

## برنامه‌ریزی توسعه راهبردی بافت فرسوده شهری با تأکید بر مشارکت

### مردمی (نمونه موردی: بافت فرسوده شهرضا)\*

اسدالله طحانی\*\* مهدی دهمرده پهلوان\*\*\* محمد رضایی رحیمی\*\*\*\*

حجت‌الله طحانی\*\*\*\*

#### چکیده

گسترش‌های بی‌رویه و شتاب‌زده طرح‌های آماده‌سازی توسط مدیریت شهری یا دستگاه‌های عمومی شهرهای بزرگ و متوسط کشور در چند دهه گذشته، باعث شکل‌گیری بافت‌های جدید شهری در مجاورت شهرها و هم‌چنین جابجایی ساکنان و کاربری‌های شهری به نواحی جدید شده‌اند. فرآیند توسعه‌های بی‌برنامه حیات محلات قدیمی شهر مانند؛ محلات باغ ملی، محله آقا، محله حکیم نصراله و شادمند و شهید یزدانی که به‌عنوان محلات مورد مطالعه این تحقیق انتخاب شده، از روند فوق‌متأثر بوده و به‌تدریج در طول دهه‌های اخیر به مراحل رسیده که در زمره بافت‌های فرسوده کشور محسوب شده‌اند. جامعه آماری این تحقیق، خانوارهای ساکن محلات مورد مطالعه شهرضا هستند که تعداد آنها طبق سرشماری سال ۱۳۹۰، برابر ۱۰۵۶۸ نفر است. جهت انتخاب حجم نمونه، از روش کوکران استفاده شده که ۱۲۰ خانوار به‌عنوان حجم نمونه انتخاب شده‌اند. این پژوهش از لحاظ هدف، کاربردی و از لحاظ روش انجام، توصیفی-تحلیلی است. برای جمع‌آوری اطلاعات، از مطالعات میدانی از قبیل؛ مصاحبه و پرسش‌نامه استفاده شده است و با استفاده از مدل‌های QSPM-AHP-SWOT و با توجه به تجزیه و تحلیل داده‌ها، نتایج تحقیق نشانگر آن بوده که کمبود امکانات، خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی، به‌تدریج سبب مهاجرت ساکنان بومی به مناطق دیگر شهر و از جمله توسعه‌های آماده‌سازی مذکور شده‌اند که امید است در آینده بتوان با استفاده راهبردها و راهکارهای مناسب، گرهی از گره‌های بافت فرسوده شهرضا را گشود.

**کلیدواژه‌ها:** مشارکت، بافت فرسوده، برنامه‌ریزی راهبردی، شهرضا، بهسازی

\* این مقاله برگرفته از طرح پژوهشی با موضوع «برنامه‌ریزی راهبردی بافت فرسوده شهری با تأکید بر مشارکت مردمی (نمونه مورد مطالعه: بافت فرسوده شهرضا)» در باشگاه پژوهشگران و نخبگان دانشگاه آزاد اسلامی واحد زاهدان می‌باشد.

\*\* کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد یزد (نویسنده مسئول)

Architect.tahani67@gmail.com

mehdidahmardeh@pgs.usb.ac.ir

\*\*\* دکترای باستان‌شناسی، دانشکده ادبیات، دانشگاه سیستان و بلوچستان

\*\*\*\* کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد یزد

\*\*\*\*\* کارشناسی تکنولوژی نرم‌افزار، دانشکده فنی و مهندسی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد زاهدان

## مقدمه

فضای شهر تحت تأثیر روابط جغرافیایی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و سیاسی، همواره در حال تغییر و تحول است. اهمیت تعادل در ساختار اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و طبیعی کالبدی شهر در حال و آینده، رهنمونی برای پایداری شهری است. عدم توجه به تعادل در ساختار شهری و بافت‌های قدیمی شهر در گذشته نه‌چندان دور، سبب دوگانگی در بافت‌های شهر شده است. در حال حاضر، معاصر سازی خدمات و زیرساخت‌های بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری، از مشکلات مهم امروزی برای مدیران و مردم شهرهای قدیمی است. به‌دنبال انقلاب صنعتی در زمینه‌های تکنولوژیکی، اقتصادی، اجتماعی و پیامدهای ناشی از هجوم و تمرکز جمعیت‌ها و فعالیت‌ها به بخش مرکزی شهرها، این بافت‌ها دچار افت فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی شدند؛ این فرآیند باعث شد که با گذشت زمان، این محدوده‌ها به محله‌های پست و مسأله‌دار تبدیل شده و دچار عدم تعادل گشته و قادر به پاسخ‌گویی به نیازهای جدید جوامع شهری نباشند (خانگل‌زاده، ۱۳۸۶: ۲). در مسأله نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، توجه به نقش مردم برای پیشبرد اهداف بسیار مهم است؛ از سویی، مطلق کردن نقش مردم در شرایط کنونی به‌همان اندازه زیان‌آور است که آنها را نادیده گیرند (حسینی، ۱۳۸۷: ۲۶). رشد جمعیت منطقه، عدم توان جذب جمعیت در اقتصاد کشاورزی و عرصه‌های دامپروری استان هم‌جوار، سبب مهاجرت خیل عظیم روستاییان و عشایر به شهرضا شده که آنها به‌علت فقر و توان محدود اقتصادی، در محلات بی‌کیفیت مرکزی ساکن شده و به فرسایش هر چه بیشتر این محلات دامن زده‌اند. از سوی دیگر، در طول دهه‌های گذشته با روی‌گردانی مدیران شهری از معاصر سازی بافت‌های مرکزی شهرهای تاریخی، بی‌تفاوتی نسبت به کمبودهای خدماتی آنها، زمینه‌ساز افت کیفیت، منزلت، ناکارآمدی، عدم تعادل و مهاجرت ساکنان شده است. برنامه‌ریزی راهبردی با رویکرد مردم‌محور در راستای استفاده بهینه از سرمایه‌های انسانی، اجتماعی، کالبدی، اقتصادی و غیره که به بهبود شرایط اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی در سطوح بالاتر منجر خواهد شد، اولویت کاری برنامه‌ریزان شهری است (رهنما، ۱۳۸۸: ۲). مایکل میدلتون (۱۳۷۹) در مقاله‌ای با عنوان "نوسازی شهری در آمریکا"، مشارکت مردمی در طراحی و اجرای پروژه‌ها، توسعه و رونق گردشگری و جذب جهانگرد از سراسر دنیا، حفظ مجموعه‌های تاریخی بافت‌های قدیمی، اهمیت درک پیوستگی و تداوم زمانی برنامه‌ها در امر نوسازی و بهسازی

بافت‌های شهری را ذکر کرده است. معضل بافت‌های فرسوده چنان حائز اهمیت است که در این راستا، چه در ایران و چه در جهان، تحقیقات متعددی صورت گرفته‌اند. اوزلم گزی، به بررسی راهکارهای بهسازی بافت فرسوده در شهر آنکارا پرداخته و نوسازی این مناطق را، راهبردی فضایی برای هویت بخشیدن به ساکنین این مناطق و افزایش تجهیزات مورد نیاز شهروندان می‌داند (۲۷: ۲۰۰۹). برای واکاوی دقیق مسأله، شهر شهرضا را به‌عنوان مکان مورد مطالعه انتخاب کردیم. این شهر، در جنوب اصفهان و به فاصله حدود ۷۰ کیلومتری اصفهان واقع شده و طبق سرشماری سال ۱۳۹۰، دارای ۱۲۴۲۱۰ نفر جمعیت است.

در ادامه، به بیان اهداف و فرضیه‌های تحقیق پرداخته می‌شود؛ اهداف تحقیق عبارت هستند از ۱. بررسی نقش مشارکت‌های مردمی در سامان‌دهی بافت‌های فرسوده شهری شهرضا، ۲. شناسایی مشکلات ساختاری، کالبدی و مسائل و مشکلات موجود بافت فرسوده شهر و فرضیه‌های تحقیق عبارت هستند از:

۱. به‌نظر می‌رسد مشارکت مردم، باعث تسریع فرآیند بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری می‌شود.
  ۲. به‌نظر می‌رسد که وضعیت اقتصادی-اجتماعی ساکنان بافت فرسوده، عامل تأثیرگذار در فرسوده شدن این بافت‌ها بوده است.
- سؤالات تحقیق هم شامل این موارد می‌شوند:
۱. انواع مشارکت مردمی در واحدهای کوچک شهری (محله)، به چه میزان توانسته در بهبود وضعیت و کیفیت زندگی در مرکز شهر شهرضا تأثیرگذار باشند؟
  ۲. شرایط اجتماعی-اقتصادی، به چه میزان در فرسودگی بافت مؤثر بوده‌اند؟

## پیشینه پژوهش

گام‌های نخستین در خصوص احیای بافت قدیم شهرها را باید در اروپای غربی؛ به‌ویژه در کشورهای فرانسه و انگلیس، به‌دلیل آغاز انقلاب صنعتی در آنها (دوره ۱۸۳۰-۱۷۶۰) و گسترش شهرنشینی پس از آن جست‌وجو کرد که به سابقه زیاد شهرها در این‌گونه کشورها نسبت به کشورهای دیگر منجر شد. در واقع، جنبش احیای مراکز شهری، بیش از ۱۵۰ سال در این کشورها سابقه دارد؛ این جنبش، با فعالیت هوسمان شهردار وقت پاریس برای نوسازی مرکز این شهر در دهه ۱۸۵۰ آغاز شد و با طرح لوکوربوزیه (۱۹۶۵-۱۸۸۷) با عنوان شهر درخشان در دهه ۱۹۲۰ که خواهان فدا کردن بخش قدیمی پاریس با روش جایگزینی بناهای عظیم بود، وارد

تناسب شبکه دسترسی مناسب، کمبود امکانات و کیفیت بناها، از جمله عوامل مؤثر در تغییر فرم و ریخت‌شناسی و تحولات کالبدی بافت قدیم شهر کاشان به‌شمار می‌روند. رضایی و پاک‌سرشت (۱۳۹۲)، به بررسی مواضع فرهنگی-اجتماعی نوسازی مشارکتی در محله اتابک تهران پرداخته و با استفاده از روش مشاهده مشارکتی نشان داده‌اند که در نظر نگرفتن سبک زندگی اهالی و تصمیم‌گیری از بالا، چطور باعث بروز مشکلاتی در روند پروژه نوسازی شده است.

عندلیب (۱۳۸۹) در اثری با عنوان "اصول نوسازی شهری رویکردی نو به بافت فرسوده"، به بررسی نظریه‌ها و شخصیت‌ها و تجربه‌های نوسازی از گذشته تا به امروز در سطح جهان و بررسی تجارب علمی در ایران می‌پردازد. هدف از این کتاب، تلاشی برای انجام حرکتی نو و گامی به جلو در جهت نوسازی و کمک به توسعه علمی و تولید دانش نوسازی شهری با به‌کارگیری دانش و مدیریت امروزی و نوین و هم‌چنین، مشارکت مردم در بیان نیازها و خواسته‌ها، توجه به ابعاد فضایی-انسانی به‌جای نگاه صرفاً کالبدی، اصالت در نوسازی شهری، احیای سکونت و ارتقای کیفیت زندگی و عبور از مرحله تسلط پرونده و پروژه‌های اجرایی متمرکز به فرآیندمحوری است و از همه مهم‌تر، اطمینان مردم از عوامل دست‌اندرکار دولتی در امر نوسازی را ضروری می‌داند (عندلیب، ۱۳۸۹: ۳۹). استینبرگ (۲۰۱۲) در مقاله‌ای، سیاست بهسازی سه شهر آسیایی جاکارتا، هانوی و مانیل را مورد بررسی قرار می‌دهد. وی در انتها، سه عامل تأثیرگذار بر سرنوشت این قبیل بافت‌های شهری را به‌صورت "حساسیت مدیران نسبت به ارزش میراث شهرسازی"، "میزان بودجه و توان مالی نهادهای شهری و میراث" و "میزان حمایت مالی از ساکنان این مناطق" بیان می‌دارد (Steinberg, 2012). غلامرضا ملک‌شاهی و همکاران در مقاله خود تحت عنوان "برنامه‌ریزی راهبردی به‌منظور بهسازی بافت فرسوده شهری در شهر بابل" که در سال ۱۳۸۹ به چاپ رسید، نشان داده که بافت‌های فرسوده مورد نظر، با کمبود زیرساخت‌های فیزیکی مواجه هستند. مشتاقیان ابرقویی (۱۳۹۲) در پایان‌نامه‌ای تحت عنوان "برنامه‌ریزی مشارکتی در بهبود بافت‌های تاریخی فرسوده نمونه موردی بافت تاریخی فرسوده اردکان"، اظهار می‌دارد فرسودگی، واقعیتی است که تا کنون بیشتر بافت‌های تاریخی ایران، تحت تأثیر آن قرار گرفته‌اند؛ این فرسودگی، از عوامل درونی و بیرونی بافت پدید می‌آید. در جدول ۱، به چکیده پیشینه داخلی و خارجی تحقیق اشاره شده است.

مرحله جدیدی شد. نخستین نگرش‌ها به بافت‌های قدیمی در ایران، در سال ۱۳۵۰ در نخستین گردهمایی مرمت بناها و شهرهای تاریخی شکل گرفت که در آن، مسأله حفاظت و مرمت شهرها و بناها به‌عنوان عامل مؤثر در توسعه کشور مطرح شد. معضل بافت‌های فرسوده چنان حائز اهمیت است که در این راستا، چه در ایران و چه در جهان، تحقیقات متعددی صورت گرفته‌اند؛ در اروپا علاوه بر مطالعات گسترده، شاهد تجربیات اجرایی نیز هستیم که بازسازی شهر پاریس و بازسازی کامل شهر بارسلون از آن جمله است؛ هم‌چنین، در تجارب جهانی می‌توان از باززنده‌سازی مصر نام برد. مطالعات انجام‌گرفته در این مورد در ایران نیز اندک نبوده‌اند. توجه به بافت‌های فرسوده پس از چند زلزله اخیر در ایران بیشتر شده و برگزاری چندین سمینار و همایش در این زمینه، جلسات شهرداری و شورای شهر و غیره، همه و همه تحت تأثیر رخدادهای سال‌های اخیر و در ارتباط با بافت‌های فرسوده صورت گرفته‌اند (قهراری، ۱۳۸۰: ۲۶).

رهنمایی و شاه‌حسینی (۱۳۸۳) در پژوهشی با عنوان "فرآیند برنامه‌ریزی شهری در ایران"، انواع طرح‌های توسعه را مورد ارزیابی قرار داده و ماهیت طرح‌های بهسازی بافت قدیم را دوگانه می‌داند؛ این دوگانگی، ناشی از تداخل وظایف شهرداری در سازمان میراث فرهنگی است. فلامکی (۱۳۸۴) جهت بازسازی شهرهای تاریخی، روش‌هایی چون؛ طرح‌های بهداشتی و فنی، طرح‌های تزئینی و مرمت فضاهای محدود و طرح جامع مرمت شهری را ارائه می‌نماید. اوزلم‌گری (۲۰۰۹)، به بررسی راهکارهای بهسازی بافت فرسوده در شهر آنکارا پرداخته و نوسازی این مناطق را، راهبردی فضایی برای هویت بخشیدن به ساکنین این مناطق و افزایش تجهیزات مورد نیاز شهروندان می‌داند. حبیبی و مقصودی (۱۳۸۶)، استفاده از طرح‌های راهبردی-ساختاری با زیرمجموعه‌ای از طرح‌های موضوعی-موضعی را پیشنهاد می‌کنند. موقعیت این طرح‌های انعطاف‌پذیر، مستلزم مدیریت یکپارچه شهری است که مدیریت غیر پاسخ‌گویی جزیره‌ای را به چالش می‌کشد. کوچکی (۱۳۸۶) در پایان‌نامه خود با عنوان "تحلیل ساختار کالبدی-فیزیکی بافت قدیم شهر خرم‌آباد"، به شناسایی ساختار فضایی-کالبدی و شناخت عوامل تخریب‌کننده و محدودکننده بافت قدیم شهر خرم‌آباد پرداخته و به این نتیجه رسیده که آن‌چه سبب فرسوده شدن بافت قدیم شده، عوامل محیطی و توسعه فیزیکی شهر بوده است.

وفایی و همکاران (۱۳۹۲)، پژوهش تحقیقی با عنوان "تحلیل فرآیند و شکل‌گیری فرم کالبدی بافت قدیم شهر کاشان" را انجام دادند. نتایج این پژوهش نشان داده که عدم

## روش پژوهش

این پژوهش از لحاظ هدف، کاربردی و از لحاظ روش انجام، توصیفی-تحلیلی است. برای جمع‌آوری اطلاعات و داده‌های مورد نیاز، از بررسی‌های اسنادی و همچنین مطالعات میدانی از قبیل؛ مصاحبه و پرسش‌نامه، استفاده شده است. جامعه آماری در این تحقیق، شامل ساکنین بافت فرسوده محلات (محلات باغ ملی و محله آقا و محله حکیم نصراله و شادمند و شهید یزدانی) مورد مطالعه شهرضا (۱۰۵۶۸ نفر) است. در این پژوهش جهت برآورد حجم نمونه، از روش کوکران استفاده شده است و نهایتاً ۱۲۰ خانوار به عنوان حجم نمونه انتخاب شده‌اند. برای تجزیه و تحلیل اطلاعات و ارائه راهبردهای بهبود بافت فرسوده شهر شهرضا، از ماتریس تحلیلی SWOT بهره گرفته شده و با بهره‌گیری از تلفیق مدل‌های QSPM-AHP پس از تجزیه و تحلیل‌های تکمیلی، راهبردهای برتر برای چگونگی مداخله در بافت فرسوده شهرضا با توجه به اولویت وزنی، تعیین شده‌اند.

## محدوده مورد مطالعه

محلات باغ ملی، محله آقا، محله حکیم نصراله و شادمند و شهید یزدانی که محدوده مورد مطالعه این تحقیق بوده و هسته اولیه شکل‌گیری شهر شهرضا را تشکیل می‌دهند، بر اساس سرشماری عموم و نفوس سال ۱۳۹۰، ۱۰۵۶۸ نفر جمعیت داشته که این محلات به لحاظ بسیاری از شاخص‌های مورد ارزیابی، با محدودیت‌های قابل توجهی مواجه هستند.

## شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده محلات مورد مطالعه شهرضا

تراکم بالای جمعیتی و ساختمانی، عرض کم معابر، شرایط نامطلوب اقتصادی، درآمد کم، بیکاری و فقر نسبی، شرایط نامساعد اجتماعی، عدم برخورداری از خدمات شهری و امنیت ناکافی و همچنین شرایط نامناسب سکونت و زیست‌محیطی محلات، از عواملی بوده که باعث شده این محلات، بافت‌های فرسوده شهر را تشکیل دهند. همچنین، عوامل دیگری از

جدول ۱. پیشینه تحقیق داخلی و خارجی

نام نویسنده	عنوان مقاله یا کتاب	سال مقاله	نتایج تحقیق
رهنمایی و شاه‌حسینی	فرآیند برنامه‌ریزی شهری در ایران	۱۳۸۹	دوگانگی در طرح‌های بهسازی بافت قدیم، از تداخل وظایف شهرداری در سازمان میراث فرهنگی است.
وفایی و همکاران	تحلیل فرآیند و شکل‌گیری فرم کالبدی بافت قدیم شهر کاشان	۱۳۹۲	عدم تناسب شبکه دسترسی مناسب، کمبود امکانات و کیفیت بناها، از جمله عوامل مؤثر در تغییر فرم و تحولات کالبدی بافت قدیم شهر کاشان به‌شمار می‌روند.
کوچکی	شناسایی ساختار فضایی-کالبدی و شناخت عوامل تخریب‌کننده و محدودکننده بافت قدیم شهر خرم‌آباد	۱۳۸۶	آن‌چه سبب فرسوده شدن بافت قدیم شده، عوامل محیطی و توسعه فیزیکی شهر بوده است.
رضایی و پاک‌سرشت	بررسی مواضع فرهنگی-اجتماعی نوسازی مشارکتی در محله اتابک تهران	۱۳۹۲	در نظر نگرفتن سبک زندگی اهالی و تصمیم‌گیری از بالا، باعث بروز مشکلاتی در روند پروژه نوسازی شده است.
اوزلم‌گری	بررسی راهکارهای بهسازی بافت فرسوده در شهر آنکارا	۲۰۰۹	نوسازی مناطق را، راهبردی فضایی برای هویت بخشیدن به ساکنین مناطق و افزایش تجهیزات مورد نیاز شهروندان می‌داند.
استینبرگ	سیاست بهسازی سه شهر آسیایی جاکارتا، هانوی و مانیل	۲۰۱۲	عوامل تأثیرگذار بر بافت‌های شهری، باعث حساسیت مدیران نسبت به ارزش میراث شهرسازی می‌شوند.
غلامرضا ملک‌شاهی و همکاران	برنامه‌ریزی راهبردی به‌منظور بهسازی بافت فرسوده شهری در شهر بابل	۱۳۸۹	بافت‌های فرسوده مورد نظر، با کمبود زیرساخت‌های فیزیکی مواجه هستند.
ابرقویی	برنامه‌ریزی مشارکتی در بهبود بافت‌های تاریخی فرسوده	۱۳۹۲	فرسودگی، از عوامل درونی و بیرونی بافت پدید می‌آید.

(نگارندگان)

## مفهوم و معنای مشارکت

واژه مشارکت از حیث لغوی، به معنای درگیری و تجمع برای منظور خاص است. در مورد معنای اصطلاحی آن، بحث‌های فراوانی شده، ولی در مجموع می‌توان جوهره اصلی آن را درگیری، فعالیت و تأثیرپذیری دانست. با پذیرش این جوهره، برخی از صاحب‌نظران مدیریت، این تعریف را برای مشارکت ارائه نموده‌اند؛ مشارکت، درگیری ذهنی و عاطفی اشخاص در موقعیت‌های گروهی است که آنان را برمی‌انگیزد تا برای دستیابی به هدف‌های گروهی، یاری داده و در مسئولیت کار شریک شوند. از دیدگاه علم مدیریت، مشارکت، عبارت از پیوندی دوسویه، سازنده و سودمند میان دو تن یا بیشتر بوده و بنا به تعریف سازمان ملل متحد، مشارکت، عبارت از دخالت دادن و درگیر کردن مردم در فرآیندهای اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و فرهنگی است که بر سرنوشت آنان اثر می‌گذارد. مشارکت، اشخاص را برمی‌انگیزد تا در کوشش‌های گروه خود مسئولیت بپذیرند. در واقع، مشارکت هنگامی تحقق می‌یابد که بی‌تفاوتی و بی‌مسئولیتی جای خود را به احساس وابستگی، هم‌سرنوشتی و مسئولیت‌پذیری بدهد (آیینی و همکاران، ۱۳۸۷: ۲ و ۳).

## تکنیک سوات

یکی از مناسب‌ترین فنون برنامه‌ریزی و تجزیه و تحلیل استراتژی، ماتریس SWOT است که امروزه به عنوان ابزاری نوین برای تحلیل عملکردها و وضعیت شکاف، مورد استفاده طراحان و ارزیابان استراتژی‌ها قرار می‌گیرد. تکنیک یا ماتریس SWOT، ابزاری برای شناخت تهدیدها و فرصت‌های موجود در محیط خارجی یک سیستم و بازشناسی ضعف‌ها و قوت‌های داخلی آن به منظور سنجش وضعیت و تدوین راهبرد مناسب برای هدایت و کنترل آن است. در واقع این روش، بهترین استراتژی برای مدیریت سازمان‌ها ارائه می‌دهد. به طور اجمالی می‌توان گفت که این تکنیک، ابزاری برای تحلیل وضعیت و تدوین راهبرد است و این امور از طریق:

۱. بازشناسی و طبقه‌بندی قوت‌ها و ضعف‌های درونی سیستم
  ۲. بازشناسی و طبقه‌بندی فرصت‌ها و تهدیدهای موجود در محیط خارج سیستم
  ۳. تکمیل ماتریس سوات و تدوین راهبردهای گوناگون برای هدایت سیستم در آینده صورت می‌گیرند.
- برای ساخت ماتریس نقاط قوت ضعف و نقاط فرصت و تهدید، باید به شرح زیر اقدام نمود:
۱. شناسایی اصلی‌ترین نقاط قوت ضعف و ایجاد ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (IFE)

قبیل آلودگی و فقدان بهداشت عمومی، وجود ناسازگاری در فعالیت‌ها، فقدان تجهیزات محلات و یا فرسودگی زیرساخت‌ها، از جمله عواملی بوده که باعث شده این محلات، جزء بافت‌های فرسوده قرار بگیرند.

## مبانی نظری پژوهش

- بافت: بافت شهر عبارت از دانه‌بندی و در هم تنیدگی فضاها و عناصر شهر است که به تبع ویژگی‌های محیط طبیعی؛ به‌ویژه توپوگرافی و اقلیم در محدوده شهر، یعنی بلوک‌ها و محله‌های شهری، به‌طور فشرده یا گسترده و با نظمی خاص جایگزین شده‌اند (توسلی، ۱۳۷۹: ۸۵).
- بافت فرسوده: بافت فرسوده شهری، به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری، آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردار هستند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آنها، امکان نوسازی خودبه‌خودی را نداشته و سرمایه‌گذاران نیز انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن را ندارند (جهانشاهی، ۱۳۸۲: ۶۱).

## ویژگی عمومی بافت‌های فرسوده

- عمر ابنیه: ساختمان‌های موجود در این گونه بافت‌ها، عمدتاً قدیمی هستند یا فاقد رعایت استاندارد بودن آنها، از ظاهر ساختمان قابل تشخیص است. ابنیه این بافت‌ها، عمدتاً مقاومت در مقابل زلزله‌ای با شدت متوسط را ندارد.
- دانه‌بندی و تعداد طبقات: ابنیه مسکونی واقع در این گونه بافت‌ها، عمدتاً ریزدانه بوده و اکثر آنها یک یا دو طبقه هستند.
- نوع مصالح: مصالح به کار رفته در این گونه بافت‌ها، عمدتاً از انواع خستی و آجر و چوب و یا آجر و آهن بدون رعایت اتصالات افقی و عمودی و فاقد استاندارد هستند (وزارت راه و شهرسازی).
- وضعیت دسترسی‌ها: بافت‌های فرسوده که بدون طرح قبلی ایجاد شده، در اکثر موارد از ساختاری نامنظم برخوردار بوده و دسترسی‌های موجود در آنها عمدتاً پیاده هستند؛ به‌گونه‌ای که اکثر معابر آن، بن‌بست یا با عرض کمتر از ۳ متر بوده و ضریب نفوذناپذیری در آنها کمتر از ۹۰ است. مساحت عرصه ابنیه واقع شده در این بافت‌ها، عمدتاً کمتر از ۱۰۰ متر مربع است (ماجدی، ۱۳۸۹: ۸۸).

۲. شناسایی اصلی‌ترین فرصت‌ها و تهدیدها و ایجاد ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (EFE)
  ۳. تدوین راهبردها و راهکارها
  ۴. امتیازدهی عوامل داخلی و عوامل خارجی
  ۵. اولویت‌بندی استراتژی‌ها (QSPM)
  ۶. انتخاب گزینه بهینه (AHP)
- با توجه به بیان ماتریس سوات در جدول (۲)، به بررسی ماتریس محلات در بعدهای مختلف اشاره می‌شود.

جدول ۲. نقاط قوت و ضعف و فرصت و تهدید محلات

حوزه مطالعاتی	نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت‌ها	تهدیدها
جغرافیایی و زیست‌محیطی	۱. وجود اراضی باغی و زراعی مرغوب در پیرامون شهر ۲. بخش‌هایی از اراضی خالی و زراعی موجود در محلات از قابلیت مناسب برای توسعه آتی برخوردار هستند. ۳. نزدیکی به مرکز شهر، دسترسی مناسب به صنایع سبک و سنگین شهر مزبور و پیرامون آنها (نقش آن در اشتغال و مهاجریپذیری شهر).	تجمع زباله و هجوم موجودات موذی	امکان استفاده از اراضی بایر جهت استفاده برای ایجاد فضای سبز	عدم خدمات‌رسانی درست در جمع‌آوری زباله در بخش‌های مرکزی
جمعیتی و اجتماعی	۱. روند نزولی تحولات بعد خانوار در شهر ۲. کاهش نرخ بی‌سوادی در طی دهه گذشته ۳. کاهش نرخ بی‌سوادی زنان در طی دهه گذشته	۱. بی‌اعتمادی مردم نسبت به مسئولین ۲. بالاتر بودن بی‌سوادی زنان نسبت به مردان ۳. سهم بالای جمعیت بالای ۶۵ سال و لزوم توجه به این گروه سنی ۴. بالا بودن نرخ بی‌سوادی در جمعیت بالای ۶۵ سال	۱. امکان افزایش مشارکت مردمی و سهیم کردن مردم در اجرای پروژه‌های درآمدزا ۲. کاهش نرخ مرگ‌ومیر و باروری و به‌دلیل تقویت برنامه‌های تنظیم خانواده و توسعه بهداشت ۳. امکان استفاده از انگیزه و تمایل در نزد مردم جهت نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده	۱. افزایش سهم جمعیت مهاجر به جمعیت مناطق و امکان بروز تضادهای اجتماعی ناشی از آن ۲. تداوم خروج نیروهای متخصص و توانمند شهری و جایگزینی آن با نیروهای فاقد تخصص و کم‌مهاجرت ۳. ورود مهاجرین و احتمال بروز تنش‌های فرهنگی بین ساکنین و افراد تازه‌وارد
اقتصادی	۱. کمبود نیروی انسانی متخصص در کادر شهرداری شهرضا عدم کارایی و نبود درآمد در بازار و توریستی کمبود مراکز تجاری عمده	۱. کمبود نیروی انسانی متخصص در کادر شهرداری شهرضا عدم کارایی و نبود درآمد در بازار و توریستی کمبود مراکز تجاری عمده	۱. امکان ایجاد بازار فروش محصولات محلی ۲. امکان ایجاد نقش گردشگری در بافت‌های باارزش تاریخی ۳. بالا بودن توان اقتصادی برخی از مالکان قدیمی محله	۱. افزایش قیمت زمین در بخش‌های مختلف شهر به زبان محدود ۲. کاهش و یا از بین بردن رونق اقتصادی بازار ۳. باغات و زمین‌های زراعی موجود و تبدیل به مسکن و امکان ایجاد خدمات

حوزه مطالعاتی	نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت‌ها	تهدیدها
کلیدی	<p>۱. ارتباط محلات با یکدیگر که اساس سازمان‌دهی در دسترسی، در بافت قدیم بر این استوار است.</p> <p>۲. خصوصیات ایستا و پویایی فضاهای ارتباط‌دهنده و فضاهای میدان مانند</p> <p>درصد بالای مالکیت خصوصی</p>	<p>۱. فرسودگی بیش از حد برخی از ساختمان‌ها و متروکه شدن برخی از آنها به دلیل عدم مرمت و نگهداری</p> <p>۲. نسوخ شدن ساخت معماری سنتی منطقه؛ مخصوصاً در بافت قدیم که سیمای بافت را دچار هرج و مرج کرده است.</p> <p>۳. مشکلات امنیتی به دلیل وجود زمین‌های خالی و رهاشده در محله</p> <p>۴. بلا تکلیف بودن بعضی از ساختمان‌های رهاشده در بافت قدیم</p> <p>۵. بالا بودن عمر ساختمان‌ها</p>	<p>۱. امکان توسعه‌های مبتنی بر تناسب لازم بین عرض و ارتفاع معبر بنای محصورکننده</p> <p>۲. تنوع فضایی با ایجاد گشودگی‌ها، امکان استفاده از محل موجود تقاطع خیابان با گره‌های موجود که در این امر، به رعایت سلسله مراتب در شبکه دسترسی‌ها کمک می‌کند.</p>	<p>۱. عدم رسیدگی به بافت قدیم و تداوم خارج کردن ساختمان‌های اداری و خدماتی از این بخش‌ها</p> <p>۲. تداوم جذب جمعیت توسط بافت‌های نوساز و محلات حاشیه‌ای شهر</p>
مدیریت شهری		<p>۱. عدم استفاده صحیح از منابع مالی و بودجه دولتی در اجرای پروژه‌های کارآمد شهری</p> <p>۲. کمبود ضوابط هدایت‌کننده در ساخت و سازه‌های شهری</p>		<p>۱. تداوم فقدان نیروی متخصص کافی در بخش مدیریت بحران</p> <p>۲. تداوم فقدان مشارکت بین ارگان‌های دولتی و شهروندان در جهت افزایش کیفیت فضاهای شهری</p>
تأسیسات و تجهیزات شهری	<p>تأسیسات برق و گاز و تلفن، پاسخ‌گوی نیازهای جامعه در حال رشد هستند.</p>	<p>در آب مصرفی محلات، تصفیه خاصی صورت نمی‌گیرد.</p>		<p>تداوم بی‌توجهی به فرسودگی زیرساخت‌ها</p>

(نگارندگان)

## نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادات

با توجه به بررسی‌های به‌عمل آمده، نتایج فرضیات بدین شرح هستند:

- به نظر می‌رسد نحوه مشارکت مردم، باعث تسریع فرآیند بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری می‌شود.
- جدول ۳، تأثیر مشارکت مردمی را در بهسازی و نوسازی محلات مورد مطالعه شهرضا نشان می‌دهد که بیشتر پاسخ‌گویان اظهار کرده که حاضر بوده در طرح بهسازی و نوسازی محلات همکاری لازم را داشته باشند؛ لذا از لحاظ آماری نیز نتایج، مورد بررسی قرار گرفتند. مطابق با نتایج مربوط به آزمون «خی دو»، می‌توان بیان داشت که مشارکت مردم و شهروندان، در تسریع روند بهسازی بافت فرسوده محلات مورد مطالعه تأثیرگذار است؛ به این معنا که در صورت اجرای طرح نوسازی، نظرات و مشارکت مردم سودمند بوده و می‌تواند روند طرح نوسازی را شتاب بخشد.
- به نظر می‌رسد که وضعیت اقتصادی-اجتماعی ساکنان بافت فرسوده، از عوامل تأثیرگذار در فرسوده شدن این بافت‌ها

بوده است. برای آزمون این فرضیه، از ضریب هم‌بستگی پیرسون استفاده شده (جدول ۴) که در این آزمون، وضعیت اجتماعی-اقتصادی به‌عنوان متغیر مستقل و فرسودگی بافت به‌عنوان متغیر وابسته انتخاب شده است. همان‌طور که نتایج تحلیل‌ها نشان داده‌اند، بین وضعیت اجتماعی-اقتصادی ساکنان بافت، رابطه معناداری وجود دارد؛ بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که هر چقدر وضعیت اقتصادی ساکنان بافت بالا رود، فرسودگی بافت کمتر خواهد شد. یکی از علل اصلی مشکلات بافت فرسوده، عدم انطباق بافت‌های فرسوده با نیازهای امروزی است. خصوصاً از نظر کالبدی، این بافت‌ها به‌دلیل فرسودگی و تنگی معابر، امکان دستیابی به خدمات و تسهیلات جدید را ندارند؛ از این‌رو، عوامل متعددی از جمله توسعه فیزیکی شهر شهرضا در سال‌های اخیر، کمبود امکانات و خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی درون بافت، مهاجر فرستی بافت و جایگزین کردن افراد غیربومی به‌جای افراد بومی با فرهنگ‌های متفاوت و غیره، از عوامل اصلی هستند که سبب شده نرخ رشد جمعیت این بافت طی سال‌های اخیر منفی شود. در میان راهکار ممکن برای توسعه بافت محدوده (که مربوط به حوزه گردشگری و فراغت در سطح استان و محله است)، به ارائه پیشنهادهای در این زمینه می‌پردازیم:

۱. ایجاد تأسیسات و تجهیزات و خدمات لازم گردشگری و حفظ اصول زیبایی در بافت
۲. بهینه‌سازی خدمات‌رسانی به جامعه گردشگران داخلی و خارجی
۳. استفاده از مدیران تحصیل کرده و آگاه به مسائل گردشگری در رأس امور تصمیم‌گیری و اجرایی مرتبط
۴. مشارکت دادن مردم در امر تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری و اجرای برنامه‌های گردشگری
۵. سرمایه‌گذاری مناسب در بخش‌های فرهنگی و آموزش مردم محلی جهت برقراری ارتباط مناسب با گردشگران، با برگزاری دوره‌های آموزشی
۶. ساخت امکانات و تسهیلات لازم در سایت‌های گردشگری
۷. تقویت تبلیغات و فعالیتهای آگاه‌سازی در رسانه‌ها درباره قابلیت‌های گردشگری محلات در سطح شهرستان و استان
۸. آگاه‌سازی ساکنان بافت‌های فرسوده که قانون از آنها چه حمایت‌هایی می‌کند و همچنین، احیای حس اعتماد بین آنها نسبت به نهادهای مدیریت شهری، ایجاد ضمانت اجرایی و تشویق‌های مالی از طرف دولت، زمینه مشارکت هر چه بیشتر ساکنان بافت‌های فرسوده در جهت بهسازی این بافت‌ها را فراهم خواهد نمود.
۹. تشکیل دفترهای مشارکت‌های مردمی در حوزه بهسازی مسکن فرسوده، ارائه آموزش‌های مرتبط با مشارکت مردم در زمینه انجام چنین پروژه‌هایی، زمینه‌سازی و ایجاد تشویق در جهت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در این حوزه.

جدول ۳. نحوه مشارکت مردم، باعث تسریع فرآیند بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری

سطح معنی‌داری	مقدار خی دو	درجه آزادی	فراوانی مورد انتظار	فراوانی مورد مشاهده	مشارکت مردم در بهسازی
...	۱۹/۹	۲	۶/۷	۱۶	زیاد
			۶/۷	۳	متوسط
			۶/۷	۱	کم
			۲۰	۲۰	جمع

(نگارندگان)



جدول ۴. رابطه معناداری بین وضعیت اجتماعی با فرسودگی بافت

متغیرها	همبستگی پیرسون	وضعیت اجتماعی	فرسودگی بافت
وضعیت اجتماعی	Pearson correlation	۱	۰,۵۲۴
	Sig.(2-tailed)		۰,۰۰۰
	N	۳۲۰	۳۲۰
فرسودگی بافت	Pearson correlation	۰,۵۲۴	۱
	Sig.(2-tailed)	۰,۰۰۰	
	N	۳۲۰	۳۲۰
وضعیت اقتصادی	Pearson correlation	۱	-.۷۷۲
	Sig.(2-tailed)		۰,۰۰۰
	N	۳۲۰	۳۲۰
فرسودگی بافت	Pearson correlation	-.۷۷۲	۱
	Sig.(2-tailed)	۰,۰۰۰	
	N	۳۲۰	۳۲۰
**.correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed)			

(نگارندگان)

## منابع و مأخذ

- آیینی، محمد؛ جمشیدزاده، ابراهیم؛ مهماندوست، محمدرضا و گودرزی، حسین (۱۳۸۷). جلب مشارکت‌های مردمی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری. مجموعه مقالات اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری. مشهد. ۲-۳.
- توسلی، محمود (۱۳۷۹). اصلاح‌شناسی نوسازی و بهسازی شهری. فصلنامه هفت شهر، سال اول (۲)، ۸۷-۸۵.
- جهانشاهی، محمدحسین (۱۳۸۲). بافت‌های فرسوده و مشکل‌سازی شهری. مجله جستارهای شهرسازی، ۱ (۴)، ۲۵-۱۷.
- حبیبی، محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۶). مرمت شهری، تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطع‌نامه‌ها. چاپ سوم، تهران: دانشگاه تهران.
- حسینی، سید جواد (۱۳۸۷). طراحی و برنامه‌ریزی پژوهش علمی (از آغاز تا انجام) مشهد. چاپ اول، تهران: سخن گستر.
- خانگل‌زاده، فاطمه (۱۳۸۶). «نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهرستان بابل (نمونه مورد مطالعه پنجشنبه بازار)». پایان‌نامه کارشناسی، شهرسازی. مازندران: دانشگاه مازندران.
- رضایی، رایحه و پاک‌سرشت، سلیمان (۱۳۹۲). ارزیابی پیامدهای اجتماعی نوسازی بافت فرسوده در محله اتابک (خوب بخت). پژوهش‌های جامعه‌شناسی معاصر، ۲ (۳)، ۱۴۱-۱۰۷.
- رهنما، محمدرحیم (۱۳۸۸). برنامه‌ریزی مناطق مرکزی شهرها. چاپ اول، مشهد: دانشگاه فردوسی مشهد.
- رهنمایی، محمدتقی و شاه‌حسینی، پروانه (۱۳۸۹). فرآیند برنامه‌ریزی شهری ایران. چاپ ششم، تهران: سمت.



- عندلیب، علیرضا (۱۳۸۹). نوسازی بافت‌های فرسوده حرکتی نو در شهر تهران. چاپ اول، تهران: سازمان نوسازی شهر تهران.
  - فلامکی، منصور (۱۳۸۴). نوسازی و بهسازی شهری سازمان مطالعه و تدوین کتب علوم انسانی دانشگاه‌ها. چاپ اول، تهران: سمت.
  - قهاری، علیرضا (۱۳۸۰). احیای مراکز قدیمی شهر. معماری و فرهنگ، سال سوم (۳)، ۲۶.
  - کوچکی، غلام (۱۳۸۶). "تحلیل ساختار کالبدی- فیزیکی بافت قدیم شهر خرم‌آباد". پایان‌نامه کارشناسی ارشد، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری. اصفهان: دانشگاه اصفهان.
  - ماجدی، حمید (۱۳۸۹). توسعه‌های شهری امروز بافت‌های فرسوده آینده. نشریه هویت شهر، سال چهارم (۶)، ۸۸.
  - مشتاقیان ابرقویی، حمید (۱۳۹۲). "برنامه‌ریزی مشارکتی در بهبود بافت‌های تاریخی فرسوده نمونه موردی: بافت تاریخی فرسوده اردکان". پایان‌نامه کارشناسی ارشد، برنامه‌ریزی شهری. یزد: دانشگاه آزاد اسلامی واحد یزد.
  - ملک‌شاهی، غلامرضا؛ لطفی، صدیقه و مهدوی، مهدیه (۱۳۸۹). برنامه‌ریزی راهبردی به‌منظور بهسازی بافت‌های فرسوده شهری (نمونه مورد مطالعه: شهر بابل). نشریه نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی، ۳ (۱)، ۲۰۶-۱۹۳.
  - میدلتون، مایکل (۱۳۷۹). نوسازی شهری در آمریکا. نشریه هفت شهر، ۲ (۲)، ۶۵-۵۹.
  - وفایی، ابوذر؛ زنگی‌آبادی، علی و وارثی، حمیدرضا (۱۳۹۲). تحلیلی بر فرآیندهای تحول فرم کالبدی بافت قدیم شهر کاشان. فصلنامه فضای جغرافیایی، ۱۳ (۴۱)، ۲۱۹-۲۰۳.
- 
- Geuzey, Ozlem (2009). Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization. **Data set: Elsevier**, (26), 27-37.
  - Steinberg, Florian (2012). Revitalization of historic inner-city areas in Asia: The Potential for Urban Renewal in Ha Noi, Jakarta, and Manila. **Asian Development Bank**, 208-220.

Received: 2017/07/26

Accepted: 2018/01/14



## Strategic Development Planning of Worn-put Urban Texture with People's Participation (Case Study: Worn-out Texture of Shahreza)

Asadollah Tahani\* Mehdi Dahmardeh Pahlavan\*\* Mohammad Rezai Rahimi\*\*\*  
Hojatollah Tahani \*\*\*\*

### Abstract

Excessive and hasty development of the preparation plans by the urban management or public organizations of large and average cities of the country over the past few decades have caused the formation of modern textures, in the vicinity of cities, therefore it caused the displacement of residents and also urban uses to the modern area. The process of unplanned developments of the yards of old neighborhoods like "Bagh Melli", "Agha", "Hakim Nasirollah", "Shadmand", and "Shahid Yazdani" neighborhoods, which have been selected to be studied in this paper, are considered as the worn-out textures of the country. The statistical population of this research includes households living in the neighborhoods in Shahreza being studied, which according to the census of 2011 includes 10568 people. In order to select the sample size, Cochran formula was used, and 120 households were chosen. This paper is functional and is done by descriptive-analytical method. To collect the information, field studies such as interview and questionnaire were applied. Using QSPM-AHP-SWOT models, the results of the study indicate that the lack of facilities, urban services, and infrastructural installations has gradually caused the native inhabitants' displacement into other areas of the city, and also the mentioned preparation developments of the area. The hope is that in the future, the problems of the worn-out textures will be solved by appropriate strategies and solutions.

**Keywords:** Participation, Worn-out texture, Strategic planning, Shahreza, Development.

---

\* M.A holder in Urban Planning Major, Architecture and Urban Planning Faculty, Free Islamic University of Yazd, Yazd, Iran.

\*\* Ph.D holder in Archaeology Major, Literature Faculty, Sistan and Baluchestan University, Sistan and Baluchestan, Iran.

\*\*\* B.A, Technical and Engineering Faculty, Free Islamic University of Zanzan, Zanzan, Iran.

\*\*\*\* The Member of Young Researchers and Elite Club, Zanzan Department, Free Islamic University of Zanzan, Zanzan, Iran.