

شناسایی و تدوین راهبردهای مداخله در توسعه بافت‌های فرسوده شهری «مورد مطالعه: بافت مرکزی شهر سنندج»

جواد اسحاقی^۱، نادر تابعی^{۲*}، ایوب جعفری^۳ سید میثم جاسمی^۴

^۱ دکتری جغرافیای سیاسی، پژوهشگر دانشگاه عالی دفاع ملی، تهران، ایران

^۲ دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تهران، تهران، ایران

^۳ دانشجوی دکتری اقلیم‌شناسی، دانشگاه تهران، تهران، ایران

^۴ کارشناسی ارشد اقلیم‌شناسی سینوپتیک، دانشگاه تهران، تهران، ایران

تاریخ پذیرش مقاله: ۱۴۰۰/۱۲/۱۶

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۰/۱۰/۱۲

چکیده

تبعات حاصل از تشدید مسائل اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، مدیریتی و زیست‌محیطی ناشی از رشد شهر و زوال بافت‌های بارز قدیمی بخش مرکزی، سیاست‌های شهری را به سمت نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری یا به عبارتی بهتر «رشد شهر از درون» سوق داد. هدف این مقاله شناسایی بافت‌های فرسوده شهری و تدوین راهبردهای مداخله در توسعه بافت فرسوده بخش مرکزی شهری سنندج است. روش تحقیق توصیفی - تحلیل است. در این پژوهش از نرم‌افزار GIS به منظور شناسایی فرسودگی بخش مرکزی شهر با توجه به سه شاخص (ریزدانگی، نفوذناپذیری و پایداری)، استفاده شده است. در ادامه برای تعیین راهبرد در سه معیار ویژگی‌های عملکردی، ارتباطی و زیست‌محیطی از مدل SWOT استفاده شده است. نتایج حاصل از تحلیل داده‌های GIS نشان می‌دهد که بافت فرسوده محدوده مورد مطالعه به جز در قسمت‌های مرکزی بافت، آن‌هم به دلیل وجود کاربری‌های نوساز و تجمیع شده و هم‌جواری بافت‌های این بخش با مسیرهای اصلی ارتباطی شهر، در وضعیت مطلوبی قرار ندارد. همچنین نتایج تحلیل مدل SWOT نشان داد که برای تقویت ویژگی عملکردی، ارتباطی و زیست‌محیطی بافت، به ترتیب استراتژی‌های محافظه کارانه، تهاجمی و محافظه کارانه به کار گرفته شود.

کلمات کلیدی: توسعه، بافت فرسوده، مدل SWOT، GIS و سنندج.

مقدمه

بافت‌های قدیمی جزئی از پیکره شهرها هستند که به دلیل فرسودگی رو به تزاید از صفحه حیات اقتصادی شهر به دور مانده‌اند. بهره‌برداری از تمامی پتانسیل‌های موجود در شهر و بهینه‌سازی وضعیت موجود به منظور افزایش بهره‌وری یکی از دلایل منطقی پرداختن به تجدید حیات بافت‌های فرسوده است (زندی بختیاری، ۱۳۸۳). بسیاری از بافت‌های سنتی که زمانی مایه افتخار و مباحث شهرها بوده‌اند، در حال حاضر به دلیل فرسودگی کالبدی، برخوردار نامناسب از دسترسی سواره، تأسیسات و خدمات و... آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند و در معرض فرسایش و تخریب قرار گرفته‌اند (جیبی و همکاران، ۱۳۸۶). در این میان مراکز شهری با سابقه قدیمی به دلیل مرکزیت جغرافیایی، سهولت دسترسی، مرکزیت ثقل اقتصادی و ویژگی‌های تاریخی - فرهنگی دارای پتانسیل بالقوه بالایی می‌باشند. علیرغم ویژگی‌های مثبت قسمت مرکزی شهرها، بافت آن‌ها از لحاظ مشکلات کالبدی، زیست‌محیطی، درهم‌پیچیدگی بافت و ضعف زیرساخت‌ها رنج می‌برد (صالحی و همکاران، ۱۳۹۲). با توجه به مشکلات متعدد برای بافت‌های فرسوده، این مسئله تبدیل به تهدیدی انسانی، اجتماعی و اقتصادی برای شهرها و کلانشهرها شده است.

کالبدشناسی ساختاری و عملکردی بافت‌های قدیمی نشان‌دهنده تجلی مشکلاتی مانند تراکم و تمرکز جمعیت و فعالیت‌ها، افول اقتصادی، افول کیفیت کالبدی، کاهش ارزش‌های محله‌ای و انحطاط کیفیت‌های فرهنگی و بصری است که به عنوان تهدیدی جدی برای آینده شهر محسوب می‌شود (داوود پور، ۱۳۹۰). کلیه بافت‌های فرسوده شهری یا در دوره زمانی نسبتاً طولانی به فرسودگی گراییده‌اند و یا در زمان شکل‌گیری نیز از مطلوبیت لازم برخوردار نبوده و فرسودگی در آن‌ها در مدت‌زمان کوتاهی آشکار گردیده است (ماجدی، ۱۳۸۹؛ ۸۸).

در سال‌های اخیر به بافت‌های تاریخی توجه زیادی شده است. به خصوص بافت‌هایی که ارزش و قابلیت سکونت دارند از اهمیت زیاد برخوردار هستند. همچنین، اگر بافت‌های قدیمی دارای هویت تاریخی و واجد ارزش باشند مرمت، حفظ و نگهداری آن‌ها ضروری است. خوشبختانه در سیاست کلی کشور توجه خاصی به بافت‌های فرسوده شهری شده است؛ بنابراین طراحی و بازسازی فرهنگی بافت‌های تاریخی می‌تواند به عنوان یک ابزار برای احیای این مناطق باشد و همچنین بازآفرینی آن، موجب حفاظت فرهنگ محلی، میراث و سنت‌ها می‌شود.

ردیف ۵ بند «الف» و بند «ب» ماده ۳۰ قانون برنامه‌ی چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور به ترتیب احیای بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری و ایمن‌سازی و مقاوم‌سازی ساختمان‌ها و شهرها را به منظور کاهش خسارت انسانی و اقتصادی ناشی از حوادث غیرمترقبه را مدنظر قرار داده است و زمینه مناسبی برای تدوین و ارائه‌ی برنامه‌های راهبردی ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری ایجاد نموده است (مصیب زاده و عابدینی، ۱۳۹۰؛ ۱۰۱).

شهر سنندج از جمله شهرهای دارای قدمت تاریخی است که از مشکلات ناشی از بافت مرکزی فرسوده رنج می‌برد. این شهر دارای ۱۴ محله فرسوده است که محدوده اولیه بافت فرسوده شهر سنندج ۳۴۶.۹ هکتار تعیین شده است که از این میزان ۱۷۶.۳ هکتار آن بافت فرسوده واجد میراث شهری، ۱۲۳.۹ هکتار آن بافت فرسوده فاقد میراث شهری و ۴۵.۷ هکتار آن، بافت فرسوده حاشیه‌ای تشخیص داده شده است.

مطالعات انجام‌شده از مهم‌ترین مشکلات بافت‌های موردنظر، می‌توان به مسائل کالبدی، عملکردی و زیست‌محیطی اشاره کرد که شامل معضلاتی مانند، ریزدانه‌ی زیاد قطعات، ترافیک، آلودگی هوا، کمبود کاربری‌های موردنیاز، عمر زیاد ساختمان‌ها و ... اشاره کرد. با توجه به اهمیت محدوده موردنظر لزوم و بقای ساختار شهر (به خصوص آثار تاریخی واجد ارزش) به منظور بقای ساختار شهر و وجود فشارهای ناشی از عملکردها و عدم توجه به ظرفیت‌های موجود، بافت موردنظر با مسائل و مشکلات جدی روبرو است که

اقدامات ویژه‌ای را می‌طلبد تا از این طریق به کاهش خسارت‌های ناشی از اشتباهات گذشته در خصوص نادیده گرفتن اصول شهرسازی، زیست‌محیطی و توسعه پایدار محسوب شود. لذا این پژوهش به دنبال پاسخ به سؤالات زیر است:

۱- با توجه به معیارهای شناسایی بافت فرسوده (ریزدانگی، نفوذناپذیری و ناپایداری)، بافت فرسوده بخش مرکزی شهر سنندج در چه وضعیتی قرار دارد؟

۲- راهبرد مناسب برای توسعه بافت فرسوده مرکز شهر کدام است؟

پیشینه تحقیق

در زمینه بافت‌های فرسوده شهری، دیدگاه‌های مختلف در این زمینه وجود دارد که سعی می‌گردد به نمونه مطالعات داخلی و خارجی آن اشاره گردد:

حقیقی و همکاران (۱۴۰۲) پژوهشی را با هدف شناسایی و بومی‌سازی معیارهای مؤثر بر بازآفرینی شهری در شهر قم انجام دادند. نتایج نشان داد مهم‌ترین و بی‌اهمیت‌ترین مؤلفه‌های بازآفرینی شهری در شهر قم به ترتیب عبارت‌اند از مؤلفه اقتصادی، عملکردی، کالبدی، مدیریتی، اجتماعی و زیست‌محیطی، همچنین مهم‌ترین و بی‌اهمیت‌ترین معیارهای ارزیابی بازآفرینی شهری به ترتیب عبارت‌اند از: اشتغال و درآمد، خدمات عمومی حمل‌ونقل و دسترسی مدیریت شهری ایمنی و امنیت سلامتی، مسکن و زیرساخت‌ها. شاهین فر و همکاران (۱۳۹۹) سنجش میزان مشارکت‌های مردمی در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری را در کرمانشاه بررسی نمودند و به این نتیجه رسیدند که میزان مشارکت مردم در نوسازی بافت‌های فرسوده شهر کرمانشاه بسیار مؤثر است و می‌تواند روند توسعه را تسریع بخشیده و بار اضافی دولت‌ها را کاهش داده و امر توسعه را مردمی نماید.

نادری و رنجبردار (۱۴۰۱) به بررسی تبیین معیارهای بازآفرینی شهری در راستای دستیابی به توسعه پایدار در منطقه ۱۰ شهر تهران پرداختند که نتایج نشان داد که در صورت ارتقا کیفیت سکونت در این محله از طریق بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، می‌توان زمینه تأمین خدمات و فضاها را باز و سبز را در محله فراهم آورد و نقش مسکونی محله را ارتقا بخشیده و مطلوبیت شرایط زندگی را در آن را افزایش داد. اگر عملکردها و کاربری‌های با مقیاس شهری در محله مستقر شوند زمینه مراجعات بیشتر به محله را فراهم آورده و می‌تواند زمینه ایجاد مشاغل جدید و رونق اقتصادی را در محله فراهم نماید.

نصیری (۱۴۰۱) به مطالعه، سنجش و ارزیابی اثرات حکمروایی خوب بر بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری خرم‌آباد پرداختند که نتایج حاکی از آن است که سیاست‌گذاری‌های بازآفرینی پایدار در بافت‌های ناکارآمد شهری خرم‌آباد، لزوم توجه به تقویت عملکرد حکمروایی خوب شهری بر شاخص‌های بازآفرینی پایدار به‌طور قطع تأثیرگذار است.

ابراهیم نژاد و همکاران (۱۴۰۰) الگوی ارزیابی پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت فرسوده شهری بررسی نمودند و به این نتیجه رسیدند که پروژه‌های محرک توسعه به‌عنوان بستر کارکردهای اجتماعی و اقتصادی، منزلت اجتماعی-اقتصادی در این بافت‌ها را ارتقا داده و انگیزه مشارکت در فرآیند بهسازی و نوسازی را در جامعه محلی افزایش داده و همچنین سبب ایجاد تمایل در بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در بافت می‌شود. در این راه لازم است از پروژه‌های کوچک‌مقیاس اشتغال‌زایی، مشارکت دادن سرمایه‌های ساکنان بافت، رونق فعالیت‌های کوچک‌مقیاس، کاربری‌های شاخص و چندمنظوره و ترکیبی استفاده شود.

هانگ لی و همکاران (۲۰۱۶) در پژوهش خود به بررسی طراحی بازسازی فرهنگی بافت‌های تاریخی پرداختند و به این نتیجه رسیدند که بازسازی فرهنگی آن می‌تواند به‌عنوان یک ابزار برای احیای این مناطق استفاده گردد و به‌عنوان عاملی مؤثر برای حفاظت فرهنگ محلی، میراث و سنت‌ها تأکید کرده‌اند.

چو و همکاران (۲۰۱۹) در پژوهشی با هدف ارزیابی مدیریت استراتژی و عملکرد بنگاه‌های بازآفرینی شهری در شهر تایپه عنوان نمودند که استراتژی‌های مدیریت بنگاه‌های بازآفرینی شهری می‌تواند به‌عنوان مرجعی برای بهبود عملکرد سیاست‌گذاری و شناسایی عوامل کلیدی مربوط به ارتقاء شهرنشینی توسط دولت‌ها در سراسر جهان بررسی و ارائه شود.

ژوان لی و همکاران (۲۰۱۹) در بررسی روند بازسازی شهری در شهر گوانگژو چین، به این نتیجه رسیدند که رژیم حقوق مالکیت مؤثر برای بازآفرینی شهری، باید به یک روش موازی تبدیل شود؛ زیرا لازم است فرآیندهای آزمایش، خطا و انتقال به موازات هم عمل نمایند و حقوق عملیاتی اختصاص داده شده به بازیگران را به تدریج توسط کاربران زمین و از طریق اثر نیروهای بازار احیا نماید.

آلپویی و مونا (۲۰۱۳) در پژوهش خود دریافتند که اقدام بازآفرینی شهری بر سه اصل اجتماعی، اقتصادی و فنی استوار است. دلایل اجتماعی بازآفرینی شامل کیفیت زندگی، سازگار ساختمان و مسکن با نیاز ساکنان، بهبود سیمای ناحیه مسکونی، بهبود شبکه روابط اجتماعی و درک امنیت است. دلایل اقتصادی بازآفرینی سرمایه‌گذاری در جهت بهبود کیفیت ساختمان‌هاست و در نهایت دلیل فنی آن نگهداری مداوم ابنیه برای جلوگیری از خسارت‌های بیشتر و افزایش هزینه‌های بازسازی است.

ارتن و اگرکیوگلو (۲۰۱۶) در پژوهش خود به این نتیجه رسیدند که برای دستیابی به پایداری در مرکز تاریخی یک شهر از طریق بازسازی بایستی فضاهای عمومی عملکرد جدیدی به خود گیرند، کیفیت زندگی شهروندان بهبود یابد و هویت مکانی تقویت گردد.

لازرویچ و همکاران (۲۰۱۶) به مطالعه بازآفرینی مناطق محروم براساس توجه به بحث فرهنگ‌منا در شهر بلگراد پرداختند. نتایج این پژوهش نشان داد که بازآفرینی فرهنگ‌منا می‌تواند به عنوان یک ابزار برای ایجاد محله‌های فرهنگی، قطب فرهنگی و استفاده از تجربیات این محلات به منظور آغاز فرایند بازآفرینی سایر مناطق، با تمام اثرات مثبت آن به کار گرفت.

پلوگماکرز و باکرز (۲۰۱۴) به بررسی تأثیرات بازسازی فیزیکی بر پایداری بازآفرینی در هلند پرداخت که نتایج نشان داد که توجه صرف به بعد کالبدی و عدم توجه به سایر ابعاد یکپارچه‌ی بازآفرینی (مدیریتی، سیاسی، اجتماعی، اقتصادی) مانع از تحقق پایداری در امر بازآفرینی می‌شود. از راهبردهای پیشنهادی این مطالعه این پژوهش تغییر در نوع رویکرد بازآفرینی و اختصاص تغییرات به مداخلات خاص، بازآفرینی مقیاس کوچک و توجه به ابعاد سیاسی و مدیریتی بازآفرینی می‌باشد.

جی یو و ژانگ (۲۰۲۰)، به مطالعه چارچوب پایداری اجتماعی و عدالت در بازآفرینی شهری در شهر گوانژو پرداختند. نتایج تحقیق آن‌ها حاکی از آن است که پایداری و عدالت در ابعاد مختلف در پروژه‌های بازآفرینی وجود ندارد و بخصوص از نظر فرهنگی و اقتصادی دچار نابرابری است.

لوپز کانترااس و همکاران (۲۰۲۱)، به بررسی اثرات اجرای برنامه بازآفرینی شهری مرتبط با سلامت در شیلی پرداختند. نتایج نشان داد که برنامه بازآفرینی نوعی سیاست عمومی است که می‌تواند کیفیت زندگی و سلامتی افراد ساکن در مناطق فقیرنشین را بهبود بخشد.

مبانی نظری

بافت قدیمی شهری

بافت قدیمی به آن نوع یکدستی سکونت و انسجام فضاهای کالبدی گفته می‌شود که متعلق به نظام اجتماعی قدیم است که در آن نظام اجتماعی با نظام زندگی اجتماعی امروزی فرق دارد. این بافت‌ها با وجود فرسودگی کالبدی، نشان‌دهنده هویت تاریخی شهرها و دارای ارزش‌های مکانی، فضایی، تاریخی و اجتماعی هستند.

بافت تاریخی

بافت تاریخی به بخش یا بخش‌هایی از شهرهای معاصر اطلاق می‌شود که منعکس‌کننده ارزش‌های فرهنگی، تاریخی شهر بوده و از تعامل انسان و محیط پیرامون او در طول تاریخ به دست آمده است. مهم‌ترین ویژگی این بافت‌ها این است که اغلب در مرکز شهرهای قدیمی قرار دارند و به عنوان هسته اولیه تشکیل‌دهنده شهر محسوب می‌شوند. شکل‌گیری و رشد ارگانیک از دیگر مشخصات این بافت‌ها می‌باشد. همچنین عناصر اصلی و تعیین‌کننده شالوده شهر شامل مسجد جامع، بازار و محله‌های مسکونی هستند.

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 و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی و اقتصادی پایینی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آن‌ها امکان نوسازی حداقلی داشته و سرمایه‌گذاران نیز انگیزه کافی برای سرمایه‌گذاری در آن را ندارند (کلانتری، پوراحمد، ۱۳۸۵؛ حبیبی، پوراحمد، مشکینی، ۱۳۸۵). شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، سه ویژگی زیر را مبنای شناسایی بافت‌های فرسوده شهری تعیین کرده است:

ناپایداری

بلوک ناپایدار بلوکی است که حداقل ۵۰ درصد از بناهای آن غیر مقاوم باشد که به دلیل فقدان سیستم سازه‌های مناسب و عدم رعایت موازین فنی است. همچنین بنایی که در اجرای آن مفاد آیین‌نامه ۲۸۰۰ رعایت نشده باشد یا قابلیت انطباق با آیین‌نامه مذکور را نداشته باشد، جزو بناهای ناپایدار محسوب می‌گردد.

نفوذناپذیری

بلوک نفوذناپذیر بلوکی است که حداقل ۵۰ درصد معابر آن دارای عرض کمتر از ۶ متر باشد و معرف عدم دسترسی‌های مناسب و معابر با عرض کافی برای حرکت سواره است. بر اساس تعریف، ضریب نفوذپذیری هر بافت شهری از حاصل تقسیم مجموع نصف سطح خیابان‌های اطراف بلوک ساختمانی بر مساحت بلوک به دست می‌آید.

ریزدانگی

بلوک ریزدانه به بلوکی گفته می‌شود که حداقل ۵۰ درصد قطعات (پلاک‌های) آن دارای مساحتی کمتر از ۲۰۰ مترمربع است که معرف فشردگی بافت و کثرت قطعات کوچک با مساحت اندک است (حبیبی، پوراحمد، مشکینی، ۱۳۹۴).

بازآفرینی

واژه بازآفرینی به معنای احیاء کردن، جان دوباره بخشیدن، احیاء شدن، از نو رشد کردن بوده و همچنین در تعریف این عبارت گفته می‌شود که به معنای بازتولید طبیعی، بخشی از یک تمامیت زنده می‌باشد که در معرض نابودی قرار گرفته است. در حوزه مرمت و حفاظت شهری این واژه ابتدا تا حدودی به‌عنوان معادلی جدید است (لطفی و همکاران، ۱۳۹۱). بازآفرینی به‌عنوان برنامه‌ای جامع، یکپارچه و مجموعه اقدامات تأثیرگذار در حل مسائل شهری که زمینه بهبود پایدار در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی منطقه فرسوده را فراهم کند. در نهایت هدف اصلی بازآفرینی شهری به‌ویژه بعد از قرن ۱۹ فعال کردن مجدد مناطق و ساختار شهری غیرقابل استفاده بوده است (مارتینویک و ایفکو، ۲۰۱۸).

روش مطالعه

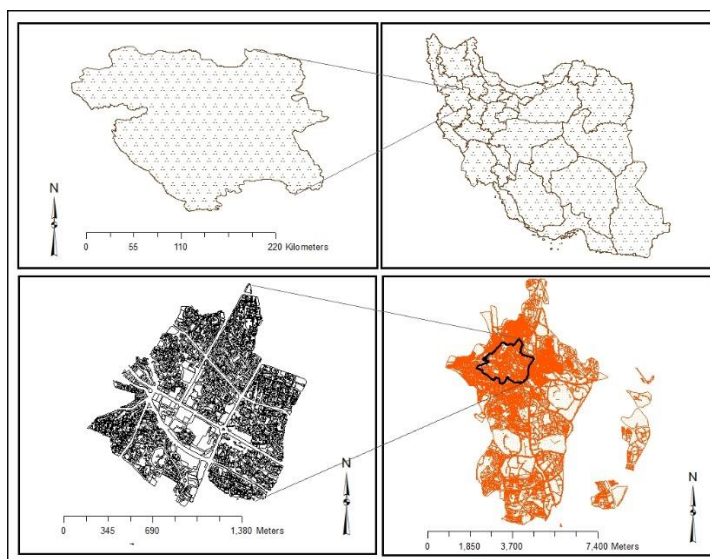
این پژوهش از نوع کاربردی است و با توجه به مؤلفه‌های موردبررسی، تحقیقی توصیفی - تحلیلی است. مراحل تحقیق در رابطه با بافت فرسوده بخش مرکزی سنندج بر دو مرحله کلی استوار است. در مرحله اول برای شناسایی بافت فرسوده از ۳ شاخص (ریزدانگی، ناپایداری و نفوذناپذیری) در نرم‌افزار GIS استفاده شده است. در مرحله دوم برای شناسایی نقاط قوت و ضعف، فرصت‌ها و تهدیدات و تعیین راهبردهای مربوطه، از روش تحلیل SWOT استفاده شده است. جامعه آماری این پژوهش نیز شامل کلیه ساکنین محله‌های بافت فرسوده دارای میراث شهری هستند که دارای جمعیتی بالغ بر ۵۶۰۰۰ نفر می‌باشند و حجم نمونه موردنظر با استفاده از روش نمونه‌گیری تصادفی ۲۱۸ نفر تعیین شد.

معرفی محدوده مورد مطالعه

بافت فرسوده شهر سنندج به‌صورت محدوده‌ای متصل و یکپارچه در بخش مرکزی شهر سنندج، در مناطق یک و دو این شهر واقع شده است. بزرگ‌ترین بخش این محدوده در ناحیه چهار منطقه یک که شامل میدان انقلاب، محدوده بازار، محله سرتپوله، آقازمان، چهارباغ، باشگاه افسران و ناوجار واقع شده است و واجد آثار میراثی متعدد است (شکل ۱). سایر محدوده‌های بافت فرسوده شامل

محلّه قطارچیان و ژاندارمیری در نواحی ۹ و ۱۰ منطقه ۲ شهرداری می‌باشد که مساحت کمتری نسبت به محدوده مرکزی برخوردار است. منطبق بر تقسیمات طرح جامع سنندج محلات یک، دو، هفت، هشت، نه و ده ناحیه ۴، محلات سه و چهار ناحیه ۳ و محلات یک و دو ناحیه ۹ و بخش‌هایی از محلات شماره یک و دو ناحیه ۱۰ جزو بافت فرسوده طبقه‌بندی می‌گردند (طرح بهسازی و نوسازی سنندج، ۱۳۸۸).

براساس مصوبه مورخ ۱۳۸۵/۳/۲۰ کمیسیون ماده پنج، محدوده اولیه بافت فرسوده شهر سنندج ۳۴۶.۹ هکتار تعیین شده است که از این میزان ۱۷۶.۳ هکتار آن بافت فرسوده واجد میراث شهری، ۱۲۳.۹ هکتار آن بافت فرسوده فاقد میراث شهری و ۴۵.۷ هکتار آن، بافت فرسوده حاشیه‌ای تشخیص داده شده است. در این پژوهش با توجه به گستردگی محدوده بافت فرسوده شهر سنندج، به بررسی بافت فرسوده واجد میراث شهری پرداخته می‌شود.



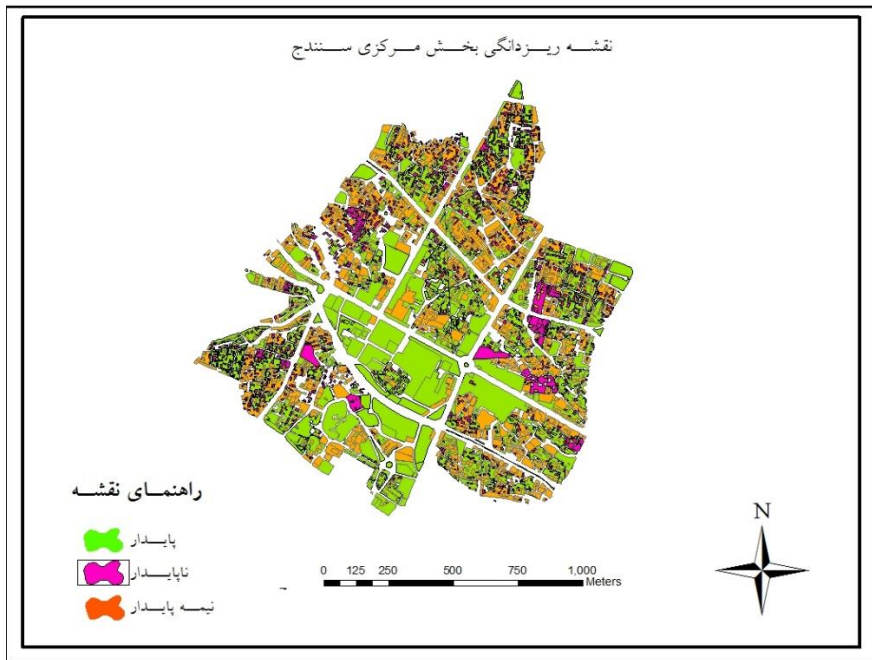
شکل ۱: معرفی محدوده مورد مطالعه

یافته‌های پژوهش

در این بخش هر یک از شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده (ریزدانگی، نفوذناپذیری، ناپایداری) در ارتباط با محدوده مورد مطالعه مورد بررسی قرار خواهد گرفت و در ادامه برای ویژگی‌های ارتباطی، عملکردی و زیست‌محیطی راهبرد ارائه خواهد شد.

شاخص ریزدانگی قطعات ساختمانی

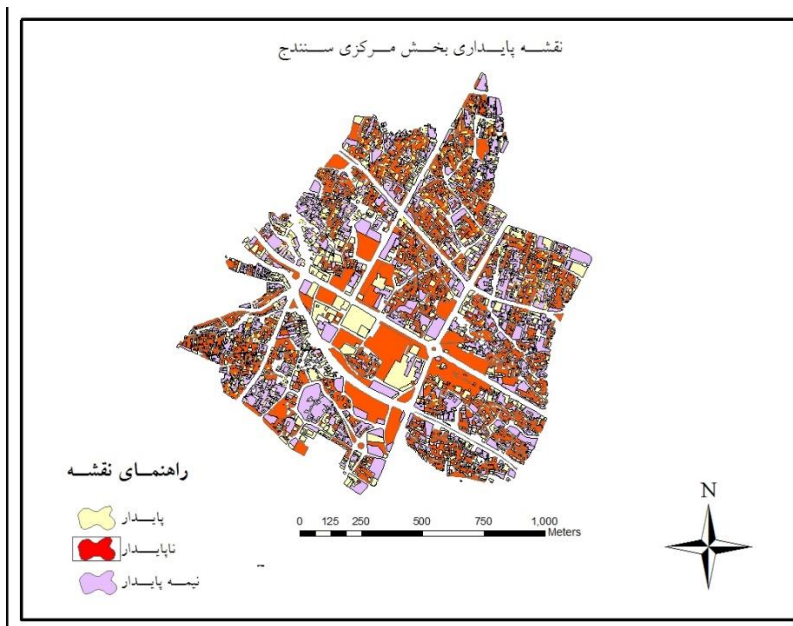
یکی از شاخص‌های فرسودگی، ریزدانگی قطعات ساختمانی بافت است. هدف از بررسی این شاخص، تبیین این مسئله است که آیا فضاها موجود در پلاک‌های ساختمانی، جوابگوی نیازهای مردم هستند یا خیر. در این پژوهش نخست کل بافت مسکونی محدوده مرکزی شهر سنندج دانه‌بندی شد. سپس برای تعیین میزان ریزدانگی بافت، قطعات ساختمانی در سه کلاس ناپایدار (کمتر از ۲۰۰ متر)، پایداری متوسط (۲۰۰ - ۵۰۰ متر) و پایدار (قطعات ساختمانی بیشتر از پانصد متر) دسته‌بندی شدند. اکثر قطعات ساختمانی که مساحت آن‌ها بیشتر از پانصد متر بود بیشتر دارای کاربری‌های آموزشی، مذهبی و انبارداری است. نتایج تحلیل شاخص ریزدانگی قطعات ساختمانی نشان می‌دهد که بیشترین ریزدانگی در قسمت غرب و شمال غرب محدوده مورد مطالعه یعنی در حد فاصل بین خیابان طالقانی و خیابان شهدا به سمت خیابان ۲۱ شهریور مشهود است (شکل ۲)



شکل ۲: نقشه ریزدانگی قطعات ساختمانی بخش مرکزی سنندج

شاخص ناپایداری قطعات مسکونی

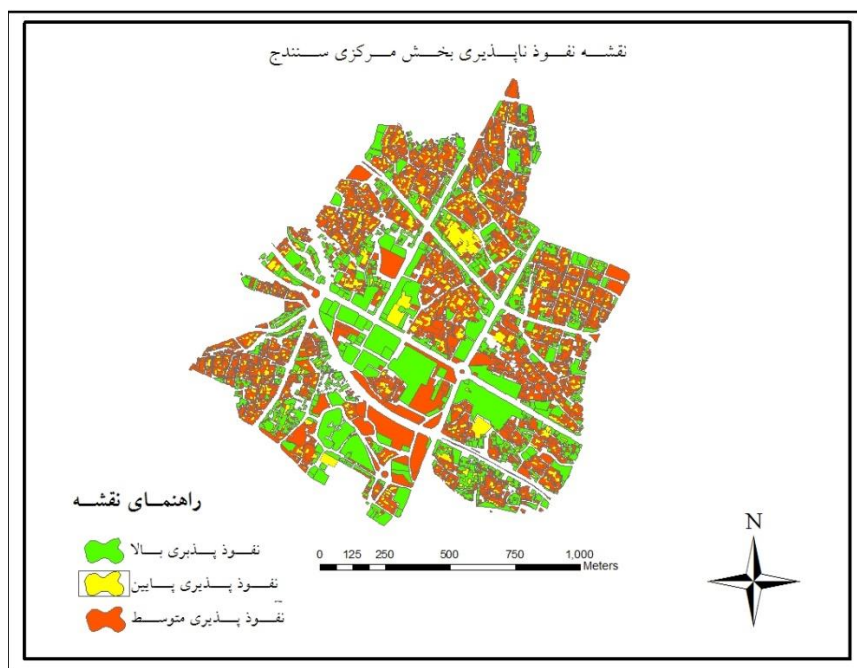
ناپایداری به معنی بلوک شهری است که حداقل ۵۰ درصد آن را بناهای فرسوده، نامناسب به لحاظ زیستی و سکونتی تشکیل داده‌اند. در این پژوهش از معیار عمر قطعات ساختمانی برای تعیین شدت فرسودگی محدوده مرکزی و تعیین ناپایداری قطعات استفاده شده است. براین اساس عمر قطعات ساختمانی را به سه کلاس کمتر از ۱۰ سال، بین ۱۰ تا ۳۰ سال و بیش از ۳۰ سال سطح بندی شد. نتایج حاصل از تحلیل داده‌ها نشان می‌دهد پایداری قطعات در وضعیت مطلوبی قرار ندارد. بهترین وضعیت برای پایداری قطعات ساختمانی را می‌توان در قسمت‌های سه راه شاپور به سمت خیابان ناصر خسرو مشاهده کرد. هرچه از سمت‌های مرکزی به سمت نواحی حاشیه‌ای حرکت شود از میزان پایداری آن نیز کاسته می‌شود (شکل ۳).



شکل ۳: نقشه ناپایداری قطعات ساختمانی بخش مرکزی سنندج

شاخص نفوذناپذیری بافت

شاخص نفوذپذیری بافت به معنای بلوکی است که حداقل ۵۰ درصد عرض معابر آن بن‌بست و یا با عرض کمتر از ۶ متر باشد یا ضریب نفوذپذیری آن کمتر از ۳۰ درصد باشد (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۸۴). در این بخش برای تعیین نفوذپذیری در محدوده موردنظر، بر اساس عرض گذر آن‌ها، به سه دسته‌ی نفوذپذیری بالا (۱۲ متر و بیشتر)، نفوذپذیری متوسط (۶-۱۲ متر) و نفوذپذیری پایین (کمتر از ۶ متر) سطح‌بندی شده است. نتایج حاصل از تحلیل داده‌ها در GIS نشان می‌دهد که تنها بخش‌هایی از بافت مرکزی دارای نفوذپذیری بالا هستند که در جوار خیابان‌های اصلی قرار گرفته‌اند و بقیه محلات و قطعات ساختمانی در وضعیت نفوذپذیری متوسط و پایین قرار دارند (شکل ۴)



شکل ۴: نقشه نفوذناپذیری بخش مرکزی شهر سنندج

تحلیل نقاط قوت، ضعف، تهدیدها و فرصت‌های بافت فرسوده بخش مرکزی سنندج

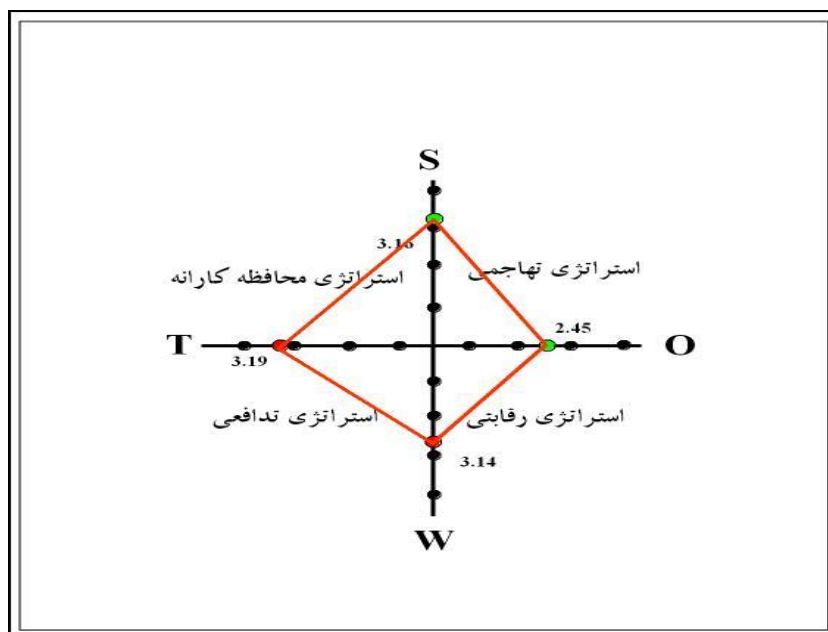
به‌منظور ارزیابی قابلیت‌های بافت فرسوده بخش مرکزی سنندج و شناخت عوامل مؤثر بر ناکارآمدی آن‌ها، به شناخت عوامل چهارگانه قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها (SWOT) و امتیازدهی به هر یک از آن‌ها برای ارائه راهبردهای لازم، ضروری می‌نماید. بر این مبنای استفاده از ادبیات مربوطه در ارتباط با ویژگی‌های بافت فرسوده و مشاهده میدانی نگارنده به فهرست نمودن مهم‌ترین نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید بافت فرسوده محدوده مطالعاتی پرداخته و با تبدیل این فهرست به پرسشنامه؛ راهبردهای تهاجمی، بازنگری، تنوع‌بخشی و تدافعی برای سه ویژگی ارتباطی، عملکردی و زیست‌محیطی به‌طور جداگانه پرداخته شده است.

جدول ۱: میانگین وزن نهایی عوامل بیرونی و درونی ارتباطی مؤثر بر بافت فرسوده بخش مرکزی سنندج

نقاط قوت	ضریب اهمیت (۰-۱۰۰)	امتیاز (۱-۴)	وزن نهایی
نفوذپذیری مناسب در پیاده‌روها اصلی	21.18	4	84.72
عدم وجود ترافیک در بخش مرکزی شهر سنندج	15.91	4	63.66
وجود کاربری‌های فرهنگی در بخش مرکزی شهر سنندج	13.44	1	13.44
حضور گذرگاه‌های تاریخی در بخش مرکزی شهر سنندج	12.67	2	25.35
وجود شبکه ارتباطی با عرض مناسب در پیرامون بافت	19.1	4	76.42
پایین بودن مالکیت خودرو در محدوده مرکزی بافت	17.67	3	53.05
جمع کل	۱۰۰	---	316.6
نقاط ضعف	ضریب اهمیت (۰-۱۰۰)	امتیاز (۱-۴)	وزن نهایی

61.92	4	15.48	وجود معابر کمتر از ۶ متر در بافت فرسوده
27.3	2	13.65	وجود شبکه معابر شیب‌دار
33.34	2	16.67	حضور کاربری‌های اصلی جاذب
56.62	3	18.87	وجود گره ترافیکی در میدان انقلاب
80	4	20	عدم وجود پارکینگ در محدوده بافت فرسوده
15.16	1	15.31	شعاع گردش کم در عرض معابر
۲۷۴.۵۱	---	۱۰۰	جمع کل
وزن نهایی	امتیاز (۱-۴)	ضریب اهمیت (۰-۱۰۰)	فرصت‌ها
33.60	2	16.80	امکان تعدیل و تصحیح عرض معابر درون بافت
56.35	3	18.78	گسترش سیستم حمل و نقل همگانی
28.27	2	14.13	گسترش پیاده‌سازی
15.84	3	15.84	احیای مسیرهای به‌یادماندنی
85.58	4	21.39	امکان تأمین خدمات موردنیاز در طرح نوسازی
26.06	2	13.03	13.03
۲۴۵.۷۳	---	۱۰۰	
وزن نهایی	امتیاز (۱-۴)	ضریب اهمیت (۰-۱۰۰)	تهدیدها
۲۸.۰۲۵	۲	۱۴.۰۱	افزایش مالکیت خودرو
۷۵.۵۰۱	۴	۱۸.۸۸	عدم تأمین پارکینگ مناسب
۳۳.۲۳۳	۲	۱۶.۶۲	تشدید فرسودگی معابر در صورت عدم ترمیم آن‌ها
۵۶.۷۶۴	۳	۱۸.۹۲	هزینه بالا جهت گشایش احتمالی معابر
۱۶.۲۶	۱	۱۶.۲۶	چسبیدگی ساختمان‌های مسکونی به معابر
۱۴.۹۶	۱	۱۴.۹۶	سراجه بالای موتورسیکلت و مشکلات ناشی از مدیریت آن‌ها
۳۱۹.۵۷	---	۱۰۰	جمع کل

در پایان با توجه به میانگین وزنی هر یک از عوامل داخلی و خارجی به اولویت‌بندی عوامل تأثیرگذار بر بافت فرسوده بخش مرکز شهر سنندج با استفاده از روش IEA به تعیین استراتژی پرداخته می‌شود. نمودار شماره (۱) بیانگر اولویت استراتژی حوزه مورد مطالعه می‌باشد که با توجه به مجموع وزن نهایی هر یک از عوامل درونی (۳۱۶.۶ و ۲۷۴.۵۱) و بیرونی (۲۴۵.۷۳ و ۳۱۹.۵۷) ترسیم گردیده است.



نمودار ۱: تعیین اولویت استراتژی ویژگی‌های ارتباطی بافت فرسوده بخش مرکزی سنندج

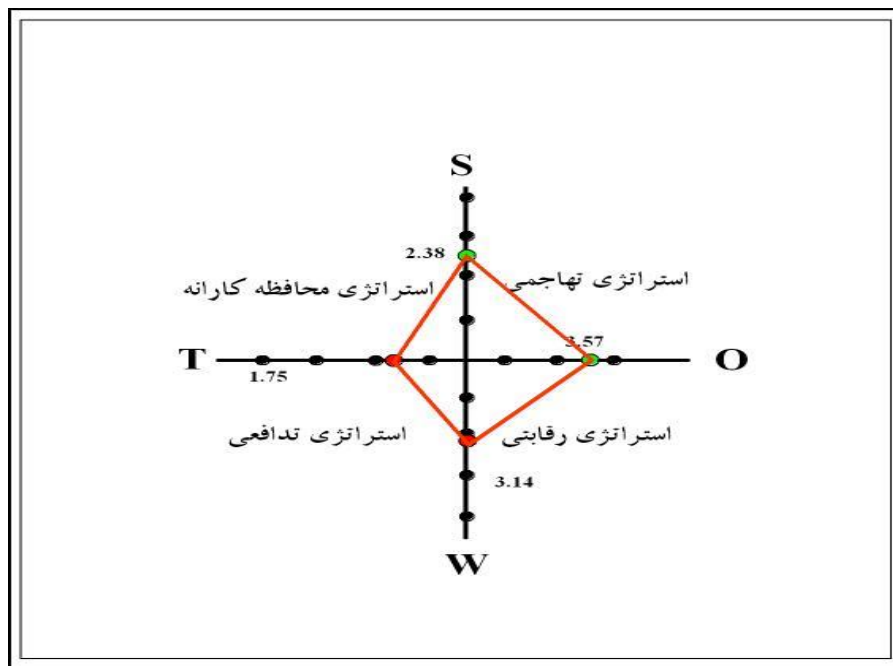
نتایج حاصل از تحلیل ویژگی‌های ارتباطی بافت فرسوده نشان‌دهنده این است که استراتژی محافظه کارانه در اولویت برنامه‌های مربوط به احیای بافت‌های فرسوده بخش مرکزی سنندج قرار گیرد. در این استراتژی هدف این است که با بهره جستن از فرصت‌ها، نقاط ضعف را کاهش و یا از بین برد.

جدول ۲: میانگین وزن نهایی عوامل بیرونی و درونی عملکردی مؤثر بر بافت فرسوده بخش مرکزی سنندج

نقاط قوت			
وزن نهایی	امتیاز (۱-۴)	ضریب اهمیت (۰-۱۰۰)	
۵۱۸۰	۳	۱۷.۲۶	جاذبه عملکردی قوی شهر و بخش مرکزی بازار شهر
۳۹.۵۱	۳	۱۳.۱۷	نزدیکی به مهم‌ترین مراکز کار در بخش مرکزی
۷۲.۱۴	۴	۱۸.۰۳	حضور جریان پیاده‌رو قوی در بخش مرکزی که پشتیبان فعالیت اقتصادی است
۵۰.۵۴	۳	۱۶.۸۴	نزدیکی به مراکز مهم اجتماعی و فرهنگی (مسجد جامع و خانه اصف)
۴۳.۳۵	۳	۱۴.۴۵	وجود جاذبه‌های زیارتی و گردشگری بخش تاریخی شهر
۸۰.۸۹	۴	۲۰.۲۲	تنوع وجود کاربری‌های متفاوت
۳۳۸.۲۵	---	۱۰۰	جمع کل
نقاط ضعف			
وزن نهایی	امتیاز (۱-۴)	ضریب اهمیت (۰-۱۰۰)	
۲۹.۵۹	۲	۱۴.۷۹	کمبود فضای باز در محدوده بخش مرکزی سنندج
۶۰.۵۱	۳	۲۰.۱۷	فقدان زیرساخت‌ها و تأسیسات مناسب شهری در محدوده بافت
۱۵.۳۰	۱	۱۵.۳۰	تداخل حرکت پیاده و سواره
۵۴.۴۹	۳	۱۸.۱۶	کمبود فضای سبز و فضای ورزشی
۳۵.۴۵	۲	۱۷.۷۲	ناسازگاری کاربری‌ها و مشاغل مزاحم
۱۳.۸۳	1	۱۳.۸۳	تنوع وجود کاربری‌های متفاوت
۲۰۹.۱۹	---	۱۰۰	جمع کل
فرصت‌ها			
وزن نهایی	امتیاز (۱-۴)	ضریب اهمیت (۰-۱۰۰)	
۷۵.۱۲	۴	۱۸.۷۸	سهولت تملک بناها به دلیل فرسودگی زیاد و استحکام پایین آن‌ها
۷۵.۶۷	۴	۱۸.۹۱	امکان بهره‌گیری از تسهیلات و اعتبارات بافت فرسوده
۴۲.۶۰	۳	۱۴.۲۰	توزیع مناسب تراکم فعلی در راسته‌های مختلف

۳۹.۹۹	۳	۱۳.۳۳	امکان تزریق عملکردهای جدید در بافت فرسوده
۷۷.۴۱	۴	۱۹.۳۵	استفاده از زمین‌های مخروبه و خالی موجود برای آسایش ساکنین
۴۶.۲۴	۳	۱۵.۴۱	تقویت نقش عملکردی گردشگری بافت تاریخی شهر
۳۵۷.۵۴	---	۱۰۰	
وزن نهایی	امتیاز (۱-۴)	ضریب اهمیت (۰-۱۰۰)	تهدیدها
۱۳.۴۱	۱	۱۳.۴۱	خطر نفوذ کاربرهای غیرمسکونی به درون بافت مسکونی و حذف کاربری مسکونی
۳۷.۷۴	۲	۱۸.۸۷	فشار تقاضا برای تخصیص و توسعه کاربری‌های با ارزش افزوده بالا در بخش مرکزی
۱۵.۷۵	۱	۱۵.۷۵	غلبه نوسازی بی‌هویت و تهدید هویت تاریخی - فرهنگی بخش تاریخی سنندج
۱۴.۴۸	۱	۱۴.۴۸	عدم پاسخگویی معابر موجود به ساخت‌وساز آتی در ارتباط با نقش شهر
۳۶.۱۸	۲	۱۸.۰۹	روند کند نوسازی در محدوده موردنظر
۵۸.۱۴	۳	۱۹.۳۸	بالا رفتن خسارت جانی و مالی در صورت بروز مخاطرات طبیعی
۴۷۴۲	---	۱۰۰	جمع کل

در پایان با توجه به میانگین وزنی هر یک از عوامل داخلی و خارجی به اولویت‌بندی عوامل تأثیرگذار بر بافت فرسوده بخش مرکز شهر سنندج با استفاده از روش IEA به تعیین استراتژی پرداخته می‌شود. نمودار شماره (۲) بیانگر اولویت استراتژی حوزه مورد مطالعه می‌باشد که با توجه به مجموع وزن نهایی هر یک از عوامل درونی (۳۳۸.۲۵ و ۲۰۹.۱۹) و بیرونی (۳۵۷.۵۴ و ۱۷۵.۷۲) ترسیم گردیده است.



نمودار ۲: تعیین اولویت استراتژی ویژگی‌های عملکردی بافت فرسوده بخش مرکزی سنندج

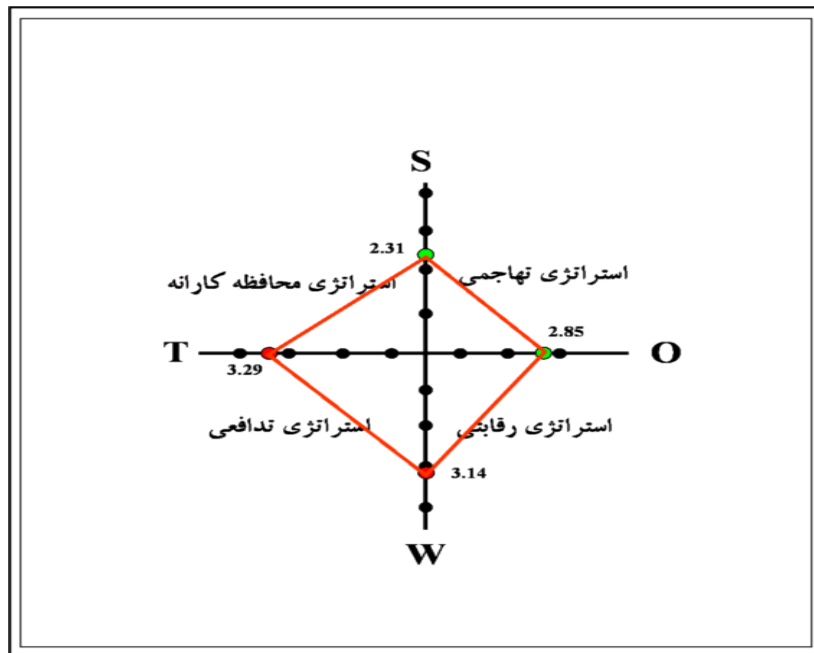
نتایج حاصل از تحلیل ویژگی‌های عملکردی بافت فرسوده نشان‌دهنده این است که استراتژی مهاجمی در اولویت برنامه‌های مربوط به احیای بافت‌های فرسوده بخش مرکزی سنندج قرار گیرد. این راهبرد ترکیبی از نقاط قوت و فرصت‌ها می‌باشد. هدف این راهبرد این است که با استفاده از نقاط قوت، به نحو احسن از فرصت‌ها بهره‌برداری گردد.

جدول ۳: میانگین وزن نهایی عوامل بیرونی و درونی ارتباطی مؤثر بر بافت فرسوده بخش مرکزی سنندج

نقاط قوت	ضریب اهمیت (۰-۱۰۰)	امتیاز (۱-۴)	وزن نهایی
وجود فضای پارک شهدا در مجاورت خیابان شهدا	۳۲.۴۰	۴	۱۲۹.۶۲
احداث شبکه فاضلاب در بخش‌هایی از بافت	۳۴.۲۲	۲	۶۸.۴۴

۳۳.۳۷	۱	۳۳.۳۷	پایین بودن آلودگی صوتی به دلیل عدم عبور وسایل نقلیه
۲۳۱.۴۴	---	۱۰۰	جمع کل
وزن نهایی	امتیاز (۱-۴)	ضریب اهمیت (۰-۱۰۰)	نقاط ضعف
۶۹.۳۸	۴	۱۷.۴۳	عدم وجود فضای سبز وسیع در محدوده مورد مطالعه
۵۲.۹۹	۳	۱۷.۶۶	پایین بودن سطح بهداشت محیط مانند آلودگی جوی‌های آب
۷۳.۴۳	۴	۱۸.۳۵	عدم وجود کانال‌های مناسب در دفع آب‌های سطحی
۱۰.۷۰	۱	۱۰.۷۰	وجود آلودگی صوتی ناشی از سروصدای زیاد
۵۶.۹۱	۳	۱۸.۹۷	تجمع زیاد زباله‌های خانگی در اطراف باکس‌های زباله
۵۰.۸۵	۳	۱۶.۹۵	وجود فضای گورستان و رهاشده در محدوده
۳۱۴.۲۹	---	۱۰۰	جمع کل
وزن نهایی	امتیاز (۱-۴)	ضریب اهمیت (۰-۱۰۰)	فرصت‌ها
۴۴.۰۶	۲	۲۲.۰۳	استفاده بهینه از محل‌های متروکه جهت ایجاد فضای عمومی (پارک و...)
۴۹.۴۴	۲	۲۴.۷۲	ایجاد مسیرهای پیاده با طراحی فضای سبز در معابر بافت مرکزی
۶۲.۷۴	۳	۲۰.۹۱	ساماندهی دفع آب‌های سطحی و فاضلاب در کل محدوده
۱۲۹.۳۲	۴	۳۲.۳۳	انتقال برخی از کارگاه‌ها به نقاط دیگر و تعریف حریم مناسب برای آن‌ها
۲۸۵.۵۷	---	۱۰۰	جمع کل
وزن نهایی	امتیاز (۱-۴)	ضریب اهمیت (۰-۱۰۰)	تهدیدها
۴۱.۹۷	۳	۱۳.۹۹	روند نوسازی با مصالح تجدید ناپذیر
۷۴.۷۲	۴	۱۸.۶۸	روند نوسازی مطابق الگوهای ساختمانی ناسازگار با اقلیم
۸۰.۶۴	۴	۲۰.۱۶	بی‌انگیزگی ساکنین جهت پاکیزه نگه‌داشتن محیط
۶۹.۱۹	۴	۱۷.۲۹	بودجه عمرانی ناکافی برای بهبود فضا
۵۰.۳۳	۳	۱۶.۷۷	صنعتی شدن محدوده با افزایش تعداد کارگاه‌ها و تعمیرگاه‌ها
۱۳.۰۸	۱	۱۳.۰۸	آلاینده‌های فضای فرسوده رهاشده
۱۵۷.۱۲	---	۱۰۰	جمع کل

در این بخش با توجه به میانگین وزنی هر یک از عوامل داخلی و خارجی به اولویت‌بندی عوامل تأثیرگذار زیست‌محیطی، بر بافت فرسوده بخش مرکز شهر سنندج با استفاده از روش IEA به تعیین استراتژی پرداخته می‌شود. نمودار شماره (۳) بیانگر اولویت استراتژی حوزه مورد مطالعه می‌باشد که با توجه به مجموع وزن نهایی هر یک از عوامل درونی (۲۳۱.۴۴ و ۳۱۴.۲۹) و بیرونی (۲۸۵.۵۷ و ۱۵۷.۱۲) ترسیم گردیده است.



نمودار ۲: تعیین اولویت استراتژی ویژگی‌های ارتباطی بافت فرسوده بخش مرکزی سنندج

نتایج حاصل از تحلیل ویژگی‌های زیست‌محیطی بافت فرسوده نشان‌دهنده این است که استراتژی محافظه کارانه در اولویت برنامه‌های مربوط به احیای بافت‌های فرسوده بخش مرکزی سنندج قرار گیرد. در این استراتژی هدف این است که با بهره جستن از فرصت‌ها، نقاط ضعف را کاهش و یا از بین ببرد.

نتیجه‌گیری

دغدغه‌ها و نگرانی‌های ناشی از رشد سریع و گسترش افقی شهرها در دهه اخیر، تقریباً در تمامی شهرهای کشور و به‌خصوص در شهر سنندج مشهود می‌باشد. این فرایند نه تنها سیاست‌های شهرسازی را به‌طور وسیع تحت‌الشعاع قرار داده است، بلکه تبعات حاصل از آن در تشدید مسائل اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، مدیریتی و زیست‌محیطی نقش اساسی داشته است؛ بنابراین برای رفع این نگرانی‌ها سیاست‌هایی اندیشیده شد. یکی از این سیاست‌ها، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری یا به عبارتی بهتر «رشد شهر از درون» بود. این سیاست در واقع به مفهوم ارتقا بهره‌وری و بهینه‌سازی استفاده از زمین و اسکان توسعه درون‌شهری و ارتقای سطح دسترسی ساکنان درون‌شهری به خدمات شهرها و خدمات اجتماعی است. از طرفی دیگر با توجه به موقعیت جغرافیایی شهر سنندج و قرارگیری آن در یک دره ناودیسی، شهر با کمبود زمین برای گسترش مواجه است. نتایج به‌دست آمده به‌صورت زیر آورده شده است.

نتایج حاصل از تحلیل داده‌های GIS

نتایج حاصل از تحلیل داده‌ها در نرم‌افزار GIS نشان داد که بافت‌های فرسوده بخش مرکزی سنندج در وضعیت مطلوبی قرار ندارد. بررسی‌های حاصل از شاخص ریزدانگی نشان داد که به‌جز قسمت‌های مرکزی محدوده مورد مطالعه که دارای قطعات ساختمانی بیشتر از پانصد متر بود، سایر بخش‌ها دارای ریزدانگی متوسط و ریزدانگی بالا بودند. با توجه به تحقیقات میدانی نگارنده مساحت مطلوب و بالای قطعات ساختمانی در بخش مرکز محدوده مورد مطالعه به دلیل تغییر کاربری‌های مسکونی در مجاور خیابان‌های اصلی به کاربری‌های تجاری و تجمیع قطعات ریزدانه به قطعات تجاری با مساحت بالاست.

نتایج تحلیل وضعیت پایداری نیز نشان داد که بیشتر قطعات ساختمانی دارای عمر بیش از ۳۰ سال هستند؛ بنابراین بیشتر قطعات دارای ناپایداری بالا می‌باشند. همچنین تحلیل‌های حاصل از ناپایداری بافت فرسوده نشان داد که هر چه از بخش‌های مرکزی (میدان انقلاب) به سمت اطراف محدوده مورد مطالعه حرکت شود بر میزان ناپایداری بافت‌ها افزوده می‌شود. بیشترین میزان پایداری مربوط به محله چهار باغ و چهارلان و کمترین میزان ناپایداری مربوط به محلات تازه‌آباد و جورآباد می‌باشد.

در نهایت بررسی‌های صورت گرفته در ارتباط با میزان نفوذناپذیری قطعات (شکل شماره ۴) نیز نشان‌دهنده این مطلب است که شبکه ارتباطی محدوده مورد مطالعه در وضعیتی متوسط و به ندرت بالا قرار دارد. بیشترین نفوذپذیری در مسیر معابر درجه یک مانند خیابان شهدا، خیابان انقلاب، خیابان ۳۱ شهریور و دیگر معابر اصلی قرار دارد. وجود کوچه‌های باریک و پرپیچ‌وخم در مواقع بحران‌های طبیعی

نتایج حاصل از مدل تحلیلی SWOT

با توجه به کهنه و فرسوده شدن و پایین بودن وضعیت کالبدی و زیست‌محیطی، اکثر ساکنان نیاز شدید به تدوین راهبردهای بهسازی و نوسازی با تأکید بر مشارکت مردم و دولت دارند. ضروری است که وضعیت کالبدی، زیست‌محیطی و... این بافت‌ها مورد بررسی قرار گیرد. علیرغم فرسودگی بافت‌های بخش مرکزی سنندج، وجود محورهای اقتصادی شهر و مکان‌های باارزش، پتانسیل بالایی را برای بهسازی در ابعاد مختلف عملکردی (اقتصادی)، ارتباطی و زیست‌محیطی فراهم آورده است. نتایج حاصل از تحلیل مدل SWOT برای ویژگی‌های ارتباطی، عملکردی و زیست‌محیطی بافت فرسوده بخش مرکزی سنندج به شرح زیر است:

ویژگی‌های ارتباطی

بررسی نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدیدهای ویژگی ارتباطی نشانگر آن است که استراتژی محافظه‌کارانه برای بهبود وضعیت ارتباطی این بافت‌ها باید در اولویت قرار گیرد؛ یعنی با به کارگیری فرصت‌های موجود عوامل ضعف این بافت‌ها به حداقل رسانند. راهبردهای حاصله برای توسعه بخش ارتباط بافت فرسوده شامل:

- با توجه به وجود گره‌های ترافیکی در محدوده مورد نظر، توزیع مناسب خدمات و کاربری‌های مورد نیاز، برای عدم مراجعه به بافت مرکزی ضروری است.
- عدم وجود پارکینگ در محدوده بافت فرسوده، مکان‌یابی مناسب پارکینگ در اطراف بافت و احداث پارکینگ‌های طبقاتی را در اطراف بافت ایجاب می‌کند.
- بالا بردن کیفیت معابر
- توجه به حمل‌ونقل عمومی

ویژگی‌های عملکردی

با توجه به مجموع وزن نهایی به دست آمده در مدل SWOT، راهبرد تهاجمی اتخاذ گردید. در راهبرد تهاجمی، با توجه به نقاط قوت لازم است به نحو احسن از فرصت‌ها استفاده شود. راهبردهای در نظر گرفته شده برای توسعه و تقویت نقش عملکردی بافت شامل:

- تلاش در جهت بهبود خدمات و تأسیسات زیر بنایی به منظور جلوگیری از خروج ساکنان
- جذب سرمایه‌های بخش خصوصی با توجه به جاذبه عملکردی قوی بخش مرکزی
- با توجه به وجود جاذبه‌های زیارتی و گردشگری بخش تاریخی شهر، می‌توان به ساماندهی واحدهای خدمات گردشگری در این محدوده اقدام نمود.
- توزیع مناسب فعالیت‌ها برای جلوگیری از ازدحام پیاده‌روها و جلوگیری از گره‌های ترافیکی

ویژگی‌های زیست‌محیطی

در نهایت به منظور اتخاذ راهبرد مناسب برای تقویت ویژگی‌های زیست‌محیطی محدوده به بررسی عوامل درونی و بیرونی مؤثر بر توسعه بافت فرسوده بخش مرکزی شهر سنندج پرداخته شد. با فهرست نمودن این عوامل، استراتژی محافظه‌کارانه به عنوان راهبرد مناسب برای احیای ویژگی‌های زیست‌محیطی در اولویت قرار گرفت. راهبردهای این بخش شامل:

- تهیه نقشه مناسب در ارتباط با مکان‌یابی صحیح باکس‌های زباله و مدیریت صحیح آن برای جلوگیری از انباشت زباله در اطراف این باکس‌ها و با توجه به میزان جمعیت محله به نیازسنجی میزان نیاز ساکنین اقدام کرد.

- استفاده بهینه از محل های متروکه به منظور تأمین نیاز ساکنین به فضای سبز و ایجاد پارک های محله ای
- طراحی شبکه جمع آوری و دفع آب های سطحی و تسریع در اجرای کامل شبکه فاضلاب محدوده

منابع

- ابراهیم نژاد محمدرضاء، شیخ الاسلامی علیرضا، ملک حسینی عباس (۱۴۰۰). ارزیابی پروژه ی محرک توسعه در بازآفرینی بافت فرسوده میدان امام علی (ع) شهر اصفهان. فضای جغرافیایی، ۲۱ (۷۶): ۷۵-۹۸
- بیگ محمدی، حسن. رواندوست، مهدوی و بشیر احمدی (۱۳۹۲)، ساماندهی فضایی بافت فرسوده شهر بوشهر با استفاده از مدل SWOT (مطالعه موردی: محله صالح آباد)، ششمین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری، مشهد
- تشریح، آیت الله (۱۳۸۴)، اصول و معیارهای بازسازی و بهسازی بافت قدیم (مطالعه موردی: محله جولان همدان)، پایان نامه ی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری و منطقه، دانشگاه شهید بهشتی.
- حبیبی، کیومرث. پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶)، بهسازی و نوسازی بافت های کهن، انتشارات دانشگاه کردستان، چاپ اول
- حقیقی، جلال، زرآبادی زهرا سادات سعیده، بهزاد فر مصطفی، رفیعیان مجتبی. (۱۴۰۲) ارائه الگوی ارزیابی تصمیم سازی در بازآفرینی شهری. تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی ۱۴۰۲؛ ۲۳ (۶۹): ۴۵۹-۴۷۷
- داوود پور، زهره (۱۳۹۰)، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری، راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری، فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط، ش ۱۵
- زنگی آبادی، علی و مهام (۱۳۹۰)، مدیریت بافت های فرسوده شهری در ایران، دومین کنفرانس برنامه ریزی و مدیریت شهری، مشهد
- سجادی، زیلا و کاوه محمدی (۱۳۹۰)، تحلیل اجتماعی - فضایی در بافت های فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر سردشت)، مجله پژوهش و برنامه ریزی شهری، ش ۶
- شاهینی فر، مصطفی، پاکیده، اقبال چاره جو، فرزین و خالدیان، ژیلا (۱۳۹۹). سنجش میزان مشارکت های مردمی در نوسازی بافت های فرسوده شهری (نمونه موردی: بافت قدیم شهر کرمانشاه)، فصلنامه آمایش محیط، ۱۳ (۴۸)، ۱۵۳-۱۷۲.
- شماعی، علی و احمد پوراحمد (۱۳۸۳)، تحلیلی بر سیاست ها و برنامه های بهسازی و نوسازی شهری در برنامه های توسعه کشور، مجله پژوهش های جغرافیایی، ش ۴۸
- طرح بهسازی و نوسازی شهر سندیج (۱۳۸۹)، مهندسین مشاور شهر و توسعه
- کوچکی، غلام (۱۳۸۶)، تحلیل ساختار کالبدی - فیزیکی بافت قدیم شهر خرم آباد، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی، دانشگاه اصفهان.
- ماجدی (۱۳۸۹)، توسعه شهرهای امروز، بافت های فرسوده آینده، نشریه هویت شهر، ش ۶
- محمد صالحی، زینب. شیخی، حجت و رحیمیون، علی اصغر (۱۳۹۲)، بهسازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار، فصلنامه مطالعات شهری، ش ۷
- المدرسی، علی. سلحشوری، فاطمه و مریم مشتاقیون (۱۳۹۳)، استخراج شاخصهای شناسایی بافت فرسوده با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (مطالعه موردی: محدوده جنوبی بافت فرسوده شهر یزد)، همایش کاربرد مدل های پیشرفته تحلیل فضایی در آمایش سرزمین، دانشگاه آزاد اسلامی یزد.
- مصیب زاده، علی و عابدینی، اصغر (۱۳۹۱)، تحلیلی بر تعیین راهبردهای بهینه جهت بهسازی و نوسازی بافت فرسوده (مطالعه موردی: بخش مرکزی شهر ارومیه)، فصلنامه فضای جغرافیایی، ش ۴۰
- نادری، سید مجید، رنجبردار، محمدعلی (۱۴۰۱). تبیین معیارهای بازآفرینی شهری در راستای دستیابی به توسعه پایدار (مطالعه موردی: محله بریانک منطقه ۱۰ تهران)، نشریه مطالعات توسعه پایدار شهری و منطقه ای، ۳ (۲)، ۲۰۵-۲۲۲
- ناظری، شفیقه و حمید روحی کلاش (۱۳۸۷)، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری «تبدیل تهدیدها به فرصت ها»، مجله فضای جغرافیایی، ش ۲۱.
- نعمتی، مرتضی، فرمند، قاسم، نظری، حیدر (۱۳۹۵) نوسازی و بهسازی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار شهری و و تلفیق عملکردهای فازی GIS و FAHP: نمونه موردی: شهر پیرانشهر، مجله آمایش جغرافیایی فضا، دانشگاه گلستان، ۶ (۲۲)، ۱۵۴-۱۳۷.
- نصیری هنده خاله، اسماعیل (۱۴۰۱). سنجش و ارزیابی اثرات حکمروایی خوب بر بازآفرینی پایدار بافت های فرسوده شهری خرم آباد، نشریه مطالعات جغرافیایی مناطق کوهستانی، ۲ (۸)، ۱۳۳-۱۵۰.
- لطفی طلب، حسن، علائی، صمد، قاسم زاده، سید مرتضی، مولایی، مسلم و عبدالملکی، محمد؛ (۱۳۹۵) بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری با تأکید بر مشارکت شهروندان (مطالعه موردی: منطقه نوزده تهران)، کنگره بین المللی جغرافیا و توسعه پایدار، موسسه فرهنگی سفیران مبین.
- Alpopi, C. & Manole, C. (2013). Integrated Urban Regeneration - Solution for Cities Revitalize. *Procedia Economics and Finance*, 6, 178-185.

- Ertan, T., Egercioglu, Y., (2016), "Historic city center urban regeneration case of Malaga and Kemeralti, Izmir", *Procedia- social and behavioral sciences*, 22: 37-50.
- Couch, Chris. & Dennemann, Annekatrin. (2019) Urban regeneration and sustainable development in Britain, *Cities*, Vol.17, No.2, pp.137-147.
- Gu, Z., Zhang, X (2021). *Framing social sustainability and justice claims in urban regeneration: A comparative analysis of two cases in Guangzhou*. Land Use Policy, Elsevier, vol. 102(C).
- Hung, L., Hsieh T., Pei, H., (2016), "Indicators of sustainable tourism: A case study from a Taiwan's wetland", *Ecological Indicators*, 67: 57-70.
- Lazarević, E., Koružnjak, A., & Devetaković, M. (2016). Culture Design-led Regeneration as a Tool Used to Regenerate Deprived Areas Belgrade The Savamala quarter; Reflections on an Unplanned Cultural Zone, *Energy and Buildings*, 115: 3-10.
- López-Contreras, N., Puig-Barrachina, V., Vives, A., Olave-Müller, P., & Gotsens, M. (2021). *Effects of an urban regeneration program on related social determinants of health in Chile: A pre-post intervention study*. *Health & Place*, 68, 102511.
- Ploegmakers, H., & Beckers, P. (2014). Evaluating urban regeneration: An assessment of the effectiveness of physical regeneration initiatives on run-down industrial sites in the Netherlands, *Urban Studies*, 52 (12) 2151-2169.
- Roberts, P. & Sykes, H.,(2000) *Urban Regeneration*.
- Xuan, Liua, Jiangming, Huang, Jieming, Zhuc (2019), Property-rights regime in transition: Understanding the urban regeneration process in China – A case study of Jinhua, *Cities*, Volume 90, July 2019, Pages 181-190.
- Martinovic, A., & Ifko, S. (2018). Industrial heritage as a catalyst for urban regeneration in post conflict cities Case study: Mostar, Bosnia and Herzegovina. *Cities*, 74, 259-268.

Analysis of Housing Barriers for Vulnerable Urban Groups: A Case Study of Tabriz Metropolis

Abstract:

The main challenges facing the urban planners of this city are the formation of slums due to the lack of suitable formal space and the ability of vulnerable groups of the city, followed by the formation of slums and poor durability, unsuitable texture, poor urban services and building materials, vulnerability. The housing units of these social classes are exposed to natural hazards such as earthquakes and the spread of various social harms among the low-income groups due to the prevailing geographical space. Solving these challenges will not be possible except by thinking of macro measures and adopting new approaches. Instability in the housing sector of Tabriz is related to the large area of worn-out structures and informal settlements. Accordingly, the purpose of this study is to identify and analyze the barriers to housing for vulnerable groups. The method of this research is applied in terms of purpose and descriptive and survey type. To select the indicators affecting housing and prioritize these indicators in vulnerable groups, 20 experts are used by Delphi method to test the questionnaire randomly for weighting. Some of the required information has been collected from the Statistics Center. Findings show that social and economic indicators have a significant impact on housing for low-income groups. The results show that regions ten and three have the highest rank in the amount of vulnerable housing in the metropolis of Tabriz.

Keywords: Housing, vulnerability groups, gray