

تحلیلی بر طرح‌های احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده

(نمونه موردی محله جویباره اصفهان)

دکتر مهدی مومنی* ، دانشیار گروه جغرافیای دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد

دکتر حسن بیک محمدی** ، استادیار گروه جغرافیای دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد

زهره مهدیزاده*** ، دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری

دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد

چکیده:

با افزایش بی‌رویهی جمعیت بویژه جمعیت شهرنشین در چند دهه‌ی اخیر در کشور ایران مسأله فضا و توسعه پایدار فضایی از اهمیت قابل توجه برخوردار گردیده است. در ایران رشد جمعیت شهری با توسعه‌ی ناموزون افقی شهر و از بین بردن منابع کشاورزی و طبیعی اطراف شهرها همراه بوده است. این در حالی است که بسیاری از شهرها دارای منابع فضایی باارزش اما فرسوده‌ای هستند که راهگشای بسیاری از مشکلات بوجود آمده‌ی شهرها در حال حاضر می‌باشد. و از همین جا مسأله بهسازی و نوسازی این فضاها باارزش مورد توجه قرار گرفته است. متأسفانه در ایران به دلیل استفاده از طرح‌هایی که بیشتر تقلیدی و تنها مسایل کالبدی را مورد توجه قرار داده است، نتوانسته از این فضای باارزش استفاده بهینه‌ای را به عمل آورد.

محله جویباره اصفهان از جمله محلاتی است که ضمن برخورداری از قابلیت‌های بالقوه در جذب جمعیت با معضل بافت فرسوده مواجه شده است. این محله به رغم طرح‌های اجرا شده در جهت احیاء آن، نتوانسته آنگونه که شایسته قدمت محله و توانهای موجود آن می‌باشد در مسیر توسعه پایدار فضا گامی موثر داشته باشد و همچنان شاهد گریز جمعیت از محله و گسترش افقی شهر می‌باشیم.

هدف این مقاله تحلیلی بر طرح‌های احیاء و نوسازی در محله جویباره و بیان نقاط ضعف و قوت آنها و ارائه راهکارهایی برای استفاده بهینه‌تر از این فضاها ضمن حفظ هویت بافت می‌باشد.

در این پژوهش از روش تحقیق توصیفی ژرفانگر استفاده شده و به منظور سنجش و تجزیه و تحلیل اطلاعات از تمامی روشهای مصاحبه، مشاهده، پرسشنامه و مطالعه کتابخانه‌ای بهره مند شده است. برخی نتایج حاصل از این تحقیق به قرار زیر است؛

- نوسازی پایدار بدون شناخت و توجه به ساختار اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی محل امکان پذیر نمی‌باشد.

- بدون جلب مشارکت واقعی مالکین این بافتها امکان دستیابی به بهسازی مطلوب محقق نخواهد شد.

کلید واژه‌ها:

احیاء- بهسازی- بافت فرسوده- مشارکت مردمی

* - Email: momeni-100@yahoo.com

** - Email: bikmohammadi_h@yahoo.com

*** - Email: Z.Mehdizade@yahoo.com

۲- پرسش و فرضیات اصلی تحقیق

- ۱- آیا طرح‌های استفاده شده توانسته اهداف و نیازهای شهر را برآورده نماید؟
 - ۲- طرح‌های اجرا شده تا چه میزان با ویژگی‌های اقتصادی-اجتماعی محله هماهنگ بوده است؟
- فرضیات:**

- ۱- طرح‌های اجرا شده در محله جوباره با ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی محله هماهنگ نبوده است.
- ۲- مشارکت مردم یکی از مهمترین ارکان موفقیت طرح‌های نوسازی بافت فرسوده محله جوباره می باشد.

۳- روش شناختی تحقیق

این پژوهش در چارچوب روش‌های آماری، آزمون کای اسکویر^۱، رگرسیون لجستیک^۲ و آزمون تی تک نمونه ای با یک طرح توصیفی و با روش پیمایشی انجام شده است. جامعه آماری آن ساکنین محدوده اجرای طرح در محله جوباره می باشد. جمعیت محدوده اجرای طرح بر اساس آمار استخراج شده از نقشه‌های موجود در معاونت برنامه ریزی استانداری اصفهان در سال ۱۳۸۵، ۳۵۳۹ هزار نفر بوده است. برای تعیین حجم نمونه از فرمول کوکران^۳ استفاده شده است، بر طبق این فرمول، تعداد ۲۹۶ نفر برای پرسشگری مورد نیاز بود که با احتمال ریزش برخی پرسشنامه‌ها، ۳۲۰ نفر از محله مذکور انتخاب گردید. تحلیل داده‌های این پژوهش در نرم افزار SPSS انجام گردیده است.

۴- چارچوب نظری پژوهش

۴-۱- بافت فرسوده شهری

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، برخوردار نبودن از خدمات شهری آسیب پذیر شده اند و ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی دارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آنها، امکان نوسازی خودبخودی ندارند. به عبارتی بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می شود که یکی از ۳ مشخصه زیر را دارا باشد:

- ۱- بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن ناپایدار و فرسوده باشد.
- ۲- بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن کمتر از ۶ متر باشد.
- ۳- بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن کمتر از ۲۰۰ متر مربع باشد (حبیبی و پوراحمد و مشکینی، ۱۳۸۶: ۶۷).

بافت‌های فرسوده، جزئی از پیکره و بدنه‌ی شهرهاست. و دارای ارزش‌های کالبدی، عملکردی و اقتصادی است. این کالبد با قابلیت‌ها و توان‌های بالقوه خود یک سرمایه‌ی اقتصادی نیز محسوب می‌شود. اما این یک روی سکه است. روی دیگر نیمه تاریک و ناهنجار آن است. این کالبد و ساختار با تمامی قابلیت‌ها و توان‌های خود در معرض چالش‌های بنیادی بوده و نیازمند درمان و توجه خاص است. توسعه‌ی کالبدی و فیزیکی، اجتماعی و فرهنگی و اقتصادی از ارکان و اجزای توسعه و بهسازی فراگیر بافت فرسوده محسوب می‌شود. اما تدوین و روش بهسازی یا مرمت شهری امری چندان ساده نیست. هر آینه متخصصان مرمت شهری دانسته باشند که هر تجربه مرمت شهری که توانسته‌اند بشناسند و بیسندند، زاده‌ی تدبیرهایی است که زمان و مکان و انسان ساکن و شاغل همان شهر روی میز کار متخصصان گذارده‌اند (فلامکی، ۱۳۸۴: ۹۸).

¹ Logistic Regression

² Chi-Square

³ Cochran

نوسازی شهری طرحی است که با شناخت وضعیت محلی سعی در هماهنگ سازی همه پارامترها دارد و در نتیجه آن باید‌ها و نباید‌هایی در مورد فضای شهری و قوانین ساخت و ساز بدست می‌آید که از پیامدهای اجتماعی زندگی روزمره جدانشدنی است. مثل، فراهم کردن مسکن در حد استطاعت مردم، حفظ و بهینه‌سازی مشاغل، فراهم کردن امکانات آموزشی و درمانی و همراستا کردن محورهای توسعه با ساختار شهر (سازمان نوسازی و بهسازی اصفهان، ۱۳۸۶: ۱۰).

پهنه‌های تاریخی شهر اصفهان جلوه‌گاه حضور فعالیت‌های رسمی و غیررسمی متعددی است که گرچه در نگاه اول متضاد و ناهمخوان به نظر می‌آیند به مرور زمان و با تغییرات ساختار کالبدی، سازمان مناسبی یافته، شکل و محتوای آن در تلفیق با یکدیگر خاستگاه بهترین نمونه‌های فضای شهری ایرانی شده‌اند. اما آن چه امروزه این محلات را به گره‌های مساله دار بدل کرده، فرسودگی (کالبدی، اقتصادی، اجتماعی) بر اثر گذر زمان و آسیب‌پذیری مصالح آنها است.

به منظور حفظ بافت به صورت زنده و خودجوش، حضور ساکنین محلی ضروری است، اما متأسفانه به علت فقدان تسهیلات زندگی در بافت و معاصر نشدن آن، خانوارهای اصیل و قدیمی مهاجرت کرده‌اند و افراد بیگانه با محل و بدون آگاهی، تنها به علل اقتصادی (ارزش پایین ملک و اجاره بها) در آن ساکن شده‌اند. و مرمت کنندگان بافت ناگزیر کل بافت را همچون جسم مرده ای می‌نگرند و با استفاده از شیوه‌های تقلیدی که هماهنگی با وضعیت اقتصادی و اجتماعی محله ندارد تنها به کالبد می‌پردازند.

طرح‌های به سازی و نوسازی در شهرهای کلان کشور از جمله شهر اصفهان از سال ۱۳۱۰هـ. ش. به بعد شروع شد. اما ضعف در مدیریت و برنامه ریزی، کمبود نیروی متخصص ماهر، توجه به ظاهر سازی معماری و شهر سازی به جای تعمق در ترویج بناها و بافت‌های اصیل، فقدان برنامه ریزی هویت بخش و کمبود سرمایه گذاری، موجب دور شدن فرهنگ شهرنشینی و شهر سازی ایرانی - اسلامی از ساختارهای اصلی خود شد (زاغیان، ۱۳۸۶: ۲۴).

طرح‌های شهری که در ایران تهیه می‌شود هیچ کدام مولود دانش فنی و تجربه عملی جامعه حرفه‌ای شهر سازی و برنامه ریزی شهری ایران نیست. الگوی اولیه تمامی طرح‌هایی که در ایران تهیه می‌شود برداشتی از الگوها و تجربیات کشورهای دیگر است که در بعضی از آنها کوشش گردیده تا به آنها رنگ و بوی بومی داده شود (رهنمایی و شاه‌حسینی، ۱۳۸۷: ۸۲). هر سرزمینی دارای استعدادهای طبیعی ویژه خود است و زندگی، از جمله ساختارهای شهری در آن سرزمین، تحت تأثیر شرایط محیط جغرافیایی شکل می‌گیرد و تکامل می‌یابد. مسأله‌ی مهم در شهرها رسیدن به توسعه پایدار^۱ می‌باشد به منظور توسعه پایدار شهری در محیط جغرافیایی، طرح‌ها و اقدامات بهسازی و نوسازی شهر باید متناسب با ساختار اکولوژیکی آن منطقه صورت گیرد (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲). اما متأسفانه حاکم شدن رویکردهای مهندسی در توسعه شهری، ابعاد نوسازی شهری را با یک بعد و آن «نوسازی کالبدی» تغییر داد. حاکم شدن این دیدگاه که در ایران به دلیل سهولت وارد کردن فن‌آوری ساخت و ساز و سختی کار با اجتماعات محلی، شدتی بیشتر از جوامع غربی یافت، تنها جنبه‌های تکنیکی نوسازی بافت‌های فرسوده حاکم شده و تکنسین‌ها، بازیگردان اصلی صحنه‌های ساخت و ساز در بافت شهری شدند. بدیهی است در چنین شرایطی عوامل اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی و ... به فراموشی سپرده شده و نتایج ناگواری جدایی مردم از سازندگان و حامی آنان که معمولاً دولت بوده است ظهور پیدا نموده است (عندلیب، ۱۳۸۷: ۲۱). کم‌رنگ بودن مشارکت مردم ساکن این بافت‌ها و استفاده از طرح‌های نامناسب برای این محلات باعث گردیده تا این مناطق جوابگوی نیازهای جمعیتی شهر نبوده و استفاده از این بافت‌ها به عنوان وسیله‌ای برای جلوگیری از توسعه فیزیکی ناموزون شهر کم‌رنگ‌تر شود.

^۱-Sustainable Development

بافت‌های فرسوده محدوده‌های آسیب‌پذیر در برابر مخاطرات طبیعی به شمار می‌آیند. که نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ برای سامان‌یابی هستند. مشخصه این بافتها ناپایداری و مجموعه‌ای از نارسایی‌های کالبدی، عملکردی، حرکتی، زیست محیطی، اجتماعی - اقتصادی و مدیریتی است (همان منبع: ۹۹).

طی سالیان گذشته، دولت راهکارهای مختلفی را جهت احیاء و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری تجربه کرده است. اما حجم عظیمی از بافت‌های فرسوده موجود و نیمه‌کار ماندن و طولانی‌شدن اجرای بسیاری از این پروژه‌ها نشان از ناکافی بودن این مدل‌ها دارد.

۴-۲- طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده

طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده در نخستین سالهای شروع اصلاحات فیزیکی شهری و مداخلات در بافت‌های قدیمی شهرها در دوره‌ی پهلوی اول به صورت طرح‌ها و پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده مطرح گردیدند. و مطابق با یک طرح جامع طراحی شدند. این طرحها با تصویب ماده ۱۱۱ قانون شهرداری الحاقی به قانون مصوب ۷ آذر ۱۳۴۷، مشکل قانونی به خود گرفته، ولی به لحاظ وجود مشکلات قانونی درخصوص تملک اراضی و نیز تنگناهای مالی و اجرایی شهرداریها، به جز در موارد معدودی جامه عمل نپوشیدند (مهندسین مشاور شامند، ۱۳۷۸: ۶۵).

با تصویب قانون شهرداریها به استناد ماده ۱۱۱ این قانون و همچنین ماده‌ی ۳۳ قانون نوسازی و عمران شهری، به شهرداری‌ها اجازه داده شد تا متناسب با تشخیص خود و استفاده از مقررات قانون تملک زمینها مصوب ۱۳۳۹/۳/۱۷، فضاهایی را در بافت‌های قدیم شهری به تملک خود درآورند (حجتی اشرفی، ۱۳۷۰: ۴۰). این قوانین به شهرداریها امکان می‌داد که عملیات بهسازی و در کنار آن نوسازی را انجام دهند.

طرح‌های بهسازی بافت قدیم با هدفهای ذیل اجرا شد.

الف) طرح‌های روانبخشی با هدف اصلاح گذرگاهها (که می‌توان به طرح‌های روانبخشی و بهسازی و نوسازی محورهای فرهنگی شهرهای شیراز، اصفهان، محله جوباره، اشاره کرد)

ب) طرح‌های مرمت و احیاء که با ایجاد مدیریت جداگانه در وزارت مسکن و شهرسازی برای باز زنده‌سازی بافت‌های قدیم انجام شد. (مثال نمونه ای از این طرحها در شهرهای شوستر - سمنان و گرگان تهیه و اجرا شد.)

ج) اجرای طرح‌های ویژه بافت قدیم برای شهرهای تاریخی (شهر اصفهان محلاتی همچون جلفا، جوباره، هارونیه...)

د) طرح‌های تجمیع در بافت قدیم، یعنی شکلی از نوسازی و بهسازی در گستره وسیع و باارزش و اهمیت که در شهر مشهد و اطراف حرم مطهر امام رضا (ع) در مساحتی به وسعت ۳۳۰ هکتار به اجرا درآمد.

ه) طرح احداث مجتمع‌های مسکونی برای نوسازی و تغییر در بافت محله‌های قدیم که از طریق وزارت مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۸۱ ارائه شد. این طرح در شهرهای اجرا می‌شود که در محدوده آنها کمبود زمین برای ساخت و سازهای شهری چشمگیر است و هدف آن استفاده بهینه از عرصه‌های شهری قدیم است (رهنمایی و شاه‌حسینی، ۱۳۸۷: ۱۰۹).

نوسازی مجموعه اقداماتی را شامل می‌شود که در عین حفاظت بنا، مجموعه یا فضای شهری کهن، سازمان فضایی مربوط را معاصر سازی نموده و امکان بازدهی بهینه آن را فراهم می‌آورد (مقصودی و حبیبی، ۱۳۸۱: ۲۰).

مسائل و مشکلات اصلی در بافت قدیم اصفهان را می‌توان در قالب موارد زیر ذکر کرد:

- از بین رفتن هویت اصیل و اجتماعی بافت و استقرار مهاجرین غیر بومی
- فقدان توجه اقتصادی جهت سرمایه‌گذاری در بافت
- کمبود و ناکارآمدی خدمات شهری
- عدم وجود دسترسی‌های مناسب به اماکن عمومی و مراکز محلات
- عدم تطابق بین سرانه‌های مورد نیاز و موجود

طی چند سال اخیر نهادها و سازمان های سیاست گذار، برنامه ریز و اجرایی در زمینه مسائل شهری، توجه خاصی به این بافت قدیمی مبذول داشته با مطرح کردن ضرورت مداخله مستقیم در این پهنه ها به بیان مسائل و مشکلات و ارائه اهداف و خطوط کلی سیاست ها در بافت قدیمی اصفهان همت گمارده اند. به دنبال آن شهرداری اصفهان در جهت باززنده سازی بافت قدیم «سازمان نوسازی و بهسازی شهر اصفهان» را در سال ۱۳۷۴ تاسیس نمود.

وظایف و فعالیت های سازمان بهسازی و نوسازی در سه دسته مجزا عنوان شده است که شامل مطالعات اولیه و طرح ها، ساماندهی و باززنده سازی محورهای تاریخی و فرهنگی به عنوان محورهای گردشگری و معرفی پروژه های ساماندهی در نقاط عطف محورهای گردشگری و فرهنگی در بافت قدیم است (صالحی؛ باقربهشتی، ۱۳۸۳: ۳۳).

از جمله مزایای بهسازی و نوسازی بافت های شهری، حفظ و صیانت از سرمایه و منابع انسانی و کاهش صدمات و تلفات ناشی از زلزله است. که با هیچ معیاری قابل ارزش گذاری نیست، کاهش هزینه های اسکان سرزیر جمعیت، کاهش هزینه های نگهداری شهرها، کاهش هزینه های امنیتی و انتظامی شهر، کاهش هزینه های رفت و آمد خانوارها و کاهش مصرف انرژی و آلودگی هوا از دیگر مزایای اجرای این سیاست است.

نوسازی بافت های فرسوده به دلایلی چند، از جمله اجرا در محله هایی که از قبل مسکونی بوده و مردم در آن حضور و در نتیجه منافعی دارند، ماهیتی پیچیده پیدا می کنند. منافع اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مردم و تعامل طولانی میان مردم و محیط زندگی و فعالیت خود این بافت ها مقوله ی نوسازی بافت های فرسوده را بسیار پیچیده تر از طرح های عمرانی نموده که نهایتاً حوزه ی چند بعدی و پیچیده ای برای مداخله به شمار می رود (عندلیب، ۱۳۸۷: ۱۰). در جدول شماره (۱) به بررسی ویژگی های هر یک از طرح های عمرانی، شهری و نوسازی بافت فرسوده پرداخته شده است.

جدول شماره (۱) مقایسه ی معیارها و ویژگی های طرح های عمرانی، شهری و نوسازی بافت های فرسوده

ردیف	معیار	طرح های عمرانی	طرح های شهری	طرح های نوسازی بافت فرسوده
۱	مقیاس (سایت)	کوچک و متوسط	متوسط و بزرگ	کوچک، متوسط، بزرگ
۲	محل اجرا	خارج از محدوده ی شهرها	داخل محدوده ی شهر	داخل محدوده ی شهر در بافت های نفوذناپذیر
۳	اراضی مورد استفاده	دولتی	دولتی و خصوصی	خصوصی
۴	منابع و اعتبارات	کم و متوسط دولتی و پایدا (نفتمالیات)	متوسط و زیاد شهرداری ها و نسبتاً پایدار	بسیار زیاد سرمایه گذاری مردم و تسهیلات و یارانه ها
۵	مدت اجرا	کتر از پنج سال	۱۰-۵ سال	بیش از ۱۰ سال
۶	عملیات اجرایی	محدود، تخصصی و کاملاً مشخص	محدود، تخصصی و قابل پیش بینی	متنوع - ففدات تخصص لازم (کمبود تخصص) - غیرقابل پیش بینی
۷	مبانی نظری و تجربی	زیاد و تجربه شده	زیاد و تجربه شده	بسیار کم و بدون تجربه
۸	ایجاد مزاحمت برای ساکنین	ندارد	کم	خیلی زیاد
۹	ذی نفعان مستقیم	دولت (مجری + بهره بردار) گروه های هدف محدود	دولت یا شهرداری، گروه های هدف (محدود)	گروه های هدف بسیار گسترده
۱۰	نظارت اجتماعی	تقریباً وجود ندارد	وجود دارد ولی زیاد نیست	بسیار زیاد
۱۱	نوع نگرش ذی نفعان	استفاده کننده و بهره ور	استفاده کننده و بهره ور	مالک و دارای منافع مالی مستقیم
۱۲	مطالعات	نگرش نسبتاً بخشی	نگرش کلی و جامع (در حد بخش و بخش های درگیر و مستقیم)	نگرش سیستماتیک (اجتماعی، اقتصادی و ...)
۱۳	اهداف	افزایش میزان خدمات مشخص	افزایش میزان خدمات مشخص	خدمات متنوع و ارتقای کیفیت
۱۴	اجرا	ساده و سهل (به دلیل دسترسی های فراوان)	کمی مشکل (دسترسی های محدودتر)	بسیار مشکل (دسترسی های بسیار کم و مزاحم زندگی ساکنین)
۱۵	میزان دخالت در اجراء	دخالت زیاد دولت	دخالت زیاد شهرداری	دخالت بسیار کم سازمان
۱۶	تأثیر تحقق اهداف در کوتاه مدت	کم	کم	بسیار زیاد و مورد اعتراض مردم
۱۷	نیاز به توجیه و جلب مشارکت	کم	زیاد	فوق العاده زیاد

(عندلیب، ۱۳۸۶: ۶۳)

۱- کم و متوسط، حدود ۵۰ میلیارد ریال و کمتر متوسط و زیاد، بین ۵۰ تا ۱۰۰ میلیارد ریال، بسیار زیاد، عموماً بالاتر از ۱۰۰ میلیارد ریال.

شهر اصفهان به علت قدمت تاریخی از بافت قدیمی گسترده‌ای به مساحت حداقل ۱۳۰۰ هکتار برخوردار می‌باشد. به طوری که محلات قدیمی و کهن شهر را در بر گرفته است. نوسازی محلات قدیمی (فرسوده) از ۱۳۱۰ آغاز گردید. اما مسائل مالکیت و قوانین عمران شهری از عوامل بازدارنده این حرکات بوده است (شفقی، ۱۳۸۱: ۴۳۴).

اغلب محلات قدیمی شهر اصفهان هماهنگ و همگون هستند، به طوری که ساکنین هر محله با کلیه عناصر و اجزای آن مأنوس و آشنا می‌باشند. بنابراین حتی الامکان از اجرای طرح‌های جامع شهری چون طرح جامع کوکس وارگانیک تا حدی خودداری می‌گردد. چه این طرح‌های جدید، بافت قدیمی محلات را بر هم زده و لطمه بزرگی به یکپارچگی آنها وارد آورده است. برنامه ریزان شهری حتی در سطح جهانی به زندگی محله‌ای توجه خاصی مبذول داشته‌اند. طرح «پری» در این میان جای ویژه خود را دارد. این طرح به عنوان پایه جهت ارائه طرح مطابق با شرایط خاص ایران استفاده می‌شود. هدف این طرح این است که واحدهای نیمه خود کفای محله‌ای را جهت سکونت و گذران امور روزمره خانواده‌ها به جز محل کار تأسیس نماید. (۲۲) (Perry, 1975:

از جمله دیگر طرح‌های جامع شهری است، که حتی با وجودی که که با طرح‌های تفصیلی در بافتهای کهن و با ارزش شهری همراه می‌شوند. به دشواری جامه عمل می‌پوشند. و طریقه‌ی مطالعه و تدوین و تصویب و اجرای طرح‌های تفصیلی الزاماً با اصلها و بینشهای خاص مرمت شهری همسو و همگن نیستند و در طول زمانی که لازم است تا این مسیر پیموده شود، مخاطراتی موجودیت بخش تاریخی شهر را تهدید می‌کنند که باید از آنها جلوگیری کرد (فلامکی، ۱۳۸۴: ۶۸). با توجه به ویژگی‌های که برای هریک از طرح‌ها بر شمرده شده به نظر می‌رسد طرح‌های نوسازی با ویژگی بافت‌های فرسوده هماهنگی و تطابق بیشتری داشته که ضمن حفظ هویت اولیه این بافتها توانسته آن را همسو با توسعه شهری پیش برد.

۵- تحلیل داده‌ها

۵-۱- معرفی محله جوباره :

ساکنین اصفهان این محله را با دو اسم؛ جویباره و جوباره بیان می‌کنند. وجه تسمیه جویباره با جاری شدن نهر آب در ارتباط بوده و احتمالاً جوی آبی وجود داشته است که از با رو و حصار شهر می‌گذشت. جویباره بر اثر کثرت استعمال و مرور زمان به جوباره تبدیل گردیده است (انصاری، ۱۳۵۸: ۱۲). این محله در حقیقت اصلی‌ترین هسته اولیه شهر اصفهان است و منشأ آن حداقل به عصر ساسانی می‌رسد (هنر فر، ۱۳۴۴: ۱۷). این محله گرچه در نخستین قرون تکوین خود یهودی نشین بوده اما در طول تاریخ همیشه تحت فشار جامعه پیرامون خود، مجبور به پذیرش عناصر فرهنگی دیگر جوامع شد. نتیجه اینکه جویباره نتوانست از بافت‌های اجتماعی - اقتصادی و کالبدی فرهنگی برخوردار باشد. به طوری که قرن‌ها به عنوان محله شیعه نشین اصفهان معروف بوده است (شفقی، ۱۳۶۶: ۳). محله جوباره به عنوان اصلی‌ترین هسته اولیه اصفهان و قسمتی از بافت تاریخی ارزشمندی است که هنوز انسجام و پیوستگی خود را در دل شهر اصفهان حفظ نموده است.

محدوده محله فوق در منطقه ۳ شهر اصفهان با وسعتی حدود ۷۰ هکتار از شمال و شمال شرقی به خیابان سروش، از جنوب به خیابان ولیعصر، از شرق به سه راه ولیعصر و از غرب به خیابان علامه مجلسی محدود می‌گردد. نقشه شماره (۲۱ و ۲)، محدوده محله در منطقه ۳ و محورهای در حال بازسازی را نشان می‌دهد. محدوده اجرای طرح مساحتی حدود ۳۰ هکتار را شامل می‌شود. که در نقشه با هاشور مشخص شده است.

این محله از ۱۲ محله کوچک تشکیل می‌شده، که با احداث دو خیابان هاتف و ولیعصر قسمتی از این محله‌های کوچک یا در مسیر خیابان قرار گرفته و یا در سمت دیگر خیابان واقع شده و به هر جهت از بدنه اصلی جوباره جدا شده است. همچنین با احداث خیابان شرقی غربی - غیر مستقیم کمال محله فوق به دو قسمت شمالی و جنوبی تقسیم شده است.

محله جوباره فعلی خود از ۹ محله کوچک تر به نام های میدان میر، لت فر یا لتور، دارالطبخ، سیداحمدیان، درب دریچه (اسم عامیانه آن درب درجه اطلاق می شود)، گود مقصود، سلطان سنجر، پاشاخ و یازده پیچ تشکیل گردیده است. البته چنین

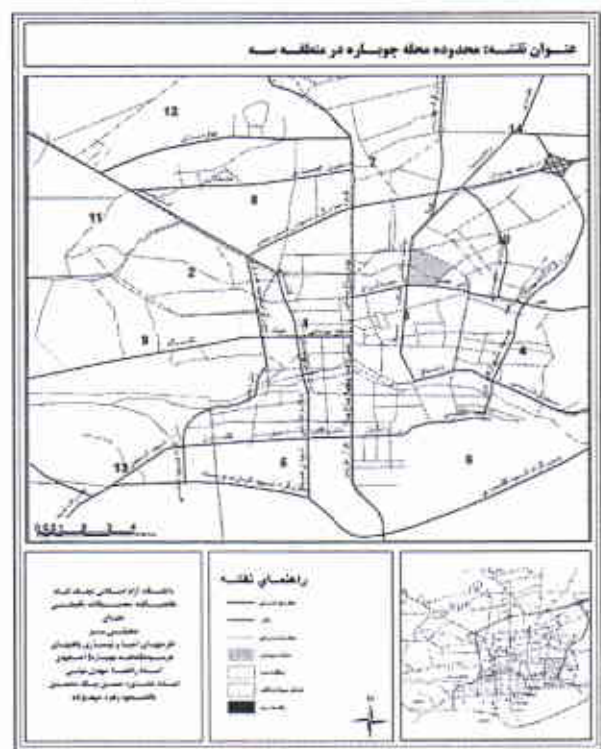
مشخصات جغرافیایی که یک محله بزرگ و اصلی (فرامحله) از محلات کوچکتر و فرعی تشکیل گردد، در شهر اصفهان تقریباً عمومیت دارد. (شفقی، ۱۳۸۱: ۳۹۸).

در بررسی شبکه ارتباطی به جای مانده از قدیم در داخل این محله دو محور عمده را می‌توان شناسایی نمود که با عناصر کالبدی بسیار مرتفع (مناره‌ها) مشخص می‌گردد. این دو محور تقریباً به موازات یکدیگر بوده و در جهت جنوب غربی - شمال شرقی از میدان عتیق و منار مسجد علی شروع و یکی به حدود منار چهل دختران در قسمت شمالی‌تر و دیگری به حوالی منار ساریان منتهی می‌گردد.

از بناهای تاریخی و ارزشمند در محدوده محله جویباره علاوه بر منار ساریان و چهل دختران می‌توان به دو منار دارالضیافه، مسجد مصری، مقبره سارو تقی، مقبره کمال، زعفرانی، بقعه صاحب ابن عباد، حرم رأس الرضا، خانه‌ی صفایی و خانه نائل اشاره نمود. (سازمان نوسازی و بهسازی شهر اصفهان، ۱۳۷۹: ۱۰۲).

نقشه شماره (۲)

نقشه شماره (۱)



۵-۲- ساختار محله جویباره :

۵-۲-۱- ویژگی های اقتصادی- اجتماعی محله جویباره

براساس آمار حاصله از نقشه های معاونت برنامه ریزی استانداری اصفهان جمعیت کل محله در سال ۱۳۷۵ برابر با ۱۲۱۷۱ نفر، و ۳۱۲۹ خانوار می باشد. این جمعیت در سال ۱۳۸۵ به ۱۱۳۶۳ نفر کاهش یافته است.

جدول (۲) : جمعیت کل محله جویباره (۱۳۷۵-۱۳۸۵)

سال	کل جمعیت	مرد	زن
۱۳۷۵	۱۲۱۷۱	۶۱۳۸	۶۰۳۳
۱۳۸۵	۱۱۳۶۳	۵۷۱۸	۵۶۴۵

مأخذ: (معاونت برنامه ریزی استانداری اصفهان، ۱۳۸۵)

نتایج به دست آمده از پرسشنامه ها نشان می دهد که محله از نظر اجتماعی:

حدود ۱۷ درصد از ساکنین بی سواد ۶۰ درصد دیلم و ۲۰ درصد دارای مدرک لیسانس و بالاتر می باشند و حدود ۷۶ درصد از ساکنین محله قبل از اجرای طرح نیز ساکن در محله بوده. اغلب یهودیان از محله مهاجرت نموده و در حال حاضر حدود ۹۰ درصد ساکنین مسلمان و تقریباً ۵ درصد یهودی در محله ساکن می باشند.

در اغلب مساکن چندین خانوار در کنار یکدیگر زندگی می نمایند و حتی در بعضی از مساکن مشاهده گردیده که هر اتاقی در تملک یک شخص می باشد و این مسئله از جمله مشکلاتی است که خود ساکنین در موقع فروش یا بازسازی با آن مواجه خواهند شد.

ساکنین محله جویباره را می توان به سه گروه تقسیم بندی نمود: ۱- ساکنین بومی و قدیمی که اغلب افرادی سالخورده می باشند و تمایلی به رفتن از محله خود را ندارند ۲- مهاجرینی که اغلب از روستاها برای کار به شهر آمده و به دلیل نداشتن وضعیت اقتصادی مناسب ناگزیر از زندگی در این محله می باشند. ۳- مهاجرین افغانی که بر اساس مشاهدات میدانی در هر خانه چندین خانوار زندگی می کردند (مأخذ: نگارندگان). و به جهت اقتصادی:

محله جویباره به دلیل واقع شدن در مرکز شهر و قرار گرفتن آن در کنار بازار (میدان کهنه)، پویایی اقتصادی محله نسبت به محلات قدیمی دیگر حفظ شده است. اما واقع شدن محله در کنار بازار از جهتی دارای مضراتی بوده است، از قبیل تبدیل شدن مساکن به انبار، تردهای بیش از ظرفیت یک بافت فرسوده، تنگی معابر و تردد وسایل نقلیه ای که هیچ تطابقی با کالبد محله ندارد.

از کل شاغلین محل ۱۳/۱ درصد در گروه صنعت، ۲/۸ درصد کشاورزی و ۵۸/۸ درصد در گروه خدمات مشغول به کار می باشند. بنابراین با توجه به آمارهای حاصل شده از نمونه گیری اکثریت ساکنان محله دارای شغل آزاد و در بخش خدماتی مشغول به کار می باشند. و اکثراً از لحاظ درآمد در سطح متوسط و پایینی قرار دارند.

وضعیت مالکیت در محله جویباره مطابق بر آمار حاصله از نمونه گیری به قرار زیر است:

۷۰/۳ درصد ملکی، ۱۲/۲ درصد استیجاری، ۵ درصد رهن، ۱۲/۵ درصد رهن و اجاره می باشد. بالا بودن درصد مالکیت در محله نشان دهنده اصالت محله و همچنین مالکیت بالا باعث می شود که مردم به فکر حفظ محل سکونت خود باشند و این مزیت برای حفظ این بافت از فرسودگی کالبدی و اجتماعی قابل توجه می باشد (مأخذ: نگارندگان).

۵-۲-۲- خصوصیات کالبدی محله جویباره:

ساختار شعاعی کل محله دارای یک رشته شبکه معابر شعاعی متحد المركز که هر کدام لایه ای از محله جویباره را در بر گرفته، در نیم ساز این قطاع محورهای مزدوج جویباره وجود دارد که علاوه بر نقش ستون فقرات، به نوعی رابط بین خطوط متحد المركز فوق هم تلقی می شود. به دلیل ارتباط بین دروازه های اصلی میدان کهنه در پوسته آن عملکردهایی مانند: سرا، کاروانسرا و مسجد قرار دارد. در دو نقطه از سایت امکانات جایگزینی عملکردهای ناحیه ای وجود دارد. این دو نقطه مجموعه ساروتقی و مجموعه دارالضیافه می باشد. کوچه های پر پیچ و خم، بن بست ها و گذرها با سقف های کوتاه، دالان های تاریک و دراز و راهروهای زیر زمینی مشخصه های کالبدی محله جویباره که حاکی از حالت تدافعی محله در برخورد با مزاحمین و مهاجمین احتمالی می باشد. (با انگیزه های اغلب مذهبی بوده) (سازمان نوسازی و بهسازی شهر اصفهان، ۱۳۷۹: ۳).

کوچه های بن بست از ویژگی های بسیار مهم بافت قدیمی شهر اصفهان در محله جویباره است که پدیده ای است جغرافیایی و اجتماعی. این کوچه ها که در حقیقت بافت این محله را به وجود آورده و از دوران قدیم به یادگار مانده اند، جنبه دفاعی داشته و گاهی در مالکیت یک خانواده یا قومی و زمانی از صنف ویژه ای حکایت می کند. گاهی اسم کوچه ها از نام خانواده ها منشأ گرفته و حتی زندگی مجتمع فامیلی را در آن پدید آورده است (شفقی، ۱۳۷۴: ۱۱۷).

اکثر ساختمانها حدود ۹۴٪، ۱ تا ۲ طبقه است و این نشان دهنده ی تراکم ارتفاعی کم محله و دلیل آن وجود مسجد جامع است. حدود ۸۰ درصد مساکن زیر بنای کمتر از ۱۵۰ متر را دارا می باشند. که این مسأله یکی از ویژگی های بافت های فرسوده می باشد که در این محله قابل مشاهده می باشد.

با توجه به ارقام حاصله کاربری غالب محله، مسکونی است. اما در لبه‌های خارجی به شدت فعالیت‌های تجاری و کارگاهی دیده می‌شود. به دلیل مجاورت محله با سبزه میدان که یک بازار قدیمی و بسیار بزرگ در شهر اصفهان می‌باشد. تردهای غیر بومی در محله بسیار زیاد می‌باشد و با وجود احداث چندین محل به عنوان پارکینگ در محله اغلب این پارکینگ به وسیله بازاریان اشغال شده است.

به دلیل نامشخص بودن طرح‌های جامع محله به کمتر واحدی اجازه ساخت و ساز و تعمیر و بهسازی داده می‌شود و این امر به مهاجرت بومیان سرعت بخشیده و به جای آن اقشار بی ثبات تری را جایگزین کرده است و تنها بومیان کم در آمد به زندگی اجباری در این محله تن داده اند. بسیاری از واحدهای مسکونی که در نزدیکی خیابان‌های اصلی قرار دارند. تغییر کاربری داده و به انبار واحدهای تجاری و گاهی تولیدی تبدیل شده‌اند.

بافت این محله از نظر کالبدی به عقب ماندگی فیزیکی دچار شده است، به طوری که آشفتگی و پریشانی و فرو ریختگی غیر قابل تصویری بر آن حاکم است، مسأله فرسودگی بیش از حد ساختمان‌های جویباره، به صورتی است که امکان زیست معمولی را ناممکن ساخته و بسیاری از واحدهای مسکونی تا حد خطرناکی در حال فرو ریختن است (مأخذ: نگارندگان).

۳-۵- معضلات محله جوباره

با اینکه محلات مرکزی شهر اصفهان از لحاظ خدمات زیر بنایی غنی بوده ولی به علت عدم هماهنگی کالبد شهر با فرهنگ اکتسابی کنونی مردم که نیاز به پارکینگ را برای هر واحد مسکونی ایجاد می‌کند و یا تردد هر گونه وسایل نقلیه را در این گونه بافت‌ها مجاز می‌دانند که چنین امری عملاً امکان پذیر نیست و مشکلات ثبتی و وراثتی منطقه مسکونی را صد چندان نموده و باعث عدم رغبت مردم نسبت به سکونت در بافت قدیم شده است.

مشکلات عمده بافت به قرار زیر است:

- عدم وجود سرانه‌های خدماتی هماهنگ با فرهنگ کنونی مردم
 - محدودیت در عبور و مرور وسایل نقلیه
 - مشکلات ثبتی در رابطه با تفکیک و تجمیع املاک و مستغلات در نتیجه
 - بی ارزش شدن زمین از نظر اقتصادی
 - کالبد فرسوده بافت، عدم نوسازی و بهسازی مردم
 - مهاجرت افراد بومی و ساکنان اصیل محله
 - مشکلات اجتماعی از قبیل اعتیاد و معضلات اخلاقی، بیکاری و ...
 - سالمند بودند افراد محله، خانوارهای کم درآمد.
 - بواسطه نزدیکی به بازار و پایین بودن نرخ زمین، کسبه خرده پا در این محل ساکن شده‌اند.
- تأثیرات سوء ساختار یکی از مراکز تجاری شهر در روی بافت و تبدیل فضاهای با ارزش به انبارها، فضاهای خدماتی با کیفیت پایین (مأخذ: نگارندگان)

۴-۵- ضرورت اجرای طرح‌های جامع عمرانی در محله جوباره:

محله جوباره به صورت یک واحد جغرافیایی مشخص با نظام اقتصادی، اجتماعی و فضایی یک دست و شاخص در شهر کهن سال اصفهان توجه علاقمندان به مسائل شهری را به خود جلب نموده است. با اینکه عمران محله جوباره در طرح جامع شهر اصفهان مورد توجه بوده، لکن از دید اجرایی، گام‌های مثبتی که در شأن این شهر پر ارزش باشد برداشته نشده است. شهرداری اصفهان با خرید مسکن و اجرای طرح‌های عمرانی ناقص و ابتدایی که جز خراب کردن و تبدیل زمین‌های کوچک و مقطع به فضاهای سبز و پارکینگ‌های ناهماهنگ و ناموزون گامی برنداشته و یا گام‌های ضعیفی برداشته است (شفقی، ۱۳۸۱: ۴۶۷).

نداشتن الگویی واحد در امر بازسازی از مشکلات اساسی این بافت قدیمی است، چه وجود یک مقررات عمران شهری ناقص به مراتب بهتر از نبودن آن است.

گذشته از فرسوده بودن بافت محله، وجود شاخص‌های تاریخی در این محله باعث گردیده این محله به عنوان یک محور تاریخی، فرهنگی شناخته شده و اهمیتی دو چندان از سایر بافت‌ها را داشته باشد و از آنجایی که محله در دل شهر اصفهان قرار گرفته‌اند. به عنوان اصلی‌ترین هسته پیدایش این شهر شناخته شده است. ضرورت‌های ذیل در اجرای طرح غیر قابل انکار می‌نماید:

الف) اجرای طرح در راستای برنامه‌های مختلف فرهنگی

ب) تقویت صنعت توریسم در اصفهان به عنوان بیشترین و مهم‌ترین شهر جذب توریسم در کشور

ج) تأکید بر سیاست تمرکز زدایی، انتقال فعالیت‌ها در سلسله مراتب پایین‌تر به پیرامون

د) تقویت ساختار درونی شهر و احیای محور تاریخی اصفهان

ه) طرح اجرایی در پیرامونی محورها به منظور پویایی در محله (مأخذ: نگارندگان).

۵-۴-۱- طرح‌های اجرا شده:

طرح ساماندهی محله جویباره اصفهان:

محله جویباره از قدیمی‌ترین محلات شهر اصفهان بوده و می‌توان گفت این محله هسته اولیه شکل دهنده این شهر می‌باشد. به استناد ماده ۱۶۶ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب سال ۱۳۷۹ مبنی بر تخصیص اعتبار جهت بافت‌های تاریخی، ساماندهی محور تاریخی، گردشگری جویباره اصفهان در سال ۱۳۸۲ آغاز گشت. طرح و اجرای این پروژه توسط شرکت عمران و مسکن سازان منطقه مرکزی به عنوان کارگزار شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران و با نظارت عالی سازمان مسکن و شهرسازی استان اصفهان انجام شد. جهت انجام فعالیت‌های بهسازی و ساماندهی بافت قدیم، شناخت گذشته تاریخی جزء اصول اولیه می‌باشد. پس از انجام برداشت‌های لازم. معین شدن رتبه تاریخی محدوده مورد نظر و همچنین پس از شناسایی فضاهای ارزشمند و بارز آن محدوده، طرح ساماندهی تهیه گردید. روان بخشی در طول مسیر با صرف حداقل هزینه به روش‌های زیر انجام گرفت.

۱- جمع‌آوری نخاله‌های ساختمانی و زباله‌ها از فضاهای مخروبه و تعریف کاربری جدید، با توجه به شرایط محلی، امکانات و طرح‌های فرادست جهت این زمین‌ها و حتی الامکان ایجاد تعادل در سرانه‌های خدمات عمومی.

۲- بدنه سازی از طریق: ایجاد هماهنگی بین مصالح به کار رفته در پوشش نماها، متعادل کردن خط آسمان، تعریف ضوابط و محدود کردن کنسول‌ها و پیش زدگی‌ها در گذرهای با عرض محدود. شاخص کردن عناصر ارزشمند و تاریخی و معرفی آنها به گذر، با بدنه سازی مناسب جهت این ابنیه و شاخص کردن ورودی این بناهای خاص

۳- کف سازی گذر و تعریف مسیر مشخص جهت عابر پیاده، اتومبیل و دوچرخه و تعریف مکان‌های مشخص جهت پارک وسایل نقلیه به صورت موقت، ایجاد فضای سبز در طول مسیر و شاخص ساختن محل ورودی ابنیه ارزشمند و بازارچه‌ها در طول محور: ایجاد وضعیت مناسب جهت دفع آب‌های سطحی در طول مسیر

۴- نورپردازی عناصر شاخص در طول مسیر و معرفی آنها به عابران در گذر، علاوه بر ایجاد روشنایی لازم در طول مسیر

۵- احیاء و ساماندهی مراکز محلات:

- مراکز محلات در واقع محل تجمع فعالیت‌های مردمی بوده است و از همجواری برخی کاربری‌های عمومی مثل فضاهای مذهبی (اعم از مسجد یا حسینیه)، فضاهای تجاری، کاروانسراها و بازارها و حمام‌ها و ... شکل گرفته‌اند. بعضی از مراکز محلات، کم و بیش با برجها بوده ولی برخی عناصر شاخص آن در طول زمان از بین رفته‌اند و یا بدون کاربری مانده و اهمیت خود را از دست داده‌اند. در این راستا ابتدا عناصر عمومی و تأثیر گذار در هر یک از مراکز محلات شناسایی شدند. عناصر تاریخی از بین رفته بازسازی شدند. عناصر ارزشمند از جمله مساجد، سقاخانه‌ها و ابنیه‌ای که در طول زمان متروک و بدون استفاده مانده بودند. شناسایی و کاربری جدید جهت آنها پیشنهاد و مرمت و احیا شدند. مثل حمام‌ها، آسیاب، کارخانه‌های

شال بافی و حتی خانه‌های تاریخی و ... حتی گاه روان بخشی در نقاط بحرانی با تعریض و عقب نشینی بناها، حاصل شد (ساماندهی محور تاریخی فرهنگی جویاره اصفهان، ۱۳۸۲: ۷).

۵-۴-۲- اهداف طرح:

- ایجاد ارزش افزوده املاک و مستغلات
 - ایجاد سرانه‌های خدماتی مورد نیاز ساکنین
 - ایجاد فرهنگ بافت قدیم و هماهنگ ظرف و مظروف (کالبد بافت با زندگی امروز)
 - ایجاد اشتغال از طریق محورهای احیاء و عمران داخل محلات از قبیل ایجاد مراکز تولید، آموزش و فروش صنایع دستی، ایجاد کارگاه آموزشی، راه اندازی و احیاء بازارچه‌ها
 - بالا بردن سطح اقتصاد ساکنین داخل بافت
 - جلوگیری از گسترش بیرویه حاشیه نشینی شهرها
- بافت شهر اصفهان به عنوان یک شهر تاریخی باید حفظ شود و پرداختن به عناصر شاخص تنها به صورت شهری کافی نیست (مسکن سازان و ساماندهی محور تاریخی، فرهنگی گردشگری جویاره اصفهان، ۱۳۸۲).

۵-۴-۳- تأثیرات اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی نوسازی بافت‌های فرسوده (تحلیل پرسشنامه)

تحلیل های بدست آمده از پرسشنامه (در نرم افزار SPSS) گویای این مطلب است که بیش از ۷۰ درصد از پاسخگویان از اثرات اقتصادی اجرای طرح در محله رضایت کم و بسیار کمی داشته و همچنین حدود ۶۰ درصد پاسخگویان نسبتاً (در حد متوسط) از اثرات اجتماعی اجرای طرح احساس رضایت داشته اند.

اثرات اجتماعی اجرای طرح: همانطور که اشاره شد، اجرای طرح (با تعریض معابر، بازسازی اماکن مخروبه، کف سازی و بدنه سازی محله) تا حدودی محله را از نظر امنیتی و اجتماعی بهبود بخشیده است، سازمان مسکن سازان بیشتر به امر زیبا سازی بافت پرداخته و محله به دلیل داشتن قدمت تاریخی و محدودیت های از سوی سازمان های همچون میراث فرهنگی و گردشگری به سبک سنتی (سنگ فرش، گل و سنگ) بازسازی نموده است. که از دیدگاه ساکنین تأثیر چندانی در ارتقای و زیباسازی سطح اجتماعی و فرهنگی ساکنین نداشته است.

اثرات اقتصادی اجرای طرح: از دید ساکنان محله اجرای طرح تنها تا حدودی باعث افزایش قیمت مسکن گردیده است، اما این میزان چندان زیاد نبوده است. اما اجرای طرح تأثیر چندانی بر افزایش شغل و درآمد مردم نداشته است، همانطور که قبلاً گفته شد، محله با وجود آثار تاریخی غنی می تواند محل جذب گردشگران داخلی و خارجی بسیاری باشد و یک منبع درآمدی مناسبی را برای ساکنین محله که در سطح اقتصادی پایینی به سر می برند ایجاد نماید، که خود این امر (بهبود وضعیت اقتصادی مردم) یکی از مهمترین عوامل در افزایش مشارکت آنان در امر بهسازی و سرعت بخشی به طرح ها خواهد بود. اما متأسفانه مشاهده می شود که سازمان های مربوطه به این مسأله اصلاً توجه ای نداشته اند (مأخذ: نگارندگان).

۵-۵- تحلیل میزان و تمایل به مشارکت ساکنین با نوع مشارکت

از مهم ترین تئوری هایی که در این تحقیق به آن پرداخته شده است، تئوری توانمندسازی و مشارکت مردمی می باشد. که طبق اصول آن،

راهبرد اصلی این مدل، اعتقاد به مردم است. اعتقاد به اینکه مسائل می تواند به بهترین شکل ممکن بدست مردمی که با آن مسائل به طور روزانه زندگی می کنند و به عبارتی گروههای ذینفع حل شود. توانمندسازی اشاره به اقشار محروم و گروههای حاشیه ای دارد و مؤلفه هایی نظیر آموزش، عدالت، توزیع عادلانه درآمد و امکانات، زمینه این توزیع عادلانه، زیر مجموعه آن قرار می گیرد. توانمند سازی از مفاهیم توسعه پایدار است که در آن (توسعه پایدار) بر مشارکت همه گروههای اجتماعی در فرایند توسعه و پیشرفت تأکید می شود (<http://www.hastia.org>).

مشارکت حق مردم است و همچنان که گفته شد مستلزم آگاهی آنها است. مشارکت نوعی توان بخشی به گروه های ضعیف است که در نتیجه آن بتوانند سهمی بر آنچه بر زندگی آنها تاثیر خواهد گذاشت داشته باشند. براساس برآوردهای به عمل آمده از پرسشنامه بیش از ۶۰ درصد از ساکنین محله جویباره تمایل به مشارکت در امر نوسازی با مجریان طرح را دارا بوده و ۳۰/۳ در صد عدم تمایل خود را به هرگونه مشارکت در طرح های نوسازی محله اعلام نموده اند.

جدول شماره (۳) میزان تمایل به مشارکت

میزان تمایل به مشارکت	درصد
تمایل به مشارکت	۶۹/۷
عدم تمایل به مشارکت	۳۰/۳
جمع کل	۱۰۰

مأخذ: نگارندگان

در این مرحله با استفاده از آزمون لوجستیک در پی وجود رابطه بین اولویتها و تمایل به مشارکت می باشیم.

جدول (۴): وجود ارتباط بین اولویتها و تمایل به مشارکت

متغیر وابسته	تمایل به مشارکت	
	ضریب رگرسیون	Exp(B)
فروش به قیمت عادلانه	-۰/۲۴۰	۰/۷۸
تعویض املاک	-۰/۳۰۱	۰/۷۴
معادل سازی املاک	۰/۰۳۰	۱/۰۳
مشارکت بدون جابجایی	-۰/۳۲۸	۰/۷۲
مشارکت در بخشی از طرح	-۰/۱۳۲	۰/۸۷
واگذاری سهام با ۲۰٪ افزایش	-۰/۰۵۱	۰/۹۵
اجرای طرح توسط مردم	-۰/۱۳۲	۰/۸۷

مأخذ: نگارندگان

باتوجه به جدول فوق، به این دلیل که سطح معناداری زیر ۰/۰۵ می باشد. بنابراین فرضیه رابطه بین تمایل به مشارکت با نوع مشارکت تنها در گزینه فروش به قیمت عادلانه و مشارکت بدون جابجایی تأیید می گردد.

۵-۱-۵- بررسی اولویتهای هفتگانه در شیوه های مشارکت

جدول (۵): میزان تمایل مردم به مشارکت با توجه به اولویت ها

اولویت های هفتگانه مشارکت	تعداد		درصد	
	موافق	مخالف	موافق	مخالف
فروش به قیمت عادلانه	۱۳۷	۱۳۵	۵۰/۴	۴۹/۶
تعویض املاک	۱۶۳	۷۹	۶۷/۴	۳۲/۶
معادل سازی املاک	۱۹۰	۷۱	۷۲/۸	۲۷/۲
مشارکت بدون جابجایی	۲۱۶	۳۹	۸۴/۷	۱۵/۳
مشارکت در بخشی از طرح	۷۴	۱۷۳	۳۰	۷۰
واگذاری سهام با ۲۰٪ افزایش	۵۸	۲۱۱	۲۱/۶	۷۸/۴
اجرای طرح توسط مردم	۸۵	۱۸۱	۳۲	۶۸

مأخذ: نگارندگان

با توجه به جدول (۵) می توان اذعان داشت، که ترتیب اولویت ها در زمینه مشارکت به قرار زیر می باشد.

اولویت اول: مشارکت مردم منطقه بدون جابجایی از محل زندگی و اجاره یا رهن در مدت اجرای طرح توسعه شرکت و بازگشت به محل پس از پایان پروژه با ۸۴/۷ درصد موافق

اولویت دوم: املاک معادل سازی شود و مالکین در طرح مشارکت داده شوند تا ارزش افزوده هم نصیب مالکین شود. با ۷۲/۸ درصد موافق.

اولویت سوم: معوض املاک با توافق طرفین در منطقه دیگر به مالک تحویل داده شود با ۶۷/۴ درصد موافق
 اولویت چهارم: املاک به قیمت مناسب و عادلانه خریداری شود. با ۵۰/۴ درصد موافق
 اولویت پنجم: اجرای طرح توسط مردم بر اساس نقشه ارائه شده شرکت با ۳۲ درصد موافق
 اولویت ششم: باز گذاشتن دست مالک در مشارکت بخشی از ارزش ملک و دریافت بخش دیگر با ۳۰ درصد موافق
 اولویت هفتم: تحویل گرفتن ملک از مالک در قبال واگذاری سهام با ۲۰٪ افزایش با ۲۱/۶ درصد موافق
 ۵-۵-۲- بررسی فرضیات

فرضیه اول: طرح های اجرا شده در محله جوپاره با ویژگیهای اقتصادی و اجتماعی محله هماهنگ نبوده است.
 در این فرضیه از آزمون نسبت در نرم افزار Minitab استفاده شده است
 ۱- اثرات اجرای طرح باعث بهبود وضعیت اجتماعی و فرهنگی محله جوپاره نشده است.

$$H_0 = P_1 = P_2 = 0/5$$

$$H_1 = P_1 > 0/5$$

P_1 = نسبت افراد مخالف با بهبود وضعیت اجتماعی با اجرای طرح به کل افراد

$$0/39 < 0/05 = \text{مقدار احتمال}$$

آزمون نسبت معنی دار نیست. یعنی نسبت افرادی که موافق بهبود وضعیت اجتماعی و فرهنگی محله با اجرای طرح های نوسازی و بهسازی هستند، کمتر از نصف بوده است.

جدول (۶): آزمون نسبت، بهبود وضعیت اجتماعی با اجرای طرح به کل افراد

آزمون نسبت	تعداد مخالفین	کل افراد	نسبت افراد موافق (P_1)	مقدار احتمال
	۶۰	۳۲۰	۰/۱۸	۰/۳۹

۲- افراد با این موضوع که اجرای طرح باعث بهبود وضعیت اقتصادی شده مخالف هستند.

$$H_0 = P_1 = P_2 = 0/5$$

$$H_1 = P_1 > 0/5$$

P_1 = نسبت افراد مخالف با اینکه اجرای طرح باعث بهبود وضعیت اقتصادی شده به کل افراد

$$0/0 < 0/05 = \text{مقدار احتمال}$$

جدول (۸): آزمون نسبت، بهبود وضعیت اقتصادی شده به کل افراد

آزمون نسبت	تعداد مخالفین	کل افراد	نسبت افراد موافق (P_1)	مقدار احتمال
	۲۶۲	۳۲۰	۰/۸۱	۰/۰

آزمون نسبت معنی دار است. یعنی نسبت افرادی که مخالف بهبود وضعیت اقتصادی با اجرای طرح های احیا و نوسازی بافت محله هستند، بیشتر از نصف است.

فرضیه دوم: مشارکت مردم یکی از مهم ترین ارکان موفقیت طرح های نوسازی بافت های فرسوده محله جوپاره می باشد. به منظور رد یا اثبات فرضیه مورد نظر از رگرسیون لجستیک استفاده گردیده است.

در یک طرف معادله (Y) تمایل به مشارکت مردم در اجرای طرح و در طرف دیگر اولویت های هفتگانه مشارکت جای داده شده است.

با در نظر گرفتن روشهای مختلف مشارکت های مردم در اجرای طرح های نوسازی و بهسازی در اولویت اول با خرید املاک به قیمت مناسب و عادلانه و اولویت چهارم مشارکت مردم بدون جابجایی از محل زندگی، مشارکت ساکنین بیشتر و میزان موفقیت طرح افزایش می یابد.

ضریب معناداری در این معادله زیر ۰/۰۵ در نظر گرفته شده است. فرضیه ما با ضریب ۰/۰۳۳ اثبات گردیده، در واقع فرض (H1) پذیرفته می شود. بنابراین فرضیه دوم ما تایید می گردد.

$$H0: \beta_1 = \beta_2 = \dots = \beta_7$$

$$H1: \beta_i \neq \beta_j$$

بر اساس نتایج حاصله از مطالعات و نظر سنجی ها و گفتگوها، ارزیابی نگارندگان از تحقق مشارکت در نمونه مورد مطالعه به صورت زیر قابل ارائه خواهد بود.

- ارتباط برقرار شده بین مسئولان و مردم بسیار ضعیف بوده، اکثریت افراد مورد پرسش تا کنون با هیچ یک از مسئولان و دستگاه های متولی امر بهسازی و نوسازی محله هیچ گونه ارتباطی نداشته اند

- اقدامات به عمل آمده در محله در محدوده یک محور انجام گردیده و بسیاری از بخشهای محله همچنان دست نخورده باقی مانده است. اقدامات به عمل آمده در محله شامل کف سازی و بدنه سازی بوده و در زمینه نوسازی مسکن تا کنون کاری نشده است.

- ساکنین محله به دلیل ضعف بنیه مالی و عدم اطمینان به اجرای طرح و نوسازی محله و در نتیجه از دست دادن منزل مسکونی تمایلی به فروش زمین خود به شهرداری و سازمانهای دیگر را دارا نمی باشند

- اقدامات به عمل آمده در زمینه کف سازی و بهبود شبکه سامانمندی ترافیکی از دیدگاه مردم ساکن در محله رضایت بخش نبوده و تنگی معابر که یکی از معضلات اصلی محله بوده همچنان پا برجا مانده

- ضعف بنیه اقتصادی به منظور احیای بافت توسط ساکنین باعث گردیده که تنها حدود ۶۰ درصد از ساکنین تمایل خود را برای مشارکت در امر نوسازی مسکن با مسئولان امر اعلام نمایند. و این یک امتیاز برای مسئولان در سرعت بخشیدن به روند احیای بافت محله می باشد.

۷- نتیجه گیری:

با توجه به بررسی های به عمل آمده از انجام طرح های بهسازی بافت های فرسوده اینگونه برآورد می گردد که باید با دیدی جدید و متفاوت تر از قبل به آنها نگاه کرد و یک عنصر اساسی در این زمینه که مردم و مشارکت آنها می باشد اهمیت بیشتر قائل گردید زیرا که صاحبان واقعی این بافت ها خود مردم می باشند. بنابراین مسئولان و متصدیان این امر باید فکر تملک را از ذهن خود خارج کنند. و در این زمینه مشاوران باید با مردم ساکن در محلات در ارتباط باشند و با مردم که بهره مندان این طرح ها هستند مرتب صحبت کنند از آن جا که هیچ گروه و ارگانی به اندازه ی خود این ساکنین از وضعیت محله باخبر نبوده و با مشکلات واقعی محله برخورد نداشته اند و اگر مردم ساکن در بافت های فرسوده مطلع شوند که قانون از آنها چه حمایت هایی می کند، مشتاقانه تر در اجرای طرح ها مشارکت می کنند و این محلات نیازمند نهادهای خاصی با حضور ریش سفیدان و معتمدان محل می باشند تا این نهاد با کمک یک گروه تخصصی مطالعاتی و مشاور، هم محل مراجعه مردم باشند و هم از جانب مردم برای اجرای طرح نظارت کنند.

یکی دیگر از راهکارها می تواند حمایت مالی از شهرداری ها باشد، چرا که شهرداری های کشور به دلیل نداشتن منبع درآمد پایدار و دیگر مشکلات درآمدی و سرانه بودجه ی خود در حفاظت این بافت دچار مشکل هستند که این مشکلات را با تخلف هایی که انجام می دهند بیشتر می کنند.

۱- مشارکت مردم : مشارکت را در چهار بعد می توانیم اجرا کنیم :

الف) مشارکت در تصمیم گیری و مدیریت

به این معنا که مردم را در سطح تصمیم سازی برای تعیین نحوه برخورد با پروژه شرکت دهیم .

ب) مشارکت در تأمین مالی هزینه انجام طرح ها :

یکی از دلایل موفقیت این طرح ها در کشورهای توسعه یافته، تأمین هزینه های آنها از بخش خصوصی و مردم می باشد.

ج) مشارکت در تأمین نیروی انسانی :

از این جهت که بتوان از نیروهای بیکار و جویای کار در محل برای اجرای پروژه ساماندهی بافت فرسوده کمک گرفت.
د) مشارکت در منافع

ایجاد بستر مناسب برای استفاده تمام دست اندرکاران طرح در استفاده از بسترهای ایجاد شده و جذب سرمایه و گردشگران داخلی و خارجی به این بافت و محور تاریخی می تواند انگیزه مناسب در جلب مشارکت باشد.
با توجه به تاریخی بودن محور و قدمت آن و مشکلات مختلف مانند مالکیت (وقفی بودن ، ارث)، ندادن پروانه ساخت و ... روز به روز بر تنزل و فرسودگی آن افزوده می شود. این تنزل کالبدی و فیزیکی باعث تنزل اقتصادی و اجتماعی این بافت می شود. در نتیجه باعث کاهش ماندگاری و عدم رغبت گردشگران در بافت می شود. در واقع بافت به جای جذب گردشگر باعث دفع آنها می گردد . بنابراین تسریع در بهسازی و نوسازی ضرورت دارد .

۲- کمک به مردم ساکن در این بافت برای ساخت و اجرای طرح توسط خودشان : که این امر می تواند از طریق ایجاد تعاونی ها و کمک های مالی و دادن وام صورت گیرد .

۳- فراهم کردن تخفیف مالیاتی برای مالکان قدیمی : همانطور که ذکر شد ، یکی از مزایای اصالت بخشی ، بالا رفتن قیمت زمین و مسکن می باشد . اما این بالا رفتن قیمت به دلیل افزایش مالیات برای مالک آن سودی ندارد و مالک مجبور به ترک بافت می شود. با کاهش مالیات می توان مالکین را در محل نگه داشت.

۴- بهبود و تغییر در قوانین بهسازی و شهرسازی و همچنین صدور پروانه ساخت به خود ساکنین موجود موجب بهینه شدن بافت خواهد شد.

۵- وضع قوانین برای کمک به مردم تا در اجرای طرح مشارکت فعال تری داشته باشند .

۶- حذف قوانین دست و پا گیر که خود عامل مهمی در خروج اجباری ساکنین از این بافت می باشد.

منابع:

- ۱- آئینی، محمد (۱۳۸۶)، موضوعات اقتصادی، مالی و مدیریتی در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری، تهران، مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن، چاپ اول.
- ۲- انصاری، میرزا حسن خان (۱۳۵۸)، تاریخ اصفهان بخش نخست ، به اهتمام جمشید سروشیار.
- ۳- سازمان نوسازی و بهسازی اصفهان ، (۱۳۸۶)، اولویت بندی مالی پروژه احیاء ، کالبدی محور جویباره در دو محور تاریخی محله جویباره حد فاصل میدان عتیق تا خیابان کمال.
- ۴- حبیبی ، کیومرث ؛ پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶)، بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری، دانشگاه کردستان، سازمان عمران و بهسازی شهری، چاپ اول.
- ۵- حاجتی اشرفی، غلامرضا (۱۳۷۰)، مجموعه کل قوانین و مقررات شهرداری و شوراهای اسلامی ؛ تهران: شهرداری تهران
- ۶- رهنمایی، محمدتقی؛ پروانه (۱۳۸۷)، فرآیند برنامه ریزی شهری ایران؛ تهران: انتشارات سمت.
- ۷- زاغیان، امیر، به سازی و نوسازی (۱۳۸۶)، راهبردی برای دستیابی به توسعه پایدار شهری، مجله نما، سال هفدهم، شماره ۱۵۷-۱۵۵.
- ۸- شفق، سیروس (۱۳۸۱)، جغرافیای اصفهان، دانشگاه اصفهان، چاپ اول
- ۹- شفق، سیروس، (۱۳۶۶)، بافت شهر اصفهان. تنگناهای ترافیک، سمینار فرهنگ و ترافیک.
- ۱۰- شفق، سیروس، (۱۳۷۴)، جاذبه های فراموش شده و توریستی اصفهان، سمینار اصفهان و جاذبه های ایران گردی و جهانگردی اصفهان،
- ۱۱- شفیع نسب، سیدرضا (۱۳۸۶)، بافت فرسوده و سیاست های بهبود کیفیت مسکن؛ فصلنامه شهرسازی و معماری؛ سال هفدهم؛ شماره ۵۵
- ۱۲- شماعی، علی؛ پوراحمد، احمد (۱۳۷۸)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا؛ انتشارات دانشگاه تهران

- ۱۳- صالحی میلانی، ساسان؛ باقری بهشتی؛ شیدا (۱۳۸۳)، بررسی تطبیقی اقدامات مرمت شهری در محورهای فرهنگی و تاریخی اصفهان، آبادی - فصلنامه شهرسازی و معماری، شماره دهم.
- ۱۴- عنذلیب، علیرضا (۱۳۸۷)، مجموعه یادداشت‌های نوسازی، بافت فرسوده (سازمان نوسازی شهر تهران؛ تهران، ری‌پور)
- ۱۵- فلامکی، منصور (۱۳۸۴)، نوسازی و بهسازی شهری، تهران، سمت.
- ۱۶- معاونت برنامه ریزی استانداری اصفهان، ۱۳۸۵
- ۱۷- مقصودی، ملیحه؛ حبیبی، سیدمحسن (۱۳۸۱)، مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۱۸- مهندسین مشاور شارمند (۱۳۷۸)، شیوه‌های تحقق طرحهای توسعه‌ی شهری و بررسی تجارب تهیه و اجرای طرحهای توسعه‌ی شهری در ایران، تهران: نشر آیندگان
- ۱۹- مهندسین مشاور شارمند (۱۳۸۷)، سازمان و تشکیلات اجرایی مداخله در بافت‌های فرسوده شهر اصفهان، وزات مسکن و شهرسازی
- ۲۰- مهندسین مشاور شارمند (۱۳۸۷)، مقایسه‌ی طرح‌های نوسازی فرآیند تهیه‌ی راهنمای طراحی در روند توسعه؛ تهران
- ۲۱- هنر فر، لطف الله (۱۳۴۴)، گنجینه، آثار تاریخی اصفهان
- 20-Perry Clarence A; (1975). The Neighborhood unit Formula ch3 Foom melville c. Branch , urban plunning theory , Dowden , Hutchinson.
- 21-UND(2004) Guidelines for urban regeneration in the Mediterranean region.
- 22- <http://www.hastia.org>