

## شناسایی و الویت بندی راهبرد های مناسب جهت ساماندهی بافت فرسوده بخش مرکزی شهر قزوین با رویکرد باز آفرینی شهری پایدار با استفاده از تکنیک های AHP-SWOT

منوچهر حبیبی<sup>۱</sup>

نفیسه مرصوصی<sup>۲\*</sup>

[marsousin@pnu.ac.ir](mailto:marsousin@pnu.ac.ir)

اسماعیل علی اکبری<sup>۳</sup>

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۴/۱۱

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۳/۱۱

### چکیده

**زمینه و هدف:** در این تحقیق مناطق فرسوده بخش مرکزی شهر قزوین از لحاظ شدت فرسودگی الویت بندی و نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدید های این مناطق شناسایی شده است.

**روش برر سی:** برای رسیدن به این هدف از اسناد و مدارک، آمار و اطلاعات موجود در منابع علمی و همچنین مصاحبه با سرپرستان خانوارهای ساکن در بافت فرسوده، صاحب نظران، مدیران و کار شنا سان مرتبط با مباحث معماری، اجتماعی و بکارگیری تکنیک سلسله مراتبی فازی مدل AHP و مدل SWOT استفاده به عمل آمده است. در مرحله اول مناطق فرسوده بخش مرکزی شهر قزوین از لحاظ شدت فرسودگی الویت بندی شده است. در مرحله بعد با استفاده از مدل SWOT با حجم نمونه ۴۱۷ نفر برای سطح اطمینان ۹۵ درصد و احتمال خطای ۵ درصد نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدید های مناطق فرسوده بخش مرکزی شهر قزوین شناسایی شده است.

**یافته ها:** کمبود فضاهای خدماتی - رفاهی در محدوده مورد مطالعه با ضریب اهمیت (۰/۰۳۳) مهمترین نقطه ضعف، دسترسی آسان به خیابان های اصلی، بازار و مرکز شهر با ضریب اهمیت (۰/۰۲۴) بالاترین نقطه قوت، عدم وجود برنامه ای مدون در راستای عدالت محوری در پهنه شهر قزوین با ضریب اهمیت (۰/۰۵۴) است.

**بحث و نتیجه گیری:** مهم ترین تهدید وجود طرح های تشویقی (نظیر اعطای وام، افزایش تراکم و ...) توسط سازمان های ذیربط در راستای افزایش سرمایه گذاری و نوسازی با ضریب اهمیت (۰/۰۳۲) و برترین فرصت در ساماندهی بافت بخش مرکزی شهر قزوین با رویکرد باز آفرینی شهری پایدار شناخته شد.

**واژه های کلیدی:** بافت بخش مرکزی شهر قزوین، باز آفرینی شهری پایدار، مدل AHP، مدل SWOT.

۱- دانشجوی دکتری رشته جغرافیا، برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.

۲- دانشیار، گروه جغرافیا، گرایش برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران. (مسئول مکاتبات).

۳- استاد، گروه جغرافیا، گرایش برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.

# **Identifying and prioritizing suitable strategies to organize the worn texture of the central part of Qhazvin city with a sustainable urban regeneration approach using SWOT-AHP techniques**

**Manouchehr Habibi**<sup>1</sup>

**Nafiseh Marsousi**<sup>2\*</sup>

[marsousin@pnu.ac.ir](mailto:marsousin@pnu.ac.ir)

**Ismail Aliakbari**<sup>3</sup>

Admission Date: July 2, 2023

Date Received: June 1, 2023

## **Abstract**

**Background and Objective:** In this research, the worn-out areas of the central part of Qhazvin city have been identified in terms of the intensity of wear and tear, prioritization and the strengths, weaknesses, opportunities and threats of these areas.

**Material and Methodology:** To achieve this goal, the documents, statistics and information available in scientific sources, as well as interviews with heads of households living in dilapidated contexts, experts, managers and experts related to architectural and social issues and using the fuzzy hierarchy technique of AHP model and SWOT model It has been used. In the first stage, the worn-out areas of the central part of Qhazvin city have been prioritized in terms of the severity of wear and tear. In the next step, using the SWOT model with a sample size of 417 people for a confidence level of 95% and a probability of error of 5%, the strengths, weaknesses, opportunities and threats of the worn-out areas of the central part of Qhazvin city have been identified.

**Findings:** lack of service-welfare spaces in the studied area with importance factor (0.033) as the most important weakness, easy access to the main streets, market and city center with importance factor (0.024) as the highest strength, lack of plan E. Madoon is in the direction of central justice in the area of Qhazvin city with a significance coefficient (0.054).

**Discussion and Conclusion:** The most important threat is the existence of incentive schemes (such as granting loans, increasing density, etc.) by the relevant organizations in order to increase investment and renovation with a coefficient of importance (0.032) and the best opportunity to organize the context of the sector. The center of Qhazvin city was recognized with a sustainable urban regeneration approach.

**Keywords:** Central sector context of Ghazvin city, Sustainable urban approach, AHP model, SWOT model.

---

1- PhD student of the Department of Geography and Urban Planning, Payam Noor university, Tehran, Iran.

2- Associate Professor, Department of Geography, Payam Noor university, Tehran, Iran.\*(Corresponding Author)

3- Professor, Department of Geography, Payam Noor university, Tehran, Iran.

مقدمه

بافت فرسوده شهر قزوین که در ترکیبی تنگاتنگ با بافت تاریخی و ارزشمند شهر قرار دارد و وسعت آن نیز کم نیست، یکی از فرصت های شهر جهت بهره گیری از راهکارها و سیاست های توسعه از درون و تأمین فضای توسعه مورد نیاز شهر با استفاده از اراضی بایر و بافت های فرسوده و ناکارآمد به جای توسعه افقی شهر می باشد. لیکن به دلیل برخی مشکلات و مسائل اساسی که در حال حاضر در این محدوده وجود دارد از جمله فرسودگی کالبدی، مشکلات شبکه معابر و ... ساکنین آن را اکثریت قشر اقتصادی ضعیف شهر تشکیل می دهند، این امر بر چرخه فرسودگی بافت دامن زده است. هنگامی که حیات و رونق شهری در منطقه ای از شهر کاهش می یابد، بافت شهری آن محدوده فرسوده می شود. فرآیند فرسودگی در بافت های شهری علاوه بر ساختار بافت بر فعالیت های اجتماعی و اقتصادی آن موثر است. بافت فرسوده شهری در مدت زمانی طولانی شکل گرفته و کامل شده است. فرسودگی بافت، موجب رکود حیات شهری و کاهش شدید کیفیت محیط زیست شهری می گردد. در حقیقت بافت فرسوده، محدوده ای از شهر یا منطقه است که به دلیل قدمت و یا عدم استحکام ساختمان ها، فقدان زیرساخت های مناسب، محدودیت های کالبدی مانند شبکه معابر

کم عرض، دانه بندی کوچک بافت، مسائل اجتماعی و میزان جرم و بزهکاری بالا و آلودگی های زیست محیطی، با بی ثباتی و تنزل کیفیت های محیطی مواجه است. اما اینکه چه اقداماتی می تواند برای برطرف نمودن معضلات این بافت ها و تجدید حیات آن ها مفید واقع شود، نیازمند شناخت تلقی دقیق و آگاهی از تصویر ذهنی شهروندان و کارشناسان امور شهری از مولفه های دخیل در حیات و سرزنده بودن این گونه بافت ها می باشد. پهنه های فرسوده شهر قزوین در قالب ۳ محدوده مطالعاتی مشخص می گردد (جدول ۱). مساحت شهر قزوین در حدود ۳۳۴۷/۵ هکتار می باشد. از این مقدار مساحت، محدوده فرسوده شماره ۱ (محدوده دارای ارزش میراثی) در حدود ۳۶۵ هکتار، مساحت محدوده فرسوده شماره ۲ (محدوده فاقد ارزش میراثی) ۵۲/۸ هکتار و مساحت محدوده شماره ۳ (بافت فرسوده حاشیه ای) در حدود ۲۴/۳ می باشد. با توجه به مطالب ذکر شده، محدوده فرسوده شماره (۱) در حدود ۱۰/۹ درصد از مساحت شهر قزوین، محدوده فرسوده شماره (۲) در حدود ۱/۶ درصد و محدوده فرسوده شماره ۳ معادل ۰/۷۳ از مساحت کل شهر را شامل می شوند. به طور کلی در حدود ۱۳/۲۳ درصد از بافت های شهر قزوین در زمره بافت های فرسوده به شمار می روند (۱).

جدول ۱- درصد سطوح فرسوده شهر قزوین در نسبت با کل سطوح فرسوده و شهر (۲)

Table 1. The percentage of worn out surfaces in Qazvin city in relation to the total worn out area and city (2)

درصد بافت های فرسوده شهر	درصد سطح فرسوده شهر قزوین در نسبت با کل سطح فرسوده	محدوده فرسوده
۱۰/۹	۸۲/۶	محدوده ۱ (محدوده بافت فرسوده با ارزش میراثی)
۱/۶	۱۱/۹	محدوده ۲ (محدوده بافت فرسوده بدون ارزش میراثی)
۰/۷۳	۵/۵	محدوده ۳ (محدوده بافت حاشیه ای)
۱۳/۲۳	۱۰۰	مجموع

دهد. دسترسی های کوتاه، پیچیدگی معابر، نبود فضاهای لازم جهت دسترسی خودرو، از جمله ویژگی های شاخص در ساختار ارتباطی محدوده بافت فرسوده شهر قزوین می باشد. این محدوده توسط شریان های اصلی درجه ۱ و ۲ شهری احاطه

حده میانی بافت های فرسوده، در بخش های میانی شهر می باشد. لازم به توضیح است که این محدوده ارزش میراثی - تاریخی نداشته و دارای تراکم بسیار بالای جمعیتی است. بخش اعظم کالبد این محدوده را کاربری مسکونی پوشش می

شده است. اما شبکه معابر فرعی در این محدوده با عرض محدود تقریباً با خصوصیات معابر بافت‌های سنتی در سطح آن توزیع شده است. عرض معابر عموماً کمتر از ۶ متر می‌باشد و معابری با عرض ۲ متر هم در این بافت مشاهده می‌گردد. هدف اصلی این تحقیق شناسایی و الویت بندی عوامل اثر بخش در اجرای طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری بخش مرکزی قزوین با توجه به توسعه پایدار شهری است. در خصوص بافت فرسوده شهرها در ایران و جهان، پژوهش‌های مهمی انجام شده است که از جمله آن می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

روستا ۱۳۹۳ مدلی از شاخص‌های مکانی پایداری اجتماعی به منظور استفاده در طرح‌های بازآفرینی شهری را بر اساس ویژگی‌های فرهنگی - اجتماعی ایران و به کمک رویکرد اسلامی - ایرانی، بازتعریف نموده است. بیست شاخص مکانی مؤثر بر ارتقاء پایداری اجتماعی است که به کمک روش تحلیل عاملی، در پنج عامل مجزا به عنوان شاخص‌های مؤثر بر ارتقاء پایداری اجتماعی در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری شناسایی شده اند (۳).

شاکرمی ۱۳۸۵، به این نتیجه رسید که استفاده از ظرفیت‌های اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی بخش مرکزی با احیاء بافت‌های فرسوده و ساماندهی آن با مشارکت مردم در راستای مدیریت یکپارچه شهری می‌تواند مهمترین راه حل برای ساماندهی بافت فرسوده باشد (۴). در تحقیق سجادی و همکاران، رابطه بین سطح پایین سواد، فقر، بیکاری و غیره ساکنین منطقه ۱۷ تهران با فرسودگی بافت این منطقه اثبات شد. بر اساس نتایج این تحقیق راهبرد توانمند سازی برای بهسازی پیشنهاد گردیده است. بطوریکه اجتماعات محلی بصورت خودگردان بر رفع مشکلات محدوده زندگی خود می‌پردازند تا با حمایت دولت، ساکنین برآورنده نیازهای خودشان باشند (۵). شماعی و احمدپور ۱۳۸۳، با توجه به سیاست‌ها و برنامه‌های عمران شهری و آثار و شواهد، سابقه روند بهسازی، نوسازی و بازسازی شهری مطالعه شده است. هدف اصلی مطالعه سیاست‌ها، اهداف و برنامه‌های اجرایی عمران شهری به ویژه در مورد بافت قدیم است. تعداد نهادهای مدیریتی و عدم وجود ساختار تشکیلاتی منظم در برنامه ریزی و اجرای امر ساماندهی، عدم وجود الگو در طرح‌های ساماندهی و مقطعی و سلیقه‌ای بودن

آن‌ها، تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی با نگرش توسعه پیرامونی شهر، توجه صرف به ساماندهی کالبدی و غفلت از ابعاد اجتماعی و اقتصادی بافت‌های قدیم، بی توجهی به مشارکت مردمی، نبود ساختار مالی تعریف شده برای اقدامات ساماندهی از علل عمده فرسودگی بافت قدیم تشخیص داده شده اند (۶). حیدری و همکاران در سال ۱۳۹۷، به این نتیجه رسیدند که سیاست‌های عرضه زمین می‌تواند در گسترش فرسودگی کالبدی بافت قدیمی شهرها مؤثر باشد (۷). مرمت و بهسازی شهری مراحل تحول و تکامل را گذرانده و امروز به جایی رسیده که باز آفرینی شهری مطرح گردیده است. دو مسیر اصلی دنبال شده است که عبارتند از: اول، تبیین مسیری که بهسازی و نوسازی شهری را به بازآفرینی شهری مرتبط می‌نماید و آن را به رویکرد همه جانبه نگر و جدید تبدیل می‌کند. دوم، به معنی رویکرد بازآفرینی شهری و راهبردهای آن پرداخته شده است (۸). طرح ساماندهی مرکز شهر خرم‌آباد توسط مهندس سان مشاوران در سال ۱۳۸۵ مورد مطالعه قرار گرفته است. در این طرح با توجه به مطالعات صورت گرفته عنوان شده است که ساماندهی این شهر باید در دو بعد فضایی و فعالیتی انجام شود. مرکز شهر خرم‌آباد با تعدد عناصر جذاب در رده فعالیت‌های فراغت شهری و گردشگری بیرونی رو به رو است و بر همین پایه می‌توان رویکرد پایش را برای آن قائل شد و فعالیت‌های همخوان با فعالیت اصلی حفظ و تقویت شود و عناصر ناهمخوان با آن پاک و زدوده شوند. همچنین از طریق بازتعریف کارکردی (فعالیتی) و کالبدی و فضایی بافت قدیم و بازار و تعریف جایگاه بافت قدیم و بازار روی محور امام خمینی و نحوه تغییرات آن با سایر عناصر روی این محور، می‌توان به نتایج واضحی برای ساماندهی پهنه در حال فرسودگی دست یافت (۹). تعادل بخشی یکی از مهم‌ترین و در عین حال کمتر شناخته شده اهداف نوسازی در بافت‌های فرسوده معرفی شده است؛ به گونه‌ای که تعادل بخشی به بافت، به مفهوم ایجاد فرصت‌های برابر رشد و خارج کردن شهر از فضای نابرابری‌ها توسط وارد کردن بافت‌های فرسوده در چرخه اقتصادی - اجتماعی شهری است. باید در دو حوزه اصلی جسم و جان بافت مطالعه شود. در توزیع متعادل جمعیت در بافت،

بازگرداندن فعالیت های شبانه روزی به محله پوستدامر پلاتز ارائه کرده است. تعریف نظام عملکردی مناسب برای این مجموعه مرکزی با توجه به فعالیت های سیاسی، اداری و تجاری شهر قدیم، توجه به جمعیت بومی، بهره‌برداری بهینه از فضا در تراکم‌های ساختمانی و پیوند مناسب آن با مناطق مسکونی از راهبردها جهت بازسازی این محدوده از شهر برلین است (۱۴). یونسکو در سال ۱۹۹۳ تا ۱۹۹۷ طرح مداخله و اجرای پروژه محافظت از بخش قدیمی شهر موستار با هدف مرمت و بهسازی تعدادی از نواحی فرسوده و تاریخی این شهر (یکی از شهرهای جمهوری بوسنی و هرزگوین و یوگوسلاوی سابق) به اجرا در آمده است. نگهداری از بافت فرسوده و با ارزش شهر، مرمت و احیا نواحی قدیمی و با ارزش تاریخی، مرمت پل عثمانی مربوط به قرن شانزدهم و برج ساعت و مغازه های دوران قرون ۱۸ و ۱۹ و ایجاد تعادل بین بافت جدید و قدیم از راهبردهای پیشنهادی این پروژه جهت حفاظت از بخش قدیمی شهر موستار است (۱۵).

اشتاین برگ (۱۹۹۶) در گزارشی طرح حفاظت و بهسازی شهر حلب را این چنین عنوان می کند: طرح حفاظت و بهسازی شهر حلب در سال ۱۹۹۲ با هدف باززنده سازی یک یا تعدادی از نواحی فرسوده، جهت آزمون و حمایت از برنامه ریزی بهسازی عمومی بافت قدیم شهر حلب به اجرا درآمده است. در این طرح برنامه ای برای کاربری زمین تهیه و برآوردهای ترافیکی، برنامه ترافیکی جدیدی برای منطقه مشخص نموده است. نگهداری بافت با ارزش شهر قدیمی و کاهش روند نابودی مناطق مسکونی، حمایت از برنامه ریزی بهسازی عمومی و ایجاد تسهیلات مالی از راهبردهای موثر در فضای مورد مطالعه است (۱۶) /

طرح حفظ و احیاء بافت تاریخی راونا در شمال کشور ایتالیا با هدف نگهداری و انطباق بناها و محلات قدیمی با محیط اطراف اجرا شده است. در حفظ و احیای بافت تاریخی راونا، از ترکیب دو روش وحدت سبکی و طبیعی استفاده به عمل آمده است. فرهنگ سازی و ارتقاء دانش و آگاهی در راستای بافت های با ارزش و استفاده از مدیران متخصص از راهبردهای موثر این تحقیق است (۱۷) .

توزیع متعادل امکانات و خدمات شهری، توزیع مناسب فرست ها و بهبود کیفیت محیط زیست انسانی به عنوان راهبردهای دستیابی به تعادل در بافت های فرسوده مطرح شده است. توجه به ابعاد گوناگون فرسودگی و عوامل ایجاد آن و تمرکز جهت رفع آن ها و همچنین ارائه روش در جنبه های مختلف سکونتی، مالی، مدیریت شهری، کالبدی و اجتماعی از جمله خصوصیات است که راهکارهای مطرح شده شامل می شوند (۱۰). بانگ فن (۲۰۱۰)، در مقاله ای بافت فرسوده شهر شانگهای را مورد بررسی قرار داده و بهترین راه حل را نوسازی بافت فرسوده شهر شانگهای می داند. وی تامین منابع مالی برای نوسازی بخش مسکونی قدیمی شهر شانگهای را منوط به همکاری و همراهی متولیان و مدیران شهری می داند (۱۱). اوزون (۲۰۰۳)، در پژوهشی با عنوان، بررسی باز زنده سازی و نوسازی شهری در سه منطقه از ترکیه به این نتیجه رسیده است که باز زنده سازی و نوسازی شهری در هر منطقه و هر محدوده همسایگی بخصوص، دارای شرایط متفاوتی می باشد و لزوماً نتایج یکسان در بر نخواهد داشت. لذا تجویز اعمال مرمتی (نوسازی، بهسازی، بازسازی) یکسان برای محلات متفاوت درون یک شهر نمی تواند منتج به نتایج مطلوب شود (۱۲). راغب (۲۰۱۱)، در پژوهشی روند تهیه برنامه بازسازی شهر بیروت را بازگو کرده. این گزارش در مورد یکی از طرح های احیای شهری بوده که به مرکز شهر توجه خاصی داشته است. طرح جامع بازسازی بیروت پنج کارکرد اصلی را برای مرکز شهر طرح کرده که ترکیبی از وظایف سنتی و کارکردهای جدید است. یکی از اهدافی که این طرح برای مرکز شهر دنبال می کند، انتخاب کارکردهایی است که به ایجاد سرزندگی منجر شود این کارکردها عبارتند از: مکانی برای موسسات و ادارات مربوط به حاکمیت- مکانی برای فعالیت دفاتر مرکزی موسسات بزرگ- مکانی برای کارکردهای تجاری و بازرگانی- مکانی برای کاربردهای تفریحی، فرهنگی و گردشگری- مکانی برای سکونت (۱۳). جودیدیو (۲۰۰۸)، عنوان می کند که طرح پروژه اصلاح کوی پوستدامر پلاتز شهر برلین را با دو هدف امکان حضور شرکت های بزرگ در بخش صنعتی شهر برلین برای رونق اقتصاد و رشد و توسعه این شهر و

مقاله تحقیقی جهت آشنایی با اقدامات انجام شده در قالب نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهر حلب و همچنین تحلیل اقدامات و ارائه راهبردهای کلان مدیریتی برای آینده رو به رشد این شهر ارائه شده است. شهر حلب دارای معضلات اساسی بافت های فرسوده است و تلاشهای دولت سوریه برای نجات این شهر و هسته تاریخی آن در طول چند دهه اخیر انجام داده قابل توجه می باشد. روش تحقیق اتخاذ شده برای انجام این مطالعه به صورت روش اسنادی و کتابخانه ای و مدل استفاده شده برای آن در قالب ارائه جدول های SWOT می باشد. اقدامات انجام شده نوسازی و بهسازی در بافت فرسوده حلب دارای بیشترین نقاط قوت و فرصت و کمترین نقاط ضعف و تهدید می باشد. از مجموع آنچه بیان شد می توان به این نتیجه رسید که کلیه اقدامات انجام شده در شهر حلب، با تمام کاستی هایش در جهت مثبت و دارای نقاط مثبت و فرصت های زیادی است (۱۸).

در سال ۱۳۸۹ ملکی در مطالعه ای با عنوان؛ تحلیلی بر ساماندهی و مداخله در بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر خرم آباد) با استفاده از مدل SWOT، روش تحلیل سلسله مراتبی (AHP) و با استفاده از نرم افزار Expertchoice به بررسی بافت فرسوده شهری خرم آباد پرداخته است. با توجه به تجزیه و تحلیل های صورت گرفته، گسترش فضای سبز و باز شهری، ساماندهی و تأمین گذران اوقات فراغت، تخصیص امکانات مناسب رفاهی به این محدوده از شهر، احیای اقتصادی، مرمت معابر و ایجاد امنیت اجتماعی و آسایش بیشتر برای ساکنان با به کارگیری روش های نظارت قانونی، مثلاً، افزایش گشت انتظامی و غیره، مهم ترین اولویت های پیشنهادی به منظور احیای بافت فرسوده شهر خرم آباد می باشند (۱۹).

پور احمد و همکاران در مقاله ای با عنوان راهبردهای ساماندهی بافت فرسوده محله قیطره با استفاده از روش QSPM، تدوین

راهبردهایی با اولویت زمانی جهت تسریع در ساماندهی بافت فرسوده محله قیطره ارائه کرده اند. در این پژوهش جهت گردآوری داده ها و تجزیه و تحلیل آن ها از روش دلفی، ماتریس SWOT و ماتریس QSPM استفاده شده است. براساس یافته های این تحقیق راهبرد های ارتقای کیفیت زندگی، مشارکت مردمی، ایجاد فضاهای عمومی، به کارگیری فناوری و روش های جدید سیمای بصری و پیاده راه ها و برنامه های کنترلی جهت کاهش آسیب های اجتماعی نتیجه اعمال برنامه ریزی راهبردی به صورت کمی است. نتایج این برنامه ریزی بر پایه کیفیت اطلاعات در مرحله ورودی و مقایسه برنامه ریزی راهبردی است، که به عنوان راهبرد اصلی جهت ساماندهی بافت قدیمی محله قیطره معرفی شده است (۲۰).

#### روش تحقیق

در این پژوهش با توجه به موضوع، اهداف و فرضیات تحقیق در مراحل مختلف، روش تحقیق تاریخی، توصیفی - تحلیلی و علی بر اساس مطالعات کتابخانه ای و استفاده از اسناد و مدارک، آمار و اطلاعات موجود منطقه از سر شماری ها، سایت های اینترنتی مرتبط با موضوع و نیز اسناد تصویری مانند نقشه های رقومی و غیررقومی و همچنین در مواردی هم از روش مطالعات میدانی با استفاده از مشاهدات عینی، مصاحبه و پرسش نامه در بین ۴۱۷ نفر از سرپرستان خانوارهای ساکن در بافت فرسوده صاحب نظران، مدیران و کارشناسان مرتبط با موضوع تحقیق می باشد. برای نمونه گیری از نمونه گیری خوشه ای استفاده شده و در هر خوشه براساس جمعیت و همچنین با استفاده از فرمول کوکران حجم نمونه مشخص شده است (جدول ۲)

## جدول ۲- حجم نمونه مطالعاتی در بافت فرسوده میانی و خوشه‌های مورد بررسی

Table 2. Study sample volume in the middle worn tissue and the investigated clusters

حجم نمونه	عنوان	خوشه بندی
۱۲۶	خوشه شماره ۱ (محدوده شمال و جنوب خیابان منتظری)	
۱۱۵	خوشه شماره ۲ (محدوده شمال و جنوب خیابان تهران قدیم)	
۱۷۶	خوشه شماره ۳ (محدوده جنوب خیابان امام خمینی و سعدی و نواب)	

معمولاً چهار اقدام را بصورت همزمان یا بصورت متوالی، به تنهایی یا با یکدیگر به انجام می رساند که عبارتند از، الگویابی مجدد، یکپارچه سازی و وحدت مجدد، بیان متفاوت و موقعیت دوباره یافتن، از نو سر برآوردن و تجدید نسل (۲۵). رویکرد بازآفرینی پایدار شهری بر اساس دو اصل اهمیت برابر مسائل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، محیطی و توانمند سازی گروه های ذی نفع، برای شرکت در فرایند تصمیم گیری، از طریق توسعه ی چشم انداز همگانی قرار دارد که دانش و تجربه های متخصصان مختلف شهری و نیا زها و خواسته های اجتماعات محله ها را در هم می آمیزد (۲۶). با توجه به اینکه بافت های فرسوده هم به لحاظ دارا بودن تجهیزات و تا سیسات اولیه شهری، هم به لحاظ ارزش زمین در آنها و هم به لحاظ مسائل هویتی یکی از مهم ترین پتانسیل های توسعه درونی شهر هستند ( ۲۷)، بافت های فرسوده به سبب فرسودگی، در کلیت با یکدیگر وجوه مشترکی دارند، اما به سبب عوامل موثر در فرسودگی دارای ماهیت های متفاوتی هستند. به منظور تدقیق ویژگی های هر یک از بافت های فرسوده طرح مذکور تهیه گردید که مطابق مطالعات انجام شده در طرح راهبردی تفصیلی ویژه بافت های فرسوده قزوین، پهنه های فرسوده شهر قزوین در قالب ۳ محدوده مطالعاتی مشخص گردید. ۱- بافت های دارای ارزش میراثی و تاریخی ۲- بافت های فاقد ارزش میراثی و تاریخی از نظر آلودگی هوا، بافت میانی تقریباً آلودگی حاد آب و هوایی نداشته ولی از لحاظ آلودگی آب و آلودگی صوتی مورد توجه می باشد. سازماندهی نامناسب و کیفیت بصری نامطلوب جوی های بافت فرسوده شهر قزوین از نظر عرض، عمق، مصالح و جداول حاشیه ای، در اکثر محلات این محدوده، موجب ایجاد مشکلات در رفت و آمد و زشتی دید و منظر شهری در این

جهت تجزیه و تحلیل داده ها و بررسی متغیرها و محاسبات از برنامه SPSS، رسم نمودارها از برنامه Excel و همچنین جهت تهیه نقشه ها از نرم افزارهای GIS و Auto cad استفاده شده است.

از مدل تصمیم گیری سلسله مراتبی AHP برای اولویت بندی مناطق فرسوده از لحاظ شدت فرسودگی و از مدل SWOT جهت ارائه راهبردهای ساماندهی و چشم انداز ساماندهی استفاده به عمل آمد.

راهبردهای نمونه گیری در طرح های ترکیبی باید دارای هر دو جزء راهبردهای نمونه گیری احتمالی- کمی و راهبردهای نمونه گیری غیراحتمالی- کیفی باشد. هدف نمونه گیری کمی دست یابی به نمایایی و هدف نمونه گیری کیفی دنبال کردن هدفمندی است. بنابراین در نمونه گیری ترکیبی از پیوستار نمایایی- هدفمندی استفاده می شود (۲۱).

## مبانی و چارچوب نظری تحقیق:

معیار شناسایی بافت های فرسوده بر مبنای مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی شامل سه شاخص ناپایداری، نفوذ ناپذیری و ریزدانگی می باشد (۲۲). مشخصات عمومی بافت های فرسوده، عمر ساختمان ها، دانه بندی، نوع مصالح، تعداد طبقات، وضعیت دسترسی ها و زیرساخت های شهری است. انواع بافت های فرسوده شهری از نظر ارزش عبارتند از: بافت هایی که شامل میراث های شهری می باشند، بافت های شهری که فاقد میراث فرهنگی هستند و بافت های حاشیه ای یا سکونت گاه های غیر رسمی (۲۳)

مرمت شهری به دو صورت امکان پذیر است: تعمیر و نگهداری (۲۴). فرایند بازسازی معمولاً با اقدامات زیر تعریف می شود، تخریب. پاکسازی. دوباره سازی. فرایند بازسازی

به نحو چشمگیری افزایش یافته است و بالاترین میزان تراکم را در کل سطح شهر دارد. میزان تراکم در این محدوده به طور متوسط بین ۸۰ تا ۱۲۰ واحد مسکونی در هکتار است. حتی در بعضی نقاط این محدوده میزان تراکم به بیش از ۱۲۰ واحد در هکتار می‌رسد. محدوده مورد مطالعه به جهت زیست محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی در شرایط مناسبی قرار ندارد. محدوده مورد مطالعه از مناطق آسیب پذیر شهر در برابر مخاطرات طبیعی از جمله زلزله و سیل است و نیازمند سازماندهی است.

گونه فضاها می‌گردد. برخی از ویژگی های زیست محیطی موجود در این محدوده از بافت های فرسوده به صورت شکل معرفی می‌گردد. نظام کاربری های شهری در محدوده بافت فرسوده در این قسمت کاربری های موجود در هر یک از محدوده ها و سطوح و سرانه های آن ها به اجمال در قالب جدول ۳ معرفی می‌گردد. همانطور که مشاهده می‌شود در بافت های فرسوده شهر بیش از ۶۰ درصد مساحت به کاربری مسکونی اختصاص دارد که این امر موجب ضعف شدید خدماتی در این محدوده ها گشته است. میزان تراکم در محدوده بافت میانی

جدول ۳- سطح و سرانه کاربری ها در نسبت با بافت فرسوده شهر قزوین (۲)

Table 3. The level and per capita of users in relation to the worn-out fabric of Qazvin city (2)

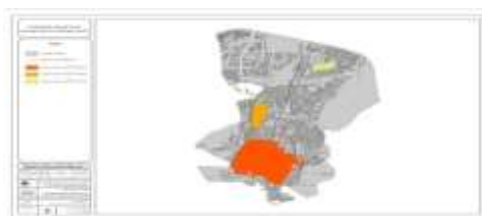
محدوده بافت حاشیه ای		محدوده فاقد ارزش تاریخی- میراثی		محدوده دارای ارزش تاریخی- میراثی				
سرانه	مساحت (متر مربع)	سرانه	مساحت (متر مربع)	سرانه	مساحت (متر مربع)			
۲۱/۴۳	۱۰۴،۷۲۲	۸/۷۷	۳۰۹،۰۴۸	۳۰/۱	۲،۳۵۶،۳۱۱	مسکونی	مسکونی	
	۱۸،۲۱۲		۱،۳۰۷		۲،۳۱۹			مسکونی- تفکیکی
	-		-		۱،۳۲۴			مسکونی کارگاهی
	۶۳۲		-		-			خانوار جمعی
	۷،۳۸۱		۱۹،۱۵۹		۸،۶۶۹			مسکونی تجاری
۰/۱۹	۸۸۱	۰/۰۸	۲،۹۵۹	۲/۴۰	۱۵۵،۸۳۴	تجاری	تجاری	
	۲۸۶		-		۶،۲۴۳			تجاری درمانی
	-		۵۱		۸،۵۰۲			تجاری اداری
	-		-		۲۱،۴۹۱			تجاری کارگاهی
-	-	۰/۰۰۲	۷۸	۰/۰۱	۸۵۶	مختلط		
۰/۱۶	۱،۰۱۳	۰/۰۰۳	۱،۳۸۹	۱/۲۳	۹۴،۸۵۲	مذهبی	مذهبی	
	-		-		۲،۱۸۸			مذهبی- تفکیکی
درمانی	-	۰/۰۰۳	۱۳۷	۰/۲۲	۱۶،۰۱۶	درمانی	درمانی	
	-		-		۱،۵۳۰			درمانی-تفکیکی
۰/۰۲	۱۷۰	-	-	۰/۲۷	۲۱،۵۳۰	اداری- انتظامی		
۰/۰۸	۵۰۰	-	-	۰/۲۶	۲۰،۷۸۳	متروکه		
۰/۰۷	۴۶۸	-	-	۰/۰۱	۱،۴۴۵	در دست احداث		



-	-	۰/۰۱	۴۲۷	۰/۰۸	۶،۴۰۱	تجهیزات بهداشتی
-	-	۰/۲۴	۹،۱۲۱	۰/۰۲	۲،۰۷۹	تاسیسات
-	-	۰/۳۴	۱۲،۸۱۰	۰/۶۵	۵۱،۷۵۴	آموزشی
-	-	۰/۴۳	۱۶،۲۸۹	۰/۳۳	۲۶،۱۱۳	فضای سبز
۲۱/۹۸	۱۳۴،۲۵۶	۹/۹۵	۳۷۴،۱۵۶	۳۸/۶۷	۳،۰۳۸،۹۰۴	جمع

منطقه فاقد ارزش تاریخی واقع شده است و با رنگ زرد در شکل ۱ مشخص می باشد.

۳-بافت های حاشیه ای (سکونتگاه های غیر رسمی) همان طور که نمایش داده شد محدوده مورد مطالعه در تحقیق حاضر در



شکل ۱- موقعیت بافت های فرسوده شهر قزوین

Figure 1. The situation of worn-out fabrics in Qazvin city



شکل ۲- مشکلات زیست محیطی در بافت های فرسوده شهر قزوین فاقد ارزش تاریخی و میراثی (۱)

Figure 2. Environmental problems in worn-out fabrics of Qazvin city without historical and heritage value (1)

#### یافته های تحقیق

مواردی بنابر نظر مسئولین تعدادی از راهبرد ها حذف شده است. در این گام با استفاده از پرسشنامه های توزیع شده میان ساکنان و همچنین مصاحبه های مسئولین و مشاهدات میدانی محقق نقاط قوت و بافت فرسوده میانی شهر قزوین شناسایی شده است. در مرحله ارزیابی محیط درونی، در ستون های ماتریس نقاط ضعف و نقاط قوت، قرار می گیرند. مهم ترین نقاط ضعف بافت فرسوده میانی شهر قزوین به ترتیب اهمیت به شرح ذیل است: کمبود فضاهای خدماتی - رفاهی در محدوده با ضریب اهمیت (۰/۰۳۳)، وجود معابر کم عرض و

در این بخش با توجه به یافته های پژوهش، آزمون فرضیات، مصاحبه های مسئولین و افراد متخصص و نیز طرح های فرادست به تدوین راهبردها از طریق جداول تحلیلی سوات پرداخته می شود. راهبردها و سیاست های بازآفرینی و ساماندهی بافت فرسوده مورد مطالعه در این بخش گام اصلی در تدوین برنامه های اجرایی که مرحله بعد از مراحل تدوین طرح است، می باشد. در تدوین راهبردهای نهایی سعی شده که راهبردهایی تعیین شود تا امکان قابلیت اجرایی شدن داشته و در عین حال به موارد و اقدامات مهم اشاره شود. از این رو در

نشان داده شده است؛ مهم‌ترین تهدیدهای پیش روی محدوده مورد مطالعه به ترتیب اهمیت به شرح ذیل است:

عدم وجود برنامه ای مدون در راستای عدالت محوری در پهنه شهر قزوین با ضریب اهمیت (۰/۰۵۴)

توجه روزافزون طرح های توسعه شهری به سمت شمال شهر و توجه کم آن ها به استفاده از پتانسیل های این محدوده از شهر با ضریب اهمیت (۰/۰۵۲) ، نابرابری در توزیع خدمات و تسهیلات شهری با ضریب اهمیت (۰/۰۴۹)، زلزله خیزی شهر قزوین و ناپایداری سازه های بافت با ضریب اهمیت (۰/۰۴۶)، عدم توجه به توسعه درونزای شهری با ضریب اهمیت (۰/۰۴۶)، در مقابل با توجه به جدول ۵ مهم ترین فرصت های پیش روی محدوده مورد مطالعه به شرح ذیل است:

وجود طرح های تشویقی (نظیر اعطای وام، افزایش تراکم و ...) توسط سازمان های ذیربط در راستای افزایش سرمایه گذاری و نو سازی با ضریب اهمیت (۰/۰۳۲) ، قرار داشتن شریان های اصلی شهر در شرق، غرب و جنوب محدوده با ضریب اهمیت (۰/۰۳۱)

نامناسب با ضریب اهمیت (۰/۰۲۸)، ناپایداری و فرسودگی اغلب مسکن و بافت کالبدی محدوده ی مورد مطالعه با ضریب اهمیت (۰/۰۲۷)

وجود بزهکاری و کمبود امنیت بخصوص برای زنان و کودکان با ضریب اهمیت (۰/۰۲۵)، و دانه بندی ریز بافت و تفکیک واحدهای مسکونی به قطعات کوچک با ضریب اهمیت (۰/۰۲۴)

در مقابل با توجه به جدول ۴ مهم ترین قوت های محدوده مورد مطالعه به ترتیب ذیل است: دسترسی آسان به خیابان های اصلی، بازار و مرکز شهر با ضریب اهمیت (۰/۰۲۴)، سرزندگی و جریان داشتن تعاملات اجتماعی بین ساکنان قدیمی محدوده با ضریب اهمیت (۰/۰۱۷)، دسترسی خوب محدوده به شبکه حمل و نقل عمومی با ضریب اهمیت (۰/۰۱۶)، وجود محورهای ارتباطی داخل بافت براساس حرکت پیاده با ضریب اهمیت (۰/۰۱۴)، وجود سیستم مناسب جمع آوری پسماند خانوار با ضریب اهمیت (۰/۰۱۴)

در این مرحله فرصت ها و تهدیدهای اثرگذار بر بافت فرسوده میانی شهر قزوین مشخص می شود. همان طور که در جدول ۴

جدول ۴- فرصت ها و تهدید های بافت فرسوده میانی شهر قزوین

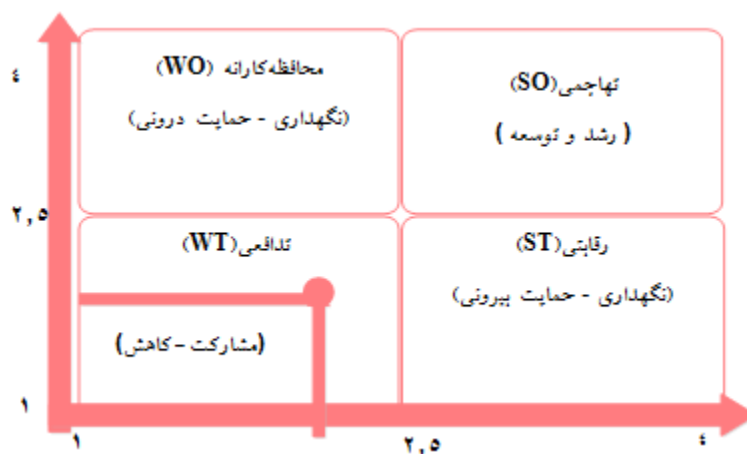
Table 5. Opportunities and threats of the worn-out middle fabric of Qazvin city

امتیاز	نمره	ضریب	فرصت ها و تهدیدها (TO)	TO	بافت زیست محیطی
۰/۰۳۸	۱	۰/۰۳۸	شدت یافتن روند تخریب باغستان های سنتی	T1	
۰/۰۳۲	۱	۰/۰۳۲	واقع شدن در قسمت جنوبی شهر و قرار گرفتن در معرض سیل و آب گرفتگی	T2	
۰/۰۴۶	۱	۰/۰۴۶	زلزله خیزی شهر قزوین و ناپایداری سازه های بافت	T3	
۰/۰۲۶	۲	۰/۰۱۳	وزش باد از جنوب و شرق با رطوبت کم و هوای خشک در تابستان	T4	
۰/۰۳۵	۱	۰/۰۳۵	قرارگیری منطقه در نشیب و آب گرفتگی معابر	T5	
۰/۰۹۶	۳	۰/۰۲۵	وجود ساختمان های مسکونی و انبارهای فرسوده و بعضاً متروکه که قابلیت تبدیل به فضای سبز و پارک محله ای و فضای بازی کودکان را دارا می باشند	O1	
۰/۰۸۱	۳	۰/۰۲۱	وجود باغ های سنتی به خصوص در جنوب شهر	O2	
۰/۰۱۹	۱	۰/۰۱۹	عدم توجه به جلب مشارکت ساکنین	T6	بافت اجتماعی
۰/۰۳۸	۲	۰/۰۱۹	نگرش های منفی نسبت به مهاجران در محدوده	T7	
۰/۰۳۶	۲	۰/۰۱۸	عدم حمایت از شکل های محلی	T8	
۰/۰۱۸	۲	۰/۰۰۹	عدم شکل گیری جامعه مدنی	T9	
۰/۰۳۰	۲	۰/۰۱۵	کاهش میزان امید به زندگی در جوانان	T10	

۰/۰۳۷	۱	۰/۰۳۷	کاهش تمایل به روابط همسایگی	T11	
۰/۰۶۹	۳	۰/۰۲۳	امکان بهره گیری از سرمایه اجتماعی موجود در جهت افزایش مشارکت	O3	
۰/۰۶۹	۳	۰/۰۲۳	وجود طرح های احداث خانه های فرهنگ در محلات شهر قزوین	O4	
۰/۰۲۴	۳	۰/۰۰۸	امکان افزایش اشتغال زنان	O5	
۰/۰۳۹	۳	۰/۰۱۳	جوان بودن جمعیت محدوده و امکان بهره گیری از مزایای آن	O6	
۰/۰۴۶	۱	۰/۰۴۶	عدم توجه به توسعه درونزای شهری	T12	بعد کالبدی
۰/۰۲۸	۱	۰/۰۲۸	کند شدن روند نوسازی و بهسازی به دلیل کمبود سرمایه گذاری	T13	
۰/۰۵۲	۱	۰/۰۵۲	توجه روزافزون طرح های توسعه شهری به سمت شمال شهر و توجه کم آن ها به استفاده از پتانسیل های این محدوده از شهر	T14	
۰/۰۲۹	۱	۰/۰۲۹	تعریف طرح های مسکن مهر در مجاورت و خارج از محدوده شهر و کاهش توجه به قابلیت های محدوده بافت فرسوده	T15	
۰/۰۴۹	۱	۰/۰۴۹	نابرابری در توزیع خدمات و تسهیلات شهری	T16	
۰/۰۵۴	۱	۰/۰۵۴	عدم وجود برنامه ای مدون در راستای عدالت محوری در پهنه شهر قزوین	T17	
۰/۰۶۴	۴	۰/۰۲۵	امکان بیشتر تملک املاک محدوده نسبت به سایر مناطق شهر	O7	
۰/۰۲۴	۳	۰/۰۰۸	اراده و عزم مدیریت شهری برای ساماندهی بافت های مساله دار	O8	
۰/۰۳۳	۳	۰/۰۱۱	تهیه طرح های ساماندهی سیما و منظر شهری در شهر قزوین	O9	
۰/۰۳۸	۳	۰/۰۱۹	وجود طرح های ویژه و موضوعی - موضوعی بافت های فرسوده ( مساله دار) در شهر قزوین	O10	
۰/۱۰۰	۴	۰/۰۳۱	قرار داشتن شریان های اصلی شهر در شرق، غرب و جنوب محدوده	O11	
۰/۰۵۴	۳	۰/۰۱۵	تهیه طرح تفصیلی جدید برای شهر قزوین	O12	
۰/۰۲۴	۲	۰/۰۱۲	وجود ابهام پیرامون بازده نسبی سرمایه گذاری در بافت فرسوده	T18	بعد اقتصادی
۰/۰۱۸	۱	۰/۰۱۸	بی توجهی نهادهای خصوصی دولتی نسبت به بافت های فرسوده	T19	
۰/۰۲۲	۲	۰/۰۱۱	عدم پرداخت تسهیلات توسط بانک های عامل بطور منظم	T20	
۰/۰۳۶	۲	۰/۰۱۸	عدم ارائه تخفیفات توسط شهرداری در مقاطعی از سال	T21	
۰/۰۳۱	۱	۰/۰۳۱	تورم و افزایش قیمت مصالح و در نتیجه تردید برای اقدام به نوسازی محدوده	T22	
۰/۰۳۹	۱	۰/۰۳۹	بی رغبتی سرمایه گذاران به سرمایه گذاری در بافت فرسوده	T23	
۰/۰۲۸	۱	۰/۰۲۸	توجه صرف مسئولین به هویت بخشی و ارتقاء بافت فرسوده دارای ارزش تاریخی	T24	
۰/۰۵۶	۴	۰/۰۱۴	وضعیت نامناسب اشتغال در کل کشور و اثر پذیری بافت از آن	T25	
۰/۰۹۶	۴	۰/۰۳۲	وجود طرح های تشویقی (نظیر اعطای وام، افزایش تراکم و ...) توسط سازمان های ذیربط در راستای افزایش سرمایه گذاری و نوسازی	O13	
۰/۱۲۴	۴	۰/۰۱۲	فرصت های اشتغال بدلیل وجود کارخانه ها و شهرک های صنعتی در استان قزوین	O14	
۰/۰۳۶	۳	۰/۰۲۴	تدوین چشم انداز طرح توسعه راهبردی قزوین با عنوان قزوین شهری با اقتصاد پویا	O15	
۱/۸۱۴		۱	جمع کل		

(۱/۸۱۴) موقعیت بافت فرسوده میانی شهر قزوین در جایگاه تدافعی (WT) قرار دارد، این بدان معنی است که باید با کاهش دادن نقاط ضعف تأثیر تهدیدات را کاهش داد یا تأثیر آن ها را حذف نمود. در شکل ۳ موقعیت محدوده مورد نظر مشخص شده است.

توجه به عوامل داخلی و خارجی بیان شده در جدول ۴ و ضریب اهمیت آن ها، در نهایت امتیاز نهایی ماتریس های SWOT مشخص شد. اگر میانگین امتیازات نهایی کمتر از ۲/۵ باشد یعنی محدود از نظر با عوامل داخلی دچار ضعف بوده و اگر نمره میانگین بیشتر از ۲/۵ باشد محدوده دارای قوت می باشد. با توجه به امتیاز نهایی ماتریس داخلی (۱/۸۳۷) و خارجی



شکل ۳- نمره نهایی ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و خارجی بافت فرسوده میانی شهر قزوین

Figure 3. The final score of the evaluation matrix of the internal and external factors of the worn-out middle fabric of Qazvin city

ناحیه ۴: به حداقل رساندن زیان های ناشی از تهدیدها و نقاط ضعف (استراتژیهای WT) با توجه به اینکه موقعیت محدوده در حالت تدافعی قرار دارد، لذا راهبردهای WT نیز در جدول ۷ نشان داده شده است. همان طور که در شکل ۳ نشان داده شده است، بافت فرسوده میانی شهر قزوین در موقعیت تدافعی قرار دارد. لذا با توجه به جدول ۴ راهکارهای مربوط به این موقعیت جهت بازآفرینی و ساماندهی بافت های فرسوده شهر قزوین به شرح جدول ۵ است.

راهبردهای متناسب با موقعیت های مختلف بافت فرسوده میانی شهر قزوین مشخص شده است. واقع شدن جایگاه استراتژیک محدوده در هر یک از موقعیت های چهارگانه زیر راهبردهای خاص خود را می طلبد. موقعیت های چهارگانه به ترتیب زیر می باشند:

ناحیه ۱: حداکثر استفاده از فرصت های با استفاده از نقاط قوت سازمان (استراتژیهای SO)

ناحیه ۲: استفاده از نقاط قوت سازمان برای جلوگیری از تهدیدها (استراتژیهای ST)

ناحیه ۳: استفاده از مزیت هایی که در فرصت ها نهفته است برای جبران نقاط ضعف موجود سازمان (استراتژیهای WO)

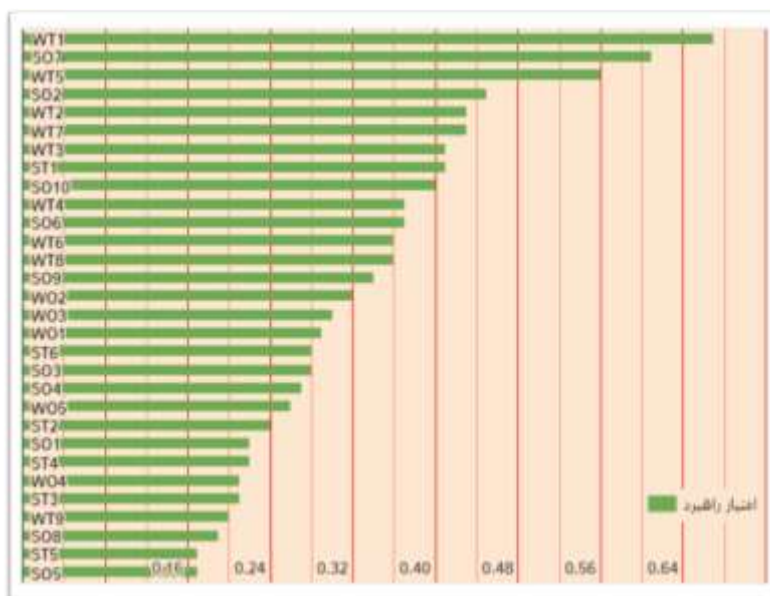
جدول ۵- راهبردهای تدافعی برگرفته از جدول SWOT جهت بازآفرینی و ساماندهی بافت های فرسوده

Table 7. Defensive strategies taken from the SWOT table to recreate and organize worn-out tissues

راهبردهای تدافعی	کد
انجام اقدامات مربوط به حوزه احیاء، بهسازی و نوسازی در چارچوب نظام هماهنگ سیاستگذاری توسعه شهر با اولویت بخشی به سیاست توسعه درونی	WT1
توسعه شهر با رویکرد عدالت فضایی در جهت کاهش محرومیت نسبی منطقه	WT2
تاکید بر توسعه درونی توسط شناسایی ظرفیت‌های موجود درون محدوده و پرهیز از گسترش بی‌رویه شهر که سبب تخریب منابع طبیعی و آثار ناگوار محیط زیستی می شود	WT3
بهره‌گیری از اراضی نامناسب، غیر همگون و متروک واقع در محدوده، مشابه اراضی ذخیره برنامه های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری در غالب طرح های توسعه شهری	WT4
اصلاح معابر و میلان شهری و برنامه ریزی برای رفع مشکل نفوذ ناپذیری، از طریق ساماندهی شبکه معابر با رعایت کمترین تخریب کالبدی	WT5
اعطای تسهیلات جهت مقاوم سازی بافت در برابر مخاطرات طبیعی و نیز اجرای کامل و دقیق مقررات ملی ساختمان با هدف استحکام بخشی ساخت و ساز های جدید	WT6
ارتقای سطح امنیت و برنامه ریزی برای کاهش نرج جرم از طریق آموزش و پیشگیری از جرم و نا امنی با اعمال اختیارات نظارتی	WT7
تهیه برنامه‌های ویژه جهت تأمین خدمات آموزش عمومی، بهداشتی، درمانی و ایجاد امکانات تفریحی،	WT8
توسعه آموزشهای فنی حرفه ای، مهارتهای پایه و ایجاد اشتغال خرد و پایدار به منظور تقویت بنیه اقتصادی خانوارهای ساکن	WT9

استفاده از مدل AHP مقایسه زوجی شده و در نهایت بهترین راهبردها به ترتیب اهمیت مشخص شده است. ترتیب اولویت راهکارها در شکل ۴ نشان داده شده است.

راهبردهای جدول ۵ برای موقعیت تدافعی بافت فرسوده میانی شهر قزوین تنظیم شده است. هدف نهایی این تحقیق ارائه راهبردهایی جهت توسعه فضایی و رفع پایدار معضلات محدوده مورد مطالعه است، لذا تمام راهبردهای تدوین شده در جدول ۶ با



شکل ۴ - اولویت بندی راهبردهای بافت فرسوده میانی شهر قزوین با استفاده از مدل AHP

Figure 4. Prioritizing the strategies of the worn-out middle fabric of Qazvin city using the AHP model

با توجه به شکل ۴ مهم‌ترین راهبردها برای بازآفرینی و ساماندهی بافت فرسوده بخش میانی شهر قزوین به ترتیب اهمیت در جدول ۸ ارائه شده است.

جدول ۶ - مهم‌ترین راهبردها برای بازآفرینی و ساماندهی بافت فرسوده بخش میانی شهر قزوین

Table 8. The most important strategies for the regeneration and organization of the worn-out fabric of the middle part of Qazvin city

کد	مهم‌ترین راهبردهای ساماندهی
WT1	اقدامات مربوط به حوزه احیاء، بهسازی و نوسازی در قالب نظام هماهنگ سیاستگذاری جهت توسعه شهر با رویکرد توسعه درونی
SO7	ارائه برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی بر اساس تقاضای واقعی ساکنین هر یک از محله‌ها جهت افزایش کیفیت زندگی و ارتقای هویت محله
WT5	اصلاح معابر و مبلمان شهری و برنامه ریزی برای رفع مشکل نفوذ ناپذیری، از طریق ساماندهی شبکه معابر با رعایت کمترین تخریب
SO2	تأکید بر توزیع متوازن جمعیت، سرانه و فعالیت با رویکرد عدالت محور و توسعه بافت با توجه به ظرفیت‌های توسعه درون محدوده
WT2	توسعه شهر با رویکرد عدالت فضایی در جهت کاهش محرومیت نسبی منطقه

#### بحث و نتیجه گیری

اخیر به مشکلی تحت عنوان بافت قدیم برنمی خوریم. تحولات ناشی از جهانی شدن اقتصاد و فرهنگ، روابط اجتماعی و به تبع آن روابط فضایی را متاثر ساخت. بر این اساس ارتباط منسجم

توسعه از درون یکی از خصوصیات شهرهای ایرانی است. از عمر قدیمی‌ترین شهرهای ایران در جنوب غربی کشور ۵۰۰۰ سال می‌گذرد اما در طول تاریخ سرزمین ایران تا قبل از این قرن

راهبرد چهارم : تأکید بر توزیع متوازن جمعیت، سرانه و فعالیت با رویکرد عدالت محور و توسعه بافت با توجه به ظرفیت های توسعه درون محدوده.

راهبرد پنجم : توسعه شهر با رویکرد عدالت فضایی در جهت کاهش محرومیت نسبی منطقه.

## References

1. Habibi Manouchehr, 2021, evaluation of the planning of organizing the fabric of the central part of Qazvin city with a sustainable urban regeneration approach, Ph.D. thesis of Geography and Urban Planning, Payam Noor University, South Tehran Center, 162 p. (In Persian)
2. Reports of consulting engineers of Bishdar Environmental Design Company, 2015, 242 p. (In Persian)
3. Maryam Village, 2013, redefining spatial indicators effective in promoting social sustainability in re-creating dilapidated urban tissues with an Iranian-Islamic approach, dissertation for receiving a doctorate degree in the field of urban planning, Iran University of Science and Technology. (In Persian)
4. Shakerami, Mohammad Hossein, 2016, socio-economic and physical analysis of the old texture of Khorram Abad city (a case study of Pusht Bazar neighborhood), thesis for master's degree in geography and urban planning, Shahid Beheshti University, Faculty of Earth Sciences. (In Persian)
5. Sajjadi, Jila, Manshizadeh. Rahmatullah, Habibi, Behzad, 2013, socio-spatial analysis of dilapidated urban tissues in the direction of revitalization and prevention of further dilapidation (case study: District 17 of Tehran). Safa Magazine, No. 3, 175-190. (In Persian)
6. Shamai, Ali and Ahmadpour, Ahmad, 2013, an analysis of the policies and programs of urban improvement and

عناصر شهری از هم پاشید و بافت های قدیم موقعیت خود را در برابر بافت نوظهور از دست داده و به رکود گرائید. با وجود تهیه طرح های مختلف بهسازی و نوسازی هم به دلایل متعددی از جمله ساختار مدیریتی، عدم وجود الگوی مشخص، تأکید صرف بر ابعاد کالبدی، برخورد موضعی و مقطعی با بافت فرسوده و ... روند تخریب بافت های قدیم شهری ادامه دارد. در محدوده مورد مطالعه با بررسی شاخص های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و محیطی و مقایسه آنها با میانگین شهر قزوین و استانداردهای شهر سازی، می توان به نامطلوب بودن این شاخص ها پی برد. رشد منفی جمعیت، نرخ بالای بیکاری، کم درآمد بودن سرپرست خانوار، بالا بودن درصد بی سوادی سرپرستان خانوار ها، مهاجر بودن ساکنین منطقه، مخروبه مترو که و فرسودگی واحدهای مسکونی، کمبود کاربری های خدماتی- رفاهی و توزیع نامطلوب آنها در بافت، وجود کاربری های ناسازگار، عرض کم معابر و ... همگی دلالت بر رکود این محدوده از نظر شاخص های توسعه فضایی دلالت دارد. با توجه به مسائل و مشکلات موجود این پژوهش به برنامه ریزی برای ساماندهی بافت فرسوده بخش میانی شهر قزوین، با تکنیک های AHP-SWOT به ارائه راهبردهای مناسب ساماندهی محدوده مورد مطالعه پرداخته شد. نوآوری این تحقیق هم تلفیق نتایج این درورش جهت ساماندهی بافت فرسوده بخش مرکزی شهر قزوین است، بطوریکه مواردی که در ادامه بیان می شود اولویت های مداخله در بافت فرسوده مذکور می باشد:

راهبرد اول : اقدامات مربوط به حوزه احیاء، بهسازی و نوسازی در قالب نظام هماهنگ سیاستگذاری توسعه شهر با اولویت رویکرد توسعه درونی.

راهبرد دوم : ارائه برنامه های احیاء، بهسازی و نو سازی بر پایه تقاضای واقعی ساکنین و ویژگی های هر یک از محله ها جهت افزایش کیفیت زندگی و هویت محله.

راهبرد سوم : اصلاح معابر و مبلمان شهری و برنامه ریزی برای رفع مشکل نفوذ ناپذیری، از طریق ساماندهی شبکه معابر با رعایت کمترین تخریب.

- (1993). Renovation File: A profile of housing conditions and housing renewal policies in the United Kingdom. Oxford: Anchor Housing Trust
15. Unesco, (1993), Bosnia and Herzegovina - Preservation plan of the historical center of Mostar
  16. Steinberg, F. 1996. Conservation and rehabilitation of urban heritage in developing countries. Habitat International, 20(3), 463-475
  17. Anderson, M. J. 1978. Evaluation of the Ravenna-Bryant housing rehabilitation program: a model to provide the private sector with investment incentives for residential neighborhood improvements.
  18. Kalaei, Frank, Kalaei, spring, 2013, analysis of the improvement and modernization process of the city of Aleppo (Syria), the 6th urban management and planning conference with an emphasis on the elements of the Islamic city, Aban, Mashhad. (In Persian)
  19. Maleki, Gol Afarin, 2009, an analysis of the organization and intervention in the dilapidated urban fabric (case study: the dilapidated fabric of Khorram Abad city), master's thesis in the field of geography and urban planning, University of Sistan and Baluchistan. (In Persian)
  20. Pourahmad, Ahmed, Hataminejad, Hossein, Hosseini, Ali and Rezainia, Hassan, 2012, Presenting the strategies of organizing the worn-out fabric of Qaitariya neighborhood using QSPM method, Bagh Nazar Quarterly, No. 24, (79-90). (In Persian)
  21. Sandelowski, M. (2000). Combining qualitative and quantitative sampling, data collection, and analysis techniques in mixed-method studies. Research in nursing & health, 23(3), 246-255.
  - renewal in the country's development programs, Geographical Research Magazine, No. 48, pp. 181-204. (In Persian)
  7. Haidari. Mohammad Taghi, Meshkini, Abolfazl and Ahdanjad Roshti, Mohsen, 2017, land recycling in worn-out structures with the approach of meeting urban housing needs (a case study of worn-out structures in the central part of Zanjan city). Geographical Space Quarterly, No. 61, 1-28. (In Persian)
  8. Ahmad Pourahmad, Kiyomarth Habibi, farmer. Mahnaz, 2010, the evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in dilapidated urban contexts, Iranian Islamic City Studies Quarterly, No. 1, 73-92. (In Persian)
  9. Farnhad Consulting Engineers, 2004. "Khorramabad City Center", Urban Planning Surveys, No. 12, 78-83. (In Persian)
  10. Ziyari Karamatullah, Kazem Udda, Soleimani Hadi, Ahmad Tozeh Vahad, Afshin Afshin, 2013, evaluation of the concept of sectoral balance in the landscape design of Khob Bakht neighborhood, the 5th urban management and planning conference, Mashhad. (In Persian)
  11. Bangfan, Z. 2010. Maintaining the Urban Texture and Improving the Urban Quality, The Comprehensive Renovation of Old Residence in Shanghai. Chinese and Overseas Architecture, 8, 019.
  12. Uzun, C. 2003. The impact of urban renewal and gentrification on urban fabric: three cases in Turkey. Tijdschrift voor economische en sociale geografie, 94(3), 363-375.
  13. Ragab, T. S. 2011. The crisis of cultural identity in rehabilitating historic Beirut-downtown. Cities, 28(1), 107-114.
  14. Jodidio, P. 2008. Renzo Piano Building Workshop, 1966 to Today. Taschen. Mackintosh, S., & Leather, P.



- Assessment into Urban Regeneration, LUDA Project
26. Müller, Bernhard and the group of authors, (2003), Improving the quality of life in large degraded areas, Luda project. Translator: Shahavi, Sirvan. Ni publication.
27. Moin Moghads, Forough, Vahidian Kamiad, Ali, (2004); conducting hierarchical evaluation and providing a method for sorting fuzzy numbers; The 4th International Industrial Engineering Conference, Modares University of Education, 10-1. (In Persian)
28. Sharif Zadegan, Mohammad Hossein; Behzad Malekpour Asl, (2013); Theoretical foundations and experiences of applying SWOT analysis matrix (SWOT) in regional development strategic planning, Shahid Beheshti University Publications. (In Persian)
29. Pourahmad, Ahmad and Shamae, Ali, (2004), "Urban improvement and modernization from the scientific point of view of geography", Tehran, Tehran University Press. (In Persian)
22. Arab Ahmadi, Maryam, (2007), Getting to know urban worn-out textures and how they are formed, Municipalities Magazine, No. 81, 12-22. (In Persian)
23. Habibi, Kiyomarth, Meshkini, Abolfazl; Kohsari, Mohammad Javad and Zandi Bakhtiari, Parvaneh (2007). Analysis of Physical Development Scenarios in Dilapidated Urban Tissues Case Study: Neighborhoods 15 and 16 of Tehran's Sixth District, The First Conference on Dilapidated Urban Tissues, Perspectives of Sustainable Development, Values and Challenges, 355-367(In Persian)
24. Habibi, Seyyed Mohsen, Maqsoodi, Maleeha (2012). Urban restoration, definitions, theories, experiences, global charters and resolutions, urban methods and measures, University of Tehran, 15-20. (In Persian)
25. School of Build Environment, 2006, Napier University and Institution of Ecological and Regional Development, Dresden, E-compendium Handbook E4, an Integrating
- 30.