



تجزیه و تحلیل ساماندهی پهنه‌های فرسوده روستایی پیرامون کلانشهرها با استفاده از مدل برنامه ریزی استراتژیک (SWOT) (مطالعه موردی روستای چیچکلو از روستاهای حاشیه شهر اسلام شهر)

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۳/۸/۲۰ | تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۴/۷/۱۵

طوبی امیر عضدی

دانشیار و عضو هیات علمی دانشگاه آزاد اسلامی، واحد اسلامشهر

محسن رنجبر

دانشیار و عضو هیات علمی دانشگاه آزاد اسلامی، واحد اسلامشهر

علی زارع

کارشناس ارشد شهرسازی (مسئول مکاتبات)

چکیده

مقدمه و هدف: سیاست‌های ساماندهی پهنه‌های فرسوده با توجه به بهره برداری بهینه از ظرفیت‌های درونی در برنامه ریزی توسعه، در چند دهه‌ی اخیر موضوع بررسی علمی و عملی قرار گرفته است و تدوین رویه و اخذ رویکردی مناسب در نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده یکی از کلیدی‌ترین مراحل احیاء این بافت‌ها بوده است. هدف پژوهش حاضر بررسی ضرورت تدوین الگوی مناسب جهت نوسازی و بازسازی بافت‌ها فرسوده به منظور دستیابی به توسعه پایدار آن می‌باشد.

روش تحقیق: در این پژوهش جهت ترسیم الگو و رویکرد مداخله در سطح محدوده بافت فرسوده روستا، پس از شناخت وضع موجود محدوده مورد مطالعه با استفاده از فرمول کوکران ۳۲۴ پرسش نامه تکمیل گردید و تجزیه و تحلیل آن از طریق ماتریس SWOT، جایگاه محدوده در ماتریس داخلی - خارجی تعیین شده است.

نتیجه گیری: تحلیل‌ها نشان داد که محدوده مورد بررسی در ماتریس نه خانه ای در موقعیت رقابتی قرار دارد. پس از آن مجموعه ای از شاخص‌ها و معیارهای ارزیابی در تکنیک گروه دلفی مورد ارزیابی قرار گرفتند که الگوی انبوه سازی مشارکتی بالاترین امتیاز را بدست آوردند.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، ماتریس SWOT، تکنیک دلفی، مشارکت، روستای چیچکلو

مقدمه

تا قبل از انقلاب صنعتی، تغییرات جوامع شهری بسیار بطئی و نامحسوس بوده که به تبع آن کالبد شهرها نیز با دگرگونی قابل توجهی مواجه نبودند (حبیبی، ۱۳۸۶: ۱۵). انقلاب صنعتی و سرعت در توسعه شهرها اغلب مشکلاتی با خود به همراه داشت که رها شدن بافت‌های تاریخی و فرسوده شهری و تمایل به ساخت و ساز حاشیه‌ای و ناپایدار، یکی از مظاهر این‌گونه توسعه می‌باشد. عدم توجه به بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، شهرها را به توده‌ای میان تهی تبدیل می‌نماید که ناهنجاری‌های اجتماعی و کالبدی تخریب‌کننده‌ای را برای شهر به دنبال دارد. توجه به ساختارهای کهن شهرهای قدیمی، حفظ، احیاء و ساماندهی شالوده‌های بنیادین آن می‌تواند به تداوم حیات یک شهر کمک نماید (حمیدی، ۱۳۷۰، ص ۱۸۶). بر همین اساس بافت فرسوده شهر به دلیل ارزش‌های نهفته و ماندگار معماری، محیطی و کالبدی در درون و پیرامون خود از دیدگاه‌های شیوه استقرار، گسترش، معماری بناها و جزییات آن‌ها، ارتباط با محیط پیرامون، بافت کلی، شبکه معابر و فضاهای عمومی، نیازمند توجه، ساماندهی و تجهیز هستند. در حال حاضر بیش از ۵۵ هزار هکتار بافت فرسوده شهری در کشور وجود دارد که این میزان ۱۰ الی ۱۵ درصد فضای شهری کشورمان را شامل می‌شود. (www.udro.org.ir/fa).

شهر اسلام شهر به عنوان یکی از شهرهای اقماری پیرامون کلانشهر تهران نقش بسیار مهمی در جذب سرریز جمعیت پایتخت را دارد، این شهر با داشتن عملکردهای متنوع و گسترده، همواره از موقعیت ممتازی در سطح منطقه شهری تهران برخوردار بوده و در منطقه به صورت یک شهر مسلط عمل کرده و با تمرکز جمعیت و فعالیت مواجه گردیده است. به گونه ای که در حال حاضر بنابر سرشماری سال ۱۳۹۰ جمعیتی بالغ بر ۴۸۵۶۸۸ نفر در مساحتی برابر با ۵۳۲۵ هکتار ساکن می‌باشند. بافت فرسوده و قدیمی به عنوان یکی از مشکلات و معضلات شهر اسلام شهر به شمار می‌رود. مساحت بافت فرسوده مصوب برابر با ۱۰۰ هکتار می‌باشد که نسبت آن به سطح کل شهر برابر با ۰.۰۲ درصد است. از مشخصات این بافت‌ها به خصوصیات چون ریزدانی بناها، عرض کم معابر، قدمت بالای ابنیه، غیرمقاوم بودن آن‌ها، متروکه شدن برخی از ساختمان‌ها، امکان جابجایی جمعیت و فعالیت‌ها، جایگزینی فعالیت‌های ناسازگار، توان مالی پایین ساکنین و خدمات

رسانی ضعیف می‌توان اشاره کرد. این عوامل از موانع دستیابی به توسعه پایدار محسوب می‌گردند. بنابراین در این پژوهش به اثرات متقابل ساختار کالبدی و ساختار اجتماعی بر روی هم، ضرورت احیای بافت فرسوده و راهکارهای مناسب جهت ساماندهی آن در شهر اسلام شهر پرداخته میشود

در نهایت با توجه به مبانی نظری و پیشینه‌ی موضوع و شرایط ویژه‌ی بافت‌های فرسوده با هسته روستایی می‌توان مطرح نمود که مناسب‌ترین رویکرد نوسازی در بافت فرسوده روستای چیچکلوچه رویکردی است؟ چرا که به نظر می‌رسد وضعیت بافت‌ها فرسوده‌ی شهر با توجه به مدل‌های برنامه ریزی استراتژیک و پتانسیل‌های درونی و بیرونی در وضعیت رقابتی قرار دارد و رویکردهای مشارکتی در این بافت پاسخگو خواهد بود و استراتژی‌های رقابتی در ارزیابی آلترناتیوها بیشترین امتیاز ممکن را کسب می‌نماید.

روش تحقیق

شیوه جمع آوری اطلاعات

در این تحقیق، منابع اطلاعاتی متنوع از جمله کتب، رساله، پایان نامه، مقالات، گزارش‌های متنوع و مطالعات طرح تفصیلی شهر اسلام شهر و اطلاعات اتخاذ شده از مرکز آمار مورد استفاده قرار گرفته اند. به منظور جمع آوری اطلاعات تفصیلی تراز حوزه مورد مطالعه، از پرسش نامه، مصاحبه و مشاهده مستقیم کارشناس استفاده شد. در این تحقیق از پرسشنامه‌های ترکیبی (با سوالات باز و بسته) مورد استفاده قرار گرفت. سوالات پرسشنامه دارای مقیاس اسمی و ترتیبی و فاصله ای بوده اند. در مورد سوالات ترتیبی از مقیاس لیکرت برای سنجش نگرش و نقطه نظرات جامعه آماری استفاده شد.

جامعه آماری، تعیین حجم نمونه و روش نمونه گیری

برای تعیین حجم نمونه سرپرست‌های خانوارها در محدوده حوزه تعیین شده جهت مداخله در هسته‌های روستایی بهرام آباد، چیچکلو و علی آباد طی آنچه که در حاشیه شهر اسلام شهر از فرمول کوکران استفاده شده است. از ۲۰۷۱ خانوار این روستاها که جامعه آماری تحقیق را شکل میدهند. با استفاده از فرمول کوکران ۳۲۴ پرسش نامه تکمیل گردید.

روایی و پایایی پرسشنامه

از آنجا که تحقیق مورد بررسی از نمونه مطالعات توصیفی استنباطی به شمار می آید، از روش آلفای کرونباخ جهت تعیین پایایی که آیا پرسشنامه مذکور قابلیت کاربری در محیط و فضای دیگری را دارد استفاده شد. پرسشنامه در مرحله قبل از آزمون pre-test دارای آلفای ۰/۶۹ درصد بوده است که با حذف چند سوال، آلفای مذکور به ۰/۸۶ ارتقا یافت که این مقدار در مقایسه با حداقل پایایی ۰/۶۷ عدد قابل قبولی می باشد.

فرایند تحقیق

تجزیه و تحلیل اطلاعات در این پژوهش با استفاده از مدل برنامه ریزی استراتژیک (SWOT) و از تکنیک دلفی برای ارزیابی تصمیم گیریها استفاده شده است .

موقعیت محدوده مورد مطالعه (روستای چیچکلو)

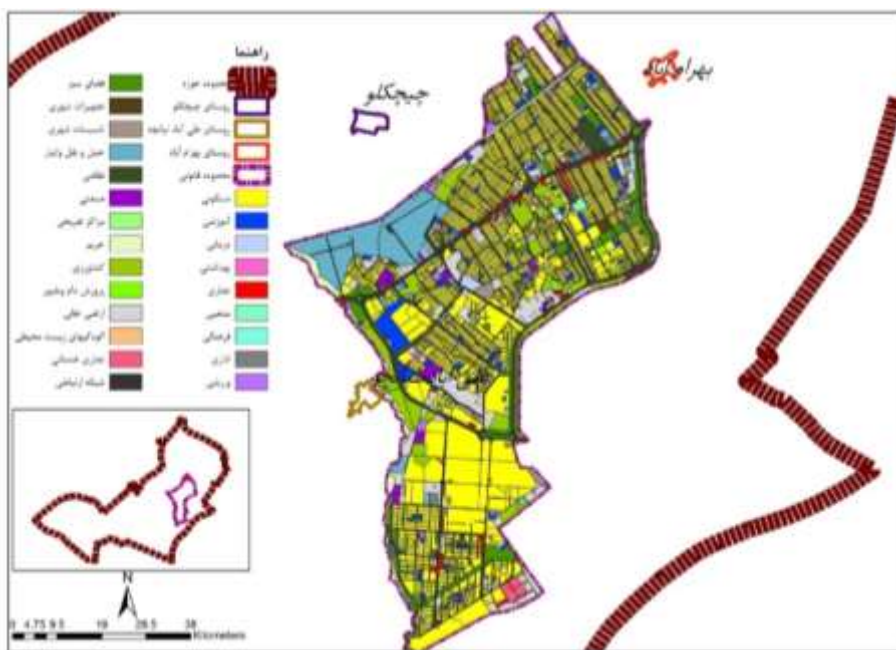
همان گونه که در نقشه زیر نشان داده شده است محدوده مورد مطالعه در محدوده شمال غرب و در حاشیه شهر اسلام شهر قرار دارد ومختصات جغرافیایی

آن به شرح ۵۱ درجه و ۱۲ دقیقه طول جغرافیایی و ۳۵ درجه و ۳۳ دقیقه عرض جغرافیایی است.

یافته های تحقیق

شهرها نیز مانند موجودات زنده، حیات و ممت دارند و اگر در بستر زمان، عوامل عارضی و برهم زننده تعادل زیستی آنها کنترل نشود، زمینه های زوال و نیستی شان پدید می آید. فرسودگی های طبیعی عناصر و اجزای شهری در صورت عدم نوسازی به موقع در مراتبی از اثرات تشدید، به اضمحلال زندگی بافت های شهری منجر می گردد و مدیریت عادی و روزمره شهری را از مرزهای مدیریت بحران فراتر می برد.

عدم اتخاذ تدابیری مناسب و حاکمیت اراده ای فراگیر، منجر به افزایش وسعت حول انگیز فرسودگی های شهری شده و مفاهیم مختلف شهروندی و شعارهای خوش آب و رنگ مدنیت و مفاهیم اخلاق جمعی را با چالشی جدی مواجه ساخته است. بافت های فرسوده شهری ورطه های هولناکی برای جوامع شهری به خصوص ساکنان آن محسوب می شوند. نوسازی



تصویر(۱): موقعیت محدوده مورد مطالعه در حاشیه شهر اسلام شهر

منبع: شهرداری اسلامشهر سال ۱۳۹۳

بنیادی نوسازی، سعی در ارائه راهکارها و برنامه ریزی هایی دارد تا برای نهادی ذینفع و ذینفوذ، بخصوص مردم قابل اندازه گیری باشد. در همین راستا حوزه طرح، با در نظر گرفتن جایگاه و موقعیت شهر اسلام شهر و نقش آن در شبکه شهرهای منطقه شهری تهران و حتی شبکه کلانشهرهای کشور اقدام به مطالعه دقیق محدوده‌ای از بافت فرسوده شهر نموده است. آنچه در این گزارش مورد مطالعه قرار خواهد گرفت مجموعه مطالبی است که با هدف ارائه راهبردها و راهکارهای لازم برای نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده حاشیه ای شهر اسلام شهر تهیه و تنظیم شده است.

بافت‌های فرسوده در کنار اضطرارهای حاکم برای آن می‌تواند بستر اصلاحات اساسی در جهت ارتقای کیفیت محیط شهری را فراهم سازد. (عندلیب - علیرضا، زمستان ۱۳۸۵ : ۹) وجود سطحی در حدود ۱۰۰ هکتار بافت فرسوده در شهر اسلام شهر و لزوم رونق بخشی به نوسازی و بهسازی این قبیل بافت‌ها، مدیریت شهری را بر آن داشته است تا در پی راهی برای برون رفت از وضعیت موجود باشد.

در واقع موضوع طرح چگونگی احیاء بافت‌های فرسوده شهر اسلام شهر (بر مبنای مدیریت راهبردی)، طی فرآیندی مستمر، ضمن پرداختن به مباحث کلی و

نقاط قوت	فرصت‌ها	تهدیدها
۱. امنیت نسبی محلات روستاها	۱. توجه بالای دولت به بازسازی و نوسازی روستاهای حاشیه ای	۲۳. عدم تمایل مردم به مشارکت در طرح‌ها از طریق در اختیار قراردادن زمین
۲. دسترسی مناسب به فضاهای آموزشی	۲. وجود ظرفیتهای اقتصادی بالا در حاشیه شهر اسلام شهر جهت نوسازی و بازسازی روستاهای فرسوده	۲۴. گسترش کاربری‌های صنعتی در محور اصلی شهر اسلام شهر بدون در نظر گرفتن هویت و روحیه فضاهای حاشیه ای
۳. میزان مشارکت پذیری بالای مردم	۳. امکان بازگشت سریع سرمایه سرمایه گذاران و توسعه گران روستاها به علت موقعیت ویژه روستاها	۲۵. گسترش شبکه روابط اجتماعی محلی و حضور افراد گمنام در محله‌ها و ناهماهنگی اجتماعی (بروز یکسری ناهنجاری‌ها برای ساکنین روستاها)
۴. دلبستگی بالای اهالی به محله خود، بویژه ساکنان قدیمی روستاها	۴. دسترسی روستاها به شریانهای شهری	۲۶. عدم پوشش روستاهای محدوده مورد مطالعه به حمل و نقل سبک جهت استفاده گروه‌های نیازمند موجب تخلیه بیشتر روستاها و سکونت خارج از آن می شود.
۵. سکونت تک هسته ای غالب خانوارها در روستاها	۵. تمایل سرمایه گذاران به سرمایه گذاری در روستاهای حاشیه تهران	۲۷. وجود بیکاری پنهان در محدوده مورد بررسی
۶. تمایل بالای مردم به مشارکت در ادارات محله	۶. امکان استفاده از نیروی کار جوان در مشاغل جدید	۲۸. مهاجرپذیری روستاها و از بین رفتن پیوندهای محلی در میان مردم روستاها
۷. تمایل نسبی مردم به مشارکت از طریق جمعیت قطعاعات	۷. امکان ایجاد مشاغل مختلف در محدوده مطالعاتی با توجه به کارگاهها و کارخانجات متعدد محدوده	۲۹. امکان آسیب‌های احتمالی شدید در روستاها در اثر سوانح طبیعی از قبیل زلزله، سيل، آتش سوزی و...
۸. تمایل بالای مردم به مشارکت فکری و تصمیم گیری در امور محله	۸. امکان ایجاد کاربریهای درآمدزای صنعتی و کارگاهی در روستاها	۳۰. تردد بالا یا افراد غیربهدر روستاها
۹. امکان تامین مایحتاج و خدمات ضروری مردم در محل	۹. امکان بالا بردن کیفیت محیط زندگی و بهبود سلامت روحی ساکنین بوسیله فضاهای جمعی عمومی در داخل روستاها	۳۱. از بین رفتن کیفیت زندگی مطلوب ساکنین به علت گسترش تراکم جمعیتی به داخل روستاها بدون توجه به برآورد نیازها و خدمات مورد نیاز اهالی
۱۰. افزایش امکان مداخله به علت تراکم ساختمانی پایین در روستاها	۱۰. امکان حضور صنعتگران در داخل روستاها و ایجاد فعالیت‌های کارگاهی به عنوان محرک اقتصادی ساکنین روستاها	۳۲. گسترش مهاجرت‌ها از روستاها محدوده مورد مطالعه به دلیل عدم توجه کافی به وجود فرصتهای اشتغال زایی و رفاه اجتماعی ساکنین روستاها
۱۱. برخورداری اغلب املاک روستاها از سند رسمی	۱۱. امکان وجود حمل و نقل سبک مانند ماشین‌های کوچک برقی جهت دسترسی گروه‌های نیازمند به داخل و خارج روستاها	۳۳. از هم گسیختگی اجتماعی و بروز ناهنجاریهای اجتماعی برای جوانان (از جمله اعتیاد و آسیب اجتماعی و روانی)
۱۲. آمار پایین مسائل و آسیبهای اجتماعی در روستاها از قبیل دزدی، فحشا، نزع و...	۱۲. امکان اشتغال زایی و بالا بردن سطح درآمد و زندگی اجتماعی ساکنین	۳۴. از بین رفتن همگنی اجتماعی و شبکه روابط اجتماعی به دلیل کمبود خدمات
۱۳. وجود گذرهای قدیمی با هویت بعنوان محرک توسعه در محدوده روستاها	۱۳. امکان بوجود آوردن گروههای فعال اجتماعی توسط جوانان برای شناسایی تأمین خدمات مورد نیاز و بهبود اوضاع	۳۵. تبدیل شدن خانه‌های متروکه به فضاهای متروکه و عدم بهره برداری صحیح از آنها و
۱۴. وجود گذرهای قدیمی در روستاها		
۱۵. حضور نشانه‌های ذهنی قوی در ساختار محلات		
۱۶. پراکندگی عناصر ساختار قدیم و کاربریها در تمام محدوده مورد مطالعه که امکان بارگذاری را در تمام نقاط فراهم می کند.		
۱۷. خدمات رسانی شبکه‌های اصلی دسترسی و فعالیتی به کل روستاها در حد بیرونی محلات در محدوده مورد مطالعه		

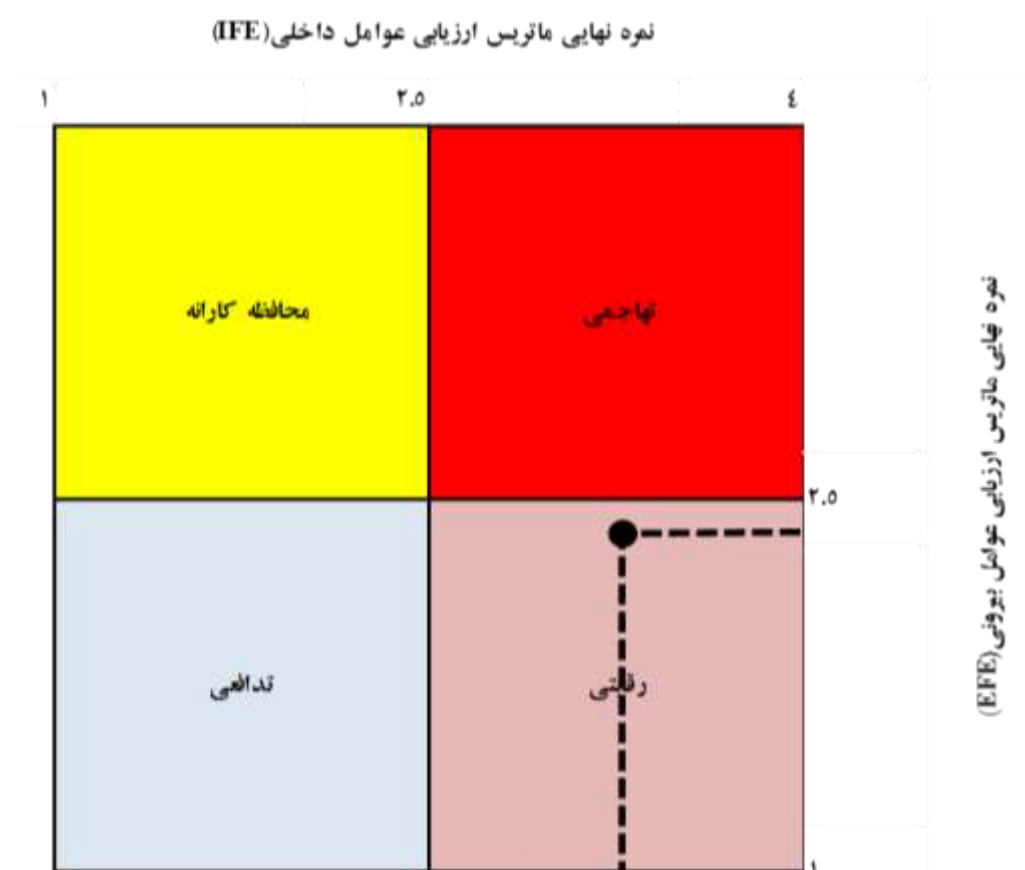
نقاط قوت	فرصت ها	تهدیدها
۱۸. پراکندگی عناصر فعالیت عمومی در تمام محدوده	۱۴. امکان تبدیل کاربریهای بایر روستاها برای فعالیتهای صنعتی و کارگاهی	بروز مشکلات امنیت اجتماعی ساکنین، بخصوص در شب
۱۹. وجود بازارهای محلی به عنوان نوعی فضاهای عمومی مکان اجتماعات قوی برای ساکنین محدوده	۱۵. امکان تقویت عناصر مذهبی بوسیله همپیندی آنها با سایر عناصر جمعی و دسترسی فضایی مناسب	۳۶. گسترش حرکت سواره به داخل روستاها
۲۰. امکان دسترسی به حمل و نقل همگانی متناسب با ساختار عملکردی روستاها	۱۶. امکان مشارکت ساکنین بواسطه روابط اجتماعی قوی در بین آنها، در همپیندی و ارتباط بین عناصر و فضاهای مهم در روستاها	۳۷. از بین رفتن روابط اجتماعی بین گروههای اجتماعی بواسطه حضور افراد خارج از گروههای اجتماعی خودی
۲۱. وجود تعاملات اجتماعی و روابط همسایگی قوی بین ساکنین	۱۷. امکان تبدیل محورهای کم تردد سواره به محورهای خدماتی مورد نیاز و حضور فعال پیاده و دسترسی مطلوب به آنها	۳۸. تضعیف شدن حضور پیاده در محورهای خدماتی به دلیل عدم وجود ایمنی و دسترسی مطلوب به آن
۲۲. وجود مکانهای تجمع با عملکرد مختلف ساکنین خاطره انگیز	۱۸. امکان تقویت فضاهای باز موجود به عنوان عناصر هویت بخش در برقراری ارتباطات اجتماعی	۳۹. بالا رفتن تراکم جمعیتی و برهم خوردن تعادل بین جمعیت ساکن و غیر ساکن و بوجود آمدن نوعی ناهمگنی در جمعیت
۲۳. وجود کاربریهای مختلف به عنوان عوامل هویت بخش روستاها	۱۹. تمرکز زیاد قطعات ریز دانه در حوزههای درونی به عنوان فرصتی جهت اقدامات تجمیعی	۴۰. گسترش فرسودگی کالبدی و اجتماعی و کاهش همبستگی و روابط بین ساکنین و جایگزینی افراد غیر بومی در روستاها
۲۴. اقتصاد قوی در محدوده روستاها	۲۰. استفاده از تراکم قطعات ملکی بایر یا مخروبه در جهت تامین هرچه بیشتر تعادل و توازن در نظام تفکیک قطعات	۴۱. گسترش رو به رشد مهاجرت به دلیل عدم وجود روستاهای پویا از نظر اجتماعی - اقتصادی
۲۵. حضور عناصر مذهبی و پاتوقهای اجتماعی در سازمان فضایی روستاها	۲۱. امکان افزایش تراکم در داخل روستاها و کاهش فشردگی	۴۲. ازدیاد تراکم قطعات ریزدانه در صورت اعمال تعریض معابر و ساخت وسازهای آتی
۲۶. وجود عناصر مذهبی (مساجد و حسینیه ها) به عنوان عنصری اصلی جهت تعاملات اجتماعی بین ساکنین محلهها	۲۲. امکان تقویت استخوانبندی روستاها توسط احیاء زمینهای بایر ورهاشده	۴۳. تفکیک املاک درشت دانه و ایجاد فشردگی و تراکم، در نظام تفکیک قطعات
۲۷. سالم ماندن ساختار روابط اجتماعی قدیمی در درون محدوده مورد مطالعه و نوعی نظم اجتماعی سنتی، حاکم بر گروههای اجتماعی داخل محله ها/حضور در کنار خانههای یکدیگر، گفتگوهای خودمانی در کوچهها و...		۴۴. تراکم و فشردگی بافتهای نامنظم و گسترش بی رویه آنها در روستاها
۲۸. کاهش فشردگی و تراکم قطعات ملکی ریزدانه، از محدوده مرکزی روستاها به سمت لبه خیابان طالقانی		۴۵. از میان رفتن انسجام بافتهای ارگانیک، به دلیل عدم مواجهه مناسب و متناسب با این قبیل بافتها
۲۹. وجود توازن نسبی میان فشردگی و تراکم قطعات ملکی قدیمی		۴۶. امکان از بین رفتن تنوع فضایی بدلیل تعریض معابر
		۴۷. از بین رفتن هویت محلههای موجود مانند مراکز محلات توسط توسعههای جدید
		۴۸. افزایش نقش سواره خیابانهای اصلی و گسیختگی هرچه بیشتر ارتباطات

نتیجه نهایی از ارزیابی عوامل داخلی (مجموع نمره نهایی ۲،۴۸) بیانگر این است که فرصتهای فرا روی بافت فرسوده محدوده، با امتیاز ۱،۳۶ بیشتر از تهدیدهای پیرامون آن با امتیاز ۱،۲۲ بوده و در نتیجه راهبردهای کلان برای نوسازی بافت باید به گونه‌ای تدوین شود که بتوان با تکیه بر فرصتهای پیش روی محدوده بر تهدیدات و نقاط ضعف آن غلبه نمود.

نتیجه نهایی از ارزیابی عوامل داخلی (مجموع نمره نهایی ۳،۰۴) بیانگر آن است که نقاط ضعف بافت فرسوده محدوده مورد مطالعه با مجموع امتیاز ۱،۶۷ نسب به نقاط قوت با امتیاز ۱،۳۴، شرایط غالب تری دارد. لذا راهبردهای کلان باید به گونه‌ای تدوین شود که بتوان با استفاده از نقاط قوت بر ضعفهای موجود غلبه نمود. استنتاج نهایی از ماتریس ارزیابی عوامل خارجی

جدول ۲: ماتریس تهدیدات، فرصت ها، نقاط قوت و نقاط ضعف (SWOT) بافت فرسوده محدوده

نقاط قوت - S	نقاط ضعف - W
در جدول ماتریس ارزیابی عوامل داخلی حاکم بر بافت، نقاط قوت توضیح داده شده است	در جدول ماتریس ارزیابی عوامل داخلی حاکم بر بافت نقاط ضعف از لیست شده اند.
فرصت ها - O	استراتژی های SO
در جدول ماتریس ارزیابی عوامل خارجی حاکم بر بافت، فرصت ها لیست شده اند.	<p>SO1: تخریب و بازسازی بافت به صورت کلان با سرمایه گذاری بخش خصوصی</p> <p>SO2: عدم توجه به الگوهای تدریجی و تطبیقی در بازسازی بافت</p> <p>SO3: ارائه تسهیلات بانکی به بخش خصوصی و تشویق آن ها به سرمایه گذاری در بافت فرسوده روستاها</p> <p>SO4: توسعه و گسترش زیرساخت های محدوده هم راستا با بازسازی بافت</p> <p>SO5: خرید و تملک کلیه اراضی بافت توسط شرکتهای انبوه ساز</p> <p>SO6: بازسازی و فروش املاک پس از انجام فعالیتهای نوسازی و بازسازی به مردم</p>
تهدیدات - T	استراتژی های ST
در جدول ماتریس ارزیابی عوامل خارجی حاکم بر بافت، تهدیدات لیست شده اند.	<p>ST1: توسعه فعالیت های شهری براساس شاخص های توسعه پایدار</p> <p>ST2: ایمن سازی در برابر سوانح طبیعی (زلزله، سیل و ...)</p> <p>ST3: افزایش بازدهی تأسیسات و تجهیزات شهری</p> <p>ST4: رفع کمبودها و نواقص موجود در شبکه های زیرساختی</p> <p>ST5: افزایش کیفیت کالبدی بافت به منظور ساماندهی سیمای روستا و تقویت ویژگی های بصری</p> <p>ST6: احیا و تقویت نقش عملکردی کارکردهای موجود در محدوده بافت</p> <p>ST7: افزایش میزان آسایش و ایمنی حرکت پیاده و سواره، در معابر</p> <p>ST8: کاهش تراکم ترافیکی نواحی داخلی بافت</p> <p>ST9: اولویت دادن به حمل و نقل عمومی</p> <p>ST10: افزایش آگاهی و ارتقاء فرهنگ عمومی در راستای رفتارهای صحیح ترافیک</p> <p>ST11: مهار، کاهش و کنترل آسیب های اجتماعی و فرهنگی</p> <p>ST12: توانمندسازی محله محور توسعه زمینه های شکل گیری و گسترش فعالیت سازمان های مردم نهاد و انجمن های محلی</p> <p>ST13: ارتقاء هویت محدوده با تاکید بر هویت محله ای با توجه به خصلت های بارز تاریخی، فرهنگی و مذهبی</p> <p>ST14: تاکید بر وحدت، انسجام، وفاق اجتماعی و اعتماد اجتماعی</p> <p>ST15: برقراری بستر مناسب اقتصادی برای سرمایه گذاری و اشتغال در بافت</p> <p>ST16: ساماندهی محورهای شریانی شاخص و راسته های تجاری</p> <p>ST17: ایجاد خوانایی و وضوح، و ایجاد کشش و جذابیت در عین حرکت در مقیاس مطلوب</p> <p>ST18: حفظ، احیاء و اعتلای موقعیت های فضاها و بناهای ارزشمند و استفاده حداکثر از عناصر طبیعی، تاریخی و فرهنگی در طراحی</p> <p>ST19: ارزش بخشی بیشتر به بافت قدیمی روستا از نظر ماهوی و کالبدی</p> <p>ST20: افزایش کیفیت فضاهای عمومی و حفظ خاطره و هویت ارزش های اصیل فرهنگی اجتماعی با توجه به نیازهای امروزی</p> <p>ST21: جهت گیری کلی به سمت توسعه الگوی محلی محلی ST23: ارتقاء سیستم مدیریت روستا</p>
استراتژی های WO	استراتژی های WT
<p>WO1: بهسازی بافت با در نظر داشت نقش پیرامونی آن</p> <p>WO2: ارائه تسهیلات و ضوابط تشویقی به مردم جهت تجمع و نوسازی در بافت به صورت مشارکتی با سرمایه گذاران</p> <p>WO3: تامین زیرساختها و خدمات عمومی مورد نیاز مردم بافت توسط سازمان های ذیربط</p> <p>WO4: تعریض و تجهیز محورهای دسترسی بافت با توجه به حداقل استانداردهای شبکه معابر</p> <p>WO5: نظارت مستمر بر فعالیتهای مردم در بافت جهت نوسازی ابنیه</p>	<p>WT1: پرهیز از نوسازی کلان در بافت و فراهم آوردن زمینه های نوسازی تدریجی بافت توسط خود اهالی بافت</p> <p>WT2: عدم ورود بخش خصوصی و شرکتهای سرمایه گذاری کلان در نوسازی بافت</p> <p>WT3: ایفای نقش پررنگ بخش دولتی در فراهم نمودن زمینه های بهسازی بافت</p>



تصویر شماره (۲): جایگاه محدوده در ماتریس عوامل داخلی و خارجی و اولویت های اجرایی

ماتریس (IE) مشخص شد که موقعیت بافت در جدول چهار خانه ای (IV) در بخش رقابتی قرار دارد. با توجه به تصمیمات دولت در ارتباط با نوسازی بافتها فرسوده و شکل گیری شرکت های نوسازی بافت و همچنین توجه شهرداری و اداره کل راه و شهرسازی استان و همچنین موقعیت رو به رشد روستاهای حاشیه شهرها، می بایست راهبردهای رقابتی در اولویت قرار گیرد.

کاربرد تکنیک دلفی در ارزیابی آلترناتیوها

جهت تحلیل یافته های مرتبط با جدول SWOT و وزن دهی و مقایسه این عوامل از تکنیک دلفی استفاده گردید و این آیتها به صورت زوجی در ماتریس هایی در برابر یکدیگر قرار داده شده و به مجموعه ای از کارشناسان آشنا به مسایل برنامه ریزی شهری ارایه گردیدند. سپس میانگین وزن های داده شده توسط این افراد استخراج گردیده و به هرکدام از آیتها داده شد. لازم به ذکر است که این ماتریس ها به تعداد ۲۵ نفر ارائه گردیده اند.

نتایج حاصل از ترسیم اطلاعات به دست آمده از ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (۳،۰۴) و ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (۲،۴۸) میباشد. این بدان معناست که بافت فرسوده محدوده در خانه (VI) قرار گرفته است که می بایست راهبردی رقابتی مبتنی بر (نگهداری و حمایت بیرونی) در جهت کم کردن نقاط ضعف داخلی و پرهیز از تهدیدات ناشی از محیط خارجی اتخاذ شود. سازمان ها و یا مقاصدی که جایگاه آنها در ماتریس عوامل داخلی و خارجی، رقابتی میباشد، در واقع استراتژی ST را به اجرا در می آورند. این بدان معناست که مقصد مورد نظر در شرایط رقابتی بوده و موقعیت روبه رشدی دارد.

مرحله تصمیم گیری

در این مرحله مقایسه ای بین اطلاعات بدست آمده در ماتریس (SWOT) و ماتریس (IE) انجام می پذیرد. در ماتریس (SWOT) چهار دسته راهبرد متناسب با وضعیت داخلی و خارجی مشخص گردید و در

جدول (۳): ارزیابی آلترناتیوها

آلترناتیو ۴ استراتژی تدافعی	آلترناتیو ۳ استراتژی محافظه- کارانه	آلترناتیو ۲ استراتژی رقابتی	آلترناتیو ۱ استراتژی تهاجمی	الترناتیوها	معیار
نوسازی به صورت تدریجی توسط خود مردم از طریق تجمیع خرد	بازسازی و نوسازی مشارکتی توسط بخش خصوصی با مشارکت مردم از طریق تجمیع خرد	بازسازی و نوسازی مشارکتی توسط شرکت‌های سرمایه گذاری و مشارکت مردم از طریق تجمیع انبوه	بازسازی به صورت انبوه توسط شرکتهای سرمایه گذاری		
پایین	متوسط	بالا	بالا	یکپارچگی در طراحی بافت	
پایین	پایین	بالا	بالا	امکان تجمیع قطعات	
پایین	پایین	بالا	پایین	امکان تامین فضاهای عمومی	
پایین	پایین	بالا	پایین	توجه به نیازهای مردم محلات از قبیل مرکز محل، فضای سبز و...	
بالا	بالا	بالا	پایین	امکان تامین زمین با توجه به قیمت منطقه	
بالا	بالا	بالا	پایین	کاهش دادن حداکثری هزینه‌های ساخت	
پایین	متوسط	بالا	پایین	امکان احیاء توان و پتانسیل اقتصادی بافت (با در نظر داشت ایجاد ارزش افزوده اقتصادی جهت ساکنین محلات)	
پایین	متوسط	بالا	متوسط	امکان ایجاد الگوی موفق در نوسازی بافت که باعث تحریک سایر ساکنان بافت فرسوده به نوسازی گردد	
پایین	متوسط	بالا	متوسط	باز گذاشتن دست نهادهای ذیربط جهت نظارت بر پیشبرد طرح	
پایین	متوسط	بالا	بالا	سرعت در نوسازی بافت	
بالا	بالا	بالا	پایین	امکان واگذاری پلاکها توسط مردم (با در نظر داشت تعلق خاطر به محله و...)	
پایین	متوسط	بالا	بالا	امکان پیش فروش به صورت انبوه (جهت تامین هزینه‌های طرح)	
پایین	متوسط	بالا	بالا	امکان تعریض معابر و ایجاد معابر جمع و پخش کننده در داخل بافت (با عرض بالاتر از ۶ متر)	
پایین	متوسط	بالا	بالا	باز پس دهی تسهیلات بانکی جهت نوسازی توسط مردم یا شرکت	
پایین	متوسط	بالا	بالا	بالا رفتن جذابیت بافت برای سرمایه گذاری و همچنین خرید ملک‌های نوسازی شده	
بالا	بالا	بالا	پایین	مبارزه با افزایش قیمت‌های به صورت بی رویه توسط صاحبان املاک در زمان واگذاری	
۲۴	۳۳	۴۸	۳۲	مجموع (امتیاز)	

مداخله در بافت تعیین گشته اند که هرکدام از این استراتژی‌ها با توجه به ماهیت خود نشان دهنده یکی از الگوهای مداخله در بافت‌ها فرسوده هستند. استراتژی تهاجمی که رویه بازسازی انبوه بافت توسط شرکت‌های سرمایه گذاری کلان را مد نظر دارد و پیشنهاد می نماید که املاک به صورت مجموع از مردم خریداری شده و به شکل انبوه نوسازی و بازسازی گردند. استراتژی رقابتی نوسازی بافت را به صورت مشارکتی بین مردم و سرمایه

نتایج سناریوسازی و ارزیابی آلترناتیوها بر مبنای نوع استراتژی‌ها جهت تدوین الگوی مداخله همان گونه که در ماتریس داخلی و خارجی نشان داده شد، موقعیت بافت در خانه رقابتی قرار دارد، از این رو در این قسمت سعی می شود که نوع استراتژی کلی در نوسازی و بازسازی بافت با توجه به معیارهای ارزیابی هرکدام از استراتژی‌ها تعیین گردد. همان گونه که در جدول فوق نیز نشان داده شد ۴ نوع استراتژی جهت

شرکت هزینه ای بابت تملک اراضی نمی دهد مشارکت مالکان در نوسازی بافت باعث کاهش هزینه های نوسازی به ویژه در فازهای اولیه می گردد، در غیر اینصورت هزینه تامین زمین توسط شرکت های سرمایه گذار بسیار بالا می رود.

یکی از مشکلات عمده نوسازی بافت به صورت شخصی توسط خود مردم و یا سرمایه گذاران خرد عدم امکان پذیری تجمیع قطعات است (اول که به دلیل ریزدانی بسیار بالای پلاک ها در بافت، نیاز به تجمیع ۴ یا ۵ پلاک جهت ایجاد یک واحد مسکونی می باشد، ثانیاً به علت نفوذناپذیری شدید در بافت، میزان عقب نشینی به علت تعریض معابر بسیار زیاد است، به گونه ای که در بسیاری از موارد از میزان زمین یک پلاک ۷۰ یا ۸۰ متری در صورت عقب نشینی چیزی باقی نمی ماند که این موضوعات باعث می گردد تمایل مردم جهت نوسازی ملکشان به شدت کاهش یابد) موضوع دیگر عدم امکان تامین فضاهای عمومی در این رویکرد است، نقطه ضعف بزرگ دیگر این رویکرد موضوع عدم تمکن مالی ساکنان است که بتوانند اقدام به نوسازی نمایند و عدم تمایل سرمایه گذاران خرد به نوسازی این محلات. نهایتاً پس از اعمال وزنه های داده شده توسط گروه دلفی، استراتژی رقابتی یا به عبارتی نوسازی مشارکتی توسط شرکت های انبوه ساز و مردم با وزن ۴۸ در رتبه اول و استراتژی تدافعی یا نوسازی بافت به صورت تدریجی و توسط خود مردم با وزن ۲۴ در رده آخر قرار گرفت.

منابع و مآخذ

حائری، محمدرضا، (۱۳۸۶)، اگر مدیریت شهری نخواهد که بداند، فصلنامه ایران شهر، شماره ۹ و ۱۰.
حبیبی، کیومرث و دیگران، ۱۳۸۶، بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری، تهران، انتشارات دانشگاه کردستان.
رهنما، محمدرحیم (۱۳۸۷)، اثرات اجرای طرح های بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد بر محله پایین خیابان، مجله جغرافیا و توسعه، شماره ۱۱، بهار و تابستان.
شریفی، علی، (۱۳۴۹)، نوسازی شهری، مجله محیط انسانی، مجموعه پژوهش های گروه تحقیقات محیط انسانی دانشگاه تهران، شماره ۲.
شفیعی نسب و کلابی (۱۳۸۶)؛ بافت فرسوده و سیاست های بهبودی کیفی مسکن، نشریه ابادی،

گذاران انبوه ساز پیشنهاد می نماید. به گونه ای که مردم زمین را واگذار نمایند و شرکت ساخت و ساز را انجام دهد و سپس املاک به صورت مشارکتی بین شرکت و مردم تقسیم گردد. استراتژی محافظه کارانه تجمیع خرد را مناسب دانسته و پیشنهاد مشارکت خرد بین مردم و سرمایه گذاران کوچک را جهت نوسازی پیشنهاد می نماید. استراتژی تدافعی تنها به نوسازی تدریجی بافت توسط خود مردم با دریافت تسهیلات بسنده می کند. در زیر این چهار آلترناتیو توسط گروه دلفی مورد ارزیابی قرار گرفته و نتیجه در جدول بعد مشخص شده است. لازم به ذکر است که میزان پاسخگویی هر کدام از این ۴ آلترناتیو به معیارهای مدنظر بین ۱ تا ۳ وزن داده شده است که وزن ۱ نشان دهنده پاسخگویی پایین، وزن ۲ پاسخگویی متوسط و وزن ۳ پاسخگویی بالا است. در بسیاری از شاخص ها، انبوه سازی چه به صورت مشارکتی و چه به صورت غیر مشارکتی از وزن بالاتری برخوردار می گردد به طور مثال در شاخص هایی از قبیل یکپارچگی در طراحی بافت، امکان تجمیع قطعات، امکان پیش فروش املاک به صورت انبوه جهت تامین هزینه های ساخت، امکان تعریض سریع معابر در بافت، باز پس دهی سریع تسهیلات بانکی و همچنین جذاب نمودن بافت جهت خرید ملک انبوه سازی به طور قطع از وزن بالاتری برخوردار می باشد. با این وجود در مقایسه بین انبوه سازی مشارکتی با انبوه سازی غیر مشارکتی در برخی زمینه ها تفاوت های فاحشی وجود دارد. نمونه هایی از این مورد شامل امکان تامین فضاهای عمومی و توجه به نیازهای مردم که در انبوه سازی غیر مشارکتی این امکان با توجه به تملک و پرداخت حجم بالای نقدینگی جهت خرید اراضی توسط سرمایه گذار کمتر است. ولی در صورتی که شرکت به صورت مشارکتی اقدام به نوسازی بافت نماید می تواند بخشی از اراضی را جهت ایجاد کاربری های عمومی و خدماتی در نظر گیرد. در ارتباط با امکان تملک و همچنین هزینه های طرح، در صورتی که انبوه سازی به شکل مشارکتی نباشد اول که خرید زمین توسط شرکت های انبوه ساز در محدوده بافت فرسوده به صرفه نیست چرا که با پخش شایعه تمایل شرکت به خرید قطعات بافت، مردم املاک خود را به قیمتی بسیار بالاتر از قیمت واقعی منطقه ارائه می کنند و در ثانی شرکت با توجه به هزینه های آماده سازی زمین و همچنین راضی نمودن مالکان به صورت خرد ترجیح می دهد که در اراضی وسیع پیرامون شهر سرمایه گذاری نماید. اما در انبوه سازی مشارکتی از آنجا که

شماره ۵۵، انتشارات مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی
شهرسازی و معماری

شماعی، علی (۱۳۸۰)، اثرات توسعه فیزیکی شهر یزد بر
بافت قدیم و راهکارهای ساماندهی و احیای آن، رساله
دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تهران.

عندلیب، علی رضا (۱۳۸۵): نگاهی نو به: راهبردها
وسیاستهای نوسازی بافتهای فرسوده شهر تهران،
جلد ۲، انتشارات سازمان نوسازی شهر تهران.

فلامکی، محمد منصور، (۱۳۶۷)، زندگی در شهرهای
ایران از شهرنشینی تا شهرسازی، مجله عمران،
گسترش تولید و عمران ایران، شماره ۳۰.

فلامکی، محمد منصور (۱۳۶۵)، باززنده سازی بناها و
شهرهای تاریخی، تهران، دانشگاه تهران.

کمانرودی، موسی، (۱۳۸۶)، تعاریف فرسودگی و نظام
مداخله، فصلنامه ایران شهر، شماره ۹ و ۱۰.

کمانرودی کجروودی، موسی (۱۳۷۶)، ساماندهی
اسکان غیر رسمی منطقه ۶ تهران، پایان نامه
کارشناسی ارشد دانشگاه شهید بهشتی

مک کارتی، جان، خلیل نژادی، محمدی (۲۰۰۷)،
"شراکت، برنامه ریزی تعاونی و بازآفرینی شهری"،
چاپ اول، ۱۳۹۰، دانشگاه تهران، ۲۲۱

RadaDeborah,R(1999)," Transformational
Leader ship and Urban Renewal,"Journal of
leadership studies, Center For graduate
studies.

Krupat. E, (1985), people in cities,
Cambridge university press

Cadwallader, M,T (1985), analytical urban
geography, prentice - hall Inc.

Mitchell, G.D, (198۶), a new dictionary of
Socialogy routledge and keyanpaul LTD
:London.