

تحلیل ساختار کالبدی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد توسعه پایدار (نمونه موردی: بافت فرسوده شهر آمل)

تاریخ دریافت مقاله: ۹۶/۰۳/۱۳ تاریخ پذیرش نهایی مقاله: ۹۶/۱۲/۳

رقیه فتحی* (دکترای جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، استادیار دانشگاه غیر انتفاعی خزر)
سپروس شفق (استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، پژوهشگاه شاخص پژوهش، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران)
حسن بیگ محمدی (دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، پژوهشگاه شاخص پژوهش، دانشگاه اصفهان، اصفهان، ایران)

چکیده

در پی تحول در شیوه زندگی، نیاز به خدمات گوناگون نیز افزایش یافته و جهت مطابقت با شرایط جدید و دستیابی به توسعه‌ای پایدار، ساماندهی بافت‌های فرسوده اهمیت بیشتری می‌یابد. هدف پژوهش حاضر نیز ساماندهی کالبدی، فرهنگی - اجتماعی بافت فرسوده شهری با رویکرد توسعه پایدار شهری در شهر آمل می‌باشد. از نظر قلمرو زمانی، مطالعه در این محدوده در سال‌های ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴ است. در این پژوهش کاربردی و توسعه‌ای از روش‌های توصیفی، اسنادی و همبستگی استفاده شده است. حجم نمونه در این پژوهش نیز ۳۰۴ نفر روسای خانوار در بافت فرسوده و ۳۰ نفر کارشناسان مربوطه می‌باشد. به منظور گردآوری اطلاعات، از پرسشنامه‌ها، نقشه محلات، منابع کتابخانه‌ای و همچنین بازدید میدانی استفاده شده است. نتایج جمع‌آوری شده از پرسشنامه‌ها با استفاده از نرم‌افزار SPSS و آزمون‌های آماری مورد ارزیابی قرار گرفته و از نتایج پرسشنامه کارشناسی در تکنیک SWOT بهره برده شده است. بنابراین با توجه به نتایج حاصله از تحقیق، الگوی پیشنهادی مداخله با تکیه بر توسعه پایدار شهری ارائه گردیده است.

واژه‌های کلیدی: بافت فرسوده، توسعه پایدار شهری، ساماندهی، SPSS، SWOT

* نویسنده رابط: fathi_somi@yahoo.com

۱- مقدمه

بافت فرسوده به دلایلی همچون مرکزیت همیشگی برای وحدت بخشی به پیکره شهر، دارای اهمیت خاصی است که این امر زندگی سالم و روان را در یک شهر تضمین می‌کند (شفقی، ۱۳۷۶: ۱). امروز این مراکز از پویایی و طپش خود باز ایستاده‌اند و نه تنها نقش کلیدی خود را نسبت به شهر از دست داده‌اند، بلکه تبدیل به کانون بحران شده‌اند. شهر آمل در استان مازندران نیز همانند دیگر شهرهای کهن کشور دارای هسته مرکزی فرسوده می‌باشد. بافت فرسوده در آمل، دارای قدمتی ۳۰۰ ساله بوده و توسط نوسازی‌های دوره پهلوی اول و دوم کاملاً احاطه شده است (پژوهش عمران، ۱۳۸۵) و با وسعت تقریبی ۴۰۴ هکتار و جمعیت ۲۰۰۷۳ نفر و با تعداد خانوار ۵۲۸۲ و بعد خانوار ۳/۸ (سالنامه آماری استان مازندران، ۱۳۹۰) همانند دیگر شریان‌های تاریخی به لحاظ مکانی در مرکز ثقل هندسی شهر واقع گردیده و به دلیل نارسایی‌های کالبدی، زیست محیطی، اجتماعی و اقتصادی موجب شده است که کیفیت زندگی در این مناطق نسبت به سایر مناطق شهری از نظر کیفی در سطح پایین‌تری قرار داشته و در چرخه فرسودگی و روبه زوال رفتن قرار گیرد. هدف پژوهش حاضر نیز ساماندهی کالبدی، فرهنگی- اجتماعی بافت فرسوده شهری با رویکرد توسعه پایدار شهری در شهر آمل می‌باشد. در این پژوهش سعی بر آن است تا با تحلیل این محدوده و ارائه الگوی پیشنهادی مداخله پیرامون ساماندهی بافت فرسوده شهر آمل با تکیه بر توسعه پایدار شهری و بر پایه مشارکت مردمی، مسکن، عوامل اقتصادی، زیست‌محیطی، کالبدی و اجتماعی، بتواند موجب رونق این محدوده و شهر گردد.

۲- پیشینه تحقیق

به طور خلاصه از جمله مهم‌ترین فعالیت‌ها و تحقیقات صورت گرفته در این زمینه شامل:

۱- گبادگزين و آلوکو در سال ۲۰۱۰، در مقاله «برنامه بازسازی شهری برای توسعه شهری پایدار در نیجریه (فرصت‌ها و چالش‌ها)»، بیان داشت که هدف، بازگرداندن حیات در مراکز شهری نیجریه، به معنی طراحی مراکز جذاب است که بتواند دلایل متفاوت‌تری برای وارد شدن به شهر ایجاد کند و بتوان فضاهایی ایجاد کرد که مردم از گروه‌های مختلف و با نیازهای متفاوت از آنجا استفاده کرده و راضی باشند و جهت رسیدن به آن، مهم آن است

- که آموزش مناسب و روشنگری مردم در اولویت قرار گیرد (Gbadegesin & Aluko, 2010: 244-253).
- ۲- کولنتونیو و دیکسون در سال ۲۰۱۱، در بخشی از کتاب «بازآفرینی شهری و پایداری اجتماعی»، بر این معتقد بودند که مقوله «پایداری اجتماعی» به عنوان بخش اساسی توسعه پایدار به حساب آمده و بحث «بازآفرینی شهری پایدار» را نیز در ابعاد سیاستی و نهادی مورد تأیید قرار دادند و پژوهش آنها در چند شهر اروپایی حاکی از این دگرگونی در دیدگاه‌ها بود (Colantonio & Dixon, 2011: 172).
- ۳- بریان و اجومودو در سال ۲۰۱۴، در مقاله خود با عنوان، توسعه شهری و بازسازی در نیجریه، به این نتیجه رسیده‌اند که، بدون شک پتانسیل مشارکت بخش خصوصی-دولتی، به عنوان یک استراتژی مداخله مؤثر برای پیشرفت سریع‌تر توسعه شهری و بازیافت شهری در نیجریه، حائز اهمیت است (Bryan & EJumudo, 2014: 11).
- ۴- لیوو همکارانش در سال ۲۰۱۵، در مقاله خود با عنوان درک فضای شهری چین _ به عنوان بزرگترین و سریعترین جامعه‌ی شهری رو به گذار، با الگوبرداری از شیوه‌ی هم‌پوشانی داده‌ها، نتایج حاصل از بررسی میزان تأثیرات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی را در بافت فرسوده با هم تلفیق نموده و چگونگی تأثیر هر یک از این عوامل را بر یکدیگر مورد بررسی قرار داده است (Liu et al, 2015: 1-2).
- ۵- تیموری، رحمانی و عراقی در سال ۱۳۸۹، در مقاله خود با عنوان «بافت فرسوده ملایر و راه‌های ساماندهی آن»، به این تایید دست یافته‌اند که فرسودگی فضاهای کالبدی و آلودگی‌های زیست محیطی در مرکز شهر منجر به حرکت گروه‌های توانمند از محلات به سایر بخش‌های حاشیه شهر و جایگزین شدن گروه‌های اجتماعی غیر بومی و ناهماهنگ گردیده و در نتیجه فرآیند رکود و تنزل، دو چندان می‌شود (تیموری و همکاران، ۱۳۸۹: ۱).
- ۶- داوود پور و نیک نیا در سال ۱۳۹۰، در مقاله خود با عنوان «بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری» (مطالعه موردی: بافت فرسوده کوی سجاده،) به این نتایج دست یافته‌اند که در جهت بهسازی و نوسازی بافت فرسوده کوی سجاده شهر مشهد برای دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری باید به نکاتی از جمله دستیابی به الگوی مطلوب دسترسی‌ها-دستیابی به الگوی مطلوب در نظام استقرار کاربری‌ها- دستیابی به الگو و فرم مطلوب در فضای شهری توجه بسیاری داشت (داوودپور و نیک نیا، ۱۳۹۰: ۳۱-۵۶).

۷- ثابت کوشکی نیان، حاتمی نژاد و حاتمی نژاد در سال ۱۳۹۱، در مقاله خود با عنوان «سنجش پارامترهای فیزیکی مؤثر در بافت‌های فرسوده (نمونه موردی: شهر طرقله)»، با توجه به نتایج حاصل از انجام این تحقیق نشان می‌دهد که اولاً وضعیت کالبدی محلات مختلف این محدوده متفاوت بوده، ثانیاً هر کدام از محلات از لحاظ هر یک از شاخص‌ها نیز وضعیت متفاوتی دارند. ثالثاً به طور کلی و با توجه به کلیه مشخصه‌های فیزیکی فوق‌الذکر، هیچ کدام از محلات بافت فرسوده این شهر وضعیت کالبدی مطلوبی ندارند (ثابت کوشکی نیان و همکاران، ۱۳۹۱: ۱).

۸- بخشی در سال ۱۳۹۲، در مقاله خود تحت عنوان «برنامه‌ریزی توسعه فرهنگی روشی برای دستیابی به توسعه پایدار شهری (نمونه موردی: شهر انارک)»، علاوه بر این مهم که شهرها، به عنوان متون فرهنگی یک جامعه به بخش اصلی تحلیل‌ها و مطالعات فرهنگی تبدیل شده‌اند، بر این نیز تأکید داشته، که توسعه فرهنگی را توسعه‌ی مطلوب و پایدار یک شهر بدانیم. در این مقاله پس از معرفی مختصر شهر انارک و گذشته‌ی آن به چگونگی بازآفرینی پایدار شهر از طریق برنامه‌ریزی توسعه فرهنگی پرداخته می‌شود (بخشی، ۱۳۹۲: ۳).

۹- لطفی طالش نیز در سال ۱۳۹۳، در مطالعات خود پیرامون ساماندهی بافت فرسوده محله باقرآباد رشت با مشکلاتی از قبیل نابسامان بودن عرض شبکه معابر، نامناسب بودن آسفالت معابر و فرسودگی شدید بناهای مسکونی مواجه شد. معیارهای وی در این تحقیق شامل عوامل اقتصادی، کالبدی، زیست‌محیطی، اجتماعی، اقتصادی، مدیریتی بود (لطفی طالش، ۱۳۹۳: ۲).

۳- تعریف مفاهیم

۳-۱- بافت فرسوده شهری (Run Down Fabric): بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عملکردی و یا هر دو، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (مطوف و خدائی، ۱۳۸۷: ۱۳۸).

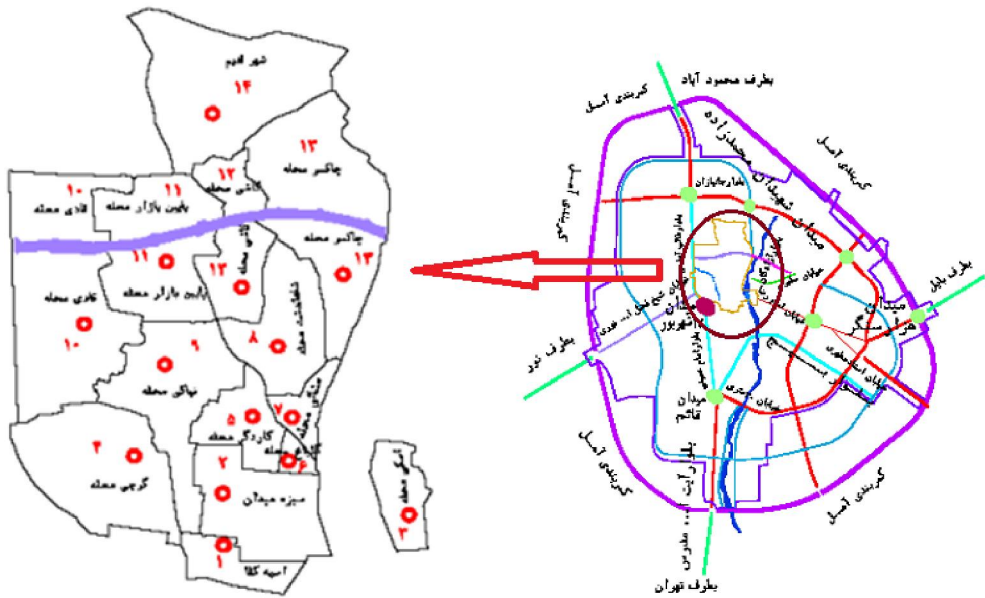
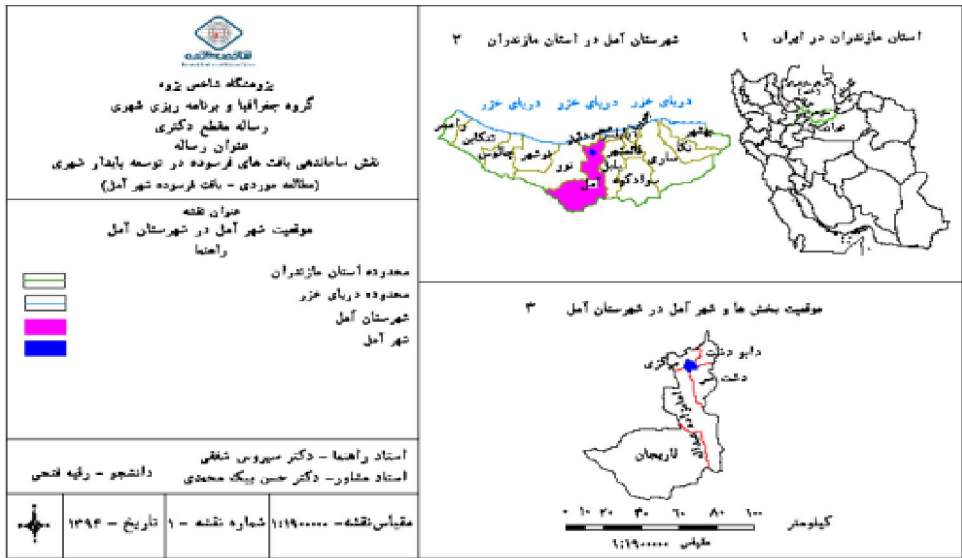
۳-۲- ساماندهی (Organizing): برخی از سیاست‌ها شامل ایجاد ساختار سلسله مراتبی منظم و موزون فضاها، تجهیزات خدمات و تأسیسات زیربنایی، اصلاح راه‌های ارتباطی

موجود، طراحی فضاهای شهری و متناسب ساختن آنها با نیازهای روز است (شماعی و پور احمد، ۱۳۸۹: ۷۷).

۳-۳- توسعه پایدار شهری (Sustainable Urban Development): دو مفهوم پایداری شهری و توسعه پایدار شهری غالباً به دلیل نزدیکی معنی آنها به جای یکدیگر به کار می‌روند برای تمایز بین این دو باید توجه شود که کلمه توسعه در "توسعه پایدار شهری" نشانگر فرآیندی است که در طی آن پایداری اتفاق می‌افتد؛ اما پایداری در "پایداری شهری" مجموعه‌ای از وضعیت‌ها است که در طول زمان دوام دارد (لقایی و محمدی زاده، ۱۳۷۸: ۳۶).

۴- محدوده مورد مطالعه

شهر آمل در استان مازندران نیز همانند دیگر شهرهای کهن کشور دارای هسته مرکزی فرسوده می‌باشد، این شهر دارای، ۲۲۲۰۶۶ نفر جمعیت (سالنامه آماری استان مازندران، ۱۳۹۰) و تعداد ۶۷۸۳۱ خانوار و با بعد خانوار ۳/۳ واقع در جلگه مازندران و در طرفین رود هراز با ارتفاع ۷۶ متر از سطح دریادر فاصله ۷۰ کیلومتری غرب ساری، مرکز استان، ۱۸ کیلومتری جنوب دریای خزر و شش کیلومتری شمال دامنه کوه البرز و ۱۸۰ کیلومتری شمال شرقی تهران قرار دارد (نقشه ۱). بافت فرسوده آمل توسط بخش‌های معاصر بافت شهری و شریان‌های اصلی شهری احاطه گردیده است و دارای ۱۴ و محله می‌باشد. از آثار فرسودگی در بافت‌های فرسوده شهری می‌توان به فرسودگی در ابعاد کالبدی، زیست محیطی اجتماعی و اقتصادی این مناطق اشاره نمود که همگی دست در دست هم داده‌اند تا اکثر بناها در حال تخریب بوده و از لحاظ مسکونی تقریباً غیر قابل سکونت و فاقد ایمنی باشند. دارای شبکه ارتباطی پیچیده و درهم و کوچه‌های باریک، مشکلات در عبور و مرور، فرسودگی و نارسایی تأسیسات و تسهیلات شهری و... است.



نقشه (۲): محلات و مراکز اصلی بافت فرسوده آمل (منبع: سازمان بهسازی و نوسازی شهرداری آمل، ۱۳۹۴)

در طول سالیان، نه تنها بیشتر جمعیت اصلی و بومی خود را از دست داده، بلکه به محل استقرار مهاجرین کم درآمد، استقرار ساکنان غیر بومی و مهاجران روستایی و حتی اتباع بیگانه نظیر افغانه، که به دنبال ارزان‌ترین نقاط شهری برای سکونت بوده‌اند، تبدیل شده است (سلطان زاده، ۱۳۸۸: ۳).

۵- روش بررسی

این پژوهش از نظر هدف، کاربردی- توسعه‌ای و از نظر روش و ماهیت، ترکیبی از روش‌های پژوهش توصیفی، اسنادی و همبستگی است. هدف این تحقیق راهکارهایی جهت ساماندهی محلات بافت فرسوده آمل به منظور دستیابی به توسعه پایدار شهری می‌باشد. از روش کتابخانه‌ای برای گردآوری اطلاعات استفاده شده است. در بخش ارزیابی و تحلیل یافته‌های پژوهش نیز از جداول، نقشه‌ها و کروکی‌ها استفاده گردید. به منظور گردآوری اطلاعات، علاوه بر بهره‌گیری از نقشه محلات، از پرسش‌نامه‌های کارشناسی و مردمی نیز استفاده شده و از نتایج پرسش‌نامه کارشناسی در تکنیک SWOT بهره برده می‌شود. نتایج جمع‌آوری شده از پرسش‌نامه‌ها با استفاده از نرم‌افزار SPSS (ورژن ۲۱) و آزمون‌های آماری مورد ارزیابی قرار گرفت. این تحقیق دارای دو پرسش‌نامه کارشناسی و مردمی بوده و جامعه آماری آن نیز به دو دسته تقسیم می‌شود: ۱- رؤسای خانوارهای موجود در آن محدوده می‌باشند که با توجه به فرمول (۱) برابر ۵۲۸۲ خانوار است و با توجه به رابطه (۲) از طریق فرمول کوکران، حجم نمونه برای رؤسای خانوار محاسبه شده است ۲- کارشناسان مربوطه در سازمان نوسازی و بهسازی و اداره میراث فرهنگی است و تعداد آنها ۳۰ نفر می‌باشد.

$$\text{فرمول (۱): تعداد خانوار در بافت} = \frac{۲۰۰۷۳}{۳/۸} = \frac{\text{کل جمعیت در بافت فرسوده در سال ۱۳۹۰}}{\text{بعد خانوار}}$$

(منبع: سالنامه آماری استان مازندران، ۱۳۹۰)

$$n = \frac{\frac{z^2 pq}{d^2}}{1 + \frac{1}{N} \left(\frac{z^2 pq}{d^2} - 1 \right)} = \frac{(1/96^2)(0/7)(0/3) / (0/05)^2}{1 + (1/5282)(1/96^2)(0/7)(0/3) / (0/05)^2 - 1} = 304$$

فرمول (۲): حجم نمونه با استفاده از روش کوکران

۶- نتایج و بحث

نتایج آنالیز واریانس یکطرفه مطابق جدول (۱) نشان داد که میان هر یک از مؤلفه‌های مدل تحقیق نسبت به محلات مختلف و نیز میان ارزیابی کلی ساکنین نسبت به هر یک از محلات، اختلاف معناداری موجود است ($p < 0/05$).

جدول (۱): آنالیز واریانس یکطرفه (ارزیابی مؤلفه‌های مدل تحقیق در محلات مختلف)

مدل	مجموع مربعات رگرسیون	درجه آزادی	میانگین مربعات	مقدار f	سطح معنا داری
ارزیابی کلی	مجموع مربعات رگرسیون	۱۳	۳/۳۵۳	۱۲/۷۸۷	۰/۰۰۰
	خطای باقی مانده	۲۹۰	۰/۲۶۲		
	جمع	۳۰۳			
دسترسی به خدمات	مجموع مربعات رگرسیون	۱۳	۷/۴۴۲	۱۲/۶۴۶	۰/۰۰۰
	خطای باقی مانده	۲۹۰	۰/۵۸۹		
	جمع	۳۰۳			
مشارکت مردمی و کنش اجتماعی	مجموع مربعات رگرسیون	۱۳	۱۴/۰۶۹	۲۸/۱۷۰	۰/۰۰۰
	خطای باقی مانده	۲۹۰	۰/۴۹۹		
	جمع	۳۰۳			

عوامل اقتصادی	مجموع مربعات رگرسیون	۵۸/۷۸۷	۱۳	۴/۵۲۲	۱۱/۴۳۰	۰/۰۰۰
	خطای باقی مانده	۱۱۴/۷۳۹	۲۹۰	۰/۳۹۶		
	جمع	۱۷۳/۵۲۶	۳۰۳			
کیفیت زندگی و بافت محله	مجموع مربعات رگرسیون	۶۳/۳۱۷	۱۳	۴/۸۷۱	۹/۰۷۰	۰/۰۰۰
	خطای باقی مانده	۱۵۵/۷۲۳	۲۹۰	۰/۵۳۷		
	جمع	۲۱۹/۰۳۹	۳۰۳			

(منبع: نگارنده، ۱۳۹۴)

متغیرهای خصوصیات فردی پاسخ‌دهندگان از توزیع نرمال برخوردار نیستند ($Sig < 0/05$). زمانی که حجم نمونه بالا باشد، طبیعی است که این نتیجه حاصل شود و در چنین مواقعی (با توجه به فرم ناقوسی شکل هیستوگرام حاصل از ارزیابی) با توجه به قضیه حد مرکزی می‌توان ادعا نمود که داده‌ها از توزیع نرمال برخوردار هستند. بنابراین به دلیل توزیع نرمال داده‌ها، از آزمون پیرسون برای بررسی همبستگی میان متغیرها استفاده شد. نتایج حاصل از ارزیابی همبستگی در جدول (۲) نمایش داده شده است.

جدول (۲): همبستگی میان ویژگی‌های فردی شهروندان با ارزیابی کلی آنها نسبت به محل سکونتشان

متغیر	ویژگی‌های فردی					
	سن	جنسیت	تأهل	تحصیلات	تعداد اعضاء خانوار	
ارزیابی کلی	همبستگی پیرسون	+۰/۰۵۷	*-۰/۱۲۳	+۰/۰۴۰	+۰/۰۲۳	-۰/۰۰۹
	Sig	۰/۳۲۱	۰/۰۳۱	۰/۴۸۷	۰/۶۹۱	۰/۸۷۵
دسترسی به خدمات	همبستگی پیرسون	+۰/۰۷۰	-۰/۰۹۵	-۰/۰۰۵	+۰/۰۶۹	+۰/۰۱۴
	Sig	۰/۲۲۷	۰/۰۹۷	۰/۹۲۵	۰/۲۳۰	۰/۸۱۰
مشارکت مردمی و کنش	همبستگی پیرسون	-۰/۰۵۸	-۰/۱۷۷ **	-۰/۰۰۲	-۰/۰۸۵	-۰/۰۳۰

اجتماعی	Sig	۰/۳۱۲	۰/۰۰۲	۰/۹۷۰	۰/۱۴۰	۰/۶۰۱
عوامل اقتصادی	همبستگی پیرسون	+۰/۱۰۷	-۰/۰۳۱	+۰/۰۷۵	+۰/۰۸۴	+۰/۰۱۶
	Sig	۰/۰۶۳	۰/۵۸۹	۰/۱۹۳	۰/۱۴۵	۰/۷۸۶
کیفیت زندگی و بافت محله	همبستگی پیرسون	+۰/۰۸۰	-۰/۰۵۸	+۰/۰۵۷	+۰/۰۲۲	-۰/۰۱۹
	Sig	۰/۱۶۴	۰/۳۱۷	۰/۳۱۸	۰/۷۰۳	۰/۷۴۵

* همبستگی در سطح ۰/۰۵ معنادار است.

** همبستگی در سطح ۰/۰۱ معنادار است.

(منبع: نگارنده، ۱۳۹۴)

این آزمون نشان داد که در بافت فرسوده آمل، بین ویژگی جنسیت ساکنین با ارزیابی کلی محلات در سطح ۵ درصد و میان مؤلفه مشارکت مردمی و کنش اجتماعی با ویژگی جنسیت نیز در سطح ۱ درصد رابطه‌ای معنادار برقرار است و در سایر ویژگی‌های فردی و مؤلفه‌های مورد بررسی رابطه معناداری مشاهده نمی‌گردد. نتایج بررسی رگرسیون پیرامون ارزشیابی ساکنین محلات نسبت به محل سکونتشان با لحاظ نمودن معیارهای خدمات، مشارکت مردمی و کنش اجتماعی، عوامل اقتصادی، کیفیت زندگی و بافت محله، معادله زیر را ارائه داد ($R\text{-square} = 0/99$) که نشانگر تأثیر مثبت و معنادار کلیه عوامل فوق در ارزشیابی می‌باشد. ارزشیابی کلی = خدمات $0/26 \times$ + مشارکت مردمی و کنش اجتماعی $0/29 \times$ + اقتصاد $0/20 \times$ + کیفیت زندگی و بافت محله $0/25 \times$

خطای استاندارد برآورد	ضریب تعیین تعدیل شده	ضریب تعیین	ضریب همبستگی	مدل
.00000	0.990	0.990	0.990 ^d	1
خدمات مشارکت و کنش، کیفیت و بافت، اقتصاد، (مقدار ثابت): پیش بینی الف.				
ضرایب رگرسیون				
انحراف معیار برای	آزمون تی برای آزمودن ضریب	ضریب رگرسیونی استاندارد شده	ضریب رگرسیونی غیر استاندارد	مدل

آزمون تی	رگرسیون	تغییر متغیر پاسخ، به ازای تغییری به اندازه یک واحد معیار در متغیر مستقل	خطای معیار ضریب رگرسیون	ضریب معیار رگرسیون استاندارد نشده	
1.000	.000		.000	1.026E-013	(مقدار ثابت)
.000	183563261.721	.374	.000	.260	خدمات
.000	208202109.532	.418	.000	.290	مشارکت و کنش
.000	150669422.404	.302	.000	.200	اقتصاد
.000	164965768.892	.338	.000	.250	کیفیت و بافت
ارزشیابی کلی: متغیروابسته الف					

به طور خلاصه درباره تشکیل ماتریس SWOT نیز می‌توان گفت که هدف از تشکیل ماتریس SWOT، مطابق جدول (۳) و تعیین استراتژی‌های تهاجمی، رقابتی، محافظه‌کارانه و تدافعی بیان موارد زیر می‌باشد: ۱- چگونه می‌توان با بهره‌گیری از نقاط قوت حداکثر بهره‌برداری را از فرصت‌ها انجام داد (SO). ۲- چگونه با استفاده از نقاط قوت می‌توان اثر تهدیدات را حذف کرد یا کاهش داد (ST). ۳- چگونه باید با بهره‌گیری از فرصت‌ها نقاط ضعف را تبدیل به نقطه قوت کرد یا از شدت نقاط ضعف کاست (WO). ۴- چگونه باید با کاهش دادن نقاط ضعف تأثیر تهدیدات را کاهش داد یا تأثیرشان را حذف نمود (WT).

جدول (۳): استراتژی ST، SO، WO و WT برای محلات بافت فرسوده آمل

SO _۱ - استفاده از پتانسل‌های طبیعی محله برای طراحی و خلق فضاهاى عمومی و فرهنگی	استراتژی SO
SO _۲ - تشکیل نشست‌های اجتماعی برای جذب افراد مشتاق در امر مشارکت	
SO _۳ - جذب سرمایه خصوصی با توجه به درصد بالای مالکیت خصوصی	
SO _۴ - بهبود فضای کسب و کار با تمرکز بر فعالیت‌های اقتصادی منطقه	
SO _۵ - ارتقاء و تقویت حس تعلق به مکان در بین ساکنین با ایجاد نمادها در نقاط مختلف محله به ویژه در مراکز	
SO _۶ - استفاده بهینه از مسجد محله به عنوان نهاد فرهنگی، اطلاع‌رسانی و برقراری تعاملات اجتماعی	
SO _۷ - اجرای کامل مقررات شهری برای مداخله بهینه در بافت فرسوده و به حداکثر رساندن استفاده مناسب از بناهای تاریخی جهت حفظ اصالت محله	

<p>ST_۱ - اختصاص دادن فضاهایی برای پارکینگ با توجه به قیمت مناسب اراضی</p> <p>ST_۲ - ایجاد اشتغال با تکیه بر فعالیت‌های اقتصادی در محله برای برای کاهش جمعیت غیرفعال</p> <p>ST_۳ - بکارگیری افراد مشتاق در بهسازی جهت بهبود عملکرد شوراهای بهسازی</p> <p>ST_۴ - استفاده از زمین‌های بایر جهت ایجاد فضای سبز و منظر مناسب و فضاهای فرهنگی و تفریحی</p> <p>ST_۵ - بهسازی شبکه ارتباطی و معابر تنگ و توسعه هندسی بافت جهت دسترسی مطلوب‌تر به خیابان اصلی</p> <p>ST_۶ - استفاده از سابقه سکونت بالای افراد به منظور انجام اقدامات بهسازی بافت</p> <p>ST_۷ - استفاده از امتیاز مالکیت خصوصی برای احیاء بناهای فرسوده</p> <p>ST_۸ - تخصیص وام‌های بلندمدت و کم‌بهره برای ساکنین کم‌درآمد</p> <p>ST_۹ - احداث شعب وابسته به سازمان بهسازی و نوسازی در مراکز محلات</p> <p>ST_{۱۰} - تصویب قانونی در طرح جامع، مبنی بر تخفیف هزینه‌های اجرایی و مهندسی در حوزه بافت فرسوده</p>	<p>استراتژی ST</p>
<p>WO_۱ - همسو کردن ساخت و سازها با اقلیم و بافت تاریخی محله</p> <p>WO_۲ - توزیع فضایی مناسب کاربری‌ها و خدمات محلی</p> <p>WO_۳ - تعیین جریمه و ضوابط برای الزام مالکان فضاهای مخروبه و ناکارآمد نسبت به ساماندهی</p> <p>WO_۴ - تعیین شرایط مناسب و تسهیلات برای تخصیص مالکان زمین‌ها به کاربری‌های مورد نیاز</p> <p>WO_۵ - جذب سرمایه‌های خصوصی برای ایجاد فضاهای گردشگری و اشتغال‌زایی</p> <p>WO_۶ - فراهم کردن شرایط مناسب برای کاهش آسیب‌های اجتماعی با استفاده از مشارکت خود اهالی</p>	<p>استراتژی WO</p>
<p>WT_۱ - جلوگیری از ورود مواد مخدر به محله و کاهش آسیب‌های اجتماعی ناشی از آن</p> <p>WT_۲ - تغییر و بهبود سرانه‌های کاربری‌های ورزشی، درمانی و فرهنگی</p> <p>WT_۳ - تدوین طرح‌های تشویقی به منظور جذب سرمایه‌گذاران خصوصی در امر نوسازی و بهسازی</p> <p>WT_۴ - بهسازی فضاهای مخروبه و بایر و تبدیل آنها به کاربری و فضاهای باز عمومی جهت جذب صحیح افراد</p> <p>WT_۵ - استفاده از نیروهای بومی جهت مشارکت در امر بهسازی و نوسازی</p> <p>WT_۶ - تشکیل صندوق‌های حمایتی جهت سامان بخشیدن به وضعیت مالی ساکنین برای نوسازی محل سکونتشان و جلوگیری از فرسودگی بیشتر</p> <p>WT_۷ - بهسازی ساختار محله با توجه به کاربری‌های امروزی و مورد نیاز ساکنین</p> <p>WT_۸ - بهسازی و تعریض شبکه معابر برای افزایش امنیت عمومی</p> <p>WT_۹ - اجرای سخت‌گیرانه‌تر قوانین زیست‌محیطی برای بالابردن وضعیت بهداشت عمومی محلات</p>	<p>استراتژی WT</p>

(منبع: نگارنده، ۱۳۹۴)

جدول (۴): جمع‌بندی نتایج ارزیابی داخلی و خارجی عملکرد در محلات بافت فرسوده آمل

پس از مشخص شدن تمامی نقاط ضعف‌ها، قوت‌ها، تهدیدها و فرصت‌ها، اولویت‌بندی عوامل داخلی و خارجی صورت گرفته، و به طور خلاصه در جدول (۴) برای محلات مختلف معین گردیده است.

جدول (۴): جمع‌بندی نتایج ارزیابی داخلی و خارجی عملکرد در محلات بافت فرسوده آمل

ویژگی محله	دارای قوت اساسی	دارای ضعف اساسی	دارای فرصت اساسی	دارای تهدید اساسی
اسپه کلا		*		*
سبزه میدان	*			*
اسکی محله		*		*
گرچی محله		*		*
کاردگر محله	*		*	
گلباغ محله	*		*	
مشائی محله	*		*	
شاهان‌دشت محله	*		*	
نیاکی محله	*			*
قادی محله		*	*	
پائین بازار	*		*	
کاشی محله		*		*
چاکسر محله		*	*	
شهر قدیم		*		*

(منبع: نگارنده، ۱۳۹۴)

نتایج رگرسیون پیرامون پرسشنامه کارشناسی نشان داد که رابطه اقدامات شهرداری و سازمان بهسازی و نوسازی آمل در خصوص بهره‌گیری از فرصت، ارتقاء قوت، رفع ضعف و کاهش تهدیدهای موجود در بافت فرسوده محلات ۱۴ گانه آمل به صورت مثبت و معنادار بوده است. عملکرد تقریباً در تمامی حوزه‌ها برابر بوده و با توجه به ضرایب حاصل، بیشتر در جهت ارتقاء قوت گام برداشته است. اقدامات شهرداری و سازمان بهسازی و نوسازی جهت ساماندهی بافت فرسوده = بهره‌گیری از فرصت $+0/249X$ ارتقاء قوت $+0/253X$ رفع ضعف $+0/250X$ کاهش تهدید $+0/248X$

خلاصه مدل

مدل	ضریب همبستگی	ضریب تعیین	ضریب تعیین تعدیل شده	خطای استاندارد برآورد	
1	1.000 ^a	1.000	1.000	.00309	
T، O، S، W (مقدار ثابت): پیش بینی الف					
ضرایب رگرسیون					
مدل	ضریب رگرسیونی غیر استاندارد		ضریب رگرسیونی استاندارد شده	آزمون تی برای آزمودن ضریب رگرسیون	انحراف معیار برای آزمون تی
	ضریب معیار رگرسیون استاندارد نشده	خطای معیار ضریب رگرسیون	تغییر متغیر پاسخ، به ازای تغییری به اندازه یک واحد معیار در متغیر مستقل		
1	(مقدار ثابت)	.000	.001		.881
	O	.249	.000	.342	791.790
	S	.253	.000	.374	559.166
	W	.250	.001	.306	499.076
	T	.248	.000	.274	698.026
الف. متغیر وابسته: ارزشیابی کلی					

۷- نتیجه گیری

طی ارزیابی‌های آماری حاصل از نتایج پرسش‌نامه‌ها و خروجی آنالیز S.W.O.T (از پرسش‌نامه کارشناسی) و مطالعات میدانی نگارنده، ساختار محلات مورد بررسی قرار گرفته و نتایج بررسی رگرسیون پیرامون ارزشیابی ساکنین محلات نسبت به محل سکونتشان ($R\text{-square} = 0/99$) بوده که نشان دهنده تأثیر مثبت و معنادار معیارهای خدمات، مشارکت مردمی و کنش اجتماعی، عوامل اقتصادی، کیفیت زندگی و بافت محله در ارزشیابی می‌باشد و همچنین نتایج بررسی رگرسیون پیرامون پرسشنامه کارشناسی در مورد محلات نیز ($R\text{-square} = 1/000$) بوده که نشان دهنده آن است؛ که عملکرد تقریباً در تمامی حوزه‌های بهره‌گیری از فرصت، ارتقاء قوت، رفع ضعف و کاهش تهدیدهای موجود در بافت فرسوده به صورت مثبت و معنادار بوده و بیشتر در جهت ارتقاء قوت گام برداشته شده است.

با توجه به مطالب فوق، الگوی پیشنهادی مداخله پیرامون ساماندهی بافت فرسوده شهر آمل با تکیه بر توسعه پایدار شهری در ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، زیست-محیطی، مسکن و مشارکت مردمی طبق نمودار (۱) ارائه گردید به نحوی که موجبات رفاه انسان را فراهم نموده و نسل‌های آینده را نیز دربرگیرد و عمدتاً با شیوه‌های اجرایی آگاهی‌رسانی، آموزشی، بهسازی، نوسازی و یا بازسازی همراه بوده است؛ که آیتم‌های مطرح شده در این الگو قابل مقایسه با تحقیقات برخی پژوهشگران و نیز ملاحظات کلی برنامه‌ریزی شهری برای توسعه پایدار (شاخص پایداری اروپایی) می‌باشند. راهبردهای پیشنهادی ارائه شده نیز شامل: ۱- ساماندهی تعریض بلوار طبرسی در قادی محله و اختصاص فضایی در فاصله بین امامزاده عبدالله و بلوار طالب‌آملی و در ضلع جنوبی بلوار طبرسی، به فضای سبز و تجهیزات ورزشی عمومی در قالب پارک محله. ۲- طرح ایجاد محور مختلط تجاری، اداری، مسکونی در راستای بلوار طبرسی در محلات چاکسر، پایین-بازار، قادی محله و کاشی محله ۳- ایجاد ایستگاه آتش‌نشانی در چاکسر محله و در حد فاصل کوچه میرحیدر و خیابان شهیدبهبشتی، در قطعه‌ای به مساحت تقریبی ۳۵۰ مترمربع و در ضلع شمالی بلوار طبرسی به دلیل پهنای مناسب این بلوار ۴- پیشنهاد تعریض پیاده-راه‌ها و معابر زیر ۵ متر به منظور تسهیل در امر خدمات رسانی و یکسان‌سازی بافت محلات (قابل ذکر است که در برخی محلات، خصوصاً برخی بخش‌های بافت نیاکی محله، شاهاندشت محله و بازار در مشائی محله و گلباغ محله، به دلیل بناهایی با ارزش تاریخی بالا، امکان تعریض تا ۵ متر کامل موجود نیست و به همین دلیل در این نواحی دسترسی با اولویت پیاده و سنگ‌فرش - جهت حفظ و احیاء هویت تاریخی - پیشنهاد شده است که تعریض ۳ تا ۵ متر را شامل می‌شود). ۵- اختصاص فضاهایی جهت احداث پارکینگ به منظور کاهش ترافیک و سهولت تردد در محلات. ۶- اختصاص فضاهایی جهت کاربری‌های درمانی، ورزشی، فرهنگی و تفریحی و خدماتی جهت افزایش رفاه ساکنین و ارتقاء کیفیت محلات. ۸- اختصاص فضاهای مکث و نشیمن در مناطقی به عنوان مرکز محلات. ۹- اختصاص محدوده‌هایی در قادی محله، اسپه‌کلا، اسکی محله و شهر قدیم به منظور احیاء دروازه‌های قدیم با الگوبرداری از نقشه آمل در دوران قاجار و چهار دروازه اصلی ورودی به شهر. همچنین با توجه به اینکه پژوهش در حوزه‌ی ساماندهی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار و ابزارهای سنجش عملکرد در این زمینه بسیار گسترده می‌باشد، موضوعات زیر به منظور تحقیق به پژوهشگران آینده پیشنهاد می‌گردد: ۱- بررسی عوامل تأثیرگذار در گسترش مشارکت مردمی در محلات جهت ساماندهی بافت فرسوده با استفاده از

تکنیک مدل‌سازی معادلات ساختاری ۲- بررسی نقش رسانه در ساماندهی بافت فرسوده با رویکرد آگاه‌سازی و افزایش مشارکت مردمی ۳- بررسی نقش و وزن خودآگاهی، نوآوری و محدودیت عملکرد در ساماندهی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار ۴- بررسی عملکرد سازمان بهسازی و نوسازی در امر ساماندهی بافت فرسوده در شهر آمل از منظر آمایش سرزمین.

الگوی پیشنهادی مداخله پیرامون ساماندهی بافت فرسوده شهر آمل با تکیه بر توسعه پایدار شهری

مشارکت مردمی	مسکن	عوامل اقتصادی	حیثیت محیطی	تألیفی	اجتماعی
<ul style="list-style-type: none"> - تشکیل پایگاه های مشارکتی - برگزاری نیروهای بومی در امر ساماندهی - بهره گیری از مالکیت خصوصی - احداث شیب و ایسته به سازمان بهسازی و نوسازی - به کارگیری طرح های تطبیقی جهت جذب سرمایه های خصوصی 	<ul style="list-style-type: none"> - طرح ضوابط یکسان سازی الگوی سکونت در ساختمان های در حال احداث، یا توجه به بافت محله - تخصیص وام های کم بهره جهت بهبود سیمای بام و جداره و نوسازی 	<ul style="list-style-type: none"> - تشکیل صندوق های حمایتی جهت بهبود وضعیت اقتصادی ساکنین - جذب سرما به های خصوصی برای اشتغال زایی و توسعه گردشگری - صدور معافیت های عوارض نوسازی - پرداخت وام های کم بهره - کاهش هزینه های کارهای اداری مانند صدور سند و پروانه ساختمانی - اجرای افکار جهانی در سطح محله جهت افزایش رفاه و کاهش هزینه زندگی 	<ul style="list-style-type: none"> - احترام به پتانسیل محیط طبیعی نظیر رودخانه و بوستان‌سازی - مناسب جهت بهبود منظر و بهره گیری از آن 	<ul style="list-style-type: none"> - بهبود خدمات رسانی (بشپتیایی، پارکینگ، زیرساختی) - تعریض معابر - بهبود سیمای بصری (بام، جداره «زمین») - طراحی ساختار مرکز محلات و ایجاد فضای مکتب و تکیه - احیاء دروازه های قدیم آمل - استفاده از فضاهای مخروبه برای کاربری های مورد نیاز - توجه به شاخص های کیفیت زندگی (تجارت، تفریح، تندرستی، تنوع، مسیرهای پیاده و سواره) 	<ul style="list-style-type: none"> - استفاده از مسجد محلات به عنوان پایگاه برقراری تعاملات اجتماعی - طراحی پارک و فضاهای عمومی و ورزشی - طراحی مراکز فرهنگی و هنری - توسعه فضاهای گردشگری

نمودار (۱): الگوی پیشنهادی جهت مداخله ساماندهی بافت فرسوده آمل با تکیه بر توسعه پایدار

شهری (منبع: نگارنده، ۱۳۹۴)

منابع و مآخذ:

- ۱- بخشی، ش. ۱۳۹۲. برنامه‌ریزی توسعه فرهنگی روشی برای دستیابی به توسعه پایدار شهری (نمونه موردی: شهر انارک)، دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی منطقه‌ای، نشست تخصصی مدیریت شهری و توسعه پایدار، تهران.
- ۲- تیموری، پ و رحمانی، ب و عراقی، ش. ۱۳۸۹. بافت فرسوده ملایر و راه‌های ساماندهی آن. ملایر: فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد ملایر، شماره ۸.
- ۳- ثابت کوشکی نیان، م و حاتمی نژاد، ح و حاتمی نژاد، ح. ۱۳۹۱. سنجش پارامترهای فیزیکی مؤثر در بافت‌های فرسوده (نمونه موردی: شهر طرقله). ملایر: فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد ملایر، شماره ۲۳.
- ۴- داوودپور، ز و نیک نیا، م. ۱۳۹۰. بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده کوی سجادیه). ملایر: فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد ملایر، شماره ۱۵.
- ۵- سازمان بهسازی و نوسازی شهرداری آمل. ۱۳۹۴.
- ۶- سازمان نقشه برداری کشور. ۱۳۹۴.
- ۷- سلطان زاده، و. ۱۳۸۸، بررسی عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی در فرایند احیاء بافت فرسوده شهر تبریز، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه تبریز.
- ۸- سالنامه آماری استان مازندران، ۱۳۹۰.
- ۹- شفق، س. ۱۳۷۶. شناخت بافت‌های قدیمی شهری مقدمه‌ای بر اجرای طرح عمرانی آن‌ها است. (نمونه اصفهان). مقالات همایش تخصصی بافت‌های شهری.
- ۱۰- شمعی، ع و پوراحمد، ا. ۱۳۸۹. بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه جغرافیا. تهران: انتشارات دانشگاه تهران (چاپ سوم).
- ۱۱- لطفی طالش، م. ۱۳۹۳. ساماندهی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده شهری، گامی به سوی توسعه پایدار (مورد مطالعه: محله باقر آباد کلانشهر رشت). تبریز: دومین کنگره بین‌المللی سازه، معماری، و توسعه شهری.
- ۱۲- لقایی، ح و محمدی زاده، ح. ۱۳۷۸. مقدمه‌ای بر توسعه شهری پایدار و نقش برنامه‌ریزی شهری (شماره ۶). تهران: فصلنامه هنرهای زیبا پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران.

۱۳- مطوف، ش و خدائی، ز. ۱۳۸۷. بررسی شیوهی مداخله‌ی ارکان ذیربط بر نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده‌ی شهری (نمونه‌ی موردی: شهر کاشمر). مشهد: مجموعه مقالات اولین همایش ملی بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری (جلد اول).

14- Bryan.K. & ejumud. O. 2014. urban development and renewal in Nigeria: developing country studies.vol.3.No.4.

15- Colantonio.A. & Dixon.T. 2011. urban Regeneration & social sustainability: Best practice from European cities.

16- Gbadegesin, J.T. & B.T. Aluko. 2010. The Programme of Urban Renewal for Sustainable Urban Development in Nigeria: Issues and Challenges. Pakistan Journal of Social Sciences. | Volume: 7 | Issue: 3.

17- Liu, X, Song, Y, Wu, K, Wang, J, Li, D, Long, Y. 2015. Understanding urban China with open data. Cities, Article in press.