

ضربانگ کاوی پیشرانهای کلان موثر بر پایداری زیرپوست شهر (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر زنجان)

علی شمعی^{۱*}، محمد تقی حیدری^۲ و حسین طهماسبی مقدم^۳

۱. دانشیار گروه جغرافیای انسانی، جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی تهران، تهران، ایران

۲. استادیار گروه جغرافیا، جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه زنجان، زنجان، ایران.

۳. دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، گروه جغرافیا، دانشگاه زنجان، زنجان، ایران.

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۸/۲۶

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۷/۱۳

اطلاعات مقاله چکیده

ساخت فضایی شهرها به مثابه‌ی یک پیاز؛ اگر چه از بیرون ساده به نظر می‌رسد، اما در حقیقت به خاطر داشتن لایه‌های زیاد، فریبنده است. اگر هر لایه به طور جداگانه بررسی شود، یک کل را از دست داده‌ایم. در مطالعه‌ی ساخت فضایی بافت‌های فرسوده و محتوای آن (وضعیت پایداری) نیز، علل و عوامل موجد آن نبایستی فقط از یک زاویه نگاه شود. پژوهش حاضر می‌کوشد پالیسی‌های کلان موثر بر وضعیت ساخت موجود بافت فرسوده‌ی شهر زنجان را درک و میزان اثرات آن بر وضعیت را، مورد واکاوی قرار دهد. برای دستیابی به هدف فوق به طرق بانک‌کاوی منابع کتابخانه‌ای و مشاهده‌ی میدانی (مصاحبه با سرپرستان خانوار ساکن بافت "۴۹۱" نفر و خبرگان و متخصصین امر "۳۰ نفر") مواد مورد نیاز تحقیق جمع‌آوری و با استفاده از نرم‌افزارهای «ArcGis, lisrel» فراوری می‌گردد. نتایج تحلیل نشان داد عوامل ساختاری کلان اقتصادی با ضریب معنی‌داری ۹,۹۹ و ضریب تاثیر ۰,۹۲ به میزان بیش‌تری ساخت فضایی بافت فرسوده شهر زنجان را تبیین می‌نماید. به‌عبارتی؛ ساختار اقتصادی متمرکز و دولت‌گرا اقتصاد نفت و تاثیر آن بر تحولات فضایی شهر و تخصیص فضایی منابع مالی به صورت یکپارچه، توانسته بیش‌ترین ضریب تاثیر را در ساخت فضایی موجود بافت فرسوده شهر زنجان داشته باشد. همچنین عوامل کلان کالبدی در مرحله‌ی بعدی تاثیر قرار داشته و ساخت فضایی چند لایه‌ی بافت فرسوده‌ی زنجان را تبیین می‌نمایند. نوسازی پوسته‌ی اول بلوک‌های ساختمانی در حاشیه‌ی معابر اصلی با تکیه بر فضاهای تجاری ختم می‌گردد. عرض معابر و مصوبات تشویقی نوسازی بافت قدیم؛ امکان بلندمرتبه سازی و گسترش ارتفاعی واحدهای ساختمانی را فراهم نموده و نتیجه‌ی امر، ایجاد لفافه‌های فضایی جدید و کاملاً متضاد با پوسته‌های دوم و سوم بافت می‌باشد.

دوره ۱، شماره ۱، پاییز ۱۳۹۹
صص ۱۶-۳۱

DOR: 20.1001.1.27173747.1399.1.1.2.1

کلید واژه‌ها: توسعه پایدار، رویکرد زیست‌پذیری، ساختارهای کلان، شهر زنجان.

مقدمه

«تحلیل و درک شهر مستلزم به‌کارگیری همه‌ی ابزارهای روش شناختی، یعنی شکل، کارکرد، ساختار، سطوح، ابعاد، متن^۱ بافت^۲ زمینه و کل^۳، نوشتار و خوانش^۴، نظام دال^۵ و مدلول^۶، زبان و فرازبان، نهادها و ... است» (لوفور^۷، ۴۱: ۱۳۹۷). شهر یک فضای نگاشته شده است و چرخه‌ی حیات شهرنشینی وسیع‌ترین و پیچیده‌ترین تحول در عرصه‌ی جغرافیای شهری است؛ به‌همین دلیل عوامل و فرایندهای کلان بسیاری در این چرخه درگیر هستند که می‌توانند توسعه‌ی پایدار و ایجاد شهر زیست‌پذیر و یا بالعکس افول زیست‌پذیری شهر را رقم بزنند. بنابر این در تحلیل ساخت فضاهای شهری به‌خصوص بافت‌های فرسوده و مسائل موجود آن باید توجه داشت که هر یک از نیروهای موثر بر تحولات شهری، خویشتن خویش را در قالب گفت‌وگو با دیگر نیروها می‌جوید و مفهوم می‌یابد؛ چیزی که در حکمت متعالیه آنرا، وحدت تشکیکی وجود یا وحدت در عین کثرت و کثرت در عین وحدت می‌گویند. در این رویکرد شکل و فرم محیط ساخته شده متأثر از زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی است و خواسته‌های انسان به گونه‌ای در قالب فضای شهری سامان می‌یابد که محیطی قابل زندگی را در شهر به جای محیطی صرفاً برای تماشای شهر خلق نماید. بنابر این با نگاهی نو به شهر، با تحلیل فضاهای شهری و ریتم شهری به خوانش مجدد شهردست یافته و چگونگی قرائت مردم شهر از فضاهای شهری و زمان در شهر است. زیرا فضای بافت‌های فرسوده فضای باز نمایی ناشی از رسوبات تاریخی و عناصر آرمانی است که با خودش میراث چندین نسل را حمل می‌کند و متنی تلقی می‌گردد که چندلایه و متکثر و پیچیده هست؛ و آن چیزی که می‌تواند به این پیچیدگی نزدیک شود، زمینه‌ی خوانش و مطالعه متن بافت^۸ از طریق رویکرد زیست‌پذیری است. در مجموع اگر خوانش ما از سازمان فضایی شهر شبیه یک متن باشد، همه نیروهای کلان سهم خود را از این تجدید سازمان‌دهی دارند. بنابراین تحلیل ساخت فضایی بافت‌های فرسوده شهری در صورتی کار ساز خواهند بود که علاوه بر مسائل اقتضایی - محلی بافت^۹، به تحلیل عوامل کلان و فرامحلی نیز پرداخته شود. باید با هم‌سویی این نیروها به مغز فضا راه یافته و از طریق شناخت به تبیین واقعی مسائل آن پی برد.

بنابراین پژوهش حاضر زیست‌پذیری بافت‌های فرسوده‌ی شهری و مکانیسم بازتولید آن را تحت تاثیر نیروهای (کلان و اقتضایی - محلی) می‌داند که وضعیت حاکم بر زیست‌پذیری منطقه را رقم می‌زنند. به‌عبارتی همانند هر پدیده‌ی دیگر شهری، نیروهای برتری زیادی در پشت ناپایداری و فرسودگی بافت‌های شهری وجود دارد و مورد توجه قرار دادن این نیروها یکی از وظائف اصلی و محوری برنامه‌ریزان در قرن ۲۱ است؛ لذا هدف از مطرح نمودن رویکرد زیست‌پذیری در بافت‌های فرسوده‌ی شهری در این پژوهش، انتظار رسیدن به فرآیندی بوده است که در آن علاوه بر شناسایی و استخراج عوامل کلان لایه‌های پیچیده شهر؛ به تحلیل ساختار اثرگذار کلان بر وضعیت حاکم بر زیست‌پذیری بافت فرسوده‌ی بخش مرکزی شهر زنجان بپردازد تا از طریق شناخت این نیروها، متن موجود (شهر)، مورد تغییر قرار گرفته و از این طریق، فضاهای انگاشتی متفاوت، در شهر تولید و به تدریج این فضاها با ساختار اجتماعی و افعال کنش‌گران خود، پیوندی معنادار برقرار نماید؛ زیرا چنین فضاهایی امروزه پایداری بسیاری از شهرهای معاصر را به چالش می‌کشد. اهمیت بررسی این موضوع را می‌توان در دو محور عمده خلاصه نمود: ارزش نظری و ارزش عملی. ویژگی نظری این

^۱.Text

^۲.Context

^۳.Field

^۴.Writing and Reading

^۵.Signifier

^۶.Signified

^۷.Lefebvre

^۸.Text

^۹نگارنده در رساله (۱۳۹۵) خود رفتارشناسی پالسی های موثر بر زیست پذیری بافت‌های فرسوده را در دو سطح کلان و خرد مورد توجه قرار داده است و در طی پژوهشی جداگانه میزان اثرات خرد هر یک را مورد واکاوی قرار داده است.

مطالعه کمک به پیشرفت تخصصی و افزودن بر ادبیات علمی موضوع و برنامه‌ریزی پایداری می باشد، زیرا بافت‌های فرسوده‌ی شهری از منظر واکاوی نیروهای کلان مؤثر بر زیست‌پذیری آن مورد بررسی قرار نگرفته و ارزش عملی پژوهش نیز به نوبه‌ی خود در تغییر، بهبود و اصلاح روش‌ها و الگوهای مواجهه با برنامه‌ریزی بافت‌های فرسوده شهری خواهند بود. و تحلیل میزان تاثیر آن بر زیست‌پذیری بافت فرسوده بخش مرکزی شهر زنجان از اهداف اساسی این پژوهش است.

مبانی نظری و پیشینه‌ی پژوهش

«انسان موجودی هدفمند و جویای نشاط^۱ (شادکامی)؛ خوشبختی و سعادت است و تا زمانی که به آنچه می‌خواهد دست نیابد احساس خوشبختی و سعادت نمی‌کند» (هزار جریبی و آستین فشان، ۱۳۸۸: ۱۲۰). بنابراین رویای رسیدن به چنین جامعه‌ای از گذشته تاکنون، اندیشمندان، شاعران، نویسندگان و متفکران زیادی را واداشته است تا در جست‌وجوی آرمان‌شهر و راه‌های رسیدن به چنین جامعه‌ای به کندوکاو بپردازند؛ در عالم تخیل، شهری آرمانی را جست‌وجو کنند و در آثارشان از سرزمین ایده آل بنویسند. همه از مدینه‌ی فاضله‌ای سخن می‌گویند که باید وجود داشته باشد» (دهاقانی، ۱۳۷۶: ۲۸). انسان‌ها از همان ابتدای پیدایش جوامع و مجتمع‌های زیستی اولیه در پاسخ به یکی از اساسی‌ترین نیازهای طبیعی و فطری خویش سعی کرده‌اند محیط و دنیای ساخته شده خود را تحت کنترل درآورند. این کنترل، خود را به صورت نظم، الگو و تشکیل محیط انسان ساخت منعکس نموده است (شوای و همکاران، ۱۳۸۴ به نقل از شاطریان و همکاران، ۱۳۹۰، ص. ۱۲۸). «این اشتیاق، در ادبیات دینی مختلف (از انجیل تا کتاب بودائیان) و در اصلاحات اجتماعی سکولار (از افلاطون گرفته تا لوکوربوزیه) و در تمامی سطوح فرهنگی (از آرمان‌شهر توماس گرفته تا بازی‌های رایانه‌ای امروزی نظیر *SimCity*) همواره وجود داشته است. با وجود موارد یاد شده، مطالعات اولیه در مورد کیفیت زیست به شکل امروزی ابتدا در کشورهای غربی صورت گرفته است» (مارانز و همکاران^۲، ۲۰۱۱: ۱۱۵)؛ «زمانی که شرایط نامناسب زندگی و مسکن غیر بهداشتی به دلیل رشد شهرنشینی و صنعتی شدن ایجاد شد» (کراو^۳، ۲۰۰۰). با رشد سریع سکونت‌گاه‌ها به‌ویژه شهرها پس از انقلاب صنعتی و پیچیده‌تر شدن مشکلات زندگی، ضرورت توجه به بهبود شرایط خاص و مورد نیاز به منظور ارتقای کیفیت زندگی در جوامع بیش از پیش احساس شد از این رو آرمان‌گرایان پیش از برنامه‌ریزی سکونت‌گاه؛ درصدد بهبود شرایط زندگی شهروندان، ایده‌ها و نظریاتی را حول محور جدایی انسان از محیط‌های زیست و اسکان آن‌ها در یک اجتماعات همبسته و خوداتکا (نظیر فالانسترها یا ایکاریا و...) مطرح ساختند. علی‌رغم این‌که این نظریات نتوانست به شکل مناسبی عملی شوند، اما می‌توان از آن‌ها به‌عنوان نخستین جرقه‌های فکری تکوین انگاره زیست‌پذیری یاد نمود. البته لازم به ذکر است که ارتقای کیفی ابعاد اجتماعی- اقتصادی و زیست محیطی جوامع بیش از هر چیز دیگر در این نظریات مورد تاکید قرار گرفته است» (پاکزاد، ۱۳۸۸: ۸۷-۳۷). از دهه‌ی ۱۹۵۰ به بعد، برنامه‌ریزان و طراحان سکونت‌گاهی پست مدرن با ارج نهادن به ارزش‌های پسامادی‌گرایی، به شدت دکتترین کارکردگرایی مدرن را مورد انتقاد قرار دادند. یکی از این نظریات که در مواجهه با مشکلات شهرهای مدرن مطرح گردید؛ نظریه‌ی «شهر انسان محور»^۴ است که ایده‌ای انسان دوستانه برای شهرهای آینده در نظر دارد، طراحان این شهر؛ نه فقط معمار و شهرساز، بلکه مجموعه‌ای از متفکران علوم اجتماعی، روان‌شناسی، تاریخ، اقتصاد و حقوق هستند که به‌طور عمده به کشورهای آنگلو ساکسن^۵ تعلق دارند. شهر انسان، حاصل این ایده و اندیشه است که شهر، صرفاً یک پروژه‌ی فنی و مهندسی برای ساختن سرپناه نیست، بلکه باید تمامی

^۱. Happiness

^۲. Marans

^۳. Crowe

^۴. Anthropolis

^۵. Anglo-Saxons

جنبه‌های تمدن یک جامعه را پوشش دهد (شوای، ۱۳۷۵: ۶۵). ادامه این تفکرات در دوران معاصر را می‌توان در سایه‌ی تلاش‌های اندیشمندی نظیر آلن جیکوبز^۱ (۱۹۶۰)، لینچ^۲ (۱۹۶۰)، اپلیارد^۳ (۱۹۸۰) و دیگران یافت که میحث زیست‌پذیری را به صورت مستقیم در ادبیات برنامه‌ریزی سکونت‌گاهی مطرح و رنگ و بوی تازه‌ای به خود گرفت (وانگ و همکاران^۴، ۲۰۱۱: ۵۹؛ سیتلیونگا^۵، ۲۰۱۴: ۱۱۵). چنان‌که جاکوبز مدعی بود: شهرهای سالم و با نشاط، شهرهای ارگانیک و خوش اقبالند که بر پایه تنوع اقتصادی، انسانی و معماری جمعیت‌های مترکم و اختلاط کاربری‌ها می‌بالند (جاکوبز، ۱۹۸۷: ۲۳). نتایج حاصل از این نوع تصمیم‌ها و اقدامات در برنامه‌ریزی و طراحی شهری، همگی باعث شکل‌گیری مفهوم زیست‌پذیری به‌عنوان خط مقدم تفکرات برنامه‌ریزی شهری معاصر گردید. امروزه نیز رویکرد زیست‌پذیری به موازات پذیرش گسترده آرمان‌های حقوق شهروندی تنها در طول یک یا دو نسل به موازات مطرح شدن نظریه‌ی توسعه‌ی پایدار^۶ (ارتقای کیفیت زندگی شهر با توجه به مؤلفه‌های زیست‌محیطی، اجتماعی و اقتصادی بدون ایجاد تنگنا برای نسل‌های آینده) بیش از پیش به جنبش قدرتمندی تبدیل شده است، زیرا توسعه پایدار برآن بوده است تا از طریق توسعه‌ی اقتصادی، پیشرفت اجتماعی و مسئولیت‌پذیری محیطی جامعه انسانی را به سوی دنیای خوب، زیست‌پذیر و دوام‌یافتنی رهنمون سازد (پور طاهری و همکاران، ۱۳۸۸: ۳۱).

جدول ۱. دیدگاه‌های زیست‌پذیری و شاخصها و معیارهای مورد مطالعه از دید صاحب‌نظران

شاخص پژوهشگر	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱
پرفسوردو هل ^۷ (۱۹۸۴)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
تیمر و سیمور ^۸ (۲۰۰۵)			*			*	*	*	*	*	*
تاونسند) ۹ (۱۹۹۹)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
ثاری (۲۰۰۳) ۱۰	*	*		*		*	*	*	*	*	*
ساوتورث (۲۰۰۳) ۱۱				*	*	*	*	*	*	*	*
لولی و	*	*		*	*	*	*	*	*	*	*

1. Allan Jacobs

2. linch

3. Epelyard

4. Wang

5. Saitluanga

6. sustainable development

7. Duhel

8. Timmer & Seymour

9. Townsend

10. Thorsby

11. Southworth

همکاران ^۱										
(۲۰۱۰)										
داند										
اپلیارد ^۲	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
(۱۹۸۱)										
طرح										
ونکوور ^۳	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
(۲۰۰۵)										
ویلر ^۴		*	*	*	*	*	*	*	*	*
(۲۰۰۱)										
لیتمن ^۵	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
(۲۰۰۴)										
بندرآباد	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
(۱۳۹۰)										

۱-تفریح و فراغت ۲-دسترسی پلیس ۳-پاکیزگی محیط ۴-فضای سبز و پارک ۵-بهداشت و سلامت ۶-مسکن مناسب ۷-دسترسی به نیازهای روزمره ۸-هوای پاک ۹-آموزش و کیفیت آن ۱۰-امنیت ۱۱-حمل و نقل متنوع و مطلوب ۱۲-زیرساخت‌های مناسب ۱۳-غذای مناسب ۱۴-کاربری مختلط ۱۵-فضاهای عمومی ۱۶-پیاده محوری ۱۷-اعتماد ۱۸-اشتغال ۱۹-مشارکت ۲۰-تعامل اجتماعی ۲۱-هویت و حس تعلق به مکان ۲۲-روابط همسایگی مطلوب

ماخذ: مطالعات کتابخانه ای نگارنده (۱۳۹۵)

روش پژوهش

تحقیق حاضر به لحاظ روش، توصیفی-تحلیلی و به لحاظ هدف، کاربردی است. جامعه‌ی آماری این پژوهش، ساکنین محدوده‌ی بافت فرسوده‌ی بخش مرکزی شهر زنجان طبق آخرین طرح مصوب (۴۹۲ هکتار) بوده است (مهندسین مشاور آرمانشهر، ۱۳۸۸:۷۶). تعیین حجم نمونه تعداد نمونه به روش کوکران (۴۹۱ نفر سرپرستان خانوار) و خبرگان و متخصصین امر (۳۰ نفر) می باشد. روش نمونه‌گیری پژوهش حاضر، نمونه‌گیری احتمالی (نمونه گیری طبقه ای) می باشد بدین ترتیب که؛ نخست مجموعه‌ی بافت فرسوده‌ی بخش مرکزی شهر زنجان به لحاظ داشتن ماهیت متفاوت ابعاد زیست پذیری، نوع مداخله و جایگاه آن در طرح‌های فرادست به سه محدوده‌ی (بافت شمالی- بافت جنوبی- مجموعه بازار) تقسیم بندی شده^۶ است و از میان محلات هر بافت سهم هر طبقه در نمونه آماری مشخص می شود.

^۱. Lau Leby

^۲. Epelyard

^۳. Greater Vancouver Regional District

^۴. Wheeler

^۵. Litman

^۶. ملاک این تقسیم بندی براساس نتایج حاصل از شناخت و مطالعات صورت گرفته در محدوده بافت فرسوده مرکزی بخش مرکزی شهر زنجان و منطقه بندی عرفی (طرح‌های فرادست) بوده است.

جدول ۲. تعداد جامعه و نمونه آماری به تفکیک محلات بافت فرسوده بخش مرکزی شهر زنجان

سهم هر طبقه در نمونه آماری	تعداد جمعیت بافت	مشخصه بافت		نام محلات موجود به تفکیک بافت	بافت فرسوده بخش مرکزی شهر زنجان	ردیف
		درصد	مترمربع			
۱۹۵	۵۲۹۷۲	۷۷,۰۷	۳۷۹۲۲۰۰	۱۷۸۷۵ زینبیه، سعدی شمالی، محله آقا رحیم، امجدیه، جعفریه، حق وردی، داوود قلی، دروازه ارک، دروازه رشت، دگرمان ارخی، سرچشمه، شوقی، عباسقلی، غریبیه، فرودگاه، قهرمان، گونیه، مشهدی صفر، مهدیخان، نصرالله خان، همایون، بی سیم	بافت فرسوده شمالی	۱
۱۹۴	۲۱۸۷۲	۲۰,۱۴	۱۰۰۴۶۳۶	۵۴۶۸ حسینیه، دباغ، سیدلر، یوخاری قبرستان، محله یری بالا، محله یری پایین	بافت فرسوده جنوبی	۲
۱۰۲	۲۱۳	۲,۵	۱۲۳۱۶۴	۲۰۱۸ محله بازار، محله سقار، محله راز بین	بافت بازار ^۱	۳
۴۹۱	۷۵۰۵۷	۱۰۰	۴۹۲۰۰۰۰	۲۵۳۶۱	کل بافت	۴

متغیرها و شاخص‌های پژوهش

شاخص‌ها ابزاری برای شناخت دقیق‌تر شرایط موجود در جامعه در یک مقطع زمانی هستند و نیز تصویر روندها و دگرگونی‌هایی را نشان می‌دهند که طی دوره‌های مشخص در این شرایط رخ داده‌اند. شاخص زیست‌پذیری، سیستمی است که برای مانیتورینگ کیفیت زندگی در یک محیط و در یک بازه زمانی مشخص و با استفاده از معیارهای اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و کالبدی است (لاریس^۲، ۲۰۰۵: ۵). برخی از مهم‌ترین اصول اولیه که در انتخاب شاخص‌های این پژوهش مورد توجه قرار گرفته‌اند عبارتند از: ۱- جامعیت: (تحلیل تمامی جوانب اجتماعی، اقتصادی و ...). ۲- عینیت: واقعی بوده و توانایی ارائه‌ی نتایج علمی را داشته باشد. ۳- سادگی: شاخص‌ها به منظور نشان دادن مفاهیم به طیف متنوعی از افراد مورد استفاده قرار می‌گیرند و به همین دلیل در عین حال که پیچیدگی مفهوم نشان داده شده را منعکس می‌کنند می‌بایست به سادگی قابل فهم باشند (قابل فهم بودن برای همه گروه‌های ذی‌مدخل). ۴- قابلیت سنجش: شاخص‌ها می‌بایست با روشی که به آسانی قابل فهم باشند قابل اندازه‌گیری باشند. ۵- قابلیت دسترسی داده‌ها: برای هر کدام از شاخص‌ها می‌بایست داده از یک منبع معتبر در دسترس باشد (قابلیت دسترسی و به روز بودن اطلاعات شاخص‌های منتخب تحقیق).

در مرحله‌ی دوم برای رسیدن به نماگرهای نهایی تحقیق، نماگرهای مستخرج در قالب پرسش‌نامه‌ی اولیه در اختیار ۳۰ نفر از خبرگان، متخصصین و کارشناسانی که دارای شناخت کافی از محدوده‌ی مورد مطالعه بودند و از سویی دیگر با مبنای زیست‌پذیری شهری و بافت‌های فرسوده آشنایی داشتند، قرار گرفت؛ بدین ترتیب، طی دو مرحله و با استفاده از روش دلفی گویه‌های مختلف مربوط به زیست‌پذیری بافت فرسوده‌ی بخش مرکزی شهر زنجان به شرح جدول (سه) تلخیص و تایید اولیه گردیدند.

^۱محدوده‌ی بازار در این پژوهش منطبق بر محدوده‌ی بازار مورد عملکرد سازمان میراث فرهنگی می باشد.

^۲Larice

جدول ۳. شاخص سازی ساختارهای کلان در آشکارسازی وضعیت زیست پذیری بافت فرسوده بخش مرکزی شهر زنجان

ابعاد زیست پذیری	مؤلفه	معرف	ماخذ شاخص ها
کالبدی	دینامیسم کالبدی شهر	تحولات شهر و شهرنشینی (۱۳۹۰-۱۳۰۰)، اثرات طرح‌های توسعه شهری بر بافت، سیاست‌های عرضه زمین و مسکن در تحولات کالبدی شهر، نقش کمیون ماده ۵ و ۱۰۰ در تحولات فضایی شهر، مقررات صدور پروانه ساختمانی، نقش تعاونیهای مسکن در تحولات کالبدی شهر، الحاق روستاهای پیرامون شهر زنجان در توسعه فیزیکی شهر	سجادی و همکاران (۱۳۸۸) احدنژاد و همکاران (۱۳۸۸) حیدری (۱۳۸۹)، حبیبی و همکاران (۱۳۸۷)، پورمحمدی (۱۳۹۰)؛
اقتصادی	اقتصاد سیاسی شهر و تاثیر آن در تحولات کالبدی- فضایی شهر	ساختار اقتصادی متمرکز و دولت گرا، اقتصاد نفتی و تاثیر آن بر تحولات فضایی شهر، تخصیص فضایی منابع مالی: یکپارچگی شهری یا تشدید شکاف فضایی	حبیبی و همکاران (۱۳۸۷)، زنگانه (۱۳۹۲)؛ فرجام (۱۳۹۲)، دویران (۱۳۹۰) دلیر (۱۳۹۲)
اجتماعی	مهاجرت ها و تاثیر آن در تحولات کالبدی- فضایی شهر	فرایند تحرکات مکانی - فضایی جمعیت شهر، مهاجرت و ساخت اجتماعی - اقتصادی شهر	توکلی‌نیا (۱۳۸۹)، مشکینی (۱۳۸۶) آرمانشهر (۱۳۸۸)، پورمحمدی (۱۳۹۰) حبیبی و همکاران (۱۳۸۷)
زیست محیطی	پای بندی به قوانین زیست محیطی ^۲	- رعایت قانون مدیریت پسماندها (مصوب ۱۳۸۳، ۰۲، ۲۰)، رعایت آیین نامه جلوگیری از آلودگی آب (آبهای سطحی و زیرزمینی) (مصوب ۱۳۷۱، ۰۲، ۱۸)، رعایت ماده ۵ و ۱۴ آیین نامه جلوگیری از آلودگی آب (فاضلاب و استاندارد دفع آن)، رعایت آیین نامه جلوگیری از آلودگی صوتی (مصوب ۱۳۷۸، ۳، ۱۹)، رعایت آیین نامه اجرایی جلوگیری از آلودگی هوا (مصوب ۱۳۷۹، ۶، ۱۶)، رعایت قانون حفظ کاربری اراضی و باغ‌ها (مصوب ۱۳۷۴، ۰۳، ۳۱)، پ رعایت آیین نامه ضوابط و معیارهای استقرار صنایع (مصوب ۱۳۷۸، ۱۲، ۱۵)، رعایت آیین نامه ۲۸۰۰ (طراحی و مقاوم سازی ساختمان‌ها در برابر زلزله)	حبیبی و همکاران (۱۳۸۷)، مشکینی (۱۳۸۶)، آرمانشهر (۱۳۸۸)، حسینعلی (۱۳۸۸)، دلیر (۱۳۹۲)؛ ساسان پور (۱۳۸۹)، گلکار (۱۳۸۰)

قلمرو جغرافیایی پژوهش

حمدالله مستوفی، بنیاد شهر زنجان را از اردشیر بابکان، سر دودمان ساسانیان دانسته و نام نخستین این شهر را شهین ذکر کرده است. در لغت‌نامه، دهخدا هم در سرواژه شهین چنین نوشته است (نام شهر زنگان است و معرب آن زنجان باشد و گویند این شهر را اردشیر بابکان بنا کرده است) (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۷: ۷۸). پیدایش اجساد با مومیایی طبیعی معروف به (مردان نمکی)؛ در معدن نمک روستای چهره‌آباد زنجان که کارشناسان برای عمر آنها ۲۳۰۰ الی ۲۵۰۰ ساله در نظر گرفته اند، نمودی از شکل ظاهری شخصیت پیش از اسلام در منطقه‌ی زنجان است

^۱ با توجه به این که مدیریت متشکل از سیاست‌ها و سیاست‌گذاری‌های شهری در تمامی ابعاد زیست‌پذیری مستتر است؛ این عامل در تحلیل زیست پذیری به‌عنوان بعد جداگانه آورده نشده است.

^۲ تعیین ساختارهای زیست محیطی به منظور تعیین ضوابط و معیارهای پایداری ناظر بر متعادل سازی بار محیطی و کنترل اثرات توسعه بر محیط طبیعی و انسانی بر مبنای قوانین، مقررات، ضوابط و استانداردهای محیط زیست انسانی سازمان حفاظت محیط زیست (۱۳۹۱) بوده است.

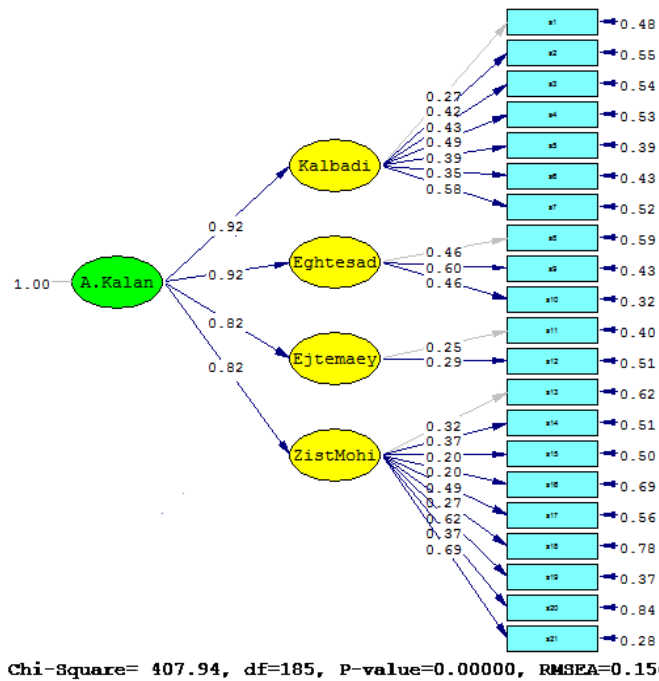
(حسینعلی، ۱۳۸۸: ۱۱). در این بین بافت فرسوده‌ی بخش مرکزی شهر زنجان کانون اولیه‌ی زیستی و شکل‌گیری شهر را شامل می‌شود و عبور از آن تاریخ این شهر را تداعی می‌نماید. تاریخ شکل‌گیری این قسمت از شهر به سال‌های قبل از ۱۲۲۰ باز می‌گردد (دلیر، ۱۳۹۲: ۶۷). مداخلات گسترده و غیر هدفمند که در دهه‌ی اخیر در بافت تاریخی شهر صورت گرفته است موجب از بین رفتن و کم‌رنگ شدن بسیاری از ارزش‌های تاریخی موجود در این پهنه شده است، باوجود این هنوز هم فرصت‌های بسیاری برای احیای ارزش‌های باقی‌مانده در بافت وجود دارد که باید شناسایی شده و بهترین استفاده از آن‌ها صورت بگیرد. مهم‌ترین اثر تاریخی موجود در بافت فرسوده مرکزی، مجموعه‌ی بازار تاریخی شهر زنجان است که در شمار محوطه‌های تاریخی واجد ارزش در سطح کشور محسوب می‌شود (سلطانی، ۱۳۷۹: ۵۶).



شکل ۱. موقعیت عناصر تاریخی در محدوده‌ی بافت فرسوده (ماخذ: آرمان‌شهر، ۱۳۸۸: ۴۵).

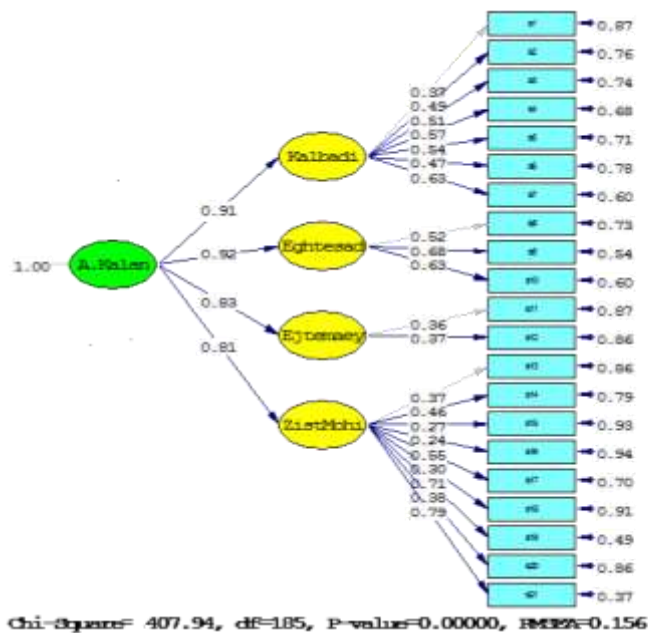
یافته‌ها و بحث

بر مبنای یافته‌های ادبیات نظری، ساختارهای کلان در ۴ بعد و ۲۱ شاخص (۷ شاخص مربوط به بعد کالبدی، ۳ شاخص مربوط به بعد اقتصادی، ۲ شاخص مربوط به بعد اجتماعی و ۹ شاخص در بعد زیست‌محیطی) دسته‌بندی گردید و بر اساس سؤال پژوهش در مورد بررسی عوامل کلان مؤثر بر زیست‌پذیری بافت فرسوده‌ی شهر زنجان، به سنجش هر یک از این متغیرهای تأثیرگذار بر زیست‌پذیری بافت با توجه به نتایج مدل معادلات ساختاری پرداخته می‌شود. در مرحله‌ی نخست، ضریب بتای هر یک از ابعاد چهارگانه مربوط به ساختارهای کلان زیست‌پذیری بافت فرسوده و گویه‌های مربوط به هر بعد محاسبه گردید (شکل شماره ۲):



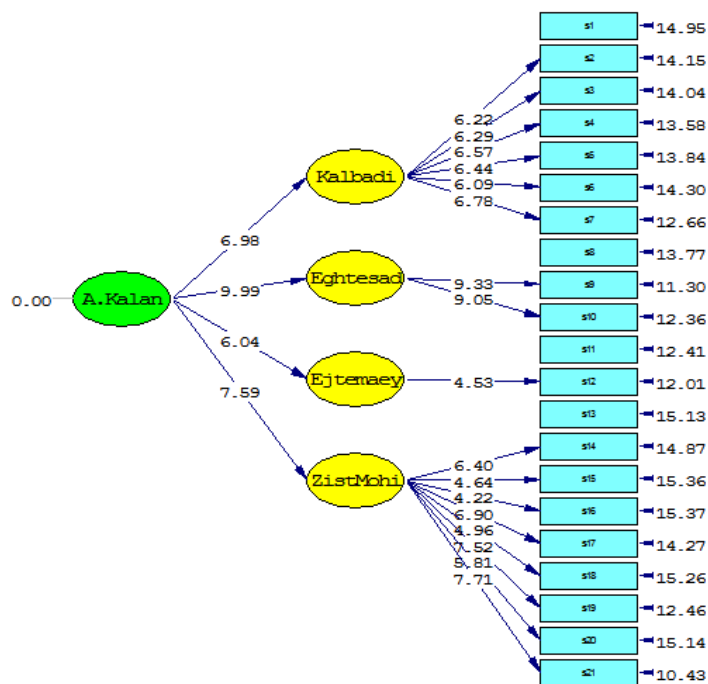
شکل ۲. ضریب بتای عوامل کلان مؤثر بر زیست‌پذیری بافت فرسوده بخش مرکزی شهر زنجان

چنان‌که ملاحظه می‌گردد، ابعاد چهارگانه‌ی کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی به ترتیب با بار عاملی (غیراستاندارد) ۰٫۹۲، ۰٫۸۲، ۰٫۸۲ و ۰٫۸۲ بر عوامل کلان زیست‌پذیری بافت فرسوده‌ی زنجان تأثیر می‌گذارد. در گام بعد از محاسبه‌ی بار عاملی غیراستاندارد مربوط به عوامل کلان زیست‌پذیری بافت فرسوده‌ی شهر زنجان؛ به دنبال نشان دادن شدت تأثیر می‌باشیم که از طریق ضریب بتای استاندارد شده به دست می‌آید. در شرایط محاسباتی ضریب بتای استاندارد شده، کلیه‌ی گویه‌ها و ابعاد کلان زیست‌پذیری زنجان به صورت یک شبکه‌ی علی در مدل مفروض می‌گردد که یک کل منسجم می‌باشد. در این حالت می‌توان به‌شرط معنی‌دار بودن مسیرها، شدت تأثیر را سنجید (شکل شماره ۳):



شکل ۳. استاندارد عوامل کلان مؤثر بر زیست‌پذیری بافت فرسوده بخش مرکزی شهر زنجان

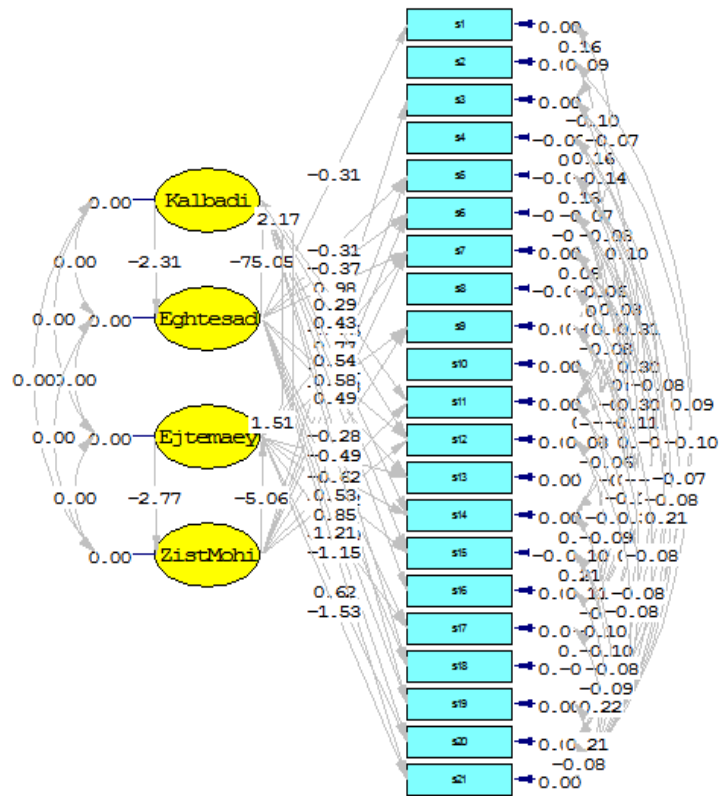
بر اساس محاسبات صورت گرفته و خروجی معادلات ساختاری، ابعاد چهارگانه‌ی کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی به ترتیب با بار عاملی (غیراستاندارد) ۰٫۹۱، ۰٫۹۲، ۰٫۸۳ و ۰٫۸۱ بر عوامل کلان زیست‌پذیری بافت فرسوده زنجان تأثیر می‌گذارد. بدین معنی که در صورت معنی‌دار بودن مسیرهای تأثیر ابعاد چهارگانه بر متغیر زیست‌پذیری بافت فرسوده‌ی زنجان و تغییر یک واحدی مربوط به ابعاد چهارگانه، به‌طور جداگانه موجب تغییر ۰٫۹۱، ۰٫۹۲، ۰٫۸۳ و ۰٫۸۱ درصدی مفهوم زیست‌پذیری در بافت فرسوده‌ی شهر زنجان می‌شود. در مرحله‌ی سوم معنی‌دار بودن مسیرهای مختلف شبکه تأثیرگذاری (شبکه علی) موردنظر را در بوت‌هی آزمون قرار داده است و از معنی‌دار بودن کلیه مسیرهای شبکه تأثیرگذاری مربوط به ساختار کلان زیست‌پذیری بافت فرسوده‌ی شهر زنجان، اطمینان حاصل می‌گردد (شکل شماره ۴):



Chi-Square= 407.94, df=185, P-value=0.00000, RMSEA=0.156

شکل ۴. ضریب معنی‌داری عوامل کلان مؤثر بر زیست‌پذیری بافت فرسوده بخش مرکزی شهر زنجان

در معادلات ساختاری و تحلیل مسیر، ارزش عددی تعیینی برای معنی‌دار بودن مسیرها عدد ۱٫۹۶ می‌باشد. بدین معنی که ابعاد و گویه‌های مربوط به عوامل کلان زیست‌پذیری در بافت فرسوده بخش مرکزی شهر زنجان برای حضور در شبکه تأثیرگذاری، می‌بایست دارای ضریب معنی‌داری بالاتر از ۱٫۹۶ باشد. چنان‌که ملاحظه می‌گردد در کلیه‌ی مسیرهای مربوط به مدل ساختاری عوامل کلان زیست‌پذیری، ضریب معنی‌داری بالاتر از ارزش عددی یادشده بوده و لذا معنی‌دار بودن مسیرها قابل استنباط است. درنهایت در مدل ساختاری مربوط به عوامل کلان زیست‌پذیری بافت فرسوده‌ی شهر زنجان، خوشه‌بندی گویه‌ها بر اساس اکتشاف صورت گرفته در مرحله‌ی پیشین پژوهش بوده و در معادلات ساختاری و تحلیل مسیر، مبنای تفسیر قرار گرفتند. در این مرحله سعی می‌گردد ارتباط احتمالی بین گویه‌ها (سنجه‌ها) که زیربنای توجه به کنش متقابل و احتمالی عوامل (بر اساس احتمال ارتباط سنجه‌ها) می‌باشد، مورد تأکید قرار گیرد. (شکل شماره ۵):



Chi-Square= 407.94, df=185, P-value=0.00000, RMSEA=0.156

شکل ۵. ارتباط عوامل کلان زیست پذیری بافت فرسوده بخش مرکزی شهر زنجان با یکدیگر

همان‌طور که ملاحظه می‌گردد، ابعاد چهارگانه غیر از این‌که با گویه‌های خود در ارتباط می‌باشند، در بعضی مواقع با گویه‌های (سنجه‌ها) سایر ابعاد نیز در ارتباط می‌باشد. به‌طور کلی در خصوص مدل ساختاری مربوط به عوامل کلان زیست‌پذیری بافت فرسوده‌ی شهر زنجان، می‌توان استنباط ذیل را ارائه نمود:

در مدل ساختاری مربوط به عوامل کلان مؤثر بر زیست‌پذیری، سؤال‌های ۱۴، ۱۳، ۱۲ و ۱۱ به‌عنوان متغیر مقیاس ثابت در نظر گرفته شده و مقادیر t-value آن گزارش نشده است. با توجه به محاسبات صورت گرفته، چنانچه در نمودارهای مربوط به تحلیل عاملی تأییدی مربوط به عوامل کلان زیست‌پذیری بافت فرسوده زنجان نیز ملاحظه می‌گردد (نمودار استاندارد) بر اساس ارزش عددی مربوط به بارهای عاملی، ضرایب برآورد شده‌ی کلیه‌ی مسیرها، معنادار می‌باشد. مقادیر پارامتر استاندارد شده برای هر یک از ابعاد و گویه‌های مربوط به عوامل کلان مؤثر بر زیست‌پذیری بافت فرسوده‌ی زنجان، نشان‌دهنده‌ی قدرت بار عاملی بر عامل (متغیر مکنون) بوده و چنان‌که ملاحظه می‌گردد، کلیه مقادیر t محاسبه‌شده برای ابعاد و گویه‌های کلان مؤثر بر زیست‌پذیری زنجان بزرگ‌تر از ۱/۹۶ بوده و معنادار بودن مسیرها را نشان می‌دهد.

همچنین در مرحله‌ی بعد، برازش نکوئی شبکه علی مربوط به عوامل کلان مؤثر بر زیست‌پذیری بافت فرسوده‌ی زنجان، می‌بایست موردسنجش قرار گیرد. بر اساس نتایج به‌دست‌آمده از مدل معادلات ساختاری، مقدار X^2/DF محاسبه‌شده ۲/۲۰ می‌باشد؛ با عنایت بر این‌که عدد به‌دست‌آمده کوچک‌تر از ۳ می‌باشد، لذا قابل استنباط است که مدل علی در نظر گرفته‌شده برای تبیین عوامل کلان مؤثر بر زیست‌پذیری بافت فرسوده‌ی شهر زنجان دارای برازش نکوئی مناسب می‌باشد. همچنین محاسبات صورت گرفته نشان می‌دهد که ریشه خطای میانگین برابر با ۰/۱۵ بوده و از مجذورات RMSEA تقریباً که می‌بایستی کمتر از ۰/۰۸ باشد، کمتر است. همچنین شاخص‌های (شاخص نکویی برازش) GFI و (شاخص تعدیل‌شده نیکویی برازش) AGFI به ترتیب برابر ۰/۹۲۷ و ۰/۹۰۷ محاسبه گردید. ارزش

عددی این شاخص‌ها بدین دلیل که می‌بایستی بیش‌تر از ۰/۹۰ باشد، نشان از برآزش مدل علی در نظر گرفته‌شده برای تبیین عوامل کلان مؤثر بر زیست‌پذیری بافت فرسوده‌ی شهر زنجان دارد. در مدل علی-تبیینی مربوط به عوامل کلان مؤثر بر زیست‌پذیری بافت فرسوده شهر زنجان، متغیر زیست‌پذیری بافت فرسوده به‌عنوان متغیر درون‌زا و ابعاد چهارگانه‌ی اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی به‌عنوان متغیرهای برون‌زای مدل در نظر گرفته شد. با توجه به نمودار تحلیل عاملی تأییدی مرتبه دوم مربوط به متغیر زیست‌پذیری در بافت‌های فرسوده‌ی شهر زنجان (نمودار استاندارد) که نشان‌دهنده‌ی قدرت تبیین و تأثیر ابعاد چهارگانه (متغیرهای نهفته برون‌زا) بر متغیر یادشده (متغیر برون‌زای مدل) می‌باشد، می‌توان جدول اولویت‌بندی تأثیر ذیل را ارائه نمود:

جدول ۴. میزان قدرت اثر کل متغیرهای نهفته برون‌زا (KSI، ξ) بر متغیر نهفته درون‌زا (η , ETA).

جهت مسیر	برآورد پارامتر	پارامتر استانداردشده	t	اولویت تأثیر
عوامل کلان				
اقتصادی	۰/۹۲	۰/۹۲	۹/۹۹	۱
کالبدی	۰/۹۲	۰/۹۱	۶/۹۸	۲
اجتماعی	۰/۸۲	۰/۸۳	۶/۰۴	۳
زیست‌محیطی	۰/۸۲	۰/۸۱	۷/۵۹	۴

همان‌گونه که ملاحظه می‌گردد، عوامل کلان اقتصادی با ضریب معنی‌داری ۹،۹۹ و ضریب تأثیر ۰،۹۲ به میزان بیش‌تری مفهوم زیست‌پذیری بافت فرسوده‌ی شهر زنجان را تبیین می‌نماید. به عبارتی ساختار اقتصادی متمرکز و دولت‌گرا؛ اقتصاد نفت و تأثیر آن بر تحولات فضایی شهر و تخصیص فضایی منابع مالی به صورت یکپارچه توانسته است بیش‌ترین ضریب تأثیر را در زیست‌پذیری موجود بافت فرسوده‌ی شهر زنجان داشته باشد. همچنین عوامل کلان کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی با ضریب استانداردشده «۰،۹۱»، «۰،۸۳» و «۰،۸۱» به ترتیب در مرحله بعدی تأثیرگذاری قرار داشته و زیست‌پذیری بافت فرسوده‌ی شهر زنجان را تبیین می‌نمایند.

نتیجه‌گیری

زیست‌پذیری و یا عدم زیست‌پذیری از جمله مهم‌ترین عوامل تحلیل برنده‌ی توسعه شهری در ابعاد مختلف و از موانع عمده‌ی تحقق نیافتن برنامه‌ریزی‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی شهری محسوب می‌شود. هرچند نرخ توزیع آن در یک شهر ممکن است از لحاظ مکانی تفاوت زیادی باهم داشته باشد؛ در برخی مکان‌ها به علت ساختار کالبدی ویژه و مشخصه‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی ساکنان، امکان بروز بیش‌تر و برعکس در برخی محدوده‌ها به دلیل وجود موانع و شرایط بازدارنده احساس زیست‌پذیری اند، کاست. باوجود این، پژوهش حاضر زیست‌پذیری را در چارچوب (حق به شهر^۱ هاروی) تعریف می‌کند که آن به حقوق شهروندی بسیار فراتر از آزادی فردی در دسترسی به امکانات شهری نگریده و آن به معنای حق تغییر دادن خودمان از طریق تغییر دادن شهر است (هاروی، ۱۳۹۱: ۱۵) و این یعنی ترجیح (چگونه زیستن) به (چگونه زنده ماندن). براساس یافته‌های پژوهش محرز گردید که از بین ابعاد مختلف کلان، بعد اقتصادی با ضریب معنی‌داری ۹،۹۹ و ضریب تأثیر ۰،۹۲ به میزان بیش‌تری مفهوم زیست‌پذیری بافت فرسوده‌ی شهر زنجان را تبیین می‌نماید. به عبارتی ساختار اقتصادی با شاخص‌هایی چون ساختار اقتصادی متمرکز و دولت‌گرا؛ اقتصاد نفت و تأثیر آن بر تحولات فضایی شهر و تخصیص فضایی منابع مالی بیش‌ترین ضریب تأثیر را در زیست‌پذیری بافت فرسوده‌ی شهر زنجان داشته‌اند؛ همچنین عوامل کلان کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی با ضریب استانداردشده

^۱ right to the city

«۰،۹۱»، «۰،۸۳» و «۰،۸۱» در مرحله بعدی تأثیر قرار داشته و زیست‌پذیری بافت فرسوده شهر زنجان را تبیین می‌کنند. در پایان بنا بر یافته‌های فوق می‌توان ادعان نمود بافت‌های فرسوده، هسته‌ی حیاتی شهرند که نباید به‌عنوان تهدیدی در توسعه شهر تلقی شوند، بلکه می‌توانند به‌عنوان فرصتی در توسعه‌ی یکپارچه و پایدار شهر نیز مد نظر قرار بگیرند. با این وجود باید در نظر داشت زیست‌پذیری این بافت‌ها امری تبعی بوده و استقلال ذاتی ندارد و وضعیت حاکم بر آن ریشه در ساختارها و سازوکارهایی (کلان و خرد) دارد که همچنان تولید و بازتولید مداوم شرایط زیست‌پذیری را در بافت‌های مذکور فراهم می‌آورند. لذا زیست‌پذیری بافت‌های فرسوده منوط به کشف سازوکارهای موجد و موثر بر آن و به‌کارگیری رهیافت‌های زیست‌پذیری در راستای معکوس نمودن جریان حاکم بر وضعیت زیست‌پذیری این نواحی مسئله‌دار شهر در مقیاس محلی است. ایده‌ی مذکور در سه محور می‌تواند مورد ارزیابی قرار گیرد:

الف: جذاب نمودن بافت برای توسعه‌گران در جهت زیست‌پذیری

در مرحله‌ی نخست، توسعه‌گران ممکن است برای پذیرش و انجام پروژه‌های توسعه در سطح بافت، به علت وجود موانع و خطرات ذاتی چنین توسعه‌ای مردد باشند. آن‌ها چنانچه اقدام به فعالیت در توسعه‌ی بافت نمایند، بازگشت سرمایه موجه از مقدار آورده سرمایه‌گذاری خود انتظار دارند. به عبارتی توسعه‌گران باید باور نمایند که در بازار، تقاضای کافی برای تولیدشان وجود دارد. از آنجا که اغلب دولت‌های محلی از انجام فعالیت‌های توسعه گسترده در سطح بافت ناتوانند، توصیه‌شده که مرحله‌ای برای فعال سازی زیست‌پذیری سطوح مختلف بافت توسط بخش خصوصی آغاز شود. بنابراین راهبردهایی که برای توسعه‌گران بخش خصوصی و کسب سود از فرصت‌های توسعه مهم است را، می‌توان به تفکیک ذیل ارائه نمود: ۱- ویت زیرساخت‌های پشتیبان زیست‌پذیری: یکی از جذبه‌های بافت‌های فرسوده، قابل استفاده بودن زیرساخت‌های موجود در آن‌هاست. با وجود این برخی از آن‌ها ممکن است فرسوده، فاقد استانداردهای لازم و عدم دسترسی مستقیم باشند. در نتیجه لازم است به‌منظور زیست‌پذیری بافت تجهیز شوند. در این راستا دولت‌های محلی، در راستای افزایش جذابیت مناطق درون‌شهری در مقایسه با نواحی پیرامونی در جهت تقویت زیرساخت‌ها اقدام نمایند. ۲- میع قطعات زمین کوچک و ایجاد بانک زمین: اغلب توسعه‌گران برای صرفه‌جویی‌های ناشی از مقیاس و کسب سودهای بیش‌تر خواهان سرمایه‌گذاری در قطعات زمین بزرگ بوده و قطعات کوچک فاقد جذابیت لازم می‌باشد. بدین ترتیب جهت حل این مسئله، راهبردهایی نظیر ارائه‌ی مشوق‌های مالی همچون تأمین مالی (پرداخت‌های) کوتاه‌مدت، یارانه‌ها یا مزایای مالیاتی برای جذب سرمایه‌گذار خصوصی؛ و یا ایجاد سایت‌های به‌اندازه کافی از طریق تجمیع و تنظیم قطعات کوچک زمین یا به عبارتی تنظیم مجدد زمین^۱ می‌تواند موثر افتد. ۳- وگیری یا کاهش عرضه زمین در مناطق غیر هدف: از طریق تعیین مناطق رشد هدف با ارائه‌ی مشوق‌های لازم، و یا تعیین مناطق نگهداری شهری درون محدوده‌های رشد شهری، ترویج تراکم‌های بالاتر برای توسعه قبل از گشودن نواحی جدید جهت ساخت‌وساز و غیره ۴- مال مشوق‌های مالیاتی: مشوق‌های مالیاتی در جهت حمایت از توسعه‌گران را می‌توان به دودسته تقسیم کرد: الف: معافیت‌های مالیاتی درازمدت (مالیات بر املاک) برای ساخت مسکن چند خانواری، برای برخورداری از شرایط این نوع معافیت؛ لازم است حداقل چهار واحد مسکونی خانوار جمعی در محدوده‌های معین هدف ساخت و یا نوسازی کرد. ب: سیاست مالیات بر زمین‌های خالی و رهاشده: اعمال این مالیات در قیاس با زمین‌های ساخته‌شده می‌تواند به بازگشت توسعه در این نواحی منجر گردد. ۵- بازنگری قوانین و حذف استانداردهای افراطی: بسیاری از این محلات قدیمی نمی‌توانند تحت شرایط استانداردهای جاری که عمدتاً منطبق بر شرایط توسعه اتومبیل مینا و شهرنشینی حومه‌ای می‌باشد، مورد توسعه قرار بگیرند. برای حل این معضل، برخی جوامع شهری با کاهش اندازه‌ی قطعات مسکونی، کاهش عقب‌نشینی و کاهش استانداردهای طراحی خیابان و پارکینگ توانسته‌اند زیست‌پذیری را به سطح مناطق بافت‌های فرسوده به جریان درآورده و در نتیجه محله‌هایی جذاب و قابل زندگی به

^۱ Readjustment Land

وجود آورند. ۶- اعطای تراکم مازاد کافی، رفع موانع سرمایه‌گذاری در سایت‌های قهوه‌ای، مشوق‌های مالی مناسب و کاهش خطر و....

ب: جذاب نمودن بافت در جهت زیست‌پذیری برای ساکنین بالقوه.

اگر زیست‌پذیری بافت‌های فرسوده شهری در مقیاس سطح شهر مدنظر باشد، ضرورت دارد از سوی ساکنین و شاغلان بالقوه محدوده‌ی هدف جذاب به نظر آید. بدین منظور شهرهایی که خواهان زیست‌پذیری در محلات فرسوده و قدیمی خود هستند، باید با مسائلی که ساکنین بالقوه را ممکن است از سکونت در این محلات بر حذر دارند، برخورد جدی نمایند. با این وصف، محلات درون‌شهری برای رقابت موفقیت‌آمیز با محدوده‌های پیراشهری باید آن‌چنان کیفیات و امکاناتی عرضه نمایند که در نواحی حاشیه شهری (حومه‌ها) نتوان یافت، لذا بنا بر عقیده پیتز کالثورپ^۱ باید این مناطق بر اساس نقاط قوت نهفته درون‌شان فرصت‌های لازم را برای توسعه مهیا نمایند؛ فرصت‌هایی که مناطق حومه‌ای از آن بی‌بهره‌اند. به‌عنوان نمونه، مناطق داخلی شهرها دسترسی سریع به محل کار، فروشگاه‌ها، خدمات اجتماعی و فرصت‌های تفریحی فراهم می‌کنند و لذا ساکنین این مناطق غالباً پیاده‌روی را جایگزین رانندگی و سفر با اتومبیل می‌کنند. وضعیت مذکور حاصل نمی‌گردد جز این‌که مقامات شهرها و توسعه‌گران برای برنامه‌ریزی، توسعه و پر کردن شکاف‌ها در راستای دستیابی به توسعه‌ی یکپارچه‌ی محلات، با تمامی خدمات و امکانات جذاب، همیاری و همکاری داشته باشند. با این وصف راهبردهای ذیل در جهت زیست‌پذیری بافت‌های فرسوده برای ساکنین بالقوه به شرح ذیل ارائه می‌گردد: تقویت خدمات تجاری مناسب برای رفع نیازهای محله، افزایش دسترسی به فرصت‌های شغلی متناسب با هویت تاریخی و گردشگری بافت، طراحی مناسب برای پیش‌گیری از جرم و افزایش امنیت، عرضه خدمات دسترسی و شبکه پیاده‌روی مناسب، عرضه گزینه‌های مسکن قابل تهیه ارزان برای مطابقت با نیازهای امروز.

ج: جذاب نمودن بافت در جهت زیست‌پذیری برای ساکنین بالفعل.

شایان‌ذکر اینکه بیش‌تر راهبردهایی که هدفشان ایجاد مکان‌های زیست‌پذیر برای ساکنین بالقوه بود، لازم است برای پذیرش توسعه آن، از سوی ساکنین موجود نیز اعمال گردد؛ زیرا زیست‌پذیرسازی بافت در حل مشکلات بی‌شمار ناشی از گسترش افقی شهر و الگوهای کاربری زمین نامناسب بسیار راه‌گشا بوده، و می‌تواند گزینه‌های متنوع حمل‌ونقل، کاربری زمین و زیرساخت‌های مؤثرتر را ایجاد و نگرانی‌های در خصوص امنیت، کیفیت خدمات عمومی و تجاری، مشارکت و.... مرتفع نماید.

منابع

- بندرآباد علیرضا (۱۳۹۰)، شهر زیست‌پذیر، جستارهای شهرسازی، تابستان و پاییز، شماره ۳۶، صص ۸۶-۸۹.
- پاکزاد، جهان‌شاه، ترکزاد، نغمه و قاسمی، مروارید (۱۳۸۶)، مبانی نظری و فرایند طراحی شهری. چاپ دوم، انتشارات شهیدی، تهران
- پوراحمد، احمد، حبیبی، کیومرث و مشکینی، ابولفضل (۱۳۸۷)، از زنگان تا زنگان (سیری بر تحولات کالبدی-فضایی بافت کهن شهر)، انتشارات دانشگاه زنجان، زنجان.
- پورطاهری، مهدی، سجاسی قیداری، حمداله و صادقلو، طاهره (۱۳۸۹)، سنجش و اولویت‌بندی پایداری اجتماعی در مناطق روستایی، با استفاده از تکنیک رتبه‌بندی براساس تشابه به حل ایده‌آل فازی (مطالعه موردی: دهستان حومه بخش مرکزی شهرستان خدابنده). پژوهش‌های روستائی، ۱(۱)، صص ۱-۳۱.
- پورمحمدی، محمدرضا، حیدری، محمد جواد و لطفی، فاطمه (۱۳۹۲)، زنجان از دیروز تا امروز؛ نشریه رشد جغرافیا، دوره بیست و هشتم، شماره ۱(۱)، صص ۲۱-۲۹.

^۱. Peter Calthorpe

- جعفری اسدآبادی، حمزه (۱۳۹۳)، *قابلیت زیست پذیری شهرها در راستای توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی: کلانشهر تهران)*؛ پایان نامه کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری: دانشگاه خوارزمی تهران.
- حسینعلی، حسن (۱۳۸۸)، *گذری بر تاریخ زنجان، انتشارات دانش زنجان، زنجان.*
- خاتون آبادی، سیداحمد، صابری، زیبا، ابراهیمی و محمدصادق (۱۳۹۶)، *میزان رضایت - مندی ساکنان از کیفیت محیط سکونت: مطالعه موردی روستا شهر عاشق-آباد. روستا و توسعه، (۱)۱۴، صص ۸۳-۹۹.*
- داداش پور هاشم و روشنی صالح (۱۳۹۱)، *شناسایی عوامل مؤثر بر کیفیت محیط مسکونی در محله های قدیمی: (مطالعه موردی محله سنگلج تهران)*، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، شماره ۱۰، صص ۸۵-۶۱.
- رهنما، محمد رحیم (۱۳۸۸)، *برنامه ریزی مناطق مرکزی شهرها، شارات دانشگاه فردوسی شهید، مشهد.*
- رهنمایی، محمدتقی و شاه حسینی، پروانه (۱۳۸۵)، *فرآیند برنامه ریزی شهری در ایران، چاپ سوم، انتشارات سمت، تهران.*
- سلطانی، رامین و فاتح، پریسا (۱۳۷۹)، *زنجان به روایت مینورسکی، فصل نامه فرهنگ زنجان؛ سال اول، شماره اول، صص ۲۱-۳۶.*
- شاطریان، محسن، اشنویی، امیر و گنجی پور، محمود (۱۳۹۱)، *سنجش میزان رضایتمندی ساکنان بافت قدیم شهر آران و بیدگل از شاخص های کیفیت زندگی؛ مطالعات و پژوهشهای شهری و منطقه ای؛ سال چهارم، شماره ۱۳، صص ۱۲۷-۱۴۴.*
- شوی، فرانسواز (۱۳۷۵)، *شهرسازی واقعیات و تخیلات؛ ترجمه محسن حبیبی؛ دانشگاه تهران، موسسه انتشارات و چاپ دانشگاه زنجان.*
- ماجدی، حمید و بندرآباد، علیرضا (۱۳۹۳)، *بررسی معیارهای جهانی و بومی شهر زیست پذیر، نشر هویت شهر، شماره ۱۷، سال هشتم، صص ۶۵-۷۶.*
- مشهدیزاده دهاقانی، ناصر (۱۳۷۶)، *تحلیلی از ویژگیهای برنامه ریزی شهری در ایران: چاپ دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.*
- مهندسین مشاور، آرمانشهر (۱۳۸۸)، *مطالعات وضع موجود بافت فرسوده شهر زنجان؛ اداره کل راه و شهرسازی استان زنجان.*
- هزار جریبی، جعفر و آستین فشان، پروانه (۱۳۸۸)، *بررسی عوامل مؤثر بر نشاط اجتماعی (با تأکید بر استان تهران). جامعه شناسی کاربردی، شماره بیستم، دوره یکم، (۱)، صص ۱۱۹-۱۴۶.*

- Abdul Aziz, N. (2007). *Linking Urban Form to a Liveable City*, Malaysian Journal of Environmental Management 8 (2007): 101-108.
- American institute of architects (AIA). (2005). *what makes a community livable*, 52-65.
- Crowe, T. (2000). *Crime Prevention through Environmental Design: Applications of Architectural Design and Space Management Concepts*. Butterworth. Oxford: Heinemann.
- Jacobs, A. (1987). *Toward an Urban Design Manifesto*, APA JOURNAL, 112-120.
- Larice, M, Z. (2005). *"Great neighborhoods: the livability and morphology high density neighborhoods in urban North America"*, PHD
- Lefebvre, H. (1991). *The Production of Space*, Oxford, Blackwell.
- Marans, W, R., J.S.R. (2011), *Investigating Quality of Urban Life, Theory, Methods, and Empirical Research*, Springer Dordrecht Heidelberg London New York, ISBN 987-94-007-1741-1
- Moser, G. (2009). *Quality of life and sustainability: Toward person-environment congruity*. Journal of Environmental Psychology, 29, PP.351-357.
- Noordin, M. NAZRI, M. (2013). *Planning for Liveable Cities*, Organized by JPBW Sabah.
- Pandey, R. (2013). *Understanding Qualitative Conceptions Of Livability: An Indian Perspective*, IJRET: International Journal of Research in Engineering and Technology, eISSN: 2319-1163 | pISSN: 2321-7308

- Saitluanga, B. L. (2014). *Spatial pattern of urban livability in Himalayan Region: A case of Aizawl City, India*. Social indicators research, 117(2), 541-559.
- Song, y. (2011). *A livable city study in china: using structural Equation models, thesis submitted in statistics*, department of statistics Uppsala University.
- Stein, E.K. (2002). *COMMUNITY and Quality of Life*, NATIONAL ACADEMY PRESS, Washington, D.C
- Wang, j., Meirong, S., Chen, B., Chen, SH., & Chen, L. (2011). *A comparative study of Beijing and three global cities: A perspective on urban livability*. Journal of Frontiers of earth science, 5(3), 323-329.