

شناسایی محرک‌ها و امکان‌سنجی به‌کارگیری رویکرد اعیان‌سازی در بافت‌های فرسوده (نمونه مطالعاتی: محله ابيوردی در شهر شیراز)

علیرضا عندلیب*، مهسا رضایی فرید**

تاریخ دریافت مقاله: ۹۲/۴/۱۴

تاریخ پذیرش نهایی: ۹۲/۸/۵

چکیده

بافت‌های فرسوده و رهاشده‌ی شهری، چه در درون شهرها و چه در حاشیه آن‌ها، از مسائل و معضلات غیرقابل چشم‌پوشی شهرهای امروزی به شمار می‌آیند. بافت‌های شهری با گذر زمان به میزان زیادی کیفیت خود را از دست می‌دهند و جریان زندگی در آن‌ها با مشکلات فراوانی روبرو می‌شود. عدم توجه به این بافت‌ها، سبب گسترش شهرها به سمت اطراف شده و هزینه‌های هنگفتی را دربر خواهد داشت. لذا به‌منظور پیشگیری از عواقب نامطلوب و گاه غیرقابل‌جبران این معضل فراگیر، مداخله صحیح در بافت‌های فرسوده و رهاشده‌ی شهری و نوسازی آن‌ها ضروری است. اما اغلب نوسازی‌های شهری درعین‌حال که ضروری هستند و منافع بسیاری دربر دارند، برخی نگرانی‌ها و آثار نامطلوب را به‌ویژه در زمینه اجتماعی در پی دارند. یکی از صورت‌های نوسازی شهری "اعیان‌سازی" است که برخی صاحب‌نظران آن را مثبت و برخی نیز منفی دانسته‌اند. بنابراین در این مقاله سعی بر آن است تا باهدف ایجاد تغییرات کالبدی و ارتقای کیفیت سطح زندگی با استفاده از فرایند اعیان‌سازی و برای روشن شدن موضوع به تعریف اعیان‌سازی پرداخته و ابعاد مختلف آن بررسی می‌شود. سپس به بررسی و مطالعه ادبیات مربوطه و تجربیات جهانی از اعیان‌سازی و معیارها و شاخص‌های تأثیرگذار بر آن پرداخته تا بتوان با استقرار آن‌ها در چارچوب یک مدل سنجش مناسب به ارزیابی سطح کیفیت سکونت در محدوده‌ی مورد مطالعه و میزان رضایتمندی ساکنین از محیط سکونتشان پرداخت. روش انجام این تحقیق بر مبنای تکنیک تحلیل رگرسیونی چند متغیره سلسله مراتبی و مدل مورد استفاده در فرایند تحلیل نیز به مدل تجربی سنجش کیفیت محیط سکونت موسوم است. این مدل دارای ساختاری سلسله مراتبی بوده و متشکل از معیارها و جزء معیارهایی است که در سطوح مختلف آن قرار می‌گیرند. در این میان جزء معیارهای سطح آخر مدل، مبنای تنظیم پرسشنامه تحقیق قرار گرفته و بر اساس میزان رضایتمندی یا نارضایتی ساکنین محیط مورد نظر امتیازدهی شدند. در نهایت پس از انجام تحلیل‌های آماری مناسب، سطح کیفی سکونت در محدوده‌ی مورد مطالعه در حد متوسطی ارزیابی و وجود رابطه‌ی معنی‌داری بین معیارها و جزء معیارهای واقع در سطوح مختلف مدل با متغیر وابسته‌ی کیفیت محیط سکونت تأکید شد.

واژگان کلیدی

دگرگونی مسکونی، دگرگونی اجتماعی، اعیان‌سازی، محله ابيوردی

مقدمه

اعیان سازی را در حالت کلی، می‌توان ارتقای کیفیت یک محیط از جنبه‌های مختلف اقتصادی و اجتماعی دانست که در اثر جایگزینی طبقات فرودست یک محدوده شهری با طبقات متوسط و بالادست رخ می‌دهد. اگرچه فرآیند اعیان سازی به‌صورت برنامه‌ریزی شده و خودآگاه نیز صورت می‌پذیرد، لذا در اکثر موارد در خلال اقدامات نوسازی، بازسازی و بهسازی، به‌صورت غیرملموس در پس‌زمینه‌ی این‌گونه اقدامات انجام می‌گردد. لذا شناسایی این مفهوم از اهمیت بالایی برخوردار است. این مقاله بر آن است که به معرفی "اعیان سازی"، بررسی نقش این مفهوم در ارتقاء کیفیت زندگی ساکنان مناطق رهاشده شهری و تحلیل این مفهوم در منطقه ابيوردی شیراز پرداخته و پس‌از آن به بومی‌سازی این مفهوم در کشور از طریق مطالعات و اقدامات تطبیقی (Comparative) و انطباقی (Adaptive) بپردازد.

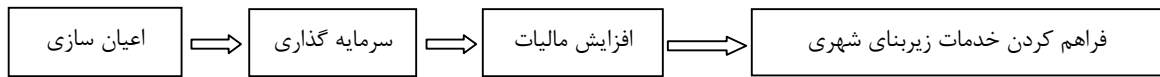
برای اولین بار در سال ۱۹۶۴ میلادی، جامعه‌شناسی بانام روث گلس^۱ این واژه را برای بیان جایگزینی طبقاتی که در مرکز شهر لندن رخ داده بود، به کاربرد. از آن زمان به بعد این واژه در تحقیقات و مقالات متعددی و در قالب پروژه‌های گوناگون به کار گرفته شده است. از آن جمله می‌توان به تحقیقات اسمیت و ویلیامز^۲ در سال ۱۹۸۶ اشاره کرد. پس‌از آن نیز کندی و لئونارد^۳ در سال ۲۰۰۱ اعیان سازی را این‌گونه تعریف کردند که فرایندی است که طی آن جایگزینی طبقه کارگری با خانه‌های متروکه توسط طبقات متوسط را شاهد هستیم که در نتیجه آن پیشرفت‌های اساسی در واحدهای همسایگی و دگرگونی مشخصه‌های آن را انتظار داریم. تاکنون ۷۰٪ بزرگ‌ترین شهرهای شمالی امریکا زیر اعیان سازی رفته‌اند. از ۳۰ سال پیش در بریتانیا، فرانسه و آلمان در این زمینه تحقیقاتی صورت گرفته است. همچنین در چین به‌خصوص در شهر نانجینگ این فرآیند با تمایل شدیدی انجام و توسعه یافته است، اما سیستم تئوریک و استخوان‌بندی تحقیق هنوز نیاز به پیشرفت و توسعه دارد.

در این میان، اگرچه که اعیان سازی در معنای خودآگاه آن، در حدود ۴۰ سال در جهان قدمت دارد، اما در ایران باوجود آنکه در برخی از مقالات در زمینه بهسازی و نوسازی، به تعریف این مفهوم اشاره شده و نیز اعیان سازی بافت‌های شهری به‌صورت خودرو و سازمان نیافته در بافت‌های شهری (به‌ویژه در بافت‌های حاشیه و نوساز شهری) همواره وجود داشته است، این مفهوم به‌صورت کاملاً نوپاست و تاکنون فرآیند هدایت‌شده اعیان سازی بر اساس پیگیری‌های انجام‌شده به ایران وارد نشده است.

در کلیه اقدامات مربوط به بهسازی و نوسازی، با ارتقای شرایط محیطی، زمینه‌های بروز پدیده "Gentrification" به وجود می‌آید. سمت‌گیری اقدامات به صورتی که بتوان از این پدیده در جهت مثبت استفاده نمود، اهمیت بسیار در موفقیت طرح‌های مرمت شهری دارد. بدین لحاظ شناخت نحوه به‌کارگیری درست پدیده "اعیان سازی" می‌تواند نقش بسیار مهمی در تداوم اقدامات مرمت شهری و مقاوم‌سازی بافت‌های شهری ایفا نماید. اعیان سازی می‌تواند در اثر اقدامات سرمایه‌گذاری توسط دولت یا گروه‌های محلی در بافت‌های فرسوده شهری روی دهد. این اقدامات افزایش قیمت املاک و به‌تبع آن افزایش درآمد دولت ناشی از افزایش مالیات‌ها را در پی دارد. این فرآیند یک "هزینه انسانی" برای ساکنان کم‌درآمد این محلات دربر دارد. افزایش اجاره‌بها باعث پراکنده شدن ساکنان این محلات می‌شود، زیرا از یک‌سو آنان درمی‌یابند که این مسکن‌ها دیگر مناسب توان اقتصادی آن‌ها نیست، از سوی دیگر افزایش مالیات‌های املاک، اغلب خانواده‌ها را وادار می‌کند که خانه خود را فروخته و به محلات ارزان‌تر نقل مکان کنند. با این تعاریف اعیان سازی ۳ شرط دارد: جابجایی ساکنان اصیل بافت؛ ارتقاء کیفیت کالبدی محله به‌ویژه در زمینه مسکن؛ و تغییر هویت محله.

اعیان سازی به بافت‌های مرکزی شهر و احیاء و نوسازی کالبدی آن باعث احیاء اقتصادی و اجتماعی این مراکز می‌شود، این تغییرات مزیت‌هایی دارد که شامل: افزایش ارزش مسکن برای صاحبان و مالکان آن‌ها؛ این افزایش که در نتیجه تغییرات کالبدی در بافت صورت می‌گیرد، باعث احیای مجدد بافت‌های مرکزی شهرها می‌شود. صاحبان اصلی املاک از افزایش قیمت مسکن‌های خود سود می‌برند؛ افزایش درآمدهای ناشی از مالیات برای خدمات شهری؛ با مالیاتی که کسب می‌شود می‌توان خدمات زیر بنایی برای شهر فراهم کرد؛ سرمایه‌گذاری مجدد در ساخت زیرساخت‌ها، جاده‌ها، شبکه‌های اصلی آب و مدارس محلی؛ افزایش واحدهای تجاری برای خدمات‌رسانی ساکنان جدید؛ نوسازی و بهبود امکانات واحدهای مسکونی و خانه‌های موجود؛ گسترش فرصت‌های شغلی موقت و طولانی‌مدت؛ توسعه مجدد هسته و مرکز شهر؛ کاهش سفرهای روزانه شهری، که برای کار کردن در قسمت مرکز شهر صورت می‌گیرد؛ تمرکز جمعیت و خدمات در نواحی موجود با کاهش توسعه افقی حومه‌ی شهر است؛ وقتی که به‌جای مستأجران، کسانی در بافت ساکن شوند که خود توان خرید مسکن و مالک شدن را دارند، محله پایدارتر می‌شود؛ وقتی که در محله‌ای فرآیند اعیان سازی به وقوع می‌پیوندد، تعداد مسکن‌های خالی از سکنه به‌شدت کاهش می‌یابد، زیرا تقاضا برای مسکن بیشتر می‌شود؛ افزایش ارزش املاک و نیز بالا رفتن اجاره‌بها، تعمیر و مرمت ساختمان‌های متروکه را مقرون‌به‌صرفه و سودمند می‌کند. این امر موجب کاهش میزان جرائم در محلات می‌شود؛ با افزایش تعداد ساکنان،

میزان تبادلات اقتصادی در محله افزایش می‌یابد. این امر موجب رشد فعالیت‌های اقتصادی و شکل‌گیری فعالیت‌های اقتصادی جدید و به‌تبع آن اشتغال‌زایی برای ساکنان کم‌درآمد محله می‌شود.



نمودار شماره ۱: روند اعیان سازی

ابعاد منفی اعیان سازی

- علی‌رغم تمام مزایای که در بالا ذکر شد تغییرات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی در بافت‌های مرکزی شهر معایبی هم دارد:
- مهم‌ترین انتقاد وارد بر فرآیند اعیان‌سازی، جابجایی ساکنان قدیمی محله است. افزایش قیمت مسکن و اجاره‌بها برای ساکنان قبلی محله قابل پرداخت نیست ولی برای ساکنان جدید که وضعیت اقتصادی بهتری دارند، مناسب است. بنابراین ساکنان قبلی به سمت محلاتی نقل مکان می‌کنند که مسکن مطابق با توان اقتصادی آن‌ها در آنجا یافت می‌شد.
 - امکان بروز تنش میان ساکنان قدیمی و جدید همواره وجود دارد.
 - خانواده‌هایی که دیگر قادر به ادامه سکونت در محله خود نیستند، ممکن است در سایر محلات شهر نیز نتوانند مسکن متناسب با توان اقتصادی خود بیابند و در نتیجه بیخانمان شوند.
 - جایگزینی سرمایه‌گذاران با درآمد بالا به‌جای ساکنان با درآمد کم؛
 - تحمیل هزینه‌های اقتصادی جابجایی به ساکنان که تعداد کمی قادرند از عهده‌ی آن برآیند؛
 - گسیختگی سازمان‌های اجتماعی در محلات مسکونی؛
 - وادار کردن مردم به جابجایی، دور از سازمان‌های اجتماعی که توسط خودشان برای رفع نیازهایشان ساخته شده بود (CURL, 2002:6)

- افزایش تضاد نژادی و اقتصادی در طول دوره گذر یا جایگزینی: اعیان‌سازی در بافت‌های مرکزی شهر باعث یک هجوم اکولوژیکی به این منطقه از شهر می‌شود، درواقع هجوم اکولوژیکی در شرایط خاص و تحت عواملی صورت می‌گیرد که یک عامل آن سرمایه‌گذاری است (شکوئی، ۱۳۶۵:۳۰).
- افزایش تراکم شهری و مشکلات ترافیک و پارکینگ در محلات مسکونی.
- با توجه به مطالب ذکرشده در بالا و اثرات مثبت فرآیند اعیان‌سازی در ارتقاء سطح زندگی ساکنان محدوده‌هایی که این فرآیند در آنجا صورت پذیرفته، همچنین به دلیل اینکه در این مورد در ایران مطالعات بسیار اندکی انجام‌گرفته و ضرورت بررسی و تحقیق در این زمینه کاملاً مشهود است و می‌تواند تأثیرات مثبتی در اقدامات دستگاه‌های ذی‌ربط در امر مرمت و بهسازی بافت‌های تاریخی و فرسوده شهرسازی ما داشته باشد در این مقاله به طرح این مسئله پرداخته‌شده است.

روش پژوهش

انتخاب یک روش تحقیق بستگی به شرایطی ازجمله؛ سؤال‌ها و هدف هر تحقیق، توانایی‌های شخص محقق و امکانات او، نوع داده‌های در دسترس، شرایط مورد مطالعه و محدودیت‌های آن دارد. مطالعات و تحقیقات اجتماعی را می‌توان بر اساس ملاک‌ها و معیارهای مختلفی دسته‌بندی کرد:

این تحقیق بر اساس نوع داده‌های جمع‌آوری و تحلیل‌شده، تحقیقی کمی است. مطالعات کمی به بررسی‌هایی اطلاق می‌شود که امکان گردآوری مجموعه اطلاعات قابل‌مقایسه‌ای را از واحدهای مورد مطالعه داشته باشد.

این تحقیق از لحاظ نوع برخورد با مسئله مورد بررسی و ورود به آن مطالعه‌ای میدانی است. مطالعات میدانی بررسی‌های علمی غیرآزمایشی هستند که هدفشان کشف روابط و تعامل بین متغیرهای جامعه‌شناسی، روان‌شناسی و آموزشی در ساختارهای اجتماعی واقعی است. پژوهشگر مطالعه میدانی ابتدا موقعیت اجتماعی یا موسسه‌ای را در نظر می‌گیرد و سپس روابط بین نگرش‌ها، ارزش‌ها، ادراکات و رفتارهای افراد و گروه‌های موجود در موقعیت را مطالعه می‌کند. مطالعات میدانی به دو نوع عمده تقسیم می‌شوند: اکتشافی و فرضیه‌آزمایی. در تحقیقات اکتشافی به دنبال کسب شناخت اولیه از بستری هستیم که هیچ اطلاعات خاصی از آن در دست نیست و اطلاعات به‌دست‌آمده به‌منظور انجام تحقیقات بعدی مورداستفاده خواهد بود. در تحقیقات فرضیه‌آزمایی یا تبیینی، بر اساس مباحث تئوریک، روابط علت و معلولی بین متغیرهای تحقیق سنجیده می‌شود. این نوع تحقیق در پی یافتن پاسخ سؤالات چرایی است. بنابراین این تحقیق، هم مطالعه‌ای اکتشافی و هم تبیینی است.

در این تحقیق از تکنیک پیمایش استفاده شده است. تحقیق پیمایشی یا زمینه‌یابی جمعیت‌های کوچک و بزرگ (یا کل‌ها) را با انتخاب و مطالعه‌ی نمونه‌های منتخب از آن جامعه‌ها برای کشف میزان نسبی شیوع، توزیع، و روابط متقابل متغیرهای مختلف مورد بررسی قرار می‌دهد. مشخصه پیمایش، مجموعه ساخت مند یا منظمی از داده‌هاست که ماتریس متغیر برحسب داده‌های موردی نامیده می‌شود. بدین معنا که اطلاعاتی درباره متغیرها یا خصوصیات یکسان، دست‌کم دو مورد (و معمولاً خیلی بیش از این) جمع‌آوری شده و به صورت ماتریس داده‌ها نمایش داده می‌شود.

جمع‌آوری اطلاعات در این تحقیق از طریق مراجعه‌ی مستقیم پژوهشگر به پاسخگویان و مصاحبه و همچنین ارائه پرسشنامه به آن‌ها، انجام گرفته است.

بخشی از اطلاعات مورد نیاز از طریق مصاحبه با اساتید مجرب و متخصص در زمینه بهسازی، بازسازی و مرمت و توانمندسازی بافت‌های فرسوده جمع‌آوری شده است.

بخش دیگری از اطلاعات از طریق پخش پرسشنامه در بین ساکنان محله ایبوردی جمع‌آوری شده است. پرسشنامه‌ها برگه‌هایی چاپی برای جمع‌آوری داده‌هاست که حاوی پرسش‌ها یا اظهاراتی است که آزمودنی اغلب بدون ذکر نام خود به آن‌ها پاسخ می‌دهد (سلیجر و شوهای، ۱۳۷۸: ۱۶۲). پرسشنامه بعد از تعریف نظری و عملیاتی مفاهیم طراحی می‌شود. پرسشنامه تابع تعریف عملیاتی مفاهیم است. محتوای پرسشنامه را سنج‌های قابل مشاهده تشکیل می‌دهد. در پرسشنامه هر یک از معرف‌ها تبدیل به یک سؤال می‌شوند. ماهیت سؤالاتی که در پرسشنامه مطرح می‌شود می‌تواند متفاوت باشد. از نظر کیوی و کامپنهود، سؤالات معمولاً شامل وضعیت اجتماعی، شغلی و خانوادگی افراد مورد بررسی، درباره عقاید و ایستارهایشان راجع به مسائل انسانی، دنیوی و معنوی، درباره انتظارشان، سطح معرفت یا آگاهی‌شان در مورد یک حادثه یا یک مسئله و یا کلاً درباره هر نکته‌ای است که اطلاع از آن برای محقق جالب توجه است. دیلمان^۴ چهار نوع محتوا برای پرسش مطرح می‌کند: رفتار، اعتقادات، نگرش‌ها و خصیصه‌ها (دواس، ۱۳۸۳: ۸۸). لازم به ذکر است که بر اساس دو گروه متغیر مستقل (پیش‌بین) و وابسته (ملاک)، پرسشنامه‌ای تلفیقی مشتمل بر اجزاء زیر تنظیم گردیده است. بخش اول پرسشنامه شامل ویژگی‌های شخصی و خانوار پاسخگویان بوده است. سؤالاتی از قبیل جنس، سن، تعداد افراد خانوار، مدت اقامت در واحد مسکونی مربوطه، مدت اقامت در محله ایبوردی، ابعاد واحد مسکونی و درآمد ماهانه است. در بخش دوم، سؤالات مربوط به کیفیت زندگی در منطقه ایبوردی و ابعاد مختلف آن پرداخته شده است. بر این اساس روایی سؤالات پرسش‌نامه به صورت زیر مشاهده می‌شود:

دسترسی: بر اساس ۴ سؤال تهیه شده و آلفا برابر ۰/۶۴۱ گزارش شده است.

تسهیلات کالبدی - خدماتی: بر اساس ۱۰ سؤال تهیه شده و آلفا برابر ۰/۸۳۵ گزارش شده است.

تعاملات اجتماعی و تعلق مکانی: بر اساس ۱۰ سؤال تهیه شده و آلفا برابر ۰/۷۸۵ گزارش شده است.

امنیت/ایمنی: بر اساس ۱۱ سؤال تهیه شده و آلفا برابر ۰/۵۷۰ گزارش شده است.

متغیرهای محیطی: بر اساس ۹ سؤال تهیه شده و آلفا برابر ۰/۷۲۹ گزارش شده است.

بناها و فضاها: بر اساس ۳ سؤال تهیه شده و آلفا برابر ۰/۴۶۹ گزارش شده است.

واحد مسکونی: بر اساس ۵ سؤال تهیه شده و آلفا برابر ۰/۶۷۲ گزارش شده است.

بخش سوم پرسشنامه شامل سؤالاتی است که بر اساس برخی ویژگی‌های واحد مسکونی، از پاسخگویان پرسیده شده است که آیا با ارتقای این ویژگی‌ها حاضر به ارتقای واحد مسکونی خود خواهند بود. با توجه به این سؤالات، متغیر وابسته سنجیده می‌شود. علاوه بر متن توضیحی که در مورد هدف و کاربرد تحقیق در بالای صفحه اول پرسشنامه درج شده بود، پژوهشگر خود، اقدام به بیان اهمیت و کاربرد این تحقیق در بهسازی مکان‌های فرسوده شهری و کارایی آن در حل برخی مسائل اجتماعی و شهری و افزایش کیفیت منطقه مسکونی، می‌نمود که در ترغیب پاسخگویان به پاسخگویی و دقت آن‌ها در پاسخ‌های ارائه شده، تأثیر زیادی داشت. شیوه نمونه‌گیری در تحقیق حاضر، تصادفی بوده و اطلاعات از نقاط مختلف محله ایبوردی شهر شیراز در مقاطع زمانی مشخص در روز جمع‌آوری شد. نمونه مورد بررسی شامل ۲۰۰ نفر از ساکنان محله ایبوردی بوده که در دو گروه ۱۰۰ نفره، پرسشنامه را پر کردند. داده‌های جمع‌آوری شده توسط پرسشنامه، تحت نرم‌افزار SPSS پس از کدگذاری به صورت کدبندی شده در کامپیوتر قرار گرفته است. به منظور انجام تحلیل نهایی، عملیات آماده‌سازی داده‌ها از قبیل تطبیق داده‌های پرسشنامه با فایل کامپیوتری به طور تصادفی تعدادی از پرسشنامه‌ها مورد بازبینی مجدد قرار گرفتند. برای تجزیه و تحلیل از آماره‌های توصیفی مانند جدول فراوانی و درصد برای توصیف داده‌ها استفاده شده است. از آماره رگرسیون لجستیک به منظور بررسی فرضیات تحقیق به فراخور سطح سنجش متغیرهای هر فرضیه، مورد استفاده قرار گرفته است. به منظور آگاهی دقیق‌تر از چگونگی ارتباط بین متغیرهای تحقیق، از رگرسیون لجستیک چند متغیره به روش گام‌به‌گام استفاده شده است. از آزمون آلفای کرون باخ و تحلیل عاملی برای بررسی روایی و پایایی پرسشنامه استفاده شده است.

بررسی کاربری اراضی موجود محله ایبوردی

محله ایبوردی از جمله محدوده‌های توسعه جدید شهری است که در اثر توسعه شهر به سمت شمال و شمال غرب شکل یافته است و اکنون در این محله علی‌رغم شکل نامناسب زمین، شاهد رونق ساخت‌وسازهای مسکونی هستیم. در این محله کاربری غالب مسکونی است به طوری که از ۱۳۳۱ قطعه موجود با مساحت ۳۰۷۸۹۶ مترمربع، بخش اعظم قطعات کاربری مسکونی دارند که این امر بیانگر رشد سریع ساخت‌وساز مسکونی در این منطقه به دلیل وجود منافع اقتصادی و عدم توسعه سایر کاربری‌های خدماتی شهری متناسب با آن است. ایبوردی (ابوالوردی) یا در زبان محلی بُلوردی یکی از محله‌های شهر شیراز است این محله در ابتدای بلوار چمران واقع شده است. همچنین استادیوم ورزشی شهدای ایبوردی و استخر انقلاب و بیمارستان حافظ در این محله واقع شده‌اند خانواده‌های مقیم این محل از نوادگان نادرشاه افشار هستند که پس از کوچ خود از ایبورد (باورد) که نام روستایی در استان خراسان و محل تولد نادر است به شیراز آمده و مدت چند صدسال است که در این محل اقامت دارند. لازم به ذکر است که این خاندان با زبان آذری مکالمه می‌کنند که پس از اقامت طولانی خود در شیراز با لهجه شیرازی تلفیق شده و لهجه‌ای جداگانه از زبان ترکی را موجب شده است.

نقشه ۱: کاربری وضع موجود محله ایبوردی



تصویر شماره ۱: نمونه‌ای از خیابان‌ها و کوچه‌های محدوده ایبوردی





محله ایبوردی در حاشیه شمالی باغات قصرالدشت قرار دارد. اما این محله به دلیل قرار گرفتن در مجاورت محلات جدید و بالای شهری، ویژگی‌های متفاوتی دارد. شکل‌گیری محلات ثروتمند نشین در اطراف این محله باعث افزایش قیمت در این محدوده نیز شده است. ساکنین این محله توانمندی بیشتری نسبت به سایر محلات بافت فرسوده شیراز دارند. اما نکته حائز اهمیت اینکه، محدوده بافت فرسوده این محله نیز هنوز ترکیب خود را از دست نداده است. انگیزه برای مشارکت در بهسازی بافت در این محله به‌ویژه به دلیل بالا بودن ارزش‌افزوده بسیار بالاست.

محله ایبوردی در میان محلات با بافت فرسوده از بهترین قشربندی اجتماعی برخوردار است. همچنین از نظر توجیه‌پذیری اقتصادی مداخله در بافت و بازگشت سرمایه‌گذاری دارای بالاترین توجیه‌پذیری است. شاخص ضرورت تشویق را می‌توان با شاخص میزان تمایل به سرمایه‌گذاری برآورد کرد. در محله ایبوردی به علت قرار گرفتن در مجاورت محلات جدید و بالای شهر و شکل‌گیری محلات ثروتمند نشین و ورود سرمایه‌گذاران به این محله جهت انجام ساخت‌وساز تمایل به سرمایه‌گذاری بسیار بالاست و ضرورتی به تشویق جهت انجام سرمایه‌گذاری در آن دیده نمی‌شود.

– کاربری و تراکم پیشنهادی طرح تفصیلی در محله ایبوردی:

محله ایبوردی یکی از محلات مسکونی شهر شیراز است که در توسعه جدید این شهر به وجود آمده است. این محله با توجه به موقعیت قرارگیری و نزدیکی به دامنه کوه و باغات قصرالدشت دارای مطلوبیت بوده و در مدت کمی شکل‌گرفته است. معابر با شیب زیاد و پریچ‌وخم از ویژگی‌های بارز این محله است. این محله دارای بافت درشت‌دانه است.

طرح تفصیلی برای قسمت‌های عمده‌ای از این محله طراحی ویژه پیشنهاد داده است. تعداد طبقات مجاز برای احداث ساختمان ۸، ۱۲ و بدون محدودیت برای قطعات تفکیکی ۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰ متر، ۱۵۰۰ تا ۲۰۰۰ متر و بالای ۲۰۰۰ متر تعیین شده است. از دیگر کاربری‌های عمده پیشنهادی طرح تفصیلی سطوح وسیع کاربری پارک، فضای سبز و جنگلی و حریم سبز است. همچنین حریم سبزی به عرض ۱۰ متر این محله را از بلوار دکتر چمران جدا می‌سازد. دو مرکز کاربری مختلط خدماتی مسکونی محله‌ای و مرکز خدماتی مسکونی ناحیه‌ای برای تأمین انواع خدمات موردنیاز محله پیشنهاد شده است که با توجه به نوساز بودن به بخش عمده‌ای از محله موردنیاز است. علاوه بر این دو مرکز، کاربری مختلط تجاری- مسکونی دیگری به‌صورت خطی در حاشیه خیابان جهان پیشنهاد شده است واحدهای تجاری خرد در مقیاس محله در آن امکان فعالیت خواهند داشت. در کل با توجه به موقعیت مناسب محله ایبوردی تمایل به ساخت‌وساز در آن وجود داشته و اراضی خالی آن به‌سرعت در حال ساخته‌شدن است که این روند بافت‌های فرسوده این محله را نیز در جریان نوسازی و بازسازی قرار خواهد داد.

یافته‌های توصیفی حاکی از آن است که اکثر پاسخگویان، را مردان تشکیل می‌دهند و بیشتر در منزل شخصی سکونت داشتند. نحوه تصرف مسکن (مالکیت) ترکیب اجتماعی محلات را از نظر تنوع گروه‌های اقتصادی، قومی و نژادی و نهایتاً طبقه اجتماعی (طبقه درآمدی بالا، متوسط و پایین) نشان می‌دهد. در محله ایبوردی ۵۲/۵٪ ساکنان «مالک»، ۴۰/۵٪ مستأجر زندگی می‌کنند (وضعیت ۷٪ نامشخص است). این محله تضاد آشکاری را از نظر فزونی درصد مالکان خصوصی ساکن در مقایسه با محلات مسکونی شهرهای غربی که غالباً مهاجر و مستأجر می‌باشند، نشان می‌دهد. این ارقام علاوه بر این که نمایانگر ترکیب اجتماعی «نسبتاً همگن» محله است، بیانگر پایداری سکونت و علاقه و تمایل نسبی ساکنان به سکونت در محل و اختلاف ناچیز «شکاف قیمت املاک» بین کاربری اراضی در وضع موجود و مطلوب‌ترین کاربری در آینده است.

اکثر پاسخگویان دارای تحصیلات متوسطه بودند که نمایانگر بالا بودن سطح نسبی آگاهی آن‌هاست و شاخص مناسبی در فرآیند برنامه‌ریزی احیا به دلیل قدرت تشخیص بالایی آن‌ها است. نسبت بی‌سوادی در محله ایبوردی ۱۱/۷٪ است که رقم ناچیزی است و با ساکنان مراکز شهری کشورهای غربی که غالباً بی‌سواد و مهاجر می‌باشند اختلافی اساسی دارد بیش از ۷۵ درصد از پاسخگویان ابراز داشته‌اند که مدت اقامت آن‌ها در محدوده ایبوردی، بیشتر از ۵ سال بوده است که نمایانگر پایداری سکونت و جابجایی ناچیز خانوارها در محله است و این ثبات نسبی خود نمایانگر علاقه به سکونت در محل است. ۳۹/۹٪ خانوارها درآمدی معادل ۶۰۰ هزار تومان و بیشتر در ماه دارند، ۴۵/۷٪ درآمدی بین ۳۰۰ تا ۶۰۰ هزار تومان و مابقی زیر ۳۰۰ هزار تومان درآمد دارند که نمایانگر ساخت نسبتاً همگن اقتصادی محله است و تضاد آن‌چنانی از نظر درآمد بین بیشتر ساکنان محله مشاهده نمی‌شود.

عدم حضور کارکنان عالی‌رتبه در محله بیانگر ساخت همگن اقتصادی و شغلی محله و نمایانگر وجود طبقه متوسط اجتماعی-اقتصادی در آن است. یعنی نه‌تنها ساخت اجتماعی، بلکه ساخت اقتصادی محله همگن است.

امکانات موجود در واحدهای مسکونی، کیفیت سکونت را نشان می‌دهد. چنانچه امکانات کافی نباشد، علاقه به سکونت در محله کاهش یافته و نمایانگر تحت‌فشار بودن محله است. واحدهای مسکونی محله مورد مطالعه به ترتیب: ۹۹/۳٪ دارای برق، ۹۸٪ دارای آب‌لوله‌کشی، ۶۸٪ دارای تلفن و ۸۷/۲٪ دارای گاز لوله‌کشی می‌باشند. این ارقام نمایانگر سطح نسبی بالایی برخورداری خانواده‌ها از امکانات اولیه زندگی است و بیانگر کیفیت نسبتاً مطلوب واحدهای مسکونی است که خود عامل مهمی در جذب و حفظ خانواده‌ها و سکونت پایدار در محله است. برخلاف بسیاری از محلات مسکونی مراکز شهری قدیمی، شهرهای غربی که از حداقل امکانات برخوردارند.

بر اساس یافته‌های تحقیق، ۵۳ درصد از پاسخگویان در صورت بهبود وضعیت بهداشتی محیط مسکونی، ترجیح می‌دهند خانه خود را ارتقا دهند. در صورت بهبود وضعیت بهداشتی محیط مسکونی و امکانات و تسهیلات خانه، ۶۸ درصد از آن‌ها تمایل به ارتقای واحد مسکونی خود می‌باشند. در صورت بهبود وضعیت بهداشتی و تسهیلات خانه و محیط مسکونی، حدود ۶۸ درصد تمایل به بهبود منزل خود هستند. در صورت بهبود وضعیت بهداشتی و تسهیلات خانه و محیط مسکونی و افزایش ایمنی ساختمان و محله، تنها ۷۳ درصد حاضر به ارتقای خانه خود هستند. در صورت بهبود وضعیت بهداشتی و تسهیلات خانه و افزایش میزان دسترسی به وسایل حمل‌ونقل عمومی، ۵۲ درصد ابراز داشته‌اند که تمایل دارند وضعیت واحد مسکونی خود را با تقبل هزینه‌هایی که دارد، ارتقا دهند. بر این اساس هراندازه ویژگی‌های مطلوب‌تری به خانه جدید اضافه‌شده، تمایل به ارتقا نیز در بین پاسخگویان بیشتر شده است. ولی در مورد ارتقای همه شاخص‌های قابل ترقی، این روند مشاهده نمی‌شود که به نظر می‌رسد ناشی از هزینه‌ای باشد که این ارتقا برای پاسخگویان دارد و در این مورد بسیاری از آن‌ها قادر به تأمین هزینه موردنیاز نمی‌باشند.

با توجه به مسائل جمع‌آوری پرسشنامه، به‌منظور پوشش کامل، پرسشنامه‌ها در دو گروه طراحی شده و متغیر وابسته در مورد چگونگی واحد مسکونی موردتقاضا و ویژگی‌های موردنظر در ارتقای آن، در دو گروه صدتایی تهیه و توزیع شد. بنابراین در تحلیل داده‌ها، هرکدام از گروه‌های صدتایی به‌طور جداگانه موردبررسی و تحلیل قرار گرفتند. در گروه اول، ویژگی‌های بهداشت محیط، دسترسی به وسایل حمل‌ونقل عمومی، کیفیت اجتماعی محله مدنظر بوده و قیمت تقریبی خانه برابر با ۸۰ میلیون تومان اعلام شد و در گروه دوم، ویژگی‌های بهداشت محیط، امکانات و تسهیلات خانه، امنیت و ایمنی ساختمان و محله و کیفیت اجتماعی محله مدنظر بوده و قیمت تقریبی خانه برابر با ۸۵ میلیون تومان اعلام شد.

نتایج استنباطی و آزمون فرضیه‌های تحقیق حاکی از آن است که در هر دو گروه، شش فرضیه از هفت فرضیه تأیید و تنها یک فرضیه تأیید نشده است. در گروه اول رابطه دسترسی به حمل‌ونقل عمومی و در گروه دوم، نیز رابطه رضایت از کیفیت واحد مسکونی با تمایل به ارتقای واحد مسکونی تأیید نشده است. حضور ناچیز گروه‌های غیربومی مستأجر بیانگر ناچیز بودن «شکاف اجاره املاک» و «شکاف قیمت املاک» در محله است. لذا مراحل ترک، رهاسازی و جایگزینی گروه‌های مهاجر غیربومی که لازمه اولیه اعیان‌سازی از طریق نیروهای بازار است، باید به وقوع بپیوندد. بنابراین ساکنان اولیه بایستی، نقش اعیان‌سازی را به عهده گیرند و نگذارند که از طریق خروج تدریجی گروه‌های درآمدی بالا و ترک و رهاسازی، «شکاف اجاره املاک» روزبه‌روز گسترش یابد. علاوه بر کیفیت پایین مصالح ساختمانی و کمبود فضاهای آموزشی، بهداشتی و تفریحی فوق‌الذکر، مسائلی از قبیل: شلوغی و بزهکاری از مشکلات عمومی محله بشمار می‌روند. بخشی از تئوری اعیان‌سازی که شامل «اصلاح مسکن» و بهبود محیط سکونت است، تأیید می‌گردد. بنابراین ایجاد محیط محله‌ای مطلوب زندگی ساکنان نیازمند بهبود شرایط زیست‌محیطی محله به‌ویژه تأمین امکانات گذران اوقات فراغت، خدمات آموزشی و بهداشتی خانواده‌ها است. این خدمات نقش عمده‌ای در خروج سرمایه‌های انسانی و مادی از محله دارد، و «سکونت پایدار» را امکان‌پذیر می‌نماید. بهبود زیرساخت‌ها در واقع تزریق سرمایه به محلات است که باعث بهبود کیفیت محیطی و تعلق ارزش‌افزوده‌ای به املاک می‌گردد و زمینه را برای ادامه زندگی طبقات متوسط موجود در محل و جلوگیری از خروج طبقات بالا فراهم می‌آورد.

نتیجه گیری

پس از تکمیل پرسشنامه‌ها و تجزیه و تحلیل آن‌ها این نتیجه حاصل شد که اطلاعات استخراج شده به‌تنهایی پاسخگوی سؤالات نخواهند بود. لذا تحقیق میدانی محدود به نتایج پرسشنامه نبود و علاوه بر آن مصاحبه‌هایی نیز انجام شد، داده‌های مکتوب و بصری بررسی گردید و تمام دعوی علیه پروژه، تحلیل شدند. در اینجا، نتایج بررسی که شامل مالکان ساکن اصلی و قدیمی است، همراه با سایر مطالبی مربوط به پروژه ارائه گردیده است. لذا تصمیم بر آن شد تا به محلات با سطح اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بالا مراجعه کرده و میزان تمایل افراد را جهت خریداری و یا حتی اجاره ملک زندگی در این محله را برآورد کنیم. نتیجه‌ای که از این مصاحبه‌ها به دست آمد بسیار جالب و شبیه به هم بودند. به دلیل هم‌جواری محدوده مورد مطالعه به محلات خوب و ثروتمند نشین شهر که دارای امکانات در سطح بالا می‌باشند، بخش اعظمی از پرسش‌شوندگان در صورتی که در این محدوده تغییراتی (گاه نه‌چندان زیاد) در زمینه بهداشت، کالبد و سطح اجتماعی ایجاد شود، تمایل بسیاری برای نقل مکان به این ناحیه و سرمایه‌گذاری در آن نشان دادند. و این نشان بر آن خواهد بود که با مشارکت مردم و همکاری و همیاری سازمان‌های مسئول امکان تغییر در کالبد و سطح اجتماعی محدوده و در نهایت اجرای فرایند اعیان سازی وجود خواهد داشت. خلاصه نتایج به‌دست‌آمده به شرح زیر است:

با توجه به پیشینه محدوده مورد مطالعه به این نکته می‌رسیم که اگر پروژه دانشگاه شیراز در زمان پهلوی و بعد از آن به روند خود ادامه می‌داد با توجه به اینکه قرار بر این بود تا از محوطه دانشگاه و خوابگاه ارم خیابانی کشیده شود که از محل کنونی محدوده مورد مطالعه گذر کند تا به خیابان اصلی برسد، این محله نیز همانند محله‌های مجاور که جزو بهترین مناطق شهر شیراز از لحاظ اجتماعی، اقتصادی و کالبدی می‌باشند، می‌بود و تا امروز تا این اندازه تفاوت در تمام سطوح بین این دو ناحیه‌ی هم‌جوار به چشم نمی‌خورد. با مصاحبه‌هایی که با افراد در مناطق دیگر صورت پذیرفت نتیجه‌ای که می‌توان گرفت این است که با ایجاد تسهیلات مناسب در محدوده می‌توان زمینه‌ای را فراهم آورد تا افراد از آن مناطق به این نقطه مهاجرت کرده و سرمایه‌گذاری کنند. به دلیل ویژگی‌های قومی و روابط همسایگی و خویشاوندی قوی که در محدوده وجود دارد و اینکه در محله همه هم‌دیگر را می‌شناسند، امنیت در سطح بالایی برای ساکنان بومی برقرار است، پس میلی برای ترک محله ندارند زیرا وابستگی شدیدی بین افراد و محل سکونت وجود دارد. و تنها دلیلی که شاید فرد مجبور به ترک محیط زندگی خود شود این است که از لحاظ اجتماعی موقعیت مناسبی کسب کرده باشد و به این دلیل مجبور به ترک و ارتقاء محیط سکونت خود شود. با وجود تمام کاستی‌هایی که در محدوده وجود دارد اما کماکان ساکنان تمایلی به ترک نشان نمی‌دهند، حتی جوان‌ها حاضرند با شرایط و کاستی‌های موجود، در محله بمانند و این می‌تواند به دلیل حس تعلق به محیط مسکونی، قومیت، روابط اجتماعی قوی بین همسایگان و خاطرات از کودکی تاکنون باشد. مقایسه بین اصول و مبانی تئوری اعیان سازی با نتایج حاصل از بررسی ویژگی‌های اجتماعی - اقتصادی و کالبدی محله ایبوردی بیانگر مسائلی به شرح زیر است:

محله ایبوردی محل سکونت مردم بومی و ساکنان اولیه با منشأ تولد محله‌ای است. تنوع قومی، اجتماعی و گروهی به چشم نمی‌خورد. حضور گروه‌های غیربومی مهاجر و نامأنوس با فرهنگ و روابط اجتماعی محله‌ای ناچیز است. بنابراین محله از نظر ترکیب اجتماعی جمعیت همگن است. یعنی «شکاف اجتماعی» بسیار ناچیز است. محله ایبوردی به دلیل عدم حضور مدیران عالی‌رتبه اداری و اشتغال به کار حدود ۸۸٪ جمعیت فعال، توزیع درآمدی تقریباً متعادل خانوارها، دارای ساخت اقتصادی همگن و بیانگر «حضور طبقه متوسط رو به پایین» وابسته به فعالیت‌های تجاری خرده‌فروشی در محله و حکایت از «شکاف ناچیز اقتصادی» در محله دارد. علی‌رغم وجود مشکلات زیست‌محیطی از قبیل: آلودگی هوا، زباله، فرسودگی و کمبودهای عمومی محله‌ای (فضای سبز، آموزشی، بهداشتی و...) و کالبد نیمه سنتی محله، به دلیل ویژگی‌هایی از جمله نزدیکی به مراکز عمده خرید و امنیت، ساکنان، ماندن و سکونت را بر کوچ به سایر محلات ترجیح می‌دهند و بیشتر مایل به بهبود کیفیت محیط مسکونی تا انجام اقداماتی که باعث اشتغال اجباری آن‌ها از محله می‌گردد، می‌باشند. بنابراین ساخت اجتماعی و اقتصادی محله علی‌رغم فرسودگی نسبی کالبدی همگن و شکاف اجتماعی و اقتصادی ناچیز در حفظ هویت محله‌ای به لحاظ فرهنگی بسیار بااهمیت است. در نتیجه شکاف اجاره و شکاف قیمت املاک بسیار کم و تلاش‌ها برای اعیان سازی محله بایستی بر رفع کمبودهای عمومی و مشکلات زیست‌محیطی و توانمند نمودن ساکنان برای پذیرش نقش اعیان سازی متمرکز شود. یعنی توسعه بایستی از «درون» به وجود آید و به دلیل «شکاف ناچیز اجاره و قیمت املاک» هرچند با ورود شرکت‌های ساختمانی و یا اتخاذ الگوی نوسازی بزرگ‌مقیاس از نظر اقتصادی سودآور خواهد بود اما با مقاومت ساکنان روبرو خواهد شد.

دگرگونی در ایبوردی منجر به آگاهی بیشتر عموم، شناخت عمومی مردم در برخورد با فضا، جایگیری فضا به‌عنوان نقطه عطفی برای هویت بخشی، توسعه احساس غرور و تعلق، دستیابی به اتحاد اجتماعی و حفاظت آگاهانه از محیط‌زیست خواهد شد.

الگوی پیشنهادی

الگوی اعیان‌سازی محله از نوع پایین به بالا خواهد بود که هدف اصلی آن کمک به مردم کمک به خودشان است. در این الگو کارشناس دارای نقش تسهیل‌کننده و دیدارکننده است و تصمیم‌گیر نهایی نیست. و جزء برنامه‌ریزی است. بنابراین نقش کارشناس آماده کردن مردم با عقاید مختلف برای همکاری و وارد صحنه شدن در فرآیند اعیان‌سازی از طریق بررسی‌های اساسی است. الگوی پیشنهادی دارای ۸ مرحله به شرح زیر است که در آن اصلاح شرایط زندگی و حفظ حداکثر تعداد ساکنان اولیه در محل به همراه بهبود شرایط زیست‌محیطی در اولویت قرار دارد. این مراحل عبارت‌اند از:

- ۱- تعیین حدود ناحیه و اولویت‌بندی داخل محدوده.
- ۲- ساخت سیستم پایگاه اطلاعاتی برای شناسایی و فهرست برداری از ابنیه و مشخصات کالبدی و اجتماعی-اقتصادی.
- ۳- شبکه راه‌ها و کنترل ترافیک شامل توقف متحرک در طول خیابان‌های اصلی تشویق حرکت پیاده و احداث پارکینگ‌های کوچک.
- ۴- اصلاح نواحی باز به منظور جلوگیری از تمرکز بخش غیررسمی و پارکینگ وسایل نقلیه و کاهش بزهکاری و درنهایت ایجاد چشم‌انداز مطلوب و اختصاص فضاهای باز به کاربری‌های موردنیاز عمومی.
- ۵- تعیین سهم بخش عمومی، خصوصی و بانک‌ها در فرآیند احیاء و حفاظت.
- ۶- ایجاد انگیزه‌هایی برای تشویق بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری، شامل معافیت‌های مالیاتی، تسهیل قوانین و مقررات شهرسازی، پرداخت وام‌های ویژه با نرخ بهره کم و مدت بازپرداخت طولانی و مقررات آسان.
- ۷- وضع قوانین کنترلی
- ۸- ایجاد هماهنگی بین سازمان‌ها و بازیگران اصلی درگیر در استراتژی حفاظت و اعیان‌سازی

پی‌نوشت

- 1- Ruth Glass
- 2- Smith & Williams
- 3- Kennedy & Leonard
- 4- Dillman

فهرست مراجع

۱. قوایی، مسعود، غلامی، یونس (تیرماه ۱۳۸۹)، بررسی و تحلیل تئوری اعیان‌سازی، تغییر کالبدی محلات مرکزی شهرها، ماهنامه پژوهشی آموزشی، اطلاع‌رسانی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری (ماهنامه شهرداری‌ها)، دوره جدید سال نهم شماره ۸۹
۲. ذوقی، علی، بلارک، یلدا (مردادماه ۱۳۸۹)، تأثیر نوسازی و اعیان‌سازی بافت‌های شهری: سه نمونه موردی در ترکیه، نشریه اینترنتی نوسازی، سال دوم، شماره ۹
۳. رضایی، نعیمه، (مردادماه ۱۳۸۸)، نوسازی شهری، فرایندی اجتماعی، نشریه اینترنتی نوسازی، سال اول، شماره ۱
۴. رهنما، محمدرحیم (۱۳۸۹)، بررسی و تحلیل تئوری اعیان‌سازی، تغییر کالبدی محلات مرکزی شهرها، ماهنامه پژوهشی آموزشی، اطلاع‌رسانی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، دوره جدید سال نهم شماره ۸۹
۵. رهنما، رحیم، مطالعه بافت قدیم محله سرشور مشهد، پایان‌نامه دکتری دانشگاه تربیت مدرس
۶. سیف‌الدینی، فرانک، (۱۳۸۵)، زبان تخصصی برنامه‌ریزی شهری، ۱۳۸۵، انتشارات آبیژ
۷. عسگری زاده، زهرا (۱۳۸۷)، سنجش میزان کیفیت محیط در بافت‌های فرسوده بازسازی‌شده شهری، پایان‌نامه کارشناسی ارشد دانشگاه تربیت مدرس
۸. غلامی، یونس (۱۳۸۹)، بررسی و تحلیل تئوری اعیان‌سازی، تغییر کالبدی محلات مرکزی شهرها، ماهنامه پژوهشی آموزشی، اطلاع‌رسانی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، دوره جدید سال نهم شماره ۸۹
۹. فلامکی، محمد منصور (۱۳۸۰)، باز زنده سازی بناها و شهرهای تاریخی، چاپ چهارم، انتشارات دانشگاه تهران،
۱۰. مهندسین مشاور طراحان بافت و معماری (۱۳۸۵)، طرح بهسازی بافت مسئله‌دار شهر شیراز.
۱۱. نقیب زاده، احمدرضا (۱۳۸۲)، مدیریت اراضی رهاشده، پایان‌نامه کارشناسی ارشد دانشگاه شیراز،
۱۲. وحدانی، حسن (بهار ۱۳۸۴)، امکان‌سنجی ظرفیت‌های توسعه محله‌ای جهت رسیدن به توسعه پایدار شهری، پایان‌نامه کارشناسی ارشد دانشگاه تربیت مدرس

13. Adamowicz, W. , Louviere, J. , Williams, M. , (1994) Combining Revealed and Stated Preference Methods for Valuing Environmental Amenities; *Journal of Environmental Economics and Management*, 26, 271–292
14. Atkinson, A. [2000a] . The hidden costs of gentrification: *Displacement in central London in Journal of Housing and the Built Environment*.
15. Atkinson, R. [2000b] Measuring gentrification and displacement in Greater London in *Urban Studies*, 2000, volume 37,
16. Benjamin Grant(june17,2003). :*What is Gentrification?*. *Public Broadcasting Service*. NicoleBrydson(May 23,2008). Brooklyn, The Borough: ACase of Gentrification. The New York Observer.
17. Boxall, P. , Adamowicz, W. , Swait, J. , Williams, M. , Louviere, J. , (1996). A Comparison of Stated Preference Methods for Environmental Valuation. *Ecological Economics*, 18, 243– 253
18. Diane K. Levy, Jennifer Comey, Sandra Padilla,(2006) *in the face of Gentrification*,
19. Lyons, M. [1996] *Immigration, gentrification and neighbourhood change in London: can they inform theoretical debate?* in *Van Weesep, J. , Dangschat, J. and Musterd, S. (Eds) "Gentrification in Europe" – Wiley*