را به فروش برسانند و یا آنرا اجاره بدهند. طبق آمار ارائه شده از مسوول تملک نوسازان جنوب شرق، از میان افرادی که خانه‌های نوساز خود را تحویل گرفته‌اند، ۳۵ درصد آن‌ها به مستاجر واگذار کرده‌اند، ۱۰ درصد خانه‌ها را تحویل گرفته ولی خانه را خالی رها کرده‌اند. عمده‌ترین دلیل این افراد، عدم توانایی آن‌ها برای پرداخت ودیعه مسکنی است که از سازمان نوسازی دریافت کرده‌اند. بنابراین خانه‌های نوساز خود را در حدود ۱۲ تا ۱۴ میلیون تومان رهن کامل می‌دهند تا تمام یا بخشی از ودیعه مسکن را جبران کنند. برخی دیگر از این افراد برای تامین اضافه‌مترژی که بر آن‌ها تحمیل شده است مجبور به گرفتن وام می‌شوند. (به عنوان مثال مترژ تعلق گرفته به یک فرد ۶۰ متر است درحالی‌که پیمانکار به دلیل عدم تامین پارکینگ برای واحدهای کم مترژ مجبور به ساخت واحدهای ۸۵ متری و بالاتر شده است. این ۲۵ متر اضافه که حدود ۲۵ تا ۳۰ میلیون تومان قیمت دارد به این شکل محاسبه می‌شود که مالک تا ۱۰ میلیون تومان از سازمان نوسازی وام می‌گیرد که بازپرداخت آن ماهی ۲۵۰ هزار تومان می‌باشد. مابقی را نیز نقداً به سازمان پرداخت می‌کند). بنابراین برای بازپرداخت این وام مجبورند واحد نوساز خود را اجاره دهند. دسته‌ی دیگری از این افراد با وجود نو شدن خانه-هایشان به دلیل ناامنی موجود در محله و تخریب‌های زیادی که در محله انجام شده که موجب ترک اهالی اصلی و جایگزین شدن اقشار فرودست همچون کارگران افغانی مجرد شده است، ترجیح می‌دهند که نوساز بودن خانه را به فرسودگی محله بخشیده و در محله دیگری ساکن باشند. موضوع تأخیرها در تحویل آپارتمان‌های نوساز و نیز توقف‌های پروژه نیز در تشدید تمایل به عدم بازگشت به محله بی‌تأثیر نبوده است.

تمایل به ترک محله در بین ساکنین مشارکت‌نکرده در طرح نیز در حال افزایش است. با توجه به تخریب‌های صورت‌گرفته در محله، وضعیت آشفته و نامطلوب محله، افزایش ناامنی و آسیب‌های اجتماعی و ... افرادی که توانایی مالی دارند اقدام به ترک محله می‌کنند و خانه‌های خود را در این محله اجاره می‌دهند. این مساله سبب شده است تا به سبب فرسوده بودن خانه‌ها و وضعیت ناامن محله مستاجرانی به محله راه پیدا کنند که در ناامنی را در محله تشدید کنند. تابعین افغانی و یا معتادانی که در محلات دیگر امکان اجاره‌ی مسکن مناسب ندارند به این محله سرازیر شده‌اند و امنیت اجتماعی محله را برای ساکنینی که قصد و یا امکان ترک محله را ندارند، مختل کرده‌اند. نتایج حاصل از اجرای پیمایش اجتماعی نیز موید آن است که تمایل به ترک محله پس از اجرای نوسازی در حال افزایش است. همان‌گونه که در جدول شماره ۵ می‌بینیم، ۶۳ درصد از ساکنین بر این باور بوده‌اند که تمایل به ترک محله بعد از نوسازی بیشتر شده است.

جدول شماره ۵: توزیع جمعیت نمونه بر حسب ارزیابی تمایل به ترک محله بعد از نوسازی

گزینه‌ها	فراوانی	درصد نسبی	درصد معتبر
کاهش یافته	۴۷	۱۷/۲	۱۹/۶
فرقی نکرده	۴۱	۱۵	۱۷/۱
افزایش یافته	۱۵۲	۵۶	۶۳/۳
اظهاری نشده	۳۲	۱۱/۸	-
جمع کل	۲۷۲	۱۰۰	۱۰۰

بخش دیگری از تغییر در ترکیب اجتماعی محله به دلیل پدیده‌ای است که می‌توان آن را قطبی‌شدن مستاجران محله خواند. به این معنی که برخلاف دوره‌ی پیش از نوسازی که مستاجران محله از وضعیت کم و بیش مشابهی از حیث اقتصادی و فرهنگی برخوردار بودند، بعد از اجرای طرح دو گروه متفاوت مستاجران از حیث وضعیت درآمدی به این محله وارد شده‌اند. گروه اول مستاجرانی هستند که در آپارتمان‌های نوساز ساکن شده‌اند و قادر به پرداخت اجاره‌بهای آپارتمان‌های نوساز محله هستند که نسبت به اجاره‌بهای خانه‌های فرسوده پیشین محله، افزایش قابل توجهی یافته است. این گروه از مستاجران از وضعیت معیشتی و اقتصادی بهتری نسبت به مستاجران قبلی محله برخوردارند. اما گروه دوم مستاجرانی هستند که کماکان

در خانه‌های فرسوده و نوسازی‌نشده محله ساکن هستند که ساکنین اصلی به دلیل فرسودگی مفرط و مشکلات زندگی در این خانه‌ها، آن‌ها را اجاره می‌دهند. اجاره این خانه‌ها عموماً پایین بوده و به همین دلیل مشتریان اصلی آن‌ها افرادی هستند که در محلات دیگر قادر به اجاره منزل مناسب نیستند. کارگران افغانی، افراد بزهکار، فروشندگان مواد مخدر و ... از جمله مشتریان این منازل استیجاری فرسوده به شمار می‌روند. در واقع این بخش از محله، در حال تبدیل شدن به فضای بی‌دفاع و خوابگاهی ارزان با کیفیت نازل امکانات و فاقد مراقبت است.

تحلیل تحولات آینده‌ی ترکیب اجتماعی محله کاملاً به سرنوشت نوسازی ناتمام آن بستگی دارد. نوسازی مابقی بافت‌های فرسوده در این محله می‌تواند بخشی از ترکیب ناهمگون و قطبی‌شده‌ی اجتماعی در محله را حل کند و پیامدهای مرتبط با آن را مرتفع کند.

۲- کاهش انسجام و حمایت اجتماعی در محله

نوسازی محله اتابک روابط همسایگی، انسجام اجتماعی و نظام حمایت اجتماعی را در محله تحت تأثیر قرار داده است. اعلام طرح نوسازی در محله، موضع‌گیری‌های متفاوتی را از سوی ساکنین در پی داشت. همان‌گونه که پیشتر نیز اشاره شد تیپولوژی موافقان و مخالفان طرح حاکی از آن است که ساکنین فرودست محله که املاک آن‌ها مشخصاتی چون، متراژ عرصه و اعیان کوچکتر، متراژ تجاری قانونی کمتر و متراژ تجاری غیرقانونی بیشتر، تعداد واحد کمتر، عرض گذر کمتر و قدمت بیشتر نسبت به پلاک‌های مخالفین نوسازی بوده‌اند، از طرح استقبال کرده‌اند. در نتیجه‌ی این امر که طرح نوسازی به یک اندازه قادر به تامین منافع همه‌ی ساکنین نبوده است، در اغلب موارد موافقت ساکنین محله با نوسازی، واکنش همسایگانی را که با طرح موافق نبوده و آن را در جهت منافع خود نمی‌دیدند در پی داشته است. این اختلافات که در مواردی موجب بروز دعوا و درگیری بین آن‌ها شده است، روابط همسایگی را محله تضعیف کرده و انسجام پیشین بین همسایگان را که مشخصه‌ی اجتماعی بارز بافت‌های فرسوده است، به شدت کاهش داده است. طرح نوسازی به اشکال دیگری نیز اختلافات بین همسایگان و ساکنین محله را دامن زده است. اختلاف بر سر متراژ آپارتمان نوساز و ودیعه‌ی مسکن تعلق گرفته به ساکنین یک واحد همسایگی، تشدید فرسودگی خانه‌های ساکنین مخالف طرح در صورت شروع عملیات تخریب و گودبرداری خانه‌های مجاور آن‌ها از دلایل دیگری بوده است که به تیرگی روابط بین ساکنین محله منجر شده است. در واقع برخی از ساکنین مخالف طرح، موافقت همسایگان‌شان را مسبب مشکلات کنونی محله در اثر اجرای طرح نوسازی می‌دانند.

جدول شماره ۶: توزیع جمعیت نمونه بر حسب ارزیابی روابط همسایگی در محله بعد از نوسازی

گزینه‌ها	فراوانی	درصد نسبی	درصد معتبر
بهبتر شده	۰	۰	۰
فرقی نکرده	۱۰۹	۴۰	۴۳/۴
بدتر شده	۱۴۲	۵۲/۲	۵۶/۶
اظهارنشده	۲۱	۷/۸	-
جمع کل	۲۷۲	۱۰۰	۱۰۰

ساکنین مورد بررسی تأثیرپذیری روابط همسایگان را از اجرای طرح مورد تأیید قرار داده‌اند. نزدیک به ۵۷ درصد آنان در پاسخ به این سؤال که روابط آن‌ها با همسایگان در مقایسه با وضعیت قبل از اجرای طرح چه تفاوتی کرده است، اظهار کرده‌اند که بدتر شده است. آنان در پاسخ به سوال مشابهی که وضعیت روابط همسایگی را در محله به طور کلی پس از اجرای طرح بررسی می‌کرد نیز پاسخ مشابهی دادند و بیش از ۵۰ درصد بر این باور بوده‌اند که نوسازی محله تأثیر نامطلوبی بر روابط همسایگان برجای گذاشته است.

تضعیف روابط همسایگان و ترک محله از سوی برخی از ساکنین و به‌طور کلی نوسازی نامتمرکز، علاوه بر کاهش انسجام اجتماعی در محله، نظام حمایت اجتماعی غیررسمی را که مشخصه‌ی فرهنگی چنین محلاتی است دستخوش تغییر کرده است. در چهارچوب این نظام حمایتی است که برخی همکاری‌ها در قالب گروه‌های همسایگی برای اجرای مراسم‌های خاص مذهبی یا عرفی، سرکشی و کمک در حل مسایل یکدیگر و غیره در زندگی روزمره ساکنین به امری طبیعی تبدیل می‌شود. به‌طور خاص فقدان یا کاهش این نظام حمایتی توسط سالمندان بیشتر از بقیه احساس و ابراز شده است. سالمندان در مصاحبه‌های صورت گرفته به کرات از بین رفتن روابط گرم بین همسایگان را تأیید کرده‌اند. آن دسته از ساکنین محله که در حال حاضر در آپارتمان‌های نوساز سکونت دارند نیز تضعیف این حس حمایت اجتماعی و روابط همسایگی را احساس کرده‌اند. افزایش تعداد واحدهای آپارتمانی که توسط برخی از این گروه از ساکنین اجاره داده شده‌اند و تبدیل همسایگی‌های افقی به همسایگی‌های عمودی و مسایل خاص و مشکلات آپارتمان‌نشینی که پیشتر برای ساکنین محله نامونس بود در کنار از بین رفتن فضاهای گردهمایی و اجتماع زنان و همسایگان در ایجاد این حس انزوا مؤثر بوده است.

۳- افزایش ناامنی و بروز آسیب‌های اجتماعی

همان‌گونه که در بخش پیامدهای کالبدی اجرای طرح نوسازی در محله گفته شد، یکی از پیامدهای ناخواسته‌ی نوسازی ناتمام محله شکل‌گیری فضاهای بی‌دفاعی است که به دلیل تخریب‌های نامتمرکز، تشدید فرسودگی در محله و متروکه ماندن تعدادی از خانه‌ها، بازشدن فضاهای محدود و مرتبط شدن کوچه‌های بن‌بست قبلی از طریق فضاهای متروکه و تخریب شده ایجاد شده‌اند. این فضاها در عین حال که کیفیت بصری محیط را به شدت کاهش داده‌اند، زمینه‌ی مساعدی را برای افزایش بروز آسیب‌های اجتماعی و ناامنی در محله تولید کرده‌اند. فنس‌کشی این فضاها نیز نتوانسته مشکلات را کم کند و خیابان خواب‌ها و معتادینی که جایی برای خواب ندارند، فنس‌ها را بریده و به فروش می‌رسانند و در این فضاها شب را به صبح می‌رسانند. عامل دیگری که به کاهش امنیت در محله و بروز آسیب‌های اجتماعی متعدد کمک کرده است، افزایش خانه‌های فرسوده‌ی استیجاری است که به دلیل کیفیت نازل کالبدی، ساکنین آن‌ها نقل مکان کرده‌اند و برای سکونت خانواده‌ها مناسب نیستند. مشتریان اصلی این منازل اجاره‌ای ارزان‌قیمت افراد و جوانانی هستند که به دلیل ناتوانی اقتصادی در مناطق دیگر قادر به سکونت نیستند و از طرف دیگر وضعیت کنونی حاکم بر این خانه‌ها مانند فقدان کنترل انتظامی و مساعد بودن برای تجمع خلاف‌کاران و انجام انواع بزهکاری، برای آن‌ها جذابیت‌های فراوانی دارد. نتیجه‌ی عملی شرایط فوق افزایش محسوس و چشم‌گیر فعالیت‌های غیرقانونی و اقدامات بزهکارانه در محله و حتی به طور آشکار بوده است. داده‌های جدول شماره ۷ به خوبی اهمیت این پیامد و میزان بروز آن را نشان می‌دهند. ۹۱ درصد از ساکنین مورد بررسی در پاسخ به این سؤال که میزان بروز مسایل و آسیب‌های اجتماعی در وضعیت کنونی به نسبت دوره‌ی قبل از نوسازی چه تغییری کرده است، اظهار داشته‌اند که بروز آسیب‌ها افزایش چشمگیری یافته است. همین نتیجه در پاسخ به سؤال از میزان احساس امنیت در محله بعد از نوسازی نیز تکرار شده است و احساس امنیت ۹۰ درصد از ساکنین مورد بررسی در محله بعد از نوسازی کاهش یافته است.

جدول شماره ۷: توزیع جمعیت نمونه بر حسب ارزیابی وضعیت امنیت و میزان بروز آسیب‌های اجتماعی

پس از اجرای طرح نوسازی در محله

پیامدهای نوسازی در سطح محله	بهبتر شده	فرقی نکرده	بدتر شده	اظهار نشده	جمع کل
بروز آسیب‌های اجتماعی	۰	۲۱	۲۲۰	۳۱	۲۷۲
درصد	۰	۸/۷	۹۱/۳	-	۱۰۰
احساس امنیت در محله	۰	۲۴	۲۱۷	۳۱	۲۷۲
درصد	۰	۱۰	۹۰	-	۱۰۰

وجود فضاهای بی‌دفاع شهری و بروز آسیب‌های اجتماعی از مشخصات کالبدی و اجتماعی متعارف در بافت‌های فرسوده محسوب می‌شوند و به طور طبیعی غالب طرح‌های نوسازی برنامه‌ای برای مدیریت این فضاها دارند و در راستای اهداف جانبی کاهش بروز آسیب‌های اجتماعی به اجرا درمی‌آیند. اما طرح نوسازی محله‌ی اتابک نه تنها نتوانسته است مشکل فضاهای ناامن و بی‌دفاع و بروز مساله‌گونه‌ی آسیب‌های اجتماعی در محله را کاهش دهد بلکه به واسطه‌ی اتمام اجباری طرح و همچنین عدم اجرای فاز فضاهای عمومی محله در عمل به وخیم‌تر شدن وضعیت امنیت اجتماعی در محله منجر شده است. با توجه به اینکه سیاست نوسازی شهری در تهران با تغییر مدیریت سازمان نوسازی تغییر کرده است و اصولاً شرایط و مشوق‌های کنونی نوسازی بافت‌های فرسوده با امتیازات طرح نوسازی خوب‌بخت، قابل مقایسه نیست، گرایش ساکنین شرکت‌نکرده در طرح به نوسازی خانه‌هایشان با شرایط فعلی در آینده‌ی نزدیک دور از انتظار است و تداوم این شرایط نیز هزینه‌های اجتماعی نوسازی را بر ساکنین محله مضاعف خواهد کرد.

۴- افزایش بی‌اعتمادی نهادی در محله

اعتماد نهادی وجه مهمی از اعتماد اجتماعی است که به دلیل تجربه‌ی از نگاه ساکنین ناموفق اجرای نوسازی در محله‌ی اتابک به شدت تضعیف شده است. مداخلاتی از قبیل نوسازی بافت فرسوده از آنجایی که همه‌ی جوانب و حوزه‌های زندگی فردی و اجتماعی یک اجتماع انسانی را تحت تأثیر قرار می‌دهند، نقش مهمی در اعتماد نهادی اجتماع تحت تأثیر و رابطه‌ی شهروندان و مدیریت شهری ایفا می‌کنند. نکته‌ی مهم در ارتباط با بی‌اعتمادی نهادی آن است که دایره‌ی آثار آن فقط به حوزه‌ی مداخله‌ی ناموفق یک سازمان یا نهاد خاص محدود نمی‌شود و در نهایت به شکل‌گیری بی‌اعتمادی تعمیم‌یافته منتهی خواهد شد. داده‌هایی که در بخش ارزشیابی میزان موفقیت طرح از نگاه پاسخگویان ارائه شد حاکی از آن بود که نوسازی محله‌ی اتابک از نگاه ساکنین محله یک طرح موفق محسوب نمی‌شود و داده‌های موید سایر پیامدهای منفی اجتماعی طرح نیز نشان داد که دایره‌ی تبعات عدم موفقیت این طرح بسیار وسیع‌تر از اهداف پیش‌بینی شده است. با توجه به موارد فوق ارزیابی تغییرات نگرش ساکنین محله‌ی اتابک نسبت به نهادهای مجری نوسازی پس از اتمام طرح می‌تواند پرده از میزان فرسایش اعتماد نهادی در این محله بردارد.

جدول شماره ۸ : توزیع جمعیت نمونه بر حسب ارزیابی اعتماد به نهادهای مجری نوسازی در محله بعد از

نوسازی			گزینه‌ها
درصد معتبر	درصد نسبی	فراوانی	
۱/۵	۱/۵	۴	بهتر شده
۲۴/۹	۲۳/۵	۶۴	فرقی نکرده
۷۳/۶	۶۹/۹	۱۸۹	بدتر شده
-	۵/۵	۱۵	اظهار نشده
۱۰۰	۱۰۰	۲۷۲	جمع کل

داده‌های جدول شماره ۸ نشان می‌دهند که قریب به ۷۳ درصد از پاسخگویان از کاهش اعتماد پیشین خود به نهادهای مجری نوسازی خبر داده‌اند. طرح نوسازی بافت فرسوده‌ی اتابک توسط مقامات عالی شهرداری کلید خورد و در طول مدت اجرا نیز بارها توسط مسئولین ذیربط به عنوان اقدامی نو در مدیریت بافت‌های فرسوده و محصول نگرشی علمی به این پدیده عنوان شد. به طوری که ساکنین محله و حتی ساکنین سایر محلات نیز متقاعد شدند که اقدامی برنامه‌ریزی شده و مؤثر در حال وقوع است. اما مسایلی چون تأخیرها و توقف‌های متعدد در اجرایی طرح، اتمام اجباری طرح در محله و مسایل و مشکلات ناشی از نوسازی ناتمام محله و از همه مهم‌تر تغییر شیوه‌ی نوسازی بافت‌های فرسوده در ادامه‌ی راه بیش از همه به تشدید بی‌اعتمادی منجر شد که ساکنین با توجه به تجربه‌ی اجرای طرح امام علی، توقف‌ها و تأخیرها و خرابی‌های ناشی از این طرح داشتند. تراکم این تجارب ناموفق و در نتیجه‌ی فرسایش اعتماد نهادی در محله آثار و تبعاتی بلندمدت دارد و هرگونه مداخله‌ای را در محله در هر حوزه‌ای تحت تأثیر قرار خواهد داد و از قبل ناموفق جلوه خواهد داد. واکنش عملی ناشی از این بی‌اعتمادی در رفتار ساکنین با پرسشگران طرح حاضر به خوبی مشهود بود. تعداد زیادی از پرسشنامه‌های توزیع شده با نوشته‌ها و عبارات رکیکی بازگشت و در چندین مورد پرسشگران مورد ضرب و شتم جوانان محله قرار گرفتند. در بررسی بیشتر این واکنش‌های ساکنین مشخص شد که ابهام آن‌ها در مورد مقاصد جدید مداخلات سازمانی در محله عامل اصلی بروز آن‌ها بوده است. مداخلاتی که بدواً و به طور مفروض، به دلیل فرسایش اعتماد نهادی ناشی از عملکرد ناموفق سازمان، نافی و ناقض حقوق و منافع ساکنین قلمداد می‌شوند.

این بی‌اعتمادی نهادی آثار دیگری نیز در تغییر نگرش نسبت به ایده‌ی نوسازی به طور کلی دربردارد. طبق آمارها در حال حاضر ۱۱۰ محله از ۲۷۱ محله‌ی شهر تهران طبق تعریف دارای بافت فرسوده هستند و موضوع شیوه‌ی مدیریت نوسازی در این بافت‌ها از مأموریت‌های کلان

مدیریت شهری در شهر تهران به طور عام و سازمان نوسازی شهر تهران به طور خاص محسوب می‌شود. نوسازی در محله‌ی اتابک به واسطه‌ی اینکه تجلی عینی رویکرد جدید سازمان نوسازی تحت عنوان نوسازی مشارکتی و محله محور بود، در مجموعه‌ی اقدامات و سوابق نوسازی بافت‌های فرسوده در کشور جایگاه متمایزی دارد. اراده‌ی نیرومند سازمان نوسازی شهر تهران و شهرداری تهران در اجرای موفقیت‌آمیز این طرح بارها طی سال‌های گذشته وجه رسانه‌ای به خود گرفته است و به کرات گزارش‌های اجرای طرح و در مواردی مشکلات آن انعکاس خبری یافته است. بنابراین می‌توان گفت نتایج این طرح و ارزیابی ساکنین محله از آن به نوعی کارنامه‌ی مدیریت تغییر در بافت‌های فرسوده‌ی تهران قلمداد می‌شود، چرا که همانطوری که در اهداف این طرح نیز اشاره شده بود، یکی از اهداف فرعی نوسازی محله‌ی اتابک، دستیابی به الگویی مطلوب برای مداخله در سایر محلات فرسوده‌ی تهران بود. شواهد و آمارهایی که در صفحات قبل در مورد اجرای ناتمام و تغییر نگرش سازمان به شیوه‌ی اجرای طرح در مراحل پایانی اجرای آن، مسایل و مشکلات ناشی از اجرای طرح در عرصه‌های مختلف زندگی ساکنین موجب شده است تا ساکنین محله نگرش مثبتی نسبت به امر نوسازی نداشته باشند.

پیامدهای فرهنگی

دسته‌ی دیگری از پیامدهای نوسازی بافت فرسوده‌ی اتابک ماهیت فرهنگی دارند و در درازمدت زیست فرهنگی ساکنین محله را تحت تأثیر قرار خواهند داد. تغییر سبک زندگی، تغییر الگوی گذران وقت فراغت و تغییر نگرش نسبت به مفهوم نوسازی از مهم‌ترین آثار فرهنگی نوسازی در این محله به شمار می‌روند.

۱- تغییر سبک زندگی

ساکنین این محله که اکنون در آپارتمان‌های نوساز زندگی می‌کنند و یا ساکنینی که به دلایلی که قبلاً اشاره شد، زندگی در محله را رها کرده و در محله‌ی دیگری در شهر زندگی آپارتمان‌نشینی را آغاز کرده‌اند، مجبورند شیوه‌ی زندگی متناسب با این الگوی سکونت‌گاهی را اتخاذ کنند. این تغییرات برای آن دسته از ساکنین محله که در قالب خانواده‌ی گسترده زندگی می‌کردند، روابط گسترده و وسیعی در واحدهای همسایگی افقی داشتند و به طور کلی، شیوه‌ی زیست فرهنگی آنها با مشخصات کالبدی و معماری خانه‌های قدیمی‌شان پیوند یافته بود، محسوس‌تر از سایرین است. بدون شک پیوند معماری خانه‌های قدیمی با الگوی خانواده گسترده، روابط گرم و تنگاتنگ همسایگی، گرایش‌ها و رفتارهای دینی، گردهمایی‌ها و فعالیت‌های جمعی ساکنین آن، در زندگی آپارتمانی تجدیدنشینی است. در واقع خانه‌های فرسوده‌ی ساکنین محله تنها سرپناه آنها محسوب نمی‌شدند بلکه چهارچوب‌های کالبدی تقویت

و بازتولید زیست فرهنگی آنها نیز بوده‌اند. به همین دلیل عناصر و فضاهای مختلف در معماری این خانه‌ها، دارای کارکرد و معانی خاصی است. حیاط، فضای جلوی دربهای منازل، زیرزمین و ... در این معماری کارکردهای چندگانه و غیرقابل جایگزین در معماری آپارتمان‌ها دارند. حیاط خانه محل تجمع زنان و همسایگان در ساعات آزاد روز، برگزاری فعالیت‌های دسته‌جمعی مانند نذری دادن و ...، پارک وسایل نقلیه مانند موتور و دوچرخه، نگهداری حیوانات اهلی و به طور کلی فضای محصور و قابل مدیریت برای انواع فعالیت‌های خانواده محسوب می‌شود. فضای جلوی درب این خانه‌ها، مکانی برای بازی بچه‌ها، تجمع مردان، استراحت و نشستن سالمندان و ... است. زیرزمین، بخشی از خود ساختمان اصلی است و اطاقک بالای پشت‌بام و گاه‌آ فضاهایی از این دست، به صورتی خلاقانه جدا شده و به‌عنوان واحد مجزایی تلقی می‌شود که بعضاً خانواده‌ای در آن زندگی می‌کنند. این فضاها با کارکردهای مؤثر و متنوع خود در زندگی جدید ساکنین در آپارتمان نوساز حذف شده‌اند و آثار این تغییرات در فضای کالبدی بر زندگی خانواده در زنان و سالمندان بیشتر محسوس است. قوانین آپارتمان‌نشینی، نحوه استفاده از مشاعات، تفاوت فضاهای خصوصی و عمومی موجود در آپارتمان، نحوه استفاده از آسانسور، مدیر آپارتمان و میزان شارژ ماهانه و ... همه و همه سبب می‌شود تا سبک زندگی جدیدی بر ساکنین حاکم شود.

البته مباحث فوق در ارتباط با تغییر سبک زندگی یا از دست رفتن تناسب قبلی بین معماری فضا و نیازهای خانواده بدان معنی نیست که ساکنین شرکت‌کننده در طرح اکنون از وضعیت خود ناراضی هستند. نکته مهم در این ارتباط آن است که آن‌ها با وجود بیان مشکلات فوق که ارمغان نوسازی شهری است، از وضعیت خود ابراز رضایت می‌کردند. در بررسی بیشتر این موضوع مشخص شد که اهمیت اقتصادی نوسازی واحد مسکونی و نقش آن به‌عنوان سرمایه‌گذاری بلندمدت در آینده‌ی اقتصاد خانواده، به هزینه‌های اجتماعی و فرهنگی آن می‌چربد. در واقع در تحلیل نهایی آنچه آسودگی خاطر ساکنین مشارکت‌کرده در طرح را تأمین می‌کند آن است که با وجود برخی مشکلات، اقدامی مهم برای اقتصاد خانواده انجام داده‌اند.

۲- تغییر الگوی فراغت زنان و سالمندان

چنانچه در معرفی محله‌ی اتابک گفته شد، گذران اوقات فراغت زنان در محله بیشتر با رفت و آمدهای همسایگی انجام می‌شود و از بین رفتن یکپارچگی همسایگی در کوچه‌ها و تخریب‌های یکی در میان سبب شده است تا آن‌ها با مشکلات عدیده‌ای به‌خصوص برای گذران اوقات فراغت خود مواجه شوند. همسایه‌های آن‌ها به دلیل مشارکت و یا به دلیل مشکلات موجود، محله را ترک گفته و خانه‌های آن‌ها تخریب شده است. اکنون آن‌ها که باقی مانده‌اند در بهترین حالت

فقط گاهی می‌توانند با آن‌ها که رفته اند دیدار کنند. از دیگر سو نوسازی هنوز به مرحله‌ای نرسیده است تا ساخت و ساز فضاهای فرهنگی و آموزشی و ورزشی آغاز شود بنابراین محله نسبت به قبل از نوسازی وضعیت یکسان و حتی بدتری دارد. این موضوع تأثیر جدی بر گذران زمان فراغت سالمندان برجای گذاشته‌اند. نوسازی موجب شده است تا فضای پیشین خانه‌ها که پیشتر محل استراحت و گفتگوی سالمندان یک واحد همسایگی محسوب می‌شد، از این کارکرد تهی شود و فراغت سالمندان به طور کلی چه در خانواده‌های شرکت‌کننده در طرح و چه در خانواده‌های مخالف طرح، به بیشترین میزان از تغییرات سال‌های اخیر محله تأثیر منفی پذیرفته است.

برنامه‌ی مدیریت پیامدها

مهم‌ترین عامل بروز بخش اعظم این پیامدها، ناتمام ماندن طرح و عدم نوسازی هماهنگ همه‌ی بافت‌های فرسوده در محله است. بنابراین طراحی برنامه‌ی اصلاحی مورد نیاز برای تخفیف پیامدهای منفی مستلزم تأمل در راهکارهایی است که بتوانند مشکل کنونی نوسازی در این محله که ناتمام ماندن آن است را مرتفع کنند. در واقع ایده‌ی اصلی مداخله در وضعیت کنونی طرح آن است که از طریق حذف موانع مختلف تداوم نوسازی در محله، بتوان از تشدید پیامدهای اجتماعی منفی جلوگیری کرد و با هموار کردن مسیر تداوم نوسازی محله به طور کامل، تجربه‌ی ناموفق کنونی به نتایج مورد انتظار منتهی شود.

۱- رفع موانع نظری در تعریف فرسودگی و ماهیت مداخله در آن

اولین گام در رفع موانع پیش‌روی وضعیت موجود نوسازی در بافت فرسوده‌ی اتابک و اقدامات نوسازی در سایر محلات فرسوده، محدود کردن رویکرد کالبدی و اقتصادی در تعریف مفهوم فرسودگی و ماهیت مداخله در آن است. همانگونه که در فصول قبل نیز اشاره شد، تمرکز صرف بر کالبد در تعریف فرسودگی به معنای غفلت از مجموعه‌ی مشخصاتی است که در بافت اجتماعی فرهنگی و اقتصادی محله موجب بازتولید فرسودگی می‌شوند. در واقع فرسودگی در رویکردهای جدید مبتنی بر پایداری اجتماعی، ناظر بر ناکارآمدی هماهنگ عناصر کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی در تأمین کارکردهای مورد انتظار در یک اجتماع انسانی است. رابطه‌ی متقابل بین این عناصر نه از جنس تقویت‌کنندگی بلکه از جنس مولفه‌های یک موجودیت واحد است و تأکید یک جانبه بر هر کدام از وجوه اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و

کالبدی فرسودگی منتهی به مداخله‌ی غیرمؤثر و مقطعی در بافت فرسوده خواهد شد. با چنین نگاه جامعی به مفهوم فرسودگی، برنامه‌ای که با هدف رفع مسأله‌ی فرسودگی طراحی و اجرا می‌شود در واقع مشتمل بر اقداماتی است که تغییر همه‌جانبه در همه‌ی عناصر فرسودگی را دنبال می‌کنند. تبعات پذیرش چنین نگرشی فراتر از برنامه‌های یکپارچه و همه‌جانبه‌ی تغییر در بافت فرسوده، مستلزم هماهنگی‌های مطلوب بین‌سازمانی است. در واقع در این صورت نوسازی تنها مأموریت یک سازمان خاص به شمار نمی‌رود بلکه چندین سازمان در چهارچوبی هماهنگ مأموریت مداخله در حوزه‌های مختلف را انجام می‌دهند. مروری بر مسایلی که به‌عنوان موانع اصلی عدم تحقق اهداف نوسازی در این محله مورد اشاره قرار می‌گیرند حاکی از آن است یک‌سویه نگری در طراحی این اقدام، تأکید بر بافت و مشخصات کالبدی، غفلت از فرسودگی اجتماعی و اقتصادی بافت، عدم توجه به بعد بین‌سازمانی نوسازی و در نهایت عدم پیروی از نگرشی علمی در استفاده از داده‌های اجتماعی حاصل مطالعات میدانی و پیش از اجرا در راس موانع تحقق نوسازی در این محله محسوب می‌شوند.

۲- رفع موانع حقوقی و قانونی نوسازی در محله

موارد حقوقی و قانونی از جمله عوامل مهم تأثیرگذار در عدم مشارکت اهالی محسوب می‌شوند. مشکلات متعدد سندی از جمله مشاع بودن اسناد، در رهن یا بازداشت بودن اسناد و بالاخره ورثه‌ای بودن آنها سبب می‌شود تا بسیاری از این واحدها و مالکان آنها توانایی مشارکت در نوسازی را نداشته باشند. حتی چنانچه در شرایط فعلی مالکان اقدام به نوسازی کنند در پایان کار به دلیل مشکلات مرتبط با اسناد، قادر به تجمیع و تفکیک مجدد اسناد آپارتمانی خود نخواهند بود. تصویب قانون افراز اسناد، جلب همکاری اداره ثبت اسناد، تخصیص اعتبار وام برای فک رهن اسناد، هماهنگی با بانک‌ها و موسساتی که اسناد در رهن آنهاست، رایزنی با قوه قضاییه از طرف سازمان‌ها، ادارات و وزارت‌خانه‌های متولی نوسازی برای ارائه‌ی سند پشتیبان برای رفع مسأله اسناد بازداشتی می‌تواند مشکلات یادشده را مرتفع کند.

۳- رفع موانع فنی نوسازی در محله

مهم‌ترین موانع فنی نوسازی در محله عبارتند از مشکل اجرای پارکینگ و لزوم اجرای پیوست فنی توسط سرمایه‌گذاران. یکی از مشکلات فنی بر سر راه ساخت و ساز بافت‌های فرسوده وجود قوانین یکسان ساخت و ساز در بافت فرسوده با سایر محلات شهر تهران است. تأمین پارکینگ برای تمام واحدهای آپارتمانی نوساز سبب می‌شود تا سازندگان مجبور شوند واحدهای آپارتمانی

با مترائز بالا استفاده کنند. این مسأله باعث می‌شود تا واحدهای آپارتمانی مطلوبیت خود را برای ساکنین بافت‌های فرسوده از دست بدهند. مدیریت شهری در این زمینه می‌تواند با ایجاد پارکینگ‌های طبقاتی در محله‌ها و الزام به خرید پارکینگ توسط سرمایه‌گذاران نوسازی بافت فرسوده را متناسب با نیازهای ساکنین تسهیل کند.

سرمایه‌گذارانی که در بافت‌های فرسوده اقدام به ساخت‌وساز می‌کنند ملزم به استفاده از پیوست فنی خاصی هستند که در قرارداد اولیه آن‌ها با سازمان نوسازی درج شده است. پیوست فنی یادشده چندان ارتباطی با سبک زندگی ساکنین بافت‌های فرسوده ندارد- به‌طور مثال الزام به به‌کاربردن پکیج و سرامیک درجه یک در آپارتمان‌ها- این مسأله سبب می‌شود تا قیمت تمام‌شده این آپارتمان‌ها بسیار بالا باشد و سرمایه‌گذاران نیز در آینده برای فروش واحدهای خود دچار مشکل شوند. بدین منظور سازمان نوسازی می‌تواند با نگاهی اجتماعی به پیوست فنی از هزینه‌های بی‌مورد آن کاسته و یا از طریق تضمین خرید صددرصدی املاک نوساز، مطلوبیت اقتصادی سرمایه‌گذاری در این بافت را افزایش دهد.

۴- رفع موانع فرهنگی و اجتماعی نوسازی در محله

بستر فرهنگی و اجتماعی زمینه‌ساز تصمیم‌گیری اهالی در ارتباط با نوسازی است و بی‌توجهی به این مسأله سبب عدم استقبال اهالی از طرح‌های نوسازی و مشارکت در آن‌ها می‌باشد. یکی از مشکلات عمده در این زمینه آن است که با وجود آن‌که کلیه سازمان‌های درگیر در بافت فرسوده به ضرورت توجه به عوامل فرهنگی و اجتماعی اذعان دارند اما در این زمینه از کارشناسانی با تخصص‌های غیرمرتبط استفاده می‌شود. لزوم تأسیس معاونت اجتماعی در سازمان‌هایی از قبیل سازمان نوسازی و درگیر کردن کارشناسان مرتبط در این زمینه از عوامل مؤثر در رفع این دشواری محسوب می‌شود. از سوی دیگر تقویت دفاتر محلی و نظارت متخصصان بر فعالیت کارشناسان مشغول در دفاتر می‌تواند به بسترسازی فرهنگی کمک شایانی نماید. برداشت یک الگوی اولیه از طرح شهید خوب‌بخت و پالایش آن می‌تواند الگوی مناسبی برای سایر محلات به شمار آید. داشتن یک الگو برای ورود به محلات و کار کردن در آنها می‌تواند بسیاری از مشکلات را کاهش دهد.

پیشینه و سوابق ذهنی اهالی از طرح‌های دولتی، خصوصاً شهرداری، پیشینه‌ای منفی است. اغلب طرح‌های دولتی به دلایل مختلف نیمه‌کاره رها شده یا در بهترین شرایط با وقفه‌های بسیار طولانی به انجام رسیده‌اند. گاه حتی رسیدگی بسیار کوچکی به چاله‌های یک خیابان یا جوی یک کوچه مدت‌ها به طول انجامیده است. بر این مبنا ذهنیت مردم نسبت به طرح بسیار

نامطمئن است. آنها نمی‌توانند باور کنند که دولت به فکر نو کردن محله‌ها باشد بی‌آنکه بخواهد مبلغی از مردم دریافت کند. در نهایت حتی اگر این مسائل را هم به باور بنشینند، تصور اجرای پروژه در مدت ۱۸ ماه برای آنها بسیار دشوار و حتی ناممکن است. علاوه بر تمام مسائل یاد شده طرح پیش از اجرا فاقد اعتمادسازی محلی بوده است. بنابراین پروژه به شکلی ناگهانی بر اهالی محله نازل شده و علیرغم مشارکتی بودن آن برای مردم محله حکمی اجباری یافته است و همین مسأله بازهم بر بی‌اعتمادی آنها می‌افزاید.

برای رفع این بی‌اعتمادی می‌توان از طریق استخدام نیروهای متخصص در زمینه‌ی علوم اجتماعی برای بسترسازی و اعتمادسازی مردم در بافت‌های فرسوده استفاده کرده و از آنها خواست تا با توجیه مؤثر و زمینه‌مند اهالی در زمینه الزام نوسازی بافت‌های فرسوده، موانع اعتماد به نهاد مجری نوسازی را مرتفع کرده و اهالی را برای پذیرش طرح آماده کنند. همچنین برای اعتمادسازی هرچه بیشتر در محله‌ها و همچنین زمینه‌سازی برای ترغیب نوسازی در این محله‌ها لازم است تا پیش از درگیر کردن اهالی و املاک مسکونی و تجاری محله با نوسازی، برخی پروژه‌های خدماتی در این محله‌ها به اجرا درآیند. انجام چنین پروژه‌هایی در هر محله علاوه بر ایجاد اعتماد در هر محله به بالا رفتن قیمت ملک و در نتیجه ترغیب سرمایه‌گذاران به سرمایه‌گذاری در این محلات می‌انجامد.

۵- رفع موانع اجرایی و روشی نوسازی در محله

روش توضیح مطالب برای مردم به شکل خانه به خانه تعریف و برای هر چند پلاک، یک مدیر مشاور تعیین شده است. متأسفانه انتخاب مدیران مشاور بر اساس معیارهای درست صورت نگرفته و در ابتدای کار توجیه کافی نشده‌اند. عدم آشنایی کافی مدیران مشاور با اصول ارتباط با شهروندان و توجیه ضرورت مشکلات فراوانی را در مسیر اجرای طرح به وجود آورده است. پیشنهاد می‌شود به جای استفاده از نیروهای بی‌سابقه و ناآشنا برای ارتباط با ساکنین، از کارشناسانی استفاده شود که طی سال‌ها به‌طور آکادمیک با روش‌های بازاریابی اجتماعی ایده‌ها و تغییرات آشنایی دارند و در حوزه‌ی مطالعات شهری دارای سابقه‌ی فعالیت باشند.

فقدان نقشه‌های متناسب با سبک زندگی اهالی از جمله مسایل مهم روشی و اجرایی طرح نوسازی به شمار می‌رود. نقشه‌هایی که برای ساختمان‌های نوساز در نظر گرفته می‌شود به شکل کلیشه‌ای در تمام نقاط شهر به کار برده می‌شوند. این در حالی است که سبک زندگی اهالی هر منطقه با ناحیه دیگر متفاوت می‌باشد. بنابراین به کار بردن یک نقشه برای همه آپارتمان‌ها مشکلات فرهنگی عدیده‌ای را به وجود خواهد آورد و آپارتمان‌نشینی را ملال‌آور خواهد نمود. از

دیگر سو بیشتر افرادی که در طرح مشارکت کرده‌اند هم‌چنان با سبک زندگی خانواده گسترده زندگی می‌کنند. یعنی معمولاً دو نسل از اعضای خانواده با یکدیگر و زیر یک سقف زندگی می‌کنند. این در حالی است که در آپارتمان‌های نوساز امکان دادن یک واحد مستقل به خانواده‌ای که در ۲۰ متر یا کمتر زندگی می‌کند وجود ندارد. بنابراین هر دو خانواده مجبورند در یک واحد آپارتمانی سکنی گزینند. نقشه‌ی آپارتمانی موجود به هیچ وجه امکان تفکیک فضایی را برای این افراد ایجاد نمی‌کند و همین موضوع آسیبی جدی برای طرح به حساب می‌آید. پیشنهاد می‌شود بر پایه‌ی مطالعات دقیق میدانی و شناخت دقیق از سبک زندگی ساکنین و الگوی ترجیحی آن‌ها در ارتباط با مسکن مناسب، نسبت به تهیه‌ی نقشه‌های متناسب با زندگی کنونی اهالی اقدام شود.

۶- رفع موانع اقتصادی نوسازی در محله

بی‌توجهی نسبت به میان‌رشته‌ای بودن وضعیت بافت فرسوده و نگاه کالبدی صرف نسبت به آن سبب شده تا رسیدگی به موضوعات اقتصادی طرح به شدت ناقص بوده و این مهم در چنین طرح ویژه‌ای نادیده انگاشته شود. نادیده گرفتن الگوی رفتار اقتصادی اهالی موجب شده است تا بخش زیادی از پیش‌بینی‌های صورت‌گرفته در ارتباط با واکنش اهالی به مشوق‌های ارائه شده، نادرست باشد. یکی از مهم‌ترین این موارد موضوع اعطای ودیعه مسکن به ساکنین مشارکت‌کننده در طرح است و دیعه مسکن مبلغی است که به هر مالک بر حسب میزان مترها و تعداد اعضای خانواده، تعلق می‌گیرد. هدف از اعطای این امتیاز آن است که مالک بتواند از زمان تخریب ملک کنونی خویش تا زمان تحویل آپارتمان نوساز، ملکی را اجاره کرده و خانواده خود را در آن مستقر نماید. از این لحاظ وجود ودیعه مسکن یکی از مکانیسم‌های جبرانی طرح محسوب می‌شود، اما این مکانیسم جبرانی مثبت در متن شرایط اقتصادی حاکم بر محله نتایج دیگری در پی دارد.

پرداخت ودیعه مسکن به معیاری برای مقایسه‌ی همسایگان و بروز اختلافات بین آن‌ها تبدیل می‌شود و همین امر در مواردی مانع مشارکت آنان می‌شود. از طرف دیگر تحویل آپارتمان‌های نوساز در پایان طرح منوط به بازپرداخت این مبلغ به سازمان می‌باشد. با توجه به اینکه آحاد اهالی این محله زیر خط فقر هستند و عده‌ی زیادی از آن‌ها به مواد مخدر اعتیاد دارند، بخش زیادی از این مبلغ در زمان مقرر قابل عودت نیست. در نتیجه مدیران طرح با تعداد زیادی آپارتمان نوساز مواجه می‌شوند که بدون مالک و خالی باقی مانده‌اند. چراکه مالکان آنها توانایی بازپرداخت تمام ودیعه دریافت شده از سازمان را نخواهند داشت. به‌علاوه با توجه به اینکه مبالغ

ودیهه بالاست، و در مواردی با قیمت خود ملک برابری می‌کند، مالکان احساس می‌کنند که سازمان با پرداخت ودیهه به آنها قصد دارد تا ملک را از چنگ آنها درآورده و دیگر به آنها پس ندهد. در نتیجه اعتماد مردم محله نسبت به دریافت ودیهه کاهش می‌یابد. در عین حال برخی از اهالی مابه ازای سود پول را از سازمان دریافت می‌کنند، یعنی به جای آنکه کل مبلغ را از سازمان بگیرند مبلغی از آن را از سازمان گرفته و بقیه را به ازای هر ده میلیون تومان ماهیانه سیصد هزار تومان دریافت می‌کنند. این مبلغ ماهیانه دیگر بازپرداخت نداشته و جزء سود انگاشته می‌شود. بنابراین کسی که سی میلیون تومان از سازمان درخواست ودیهه دارد می‌تواند ماهانه ۹۰۰ هزار تومان از سازمان دریافت کند. قطعاً در طول مدت دو سال فردی که با درآمد نزدیک یک میلیون تومان زندگی می‌کند، شیوه و سبک زندگی جدیدی را تجربه می‌کند و بر اساس درآمد خود سبک زندگی جدید را پایه‌ریزی خواهد کرد. پس از دو سال تجربه این‌چنینی برای این فرد بازگشت به سبک زندگی پیشین بسیار دشوار بوده و مشکلات عدیده اجتماعی-اقتصادی گریبان‌گیر وی می‌شود. برای رفع مشکلات فوق درارتباط با ودیهه مسکن لازم است تا با تکیه بر مطالعات اقتصادی جامع، الگوی مناسبی برای کاستن از تبعات پرداخت ودیهه مسکن و حتی‌المقدور یکسان شدن آن ارائه شود.

نتیجه‌گیری

نتایج مطالعه حاکی از آن است که از حیث کالبدی اجرای طرح پیامد مثبتی در رفع فرسودگی بناهای نوسازی شده داشته است اما در عین حال به دلیل نوسازی غیرمتمرکز و ناتمام محله، پیامدهایی چون، تشدید فرسودگی پلاک‌های نوسازی نشده، افزایش فضاهای بی‌دفاع شهری و تشدید مشکل دسترسی‌ها و معابر به همراه داشته است. از حیث اقتصادی، اجرای طرح نوسازی از طریق افزایش قیمت املاک نوسازی‌شده و نیاز به نیروی کار محلی برای تخریب بناهای فرسوده پیامدهای اقتصادی مثبتی چون افزایش بهره‌ی مالکانه‌ی ساکنین شرکت‌کننده در طرح و ایجاد اشتغال و ارتقای عدالت اقتصادی را به دنبال داشته است و در عین حال به دلیل عدم توانایی عودت ودیهه‌ی مسکن و خرید متراژ اضافه، موجب بدهکار شدن ساکنین مشارکت‌کننده در طرح شده و درآمد کسانی را که پیشتر در مغازه‌هایی فاقد مجوز امرار معاش می‌کردند و یا مالکینی که بخشی از خانه خود را اجاره می‌دادند کاهش داده است. بعلاوه از طریق افزایش اجاره‌بها در واحدهای نوساز و کاهش واحدهای استیجاری پیشین بر توازن عرضه و تقاضای مسکن استیجاری تأثیر منفی برجای گذاشته است.

از نظر بهداشتی و زیست‌محیطی، به دلیل ناتمام ماندن طرح و اجرایی نشدن همه‌ی فازهای آن، آثار مثبتی نداشته و در مقابل آلودگی‌های هوا، صوتی و زیست‌محیطی را در محله دامن زده و سلامتی سالمندان و زنان خانواده‌های مخالف طرح را تحت تأثیر قرار داده است.

از حیث اجتماعی پیامدهای اجرای طرح نوسازی منفی بوده است. از طرفی به دلیل عدم بازگشت بخشی از ساکنین مشارکت‌کننده در طرح به محله، افزایش تعداد مستاجران در محله، ترک محله از سوی ساکنین اصلی، ترکیب اجتماعی محله دستخوش تغییر شده است. این پیامد می‌تواند موجب تغییر هویت محله‌ای و شکست هدف بنیادین طرح نوسازی خوب‌بخت در حفظ ساکنین اصلی آن شود. کاهش انسجام اجتماعی و حمایت اجتماعی به دلیل عواملی چون ترک محله از سوی ساکنین و از هم گسیختن نظام همسایگی پیشین، بروز اختلاف نظر بین ساکنین بر سر مشارکت در طرح، تبدیل همسایگی‌های افقی به عمودی، اختلاف ساکنین بر سر مترائ و میزان ودیعه مسکن با یکدیگر و ... از دیگر پیامدهای اجتماعی منفی نوسازی قلمداد می‌شود. بروز بیشتر آسیب‌های اجتماعی و افزایش ناامنی به دلیل ایجاد فضاهای بی‌دفاع، تردد افراد خلافکار و بزهکار در محله، بازشدن مسیرهای غیرمعارف تردد و فرار به دلیل تخریب‌های غیرمتمرکز نیز از جمله پیامدهای منفی این اقدام محسوب می‌شود. در اثر تاخیرها و توقف‌های مکرر طرح، تغییر شیوه‌ی نوسازی در میانه‌ی دوره‌ی اجرای طرح و اتمام اجباری طرح، بی‌اعتمادی نهادی در محله گسترش یافته و ایده‌ی نوسازی مورد بدبینی واقع شده است.

از حیث فرهنگی اجرای این طرح پیامد مثبتی چون آشنایی ساکنین محله با مفاهیم و اصول نوسازی شهری را در پی داشته است. در همان حال موجب تغییر سبک زندگی در شرکت‌کنندگان طرح شده است. علت بروز این پیامد تغییر رابطه‌ی قبلی بین فضا و زیست فرهنگی در محله، تأمین نشدن کارکردهای عناصر سنتی فضای خانه در آپارتمان‌های نوساز عدم تناسب سبک زندگی قبلی ساکنین با آپارتمان‌نشینی بوده است. تغییر الگوی گذران وقت فراغت نیز به دلیل از بین رفتن فضاهای فراغتی پیشین در کوچه‌ها و جلوی درب منازل و همچنین عدم اجرای بخش خدماتی و فاز فضاهای عمومی و فرهنگی محله از جمله پیامدهایی است که ساکنین محله و به طور خاص زنان و سالمندان را تحت تأثیر قرار داده است. بروز شایعات در پی اعلام اجرای طرح در محله را نیز باید در زمره‌ی پیامدهای فرهنگی منفی به شمار آورد. عدم اطلاع‌رسانی شفاف، هماهنگ و به روز، بی‌توجهی به نقش مخالفان در ایجاد شایعات و عدم تحقق وعده‌های داده شده در کنار تاخیرها و توقف‌های متعدد، عوامل مهم گسترش شایعه پیرامون طرح و نتایج آن محسوب می‌شوند.

مهم‌ترین گام در رفع موانع پیش‌روی وضعیت موجود نوسازی در بافت فرسوده‌ی اتابک و اقدامات نوسازی در سایر محلات فرسوده، محدود کردن رویکرد کالبدی و اقتصادی در تعریف مفهوم فرسودگی و ماهیت مداخله در آن است. فرسودگی در رویکردهای جدید مبتنی بر پایداری اجتماعی، ناظر بر ناکارآمدی هماهنگ عناصر کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی در تأمین کارکردهای مورد انتظار در یک اجتماع انسانی است. تبعات پذیرش چنین نگرشی فراتر از برنامه‌های یکپارچه و همه‌جانبه‌ی تغییر در بافت فرسوده، مستلزم هماهنگی‌های مطلوب بین‌سازمانی است. در واقع در این صورت نوسازی تنها مأموریت یک سازمان خاص به شمار نمی‌رود بلکه چندین سازمان در چهارچوبی هماهنگ مأموریت مداخله در حوزه‌های مختلف را انجام می‌دهند.

منابع

- رضایی، رایحه (۱۳۸۷)، بررسی انسان شناختی موانع فرهنگی - اجتماعی نوسازی مشارکتی بافت های فرسوده (مطالعه موردی محله اتابک تهران)، پایان نامه کارشناسی ارشد انسان شناسی، دانشکده علوم اجتماعی دانشگاه تهران.
- حبیبی، سیدمحسن و ملیحه مقصودی (۱۳۸۴)، مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران.
- خانی، علی (۱۳۸۹) بافت‌های فرسوده شهر تهران، مسایل و راهبردها، نشریه اینترنتی نوسازی، سال دوم، شماره ۱۰.
- خانی، علی و کاوه حاجی علی‌اکبری (۱۳۸۸)، تبیین الگوی توسعه‌ی محلات فرسوده شهر تهران، نشریه اینترنتی نوسازی، سال اول، شماره ۲.
- عباسی، هادی و روح‌الله رضوی (۱۳۸۵)، طراحی مدل اقتصادی برای احیاء و بازسازی بافت‌های فرسوده، مجموعه مقالات دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، دانشگاه تهران.
- عندلیب، علیرضا (۱۳۸۵)، توسعه نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران: ضرورت‌ها و راهبردها، مجموعه مقالات دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، دانشگاه تهران.
- فاضلی، محمد (۱۳۸۹)، ارزیابی تأثیرات اجتماعی، انتشارات جامعه‌شناسان.
- فدایی‌نژاد، سمیه (۱۳۸۶)، بهسازی، نوسازی و بازسازی در گذر مروی، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۳۲.
- محمدی، جمال و سید محمد زواره بیگدلی (۱۳۸۸)، نگاهی به توسعه‌ی درونزای بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر باززنده‌سازی، بهسازی، نوسازی، بازسازی و چالش‌های پیش‌روی آن، فصلنامه سپهر، شماره ۷۰.
- Vanclay, Frank. (2001). Conceptualising Social Impacts. Environmental Impact Assessment Review, 22(3):183-211.

- Wai Yi Law, Winnie (2004) Sustainable Urban Regeneration and Social Impact Assessment: A case study of Hong Kong, PH.D Dessertation, Hong Kong University.
- Roberts, Peter and Hugh Sykes (2000) Urban Regeneration, A Handbook. Sage Publication.
- Gibson Robert B. (2006), Beyond the pillars: sustainability assessment as a framework for effective integration of social, economic and ecological considerations in significant decision-making, Journal of Environmental Assessment Policy and Management, vol. 8, no. 3 (September 2006), pp: 259-280.

