

# رهیافتی بر مسائل موجود در بافت های فرسوده شهری در راستای توسعه شهری (مطالعه موردی: محله قیطریه تهران)

محمد اکبرپور

عضو هیات علمی دانشگاه رازی کرمانشاه گروه جغرافیا

لیلا جلال آبادی

دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه پیام نور تهران

افسانه صدری فرد

دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه پیام نور تهران

Jalalabadi80@gmail.com

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۶/۶/۳۱

تاریخ دریافت: ۱۳۹۶/۳/۲۲

## چکیده

این تحقیق با رویکردی توصیفی - تحلیلی، از روش مطالعات میدانی و کتابخانه‌ای و با استفاده از مدل SWOT و فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی (AHP) و با بهره‌گیری از نرم‌افزار Expertchoice، تهیه و تدوین شده است. در این تحقیق به بررسی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای بافت فرسوده شهری در محله قیطریه تهران پرداخته ایم. یافته‌های حاصل از تحلیل مدل فوق، نشان می‌دهد در گروه نقاط قوت، گرایش عمده ساکنین به سکونت مجدد در محله با شیوه آپارتمان نشینی (وزن نهایی، ۰/۳۱۵)، وجود مسجد جعفری محله به‌عنوان مرکز محله (وزن نهایی، ۰/۲۷۴) و تسهیل مداخله در بافت به دلیل وجود درصد بالای ساختمان‌های ۱ و ۲ طبقه (وزن نهایی، ۰/۱۶۳) به ترتیب مهمترین نقاط قوت و فرسودگی اغلب مساکن و بافت کالبدی محدوده مورد مطالعه (وزن نهایی، ۰/۲۸۴)، رعایت نکردن نکات ایمنی و استفاده از مصالح بی‌دوام و کم‌دوام در اغلب ابنیه محله (وزن نهایی، ۰/۱۹۵) و معابر تنگ و باریک و دارای پله (وزن نهایی، ۰/۱۵۸) به ترتیب مهم‌ترین نقاط ضعف است. در عین حال دسترسی آسان به خیابان شریعتی (وزن نهایی، ۰/۴۱)، تشکیل نهادهای محله‌ای به دلیل همبستگی ساکنان (وزن نهایی، ۰/۱۸۴) و امکان تسهیل در نوسازی بافت با توجه به عدم وجود هر گونه اثر و فضای تاریخی با ارزش در بافت (وزن نهایی، ۰/۱۲۳) به ترتیب از مهمترین فرصتهای محدوده مورد مطالعه، همچنین عدم رسیدگی به وضعیت محدوده مورد مطالعه و تشدید فرسودگی آن (وزن نهایی، ۰/۳۴۹)، فقر به دلیل تورم بالا و درآمد پایین (وزن نهایی، ۰/۲۱۶) و عدم توان شبکه‌های داخلی بافت در ارتباط با تقاضا (وزن نهایی، ۰/۱۹۸) از جمله مهمترین تهدیدهای محدوده مورد مطالعه به‌شمار می‌آیند.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، فرسودگی کالبدی، AHP-SWOT، محله قیطریه

## مقدمه

اصولا امروزه در شهرها بافتهای قدیمی و فرسوده جدای از عملکردهای خاص خود در گذشته به عنوان یکی از مسائل شهری شناخته می شوند. به دنبال حاد شدن مشکلات نواحی قدیمی شهر که ابعاد مختلف زندگی شهری را تحت تأثیر قرار داده اند، دولت‌ها توجه ویژه‌ای را نسبت به نواحی قدیمی شهر مبذول داشته‌اند (Carley, 2005). در دهه‌های اخیر رشد بی‌رویه و شتابان شهرها در ایران، مشکلات شهری زیادی را دامن زده است؛ به گونه‌ای که این مشکلات و نارسایی‌ها، تمامی جنبه‌های شهرنشینی را تحت تأثیر خود قرار داده و گاهی زندگی شهری را مختل کرده است. یکی از این مشکلات عمده‌ی شهرهای قدیمی‌تر، وجود بافتهای فرسوده در آنها است که خود سرآغاز بسیاری از مشکلات شهری شده و مسائل اقتصادی - اجتماعی، کالبدی - فیزیکی، زیست‌محیطی و امنیتی را در پی داشته و زمینه‌ی ناپایداری را در بسیاری از شهرها فراهم کرده است. در اصل ساختار کالبدی شهرها متأثر از جریان‌های طبیعی، اجتماعی و اقتصادی، کم‌کم دچار تغییر و فرسودگی شده و ضرورت بازسازی و نوسازی آنها به مرور اندک‌اندک احساس می‌شود (جهان شاهی، ۱۳۸۲: ۲۲). هنگامی که حیات شهری در محدوده‌ی ای از شهر، به هر علتی به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد و کارآیی خود را از دست می‌دهد. هنگامی که کارایی یک محله شهری کاهش یافته و یا دچار فرسودگی می‌شود، ساکنانش دیگر تمایلی به بهسازی و نوسازی محل سکونت خود نخواهند داشت و به تدریج محدوده از چرخه توسعه خارج خواهد شد (زنگی آبادی، اکبری مهام، ۱۳۸۹: ۲۳). فرسودگی از مهم‌ترین مسائل مربوط به فضای شهری است که سبب بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی آن می‌شود. فرسودگی عاملی است که موجب زدودن خاطره جمعی، افول حیات شهری واقعی و شکل‌گیری حیات شهری روزمره‌ای می‌گردد. این عامل باعث کاهش عمر اثر و با شتابی کم و بیش تند، باعث حرکت به سوی نقطه پایانی اثر می‌گردد (حبیبی، ۱۳۸۶: ۲۷). هم‌چنین فرسودگی موجب ناکارآمدی، کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری و در نهایت زوال شهری در حوزه کالبدی و عملکردی می‌گردد. از آنجا که فرسودگی دارای ابعاد متعدد و مرتبطی می‌باشد، برخی از این ابعاد به ویژگی‌های ابنیه و کارکردهای آن مربوط می‌شود در حالیکه ابعاد دیگر با کل گستره در ارتباط هستند و در مورد هر یک از این ابعاد، میزان فرسودگی برای هر بنا یا گستره متفاوت است (عندلیب، ۱۳۸۹: ۱۹۴).

در شرایط به وجود آمده در بافت های فرسوده و همچنین حق ساکنان این بافت ها در داشتن محیط زندگی مناسب، به منظور ساماندهی بافت های فرسوده باید از طریق شاخص های توسعه پایدار که امروزه مورد تاکید و استفاده در ابعاد مختلف است بهره گرفت. ولی شاید به جرات بتوان گفت که ریشه بسیاری از مسائل و مشکلات بافتهای فرسوده، تنها فرسودگی کالبدی این بافتها می باشد که باعث خارج شدن بافت از روند توسعه شهر و به خطر افتادن هویت این محلات و همچنین شأن انسانی ساکنان آن خواهد شد (اکبرپور و همکاران، ۱۳۸۹: ۶۹). بافت فرسوده قیطریه در شمال تهران از بافتهای قدیمی است که در میانه محلاتی است که به لحاظ منزلت اجتماعی در سطح بالای شهر قرار دارند. ولی این بافت به لحاظ کلیه شاخصهای اجتماعی - اقتصادی و کالبدی دارای شاخصهای پایین بوده و عدم تعادل میان این بافت و بافت حوزه فراگیر به شدت مشاهده می گردد. تپه قیطریه به دلیل هجوم مهاجران روستایی شکل گرفت و به دلیل مجاورت با خیابان شریعتی این محله از رشد سریعی برخوردار بوده است ولی تفاوت این محله با بسیاری از مناطق که در روند توسعه و تحول شهر جذب شده اند را می توان در عدم تغییر ساختار کالبدی - فضایی آن دانست. به طوری که هیچگونه تغییر چشمگیری در کالبد و فضای آن از ابتدا تا کنون دیده نمی شود. این تپه به دلیل مناسبات خاص اجتماعی و ... به صورت یک جزء مجزا از بقیه منطقه قرار گرفته است که هیچگونه تغییر چشمگیری در کالبد و فضای آن از ابتدا تا کنون دیده نمی شود. عدم احداث معابر جدید و عدم پیروی این محدوده از نظام قطعه بندی و سیستم های نوین شهری که در سایر نقاط شهر در روند توسعه رخ داده است گواه این مطلب است. در واقع این محله بدون رعایت مسائل و قوانین و مقررات شهری شکل گرفته و دارای مشکلاتی از این دست می باشد: به دلیل تملک سکونت گروههای خاص شهری، این محله به صورت جزیره ای مجزا از سایر نقاط اطراف خود چه از نظر کالبدی و چه از نظر اجتماعی و فرهنگی قرار گرفته است. پایین بودن سرانه های کاربری ها از جمله مسکونی، فضای سبز و ... از حداقل میزان استاندارد. • مشکلات و فرسودگی کالبدی بخصوص در پهنه های مسکونی که باعث کاهش نظارت و نفوذ در بافت شده در نتیجه به محل مناسبی برای بزهکاری تبدیل شده است. فرسوده بودن بافت کالبدی بخصوص در پهنه های مسکونی و عدم استحکام آن. بنابراین این تحقیق به دنبال پاسخ به این سوال اصلی که عوامل فرسودگی بافت فرسوده شهری محله قیطریه چه مواردی هستند؟ بافت فرسوده تپه قیطریه در ناحیه هفت منطقه یک شهرداری تهران قرار گرفته است.

محدوده فعلی این بافت از طرف شمال به خیابان قیطریه، از طرف جنوب به خیابان شهید دهقان کمان، از طرف غرب به تقاطع بلوار صبا با خیابان قیطریه و خیابان شهید امیر حسین کریمی (خیابان بوعلی) و خیابان فاطمیه و از طرف شرق به بلوار کاوه منتهی می شود. طبق مطالعات انجام گرفته این بافت را به دلیل برخورداری از معیارهای طبیعی (از قبیل شیب و گسل) و معیارهای کالبدی مصنوع (از قبیل کیفیت ابنیه، دانه بندی قطعات، دسترسی و معابر باریک و پلکانی) و معیارهای اجتماعی و اقتصادی (از قبیل تراکم جمعیتی، ناهنجاری های اجتماعی، قیمت زمین، اشتغال و...) در محدوده بافتهای فرسوده منطقه یک قرار می گیرد.

### مبانی نظری

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده‌ی قانونی شهرها گفته می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری، آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها، به دلیل فقر ساکنان و مالکان آنها، امکان نوسازی خودبه‌خودی را نداشته و نیز، سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای برای سرمایه‌گذاری در آن را ندارند (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶: ۶۶). گذر زمان رد پای خود را بر روی پدیده‌ها حتی اگر آن‌ها در زمان خود بهترین باشند، بر جای می‌گذارند، پس فرسودگی، امری است اجتناب‌ناپذیر، که از آن گریز و مفری نیست و بناها، بافت‌ها و در مقیاس کلی تر، شهرها نیز از این قاعده کلی مستثنی نیستند و پس از سپری کردن عمر مفید فرسوده خواهند شد. به طور کلی کاهش کارایی هر پدیده‌ای، فرسودگی آن را در پی دارد. پدیده فرسودگی در بافت شهری بر کالبد بافت و همچنین فعالیت های اجتماعی و اقتصادی آن اثر گذار است و موجب رکود بافت شهری و تنزل شدید کیفیت زیست شهری می گردد (زنگی آبادی، مهام، ۱۳۸۹).

عمر ابنیه	• ساختمنهای موجود در این گونه بافتها عمدتاً قدیمی می باشند یا فاقد رعایت استانداردهای فنی هستند به گونه ای که غیر از استاندارد بودن آنها از ظاهر ساختمان قلیل تشخیص است. ابنیه این بافتها عمدتاً تاب مقاومت در مقابل زلزله ای با شدت متوسط را ندارند.
دانه بندی و تعداد طبقات	• ابنیه مسکونی واقع در اینگونه بافتها عمدتاً ریزدانه بوده و اکثر آنها یک یا دو طبقه هستند.
نوع مصالح	• مصالح بکاررفته در اینگونه بافتها عمدتاً از انواع خشتی، خشت و آجر و چوب و یا آجر و آهن بدون رعایت اتصالات افقی و عمودی و فاقد زیرسازی مناسب می باشند.
وضعیت دسترسی ها	• بافتهای فرسوده که عمدتاً بدون طرح قبلی ایجاد شده اند عمدتاً از ساختاری نامنظم برخوردارند و دسترسی های موجود در آنها عمدتاً پیاده می باشد به گونه ای که اکثر معبر آن بن بست یا با عرض کمتر از ۶ متر بوده و ضریب نفوذپذیری در آنها کمتر از ۳۰٪ است. متوسط مساحت عرصه ابنیه واقع شده در این بافتها عمدتاً کمتر از ۲۰۰ متر مربع می باشد.
وضعیت خدمات و زیرساختهای شهری	• بافتهای فرسوده به لحاظ برخورداری از خدمات، زیرساختها و فضاهای باز، سبز و عمومی دچار کمبودهای جدی اند.
شاخص های کیفی	• مسأله جمعیت پذیری بافتی که در حریم گسلها، مسیر قناتها و رودها، می باشند و نیز بافتهای روستایی درون شهری و ... از دیگر مسائلی هستند که در تعیین بافتهای فرسوده موثر می باشند.

شکل ۱: ویژگی های عمومی بافت های فرسوده

به طور کلی مهمترین مسائل و مشکلات بافتهای فرسوده را به این ترتیب طبقه بندی نمود:

#### مشکلات اجتماعی - اقتصادی

تخلیه تدریجی محل از ساکنان قدیمی، مهاجرت اقشار اجتماعی اصیل مناطق قدیمی، و جایگزینی آنها با مهاجرین ناهمگون، که فاقد هرگونه وابستگی به این مناطق هستند، رشد و گسترش انواع بزهکاری های اجتماعی و واگذاری بافت های قدیمی به فعالیت های خاص و رده پایین که جاذب بزهکاران و معتادان

می باشد، نرخ رشد منفی خانوار و جمعیت، انهدام ساخت اقتصادی گذشته بافت قدیم که مبتنی بر بازار بوده است، هزینه بالای مرمت واحدهای ساختمانی (این عامل باعث شانه خالی کردن سرمایه گذاران بخش خصوصی میگردد، سطح درآمد پایین و ناتوانی از سرمایه گذاری شخصی، ناتوانی از جلب مشارکت های مردمی (جمال، ۱۳۸۶: ۲۹).

### مشکلات زیست محیطی

عامل دیگری که بسیار در فرسودگی بافت تاریخی موثر است، آلودگی و مشکلات زیست محیطی است. به دلیل متمرکز شدن فضا های تجاری و کارگاهی و در نتیجه احداث انواع پایانه ها و انبار ها و ... و تردد بیش از حد اتومبیل ها در بافت، آلودگی هوا و آلودگی صوتی بسیار ایجاد می شود. آلودگی آب و زمین و هوا... سبب کاهش ارزش کیفی زندگی و آسایش ساکنان شده، روند رشد و توسعه بافت شهری را متوقف ساخته، درصد مهاجرت از آن پهنه شهری را افزایش داده و در نهایت، توقف نوسازی و فرسودگی بافت را به همراه می آورد. آلودگی صوتی نیز بهداشت و سلامتی روح و جسم ساکنان را تحت تاثیر قرار داده و سبب کاهش ارزش کیفی و کمی زندگی در آن بافت می شود (حبیبی و پوراحمد، ۱۳۸۶: ۵۸).

### مشکلات کالبدی و دسترسی

پایین بودن کیفیت بافت و استفاده از مصالح با کیفیت نامطلوب، انطباق کامل بافت قدیم با بافتهای فرسوده و وجود حرایم متعدد آثار تاریخی، تراکم بالای جمعیتی همراه با تراکم کم ساختمانی، کمبود شدید خدمات عمومی شهری همچون سرانه فضای سبز و یا تجهیزات شهری، توزیع نامناسب مکانی خدمات شهری، تفکیک زمین های منطقه به قطعات کوچک و ریزدانه بودن بافت، نبود زیرساخت های متناسب با جمعیت در سطح منطقه همچون پارکینگ، آسیب پذیری شدید کالبدی در هنگام مخاطرات طبیعی همچون زلزله، استفاده از مصالح کم دوام همچون آجر، خشت، و چوب (عرب احمدی، ۱۳۸۶: ۳۲).



شکل ۲: زمینه های فرسودگی و فرآیند ایجاد بافت های فرسوده شهری منبع: (ادیبی اسعدی نژاد، ۱۳۸۹)

نگرش های مختلف نسبت به بافت های کهن و نوسازی و بهسازی شهری

**نظریه ی محافظه کارانه:** پیروان این نظریه بر این باورند که تا حد امکان از هرگونه دخالت در وضع موجود باید پرهیز کرد. جان راسکین در این باره می گوید: شناخت یک بنای باستانی به منزله ی یک سند تاریخی است و برای حذف بخش های ناهماهنگ یا اضافه کردن بخش های تازه و استحکام بخشیدن به قسمت های ناپایدار و خطرناک، نباید اقدامی انجام شود.

**نظریه ی رادیکال:** پیروان این نگرش برای مداخله در بافت های قدیمی شهرها، دگرگون کردن بافت های کهن را با حفظ آثار فرهنگی ارزشمند تجویز می کنند و تخریب و نوسازی، به عنوان تنها راه حل پیشنهادی مطرح می شود.

**نظریه ی عقلایی:** مبانی نظری این گروه مرمت، باززنده سازی و نوسازی مشروط در بافت های قدیمی است. لئوناردو بنه ولو، استاد دانشگاه ونیز با اتکا به چنین نظریه ای، ضمن اینکه مراحل مختلف شکل گیری شهرها در طول تاریخ (از انقلاب کشاورزی تا انقلاب صنعتی) را شرح می دهد و نحوه ی نابودی آنها را

بیان می‌کند، در نهایت چنین نتیجه‌گیری می‌کند که چنانچه بخواهیم شهر کهن را حفظ و حراست کنیم، باید نظم نوینی از اداره‌ی شهرها به‌دست آوریم. بنه‌ولو مطرح می‌کند یک شهر کهن را باید هنگامی مورد حفاظت و مرمت قرار داد که طرح جامع با هدف بهتر کردن شرایط زندگی مردم تدوین شده باشد (اکبرپور، ۱۳۸۷: ۴۴). گدس عقیده داشت که مطالعات محیط طبیعی در برنامه‌ریزی شهری، به‌ویژه در بهسازی و نوسازی، اهمیت زیادی دارد. همچنین در بهسازی و نوسازی شهر باید بنا یا مجموعه‌های شهری با شرایط مکانی و زمانی انطباق و هماهنگی داشته باشد و بهسازی و نوسازی نباید تکرار دیروز باشد، بلکه باید تحول و تداوم آن باشد، همچنان‌که در طول تاریخ بوده است، البته باید خاطره‌های تاریخی و میراث فرهنگی حفظ شود. آموزش همگانی در بهسازی و نوسازی شهری به کارشناسان، مردم و مسئولان شهر، ضروری است. به اعتقاد "لینچ" باید در فرایند بهسازی و نوسازی شهری، برنامه‌ریزی با مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان و هماهنگی با مسئولان و مردم شهر انجام گیرد. به نمایش گذاشتن ارزش‌های تاریخی - فرهنگی از هر دوره‌ی تاریخی در فضاها و مجموعه‌های شهری و حمایت از موزه‌های فضای باز باید مورد توجه باشد. در نظریه‌ی احیای شهری، این مهم به معنی تجدید حیات یا باززنده‌سازی بخش‌هایی از نواحی شهری است که استانداردهای عمومی رایج زندگی شهری را ندارند. این نواحی در بخش‌های مختلف شهر شکل می‌گیرند؛ اما به‌طور معمول در بخش مرکزی شهرها قرار دارند و با مسائلی همچون کمبود مسکن مناسب، تضادهای غیرمنطقی کاربری اراضی، مشکلات ترافیک، محدودیت فضایی، مشکلات اجتماعی و.. دست به گریبان هستند (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۱۹ - ۲۱۲).

### روش تحقیق

این تحقیق از لحاظ هدف کاربردی و از لحاظ روش انجام توصیفی - تحلیلی است. برای جمع‌آوری اطلاعات و داده‌های مورد نیاز، از بررسی‌های اسنادی و همچنین مطالعات میدانی، از قبیل مصاحبه و پرسش‌نامه استفاده شده است. جامعه‌ی آماری در این پژوهش ساکنان بافت فرسوده‌ی محله قیطریه و روش نمونه‌گیری هم به‌صورت تصادفی است. برای تجزیه و تحلیل اطلاعات و ارائه‌ی راهبردهای بهبود بافت فرسوده‌ی محله قیطریه، از ماتریس تحلیلی SWOT بهره گرفته شد که بدین منظور فهرستی از نقاط



قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها مورد شناسایی و تحلیل قرار گرفت، گفتنی است که اطلاعات مربوط به نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید از پرسش‌نامه‌ها استخراج شدند. در عین حال برای تکمیل اطلاعات، از روش مصاحبه با مسئولان و دست‌اندرکاران سازمان نوسازی و بهسازی و سازمان عمران و مسکن‌سازان شهرداری تهران و شهرداری منطقه یک نیز بهره گرفته شد. سپس با تنظیم عوامل استراتژیک داخلی و خارجی که مبنای پایه در تدوین راهبردها هستند، ماتریس راهبردی SWOT استخراج شد. در نهایت با توجه به دیدگاه‌های کارشناسی و با لحاظ کردن دیدگاه‌های مصاحبه‌شوندگان، وزندهی به تک‌تک عوامل SWOT انجام شد و با بهره‌گیری از تلفیق مدل AHP- SWOT از طریق نرم‌افزار Expertchoice پس از تجزیه و تحلیل‌های تکمیلی، راهبردهای برتر برای چگونگی مداخله در بافت فرسوده‌ی محله قیطریه با توجه به اولویت‌زنی تعیین شدند.

### یافته های تحقیق و بحث

فرایند بهره‌گیری از تلفیق مدل راهبردی AHP- SWOT در شناسایی و تحلیل با توجه به اینکه ماتریس SWOT که گاهی TOWS نیز نامیده می‌شود، ابزاری برای شناخت تهدیدها<sup>۱</sup> و فرصت‌های<sup>۲</sup> موجود در محیط خارجی یک سیستم و بازشناسی ضعف‌ها<sup>۳</sup> و قوت‌های<sup>۴</sup> داخلی آن به منظور سنجش وضعیت و تدوین راهبردها برای هدایت و کنترل یک سیستم است. در این تحقیق برای تحلیل فرصت‌ها و تهدیدها و همچنین قوت‌ها و ضعف‌های موجود در بافت فرسوده‌ی محله قیطریه، از آن بهره گرفته شده است. به‌طور کوتاه می‌توان گفت، این مدل ابزاری برای تحلیل وضعیت و تدوین راهبرد است و این امور از روش‌های زیر پی‌جویی می‌شود: بازشناسی و طبقه‌بندی قوت‌ها و ضعف‌های درونی سیستم؛ بازشناسی و طبقه‌بندی فرصت‌ها و تهدیدهای موجود در محیط خارج سیستم؛ تکمیل ماتریس SWOT؛ و تدوین راهبردهای گوناگون برای هدایت سیستم در آینده (اکبرپور، ۱۳۸۷: ۱۵۰). به‌گفته‌ی دیگر مدل SWOT تحلیلی نظام‌مند را برای شناسایی این عوامل و انتخاب راهبردها ارائه می‌دهد که بهترین تطابق بین آنها را ایجاد می‌کند. از دیدگاه این مدل، یک استراتژی مناسب قوت‌ها و فرصت‌ها را به حداکثر و ضعف‌ها و تهدیدها

---

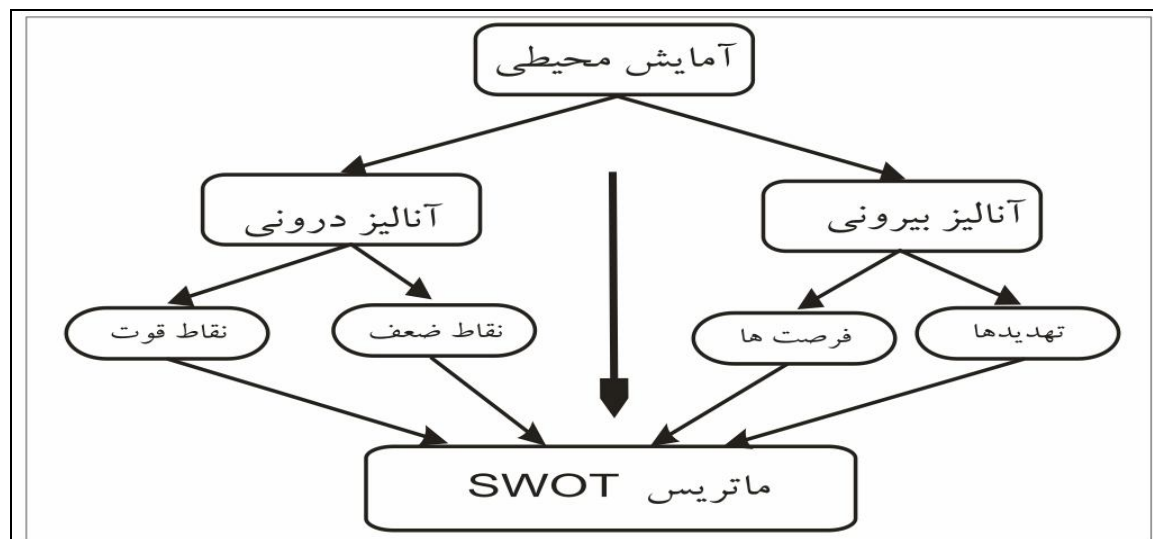
1. Threats

2. Opportunities

3. Weakness

4. Strengths

را به حداقل ممکن می‌رساند. برای این منظور نقاط قوت و ضعف و فرصت‌ها و تهدیدها در چهار حالت کلی SO، WO، ST و WT پیوند داده می‌شوند (شکل ۳) و گزینه‌های استراتژی خلق و انتخاب می‌شوند (Harrison, 2003).



شکل ۳. چارچوب تحلیل SWOT

در ادامه با تلفیق مدل SWOT و AHP و برای ساختن ماتریس تهدیدها، فرصت‌ها، نقاط ضعف و نقاط قوت و ارزش‌گذاری و تحلیل آنها در بافت فرسوده‌ی محله قیطریه، هشت مرحله به شرح زیر پی‌جویی شده است:

- ۱- فهرستی از فرصت‌های عمده‌ای تهیه و تدوین شد که از بیرون برای بافت فرسوده فراهم است.
- ۲- فهرستی از تهدیدهای عمده‌ی موجود در محیط خارج از محدوده‌ی بافت فرسوده نیز پی‌جویی شد.
- ۳- فهرستی از نقاط قوت داخلی بافت فرسوده فراهم شد.
- ۴- فهرستی از نقاط عمده‌ی ضعف داخلی بافت فرسوده تهیه و تکمیل شد.
- ۵- سپس با تلفیق AHP و SWOT به تحلیل و مقایسه‌ی زوجی، به تفکیک هر یک از عوامل قوت، ضعف، فرصت و تهدید در بافت فرسوده‌ی محله قیطریه و وزندهی هر یک از عوامل اقدام شد.
- ۶- آنگاه ماتریس نهایی اولویت‌های بین‌گروهی عوامل SWOT که به کمک وزندهی به‌روشنی

AHP تعیین شدند را استخراج و نزولی کردیم.

۷- پس از آن با توجه به اهمیت و ضرورت اجرایی کردن یافته‌ها و همچنین در نظر گرفتن محدودیت‌ها و امکانات اجرایی آن، از میان ۳۲ اولویت اولیه، در نهایت ۱۰ اولویت برتر از میان کلیه عوامل SWOT، تعیین و درجه‌بندی شدند.

۸- در نهایت چگونگی مداخله در فضای بافت فرسوده و راهبردهای مربوط به هر یک از اولویت‌ها و استراتژی‌های مداخله (SO, ST, WO, WT) را تدوین کرده‌ایم.

در این تحقیق برای انجام تجزیه و تحلیل SWOT و برای شناسایی و تعیین نقاط قوت و ضعف فرصت‌ها و تهدیدهای محدوده‌ی مطالعاتی، ابتدا به کمک پرسش‌نامه از افراد آگاه و ساکنان بافت فرسوده‌ی محله قیطره، اطلاعات مورد نیاز جمع‌آوری شد. سپس با در نظر گرفتن پاسخ‌های داده شده و بازدید دوباره برای کنترل صحت و دقت پاسخ‌ها از محل به عمل آمد و اطلاعات تکمیلی از طریق مصاحبه با ساکنان به دست آمد. در نهایت به تعیین مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار درونی و بیرونی بر کارکردها، بافت و ساخت محدوده‌ی فرسوده‌ی محله قیطره، اقدام شد.

جدول ۱. عوامل مؤثر داخلی و خارجی SWOT در زمینه‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی بافت فرسوده‌ی محله قیطره

عوامل داخلی	نقاط قوت (S)	عوامل خارجی	تهدیدها (T)	فرصتها (O)
	<p>عنوان مرکز محله در بافت ۱. وجود مسجد جعفری محله به فرسوده</p> <p>دلیل وجود درصد بالای ۲. تسهیل امکان مداخله در بافت به های ۱ و ۲ طبقه ساختمان</p> <p>۳. تسهیل در تملک اراضی مسکونی به دلیل پایین بودن سطح قیمت و ویلایی بودن ابنیه</p> <p>۴. صمیمیت و روابط همسایگی بالا بین ساکنان</p> <p>۵. گرایش عمده ساکنین به سکونت مجدد در محله با شیوه آپارتمان نشینی</p> <p>۶. تمایل بالای ساکنان به نوسازی و بهسازی مسکن</p> <p>۷. درصد بالای میزان مالکیت واحدهای مسکونی</p> <p>ی سکونت در محله ۸. بالا بودن میزان تمایل به ادامه</p>	<p>۱. طرح تخریب مسجد و واقع شدن آن در طرح تعریفی خیابان قیطره به</p> <p>۲. نبود ایستگاه آتش نشانی در محدوده بافت</p> <p>۳. عدم وجود پارکینگ عمومی</p> <p>ها ۴. شیب تند برخی کوچه</p> <p>۵. وجود معابر تنگ و باریک دارای پله</p> <p>ی مورد ۶. فرسودگی اغلب مسکن و بافت کالبدی محدوده مطالعه</p>	<p>۱. امکان ایجاد تناقض بین فرهنگ سکونت موجود با شیوه آپارتمان نشینی</p> <p>دلیل تورم بالا و درآمد پایین ۲. فقر ساکنان به</p> <p>۳. عدم توان و تمایل به مشارکت اقتصادی در بین ساکنان</p> <p>۴. عدم توجه به آثار تاریخی (مسجد جعفری) و از بین رفتن هویت محله</p> <p>۵. عدم کشش‌پذیری شبکه‌های داخلی بافت با</p>	<p>۱. تشکیل سازمانها و نهادهای محله ای به دلیل همبستگی ساکنان</p> <p>۲. صرفه جویی در اختصاص زمین به ساخت و ساز مسکونی در شیوه آپارتمان سازی</p> <p>شریعتی ۳. دسترسی آسان به خیابان</p> <p>۴. امکان تسهیل در نوسازی بافت با توجه به عدم وجود هر گونه اثر و فضای تاریخی با ارزش در بافت</p> <p>ی محله ۵. تمایل ساکنان به مشارکت در اداره</p> <p>۶. حس تعلق ساکنان بافت فرسوده به محل شان سکونت</p> <p>کرده ۷. جمعیت جوان و تحصیل</p>
	<p>نقاط ضعف (W)</p>			

<p>توجه به تقاضا زیاد ی مورد ۶. عدم رسیدگی به وضعیت محدوده مطالعه و تشدید فرسودگی آن ۷. به تفاهم نرسیدن مسئولان شهری با مالکان ی واگذاری ملک در زمینه</p>		<p>دوام و ۷. رعایت نکردن نکات ایمنی و استفاده از مصالح بی ی محله دوام در اغلب ابنیه کم ۸. عدم توانایی مالی (شریط اقتصادی بد اغلب ساکنان) ساکنان برای نوسازی و بهسازی ۹. نسبت بالای آسیب های اجتماعی در بافت فرسوده تپه قیطریه ۱۰. عدم وجود سیستم دفع آب های سطحی</p>	
---	--	--	--

منبع: (مطالعات میدانی نگارندگان)

تدوین راهبردهای توسعه‌ی بافت فرسوده‌ی محله قیطریه با بهره‌گیری از تلفیق روش AHP و

### مدل SWOT

می‌توان گفت تجزیه و تحلیل SWOT به‌عنوان ابزاری مهم در فرایند برنامه‌ریزی استراتژیک، گاهی نقص‌هایی نیز دارد. از جمله اینکه در زمان استفاده از SWOT، آنالیز فاقد امکان ارزیابی جامع موقعیت تصمیم‌گیری است و بیشتر در آن به تعیین فهرست تعدادی از عوامل در گروه‌های نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها اکتفا می‌شود. از آنجاکه فرایند برنامه‌ریزی اغلب دربرگیرنده‌ی تعداد زیادی از معیارها و وابستگی‌های درونی آنهاست، ممکن است که استفاده از SWOT ناکافی باشد. بنابراین با توجه به موارد فوق و برای افزایش کارایی در فرایند برنامه‌ریزی استراتژیک، مهم‌ترین راهکار پیشنهادی در این تحقیق، ادغام مدل‌های SWOT با AHP است. زیرا AHP از جمله روش‌هایی است که برای کمی‌سازی عوامل SWOT و فراهم کردن امکان ارزیابی موقعیت‌های تصمیم‌گیری با SWOT، شرایط لازم را فراهم می‌آورد. در این ترکیب SWOT چارچوب پایه‌ای فراهم می‌کند که درون آن، آنالیز موقعیت تصمیم‌گیری انجام می‌شود و AHP در انجام هر چه تحلیلی‌تر کردن آن کمک می‌کند. در این تحقیق پس از تعیین نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای بافت فرسوده‌ی محله قیطریه با بهره‌گیری از مدل SWOT از روش AHP نیز برای اولویت‌بندی عوامل SWOT و سپس اولویت‌بندی گروه‌های SWOT استفاده شد. در عین حال برای بالا بردن کیفیت آنالیز AHP-SWOT، از چند کارشناس در زمینه‌ی برنامه‌ریزی شهری و بافت فرسوده که با حوزه‌ی مورد مطالعه آشنا بوده یا در آنجا زندگی می‌کنند، خواسته شد تا در وزن‌دهی عوامل SWOT در چهارچوب مدل AHP مشارکت کنند. فرایند تحلیل سلسله‌مراتبی (AHP) روشی است منعطف، قوی و ساده که برای تصمیم‌گیری در شرایطی که معیارهای تصمیم‌گیری متضاد، انتخاب بین گزینه‌ها را با مشکل روبه‌رو می‌کند، مورد استفاده قرار می‌گیرد. AHP یکی از جامع‌ترین

سیستم های طراحی شده برای تصمیم گیری با معیارهای چندگانه است؛ زیرا این مدل امکان فرموله کردن مسأله را به صورت سلسله مراتبی فراهم می کند و همچنین امکان در نظر گرفتن معیارهای مختلف کمی و کیفی را در مسأله دارد. در عین حال این فرایند گزینه های مختلف را در تصمیم گیری دخالت داده و امکان تحلیل حساسیت روی معیارها و زیرمعیارها را دارد، همچنین بر مبنای مقایسه ی زوجی پایه گذاری شده که قضاوت و محاسبه ها را تسهیل می کند و میزان سازگاری و ناسازگاری تصمیم را نشان می دهد و این از مزایای ممتاز این مدل در تصمیم گیری چند معیاره است (قدسی پور، ۱۳۷۹: ۵۶). این روش شامل سه گام اصلی زیر است: الف) تولید ماتریس مقایسه ی دوتایی؛ ب) محاسبه ی وزن های معیار؛ ج) برآورد نسبت توافق. بر این مبنای مقایسه ی زوجی عوامل SWOT در قالب AHP در بافت فرسوده ی محله قیطره انجام گرفت، وزن دهی و اولویت بندی شد که نتایج یافته ها در جداول شماره ی ۲ تا ۷ آمده است.

جدول ۲. مقایسه های زوجی عوامل در گروه نقاط قوت بافت فرسوده ی محله قیطره

وزن نسبی	S <sub>8</sub>	S <sub>7</sub>	S <sub>6</sub>	S <sub>5</sub>	S <sub>4</sub>	S <sub>3</sub>	S <sub>2</sub>	S <sub>1</sub>	قوت ها
۰/۲۷۴	۵	۵	۵	۱	۵	۶	۳	۱	عنوان مرکز محله در بافت وجود مسجد جعفری به S <sub>1</sub> فرسوده
۰/۱۶۳	۵	۴	۴	۰/۲۵	۴	۵	۱	۰/۳۳	دلیل وجود درصد بالای تسهیل مداخله در بافت به S <sub>2</sub> های ۱ و ۲ طبقه ساختمان
۰/۰۲۹	۰/۵	۰/۳۳	۰/۲۵	۰/۲	۰/۵	۱	۰/۲	۰/۱۶	تسهیل در تملک اراضی مسکونی به دلیل پایین بودن S <sub>3</sub> سطح قیمت و ویلایی بودن انبیه
۰/۰۴۹	۱	۱	۱	۰/۱۶	۱	۲	۰/۲۵	۰/۲	صمیمیت و روابط همسایگی بالا بین ساکنان S <sub>4</sub>
۰/۳۱۵	۶	۶	۶	۱	۶	۵	۴	۱	گرایش عمده ساکنین به سکونت مجدد در محله با شیوه S <sub>5</sub> آبار تمان نشینی
۰/۰۷۷	۴	۲	۱	۰/۱۶	۱	۴	۰/۲۵	۰/۲	تمایل بالای ساکنان به نوسازی و بهسازی مسکن S <sub>6</sub>
۰/۰۴۸	۱	۱	۰/۵	۰/۱۶	۱	۳	۰/۲۵	۰/۲	درصد بالای میزان مالکیت واحدهای مسکونی S <sub>7</sub>
۰/۰۴۲	۱	۱	۰/۲۵	۰/۱۶	۱	۲	۰/۲	۰/۲	ی سکونت در محله بالا بودن میزان تمایل به ادامه S <sub>8</sub>

C.I.=0.0786255

جدول ۳. مقایسه های زوجی عوامل در گروه نقاط ضعف محدوده ی مطالعاتی بافت فرسوده ی محله قیطره

وزن نسبی	W <sub>10</sub>	W <sub>9</sub>	W <sub>8</sub>	W <sub>7</sub>	W <sub>6</sub>	W <sub>5</sub>	W <sub>4</sub>	W <sub>3</sub>	W <sub>2</sub>	W <sub>1</sub>	هاضعف
۰/۰۷۵	۱	۴	۱	۰/۳۳	۰/۲۵	۰/۳۳	۳	۴	۳	۱	طرح تخریب مسجد و واقع شدن آن در W <sub>1</sub> طرح تعریض خیابان قیطره
۰/۰۴۸	۰/۳۳	۳	۰/۳۳	۰/۲	۰/۲	۰/۲	۴	۴	۱	۰/۳۳	نبود ایستگاه آتش نشانی در محدوده بافت W <sub>2</sub>
۰/۰۱۹	۰/۲۵	۰/۳۳	۰/۲۵	۰/۱۶	۰/۱۶	۰/۲	۰/۲۵	۱	۰/۲۵	۰/۲۵	عدم وجود پارکینگ عمومی W <sub>3</sub>
۰/۰۳۶	۰/۲۵	۴	۰/۲۵	۰/۲	۰/۱۶	۰/۲	۱	۴	۰/۲۵	۰/۳۳	ها شیب تند برخی کوچه W <sub>4</sub>

۰/۱۵۸	۴	۵	۴	۰/۳۳	۰/۲۵	۱	۵	۵	۵	۳	وجود معابر تنگ و باریک و دارای پله W <sub>5</sub>
۰/۲۸۴	۴	۶	۵	۳	۱	۴	۶	۶	۵	۴	فرو سودگی اغلب مسکن و بافت کالبدی W <sub>6</sub> ی مورد مطالعه محدوده
۰/۱۹۵	۳	۶	۴	۱	۰/۳۳	۳	۵	۶	۵	۳	رعایت نکردن نکات ایمنی و استفاده از W <sub>7</sub> ی دوام در اغلب ابنیه دوام و کم مصالح بی محله
۰/۰۶۹	۰/۳۳	۴	۱	۰/۲۵	۰/۲	۰/۲۵	۴	۴	۳	۱	عدم توانایی مالی (شریط اقتصادی بد W <sub>8</sub> اغلب ساکنان) ساکنان برای نوسازی و بهسازی
۰/۰۲۵	۰/۳۳	۱	۰/۲۵	۰/۱۶	۰/۱۶	۰/۲	۰/۲۵	۳	۰/۳۳	۰/۲۵	نسبت بالای آسیب های اجتماعی در بافت W <sub>9</sub> فرو سوده تپه قیطره
۰/۰۸۷	۱	۳	۳	۰/۳۳	۰/۲۵	۰/۲۵	۴	۴	۳	۱	عدم وجود سیستم دفع آب های سطحی W <sub>10</sub>

C.I.=0.149409

منبع: (محاسبات نگارندگان)

جدول ۴. مقایسه های زوجی عوامل در گروه فرصت های بافت فرسوده ی محله قیطره

وزن نسبی	O <sub>7</sub>	O <sub>6</sub>	O <sub>5</sub>	O <sub>4</sub>	O <sub>3</sub>	O <sub>2</sub>	O <sub>1</sub>	فرصت ها
۰/۱۸۴	۴	۴	۴	۴	۰/۲	۱	۱	تشکیل سازمانها و نهادهای محله ای به دلیل همبستگی ساکنان O <sub>1</sub>
۰/۱۵۵	۵	۵	۵	۱	۰/۲۵	۱	۱	صرفه جویی در اختصاص زمین به ساخت و ساز مسکونی در شیوه O <sub>2</sub> آپارتمان سازی
۰/۴۱	۵	۵	۴	۵	۱	۴	۵	شریعتی دسترسی آسان به خیابان O <sub>3</sub>
۰/۱۲۳	۴	۵	۴	۱	۰/۲	۱	۰/۲۵	امکان تسهیل در نوسازی بافت با توجه به عدم وجود هر گونه اثر و O <sub>4</sub> فضای تاریخی با ارزش در بافت
۰/۰۴۳	۱	۱	۱	۰/۲۵	۰/۲۵	۰/۲	۰/۲۵	ی محله تمایل ساکنان به مشارکت در اداره O <sub>5</sub>
۰/۰۴۰	۱	۱	۱	۰/۲	۰/۲	۰/۲	۰/۲۵	حسن تعلق ساکنان بافت فرسوده به محل سکونت شان O <sub>6</sub>
۰/۰۴۱	۱	۱	۱	۰/۲۵	۰/۲	۰/۲	۰/۲۵	کرده جمعیت جوان و تحصیل O <sub>7</sub>

C.I.=0.114957

منبع: (محاسبات نگارندگان)

جدول ۵. مقایسه های زوجی عوامل در گروه تهدیدهای بافت فرسوده ی محله قیطره

وزن نسبی	T <sub>7</sub>	T <sub>6</sub>	T <sub>5</sub>	T <sub>4</sub>	T <sub>3</sub>	T <sub>2</sub>	T <sub>1</sub>	تهدیدها
۰/۰۶۸	۴	۰/۲	۰/۲	۰/۳۳	۵	۰/۲	۱	امکان ایجاد تناقض بین فرهنگ سکونت موجود با شیوه آپارتمان T <sub>1</sub> نشینی
۰/۲۱۶	۶	۰/۳۳	۱	۴	۶	۱	۵	دلیل تورم بالا و در آمد پایین فقر ساکنان به T <sub>2</sub>
۰/۰۳۱	۱	۰/۲	۰/۲	۰/۲	۱	۰/۱۶	۰/۲	عدم توان و تمایل به مشارکت اقتصادی در بین ساکنان T <sub>3</sub>
۰/۱۰۶	۵	۰/۲۵	۰/۳۳	۱	۵	۰/۲۵	۳	دلیل همجواری با آمد و شد زیاد وسائط نقلیه از درون بافت به T <sub>4</sub> های اصلی خیابان
۰/۱۹۸	۶	۰/۳۳	۱	۳	۵	۱	۵	های داخلی بافت با توجه به تقاضای زیاد عدم کشتی شبکه T <sub>5</sub>
۰/۳۴۹	۶	۱	۳	۴	۵	۳	۵	ی مورد مطالعه و تشدید عدم رسیدگی به وضعیت محدوده T <sub>6</sub> فرو سودگی آن
۰/۰۲۹	۱	۰/۱۶	۰/۱۶	۰/۲	۱	۰/۱۶	۰/۲۵	ی واگذاری به تفاهم نرسیدن مسئولان شهری با مالکان در زمینه T <sub>7</sub> ملک

منبع: (محاسبات نگارندگان)

C.I.=0.12023

جدول ۶. اولویت نهایی بین گروهی عوامل SWOT در راستای بهینه‌سازی بافت فرسوده‌ی محله قیطریه

اولویت تجمعی	ترتیب اولویت	اولویت نهایی	SWOT عوامل بین گروهی
۱	۱	۰/۳۱۵	گرایش عمده ساکنین به سکونت مجدد در محله با شیوه آپارتمان نشینی S5
۲	۲	۰/۲۷۴	عنوان مرکز محله در بافت فرسوده وجود مسجد جعفری به S1
۳	۳	۰/۱۶۳	های ۱ و ۲ طبقه علت وجود درصد بالای ساختمان تسهیل مداخله در بافت به S2
۴	۴	۰/۰۷۷	تمایل بالای ساکنان به نوسازی و بهسازی مسکن S6
۵	۵	۰/۰۴۹	صمیمیت و روابط همسایگی بالا بین ساکنان S4
۶	۶	۰/۰۴۸	درصد بالای میزان مالکیت واحدهای مسکونی S7
۷	۷	۰/۰۴۲	ی سکونت در محل بالا بودن میزان تمایل به ادامه S8
۸	۸	۰/۰۲۹	تسهیل در تملک اراضی مسکونی به دلیل پایین بودن سطح قیمت و ویلایی بودن ابنیه S3
۹	۱	۰/۲۸۴	ی مورد مطالعه فرسودگی اغلب مسکن و بافت کالبدی محدوده W6
۱۰	۲	۰/۱۹۵	ی محله دوام در اغلب ابنیه دوام و کم رعایت نکردن نکات ایمنی و استفاده از مصالح بی W7
۱۱	۳	۰/۱۵۸	وجود معابر تنگ و باریک و دارای پله W5
۱۲	۴	۰/۰۸۷	عدم وجود سیستم دفع آب های سطحی W10
۱۳	۵	۰/۰۷۵	طرح تخریب مسجد و واقع شدن آن در طرح تعریض خیابان قیطریه W1
۱۴	۶	۰/۰۶۹	عدم توانایی مالی (شریط اقتصادی بد اغلب ساکنان) ساکنان برای نوسازی و بهسازی W8
۱۵	۷	۰/۰۴۸	نبود ایستگاه آتش نشانی در محدوده بافت W2
۱۶	۸	۰/۰۳۶	شیب تند برخی کوچه‌ها W4
۱۷	۹	۰/۰۲۵	نسبت بالای آسیب های اجتماعی در بافت فرسوده W9
۱۸	۱۰	۰/۰۱۹	عدم وجود پارکینگ عمومی W3
۱۹	۱	۰/۰۴۱	شریعتی دسترسی آسان به خیابان O3
۲۰	۲	۰/۱۸۴	تشکیل سازمانها و نهادهای محله ای به دلیل همبستگی ساکنان O1
۲۱	۳	۰/۱۵۵	صرفه جویی در اختصاص زمین به ساخت و ساز مسکونی در شیوه آپارتمان سازی O2
۲۲	۴	۰/۱۲۳	امکان تسهیل در نوسازی بافت با توجه به عدم وجود هر گونه اثر و فضای تاریخی با ارزش در بافت O4
۲۳	۵	۰/۰۴۳	ی محله تمایل ساکنان به مشارکت در اداره O5
۲۴	۶	۰/۰۴۱	کرده جمعیت جوان و تحصیل O7
۲۵	۷	۰/۰۴۰	حس تعلق ساکنان بافت فرسوده به محل سکونت شان O6
۲۶	۱	۰/۳۴۹	ی مورد مطالعه و تشدید فرسودگی آن عدم رسیدگی به وضعیت محدوده T6
۲۷	۲	۰/۲۱۶	دلیل تورم بالا و در آمد پایین فقر ساکنان به T2
۲۸	۳	۰/۱۹۸	عدم گشود پذیری شبکه های داخلی بافت با توجه به تقاضای زیاد T5
۲۹	۴	۰/۱۰۶	عدم توجه به آثار تاریخی (مسجد جعفری) و از بین رفتن هویت محله T4
۳۰	۵	۰/۰۶۸	امکان ایجاد تناقض بین فرهنگ سکونت موجود با شیوه آپارتمان نشینی T1
۳۱	۶	۰/۰۳۱	عدم توان و تمایل به مشارکت اقتصادی در بین ساکنان T3
۳۲	۷	۰/۰۲۹	ی واگذاری ملک به تفاهم نرسیدن مسئولان شهری با مالکان در زمینه T7

منبع: (نگارندگان)

### تعیین اولویت های اجرایی مداخله در بافت فرسوده ی محله قیطریه

نتایج به دست آمده از ارزیابی نهایی عوامل SWOT در چارچوب مدل AHP نشان می دهد که در گروه نقاط قوت، گرایش عمده ساکنین به سکونت مجدد در محله با شیوه آپارتمان نشینی (وزن نهایی، ۰/۳۱۵)، وجود مسجد جعفری محله به عنوان مرکز محله (وزن نهایی، ۰/۲۷۴) و تسهیل مداخله در بافت به دلیل

وجود درصد بالای ساختمان‌های ۱ و ۲ طبقه (وزن نهایی، ۰/۱۶۳) به ترتیب مهم‌ترین نقاط قوت و فرسودگی اغلب مساکن و بافت کالبدی محدوده‌ی مورد مطالعه (وزن نهایی، ۰/۲۸۴)، رعایت نکردن نکات ایمنی و استفاده از مصالح بی‌دوام و کم‌دوام در اغلب ابنیه‌ی محله (وزن نهایی، ۰/۱۹۵) و معابر تنگ و باریک و دارای پله (وزن نهایی، ۰/۱۵۸) به ترتیب مهم‌ترین نقاط ضعف است. در عین حال دسترسی آسان به خیابان شریعتی (وزن نهایی، ۰/۴۱)، تشکیل سازمانها و نهادهای محله ای به دلیل همبستگی ساکنان (وزن نهایی، ۰/۱۸۴) و امکان تسهیل در نوسازی بافت با توجه به عدم وجود هر گونه اثر و فضای تاریخی با ارزش در بافت (وزن نهایی، ۰/۱۲۳) به ترتیب از مهم‌ترین فرصت‌های محدوده‌ی مورد مطالعه، همچنین عدم رسیدگی به وضعیت محدوده‌ی مورد مطالعه و تشدید فرسودگی آن (وزن نهایی، ۰/۳۴۹)، فقر به دلیل تورم بالا و درآمد پایین (وزن نهایی، ۰/۲۱۶) و عدم توان شبکه‌های داخلی بافت در ارتباط با تقاضا (وزن نهایی، ۰/۱۹۸) از جمله مهم‌ترین تهدیدهای محدوده مورد مطالعه به‌شمار می‌آیند. بنابراین نتایج حاصل از تلفیق عوامل SWOT و مدل AHP نشان می‌دهد که به‌طورکلی در بین ۳۲ اولویت SWOT، اولویت‌هایی که بیشترین تأثیرگذاری را دارند، شامل ۱۰ اولویت برتر نقاط ضعف و فرصت هر کدام ۲ عامل و نقاط قوت و تهدید هر کدام ۳ عامل برای مداخله در بافت فرسوده‌ی محله قیطریه به‌شمار می‌روند که عبارت‌اند از:

- ۱- دسترسی آسان به خیابان شریعتی (وزن نهایی، ۰/۴۱) قوت (O<sub>3</sub>).
- ۲- عدم رسیدگی به وضعیت محدوده‌ی مورد مطالعه و تشدید فرسودگی آن (وزن نهایی، ۰/۳۴۹) تهدید (T<sub>6</sub>).
- ۳- گرایش عمده ساکنین به سکونت مجدد در محله با شیوه آپارتمان نشینی (وزن نهایی، ۰/۳۱۵) قوت (S<sub>5</sub>).
- ۴- فرسودگی اغلب مساکن و بافت کالبدی محله (وزن نهایی، ۰/۲۸۴) ضعف (W<sub>6</sub>).
- ۵- وجود مسجد جعفری به‌عنوان مرکز محله (وزن نهایی، ۰/۲۷۴) قوت (S<sub>1</sub>).
- ۶- فقر ساکنان به دلیل تورم بالا و درآمد پایین (وزن نهایی، ۰/۲۱۶) تهدید (T<sub>2</sub>).
- ۷- عدم کشش‌پذیری شبکه‌های داخلی بافت با توجه به تقاضای زیاد (وزن نهایی، ۰/۱۹۸) تهدید (T<sub>5</sub>).
- ۸- رعایت نکردن نکات ایمنی و استفاده از مصالح بی‌دوام و کم‌دوام در اغلب ابنیه‌ی محله (وزن



نهایی، ۰/۱۹۵) ضعف (W<sub>7</sub>).

۹- تشکیل سازمانها و نهادهای محله ای به دلیل همبستگی ساکنان (وزن نهایی، ۰/۱۸۴) فرصت (O<sub>1</sub>).

۱۰- تسهیل مداخله در بافت به دلیل وجود درصد بالای ساختمانهای ۱ و ۲ طبقه (وزن نهایی، ۰/۱۶۳) قوت (S<sub>2</sub>).

اینک در تحلیل نهایی چگونگی تأثیر و تأثر متقابل نقاط قوت و ضعف و همچنین فرصت ها و تهدیدهای دارای اولویت های فوق الذکر، به راهبردهای مداخله در قالب مدل SWOT رهنمون می شویم که به شرح جدول شماره ۷ از نظر اجرایی قابل عملیاتی شدن است.

جدول ۷. راهبردهای نهایی مداخله در بافت فرسوده ی محله قیطره در قالب مدل AHP-SWOT

<p>۱. فراهم کردن شرایط مناسب برای کاهش آسیب های اجتماعی با استفاده از مشارکت خود اهالی</p> <p>کار سازی و استاندارد سازی مصالح به ۲. مقاوم رفته در بناهای فرسوده</p> <p>۳. بهبود روابط اجتماعی با ایجاد فضاهای باز در شرایط بحرانی مثل زلزله</p> <p>۴. بهبود وضعیت مالی ساکنان برای نوسازی محل سکونتشان برای جلوگیری از فرسودگی بیشتر بافت</p> <p>۵. بهبود وضعیت معابر از طریق اختصاص دادن بخشی از اعتبارات عمرانی به این مسأله</p>	<p>استراتژی بازنگری (WO)</p> 	<p>۱. به حد اکثر رساندن استفاده ی بهینه در طرح های شهری برای مداخله بافت فرسوده</p> <p>۲. حداکثر سازی زمینه های مشارکت مردم در تصمیم گیری های مربوط به محله و اداره آن</p> <p>عنوان ی بهینه از مسجد جعفری به ۳. استفاده رسانی محلی با همکاری نهاد پایگاه اطلاع منتخب محلی</p> <p>۴. ارتقا و تقویت حس تعلق به مکان در بین ها و ... در ساکنان با ایجاد نمادها، نشانه خصوص مرکز آن نقاط مختلف محله به</p> <p>۵. افزایش تراکم ساختمانی در جهت رفع مشکل مسکن در آینده</p>	<p>استراتژی تهاجمی (SO)</p> 
<p>۱. جلوگیری از وقوع جرم در محله و کاهش آسیب های اجتماعی ناشی از آن</p> <p>دنبال ۲. جلوگیری از فقر اقتصادی اهالی و به آن جلوگیری از آسیب ها و جرائم اجتماعی ناشی از آن</p> <p>۳. بهبود توان اقتصادی ساکنان در راستای مشارکت بیشتر در امور مربوط به محل</p> <p>ی کاربری های ورزشی، ۴. تغییر و بهبود سرانه درمانی و فرهنگی</p>	<p>استراتژی تدافعی (WT)</p> 	<p>۱. افزایش عرض معابر و توجه به مشکلات دسترسی در داخل بافت</p> <p>۲. بهبود وضعیت بناهای فرسوده با استفاده از شیوه های رایج مداخله (بهبودی و نوسازی)</p> <p>۳. اصلاح و بهبود شبکه های داخلی بافت های مالی برای ۴. فراهم کردن زمینه دسترسی و برخورداری مردم از اعتبارات و وام های بانکی</p> <p>۵. تقویت نهادهای محلی</p>	<p>استراتژی تنوع (ST)</p> 

منبع: نتایج حاصل از تحلیل محاسبات SWOT و AHP توسط نگارندگان

## نتیجه گیری

گذر زمان ردّ پای خود را بر حیات شهری می‌گذارد و با سرعتی شتابان در زمان و مکان در حرکت است و آنچه بعد از عبور سریع آن در شهر حاصل می‌شود، تغییر و القای معنایی متفاوت آن با قبل است. بی‌شک یکی از نتایج آن فرسایش و فرسودگی فضاها و فعالیت‌های شهری است و این مهم چاره‌اندیشی‌های بسیاری را در تعدیل این شرایط می‌طلبد. توسعه پایدار شاخص‌هایی در ابعاد مختلف اجتماعی و اقتصادی، زیست محیطی و کالبدی ارائه می‌کند که می‌توان از آن‌ها در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده بهره برد به صورتی که مثلاً در بعد اجتماعی و اقتصادی توسعه پایدار شاخص پویایی اقتصادی مطرح گردیده که می‌توان پایه‌های اقتصادی و مالی متنوع را ایجاد نمود از طرفی در بافت‌های فرسوده ای که از بعد عملکردی دچار فرسودگی نسبی شده اند می‌توان عمل بهسازی را از طریق ایجاد کاربری‌های متنوعی که پویایی اقتصادی را دوباره به بافت بازگرداند استفاده نمود و به همین ترتیب می‌توان شاخص‌های توسعه پایدار را در بافت فرسوده اجرایی کرد، که از این طریق به دو هدف می‌توان دست یافت یکی داشتن شهرهایی که با ابعاد توسعه پایدار ساخته شده اند و دیگری بافت‌های فرسوده که بهسازی و نوسازی شده اند. بناهای موجود در بافت‌های فرسوده‌ی محله قیطریه، به‌علل گوناگون از جمله: قدمت، استفاده از مصالح بی‌دوام و کم‌دوام و عدم رعایت شیوه‌های صحیح ساخت‌وساز، از استحکام و پایداری لازم برخوردار نیستند. مسأله‌ی دیگر عدم کارایی و ناتوانایی این بافت‌ها در پاسخ‌گویی به نیازهای شهروندان است. دسترسی‌های نامناسب و نفوذ ناپذیری این بافت‌ها، افزون‌بر اینکه عملیات امداد رسانی در مواقع خطر را با مشکل روبه‌رو می‌کند، سبب عدم امکان دسترسی سواره‌ی ساکنان به این بافت می‌شود. همچنین این معابر به علت دارا بودن پیچ‌وخم بسیار و عدم امکان نظارت مردم و مسئولان، زمینه‌ی بروز مشکلات اجتماعی عدیده‌ای، از جمله وقوع جرم و... را فراهم آورده است. در این تحقیق پس از وزن‌دهی عوامل SWOT با بهره‌گیری از فرایند تحلیل سلسله‌مراتبی (AHP) و به‌دست آمدن وزن‌های نهایی، عواملی که ارجح‌تر بوده و وزن بیشتری را به خود اختصاص داده‌اند تعیین و در ادامه هم ۱۰ اولویت برتر بین گروهی مشخص شدند. بر این اساس نتایج حاصل از تلفیق عوامل SWOT و مدل AHP نشان می‌دهد که به‌طورکلی از بین ۳۲ عامل تأثیرگذار بر بافت فرسوده، ۱۰ اولویت برتر شامل؛ نقاط ضعف و فرصت‌ها هر کدام ۲ عامل و نقاط قوت و تهدیدها هر کدام ۳ عامل بیشترین اولویت اجرایی مداخله در

بافت فرسوده را دارند که چگونگی و نوع مداخله در جدول شماره ۷ ارائه شده است. اینک مهم ترین اولویّت های کوتاه مدت مداخله برای فراهم شدن زمینه های دیگر به منظور احیای بافت فرسوده ی محله قیطریه به شرح زیر پیشنهاد می شود:

- جهت ارتقاء حسن همجواری و حفظ آسایش و صمیمیت بین ساکنین با پیش بینی واحدهای فرهنگی امکان اجرای برنامه های آموزشی در سطح محله فراهم می گردد و از طریق تبلیغات عمومی می توان به ترغیب اقشار مختلف ساکن در محله و افزایش آگاهی های عمومی اقدام نمود.

## منابع

- ۱- ادیبی سعدی نژاد، فاطمه، (۱۳۸۹)، مفهوم بافت فرسوده و ویژگی های آن، ماهنامه شوراها، شماره ۵۴، دی.
- ۲- اکبرپور سراسکانرود، محمد، (۱۳۸۷)، ارزیابی و بهسازی مشارکتی بافت فرسوده محله سیروس تهران، پایان نامه کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، دانشگاه تهران.
- ۳- اکبرپور سراسکانرود، محمد، پوراحمد، احمد، عابدینی، اصغر، (۱۳۸۹)، استفاده از راهبردهای مناسب تکنیک SWOT در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده مطالعه موردی محله سیروس تهران، نشریه جغرافیا و برنامه ریزی محیطی (مجله پژوهشی علوم انسانی دانشگاه اصفهان): زمستان ۱۳۸۹، دوره ۲۱، شماره ۴ (پیاپی ۴۰)؛ صص ۸۸-۶۵.
- ۴- اکبرپور سراسکانرود، محمد، پوراحمد، احمد، عمران زاده، بهزاد، (۱۳۹۰)، ارزیابی میزان مشارکت مردم در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده، نمونه موردی: محله سیروس تهران، نشریه جغرافیا و برنامه ریزی: تابستان ۱۳۹۰، دوره ۱۶، شماره ۳۶، صص ۷۸-۵۵.
- ۵- جمال، محمد جعفر، (۱۳۸۶)، برنامه ریزی و طراحی برای بافتهای فرسوده و ناکار آمد شهری با تمرکز بر مشارکت مردم، ماهنامه شهرداریها، سال هشتم، شماره ۸۱.
- ۶- جهان شاهی، محمد حسین (۱۳۸۲): تحلیل بافت های فرسوده و مشکل سازی شهری و راهبردهای آن، مجله جستارهای شهرسازی، شماره پنجم.
- ۷- حبیبی، کیومرث (۱۳۸۶)، بهسازی و نوسازی بافتهای کهن شهری، انتخاب، تهران.
- ۸- حبیبی، کیومرث و پور احمد، احمد و مشکینی، ابولفضل، (۱۳۸۶)، بهسازی و نوسازی بافتهای کهن شهری، چاپ اول، انتشارات دانشگاه کردستان.
- ۹- شماعتی، علی و پوراحمد، احمد (۱۳۸۴)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ دوم، تهران.

۱۰- عرب احمدی، مریم، (۱۳۸۶)، آشنایی با بافتهای فرسوده شهری ونحوه شکل گیری آنها، ماهنامه شهرداریها، سال هشتم، شماره ۸۱.

۱۱- عندلیب، علیرضا (۱۳۸۹)، اصول نوسازی شهری، رویکردی نو به بافت های فرسوده، انتشارات آذرخش، چاپ اول، تهران.

۱۲- قدسی پور، سید حسن، (۱۳۷۹)، مباحثی در تصمیم گیری چند معیاره: فرآیند تحلیل سلسله مراتبی، تهران، دانشگاه صنعتی امیرکبیر.

13- Charley, M. (2005), Using Information for Sustainable Urban Regeneration, Innovation Study No 4, Centre for Human Ecology, University of Edinburgh, July.

14- Harrison, J., Karun, J., 2003, Updated Translations Ghasemi, Publication Board, Tehran.