

عنوان مقاله:

اثرات اجرای طرح های بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد بر محله ی پایین خیابان

محل انتشار:

فصلنامه جغرافیا و توسعه، دوره 6، شماره 11 (سال: 1387)

تعداد صفحات اصل مقاله: 24

نویسنده:

محمد رحیم رهنما

خلاصه مقاله:

وجود بیش از ۵۰ هزار هکتار بافت فرسوده در بیش از ۱۰۰ شهرکشور و محدودیت منابع مالی - دولتی برای احیای آنها از یک طرف و ظرفیت بالای این مناطق در تامین نیازهای خدماتی و مسکن شهری از طرف دیگر، ضرورت به کارگیری الگوهای برنامه ریزی مبتنی بر مشارکت شهروندان و به ویژه ساکنان محلی را در فرآیند احیای این مناطق اجتناب ناپذیر می نماید. یکی از مسایل و مشکلات طرح-های احیای مراکز شهری، مشارکت ناپذیری آنها و ناپیژانگاشتن نقش و جایگاه مالکان املاک چنین بافت های در فرآیند احیاء است. که باعث کندی و تاخیر در اجرای این طرح ها و عدم تحقق اهداف آنها در افق زمانی پیش بینی شده است. در راستای تحلیل مساله فوق و دستیابی به هدف تحقیق سنجش اثرات طرح نوسازی مرکز شهر مشهد بر ساکنان اولیه محله ی پایین خیابان مرکز شهر مشهد به دلیل سابقه ی چندین ساله فعالیت های نوسازی و بهسازی، نمونه ی موردی پژوهش حاضر را تشکیل می دهد. با انتخاب نمونه ای اثرات طرح بر تعدادی از مالکان اولیه در اواخر سال ۱۳۸۴ که از روند اجرای طرح متاثر شده اند، از طریق تکمیل پرسشنامه، سنجیده شد. نتایج حاصل از تحقیق، بیانگر این واقعیت است، که ۷۳.۳٪ مالکان مجبور به ترک محله و مهاجرت به سایر مناطق شهر شده اند، میانگین فاصله بین محل کار تا محل زندگی مالکان قبل از واگذاری ۷۶۶ متر بوده که بعد از واگذاری ملک به خاطر اجرای طرح به ۳۱۵۷ متر افزایش یافته است. همچنین محل کار ۶۰٪ مالکین قبل از واگذاری درون محله بوده، اما بعد از واگذاری این نسبت به ۳۲/۲۳٪ کاهش یافته است. ۷/۲۶٪ مالکان در گذشته شغلشان به منزل وابسته بوده، اما وابستگی شغل به منزل اکنون به ۳/۳٪ کاهش یافته است. نسبت مشاغل آزاد از ۳/۷۳٪ به ۷/۴۶٪ بعد از واگذاری کاهش یافته است. حدود ۷/۲۶٪ مالکان پس از فروش ملک تغییر شغل داده اند. نتایج بررسی به عمل آمده حاکی از آن است که ۷/۶۷٪ مالکین میزان تفاوت ارزش املاک با قیمت کارشناسی و قیمت روز را حدود ۵۰٪ ذکر کرده اند. از نظر تمایل اقتصادی نیز ۷۳٪ مالکین از شرایط اقتصادی قبلی رضایت داشته اند، ولی فقط ۳/۳٪ از شرایط فعلی اظهار رضایت کرده اند. به طور کلی ۷/۹۶٪ مالکین از اجرای چنین الگوهایی رضایت نداشته و تاثیر طرح بر زندگی خود را منفی ارزیابی کرده اند. پیشنهادات مالکان علاوه بر خرید ملک به قیمت عادلانه روز (۵۰٪)، به کارگیری روش های متنوع توافق (۷۳.۳٪)، منتفع شدن از منافع آینده طرح (۴۳.۳٪) و... می باشد. حال چنانچه روند فعلی طرح که با مقاومت ساکنان همراه است ادامه یابد، با توجه به پیشرفت فیزیکی ۱۰ ساله ی گذشته طرح بر طبق اسناد موجود که حدود ۱۱ درصد بوده، اجرای طرح ۹۰ سال به طول می انجامد و طرح در سال ۱۴۷۳ هجری شمسی به پایان خواهد رسید.

کلمات کلیدی:

ارزیابی، برنامه ریزی، نوسازی، مرکز شهر، مشهد، مالکان اولیه

لینک ثابت مقاله در پایگاه سیویلیکا:

<https://civilica.com/doc/1482437>

