

قابلیت سنجی بافت های ناکارآمد شهری جهت تحقق رویکرد بازآفرینی شهری
نمونه موردی: منطقه شهرک ولیعصر شیروان

طرح مسئله

بی تردید تغییر، لازمه زندگی بشر و تداوم و تکامل است و با میزان و شتاب متفاوت ردپایی را از خود در زمان و مکان برجای می گذارد. در دهه های اخیر رشد شتابان شهرنشینی، توسعه و گسترش بی رویه شهرها، تنگناها، معضلات و پیچیدگی هایی را به همراه داشته است. از پیامدهای این پدیده شدت یافتن ضرابهنگ تغییر فضایی- کالبدی شهرها به طور اعم و مراکز شهری، بافت های کهن و اصولا بخش های مرکزی شهرها به طور اخص بوده است که اغلب سبب افت منزلت های اجتماعی، نابسامانی در سازمان فضایی-کالبدی، زوال اقتصادی و ناکارآمدی کارکردی در این محدوده ها شده است (بحرینی و همکاران، 1392: 18). بافت کهن و قدیمی شهرها به واسطه قدمت تاریخی و وجود عناصر باارزش تاریخی، موقعیت مناسب ارتباطی، دربرگیری بازار اصای شهر و قلب تپنده اقتصادی آن دارای ارزش و جایگاه منحصر به فردی در ساختار فضایی و کارکردی شهر است. این بافت ها با مشکلات و موانع ساختاری و عملکردی خاصی در ابعاد مختلف همچون ناهمخوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمی سرانه برخی از کاربری ها مانند فضاهای فراغتی، فرهنگی و پارکینگ، فقدان سلسله مراتب مناسب در شبکه ارتباطی وجود فضاهای بی دفاع و رهاشده، کمبود فضاهای عمومی مناسب جهت شکل گیری تعاملات اجتماعی و غیره مواجه می باشند. همزمان با بروز مسائل فوق و تاثیرات آن ها بر حوزه های مختلف، توجه به بافت های فرسوده و قدیمی و رفع مسائل و تلاش برای پایدار ساختن آن ها، به موضوعی جدی در شهرها تبدیل شده است. در بافت فرسوده شهرها مراحل هجوم و توالی اکولوژی به طور کامل به وقوع پیوسته و قشری که در محدوده بافت فرسوده زندگی می کند، دارای پایگاه اقتصادی یکسانی هستند، این افراد فقط در پی کسب درآمد برای گذران زندگی خود هستند و به همین دلیل وقت و حتی حوصله کافی برای حفاظت از محیط زندگانی خود را ندارند و از طرف دیگر توان مالی چنین کاری را نیز ندارند و در واقع چگونه زنده ماندن را به چگونه زیستن ترجیح می دهند و در مقابل ابعاد فرهنگی و اجتماعی محله، احساس مسئولیتی نمی کنند (صباغی، 1392: 46). بازآفرینی شهری، رویکردی برای توسعه درون زای شهری است و در حقیقت به کارگیری توان های بالقوه و بالفعل موجود در برنامه ریزی های شهری، تلاش در جهت ایجاد تعادل در نحوه توزیع کیفی و کمی جمعیت، هماهنگی میان بنیان های زندگی اجتماعی و گریز از فقر شهری و در نهایت استفاده از مشارکت و پویای اجتماعی مردم است. اما تجارب داخلی نشان می دهند، بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و بازآفرینی شهری در کشور ما به رغم ضرورت های گوناگون و تاکیدات قانونی و تلاش های بسیار به عمل آمده، هنوز در ابتدای

راه است و هنوز چالش ها و فرصت های فراوانی آن کاملاً شناخته نشده و راهبرد کارا و بهینه ای برای پیشبرد برنامه های بازآفرینی و بهسازی، نوسازی و بازآفرینی اتخاذ نشده است (نوریان و آریانا، 1391: 16).

تحولاتی که از دهه 1960 آغاز گردیده بود، مقوله جدید و تأثیرگذاری به عرصه اقدامات شهری وارد گردید که تحت عنوان نظریه بازآفرینی شهری طیف وسیعی از طرح ها را در مناطق مختلف دربر گرفت. در واقع تغییرات در مدیریت و مرمت بافت های قدیمی با تغییر در ساختار اقتصادی و واگذاری قدرت از دولت مرکزی به دولت های محلی، رویکرد جدیدی با عنوان بازآفرینی در مرمت شهری شکل گرفت. در ادبیات اخیر دنیا، واژه بازآفرینی شهری به عنوان یک واژه عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روان بخشی شهری را در بر می گیرد، به کار می رود. بازآفرینی شهری به مفهوم احیا، تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهر است (زنگی آبادی و همکاران، 1390: 58). رویکرد بازآفرینی به بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و محیطی شهر توجه دارد و طیف وسیعی از فعالیت ها را بیان می دارد که قابلیت زیست جدیدی به مناطق مضمحل، ساختمان های پاک سازی شده، زیرساخت ها و ساختن آن های تحت بازسازی که به پایان عمر مفیدشان رسیده اند می دهد. یک نگرش کلیدی در بازآفرینی به معنای عامش این است که وضعیت کلی شهر و مردمش را بهبود بخشد. بازآفرینی شهری به دنبال یافتن نشانه های مشکلات شهری از طریق بهبود مناطق فرسوده است. این رویکرد تنها به دنبال احیای مناطق متروکه نیست بلکه با مباحث گسترده تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی بخصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می کنند سروکار دارد (صباغی، 1392: 46). مشکلات و محدودت هایی چون ناهمخوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمی سرانه برخی کاربری ها مانند فضاهای فراغت، فرهنگی و پارکینگ، فقدان سلسله مراتب مناسب در شبکه ارتباطی و عدم امکان نفوذپذیری به داخل بافت ارگانیک، کاربری های ناسازگار و جاذب ترافیک، وجود فضاهای بی دفاع و رها شده، کمبود فضاهای عمومی مناسب جهت شکل گیری تعاملات اجتماعی، اختلال و نابسامانی در نظام کاربری زمین، برخی آلودگی های زیست محیطی، قرارگیری برخی قسمت های بافت در حریم آثار تاریخی و ضوابط نارسای ساخت و ساز در آن، خروج تدریجی سرمایه و فعالیت و جایگزینی کارکرد سکونت با کیفیت بسیار نازل، موجب کاهش اهمیت و ارزش بافت قدیمی و هویت ساز شهرها شده و جابجایی های جمعیتی و خروج گروه های با توان مالی بالا و حس تعلق خاطر به آن و جایگزینی با گروه های کم درآمد و فاقد حس تعلق به مکان و فضا صورت می گیرد.

همزمان با بروز مسائل فوق و تأثیرات آن ها بر حوزه های مختلف، توجه به بافت های قدیمی و فرسوده و رفع ناپایداری آن ها، به موضوعی جدی و

محوری در شهرها تبدیل شده، به گونه ای که سازمان های ذیربط را به تکاپوی ساماندهی و احیا این عناصر و بافت مذکور سوق داده است و لزوم مداخله در این بافت ها را در دوره های زمانی مختلف مطرح نموده است (پواحمد و همکاران، 1389: 74).

از آنجایی که بافت های ناکارآمد و فرسوده را نمی توان از بین برد و یا جایگزین کرد زیرا هویت محله از بین می رود و بهترین گزینه بررسی قابلیت ها و فرصت های است که محله دارد بنابراین در پژوهش حاضر سعی بر آن شده است تا محله شهرک ولی عصر که بافت فرسوده است را با استفاده از قابلیت ها و توانمندی هایش در راستای بازآفرینی بررسی کنیم.

ضرورت و اهمیت تحقیق

امروزه بسیاری از شهرهای در حال توسعه به دلیل ماهیت پویای خود و نیز درگیر بودن با مسائل مختلف اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، مدیریتی و ...، همواره در مسیر رشد و توسعه خود با مسائل و تنگناهای جدیدی رو به رو می شوند (میرزاعلی و همکاران، 1395: 136). یکی از مواردی که دیرزمانی است، توجه بسیاری از صاحب نظران و مدیران شهری ایران را به خود معطوف کرده، وجود معضلی به نام بافت فرسوده شهری است. حذف و یا حداقل کاهش ابعاد مشکل این بافت ها، به عنوان کل یا بخشی از فضای شهری که نظام زیستی آن، هم از حیث ساخت و هم از حیث کارکرد اجزای حیاتی خود دچار اختلال و ناکارآمدی شده است، توجه جدی و همه جانبه ای را از سوی تصمیم گیرندگان می طلبد. از این رو، بخشیدن حیات دوباره به این بافت، به عنوان بخشی از پیکره بیمار شهر، یکی از مهم ترین فعالیت ها در عرصه برنامه ریزی شهری در ایران محسوب می شود که در پرتو ایده ها و تفکرات مختلفی قابل بررسی است (سلیمانی و همکاران، 1390: 68).

بافت های قدیمی و فرسوده شهری به دلیل مرکزیت جغرافیایی، سهولت دسترسی، استقرار بازار (فعالیت های تجاری) و دارا بودن ارزش های تاریخی و فرهنگی، دارای ظرفیت بالقوه برای تولید درآمد می باشند. علیرغم این ویژگی ها محلات مسکونی، پیرامون هسته تجاری، به دلایلی از جمله: بافت های سنتی شبکه معابر، فرسودگی واحدهای مسکونی، ضعف زیرساخت ها و مشکلات زیست محیطی، مسیر رکود و عقب ماندگی را طی می کنند. مناطق فرسوده گسترده در شهرها که به عنوان بخشی از مشکلات اصلی و پیچیده محسوب می شوند بیشتر با کیفیت زندگی که شامل عوامل اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی و ساختار شهری و ظرفیت نهادی است در ارتباط است. بهبود کیفیت زندگی در مناطقی که دارای بافت فرسوده می باشند نیازمند ارتقا توسعه مجدد و تصمیم گیری در فرآیند برنامه ریزی و نیاز به یک رویکرد جدید در بازسازی شهری است. در این راستا توجه به بنیادهای پایداری بافت های فرسوده شهری بر مبنای اصول پایداری در زمینه های اقتصادی شهری، جامعه شهری پایدار، سکونتگاه های شهری، محیط زیست شهری پایدار، دسترسی شهری پایدار، زندگی شهری پایدار، ضروری به نظر می رسد.

لکن تحقق این برنامه به دلیل سرمایه گذاری هنگفت مورد نیاز آن با توجه به سطح بسیار گسترده بافت های فرسوده جز با مشارکت مردم و بخش دولتی، امکان پذیر نیست (البوغیش و شوچی، 1393: 44).

پیشینه تحقیق

صداقت و همکاران (1395)، در تحقیقی که بر روی شهر رفسنجان انجام دادند به این نتایج دست یافتند که درصد قابل توجهی از ساکنان حاشیه شهر را افراد کم درآمد و مهاجر تشکیل می دهند که با افزایش میزان فرسودگی ابنیه و بافت، تمایل به خروج و مهاجرت افراد بومی افزایش یافته و افراد مهاجر عمدتاً افغانی جایگزین آنها شده اند.

البوغیش و شوچی (1393)، در پژوهشی که بر روی محله جوادیه تهران انجام دادند به این نتایج رسیدند که استراتژی مناسب برای ساماندهی بافت فرسوده، استراتژی بازنگری است. که نقاط ضعف و قوت مشخص شد، که در گروه نقاط قوت وجود نهادهای مردمی، و در گروه ضعف، نبود فضاهای باز میان بلوک ها و کاربری فشرده مسکونی و کمبود فضاهای باز و سبز، مهم ترین نقاط بودند.

شاگردکانی و ذبیحی (1390)، در مطالعه ای که بر روی شهر اردکان انجام دادند به این نتایج رسیدند که بافت فرسوده نیازمند اقداماتی در بخش های کالبدی، اقتصادی، زیست محیطی و... می باشد تا بدین طریق شأن و منزلت سکونت در بافت تاریخی احراز گردد. که این کار با مشارکت شهروندان، همکاری ارگان های دولتی و سرمایه گذاری بخش خصوصی امکان پذیر است. بحرینی و همکاران (1392)، پژوهشی را تحت عنوان از بازسازی تا بازآفرینی انجام دادند و به این نتایج رسیدند که در نوسازی بر ابعاد کالبدی و اقتصادی تأکید می کنند ولی در بازآفرینی ابعاد اجتماعی- فرهنگی و زیست محیطی بیشتر مدنظر است و بر مشارکت مردم تأکید می کنند و هدف توسعه پایدار به خصوص پایداری اجتماعی است.

مبانی نظری

بافت تاریخی و قدیمی شهرهای ایران بر اساس دسترسی پیاده شکل گرفته است و چگونگی پراکندگی کاربری ها در داخل آنها متوازن بوده است. با ورود اتومبیل به شهرها و لزوم دسترسی مناسب و نیاز به فضا برای ساختمان های جدید و عناصری که همراه صنعت نوین به شهرها آمدند، به تدریج در حاشیه بافت های کهن، بافت های جدید شهری شکل گرفتند، اما ساختن جاده به تقلید کورکورانه و غیراندیشمندانه برای عبور سواره در داخل بافت های قدیم شهرها نوعی ناهماهنگی فضایی و کالبدی را در میان شهرها به وجود آورد که هم اکنون نیز شاهد آن هستیم. بافت کالبدی این مناطق، از هم گسیخته است، ضمن اینکه ساختار و نظام قبلی را برهم زده اند، نظام و ساختار جدید و منطقی را ایجاد نکرده است (غضنفرپور و علیمزادی، 1391: 174).

یکی از راهبردهای برنامه ساماندهی بافت های نابسامان، تغییر تدریجی شرایط محیطی و تبدیل شرایط نامناسب با هدفمند نمودن و هماهنگ سازی اقدامات مختلف به محیطی توانمندساز می باشد.

راهکارهای توصیه شده در چارچوب توانمندسازی و ساماندهی محلات فقیر و بافت های نابسامان شهری اشاره دارد به:

- تامین امنیت تصرف و به رسمیت شناختن حق سکونت
- ایجاد دسترسی به منابع اعتباری و خرده وام، به ویژه برای شاغلین در بخش غیررسمی
- توجه ویژه به حقوق زنان و کودکان و فعال نمودن آنها در اقدامات بهسازی محلات
- زمینه سازی و تشویق بخش خصوصی و عمومی در عرضه مساکن ارزان قیمت
- بازنگری در طرح های جامع شهری و استانداردهای مرتبط در حد استطاعت اجتماعات، و پیش بینی انعطاف لازم برای ارتقاء به موازات پیشرفت تدریجی خانوارها
- و ... (سرور و روستا، 1393: 187-188).

بازآفرینی شهری:

اصطلاح بازآفرینی شهری یک اصطلاح عام است که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روان بخشی شهری را در برمی گیرد. بازآفرینی شهری به مفهوم احیاء، تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهر است (نوریان و آریانا، 1391: 16).

یک برنامه بازآفرینی شهری به عنوان مجموعه ای از اقدامات تعیین شده برای به ثمر رساندن اهداف بازآفرینی شهری که منجر به کاهش مسائل و مشکلات شهری در یک ناحیه از طریق بهبودبخشی شرایط اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی می شود، تعریف می شود. بازآفرینی شهری امروزه یک اصل کلیدی در عمل برنامه ریزی بوده و به علت داشتن رویکرد راهبردی و بلند مدت تر بودن و داشتن اهداف اقتصادی و اجتماعی در کنار اهداف کالبدی فراتر از فرآیند مرمت شهری، توسعه شهری با توان بخشی شهری عمل می کند (فلاح زاده و محمودی، 1394: 6).

معرفی محدوده مورد مطالعه

شهر شیروان در شمال شرقی استان خراسان شمالی قرار گرفته و از شمال به کشور ترکمنستان، از جنوب به شهرستان اسفراین، از شرق به شهرستان فاروج و از غرب به شهرستان بجنورد محدود می شود. شیروان مرکز

شهرستان و دومین شهر بزرگ و مهم استان خراسان شمالی است. شیروان در مختصات جغرافیایی 37 درجه و 23 دقیقه عرض شمالی و 57 درجه و 45 دقیقه طول شرقی قرار داشته و ارتفاع آن 1110 متر از سطح آبهای آزاد بوده و در 195 کیلومتری شمال غربی مشهد و 52 کیلومتری شهر بجنورد مرکز استان خراسان شمالی قرار دارد. مساحت شهر حدود 50 کیلومتر مربع، برابر با 5000 هکتار است. جمعیت این شهر در سرشماری سال 1385 مرکز آمار ایران برابر با 82790 نفر بوده است.



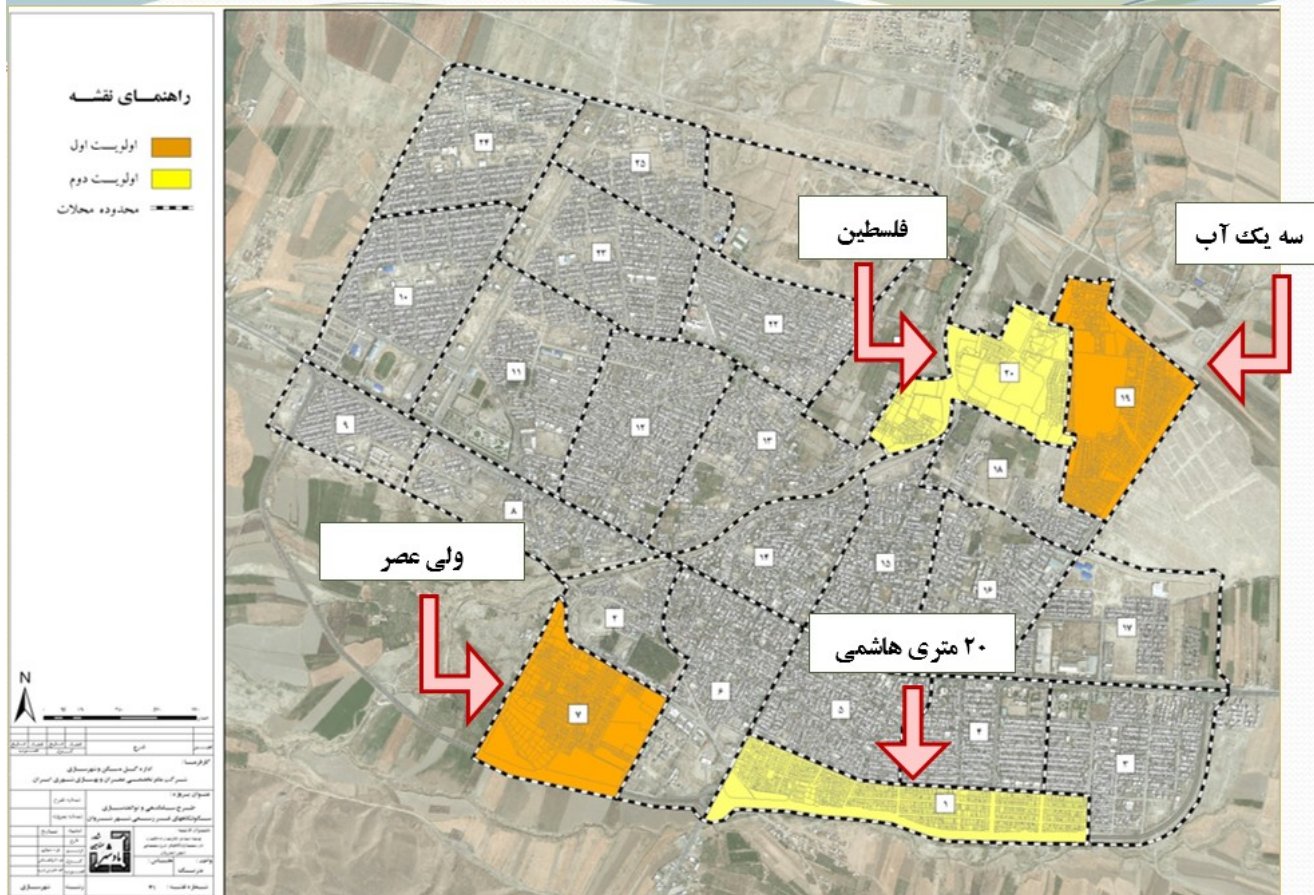
قابلیت سنجی

معرفی بافت های فرسوده شهر شیروان

شناسایی و اولویت بندی پهنه های سکونت غیررسمی در محدوده قانونی شهر شیروان:

مطالعات و بررسی شاخص های کالبدی، فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی در سطح محلات شهر شیروان و ارزیابی و اولویت بندی پهنه های سکونت غیررسمی این شهر نشان می دهد که محلات زمین های کشوری (شهرک ولیعصر)، سه یک آب، 20 متری هاشمی و فلسطین نامطلوب ترین محلات هستند.

محلات غیررسمی شهر شیروان



(مهندسین مشاور مادشهر: 1392)

ردیف	نام سکونتگاه غیررسمی	مساحت (هکتار)	جمعیت (نفر)	موقعیت نسبت به شهر (داخل محدوده، خارج از محدوده، «حريم شهر»)	موقعیت جغرافیایی سکونتگاه در شهر (جغرافیایی)	اولویت بندي اقدامات توانمندسازي و بهسازي
1	ولی عصر	50/3	3181	داخل محدوده	جنوب غرب	اول
2	سه یک آب	48/8	3755	داخل محدوده	شمال شرق	اول
3	20 متری هاشمی	49/2	6296	داخل محدوده	جنوب شرق	دوم
4	فلسطین	42/5	1544	داخل محدوده	شمال شرق	دوم

(مهندسین مشاور مادشهر: 1392)

بافت فرسوده محله شهرک ولی عصر:

شهرک ولی عصر در جنوب غرب شیروان قرار دارد و جمعیت آن در سال 1391، 3368 نفر بوده و مساحت کل محله 50.3 هکتار می باشد. بر اساس مطالعات صورت گرفته اراضی زراعی و وجود باغات در محله ولی عصر توسعه مسکونی و خدمات را محدود می سازد.

با توجه به عوامل طبیعی از جمله زمین شناسی و احتمال لرزه خیزی، احتمال تخریب عوارض طبیعی و مصنوع و وجود امکان توسعه، اقلیم و سابقه بلایای طبیعی، اگرچه استقرار این محلات در مکان فعلی آنها مناسب ارزیابی نمی گردد لیکن امکان جابجایی محلات نیز وجود ندارد. به لحاظ شاخص های اجتماعی در حال حاضر اختلافات قومی و مذهبی در سطح محلات وجود ندارد ، اما درصد بالایی از ساکنان از پایین بودن امنیت در سطح محلات به ویژه محله ولی عصر گله نموده اند. شایان ذکر است منشأ بخش عمده ای از مشکلات محلات هدف از وجود اعتیاد و توزیع مواد مخدر می باشد. این امر می تواند یکی از عوامل تأثیرگذار جهت جابجایی ساکنین به شمار رود. علاوه بر موارد فوق الذکر بالا بودن میزان تعلق خاطر ساکنین امکان جابجایی محلات را دشوار می سازد. پیمایش آماری مشاور، میزان تعلق خاطر ساکنین بر اساس شاخص هایی نظیر وجود خویشاوند در سطح محله، محل تولد و ارتباط همسایگان بررسی شده است. آنچه گفته شد نشان می دهد در مجموع حس تعلق ساکنین محلات هدف ، در سطح مطلوبی قرار دارد.

عمده ترین مشکلات و مسائل موجود محله ولی عصر:

- پایین بودن امنیت در سطح محله (خرید و فروش مواد مخدر، وجود اراذل و اوباش، تجمع معتادین)
- وضعیت نامناسب معابر (پوشش و جدول بندی شبکه معابر)
- فقدان خدماتی نظیر کاربری ورزشی و تفریحی، فضای سبز، دبستان، کتابخانه و درمانی- بهداشتی
- پایین بودن نرخ اشتغال و درآمد ساکنین محله
- وضعیت نامناسب بهداشت به ویژه در مساله جمع آوری زباله در سطح محله
- بیکاری

بررسی عمده ترین مشکلات در سطح محله شهرک ولیعصر از دید ساکنین

مشکلات عمده	شهرک ولی عصر
-------------	-----------------

77	پایین بودن سطح بهداشت (پراکندگی زیاده در معابر، تجمع فاضلاب، بوی بد و...)
52.9	تجمع معتادان
35.6	تجمع ولگردان و مزاحمت افراد ناباب
17.2	روی دادن درگیری و ضرب و شتم
46	سروصدا
32.2	عدم دسترسی به مرکز و یا مغازه های خرید روزانه و هفتگی
41.4	فروش مواد مخدر
21.8	فساد اخلاقی
93.1	فقدان تأسیسات درمانی و پزشکی
62.1	فقدان کتابخانه
4.6	فقدان مسجد
54	کمبود امکانات آموزشی (دبستان، راهنمایی و کودکستان)
79.3	کمبود امکانات تفریحی (پارک، زمین ورزشی و ...)
75.9	کمبود وسیله نقلیه عمومی (تاکسی و اتوبوس واحد)
48.3	وجود سرقت و دزدی
83.9	وضعیت نامناسب کیفیت معابر

(مهندسین مشاور مادشهر: 1392)

تحلیل و انتخاب راهبردهای اساسی توسعه جمعیتی محله شهرک ولی عصر با استفاده از ماتریس سوات

تهدیدات	فرصت ها	ف استراتژیک
- دامه رشد بالای جمعیت در سالهای آتی با توجه به امکانات پایین محله، خدمات رسانی را با مشکل رو به رو خواهد ساخت. - ادامه روند رشد جمعیت و اسکان بدون برنامه ریزی موجب تخریب محیط زیست و کاهش سطح بهداشت می گردد - تشدید جریان های مهاجرتی جمعیت فاقد توانمندی های حرفه ای به خصوص از روستا های اطراف و دیگر محلات شهر و تشدید اسکان غیررسمی، وضعیت سکونت را نامطلوب می نماید. - بالا بودن شاخص های تراکم جمعیتی که می تواند تهدیدی جهت افزایش آسیب های اجتماعی به شمار رود.	- ارائه کلاسهای آموزشی فنی و حرفه ای می تواند در ارتقا توانمندی زنان به ویژه زنان سرپرست خانوار موثر باشد. - امکان ساخت و ساز مسکونی در محله با توجه به پایین بودن تراکم مسکونی - بهره مندی از جمعیت جوان محله در مشاغل حرفه ای - فنی و حرفه ای آماده ارائه دوره های آموزشی برای گروههای سنی جوان در محله می باشد.	- کنترل جمعیت - کاهش مهاجر

نقاط قوت	نقاط ضعف
• ساختار سنی این محله در گذار از جوانی به سالخوردگی است. • پایین بودن تراکم مسکونی نسبت به میانگین شهر • سهم بالای خانوارهای دارای سرپرست زن • ورود مهاجران به محله عمدتاً به صورت مهاجرت خانواری بوده است. • بالابودن ضریب پوشش جمعیت لازم تعلیم	• بالا بودن نسبت جنسی در این محله با توجه به شرایط موجود نشان دهنده استقرار خانوارهای جمعی یا تک خانواده می باشد. • اغلب زنهای سرپرست خانوار، خانه دار می باشند. • کمبود فضای باز عمومی نسبت به کل شهر • بالابودن نرخ رشد جمعیت در سالهای قبل • ورود مهاجران اغلب از روستا های اطراف صورت گرفته است.

(مهندسین مشاور مادشهر:1392)

تحلیل و انتخاب راهبردهای اساسی توسعه اجتماعی- فرهنگی محله شهرک ولی عصر با استفاده از ماتریس سوات

تهدیدات	فرصت ها	استراتژیک
• امکان بازتولید فقر در محله و رسوخ آن به دیگر نقاط وجود دارد. • با ادامه روند موجود احتمال کاهش اطمینان ساکنین به نهادهای مدیریتی وجود دارد. • در صورت عدم نظارت نهادهای نظارتی اتفاق می افتد، تشدید جریان های مهاجرت فرودست به خصوص از دیگر محلات شهر و تداوم اسکان غیررسمی اتفاق می افتد • امکان کاهش حس تعلق در محله با توجه به ورود بی رویه مهاجرین نبود فضاهای جمعی می تواند تعامل بین ساکنین را کاهش داده و سبب کاهش میزان تعلق به مکان شود.	• برنامه ریزی و حساسیت نهادهای متولی در هدفمند نمودن اوقات فراغت جوانان • امکان بهبود شرایط زیستی محله به واسطه برنامه ریزی محله محور و در نتیجه افزایش حسن تعلق به مکان • تمایل ساکنین جهت شرکت در فعالیت های دسته جمعی احتمال موفقیت پروژه ها را افزایش می دهد. • امکان بهره مندی از نهادهای غیردولتی فعال در سطح شهر، در محله زمین های کشوری وجود دارد. • امکان پوشش بیمه برای افرادی که تحت آموزش فنی و حرفه ای قرار می گیرند، فراهم گردیده است.	ارتقاء سطح سواد و آموزش ساکنان سازماندهی و ارتقاء مشارکت مردمی در تصمیم سازی ، تصمیم گیری و اجرا توانمندسازی اجتماعی و اقتصادی گروههای آسیب پذیر آسیب های اجتماعی
نقاط ضعف	نقاط قوت	
• ناامن بودن مکان های تفریح و گذران اوقات فراغت (پارک محله) • ارزان بودن قیمت زمین و مسکن سبب استقرار مجرمین در سطح محله شده است • پایان بودن وجه اجتماعی محله در سطح شهر با	• تمایل ساکنین برای بهبود وضعیت محله • بالا بودن سهم زنان و دختران دارای توانمندی های حرفه ای در	

• توجه به استقرار معتادین و خرید و فروش مواد مخدر در محله • ضعف در پوشش خدمات بیمه ای در سطح محله • پایین بودن سطح سواد نسبت به میانگین کل شهر • افزایش میزان ترک تحصیل همزمان با ارتقاء مقاطع تحصیلی • فقر آموزشی و پایین بودن میزان سواد در بین فعال اقتصادی • بیکاری زنان و دختران دارای تجربه و توانمندی های حرفه ای • وجود مکان های ناامن و جرم زا در سطح محله • حضور کم رنگ زنان و دختران در فعالیت های اجتماعی • وجود آسیب های اجتماعی نظیر معتادین خیابانی، فساد اخلاقی و... در سطح محله • نبود فضاهای جمعی و گذران اوقات فراغت در محله • نبود همبستگی و انسجام قومیتی میان خانوارها	• محله • بیش از نیمی از پرسش شونده ها به ادامه سکونت در این محله تمایل دارند. • بالا بودن تمایل به مشارکت در بین پرسش شونده ها • افزایش نرخ باسوادی طی دهه های اخیر • تمایل به مشارکت در بهسازی محله میان اکثر ساکنین • پایین بودن سطح توقعات اهالی سابقه مشارکت در بین ساکنین با وجود ناتوانی مالی
--	--

(مهندسین مشاور مادشهر:1392)

تحلیل و انتخاب راهبردهای اساسی توسعه اقتصادی محله شهرک ولی عصر با استفاده از ماتریس سوات

تهدیدات	فرصت ها	استراتژیک
• نبود زمینه های اشتغال در بخش صنعت در سطح شهر شیروان • کمبود فرصت های شغلی ثابت و گسترش مشاغل غیررسمی • افزایش جمعیت نیازمند به شغل در سالهای آینده ناشی از افزایش جمعیت در سنین کار گرایش کودکان لازم التعلیم به ترک تحصیل جهت کمک به تامین مالی خانواده	• امکان جذب نیروی کار جوان در محله توسط بنگاههای اقتصادی شهر • افزایش میل به تداوم سکونت و رضایت ساکنین از شرایط در صورت افزایش درآمد و اشتغالزایی • آمادگی نهادهای کارآفرین و فنی و حرفه ای جهت ارتقاء سطح اشتغال • تقویت نگرش مثبت به محله با کاهش مشاغل غیررسمی • بهره مندی از زنان با توانمندی های حرفه ای در ایجاد مشاغل جدید • وجود دوره های آموزشی فنی و حرفه ای در شهر شیروان	بهبود و توسعه کمی و کیفی وضعیت اشتغال رسمی محله ارتقاء سطح درآمد خانوار بر اساس اشتغال رسمی و رونق بخشی کار و در محله
نقاط ضعف	نقاط قوت	

• وجود مشاغل غیررسمی در محله • تامین درآمد برخی از ساکنین از راههای غیرقانونی • سهم کم شاغلان دارای توانمندی های حرفه ای • پایین بودن نرخ اشتغال نسبت به کل شهر • نبود اشتغال مناسب برای افراد دارای توانمندی های حرفه ای • بالا بودن سهم کارگران ساده از کل شاغلان • عمده زنان دارای توانمندی های حرفه ای فاقد مدرک می باشند. • کاهش نرخ اشتغال طی دهه های گذشته • نبود زمینه های اشتغال در سطح محله • سطح نازل سواد در میان شاغلان • درآمد ناچیز خانوارهای محله نسبت به شهر • نبود شغل ثابت برای کارگران سیاده محله • عدم توانایی مالی اهالی در برآوردن نیازهای اولیه • ورود به بازار کار در سنین پایین	• کاهش بارتکفل در دهه های گذشته • قیمت پایین زمین و مسکن نسبت به کل شهر • وجود توانمندی های رسمی و غیررسمی در میان زنان بیکار • پایین بودن هزینه در خانوارهای محله در مقایسه با کل میانگین شهر • وجود نیروی کار ارزان و سهل الوصول • اشتغال سرپرست خانوار به عنوان منبع اصلی درآمد در اکثر خانوارها
--	--

(مهندسین مشاور مادشهر:1392)

تحلیل و انتخاب راهبردهای اساسی توسعه کالبدی محله شهرک ولی عصر با استفاده از ماتریس سوات

تهدیدات	فرصت ها	استراتژیک
• فرسودگی بافت محله در صورت ادامه روند موجود. • فرسودگی و تخریب مسکن در اثر عدم رعایت استانداردهای مقاوم سازی • عدم چاره اندیشی قانونی و عملکردی در زمینه ساخت غیررسمی مسکن و در نتیجه تحمیل هزینه های هنگفت بر شهر • تبدیل فضاهای باز و یا عمومی به فضاهای ناامن و جرم زا در صورت ادامه وضع موجود. • عدم ارتباط اثربخش میان نهادهای خدمات رسان نظیر آموزش و پرورش ، فرهنگ و ارشاد اسلامی ، شهرداری و ... • عدم ارتباط فضایی میان مکان های تاثیرگذار نظیر مسجد با بافت اجتماعی محله عدم ساماندهی کالبدی و بهسازی محیطی محله ، موجبات افسردگی های روحی و روانی و به خطر افتادن سلامت ساکنان به ویژه کودکان را فراهم می سازد. • عدم نظارت سازمان های ذیربط بر کیفیت خدمات	• امکان پرداخت وام های کم بهره و بلندمدت به اقشار کم درآمد جهت بهسازی و نوسازی مسکن • همکاری موضعی شهرداری با ساکنان محله جهت صدور مجوز و پروانه ساخت • پیش بینی افزایش تراکم ساختمانی در طرح های جامع و تفصیلی • ساماندهی و ارتقاء شرایط محیطی و قانونی زمینه افزایش بهای زمین و مسکن را به عنوان سرمایه اصلی خانوارهای ساکن فراهم خواهد آورد • پیش بینی و برطرف نمودن نیازهای خدماتی و زیرساختی در طرح توانمندسازی و بهسازی محله • برنامه ریزی جهت استفاده بهینه از پتانسیل فضاهای جمع گرای محله در ارتقاء روحیه محله گرایی محله • استفاده چند عملکردی (مختلط) از	پوشش کامل خانوارهای ساکن، در برخورداری از مسکن با کیفیت مناسب تامین دسترسی ساکنان به فضاهای عمومی و خدمات محله ای ارتقاء کمی و کیفی زیرساخت های کالبدی

محلہ	• برخی فضاهای کالبدی محلہ افزایش حس امنیت با پیش بینی کاربری های مناسب و هم مقیاس با نیازهای محلہ ای • ساماندهی و بهسازی کالبدی محلہ سبب ارتقاء فضایی محیطی محلہ می شود . • اجرای طرح شبکه جمع آوری فاضلاب در سطح شهر در ارتقاء سطح بهداشت محلہ موثر است.	بهبود شرایط زیست محیطی و بهداشتی محلہ
بهبود و سیما و منظر محلہ	• اعتقاد نهادهای خدمات رسان به ارائه خدمات به این محلات و حل مشکلات ایشان	پایمدهای ناشی از سوانح
نقاط قوت	• ارزان بودن قیمت زمین و مسکن نسبت به کل شهر • جمع آوری زباله توسط شهرداری • برخورداری از تسهیلات در اکثر واحدهای مسکونی دارای پروانه ساختمانی • افزایش نظارت بر ساخت و ساز در سالهای اخیر • بهره مندی سهم بالایی از ساکنین از انشعاب مجاز آب و برق • سرانه مطلوب مسکونی در سطح محلہ	نقاط ضعف
	• پوشش نامناسب معابر • وجود چندین دامداری در سطح محلہ • نبود امکانات تفریحی و ورزشی در سطح محلہ • نبود جدول کشی در سطح معابر • سهم بالایی از ابنیه مسکونی فاقد پروانه ساخت هستند. • فقدان تاسیسات درمانی و پزشکی • وضعیت نامناسب معابر • فقدان فضاهای فرهنگی مانند کتابخانه • کمبود امکانات تفریحی برای کودکان و جوانان • نبود شبکه جمع آوری فاضلاب • بالا بودن سهم ابنیه مرمتی و تخریبی • نبود زمان بندی مناسب جهت جمع آوری زباله در بخشی از محلہ • سهم بالایی از ابنیه مسکونی توسط نیروی غیرماهر ساخته شده است.	• بالا بودن سهم ابنیه با مصالح بادوام

(مهندسین مشاور مادشهر:1392)

نتیجه گیری و پیشنهادات

نابسامانی های کارکردی و کالبدی بافت ها به همراه افت بسیار شدید کیفیت محیط شهری از جمله دلایلی است که سیاست گذاران و برنامه ریزان شهری را مجاب به ارائه راهبردها و راهکارهای نوینی در مواجهه با مسائل و مشکلات آن کرده است.

در تحقیق حاضر قابلیت های بافت ناکارآمد محلہ شهرک ولی عصر شیروان جهت تحقق بازآفرینی شهری مورد بررسی قرار گرفت که نتایج به دست آمده نشان می دهد در راستای توسعه جمعیتی و اهداف کاهش مهاجری و کنترل جمعیت محلہ، با در نظر داشتن فرصت هایی مانند اینکه تراکم مسکونی پایین است و قیمت زمین و مسکن ارزان است یک فرصت محسوب می شود. ولی رشد بالای جمعیت و ناکارآمدی محلہ در سال های آتی باعث تخریب محیط و عدم کارایی مناسب محلہ می گردد. که می توان از طریق ایجاد قوانینی از ساخت و ساز غیرقانونی جلوگیری کرد.

راهبردهای توسعه اجتماعی- فرهنگی می توانند شامل عواملی مانند بالا بردن سطح سواد از طریق ایجاد کلاس های نهضت سواد آموزی و یا اینکه مشاکت مردم در تصمیم گیری هایی که برای محله انجام می گیرد، مکان هایی را ایجاد کنیم تا اهالی محله نیز برای فعالیت های که قرار است برای محله انجام گیرد تصمیم بگیرند و نظرات آنها را نیز در نظر بگیریم و همچنین امکان حضور زنان در فعالیت ها را نیز فراهم کنیم.

از نظر اقتصادی نیز شرایط را برای توسعه اشتغال رسمی در سطح محله و ارتقا سطح درآمد خانوارها را فراهم کنیم. چون نیروی جوان بیکار در سطح محله زیاد است و اشتغال غیررسمی دارند می توان از طریق ایجاد کارگاه ها و آموزش های فنی و حرفه ای نیروی جوانان را آموزش داد و اشتغال ایجاد کرد.

در توسعه کالبدی باید امکان برخورداری تمام خانوارها از مسکن مناسب فراهم شود. مثلاً برای ساخت مسکن مناسب و یا بهسازی و نوسازی مساکن باید امکان پرداخت وام های کم بهره و بلند مدت به اقشار کم درآمد مهیا گردد. و با توجه به قیمت زمین ارزان می توان فضاهای سبز را ایجاد کرد و بین نهاد ها و موسسات باید هماهنگی لازم برقرار باشد تا جلوه ظاهری محله دستخوش سلايق شخصی نگردد.

به لحاظ شاخص های اجتماعی در حال حاضر اختلافات قومی و مذهبی در سطح محلات وجود ندارد لیکن پایین بودن شاخص های امنیتی در محلات نیز ادامه استقرار محله شهرک ولی عصر را با مشکل مواجه می سازد. علاوه براینکه میزان تعلق خاطر ساکنین در سطح قابل قبولی قرار دارد ساکنین اظهار نموده اند که در صورت بهسازی محلات راغب به ادامه سکونت هستند. با توجه به شاخص های کالبدی موثر در زمینه جابجایی از محله نیز مالکیت، کیفیت و مصالح، ریزدانگی و شاخص های تراکمی، تنها بهسازی محلات پیشنهاد می گردد. همچنین در نهایت باید اذعان داشت با توجه به اینکه جابجایی، هزینه های گزافی را به مسئولین و مردم تحمیل نموده و سایر عوامل نیز مطلوبیت نسبی این محلات را نشان می دهد. می توان نتیجه گرفت ضرورتی جهت جابجایی کل محله وجود نداشته و لازم است در حد امکان، ساخت وسازها در اراضی بایر صورت گرفته و از جابجایی ساکنین ابنیه مسکونی پرهیز شود.

منابع و مأخذ:

بحرینی، سیدحسین و محمدسعید ایزدی و مهرانوش مفیدی (1392)،
رویکردها و سیاست های نوسازی شهری (از بازسازی تا
بازآفرینی شهری پایدار)، هنر و معماری، مطالعات شهری، شماره 9
(فصلنامه علمی- پژوهشی)، صص 17 تا 30.

البوغیش، داوود و جعفر شوچی (1393)، **برنامه ریزی راهبردی**
بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری (مطالعه موردی:
محله جوادیه منطقه 16 تهران)، جغرافیا و پایداری محیط، شماره 13،
از 43 تا 54.

پوراحمد، احمد و کیومرث حبیبی و مهناز کشاورز (1389)، **سیر تحول**
مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت
های فرسوده شهری، مطالعات شهر ایرانی اسلامی، شماره 1، صص 73
تا 92.

زنگی آبادی، علی و یونس غلامی و سید علی موسوی (1390)، **بررسی**
رویکرد بازآفرینی شهری با استفاده از مدل swot نمونه موردی:
بافت مرکزی شهر مشهد، جغرافیا (فصلنامه علمی - پژوهشی انجمن
جغرافیای ایران)، دوره جدید، سال نهم، شماره 30، صص 57 تا 76.

سرور، رحیم و مجید روستا (1393)، **اصول و مبانی توانمندسازی محلات هدف برنامه های نوسازی و بهسازی شهری (سکونتگاه های غیررسمی و بافت های فرسوده)**، دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهر ری.

سلیمانی، محمد و سیمین تولایی و یدالله کریمی پور و ایماعیل آقائی زاده (1390)، **درآمدی بر اثرات اصالت بخشی بافت های فرسوده شهر تهران (نمونه موردی: محله مفت آباد)**، شماره 5 (علمی- پژوهشی)، از 67 تا 78.

شاکر اردکانی، رضا و حسین ذبیحی (1390)، **تبیین ویژگی های اصالت بخشی و امکان سنجی تحقق آن در بافت تاریخی شهر اردکان، شهر و معماری بومی**، شماره 1، از 93 تا 112.

صباعی، عاطفه (1392)، **تدوین سازوکار به کارگیری بازآفرینی شهری در مواجهه با بافت های فرسوده شهری مطالعه موردی: محله جولان شهر همدان**، مطالعات محیطی هفت حصار، شماره 4، صص 45 تا 56.

صداقت، مهدی و مسلم قاسمی و سحر یزدی نژاد و مجتبی سلیمانی دامنه (1395)، **حاشیه نشینی و بافت های فرسوده و نقش آن در بروز بحران های اقتصادی و اجتماعی (مطالعه موردی: شهر رفسنجان)**، تحقیقات جدید در علوم انسانی، شماره 9، از 59 تا 75.

غضنفرپور، حسین و معصومه علیمرادی (1391)، **نگرشی بر ساختار فضایی بافت قدیم شهر کرمان**، مطالعات ایرانی، شماره 22، (علمی- ترویجی) از 171 تا 194.

فلاح زاده، سجاد و فرزین محمودی پاتی (1394)، **اولویت بندی سیاست های مشارکتی در بازآفرینی شهری با تأکید بر احتمال وقوع ناسازگاری میان بهره وران؛ مطالعه موردی: برنامه بازآفرینی بافت قدیم آمل**، مطالعات شهری، شماره 15 (علمی- پژوهشی) از 5 تا 16.

مشاورین مادشهر (1392)، سازمان عمران و بهسازی شهری سکونتگاه های غیررسمی شهر شیروان

میرزاعلی، محمد و سیما جعفری و روح الله کمالی (1395)، **پویاسازی بافت فرسوده شهری با رویکرد اصالت بخشی (مطالعه موردی: محله سرشور مشهد)**، تحقیقات جدید در علوم انسانی، شماره 16، از 135 تا 158.

نوریان، فرشاد و اندیشه آریانا (1391)، **تحلیل چگونگی حمایت قانون از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری- مطالعه موردی: میدان**

امام علی عتیق- اصفهان، هنر و معماری؛ هنرهای زیبا-معماری و
شهرسازی؛ شماره 50 (علمی- پژوهشی)، صص 15 تا 28.