

بررسی و تحلیل عوامل موثر بر ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری (مورد مطالعه: شهر سراوان)

مجید نعمت‌اللهی

گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد بین‌الملل چابهار، دانشگاه آزاد اسلامی، چابهار، ایران

محمودرضا انوری*

گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران

مریم کریمیان بستانی

گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۹/۰۳

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۲/۱۶

چکیده

امروزه بافت‌های فرسوده شهری بخش وسیعی از سطح شهرهای کشور را تشکیل می‌دهند. زندگی در این بافت‌ها با مشکلاتی همچون اضطراب، ناهنجاری، ناامنی، افسردگی، کمبود مشارکت اجتماعی و... همراه می‌باشد. لذا، موضوع ساماندهی این بافت‌ها در سال‌های اخیر در دستور کار مدیران و برنامه‌ریزان قرار گرفته است. در این راستا هدف از پژوهش حاضر بررسی و تحلیل عوامل موثر بر ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری (مورد مطالعه: شهر سراوان) می‌باشد. پژوهش حاضر از نظر هدف در حیطه تحقیقات کاربردی و بر اساس ماهیت و روش، یک پژوهش توصیفی-پیمایشی است. جامعه آماری پژوهش شامل اساتید، کارشناسان و متخصصان حوزه مورد بررسی می‌باشد که با استفاده از تکنیک دلفی، ۲۰ نفر به عنوان جامعه نمونه انتخاب شدند. در این پژوهش به منظور سنجش و تجزیه و تحلیل از مدل SWOT استفاده شده است. نتایج نشان داد از بین عوامل داخلی، از میان نقاط قوت (داشتن روحیه مشارکت و همکاری در زمینه بهسازی و نوسازی محله) با امتیاز وزنی ۰/۳۵ بیشترین و سابقه شهرنشینی محله از دیرباز با امتیاز وزنی ۰/۰۸ کمترین ارزش را به خود اختصاص داده است. همچنین (افزایش جرم و جنایت شهری و وجود آسیب‌های اجتماعی و رفتارهای ناهنجار همراه با بیکاری و اعتیاد و...) با امتیاز وزنی ۰/۴۰ مهم‌ترین عامل ضعف به شمار می‌آید. در بین عوامل خارجی (صرفه اقتصادی زیاد با بازسازی این بخش و اسکان جمعیت در آن نسبت به توسعه بخش‌های بیرونی (تئوری اصالت‌بخشی و الگوی احیای شهر) با امتیاز وزنی ۰/۳۵ مهم‌ترین عامل فرصت و (بروز فاجعه انسانی در صورت وقوع زلزله و غیره و ادامه گریز ساکنان اصلی از محله) با امتیاز وزنی ۰/۳۵ مهم‌ترین عامل تهدید به شمار می‌آیند.

واژگان کلیدی: ساماندهی، بافت فرسوده، مدل SWOT، شهر سراوان

مقدمه

امروزه بافت‌های فرسوده شهری از جمله مهمترین معضلاتی هستند که گریبان‌گیر شهرها شده‌اند (Zarabi and Farid, 2009: 39). از دهه ۱۹۷۰ میلادی شهرهای بزرگ جهان با مشکلات ناشی از فرسودگی بافت روبرو شدند (Liu et al, 2017: 1). بسیاری از شهرهای که در گذشته از رونق بالایی برخوردار بوده‌اند، با پدیده فرسایش بافت‌های شهری مواجه می‌باشند (Fathi et al, 2017: 1). این بافت‌ها به طور عمده بخش‌هایی از شهر هستند که از چرخه تکاملی حیات آن جدا گشته و به شکل کانون مشکلات و نارسایی‌ها درآمده‌اند. این در حالیست که این بافت‌ها از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های نهان بسیاری برخوردارند که اگر به فعلیت برسند می‌توانند در فرایند توسعه شهر به عنوان نیروی محرک استفاده شوند. از این رو توسعه نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری از اهداف اصلی نوسازی شهرها قرار گرفته است. طی سال‌های متمادی برای برطرف نمودن این معضلات راهکارهای بسیاری پیش روی مسئولین شهری قرار گرفته است (Zarabi and Farid, 2009: 39). از جمله سیاست‌های مؤثر و حساس توسعه شهری را می‌توان برنامه‌های مداخله در بافت‌های فرسوده شهری دانست که در ابعاد مختلف اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، اقتصادی، زیست محیطی و کالبدی قابل تجزیه و تحلیل هستند که شناسایی وضعیت کالبدی - عملکردی این بافت‌ها به منظور برنامه‌ریزی و مدیریت حفظ و نگهداری آنها از اقدامات اولیه و مهمی است که باید صورت پذیرد (Abuzari and Ziari, 2019: 491). موضوع بهسازی بافت‌های فرسوده شهرها در یکی دو دهه اخیر مورد توجه برنامه ریزان و مدیران شهری قرار گرفته و کم و بیش اقدام‌هایی هم در این زمینه انجام شده است (Haghpanah et al, 2011: 1). حامیان طرح‌های بهسازی و نوسازی به مزایایی شامل بازسازی مناطق شهری، بهبود کیفیت زندگی شهری، ارتقاء توسعه پایدار و پیشگیری از فجایع شهری اشاره کرده‌اند (Chao and Hsu, 2018: 163. La rosa et al, 2017: 180). ولی می‌توان ادعا کرد که خارج از روح سودجویانه که در اکثریت طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری حاکم بوده، اکثر آنها به سرانجام نرسیده و با مشکلات زیاد و توقف‌های طولانی روبرو بوده‌اند. در این میان، برای انسجام بخشی و نظام مند ساختن بافت‌های شهر که به دلایلی چون عدم توجه لازم مدیریت شهری و یا رشد سریع شهر، در حال تخریب و فرسودگی است. مدیریت شهری می‌تواند با شناخت نیازها، تنگناها، توان‌ها و فرصت‌های احیای بافت فرسوده از طریق تشریک مساعی و توانمندسازی ساکنین به ایجاد محیطی شایسته برای سکونت ساکنین محلی اقدام نماید. احیای بافت‌های فرسوده می‌تواند ارزش کالبدی را ارتقاء داده و رغبت شهروندان به سکونت در آن افزایش دهد (Haghpanah et al, 2011: 1).

تجارب جهان و ایران نشان داده‌اند نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، فرآیند و فعالیتی میان بخشی بوده و بدون مشارکت دولت، شهرداری، بخش خصوصی و حضور و مشارکت مردم قابل انجام نمی‌باشد ولی متأسفانه اتفاقی که در تمامی این سال‌ها حادث شده است عدم هماهنگی برنامه‌ها و اقدامات نهادها و دستگاه‌های متولی و همچنین عدم توجه به اهمیت حضور و نقش مردم در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در کشور می‌باشد (Ghanbari, 2016: 36).

در این میان شهر سراوان به عنوان یکی از شهرهای استان سیستان و بلوچستان دارای بافت فرسوده با پراکنش و شعاع زیاد می‌باشد. آنچه که امروزه سایه بدقوارگی و سیر قهقراپی و انزوال شهری را بر شهر سراوان به ارمغان آورده است، می‌توان به عدم بازسازی و بهسازی سکونتگاه‌ها و هسته‌های قدیمی و دهستان‌های واقع در محدوده مورد مطالعه نظیر (گشت، حومه، ناهوک، جالق، کلگان، کوهک و اسفندک، کشتگان، بم پشت) اشاره نمود، که رشد سریع کالبدی شهر آنها را با ساختاری فرسوده در میان بافت‌های منطقه قرار داده، همراه با بافت‌های مسئله‌دار جدید که واجد مشکلات و نارسایی‌های حاد محیطی و زیستی تشخیص داده شده‌اند، به عنوان یکی از عرصه‌های مورد پژوهش تعریف گردیده‌اند. لذا باید به این واقعیت رسید که در گذشته توجه چندانی به ساخت ساز و معماری شهری در این شهر صورت نگرفته و حدود ۸۰ درصد بافت شهری در این شهر فرسوده و سنتی بوده است. به عبارتی دیگر حدود ۳۲۲ هکتار بافت فرسوده در این شهر وجود دارد، که نیاز به یک برنامه منظم و منسجم بلند مدت جهت توسعه و بازآفرینی شهری را طلب می‌نماید. طبق معیارهای ذکر شده، بافت‌های فرسوده در سطح منطقه مورد مطالعه را می‌توان به تعدادی از ساختمان قدیمی در این شهر وجود دارد اشاره نمود که تحت حفاظت میراث فرهنگی می‌باشند می‌توان به ساختمان بهداشت محیط، ساختمان فرمانداری قدیم، دبستان شهید قلنبر، دبستان دهخدا و تعدادی دیگر ساختمان قدیمی در جالق و سوران اشاره کرد، که اینها تنها بخش کوچکی از بافت‌های فرسوده شهر سراوان می‌باشند. در این راستا هدف از پژوهش حاضر بررسی و تحلیل عوامل موثر بر ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری (مورد مطالعه: شهر سراوان) می‌باشد.

پژوهش حاضر از نظر هدف در حیطه تحقیقات کاربردی و بر اساس ماهیت و روش، یک پژوهش توصیفی-پیمایشی است. روش تحقیق کمی و کیفی می‌باشد، و داده‌های آن از طریق منابع کتابخانه‌ای شامل (فیش برداری، اینترنت) و میدانی (پرسش‌نامه، مصاحبه)، فراهم شده است. جامعه آماری پژوهش شامل اساتید، کارشناسان و متخصصان حوزه مورد بررسی می‌باشد که با استفاده از تکنیک دلفی، ۲۰ نفر به عنوان جامعه نمونه انتخاب شدند. شایان ذکر است در این پژوهش به منظور سنجش و تجزیه و تحلیل از مدل SWOT استفاده شده است.

مبانی نظری و پیشینه تحقیق

توسعه فیزیکی و رشد جمعیت شهری ایران تا چند دهه قبل دارای افزایش متعادل بوده و با بروز تحولات جدید، شهرها به ویژه شهرهای بزرگ، تغییرات و دگرگونی‌های را پذیرفتند. این دگرگونی‌ها به شکل جمعیت و گسترش فیزیکی شهرها و به صورتی نامتعادل بوده است و سبب شده است تا بین کاربری‌های شهری تناسب نامعقولی به وجود آید (Mashhadizadeh Dehaghani, 2004: 419). بنابراین عواملی چون گسترش محدوده قانونی شهر، ساخت و ساز در نواحی پیرامونی شهر، مدیریت ضعیف شهری، فقر داده‌های آماری و اطلاعاتی، ضعف امکانات مالی جهت اجرای طرح‌ها، مشارکت ضعیف مردم و... نتیجه تحولات جدید در شهرها می‌باشد. اما با قبول چنین واقعیت‌هایی هنوز بافت‌های قدیمی و فرسوده دارای اهمیت و ارزش است (Rasouli, 1997: 27). بافت فرسوده شهری یکی از موارد مطرح در کلیه شهرهای

کشور است که هر کدام متناسب با شرایط انسانی و طبیعی خود نیازمند مداخله و اصلاح است، از آنجایی که بافت فرسوده در اکثر شهرها هسته اولیه شکل‌گیری شهر را شامل می‌شود این امر موجب اختلال در شکل‌گیری ارتباط و وحدت فضایی بین بخش مرکزی، بخش میانی و بخش پیرامونی می‌گردد، بافت فرسوده به دلایلی همچون مرکزیت همیشگی برای وحدت بخشی به پیکره شهر، دارای اهمیت خاصی است که این امر زندگی سالم و روان را در یک شهر تضمین می‌کند، یکی از موضوعات قابل مطالعه در جهت شناخت شهر و نحوه شکل‌گیری آن، مطالعه بافت قدیم شهر است، لذا برای هر گونه حرکت عمرانی، نخستین گام شناخت بافت قدیم شهر می‌باشد (Shafaqi, 1997: 1).

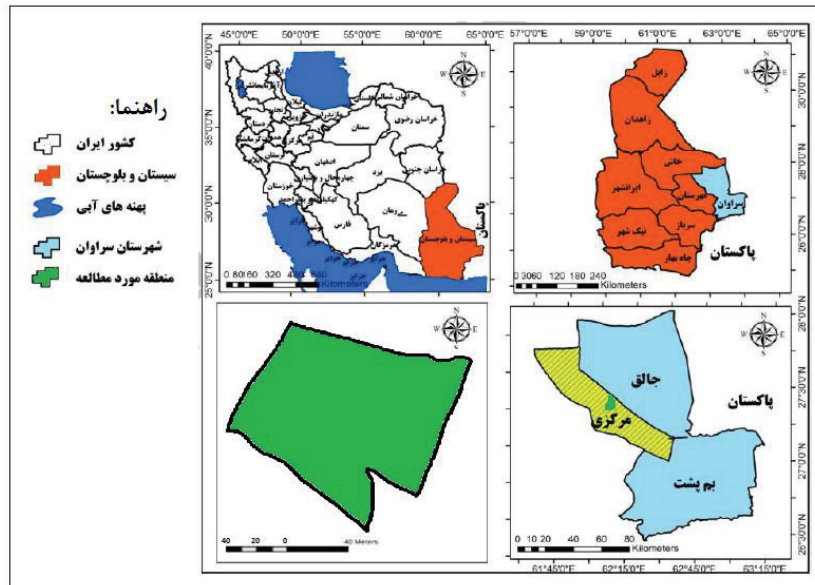
در باب بافت فرسوده و بهسازی آن پژوهش‌های متعددی در داخل و خارج کشور انجام شده که در ذیل به تعدادی از آنها اشاره خواهد شد.

نادری مغانجوقی (۱۳۹۸)، در پژوهشی به تدوین راهبردهای تجدید حیات شهری در راستای ساماندهی بافت‌های فرسوده شهرک صادقیه منطقه ۱۸ شهرداری تهران پرداخته است. نتایج ماتریس SWOT و مدل برنامه‌ریزی کمی نشان داد که در ماتریس عوامل داخلی وجود یک نهاد انتخابی به عنوان شهرداری، مهمترین نقطه قوت و اثرات زیانبار زیست محیطی مدیریت نامناسب شهر مهمترین نقطه ضعف شناخته شدند. در ماتریس عوامل خارجی، مولفه‌ی وجود ماده قانونی تشکیل مدیریت یکپارچه شهری مهمترین فرصت و مولفه‌ی عدم ارائه یک برنامه دقیق زمانبندی شده برای واگذاری اختیارات به حکومت محلی مهمترین تهدید شناخته شد. سلیمانی و همکاران (۱۳۹۲)، در مقاله‌ای با عنوان ساماندهی بافت‌های مسئله‌دار شهری با رویکرد توسعه محله‌ای با استفاده از مدل SWOT و ماتریس (SQPM) نمونه (محله صابون پزخانه منطقه ۱۲ تهران) به این نتیجه رسیدند که در ابتدا باید زمینه‌های لازم برای توسعه درونی و چالش‌های موجود در محله مطرح شود. سپس برای ساماندهی این محله از استراتژی‌های ضربتی (کوتاه‌مدت)، استراتژی میان مدت و بلندمدت بهره جسته است. در سایر مطالعات داخلی نیز می‌توان به تجربیات محلات مختلف تهران مانند محله سیروس (Akbarpoursaraskanrood et al, 2011) محله شهید خوب بخت (Aghasafai et al, 2010) محله دولاب (Sajjadi et al, 2011) و شهرهای کرج (Ziari et al, 2012)، بابل (Lotfi et al, 2010)، محله سرشور مشهد (Rahnama, 1996) اشاره کرد. ماریه بورگیا و همکاران (۲۰۲۰)، در پژوهشی به تحلیل اثرات بهداشتی تجدید حیات شهری در سطح شهر کبک کانادا پرداخته‌اند. این پژوهش اثرات میان مدت و تأثیرات احتمالی بلند مدت این نوع مداخله را بررسی می‌کند. در نهایت اقدامات انجام شده و تأثیر آن بر ذی‌نفعان بررسی می‌کند.

موقعیت منطقه مورد مطالعه

موقعیت جغرافیایی سراوان ۶۲ درجه و ۲۰ دقیقه طول جغرافیایی و ۲۷ درجه و ۲۲ دقیقه عرض جغرافیایی می‌باشد. این شهر، ۲۳۸۸۰ کیلومتر مربع وسعت دارد. سراوان از شمال غرب به خاش، از غرب به سوران، از شرق و جنوب شرقی به

کشور پاکستان و قسمتی از جنوب به شهرستان سرپاز محدود می‌شود. بر پایه سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵ جمعیت این شهر ۶۰۰۱۴ نفر می‌باشد. (Saravan city master plan, 2018).



شکل (۱): معرفی محدوده مورد مطالعه، Reference: Authors, 2019

آثار کشف شده و شواهد تاریخی، تپه‌ها و محوطه‌های باستانی و سنگ نگاره‌های به جا مانده از دوران گذشته، قبرستان های تاریخی حکایت از سکونت‌های انسانی در هزاره‌های پیش از تاریخ در منطقه را دارد. بطوری که این آثار متعدد تاریخی و باستانی، شهرستان سراوان را به گهواره تاریخ تمدن مبدل ساخته است. تا کنون بیش از ۴۲۰ اثر فرهنگی، باستانی و تاریخی در این شهرستان مربوط به دوران‌های پیش از تاریخ، تاریخی و اسلامی شناسایی شده است که این آثار سراوان را به یک موزه از تکامل انسان در عصر شکار، شبانی و کشاورزی مبدل نموده است بدون شک در عصر پیش از تاریخ فرهنگ‌های متعددی در منطقه در حاشیه رود خانه بزرگ این شهرستان وجود داشته است که بقایای آنها به صورت محوطه ها و تپه‌ها شناسایی گردیده است. علاوه بر دوران پیش از تاریخ در شهرستان سراوان آثار فراوانی نیز از دوره‌های تاریخی (خصوصاً سلسله‌های اشکانی و ساسانی) شناسایی شده‌اند که از مهمترین آنها می‌توان به تپه‌های میرعلی جالق، تپه هوشک، تپه کلانک بخشان، تپه مهرگان و... اشاره نمود. از مهمترین آثار دوره اسلامی در شهرستان سراوان نیز می‌توان به یکی از کهن‌ترین مساجد استان در روستای دزک و همچنین مجموعه‌ای از مقابر، مساجد و مناره‌ها و گورستان‌ها و قلاع و استحکامات نظامی و تدافعی و مسکونی دوره اسلامی اشاره نمود که نشانگر تداوم استقرار و سکونت در این منطقه از هزاره‌های پیش از تاریخ تا عصر حاضر می‌باشد.

نخستین و مهمترین سکونتگاه‌های اولیه و آبادی‌های شهرستان سراوان در مناطقی همچون جالق، زابلی ناهوک، سب، کنت، کوهک، دزک در حاشیه و یا در نزدیکی رودخانه‌های این شهرستان پدید آمده است. عوامل طبیعی همچون زلزله و یا

قحط سالی موجب کوچ مردم از این منطقه گشته است با کاوش روی تپه‌های باستانی می‌توان زوایای دیگری از تاریخ کهن منطقه را شناسایی نمود و به آن دست پیدا کرد (Saravan city master plan, 2018).
آب و هوای شهرستان سراوان گرم و خشک، بیابانی، کویری و کم باران است در زمستان هوا معتدل و متوسط بارندگی در سال ۱۰۰ میلی متر است. بسیاری از روستاها دارای خاک مرغوب و حاصلخیزی می‌باشند (Meteorological Organization, 2018).

یافته‌ها

شناخت بافت شهری سراوان

بافت شهر سراوان همزمان با تصرف قلعه سراوان و قلعه دزک توسط رضاشاه در سال ۱۳۰۷ ه. ش شکل گرفت. پس از استقرار حکومت مرکزی در این منطقه، شستون به عنوان مرکز شهر انتخاب شده و شروع به گسترش کرد. هسته مرکزی شهر، قلعه و منازل اطراف آن بود. پس از اولین اقدامات در زمینه خیابان کشی و شکل گیری اولین خیابان‌های شهر گسترش شهر به طرف شمال ادامه یافت و وجود نخلستان در جنوب مانع توسعه شهر به سمت جنوب بود. در بخش شرقی این نوار تمرکز فعالیت‌های تجاری و در بخش غربی آن تمرکز فعالیت‌های اداری مشاهده می‌شود. خدمات فرهنگی و ورزشی و درمانی نیز به تناسب در همین مرکز خطی شهر در نظر گرفته شده‌اند. خیابان امام خمینی، محور اصلی شرقی- غربی شهر، از میدان ۲۲ بهمن می‌گذرد. و شرقی‌ترین قسمت شهر را به غربی‌ترین قسمت آن تا فلکه مولوی وصل می‌کند و در نهایت به منتهی الیه شهر متصل می‌شود. بخش قدیمی شهر با شبکه معابر پر پیچ و خم و محدوده توسعه دوره اول شهر در یک مجموعه منسجم در ضلع جنوبی خیابان امام خمینی واقع شده است و محلات نواحی ۳ و ۴ را در بر می‌گیرد. این محلات از جمله جوبلوچان، در واقع هسته‌های بسته و منفصلی هستند که توسط نخلستان‌ها از هم جدا شده‌اند و برخی دسترسی‌های اصلی یا فرعی ارتباط میان این محلات با هم را بوجود آورده‌اند. این محلات کاملاً بافت‌های ارگانیک داشته و معابر آنها از نوع کوچه باغی می‌باشد. در برخی قسمت‌ها به دلیل مجاورت با مسیل، زمین‌ها ارزش کمتری داشته و در مجموع سهولت اسکان و استقرار افراد و خانوارهای کم درآمد را نسبت به دیگر مناطق شهری فراهم آورده است. عدم وسع مالی ساکنین این قسمت موجب گردیده که واحدهای مسکونی، کیفیت و استحکام کمتری داشته باشند، و به تبع شاهد پراکنش بافت فرسوده در این محدوده می‌باشیم.

محور اصلی دیگر شهر، خیابان انقلاب اسلامی با جهت شرقی- غربی می‌باشد. در شمال این خیابان ناحیه دو قرار گرفته که سه محله با بافت‌های گوناگون قرار دارد. در برخی قسمت‌ها بافت ارگانیک همراه با برخی مراکز خدماتی و در قسمت‌های دیگر، نیز بافت بسیار منظم دارد. پراکندگی کاربری‌های نامتجانس با واحدهای مسکونی در منتهی الیه شرق شهر واقع در ناحیه ۴ (ورودی شرقی شهر) منظر شهری نامطلوبی را بوجود آورده است. بافت این بخش از شهر (جنوب شهر) اساساً ماهیت روستای داشته و در اغلب موارد با قدمت نسبتاً زیاد روستاهایی بوده‌اند که پیرامون آنها را نخلستان‌ها

و باغات فرا گرفته‌اند و همزمان با برقراری امنیت نسبی در منطقه و فرو ریختن حصار قلعه‌ها، توسعه این منطقه آغاز شد و پس از احداث شهرداری در شهر سراوان جزء محدوده شهر محسوب می‌شوند. توسعه‌های بعدی این بخش از بافت شهر، به صورت پیوسته و با توسعه قدیم و به صورت ارگانیک انجام شده است. علت این امر آن است که هر چند از ابتدای احداث شهرداری در شهر سراوان جزء محدوده شهر بودند اما هرگز طرح و برنامه‌ای برای توسعه کالبدی یا خدمت رسانی به این مناطق وجود نداشته است. محور اصلی دیگر شهر، خیابان انقلاب اسلامی با جهت شرقی - غربی می‌باشد. در شمال این خیابان ناحیه دو قرار گرفته که سه محله با بافت‌های گوناگون قرار دارد. در برخی قسمت‌ها بافت ارگانیک همراه با برخی مراکز خدماتی و در قسمت‌های دیگر، بافت بسیار منظم دارد. شمالی‌ترین محله این ناحیه، اراضی واگذاری سازمان زمین شهری و اراضی تفکیکی خیابان نگاران قرار گرفته‌اند و در شرق این ناحیه شهرک سبحان ۱ و ۲ قرار دارد. آنچه در مورد توسعه وسیع سال‌های اخیر شایان ذکر است این که اگر چه گسترش حاصل حاکی از پویایی و تحولات شهر است ولی مناسب با آن برخی کاربری‌ها و عناصر اصلی شهر بویژه آن بخش که در غالب مجموعه‌های عملکرد مرکزیت شهری نقش دارند توسعه نیافته و به همین دلیل فشار بر مرکزیت موجود و قدیمی شهر، یکی از معضلات عمده شهر در شرایط فعلی می‌باشد. محور اصلی شمالی - جنوبی شهر، خیابان آزادی می‌باشد. این خیابان، شمالی‌ترین نقطه شهر را به جنوب شهر جایی که نخلستان‌ها و بافت روستایی شهر قرار گرفته است، متصل می‌کند. همچنین ارتباط میان محلات مختلف شهر را به یکدیگر امکان پذیر می‌سازند. در امتداد این محور بخصوص جایی که خیابان امام خمینی را قطع می‌کند، تمرکز کاربری‌های متنوعی اعم از خدماتی، تجاری و کارگاهی به چشم می‌خورد. این محور با عملکرد شهری از جمله مهمترین خیابان‌های شهر بوده و سازمان فضای شهر را بوجود آورده است. علاوه بر این محور، خیابان هنگ مرزی و پاسداران از مهمترین محورهای ارتباطی شمالی - جنوبی می‌باشد. البته این محور عملکرد حرکتی داشته و تعدادی کاربری‌های بزرگ در امتداد آن قرار گرفته‌اند، که عمدتاً دارای بافت فرسوده می‌باشند. با بررسی بافت و سازمان شهری در شهر سراوان می‌توان نتیجه گرفت فقدان عملکردهای سلسله مراتبی، در سطح شهر و وابستگی شهر به یک مرکزیت تجاری قوی، بافت شهر فقدان انسجام لازم است و در قسمت‌های غربی شهر بین ناحیه یک و سایر نواحی موجود کاربری‌های بزرگ از قبیل مراکز اداری، تأسیسات و تجهیزات شهری و غیره باعث گسستگی کالبدی شهر بین هسته مرکزی و محلات نواحی غرب شهر شده است.

شایان ذکر است، در برخی از مناطق شهر سراوان مثل ابنیه‌های اطراف قلعه کهنه به بیش از یک قرن می‌رسد و این عامل خود یکی از بزرگترین علل فرسایش کالبدی محله می‌باشد. از طرفی دیگر میل به نوسازی و عدم تمایل مردم به بناهای با قدمت بالا موجب شده است تا برخی از این ابنیه در بافت به صورت متروکه درآید و حذف کاربری و فعالیت از بنا موجب فرسودگی عملکردی را به همراه می‌آورد و ادامه حیات را با مشکل مواجه می‌سازد.

تحلیل عوامل داخلی موثر در بافت فرسوده شهر سراوان و نحوه ارزش‌گذاری آنها

هدف این مرحله سنجش عوامل داخلی موثر در محدود مورد مطالعه به منظور شناسایی نقاط قوت و ضعف است. جنبه‌های که در راه دستیابی به اهداف برنامه‌ریزی و اجرای راهبردهای آن زمینه مساعد یا بازدارنده دارد، مدنظر است. از این رو در قسمت سه مقوله راهبردهای موجود، عملکرد منابع و امکانات بررسی شده و با عنوان نقاط ضعف و قوت در چارچوب بافت فرسوده شهر سراوان به شرح زیر در جدول (۱) و (۲) تقسیم بندی شده است.

جدول (۱): تجزیه و تحلیل عوامل داخلی در قوت‌ها

امتیاز	درجه بندی	وزن	قوت‌ها (S)
۰/۳۵	۵	۰/۰۷	داشتن روحیه مشارکت و همکاری در زمینه بهسازی و نوسازی محله
۰/۲۴	۴	۰/۰۶	هزینه پایین تماس واحدهای ساختمانی و زمین
۰/۱۲	۳	۰/۰۴	تعلق خاطر اهالی بومی به فضاها و ساختار بناهای بارز
۰/۱۲	۳	۰/۰۴	وجود کاربری‌های نسبتاً مناسب در مسیرهای اصلی و تنوع فعالیتی گسترده در آن
۰/۳۰	۵	۰/۰۶	تراکم کم طبقات و ظرفیت مناسب برای افزایش تراکم جمعیت و جلوگیری از گسترش افقی شهر (توسعه درونزا)
۰/۰۹	۳	۰/۰۴	وجود مراکز فعالیتی شهری قوی در محدوده محله
۰/۰۹	۳	۰/۰۳	همبستگی اجتماعی بین اهالی بافت به ویژه حس قوم دوستی و اجتماع اقوام در کوچه‌های همجوار
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	بالا بودن مدت اقامت در محله
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	سابقه شهرنشینی محله از دیرباز
۰/۱۵	۳	۰/۰۵	سهولت دسترسی به حمل و نقل عمومی از لبه بافت

Reference: Research Results

جدول (۲): تجزیه و تحلیل عوامل داخلی در قوت‌ها

امتیاز	درجه بندی	وزن	ضعف‌ها (W)
۰/۴۰	۵	۰/۰۸	افزایش جرم و جنایت شهری و وجود آسیب‌های اجتماعی و رفتارهای ناهنجار همراه با بیکاری و اعتیاد و ...
۰/۱۲	۳	۰/۰۴	گسیختگی بافت اجتماعی و فرهنگی و وجوه گره‌های مختلف قومی با قشربندی خاص اجتماعی
۰/۲۴	۴	۰/۰۵	پایین بودن درآمد و اقتصادی ساکنان
۰/۳۵	۵	۰/۰۷	نقل مکان ساکنان بومی با پایگاه اجتماعی - اقتصادی بالاتر و جایگزینی آنان توسط طبقات پایین اجتماعی و بروز اکولوژی شهری
۰/۱۲	۳	۰/۰۴	پایین بودن سطح تحصیلات و فرهنگ شهری ناشی از خروج ساکنان اصلی و جایگزینی آنان توسط مهاجرین روستایی و طبقات پایین اقتصادی - اجتماعی
۰/۳۰	۵	۰/۰۶	کمبود برخی کاربری‌ها و خدمات (ورزشی، فرهنگی، فضای سبز و...) در محله جهت گذران اوقات فراغت
۰/۱۲	۳	۰/۰۴	پایین بودن قیمت زمین و مسکن و رهن و اجاره و بی‌توجهی ساکنین به احیاء ساختمان‌های قدیمی
۰/۳۵	۵	۰/۰۷	پایین بودن استحکام بناها در برابر مخاطرات طبیعی (زلزله و...)
۰/۱۶	۴	۰/۰۳	نفوذپذیری سخت به داخل بافت و ناکارآمدی شبکه ارتباطی عبور و مرور
۰/۱۸	۳	۰/۰۶	جذب گروه‌های مهاجر روستایی و اقشار تهیدست شهری دیگر نقاط شهر
۴/۰۴	-	۱/۰۰	جمع

Reference: Research Results

با توجه به نتایج جداول (۱ و ۲) مهم‌ترین عامل قوت در بافت فرسوده شهر سراوان داشتن روحیه مشارکت و همکاری در زمینه بهسازی و نوسازی محله با امتیاز وزنی ۰/۳۵ می‌باشد و سابقه شهرنشینی محله از دیرباز با امتیاز وزنی ۰/۰۸ کمترین ارزش را به خود اختصاص داده است.

همچنین نتایج جدول (۲)، نشان می‌دهد، افزایش جرم و جنایت شهری و وجود آسیب‌های اجتماعی و رفتارهای ناهنجار همراه با بیکاری و اعتیاد و... با امتیاز وزنی ۰/۴۰ مهم‌ترین عامل ضعف و سه عامل گسیختگی بافت اجتماعی و فرهنگی و وجود گره‌های مختلف قومی با قشربندی خاص اجتماعی، پایین بودن سطح تحصیلات و فرهنگ شهری ناشی از خروج ساکنان اصلی و جایگزینی آنان توسط مهاجرین روستایی و طبقات پایین اقتصادی- اجتماعی، پایین بودن قیمت زمین و مسکن و رهن و اجاره و بی‌توجهی ساکنان به احیاء ساختمان‌های قدیمی با امتیاز وزنی ۰/۱۲ کمترین ارزش را به خود اختصاص داده‌اند.

عوامل خارجی موثر در بافت فرسوده شهر سراوان و نحوه ارزش‌گذاری آنها

هدف از انجام این مرحله بررسی تأثیرات عوامل خارجی در محدوده مورد مطالعه به منظور شناسایی فرصت‌ها و تهدیدها می‌باشد. بر اساس مطالعات میدانی در ناحیه مورد مطالعه مجموعه فرصت‌ها و تهدیدها ورد توجه قرار گرفته که در جدول (۳) و (۴) ارائه شده است.

جدول (۳): تجزیه و تحلیل عوامل خارجی در فرصت‌ها

امتیاز	درجه بندی	وزن	فرصت‌ها (O)
۰/۳۵	۵	۰/۰۷	صرفه اقتصادی زیاد با بازسازی این بخش و اسکان جمعیت در آن نسبت به توسعه بخش‌های بیرونی (تئوری اصالت‌بخشی و الگوی احیای شهری)
۰/۰۹	۳	۰/۰۳	ظرفیت‌های نهفته مردم (تئوری مشارکت اجتماعی)
۰/۲۴	۴	۰/۰۶	امکان ساماندهی فضا و کالبد
۰/۲۴	۴	۰/۰۶	استفاده بهینه از محل‌های متروکه و استفاده از آنها جهت ایجاد فضاها عمومی مانند پارک و کاربری‌های فرهنگی و ورزشی و...
۰/۱۶	۴	۰/۰۴	سهولت تملک بناها به دلیل فرسودگی و عدم استحکام آنها، تراکم پایین و قیمت پایین و...
۰/۱۲	۳	۰/۰۴	سهولت دسترسی به مجتمع‌های تجاری و نزدیکی به بازار
۰/۱۵	۳	۰/۰۵	وجود تجربیات فراوان جهانی و داخلی در زمینه ساماندهی، توانمندسازی و احیاء بافت‌های فرسوده و قدیمی
۰/۱۲	۳	۰/۰۴	استقبال و مشارکت دادن واقعی مردم در اجرای طرح‌ها جهت ساماندهی سکونتگاه‌های آنان (مداخله مشارکتی)
۰/۰۴	۲	۰/۰۲	امکان استفاده از فنون و نوآوری‌های جدید جهت پاسخگویی به نیازهای بافت
۰/۰۶	۲	۰/۰۳	امکان الگو گرفتن از بناهای بالارزش معماری در طراحی جدید

Reference: Research Results

جدول (۴): تجزیه و تحلیل عوامل داخلی در تهدیدها

امتیاز	درجه بندی	وزن	تهدیدها (T)
۰/۳۵	۵	۰/۰۷	ادامه‌گریز ساکنان اصلی از محله
۰/۱۵	۳	۰/۰۵	تنزل جایگاه اقتصادی - اجتماعی محله
۰/۲۰	۴	۰/۰۵	مداخله یک جانبه دولت و مسئولان امر در فرآیند احیاء و ساماندهی محله بدون در نظر گرفتن رای مردم
۰/۳۵	۵	۰/۰۷	افزایش فقر و بیکاری در اهالی بافت و افزایش ناهنجاری‌های اجتماعی و گسیختگی خانوادگی
۰/۱۲	۳	۰/۰۴	افزایش آلودگی زیست محیطی ناشی از متروکه شدن بناها و شبکه زیربنایی
۰/۱۲	۳	۰/۰۴	افزایش مشکل تملک پلاک‌ها با بالا رفتن قیمتی زمین و مسکن
۰/۲۴	۴	۰/۰۶	نفوذ و تشدید انواع آلاینده‌ها (فاضلاب، دود، صوت و...)
۰/۲۰	۴	۰/۰۵	فروشدگی زیرساخت‌های ابتدایی و عدم امکان ترمیم آنها و تبعات ناشی از آن
۰/۳۵	۵	۰/۰۷	بروز فاجعه انسانی در صورت وقوع (زلزله و...) و عدم امکان کمک رسانی و سخت‌تر شدن کار ساماندهی و توانمندسازی
۰/۲۴	۴	۰/۰۶	عدم دسترسی مناسب به داخل بافت در شرایط اضطراری مانند مواقع آتش سوزی، انتقال بیماران اورژانسی و...
۹/۳۸	-	۱/۰۰	جمع

Reference: Research Results

با توجه به نتایج جداول (۳ و ۴)، مهم‌ترین عامل فرصت در بافت فرسوده شهر سراوان صرفه اقتصادی زیاد با بازسازی این بخش و اسکان جمعیت در آن نسبت به توسعه بخش‌های بیرونی (تئوری اصالت‌بخشی و الگوی احیای شهر) با امتیاز وزنی ۰/۳۵ می‌باشد و امکان استفاده از فنون و نوآوری‌های جدید جهت پاسخگویی به نیازهای بافت با امتیاز وزنی ۰/۰۲ کمترین ارزش را به خود اختصاص داده است. همچنین جدول (۴) که عامل تهدید را نشان می‌دهد، بروز فاجعه انسانی در صورت وقوع زلزله و غیره و ادامه‌گریز ساکنان اصلی از محله با امتیاز وزنی ۰/۳۵ مهم‌ترین عامل تهدید و دو عامل افزایش آلودگی زیست‌محیطی ناشی از متروکه شدن بناها و شبکه زیربنایی، افزایش مشکل تملک پلاک‌ها با بالا رفتن قیمتی زمین و مسکن با امتیاز وزنی ۰/۱۲ کمترین ارزش را به خود اختصاص داده‌اند.

اولویت‌بندی نهایی

با توجه به نتایج بدست آمده از ماتریس SWOT، در جهت هر چه بهتر برنامه‌ریزی مورد نظر در بافت فرسوده شهر سراوان اولویت‌بندی امری انکارناپذیر است. بنابراین در جدول شماره (۵) اولویت‌بندی عوامل داخلی از نظر قوت‌ها و ضعف‌ها و در جدول شماره (۶) اولویت‌بندی عوامل خارجی به لحاظ فرصت‌ها و تهدیدها به صورت نزولی انجام شده است.

جدول (۵): اولویت‌بندی نهایی قوت‌ها و ضعف‌ها (عوامل داخلی)

رتبه	ضعف‌ها	رتبه	قوت‌ها
۱	افزایش جرم و جنایت شهری و وجود آسیب‌های اجتماعی و رفتارهای ناهنجار همراه با بیکاری و اعتیاد و...	۱	داشتن روحیه مشارکت و همکاری در زمینه بهسازی و نوسازی محله
۲	نقل مکان ساکنان بومی با پایگاه اجتماعی - اقتصادی بالاتر و جایگزینی آنان توسط طبقات پایین اجتماعی و بروز آلودگی شهری	۲	تراکم کم طبقات و ظرفیت مناسب برای افزایش تراکم جمعیت و جلوگیری از گسترش افقی شهر (توسعه درونزا)
۳	پایین بودن استحکام بناها در برابر مخاطرات طبیعی (زلزله و...)	۳	هزینه پایین تملک واحدهای ساختمانی و زمین
۴	کمبود برخی کاربری‌ها و خدمات (ورزشی، فرهنگی، فضای سبز و...) در محله جهت گذران اوقات فراغت	۴	سهولت دسترسی به حمل و نقل عمومی از لبه بافت
۵	پایین بودن درآمد و اقتصادی ساکنان	۵	تعلق خاطر اهالی بومی به فضاها و ساختار بناهای باارزش
۶	جذب گروه‌های مهاجر روستایی و اقشار تهیدست شهری دیگر نقاط شهر	۶	وجود کاربری‌های نسبتاً مناسب در مسیرهای اصلی و تنوع فعالیتی گسترده در آن
۷	نفوذپذیری سخت به داخل بافت و ناکارآمدی شبکه ارتباطی عبور و مرور	۷	وجود مراکز فعالیتی شهری قوی در محدوده محله
۸	پایین بودن سطح تحصیلات و فرهنگ شهری ناشی از خروج ساکنان اصلی و جایگزینی آنان	۸	همبستگی اجتماعی بین اهالی بافت به ویژه حس قوم‌دوستی و اجتماع اقوام در کوچه‌های همجوار
۹	پایین بودن قیمت زمین و مسکن و رهن و اجاره و بی‌توجهی ساکنان به احیاء ساختمان های قدیمی	۹	بالا بودن مدت اقامت در محله
۱۰	گسیختگی بافت اجتماعی و فرهنگی و وجود گره‌های مختلف قومی با قشریندی خاص اجتماعی	۱۰	سابقه شهرنشینی محله از دیرباز

Reference: Research Results

جدول (۶): اولویت‌بندی نهایی فرصت‌ها و تهدیدها (عوامل خارجی)

رتبه	تهدیدها	رتبه	فرصت‌ها
۱	بروز فاجعه انسانی در صورت وقوع (زلزله و...) و عدم امکان کمک رسانی و سخت‌تر شدن کار ساماندهی و توانمندسازی	۱	صرفه اقتصادی زیاد با بازسازی این بخش و اسکان جمعیت در آن نسبت به توسعه بخش های بیرونی (تئوری اصالت‌بخشی و الگوی احیای شهری)
۲	ادامه گریز ساکنان اصلی از محله	۲	امکان ساماندهی فضا و کالبد
۳	افزایش فقر و بیکاری در اهالی بافت و افزایش ناهنجاری‌های اجتماعی و گسیختگی خانوادگی	۳	استفاده بهینه از محل‌های متروکه و استفاده از آنها جهت ایجاد فضاهای عمومی مانند پارک و کاربری‌های فرهنگی و ورزشی و...
۴	نفوذ و تشدید انواع آلاینده‌ها (فاضلاب، دود، صوت و...)	۴	سهولت تملک بناها به دلیل فرسودگی و عدم استحکام آنها، تراکم پایین و قیمت پایین...
۵	عدم دسترسی مناسب به داخل بافت در شرایط اضطراری مانند مواقع آتش سوزی، انتقال بیماران اورژانسی و...	۵	وجود تجربیات فراوان جهانی و داخلی در زمینه ساماندهی، توانمندسازی و احیاء بافت‌های فرسوده و قدیمی
۶	مداخله یک‌جانبه دولت و مسئولان امر در فرآیند احیاء و ساماندهی محله بدون در نظر گرفتن رای مردم	۶	سهولت دسترسی به مجتمع‌های تجاری و نزدیکی به بازار
۷	فرسودگی زیرساخت‌های ابتدایی و عدم امکان ترمیم آنها و تبعات ناشی از آن	۷	استقبال و مشارکت دادن واقعی مردم در اجرای طرح‌ها جهت ساماندهی سکونتگاه‌های آنان (مداخله مشارکتی)
۸	تنزل جایگاه اقتصادی، اجتماعی محله	۸	ظرفیت‌های نهفته مردم (تئوری مشارکت اجتماعی)
۹	افزایش مشکل تملک پلاک‌ها با بالا رفتن طبیعی قیمت زمین و مسکن	۹	امکان الگو گرفتن از بناهای باارزش معماری در طراحی جدید
۱۰	افزایش آلودگی زیست محیطی ناشی از متروکه شدن بناها و شبکه زیربنای	۱۰	امکان استفاده از فنون و نوآوری‌های جدید جهت پاسخگویی به نیازهای بافت

Reference: Research Results

- ارائه استراتژی‌ها و راهکارهای مناسب در ساماندهی بافت فرسوده سراوان
- مشارکت دادن واقعی مردم در طرح‌ها و برنامه‌های مربوط به احیا و ساماندهی در ابعاد مختلف
 - بالا بردن انگیزه ساکنین جهت بالا بردن مدت اقامت در محله
 - تلاش در جهت بهبود ارزش‌های بصری و زیباسازی محیط کالبدی
 - توانمندسازی ساکنین محله از طریق اجرای برنامه‌های مختلف اقتصادی
 - تقویت نهادهای اجتماعی و NGO ها در محله به منظور بالا بردن مشارکت مردم در امور مربوط به محله
 - ایجاد کف‌سازی معابر با مصالح مناسب و بادوام.
 - تلاش در جهت استقرار زیرساخت‌های اقتصادی در جهت افزایش اشتغال و کاهش فقر در محله.
 - گسترش کاربری‌های مرتبط با اوقات فراغت مانند فضای سبز، فرهنگی، ورزشی و...
 - تلاش در جهت بهبود خدمات و تاسیسات زیربنایی به منظور جلوگیری از خروج ساکنان اصلی از بافت.
 - تشویق مدیریت شهری و مالکین ابنیه فرسوده به تجمیع دانه‌ها در بافت.
 - تخفیف عوارض نوسازی برای ساختمان‌های با مصالح بی‌دوام.
 - ترویج بیمه ساختمان‌ها خصوصاً برای کاربری عمومی (برگرفته از سند برنامه چهارم).
 - فراهم آوردن تخفیف مالیات برای مالکین ابنیه در جهت بهسازی و نوسازی.
 - دادن وام‌های کم بهره و طولانی مدت به مالکین به علت عدم توانایی مالی جهت احیای مسکن خود.
 - تلاش در جهت حل موانع و مشکلات و قوانین دست و پا گیر که مانع از سرعت بخشیدن، نوسازی و بازسازی این بافت‌ها می‌گردد.
 - مداخله در بافت محله مورد مطالعه با توجه به ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی ساکنین آن.
 - جذب سرمایه‌گذاری جهت بازسازی بافت.
 - اولویت به احداث معابر مستقیم در توسعه‌های جدید، در صورت عدم تناقض با سلسله مراتب راه.

نتیجه‌گیری و دستاورد علمی و پژوهشی

ساختاری کالبدی شهرها متأثر از جریان‌های طبیعی، اجتماعی و اقتصادی بتدریج دچار تغییر و فرسودگی گردیده و ضرورت بازسازی و نوسازی آنها در طول ادوار مختلف احساس گردیده است. که از پیامدهای آن " از بین رفتن منزلت در اذهان شهروندان، فقدان شرایط زیست پذیری، پایین بودن ضریب ایمنی در برابر حوادث و نیز نابسامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی " به نوبه خود نتیجه عملکرد نامتناسب و فرسوده ساختار مدیریت شهری قدیمی بودن قوانین شهرداری است. لذا بهسازی بافت‌های فرسوده را می‌توان از بالاترین اولویت‌های حال حاضر مدیریت شهری به شمار آورد. تجارب ایران و

جهان نشان داده اند نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، فرآیند و فعالیتی میان بخشی بوده و بدون مشارکت دولت، شهرداری، بخش خصوصی و حضور و مشارکت مردم قابل انجام نمی‌باشد ولی متأسفانه اتفاقی که در تمامی این سال‌ها حادث شده است عدم هماهنگی برنامه‌ها و اقدامات نهادها و دستگاه‌های متولی و همچنین عدم توجه به اهمیت حضور و نقش مردم در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری می‌باشد.

در این راستا هدف از پژوهش حاضر بررسی و تحلیل عوامل موثر بر ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری (مورد مطالعه: شهر سراوان) می‌باشد. شهر سراوان به عنوان یکی از شهرهای استان سیستان و بلوچستان دارای بافت فرسوده با پراکنش و شعاع زیاد می‌باشد. امروز حدود ۸۰ درصد بافت شهری سراوان فرسوده و سنتی می‌باشد. به عبارتی دیگر حدود ۳۲۲ هکتار بافت فرسوده در این شهر وجود دارد، که نیاز به یک برنامه منظم و منسجم بلند مدت جهت توسعه و بازآفرینی شهری را طلب می‌نماید. با بررسی بافت و سازمان شهری در شهر سراوان می‌توان نتیجه گرفت فقدان عملکردهای سلسله مراتبی، در سطح شهر و وابستگی شهر به یک مرکزیت تجاری قوی، بافت شهر فقدان انسجام لازم است و در قسمت‌های غربی شهر بین ناحیه یک و سایر نواحی موجود کاربری‌های بزرگ از قبیل مراکز اداری، تأسیسات و تجهیزات شهری و غیره باعث گسستگی کالبدی شهر بین هسته مرکزی و محلات نواحی غرب شهر شده شایان ذکر است، در برخی از مناطق شهر سراوان مثل ابنیه‌های اطراف قلعه کهنه به بیش از یک قرن می‌رسد و این عامل خود یکی از بزرگترین علل فرسایش کالبدی محله می‌باشد. از طرفی دیگر میل به نوسازی و عدم تمایل مردم به بناهای با قدمت بالا موجب شده است تا برخی از این ابنیه در بافت به صورت متروکه درآید و حذف کاربری و فعالیت از بنا موجب فرسودگی عملکردی را به همراه می‌آورد و ادامه حیات را با مشکل مواجه می‌سازد.

در این پژوهش به تحلیل عوامل داخلی و خارجی ساماندهی بافت فرسوده شهری سراوان جهت ارائه استراتژی‌های مناسب پرداخته شده است.

در این راستا ۲۰ عامل داخلی (قوت و ضعف) و ۲۰ عامل خارجی (فرصت و تهدید) شناسایی شدند.

مهم‌ترین عامل قوت در بافت فرسوده شهر سراوان داشتن روحیه مشارکت و همکاری در زمینه بهسازی و نوسازی محله با امتیاز وزنی ۰/۳۵ می‌باشد و سابقه شهرنشینی محله از دیرباز با امتیاز وزنی ۰/۰۸ کمترین ارزش را به خود اختصاص داده است

افزایش جرم و جنایت شهری و وجود آسیب‌های اجتماعی و رفتارهای ناهنجار همراه با بیکاری و اعتیاد و... با امتیاز وزنی ۰/۴۰ مهم‌ترین عامل ضعف به شمار می‌آید.

مهم‌ترین عامل فرصت در بافت فرسوده شهر سراوان صرفه اقتصادی زیاد با بازسازی این بخش و اسکان جمعیت در آن نسبت به توسعه بخش‌های بیرونی (تئوری اصالت بخشی و الگوی احیای شهر) با امتیاز وزنی ۰/۳۵ می‌باشد.

در نهایت بروز فاجعه انسانی در صورت وقوع زلزله و غیره و ادامه‌گریز ساکنان اصلی از محله با امتیاز وزنی ۰/۳۵ مهم‌ترین عامل تهدید به شمار می‌آید.

در نهایت به منظور ساماندهی بافت فرسوده شهر سراوان پیشنهادهای به شرح ذیل اشاره می‌گردد:

- احیای اقتصادی بافت: با توجه به تراکم شهر سراوان و نزدیکی به بازار و قرار داشتن تعداد زیادی واحدهای تجاری در آن و دارا بودن پتانسیل ایجاد اماکن رفاهی و خدماتی با توجه به موقعیت بافت، با عزم مسئولین جهت ایجاد این اماکن، بافت فرسوده می‌تواند بطور نسبی از نظر اقتصادی درمان شود.
- سیاست‌های تشویقی شهرداری و دولتی: سیاست‌های تشویقی از جمله اعطای اعتبارات و وام‌های با سود کم از طرف بانک‌های عامل می‌تواند عامل مهمی در زمینه نوسازی و بهسازی ابنیه‌ی بافت فرسوده باشد.
- مرمت و بهسازی معابر بافت فرسوده: اکثر معابر بافت فرسوده شهر سراوان، از نظر پیاده‌روی، جدایی سواره و پیاده، کف‌سازی و مهندسی غیراستاندارد و معیوب هستند. برای مثال در سراسر یک خیابان، قسمتی از پیاده‌رو آسفالت، قسمت دیگر موزائیک، سنگ و قسمت‌هایی هم بدون کف‌سازی است یا دارای سطح ناصاف است که جهت پیاده روی مناسب نیستند. لذا با توجه به این مسائل و بروز مزاحمت برای مردم و پیاده‌ها، پیشنهاد می‌شود که معابر تا حد امکان بر اساس استانداردها، بهسازی و نوسازی شوند.
- گسترش فضای سبز و باز شهری: با توجه به نیاز انسان به استراحت، اوقات فراغت و همچنین افزایش روابط اجتماعی پیشنهاد می‌شود سطح فضاهای سبز و باز بافت فرسوده که کمبود چشمگیری را نشان می‌دهد، افزایش یابد. بدین منظور می‌توان از فضاهای مخروبه و رهاشده بافت برای تأمین فضای سبز و باز این بافت استفاده نمود.
- بالا بردن منزلت اجتماعی و جاذبه‌های بافت فرسوده و تخصیص امکانات به این بافت جهت افزایش تمایل به سکونت و ماندن ساکنان بافت در این بافت.
- ارائه تسهیلات و معافیت‌های خاص برای سرمایه‌گذاران بخش خدمات و صنایع در محلات بافت.
- اجرای طرح‌های بدنه‌سازی متناسب با بافت برای ایجاد مطلوبیت منظر و سیمای معابر و میادین.
- تأمین مسیرهای دسترسی کارآمد به نقاط مختلف بافت برای تأمین حداقل دسترسی سواره لازم، مدیریت بهتر بحران و ورود خودروهای خدمات شهری به بافت.
- ساخت واحدهای مسکونی ارزان قیمت با کیفیت مناسب به جای فضاهای مخروبه و غیرمفید.

References

- Abuzari, P, Ziari, Y.A. (2019). Explaining the effects of policies for the improvement and renovation of worn-out urban structures (Case study: District 12 of Tehran Municipality). *Journal of New Attitudes in Human Geography*, 11 (4), pp 491-510. (in Persian)
- Aghasafari, A, Hatami Nejad, H, Pourahmad, A, Rahnamaei, M.T, Mansouri, S.A, Kalantari Khalilbad, H, (2010), A Study of Renovation and Improvement of the Worn-out urban tissues of Shahid Khobakht Neighborhood in Tehran 1, No. 1, pp. 59-71. (in Persian)
- Akbarpoursaraskanrood, M, Pourahmad, A, Omranzadeh, B, (2011), Evaluating the participation of people in the improvement and renovation of worn-out structures, Case study: Cyrus neighborhood of Tehran, *Quarterly Journal of Geography and Urban Planning*, 16 (36), pp 523-539. (in Persian)
- Chao, J. C., Hsu, K. W. (2018). The Impact of Taiwan's Urban-renewal Policies, Laws and Decrees on Urban Redevelopment and Urban Disaster Prevention. In *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* (Vol. 164, No. 1, p. 012034). IOP Publishing.
- Fathi, R, Shafaqi, S, Baik Mohammadi, H. (2017). Organizing worn-out urban structures with the approach of increasing stability in the quality of life of residents (Case study: worn-out structures of Amol city). *Journal of New Attitudes in Human Geography*, 10 (1), pp1-14. (in Persian)
- Ghanbari, R, (2013), The Role of Urban Management in Renovation and Improvement of worn-out urban structures: A Case Study of Tabriz Region 10, M.Sc. Thesis, Islamic Azad University, Central Tehran Branch. (in Persian)
- Haghpanah, Y, Adibi Sadinejad, F, Abuzari, P, Karimi, B, (2011), The role of urban management and municipalities in reviving Worn-out urban tissues, the first national conference on the utopia of Iran, the city of Noor. (in Persian)
- La Rosa, D., Privitera, R., Barbarossa, L., & La Greca, P. (2017). Assessing spatial benefits of urban regeneration programs in a highly vulnerable urban context: A case study in Catania, Italy. *Landscape and Urban Planning*, 157, 180-192.
- Liu, G., Yi, Z., Zhang, X., Shrestha, A., Martek, I., & Wei, L. (2017). An evaluation of urban renewal policies of Shenzhen, China. *Sustainability*, 9(6), 1001.
- Lotfi, S, Malekshahi, Gh, Mahdavi, M, (2010), Strategic Planning for Improving worn-out urban structures Study: Babol, *Human Geography Quarterly*, 3 (1), pp. 193-206. (in Persian)
- Marie Buregeya, J, Loignon, Ch, Brousselle, A, (2020), Contribution analysis to analyze the effects of the health impact assessment at the local level: A case of urban revitalization, *Evaluation and Program Planning*, Volume 79, April 2020.
- Mashhadizadeh Dehaghani, N, (2004), An Analysis of the Characteristics of Urban Planning in Iran, University of Science and Technology, Fifth Edition, Tehran. (in Persian)
- Meteorological Organization, (2018). (in Persian)
- Naderi Moghanjoughi, A, (2019), Develop urban regeneration strategies to reorganize worn-out structures (Case study: Sadeghieh town, 18th district of Tehran municipality), the first international conference and the second international conference on urban planning, architecture, civil engineering and knowledge-based art, Tehran. (in Persian)
- Rahnama, M.R, (1996), Introduction and evaluation of the theory of originality in the process of revitalization of Worn-out urban tissues (sample: Sarshur neighborhood of Mashhad), *Geographical Researches Quarterly*, No. 42, pp. 72-91. (in Persian)
- Rasouli, M, (1997), Global Experiences in Improving and Renovating the Old Textures of Cities, Abstracts of the Specialized Conference on Urban Textures, First Edition, Ministry of Housing and Urban Development. (in Persian)

- Sajjadi, J, Pourmousavi, S.M, Iskanderpour, M, (2011), Improvement and Renovation of worn-out urban structures with emphasis on public participation Case study: Dolab neighborhood of Tehran, Environmental Management Quarterly, 4 (14), pp. 143-164. (in Persian)
- Saravan city master plan, (2016). Saravan municipality. (in Persian)
- Shafaqi, S, (1997), Recognition of the old textures of the city, Proceedings of the specialized conference on urban textures, Seminar on Sustainable Urban Development in Tabriz. (in Persian)
- Soleimani, M, Zanganeh, A, Zamani, S, (2013), Organizing Urban Problematic Tissues with Neighborhood Development Approach Using SWOT Model and Matrix (SQPM) (Sample: Saboon pazkhaneh Neighborhood, District 12, Tehran), Geographical Journal of Zagros Landscape, 5 (15), pp 161-180.
- Zarabi, E, Farid Tehrani, S, (2009), Participatory Approach in Renovation and Rehabilitation of Deteriorated Urban Fabrics. Armanshahr Architecture and Urban Planning, 2 (2), pp 39-46. (in Persian)
- Ziari, K, Mohammadi Decheshme, M, Pourahmad, A, Ghalibaf, M.B, (2012), Planning Priority for Making Safe in Obliterated Urban Fabrics of Karaj Metropolis with Use Multi Criteria Evaluation, Journal of Human Geography Research, 1 (1), pp 1-14. (in Persian)

Investigation and analysis of factors affecting the Organizing Worn-out urban tissues (Case study: Saravan city)

Majid Nematollahi

Department of Geography and Urban Planning, Chabahar International Branch, Islamic Azad
University, Chabahar, Iran

Mahmoud Reza Anvari *

Department of Geography and Urban Planning, Zahedan Branch, Islamic Azad University,
Zahedan, Iran

Maryam Karimian Bostani

Department of Geography and Urban Planning, Zahedan Branch, Islamic Azad University,
Zahedan, Iran

Abstract

Today, worn-out urban structures form a large part of the country's cities. Living in these tissues with problems such as anxiety, abnormality, insecurity, depression, Lack of social participation, etc., is associated. Therefore, the issue of organizing these contexts has been on the agenda of managers and planners in recent years. In this regard, the purpose of this study is to Investigate and analysis of factors affecting the Organizing worn-out urban tissues (Case study: Saravan). The present study is a descriptive-survey research in terms of purpose in the field of applied research and based on its nature and method. The statistical population of the study includes professors, experts and specialists in the field under study. Using Delphi technique, 20 people were selected as the sample population. In this research, SWOT model have been used to measure and analyze. The results showed that among the internal factors among the strengths (having the spirit of participation and cooperation in improving and renovating the neighborhood) with a weight score of 0.35 the highest and the history of urbanization of the neighborhood for a long time with a weight score of 0.08, has the lowest value. Also (increase in urban crime and the existence of social harms and abnormal behaviors associated with unemployment and addiction, etc.) with a weight score of 0.40 is the most important cause of weakness. Among the external factors (high economic efficiency with the reconstruction of this sector and the settlement of the population in it compared to the development of the external sectors (theory of authenticity and the model of revitalization of the city) with a weight score of 0.35 is the most important factor of opportunity. And (occurrence of human catastrophe in case of earthquake and continuation of the main residents fleeing the neighborhood) with a weight score of 0.35 are the most important threat.

Keywords: Organizing, Worn-out texture, SWOT model, Saravan city

* (Corresponding Author) mr.anvari@iauzah.ac.ir