

چالش‌های مدیریت ساخت در بافت‌های فرسوده شهری و (مطالعه موردی: منطقه نه دره مشهد) با تکنیک سوات

لیلا جوادزاده بلوری

دانشجوی کارشناسی ارشد، عمران گرایش مدیریت ساخت.

نام نویسنده مسئول:

لیلا جوادزاده بلوری

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۵/۰۳

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۷/۰۷

چکیده

با توجه به مهاجرت گسترده‌ای که در سال‌های اخیر از شهرهای کوچک و روستاها به شهرهای بزرگ صورت گرفته، توازن میان توسعه خدمات و زیرساخت‌های شهری با ساخت بناهای مسکونی و رشد جمعیتی از بین رفته و بدین ترتیب پدیده‌ای با عنوان بافت فرسوده و یا ناکارآمد شهری شکل گرفته است. چنین پهنه‌هایی با توجه به وسعت و اثرگذاری بالایی که به خصوص در شهرهای بزرگ، به خود اختصاص داده‌اند، امروزه به عنوان یکی از دغدغه‌های اصلی مدیریت شهری مطرح می‌باشند. با توجه به نبود ساز و کار مشخص در جهت شناسایی و اقدام در این پهنه‌های شهری، همواره جریان ساماندهی و مدیریت ساخت با چالش‌های متعددی روبه‌رو می‌باشد. ابعاد و ویژگی‌های مربوط به آن در قالب جداول سوات مورد ارزیابی قرار گرفت. بدین ترتیب که محدودیت‌های موجود در حوزه مورد بررسی در قالب نقاط ضعف و تهدید و همچنین امکانات موجود در قالب نقاط قوت و فرصت مورد جمع‌بندی قرار گرفت. لازم به ذکر است، مبنای چنین دسته‌بندی از ویژگی‌ها و ابعاد زمینه‌ی مورد مطالعه، راهبردهای مطروحه و اتخاذ شده در راستای توسعه و ساخت در این اراضی می‌باشد. در نهایت بر مبنای محدودیت‌های موجود، چالش‌ها شناسایی شده و با توجه به قابلیت‌های موجود راهکارهایی در مقابله با چنین چالش‌هایی اتخاذ گردید.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، چالش‌های مدیریت ساخت، راهکارهای مقابله.

بیان مسئله

گسترش بی‌رویه‌ی شهرها در سال‌های اخیر به خصوص در شهرهای بزرگ ایران، به عنوان یک مسئله‌ی جدی مطرح بوده است. ریزدانی، ناپایداری سازه‌ی ابنیه و نفوذناپذیری در این بافت‌ها، اکنون به عنوان منبع بسیاری از مسائل متعدد اقتصادی و اجتماعی را نیز مطرح گردیده است [۱]. اقدامات متعددی توسط مدیران شهری در برخورد با چنین بافتی شکل گرفته است که با توجه به پیچیدگی و چالش‌های مربوط به مدیریت ساخت در این حوزه‌ها، عموماً نتوانسته‌اند نتیجه‌ی امیدوارکننده‌ای در پی داشته باشند. در بسیاری از موارد نیز ساکنین این حوزه‌ها نیز از اقدامات شکل گرفته و راهکارهای اجرایی مدیران شهری ناامید شده و به جابه‌جایی محل سکونتشان دست زده‌اند و بدین ترتیب گروه‌هایی با شرایط نامطلوب اقتصادی و با مسائل بسیار زیاد اجتماعی جایگزین شده‌اند و باعث شده تا مسئله به صورت جدی‌تری رقم خورده و چالش‌های پیش‌رو بسیار پررنگ‌تر بروز یابند. علاوه بر آن، گستردگی چنین حوزه‌هایی در شهرهای مختلف، به خصوص شهر مشهد که همواره گروه‌هایی را به عنوان مهاجر درون خود می‌پذیرد، عاملی است تا این مسئله به عنوان یک اولویت مطرح باشد و همواره متناسب با شرایط روز، ارائه راهکارهای اجرایی در دستور کار مدیران شهری قرار گیرد.

رویکردی که در سال‌های اخیر مورد توجه مدیران دولتی بوده است، تجمیع قطعات و ادغام زمین و در نهایت تغییر خط مالکیت بوده است و ساماندهی بافت‌های فرسوده از طریق بکارگیری این الگو انجام گرفته است. این شیوه که از طریق خرید اجباری اراضی انجام می‌شود همواره مسائل متعددی را در پی داشته که از جمله‌ی آن‌ها می‌توان به حذف مشارکت ساکنین از توسعه و بی‌بهره‌ماندن این گروه‌ها از مزایای اقتصادی آن اشاره کرد. بدین ترتیب توسعه و ساماندهی، تنها ابعاد کالبدی را شامل شده و ارتقا وضعیت اجتماعی و توانمندسازی اقتصادی شهروندان مورد توجه نبوده است. علاوه بر آن، با توجه به مسائل و چالش‌های اساسی مربوط به خرید اجباری زمین، از جمله کمبود منابع مالی، ممانعت از فروش توسط ساکنین و...، روند نوسازی بافت‌های فرسوده تا میزان قابل توجهی به طول انجامیده است. بنابراین می‌توان این الگو را در پرداختن به بافت‌های فرسوده‌ی شهری که مساحتی حدود ۶۵ هزار هکتار از سطح شهرها را شامل شده، ناکارآمد دانست و جست‌وجو در جهت دستیابی به راهکارهایی اجرایی و مؤثرتر به نحوی که به خوبی مسائل مالی، جنبه‌های حقوقی، اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی را در بر گرفته و از سرمایه‌های اجتماعی و ظرفیت‌های موجود جهت رفع موانع بهره‌گیر را ضروری تلقی نمود.

گفت‌گسترش بی‌رویه‌ی شهرنشینی از طرفی، و عدم مدیریت منسجم به منظور کنترل و هدایت چنین جریانی از طرف دیگر، باعث پدید آمدن چالش‌های گوناگونی در نزد مدیران شهری شده است. از جمله‌ی این مسائل، بافت‌های فرسوده‌ی شهری می‌باشند که با توجه به ابعاد مختلف از چالش‌های مربوط به آن‌ها، به عنوان یک مسئله‌ی پیچیده، پیش‌روی مدیران قرار گرفته است. چهارچوب راهبردی یکپارچه و منسجم در مدیریت ساخت بافت‌های فرسوده یکی از موارد کلیدی در جهت برون‌رفت از این بحران می‌تواند باشد. اگر چه در منابع موجود به شکل گسترده‌ای رویکردهای مربوط به ساماندهی بافت‌های فرسوده‌ی شهری متناسب با مسائل و چالش‌های پیش‌روی‌شان مورد بررسی و ارزیابی قرار گرفته است، اما همچنان راهکارهای مؤثر در ارتباط با مدیریت ساخت در این حوزه‌ها به خوبی شناسایی نشده و در نتیجه مدیران شهری در بسیاری از موارد دست به تصمیمات سلیقه‌ای زده و تنها در جهت حل مقطعی مسائل گام بر می‌دارند. این در حالی است که تدوین چهارچوب راهبردی در این حوزه با ارائه‌ی راهکارهای مؤثر مربوط به آن می‌تواند مسیر روشنی را برای مدیران فراهم آورد. البته لازم به ذکر است که با توجه به ابعاد مختلف مسائل مربوط به بافت‌های فرسوده، نیاز است تا برخورد با چنین پدیده‌ای در شهر، به شکل استراتژیک و طولانی‌مدت ساماندهی شود و راهکارهای اجرایی در هر یک از بافت‌های فرسوده، متناسب با شرایط پیچیده‌ی حاکم بر آن‌ها توسعه یابد. بنابراین در پژوهش حاضر سعی شده است تا با بهره‌گیری از منابع گوناگون در ارتباط با رویکردهای مربوط به مواجهه با بافت فرسوده، اصول مربوط به مدیریت ساخت در بافت‌های فرسوده شهری، تجارب مختلف در ارتباط با بهبود وضعیت بافت‌های فرسوده و همچنین مسائل عمده مربوط به این حوزه‌ها، چهارچوب راهبردی در ارتباط با مدیریت ساخت در این بافت‌ها ارائه شود و سپس با بررسی تفصیلی تر چالش‌های مربوط به بافت فرسوده‌ی ۹دره‌ی مشهد، راهکارهای اجرایی بر مبنای راهبردهای تدوین شده، اتخاذ گردد [۱-۵].

در شرایط کنونی، بیش از ۲۰ درصد از بافت‌های شهری دچار فرسودگی بوده و فرائز از ۳۰ درصد از جمعیت شهرهای کشور نیز در این بافت‌ها زیست می‌کنند. این ارقام ضرورت پرداختن به این مسئله را به خوبی نشان می‌دهد، چرا که در صورت بی‌توجهی به آن و عدم برنامه‌ریزی جهت توسعه‌ی آن، به سرعت ساکنان قدیمی این حوزه‌ها، جای خود را به گروه‌های غیربومی داده و در پی آن، آسیب‌های اجتماعی و متعددی در این حوزه‌ها به وقوع خواهد پیوست و این مناطق به عنوان مراکز ناامن و فساد، سایر حوزه‌های پیرامونی خود را نیز تهدید می‌نمایند. علاوه بر آن، گروه‌های بومی با انتقال سکونت خود به طبیعت پیرامون شهر، توسعه‌ی افقی شهرها را رقم زده و بسیاری از باغات و اراضی کشاورزی را از بین خواهند برد. بنابراین عدم انجام اقدامات و تدابیر به موقع در شرایط کنونی در مقابله با رشد شتابان چنین بافت‌هایی از شهر می‌تواند سرانجامی تلخ برای سرمایه‌های انسانی و طبیعی سرزمین‌مان رقم زند.

در نهایت، مسائل مربوط به مدیریت ساخت در بافت‌های فرسوده را نمی‌توان به عنوان مسئله‌ای مجزا از سایر مسائل اجتماعی و اقتصادی در این حوزه‌ها مد نظر قرار داد، چرا که بسیاری از چالش‌های پیش‌روی مدیریت ساخت در این حوزه‌ها، ناشی از پیچیدگی‌ها و مسائل مربوط به حوزه‌های اجتماعی و اقتصادی می‌باشد. آنچه اساسی به نظر می‌رسد، تدوین چهارچوب یکپارچه مدیریتی در برخورد با بافت‌های فرسوده است، به نحوی که راهکارهای مؤثر در مدیریت ساخت بافت‌های فرسوده را با مدنظر قراردادن چالش‌های اجتماعی و اقتصادی تبیین نماید. از طرفی بسیاری از اقدامات انجام شده در حوزه‌ی ساخت و ساز در بافت‌های فرسوده، عمدتاً ناموفق بوده و مانع از دستیابی به اهداف تبیین شده گردیده است، موانع اصلی را می‌توان در نادیده‌گرفتن مسائل مربوط به وضعیت اجتماعی و اقتصادی این حوزه‌ها جست و جو نمود [۸].

مبانی نظری

مفهوم فرسودگی

واژه‌های فرسوده، فرسودگی، فرسوده شدن در واقع بیانگر شرایط رو به افول پدیده‌های گوناگون می‌باشند و نمایانگر جریان روبه‌اضمحلال در پدیده‌ای خاص را تداعی می‌کنند، این می‌تواند بدان معنا باشد که پدیده‌ی مورد نظر در حال نابودی است، مگر آنکه تغییر و یا تغییراتی این روند را دچار دگرگونی نماید [۹].

تعریف لغت نامه دهخدا از واژه‌ی فرسودگی به معنای فرسوده شدن می‌باشد و معادل کهنه و بهم ریخته، پایمال گردیده، افسرده شده، پوسیده و کهنه است. فرهنگ معین معنای آزرده شده و عمید نیز خسته و ناتوان را بر آن افزوده‌اند. بهره‌مندی از چنین واژه‌ای در توصیف دسته‌ای از بافت‌های شهری نیز می‌تواند تعابیر و معناهای ضمنی مختلفی را در ذهن متبادر کند، از کهنگی و بهم‌ریختگی یک بافت شهری گرفته و تا ناتوانی بافت در شکل‌دادن به محلی مناسب برای سکنی‌گزیدن شهروندان از جمله تعابیری است که از بافت شهری فرسوده، با توجه به معانی یاد شده از این واژه در ذهن روشن می‌گردد.

بافت شهری فرسوده

اهمیت معنای عبارت بافت فرسوده‌ی شهری از آن جهت است که هر برداشت از این عبارت می‌تواند به میزان قابل توجهی در نحوه‌ی برخورد و میزان مداخله در بافت‌های فرسوده‌ی شهری نقش داشته باشد. به عبارت دیگر، تعابیر متفاوت از واژه‌ی فرسودگی در بافت‌های شهری، سازو کارهای گوناگونی برای برنامه‌ریزان و مدیران شهری پدید خواهد آورد، چراکه بدون تردید بافت شهری بهم ریخته (به عنوان تعبیری از بافت فرسوده) نیازمند نوع و میزان مداخله‌ی متفاوتی به منظور ساماندهی است و فضای شهری ناتوان، به عنوان تعبیر دیگر از بافت فرسوده، نیازمند نوع و میزان مداخله‌ی دیگری می‌باشد. از این رو لازم است تا به واکاوی دقیق‌تری از مفهوم بافت شهری فرسوده بپردازیم [۱۰].

تغییر و تحول در بافت‌های شهری را می‌توان به عنوان امری غیر قابل اجتناب در نظر گرفت که با گذر زمان و در روندی تدریجی حادث می‌شود، یکی از این گونه تغییرات که پیش‌روی بافت‌های شهری قرار گرفته را می‌توان فرسودگی نامید. تعریفی که از بافت شهری فرسوده عمدتاً مورد توجه متخصصین می‌باشد، عوامل کالبدی و زیرساختی را در بر می‌گیرد. برای مثال تعریفی که دیکنز، جامعه‌شناس شهری از بافت فرسوده مطرح می‌کند، بدین شکل است: "بافت‌های فرسوده یکی از انواع مختلف بافت‌های

شهری هستند که به دلیل فرسودگی کالبدی و برخوردار بودن نامناسب و وجود زیرساخت‌های آسیب‌پذیر دارای ناپایداری مکانی-فضایی هستند" [۱۱].

ماهیت بافت‌های شهری

هر بافت شهری را به نوعی می‌توان شامل ۳ بعد دانست: کالبد، فعالیت و معنا. به صورت تمثالی نیز می‌توان کالبد را ظرف و فعالیت و معنا را مظهر هر بافت شهری در نظر گرفت. این ابعاد در قالب ظرف و مظهر بافت‌های شهری همواره در ارتباطی پیوسته با یکدیگر بوده و هر گونه تغییر در یکی، دیگری را نیز با تغییر روبه رو خواهد نمود. به عبارت دیگر می‌توان کالبد یک بافت شهری را تعیین کننده نوع و شکل فعالیت‌هایی دانست که در آن روی می‌دهد و علاوه بر آن، از این طریق معنای آن بافت شهری را نیز شکل می‌دهد. به صورت متقابل نیز، مظهر و یا همان ابعاد فعالیت و معنایی یک بافت را نیز می‌توان زمینه‌ساز هر گونه تغییر و تحول تدریجی و یا ناگهانی در کالبد و یا همان ظرف یک بافت شهری محسوب نمود. بر این اساس به منظور هر گونه تغییر در هر یک از ابعاد یک بافت شهری، می‌بایست ابعاد دیگر مورد توجه قرار گیرد [۱۵].

در ارتباط با تغییرات در هر یک از ابعاد بافت‌های شهری نیز می‌توان اینگونه عنوان نمود که تحولات ظرف عموماً به صورت ترمیمی انجام می‌پذیرد و تحولات مظهر نیز غالباً به صورت تدریجی شکل می‌گیرد، این در حالی است که در سال‌های اخیر، تغییرات ترمیمی ظرف، تبدیل به تحولات تخریبی شده و بدین ترتیب کالبد، فعالیت و معنای و یا به صورت کلی بافت‌های شهری دچار دگرگونی، تغییر و فرسودگی شده‌اند [۹].

از طرف دیگر، شناخت عواملی از فضای شهری که در شکل دادن به کالبد، عملکرد و معنای یک بافت اثر گذار می‌باشند، در بررسی ماهیت بافت‌های شهری و همچنین ساماندهی فرسودگی مربوط به آن اهمیت بسزایی دارد. در عین حالی که ۳ بعد کالبد، عملکرد و معنا در رابطه‌ای پیوسته با یکدیگر قرار دارند و عموماً نمی‌توان مرزی میان آن‌ها قائل بود، اما عوامل و اجزایی که پدیدآورنده‌ی این ۳ بعد می‌باشند را می‌توان به صورت تفکیک شده‌ای بررسی نمود و میزان و روند تغییرات را در آن‌ها مورد کنکاش قرار داد. این عوامل را می‌توان در قالب زیر دسته‌بندی نمود:

شکل (۱) عوامل فضای شهری



متناسب با آنچه به عنوان عوامل سازنده‌ی یک بافت شهری عنوان شد، در جریان فرسودگی می‌توان یک یا چند عامل را به عنوان عوامل فرسوده‌ی بافت شهری شناسایی کرد و بدین ترتیب راهکارهایی متناسب با آن عوامل را مد نظر قرار داد.

شاخص‌های فرسودگی در بافت‌های شهری

برخورد متخصصین با بافت‌های فرسوده عموماً مبتنی بر شاخص‌های فرسودگی بافت‌های شهری و یا معیارهای شناسایی بافت‌های فرسوده می‌باشد. این شاخص‌ها و معیارها در سازمان‌های ذی‌ربط نیز به عنوان دستورالعمل مورد بررسی قرار گرفته‌اند. برای مثال در این رابطه می‌توان به راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده اشاره کرد که توسط دبیرخانه‌ی شورای عالی معماری و شهرسازی ایران (مصوب خرداد ۱۳۸۴) به تصویب رسیده است. و ویژگی‌های زیر را به عنوان شاخص‌های فرسودگی در بافت‌های شهری تعریف نموده است:

- ۱) ارگانیک و یا نامنظم بودن بافت، ریزدانی، تراکم پایین (یک یا دو طبقه).
- ۲) منسجم نبودن بافت، مستحکم نبودن ساختمان، به ویژه در برابر زلزله، پایین بودن کیفیت مصالح و نامناسب بودن موقعیت جغرافیایی (اسکان غیررسمی در مکان‌های فاقد ایمنی مانند حریم گسل و یا رودخانه).
- ۳) نداشتن زیرساخت مناسب، به ویژه آب و برق یا ناکارآمدی شبکه‌های تأسیساتی موجود.
- ۴) ناکارآمدی شبکه‌ی دسترسی‌ها: ارگانیک یا نامنظم بودن، عرض کم معابر، نفوذپذیری کم خودرو.
- ۵) تعدد کاربری‌های ناسازگار با وجه مسکونی و کمبود یا فقدان کاربری خدماتی و تجاری.
- ۶) آلودگی محیطی (فاضلاب، زباله، آب‌های سطحی و ..).
- ۷) ابعاد اجتماعی: مهاجر یا غیربومی بودن ساکنین، فقر، بالا بودن سکونت استیجاری، اعتیاد، ناهنجاری و بزهکاری، و ناامنی.
- ۸) ابعاد اقتصادی: پایین بودن ارزش زمین و مسکن، ناتوانی مالی ساکنین در نوساز، بی‌میلی سرمایه‌گذاران، درآمد پایین و اشتغال امتهار و غیر رسمی.
- ۹) کارکرد مدیریت شهری: کمبود یا فقدان خدمات، تأسیسات و تجهیزات شهری، و فقدان عمران و بهسازی.
- ۱۰) نوع مالکیت: نامشخص بودن تفکیک‌ها، مشکلات ثبتی و حقوقی اسناد ملک‌ها، تعدد وراثت [۱۶].

روش‌شناسی پژوهش

۱- نوع پژوهش

پژوهش حاضر را به لحاظ نوع هدف‌گذاری می‌توان از جمله پژوهش‌های کاربردی محسوب نمود، به طور کلی روش پژوهشی مورد استفاده در این تحقیق را می‌توان از نوع توصیفی-تحلیلی عنوان نمود. در این روش سعی بر این است تا با مطالعه‌ی اسناد کتابخانه‌ای و بازدیدهای میدانی، داده‌های اولیه و مرتبط با موضوع مورد مطالعه به صورت کامل و دقیق توصیف شده و پس از ارزیابی روابط میان متغیرها و استنتاج یکپارچه از داده‌های گردآوری شده، تحلیلی مفهومی از روابط میان داده‌ها متناسب با موضوع مورد مطالعه، ارائه گردد. از این رو در فرآیند تدوین این پژوهش، به منظور درک و دریافت از چالش‌های مدیریت ساخت در بافت فرسوده‌ی شهری، ابتدا با مطالعه‌ی منابع موجود در ارتباط با بافت‌های فرسوده، ادبیات مربوط به آن توصیف می‌گردد و سپس با انتخاب یکی از بافت‌های فرسوده‌ی چالش‌برانگیز در شهر مشهد با نام منطقه‌ی نه‌دره، اطلاعات موجود در رابطه به آن نیز نسبت با ادبیات موضوع، سامان‌دهی و توصیف می‌گردد. بر مبنای داده‌های جمع‌آوری شده، تحلیلی به منظور بررسی چالش‌های مدیریت ساخت در این بافت فرسوده، ارائه می‌گردد.

در نهایت به منظور تحلیل و استنتاج داده‌های گردآوری شده در راستای پاسخ‌گویی به موضوع پژوهش، روابط میان داده‌ها در قالب تکنیک سوات به صورت یکپارچه‌ی بررسی می‌گردد. لازم به ذکر است خروجی داده‌های حاصل از بازدید میدانی در قالب‌هایی همچون تهیه‌ی نقشه، تصاویر مربوطه و تدوین جداول ارائه می‌گردد.

یافته‌ها

معرفی محدوده مورد مطالعه

محدوده‌ی نه‌دره با نودره یکی از روستاهای واقع در جنوب شهر مشهد می‌باشد که در سال‌های اخیر با توجه به قرارگیری در منطق شهری مشهد، به عنوان یکی از بافت‌های شهری شناخته می‌شود. اراضی نه‌دره که نام این محدوده نیز منسوب به آن

می‌باشد، بخشی از اراضی مشرف به ارتفاعات جنوب شهر مشهد است که محدوده وسیعی را به وسعت ۷۹۲۶۶۸ متر مربع (۷۹ هکتار) را در بر می‌گیرد. این اراضی از شمال به بافت شهر مشهد محدود می‌گردند و از شرق، جنوب و غرب به ارتفاعات جنوب شهر مشهد محدود می‌گردد. محدوده مورد نظر جزء منطقه ۹ شهرداری مشهد می‌باشد. اراضی نه دره از نظر کالبدی محدوده‌هایی را در برمی‌گیرد که به ترتیب از شرق به غرب عبارتند از:

- انتهای خیابان هنر (واقع در امتداد بلوار شهدای هفت تیر) از کوچه هنر ۵ به سمت جنوب تا ارتفاعات.
- خیابان شقایق جنوبی (شقایق سوپر)، شقایق جنوبی در امتداد خیابان شقایق که از بلوار هشتم.
- شهریور به سمت جنوب منشعب می‌گردد.
- شهرک صابر که از نظر مساحت تقریباً نیمی از محدوده مورد مطالعه را در بر می‌گیرد.

شکل (۲) موقعیت محدوده در شهر مشهد

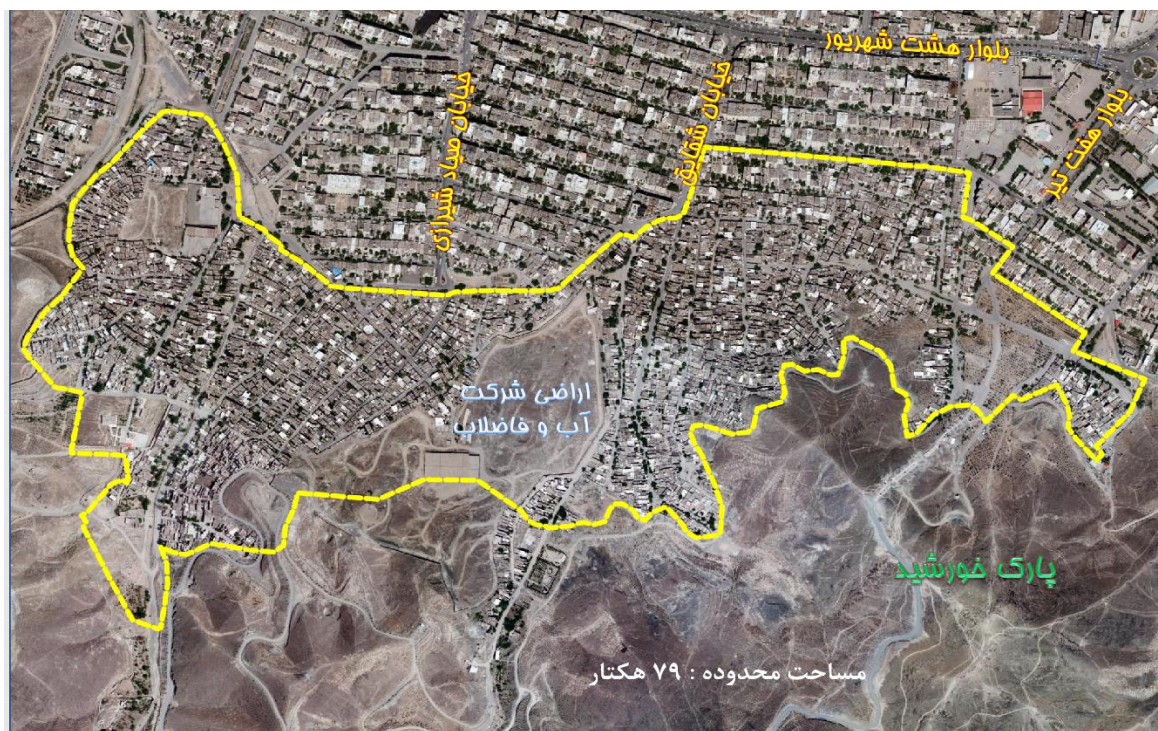


بررسی ابعاد و ویژگی‌های منطقه در مطالعات ساماندهی بافت فرسوده (مهندسان مشاور طاش سال ۱۳۸۸)

معرفی حوزه طرح

روستای نه‌دره یا نودره یکی از روستاهای واقع در جنوب شهر مشهد بوده است. اراضی نه‌دره که نام این محدوده منسوب به آن می‌باشد، بخشی از اراضی مشرف به ارتفاعات جنوب شهر مشهد است که محدوده‌ی وسیعی را با وسعت ۷۹ هکتار در بر می‌گیرد. این اراضی از شمال به بافت شهر مشهد محدود می‌گردند و از شرق، جنوب و غرب به ارتفاعات جنوب شهر مشهد محدود می‌گردد. محدوده‌ی مورد نظر جزء منطقه ۹ شهرداری مشهد می‌باشد.

شکل (۳) موقعیت محدوده نه دره در شهر مشهد (سال ۱۳۹۰)



شرق، جنوب و غرب به ارتفاعات جنوب شهر مشهد محدود می‌گردد. محدوده‌ی مورد نظر جزء منطقه ۹ شهرداری مشهد می‌باشد.

ویژگی‌های عمومی محدوده

- ۲۰۰۰۰ نفر جمعیت ساکن این محدوده می‌باشند.
- تعداد نفرات در هر خانوار (بعد خانوار) ۵/۲ نفر است.
- ۵/۸ درصد سرپرستان خانوار شاغل می‌باشند.
- دمای محدوده طرح بین ۱/۵ تا ۲ درجه کمتر از سایر نقاط شهر مشهد است.
- دوره‌ی یخبندان در این محدوده از سایر بخش‌های شهر طولانی‌تر است.
- رطوبت نسبی در محدوده طرح نسبت به سایر نقاط شهر مشهد بیشتر است.
- میزان بارش در محدوده طرح از سایر نقاط شهر مشهد بیشتر است.
- وزش باد به مقدار بیشتر و با سرعت بیشتر در این محدوده شکل می‌گیرد.

بررسی ابعاد فرسودگی بر مبنای ویژگی‌های مختلف

الف) ابعاد فرسودگی بر مبنای ویژگی‌های کالبدی

- اکثر ساختمان‌های این محدوده در برابر زلزله مقاومت نداشته و تنها ۳۹ درصد از پلاک‌ها دارای سازه فلزی می‌باشند و بقیه ساختمان‌ها با سازه‌های باربر و یا نیمه اسکلت ساخته شده‌اند.
- حدود ۱۰ درصد ابنیه موجود با سنگ و یا آجر نماسازی شده‌اند و حدود ۳۰ درصد نمای سیمانی دارند و بقیه ابنیه نیز فاقد نما می‌باشند.
- بافت محدوده نه‌دره به شدت ریزدانه بوده و در طول زمان در اثر بازتفکیک‌های مکرر ریزدانه‌تر نیز می‌گردد.

- حدود ۴ درصد از پلاک‌های مسکونی در حریم سیل احداث شده‌اند که الزاماً بایستی جابه‌جا گردند.
- حدود ۱۹ درصد از پلاک‌های موجود در شیب بالای ۲۵ درصد و بدون توجه به اصول ساخت احداث شده‌اند که الزاماً بایستی جابه‌جا گردند.
- حدود ۰/۵ درصد از پلاک‌های مسکونی در حریم برق فشار قوی احداث شده‌اند و بایستی جایه‌جا گردند.
- حدود ۵۰ درصد واحدهای مسکونی مساحتی کمتر از ۱۰۰ متر مربع دارند.
- عدم نفوذ حرکت پیاده در داخل بافت
- احداث معابر در شیب زیاد و عدم انطباق معابر با توپوگرافی
- عرض حدود ۵۰ درصد معابر ۶ متر و کمتر از ۶ متر می‌باشد.
- عدم وجود سلسله مراتب شبکه دسترسی سواره و پیاده.
- مقطع عرضی نامناسب معابر.
- عدم پیوستگی معابر با شبکه ترافیکی شهر

ب) ابعاد فرسودگی بر مبنای برخورداری از تأسیسات و امکانات زیرساختی

حدوده ۱۱ درصد از ابنیه، فاقد آب آشامیدنی مناسب بوده و همچنین حدود ۲۳ درصد نیز فاقد خط تلفن ثابت می‌باشند. علاوه بر موارد فوق، حدود ۵ درصد از ابنیه منطقه از برق و گاز شهری بی‌بهره‌اند. در جدول زیر، درصد فراوانی امکانات و تجهیزات زیرساختی به صورت دقیق عنوان گردیده است.

جدول (۱) توزیع فراوانی نسبی تأسیسات بر حسب واحد

امکانات	درصد فراوانی
آب	۸۹/۵۲
برق	۹۵/۱۶
گاز	۹۵/۱۶
تلفن	۷۷/۴۲

ج) ابعاد فرسودگی بر مبنای ویژگی‌های بهداشتی محیط

- دفع مقدار زیادی از فاضلاب خانگی به صورت سطحی انجام می‌گردد.
- تخلیهی زباله‌ها و نخاله‌های ساختمانی در قسمت‌های از محدوده قابل مشاهده می‌باشد.

بررسی محدوده‌ی مورد مطالعه بر مبنای مشاهدات میدانی

آنچه در مواجهه اولیه با محدوده‌ی نهدره قابل توجه می‌باشد، تراکم و فشردگی بافت بوده، به شکلی که قطعات مسکونی با مساحت کم در پیرامون گذرگاه‌های عبوری بسیار باریک جای گرفته‌اند و شرایط نامطلوبی را از این رو پدید آورده‌اند. از طرف دیگر، تمایز میان محدوده‌ی مورد نظر با پهنه‌های پیرامونی آن، بسیار قابل توجه می‌باشد، این امر به نحوی است که این محدوده را به عنوان قسمتی منفک از اطراف خود جلوه گر ساخته است. در این قسمت، بررسی ابعاد گوناگون بافت شهری نهدره بر مبنای مشاهدات میدانی مورد بررسی قرار می‌گیرد.

مسکن

ابنیه‌ی مسکونی موجود در این بافت عمدتاً دارای قدمتی بیش از ۱۵ سال داشته و کمتر مورد بازسازی و نوسازی قرار گرفته‌اند. بنا به گفته‌ی بسیاری از ساکنین، عدم توانایی مالی مهم‌ترین عامل در نوسازی ابنیه و مسکن در این بافت می‌باشد. اجر و آهن به عنوان مصالح غالب در سازه‌ی ابنیه‌ی این محدوده قابل مشاهده است که در نمای ساختمان، به شکل بسیار نامطلوبی

قابل رؤیت می‌باشد. فشردگی ساخت و سازهای صورت گرفته در این محدوده به نحوی است، که عموماً مساحت قطعات کمتر از ۱۰۰ متر به مقدار قابل توجهی به چشم می‌خورد. سیما نامناسب شکل گرفته بر اثر وضعیت نامطلوب ساختمان‌ها را می‌توان در بسیاری از نقاط محله مشاهده نمود.



شکل (۴) مسکن

فضاهای باز و عمومی

نبود مرکز محله‌ای تعریف شده به عنوان فضای تجمع و گردهمایی از جمله مسائلی است که می‌توان در ساختار کالبدی این محدوده مشاهده نمود. این امر به نحوی است که تناسب میان فضای پر و خالی از بین رفته و ساختار فضایی آن شامل تراکم تعداد بسیار بالای توده در فضاهای باز کم می‌باشد. نبود فضای سبز کافی در محله، عامل دیگری است که امکان تفریح و تفرج در سطح محله را با اختلال مواجه ساخته است. در بسیاری از قسمت‌های محله نیز فضاهای باز تعریف نشده‌ای وجود دارد که به شکل رهاشده و فاقد برنامه‌ریزی در سطح محدوده رها شده و عموماً به عنوان محل تجمع معتادین و بزهکاران شناخته می‌شود.



شکل (۵) فضاهای باز و عمومی

دسترسی‌ها و معابر محلی

معابر موجود در محله عمدتاً دارای عرضی بسیار کمی بوده و حرکت سواره را در شرایط نامناسبی فراهم می‌کنند، علاوه بر آنکه در بسیاری از موارد نیز تداخل سواره و پیاده صورت گرفته و از این طریق ایمنی حرکت سواره و پیاده را کاهش می‌دهد. عدم تبعیت از توپوگرافی و شکل طبیعی زمین در توسعه‌ی مسیرهای عبوری نیز در این محدوده قابل ملاحظه است. از طرف دیگر نبود روشنایی کافی عامل دیگری است که حرکت و جابه‌جایی را در معابر محلی با اختلال مواجه ساخته است.



شکل (۶) دسترسی‌ها

تدوین جداول سوات

جداول سوات بر مبنای حوزه‌های اثرگذار بر توسعه و مدیریت ساخت در بافت فرسوده‌ی نه‌دره‌ی مشهد به نحوی انجام می‌گیرد تا قابلیت‌ها، ضعف‌ها، امکانات و محدودیت‌های هر یک از حوزه‌های بافت مورد مطالعه، بر مبنای راهبردهای مطروحه در طرح ساماندهی و راهکارهای مورد تأکید تخصصین ارزیابی گردد. این جداول مبنای شناخت و بررسی چالش‌های پیش‌رو برای هر یک از راهبردهای مورد نظر خواهد بود.

سوات حوزه مدیریت و حقوقی

جدول (۳) سوات مدیریت و حقوقی

راهبردهای مدیریتی	وضعیت موجود (حوزه‌ی مدیریتی)			
	تهدید	فرصت	ضعف	قوت
جامع‌نگری و بهبود ابعاد مختلف فرسودگی به صورت همزمان فرآیند محور بودن استراتژی- های ساماندهی و نه تأکید بر محصول محور بودن تعامل و هماهنگی با گروه‌های ذینفع و ذی‌نفوذ پیش از هر اقدامی ایجاد سازمان مجری طرح ساماندهی سالم سازی محیط شهری و پایداری آن اقدامات تبلیغی- ترویجی برای تبدیل معاصر سازی به تقاضای عمده ساکنان	آگاهی بسیار کم جامعه‌ی محلی از اقدامات مدیریت شهری اعتماد پایین ساکنین به مدیریت دولتی نارضایتی ساکنین از مدیریت شهری در خصوص توجه به نظافت و بهداشت محدود کاهش امید به بهبود و توسعه‌ی اراضی موجود در میان ساکنین	تمایل هر چند اندک به همکاری در میان گروه‌های محلی در توسعه‌ی آتی تمایل حدود نیمی از ساکنین به سکونت در بافت موجود	۶۵.۱ درصد ساکنین با مالکیت ثبتی یا تصرفی (غیر اجاره‌ای) زندگی می‌کنند. ناکارآمدی مدیریتی و سازمانی ناکارآمدی طرح‌ها، برنامه‌ها، شیوه‌ها و روش‌های اجرایی ضعف و نارسایی قوانین، ضوابط و مقررات وجود سازمان‌های موازی در زمینه‌ی ساماندهی و ساخت در این محدوده	ارائه‌ی طرح ساماندهی اراضی بافت فرسوده نه دره تعریف این محدوده به عنوان بافت فرسوده و تدوین یافتن الگوی توسعه‌ی ترکیبی

تشکیل نهادهای مردمی برای حل مشارکت ساکنان دعوت از مالکان و ساکنان برای مذاکره درباره طرح، پروژه‌های اجرایی، چگونگی اجرای طرح، سیاست‌های اجرایی و .. به منظور جلب اعتماد آنان و کسب حمایت و مشارکت مردم				
--	--	--	--	--

سوات حوزه ی کالبدی

جدول (۳) سوات حوزه کالبدی

راهبردهای کالبدی	وضعیت موجود (حوزه ی کالبدی)			
	تهدید	فرصت	ضعف	قوت
توقف رشد حاشیه نشینی در محدوده نه دره تغییر سیمای شهری در اراضی محدوده برقراری رابطه هدفمند بین سازمان فضایی و ساختار کالبدی طرح توجه به محدودیت های ساخت و ساز در حرائم پیوند بین محلات از طریق شبکه معابر و خدمات پیشنهادی ایجاد سلسله مراتب شبکه معابر محلی هم پیوند با شبکه معابر شهری ارائه ی ضوابط و دستورالعمل- های تشویقی به منظور نوسازی اصلاح هندسی تمامی معابر محله	قرارگیری ابنیه مسکونی در حرائم سیل و برق فشار قوی عدم مقاومت سازه ی ابنیه در مقابل زلزله کمبود منابع مالی به منظور اجرای طرح- های نوسازی و بازسازی رشد بافت های حاشیه‌ای بر اثر تداوم مهاجرت‌های بسیار از شهرها و روستاهای اطراف	امکان بهره‌مندی از همجواری با پهنه- های شهری توسعه یافته امکان توسعه ی فضای سبز در پهنه- های شمالی اراضی امکان تقویت و توسعه ی معابر محلی در پیوند با شبکه ی شهری	کیفیت پایین مصالح ساختمان‌های موجود ریزدانه بودن بافت محدوده قرارگیری ساختمان- های موجود در شیب بالای ۲۵ درصد مساحت کمتر از ۱۰۰ متر در قطعات مسکونی موجود عدم نفوذ حرکت پیاده به داخل بافت عدم انطباق معابر با توپوگرافی موجود عرض کمتر از ۶ متر حدود نیمی از معابر عدم وجود سلسله مراتب شبکه دسترسی	برخورداری ارزش کالبدی بالاتر لبه های همجوار با اراضی محدوده برنامه‌ریزی توسعه ی کالبدی و شروع اقدامات نوسازی توسط مدیریت شهری در محدوده وجود طرح تفصیلی مصوب و ساختار کالبدی- فضایی پیشنهادی محدوده توپوگرافی متمایز و ارتفاع بالاتر اراضی محدوده نسبت به پهنه های همجوار

سوات حوزه عملکردی

جدول (۴) سوات حوزه عملکردی

راهبردهای عملکردی	وضعیت موجود (حوزه‌ی عملکردی)			
	تهدید	فرصت	ضعف	قوت
معاصرسازی فضای شهری نه دره از طریق تأمین خدمات عمومی در سطح محدوده استفاده از انرژی شبکه های شهری و بهره‌وری از سطح خدمات رفاهی در حوزه‌های پیرامون تأمین فضای سبز با توجه به سرانه های متداول در شهر فراهم نمودن تأسیسات زیرساختی همچون آب و برق و گاز پیش از هر اقدام دیگری ارائه‌ی طرح‌های سرمایه‌گذاری بخش خصوصی به منظور بهبود خدمات محلی تشویق ساکنین برای تشکیل گروه‌های اجتماعی غیردولتی. (تعاونی‌های همیار محلی) در زمینه‌هایی مانند: پاکیزگی و بهداشت محله توسعه‌ی مراکز محلی به عنوان فضاهای عمومی در محدوده	توان مالی پایین بسیاری از اهالی محدوده در بهبود ایجاد سرمایه‌گذاری بر خدمات محلی مساحت پایین اراضی موجود در سطح محدوده به منظور توسعه‌ی خدمات رفاهی	همجواری با پهنه‌های شهری با خدمات رفاهی مناسب امکان بهره‌مندی از نیروی انسانی موجود در محدوده در توسعه‌ی خدمات رفاهی و محلی امکان بهره‌مندی از اراضی همجوار با محدوده به منظور توسعه‌ی فضاهای تجاری و تفریحی امکان بهره‌مندی از سرویس‌های خدمات حمل و نقل عمومی در محدوده- های همجوار برای سرویس دهی به محدوده‌ی نه‌دره امکان بهره‌مندی از اراضی در تصرف شرکت آب و فاضلاب	عدم برخورداری نسبت زیادی از بناهای مسکونی از تأسیسات و زیرساخت‌های اساسی تنها ۶ درصد از سطح محدوده به اراضی خدماتی اختصاص یافته است. تنها ۳ درصد از سطح محدوده به فضاهای سبز اختصاص یافته است. کمبود فضاهای فرهنگی-تفریحی در سطح محدوده عدم کارایی حمل و نقل عمومی در سرویس‌دهی به نقاط مختلف محدوده حضور فعالیت‌های ناسازگار کوچک مقیاس و ترکیب‌شده با بافت مسکونی در محله نبود خدمات شهری اضطراری از جمله اورانس و آشنشانی در نزدیکی به محدوده	اهمیت یافتن خدمات رسانی به محدوده‌ی نه‌دره در سال‌های اخیر توسط مدیران دولتی نزدیکی به مراکز تجاری و تفریحی جاذب در پیرامون وجود فضاهای باز رها شده در سطح محدوده با مساحت مناسب فراهم شدن تأسیسات زیرساختی برای تعداد بسیار زیادی از ابنیه در سال‌های اخیر

سوات حوزه اجتماعی-اقتصادی

جدول (۵) سوات حوزه اجتماعی-اقتصادی

راهبردهای اجتماعی-اقتصادی	وضعیت موجود (حوزه‌ی اجتماعی-اقتصادی)			
	تهدید	فرصت	ضعف	قوت
بازسازی شرایط ذهنی جامعه نه دره برای بازگشت به محیط شهری	امکان افزایش جرم و خشونت به دلیل مسائل اقتصادی و بیکاری در سال‌های آتی وجود دارد.	امکان ایجاد فرصت‌های شغلی در اراضی محدوده با توجه به توسعه‌ی مراکز تجاری و تفریحی در آن	تحصیلات پایین اکثریت ساکنین بیش از نیمی از جامعه‌ی محلی احساس حاشیه نشینی دارند	رضایت کافی گروه‌های محلی ساکن در محدوده از سکونت خود

<p>اقدامات تبلیغی - ترویجی برای تبدیل معاصر سازی به تقاضای عمده تشکیل نهادهای مردمی برای حل مشارکت ساکنان ایجاد فرصت‌های اشتغال برای ساکنین از طریق جذب نیروهای محلی در پروژه‌های در دست اجرا توسعه‌ی فضاهای عمومی در محدوده و فراهم آوردن زمینه‌های شکل‌گیری تجمعات و گردهمایی‌ها در محله ارائه‌ی طرح‌های تشویقی و وام‌های اشتغال‌زایی به ساکنین محله بهره‌مندی از عناصر فرهنگی و تاریخی در توسعه‌ی محله</p>	<p>امکان جابه‌جایی حجم زیادی از جامعه‌ی محلی به سایر مناطق شهری با توجه به میزان بالای نارضایتی‌ها وجود دارد. سطح بالای سرقت و دزدی در محدوده نهدره امکان ورود سایر شهروندان به این محدوده را با اختلال مواجه ساخته است. بیش از ۴۰ درصد ساکنین نسبت به اقدامات و برنامه- های مدیریت شهری بی اعتماد می‌باشند و این می‌تواند مانع از شکل‌گیری مشارکت در محدوده گردد. تصور ذهنی نامطلوب از این محدوده در نزد شهروندان مشهودی</p>	<p>وضعیت مناسب اجتماعی-اقتصادی در فضاهای پیرامونی اراضی نه دره امکان بهره‌مندی از مزاد ارزش به داخل محدوده را فراهم خواهد کرد. تمایل جامعه‌ی محلی و کسبه‌ی قدیمی به بهبود شرایط در اراضی بافت فرسوده‌ی نهدره امکان اشتغال‌زایی برای افراد بیکار در محدوده با توجه به پروژه‌های ساماندهی در این بافت</p>	<p>بیش از ۸۰ درصد ساکنین، گروه‌های مهارجر و غیربومی می‌باشند. و هیچ تعلق خاطری به محدوده‌ی سکونتی خود ندارند. اکثریت جامعه‌ی محلی درآمد ماهیانه‌ی بسیار اندکی دارند. تعداد بیکاران در میان جامعه‌ی محلی بسیار زیاد می‌باشد. ارزش زمین در محدوده‌ی طرح نسبت به پهنه‌های مجاور خود کمتر می‌باشد. تجمع گروه‌های بزهکار در سطح محلی عاملی بر ناامنی در سال‌های اخیر می‌باشد. بیش از ۳۰ درصد ساکنین این محدوده از حضور در فضاهای محلی احساس ناامنی دارند.</p>	<p>نزدیک به ۳۰ درصد از جامعه‌ی محلی، بیش از ده سال در این محدوده سکونت داشته‌اند و نسبت به آن احساس تعلق دارند. شکل‌گیری سازمان متولی طرح ساماندهی با مشارکت گروه‌های محلی در سال‌های اخیر</p>
---	---	---	--	--

نتیجه‌گیری

بر مبنای ویژگی‌های شناسایی شده در جداول سوات و راهبردهای مرتبط با آن حوزه، چالش‌های مدیریت ساخت در هر یک شناسایی می‌گردد. لازم به ذکر است چالش‌های مدیریت ساخت و ساماندهی بافت فرسوده‌ی نهدره‌ی مشهد، در قالب حوزه‌های اثرگذار بر فرسودگی بافت‌های شهری، شناسایی و ارزیابی می‌گردد.

چالش‌های حوزه مدیریت

جدول (۶) چالش‌های حوزه مدیریت

چالش‌های پیش رو	راهبرد های ارائه شده
<ul style="list-style-type: none"> وجود سازمان‌های مسئول ناهماهنگ و گاهاً در تناقض با یکدیگر نبود سازمان متولی یکپارچه در عرصه‌ی ساخت و ساماندهی محدوده 	<ul style="list-style-type: none"> جامع‌نگری و بهبود ابعاد مختلف فرسودگی به صورت همزمان
<ul style="list-style-type: none"> بی‌اعتمادی جامعه‌ی محلی و انتظار دستاوردهای سریع و محسوس در سطح منطقه از اقدامات و راهبردهای مدیریت شهری شرایط اضطراری و حساس در بخش‌هایی از محله نیاز به دستیابی به محصول را بسیار ضروری می‌کند. 	<ul style="list-style-type: none"> فرآیند محور بودن استراتژی‌های ساماندهی و نه تأکید بر محصول محور بودن

<ul style="list-style-type: none"> • ناامیدی جامعه‌ی محلی و بخش خصوصی از بهبود شرایط در سطح محدوده • بی نتیجه بودن جلسات انجام شده در این زمینه، تمایل گروه‌های مختلف را به حضور مجدد در این جلسات کم کرده است. 	<p>تعامل و هماهنگی با گروه‌های ذینفع و ذی-نفوذ پیش از هر اقدامی</p>
<ul style="list-style-type: none"> • مشکلات حقوقی و قانونی امکان شکل‌گیری نهادهای مردمی را تا مقدار زیادی با مشکل رویه رو می‌نماید. • آگاهی بسیار کم و تحصیلات پایین بخش زیادی از جامعه‌ی محلی 	<p>اقدامات تبلیغی- ترویجی برای تبدیل معاصر سازی به تقاضای عمده ساکنان تشکیل نهادهای مردمی برای حل مشارکت ساکنان</p>
<ul style="list-style-type: none"> • هزینه‌ی گزاف مربوط به راه‌اندازی و مدیریت چنین سازمانی، این امر را تا میزان قابل توجهی دور از دسترس می‌نماید. 	<p>ایجاد سازمان مجری طرح ساماندهی</p>

چالش‌های حوزه کالبدی

جدول (۷) چالش‌های حوزه کالبدی

چالش پیش‌رو	راهبردهای ارائه شده
<ul style="list-style-type: none"> • تداوم مهاجرت گروه‌هایی که از توان اقتصادی پایین‌تری برخوردار بوده و تمایل به سکونت در چنین بافت‌های را دارند. • نبود نظارت جدی در ساخت و سازهای در حال انجام و کمبود ضوابط و مقررات سختگیرانه در این خصوص 	<p>توقف رشد حاشیه نشینی در محدوده نه دره</p>
<ul style="list-style-type: none"> • کیفیت بسیار پایین مصالح بکار رفته در ساخت بسیاری از ابنیه موجود، شرایط را برای بهبود بسیار سخت نموده است. • توان مالی ساکنین و عدم تمایل به هزینه در این خصوص 	<p>تغییر سیمای شهری در اراضی محدوده</p>
<ul style="list-style-type: none"> • تراکم بسیار بالا در محدوده‌ی نه‌دره و همچنین نبود عرصه‌های وسیع ساخت و ساز در پهنه‌های مجاور امکان ساخت و ساز را در حرائم تأسیسات و سیل و .. افزایش داده و ممانعت از ساخت و ساز در این محدوده، نیاز به ارائه‌ی عرصه‌های مناسب در محدوده‌های مناسب به عنوان جایگزین دارد. 	<p>توجه به محدودیت‌های ساخت و ساز در حرائم</p>
<ul style="list-style-type: none"> • با توجه به تراکم بالای ساختمانی در محدوده و ریزدانه بودن بسیاری از قطعات، تعریض معابر نیازمند سطح وسیعی از تخریب و عقب نشینی خواهد بود. • کمبود منابع مالی و اعتباری به منظور اجرایی نمودن طرح مربوطه 	<p>پیوند بین محلات از طریق شبکه معابر و خدمات پیشنهادی</p>
<ul style="list-style-type: none"> • با توجه به توان مالی پایین ساکنین، دستورالعمل‌ها بی‌تأثیر خواهند بود و نیاز است تا راهکاری اجرایی ارائه گردد. • با توجه به نبود حس تعلق به محله در میان ساکنین و اهالی، تمایل به نوسازی ابنیه بسیار کم خواهد بود. 	<p>ارائه‌ی ضوابط و دستورالعمل‌های تشویقی به منظور نوسازی</p>
<ul style="list-style-type: none"> • شیب بالای منطقه، ساختار هندسی معابر را با اشکال روبه‌رو خواهد نمود. • ساخت و سازهای انجام شده، به صورت متراکم و بدون توجه به ساختار دسترسی معابر انجام شده است. 	<p>اصلاح هندسی معابر</p>

چالش‌های حوزه عملکردی

جدول (۸) چالش‌های حوزه عملکردی

چالش‌های پیش رو	راهبردهای ارائه شده
<ul style="list-style-type: none"> توان مالی پایین بسیاری از اهالی محدوده در بهبود ایجاد سرمایه‌گذاری بر خدمات محلی مساحت پایین اراضی موجود در سطح محدوده به منظور توسعه خدمات رفاهی 	<p>تأمین خدمات عمومی در سطح محدوده</p>
<ul style="list-style-type: none"> قرارگیری بسیاری از ابنیه مسکونی در شیب بالا و نقاط مرتفع، فراهم نمودن تأسیسات زیرساختی را به سختی امکان‌پذیر می‌نماید. هم اکنون بسیار از ابنیه‌ی موجود از تأسیسات اساسی بی‌بهره‌اند و رفع این مشکل نیاز به تأمین مالی قابل توجهی دارد. 	<p>فراهم نمودن تأسیسات زیرساختی همچون آب و برق و گاز پیش از هر اقدام دیگری</p>
<ul style="list-style-type: none"> تصویر ذهنی نامناسبی که از این محدوده در نزد شهروندان شکل گرفته است، تمایل بخش خصوصی را در سرمایه‌گذاری در خدمات رفاهی در این منطقه کم خواهد نمود. به منظور جذب سرمایه‌گاران بخش خصوصی در این محدوده، نیاز است تا ابتدا زیرساخت‌های اساسی از جمله شبکه‌ی حمل و نقل بهبود یابد. 	<p>ارائه‌ی طرح‌های سرمایه‌گذاری بخش خصوصی به منظور بهبود خدمات محلی</p>
<ul style="list-style-type: none"> با توجه به ناهمگونی اجتماعی-اقتصادی میان این حوزه و حوزه‌های پیرامون، بهره‌مندی از خدمات رفاهی پهنه‌های پیرامونی برای ساکنین این محدوده، می‌تواند به عنوان تهدیدی برای این مراکز تلقی شود. با توجه به وسعت محدوده و تراکم نسبتاً بالای جمعیتی در این پهنه‌ی شهری، خدمات رفاهی پیرامونی پاسخگو نخواهد بود. 	<p>استفاده از انرژی شبکه‌های شهری و بهره‌وری از سطح خدمات رفاهی در حوزه‌های پیرامون</p>
<ul style="list-style-type: none"> با توجه به نبود عرصه‌های باز مناسب در سطح محدوده، مکانیابی پهنه‌های سبز بدون تردید نیازمند برنامه‌ریزی کاربری زمین به صورت یکپارچه و جامع خواهد بود. با توجه به سطح بالای بزهکاری و اعتیاد در سطح محله، این امکان وجود دارد که فضاهای سبز تبدیل به پاتوق گروه‌های بزهکار و خلافکار شود. 	<p>تأمین فضای سبز با توجه به سرانه‌های متداول در شهر</p>
<ul style="list-style-type: none"> وضعیت فعلی بهداشت و پاکیزگی در محدوده بسیار نامناسب می‌باشد و نیازمند اقدامات اساسی توسط بخش دولتی می‌باشد. بی‌اعتمادی ساکنین نسبت به مدیریت بخش دولتی، سطح پایین امید به بهبود محدوده و همچنین پایین بودن حس تعلق به این بافت شهری در میان اکثریت اعضای جامعه‌ی محلی، شکل‌گیری گروه‌های اجتماعی به منظور توسعه و بهبود محله با مشکل روبه‌رو می‌نماید. 	<p>تشویق ساکنین برای تشکیل گروه‌های اجتماعی غیردولتی. (تعاونی‌های همیار محلی) در زمینه‌هایی مانند: پاکیزگی و بهداشت محله</p>

چالش‌های حوزه اجتماعی-اقتصادی

جدول (۹) چالش‌های حوزه اجتماعی-اقتصادی

چالش‌های پیش رو	راهبردهای ارائه شده
<ul style="list-style-type: none"> احساس حاشیه‌نشینی در میان اکثریت ساکنین این منطقه وجود دارد و پیوستگی اجتماعی این محدوده با سایر مناطق پیرامونی، نیازمند برنامه‌ریزی بلند مدت و اقدامات متعددی می‌باشد. نداشتن خدمات رفاهی معمول در محلات این منطقه و عدم دسترسی به تأسیسات و خدمات متداول رفاهی، مانع از ایجاد احساس شهروندی در میان اعضای جامعه‌ی محلی در این منطقه خواهد بود. 	<p>بازسازی شرایط ذهنی جامعه نه دره برای بازگشت به محیط شهری</p>

<ul style="list-style-type: none"> • سطح پایین سواد و همچنین فقر و بیکاری، عاملی تا دغدغهی بهبود محلهی سکونتی، به عنوان یک اولویت و دغدغهی ذهنی برای اعضای جامعهی محلی تعریف نشود. • بیش از نیمی از اعضای ساکن در محدوده، گروه‌های مهاجر بوده و احساس تعلقی نسبت به محلهی سکونتی خود ندارند. 	تشکیل نهادهای مردمی برای حل مشارکت ساکنان
<ul style="list-style-type: none"> • با توجه به پایین بودن سطح تحصیلات اکثریت جامعه، گروه‌های بیکار عمدتاً فاقد مهارت بوده و در انجام پروژه‌های عمرانی ناتوان خواهند بود. 	ایجاد فرصت‌های اشتغال برای ساکنین از طریق جذب نیروهای محلی در پروژه‌های در دست اجرا
<ul style="list-style-type: none"> • با توجه به سطح بالای جرم و بزهکاری در سطح محدوده، نا امنی از جمله مسائل و بحران‌های مرتبط با فضاها عمومی خواهد بود و امکان سرزندگی و شکل‌گیری تجمعات را در این فضاها با اختلال مواجه خواهد ساخت. 	توسعهی فضاها عمومی در محدوده و فراهم آوردن زمینه‌های شکل‌گیری تجمعات و گردهمایی‌ها در محله
<ul style="list-style-type: none"> • با توجه تمایل تعداد قابل توجهی از جامعهی محلی به نقل مکان از این محدوده، امکان اثرگذاری تبلیغات ترویجی را زیاد نخواهد بود و ایجاد تمایل به بهبود اوضاع محدوده در میان ساکنین نیازمند راهکارهای اساسی تری می‌باشد. 	اقدامات تبلیغی- ترویجی برای تبدیل معاصر سازی به تقاضای عمده

همانطور که روشن گردید، راهبردها و راهکارهای ارائه شده در هر یک از حوزه‌های مربوطه، با موانع اساسی روبه رو خواهد بود و بدین ترتیب ساماندهی و مدیریت ساخت در این محدوده نیازمند ارائه‌ی راهکارها و اقدامات متعددی است تا بر چالش‌های مطروحه فائق شده و بهبود و توسعه را در این بافت شهری فراهم آورد.

نتیجه گیری

با توجه به اهمیت بافت فرسوده در شهرهای امروزی و جایگاهی که این موضوع در سال‌های اخیر کسب کرده است، پژوهش‌های متعددی در این حوزه صورت گرفته و ابعاد و زوایای مربوط به آن تا میزان قابل توجهی آشکار گردیده است. اما همچنان مطالعات انجام شده، کمتر با واقعیت‌های اجرایی و شرایط خاص پهنه‌های شهری دچار فرسودگی تطابق داشته و از این رو در عرصه‌ی اجرا کارایی مورد انتظار را نداشته و همچنان مدیران شهری در دسترسی به چهارچوبی یکپارچه از راهبردها و اقدامات در این زمینه بی‌بهره می‌باشند.

این پژوهش در راستای پاسخ به چنین مسئله‌ای و به منظور برطرف نمودن کمبود منبع قابل اتکا در حل مسئله‌ی فرسودگی در شهرهای امروزی توسعه یافته است. بررسی و تدقیق مبانی و ادبیات موضوع فرسودگی در اراضی فرسوده‌ی نه‌دره‌ی شهر مشهد، با هدف بررسی چالش‌های پیش‌روی مدیران شهری انجام گردید و سعی شد براساس واقعیات جاری در شرایط موجود بافت مورد مطالعه، راهکارهای پیشنهادی به نحوی ارائه گردد که از جنبه‌های اجرایی بالایی برخوردار بوده و از امکان اثرگذاری بالایی برخوردار باشد.

آنچه به عنوان دستاورد این پژوهش می‌توان مورد شناسایی قرار داد، نه در قالب چهارچوبی عملکردی، بلکه در قالب جریانی فکری است که می‌بایستی مورد توجه مدیران شهری قرار گیرد و به عنوان راه‌حلی کارآمد در راستای توسعه‌ی فرسودگی در بافت‌های شهری مورد بررسی قرار گیرد، همانطور که از نتایج این پژوهش قابل مشاهده می‌باشد، فائق آمدن بر چالش‌های مدیریت ساخت در حوزه‌های شهری دچار فرسودگی بیش از آنکه نیازمند دستورالعمل و سیاست‌های از پیش تدوین یافته باشد، نیازمند رویکردی زمینه‌گرا است تا از طریق آن، راه‌حل‌های برون رفت از فرسودگی متناسب با ویژگی‌ها و ابعاد مرتبط با هر بافت شهری و به صورت مجزایی تدوین یابد.

منابع و مراجع

- [۱] عندلیب، علیرضا؛ ادیب، علیرضا. (۱۳۹۱). مقایسه تطبیقی الگوهای نوسازی خارجی و داخلی و راهکارگزینی برای بافت‌های فرسوده ایران. نشریه شهرسازی و معماری هفت شهر. (شماره ۳۹ و ۴۰، صص. ۵۶-۶۶). تهران.
- [۲] دوبران، اسماعیل؛ مشکینی، ابوالفضل؛ کاظمیان، غلامرضا؛ و علی آبادی، زینب. (۱۳۹۰). بررسی مداخله در ساماندهی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری با رویکرد ترکیبی (نمونه موردی: محله زینبیه زنجان). نشریه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری. (دوره ۲، شماره ۷، صص. ۷۱-۹۰).
- [۳] احمدی، هادی؛ رحیمی، مجید؛ عبدالله زاده رودپشتی، مصطفی؛ و کسانیان، راضیه. (۱۳۹۷). راهکارهای ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد بازآفرینی (مورد مطالعه: منطقه ۱۵ تهران). کنفرانس بین المللی عمران، معماری و مدیریت توسعه شهری در ایران. تهران.
- [۴] تقی پور، علی؛ آقامحمدی، آرزو؛ و قرشی، مهسا. (۱۳۹۵). ساماندهی بافت فرسوده شهری با رویکرد بهسازی و نوسازی (نمونه مورد مطالعه: بافت فرسوده شهری شهرستان میانه). اولین کنفرانس ملی علوم جغرافیا. اردبیل.
- [۵] فتحی، رقیه؛ شفقی، سیروس؛ و یک محمدی، حسن. (۱۳۹۶). ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد افزایش پایداری در کیفیت زندگی ساکنین (نمونه موردی: بافت فرسوده شهر آمل). نشریه نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی. (دوره ۱۰، شماره ۱، صص. ۱-۱۴).
- [۶] ملکی، آفرین؛ میردریکوند، حسین؛ باوفا، سمیه؛ و فراهانی، راضیه. (۱۳۹۲). مقاله ساماندهی بافت فرسوده شهری با تأکید بر رویکرد مشارکتی (نمونه مطالعاتی: بافت فرسوده شهر خرم آباد). اولین همایش ملی معماری، مرمت، شهرسازی و محیط زیست پایدار. تهران.
- [۷] دسوتو، هراندو. (۱۳۸۶). راز حقیقی سرمایه‌داری. ترجمه موسی غنی‌نژاد. مجله راهبرد. (شماره ۴۴، صص. ۲۷۰-۲۹۲).
- [۸] جعفری، طوفان. (۱۳۹۱). الگو مدیریت نوسازی خودانگیخته، (پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای. دانشگاه تربیت مدرس. تهران.
- [۹] حبیبی، سیدمحسن؛ مقصودی، ملیحه. (۱۳۸۱). مرمت شهری: تعاریف، نظریه ها، تجارب، منشورها و قطعه‌نامه های جهانی، روشها و اقدامات شهری. تهران: موسسه چاپ و انتشارات دانشگاه تهران.
- [۱۰] دهقان، نصرالله؛ فهیمی زاده، حسین. (۱۳۸۸). تشکیل نهاد اجتماعی محله گام نخست در تحقق اهداف توانمندسازی بافت های غیررسمی. نشریه هفت شهر. (دوره ۲، شماره ۲۹، صص. ۱۱۴-۱۲۳).
- [۱۱] دیکنز. (۱۳۸۲). جامعه شناسی شهری، جامعه، اجتماع محلی و طبیعت انسانی. ترجمه حسین بهروان. مشهد: آستان قدس رضوی، به نشر.
- [۱۲] گلرخ، شمین. (۱۳۸۸). بررسی ساز و کار تجمیع قطعات در فرایند نوسازی بافت‌های شهری فرسوده.
- [۱۳] پاکزاد، جهان‌شاه. (۱۳۹۷). سیر اندیشه ها در شهرسازی: از "کمیت" تا "کیفیت". ص ۱۴۷. تهران: شهیدی، آرمان شهر
- [۱۴] حسینی، سید جواد. (۱۳۸۷). مشارکت پایدار مردمی در نوسازی و بازسازی بافت های فرسوده شهری، وزارت مسکن و شهرسازی - شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران. تهران: انتشارات سخن گستر.
- [۱۵] حبیب، فرح؛ ذاکر حقیقی، کیانوش؛ و ماجدی، حمید. (۱۳۸۴). تدوین شاخص‌های موثر بر گونه‌شناسی بافت شهری. نشریه هویت شهر. (شماره ۷، صص. ۱۰۵-۱۱۲).
- [۱۶] حبیبی، سید محسن؛ مقصودی، ملیحه؛ (۱۳۸۴). مرمت شهری. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.