

## **Policy Suggestions for Revitalization Dysfunctional and Historical Fabrics (Case Study: Shah Abbasi Area of Karaj)**

**Seyedeh Sepide Qalamro\***

\*Corresponding Author, PhD., Department of Urban Planning, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran. E-mail: qa.sepideh@gmail.com

**Kiarash Pourhazhir Ardestani**

MSc., Department of Architectural Engineering, Mehdi Shahr Branch, Islamic Azad University, Semnan, Iran. E-mail: kiarash.pourhazhir@yahoo.com

**Yaser Hatami**

MSc., Department of Geography and Urban Planning, Rasht Branch, Islamic Azad University, Rasht, Iran. E-mail: yhatami1388@gmail.com

### **Abstract**

The city is a living and dynamic entity whose body is formed in different periods under the influence of economic-political and cultural-natural and social changes. In a correct and healthy process, these developments are such that the old elements of the cities are revived according to the new needs. Historical and old cities, despite the features of the centrality of economic, geographical, communication gravity and the prosperity of the old market, suffer from apparent wear and tear, weak urban infrastructure, cultural and social problems, and the resulting issues. The new generations do not want to continue living in traditional and old fabrics and this causes changes in the structure and even destruction of these fabrics. Karaj, like a young metropolis, as a complementary core of Tehran, which has been less than half a century old, is one of the cities that, due to the inconsistency of time, its fabrics faces the problem of the existence of 551 hectares of worn-out urban fabrics. A large part of Karaj is made up of old fabrics, parts of which are worn out. Based on this, the necessity of organizing the inefficient structures of Karaj in political issues including social, economic, environmental and physical is unavoidable. The purpose of this research is to identify and rank political issues, and while presenting policies to reduce vulnerability, it identifies strengths, weaknesses, opportunities and threats, but first, it recognizes the scope of the study case through the stages of recognition in the table and with the help of the table The QSPM strategy deals with the presentation of the optimal strategy, but the important point in this regard is the defensiveness of the type of strategies, which means defending the existing conditions of the historical context of the study area, which provides policies in order to improve the existing conditions. Policies such as combating social anomalies, reproducing spaces and relocating required uses and the necessity of social management, etc., after this stage, the answer to the research question and providing solutions in the field of strategy will be discussed.

**Keywords:** Policy issues, dysfunctional and historical fabrics, policy evaluation, policy implementation, Karaj

**Citation:** Ghalamro, Seyedeh Sepide; Pourhazhir Ardestani, Kiarash & Hatami, Yaser (2022). Policy Suggestions for Revitalization Dysfunctional and Historical Fabrics (Case Study: Shah Abbasi Area of Karaj). *Urban and Regional Policy*, 1(3), 93-117.

## پیشنهاد‌های سیاستی برای احیای بافت‌های ناکارآمد و تاریخی (نمونه مطالعاتی: محدوده شاه‌عباسی کرج)

سیده سپیده قلمرو\*

\* نویسنده مسئول، گروه شهرسازی، واحد تهران مرکز، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران. رایانامه: qa.sepideh@gmail.com

کیارش پور هژیر اردستانی

کارشناس ارشد، گروه مهندسی معماری، واحد مهدی‌شهر، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران. رایانامه: kiarash.pourhazhir@yahoo.com

یاسر حاتمی

کارشناس ارشد، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد رشت، دانشگاه آزاد اسلامی، رشت، ایران. رایانامه: yhatami1388@gmail.com

### چکیده

شهر موجودی زنده و پویا است که کالبد آن در دوره‌های مختلف تحت تأثیر تحولات اقتصادی-سیاسی و فرهنگی - طبیعی و اجتماعی شکل می‌گیرد. در یک‌روند درست و سالم این تحولات به‌گونه‌ای است که عناصر قدیمی شهرها مطابق با نیازهای نوین احیا گردند. شهرهای تاریخی و قدیمی علی‌رغم وجود ویژگی‌های مرکزیت ثقل اقتصادی، جغرافیایی، ارتباطی و رونق بازار قدیم از فرسودگی‌های ظاهری، ضعف زیرساخت‌های شهری، مشکلات فرهنگی و اجتماعی و مسائل ناشی از آن رنج می‌برند. نسل‌های جدید تمایلی به ادامه زندگی در بافت‌های سنتی و قدیمی را ندارند و این امر موجب تغییر در ساختار و حتی تخریب این بافت‌ها می‌شود. کرج به‌مانند کلانشهری جوان به‌عنوان هسته مکمل تهران که از عمر آن کمتر از نیم‌قرن می‌گذرد، از جمله شهرهایی است که با توجه به ناسازگاری زمانی، بافت آن با مشکل وجود ۵۵۱ هکتار بافت فرسوده شهری روبه‌روست. قسمت وسیعی از کرج را بافت قدیمی تشکیل می‌دهد که قسمتی از آن فرسوده شده است. بر این اساس ضرورت سامان‌دهی بافت‌های ناکارآمد کرج در موضوعات سیاستی اعم از اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و کالبدی گریزناپذیر است. هدف از این پژوهش شناسایی و رتبه‌بندی موضوعات سیاستی است و ضمن ارائه سیاست‌هایی جهت کاهش آسیب‌پذیری، به شناسایی قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها می‌پردازد ولی در ابتدا به شناخت محدوده مورد مطالعاتی طی مراحل شناخت در جدول پرداخته و به کمک جدول استراتژی QSPM به ارائه استراتژی بهینه پرداخته می‌شود ولی نکته حائز اهمیت در این راستا تدافعی بودن نوع استراتژی‌ها است که به معنی دفاع از شرایط موجود بافت تاریخی محدوده مورد مطالعاتی بوده که سیاست‌هایی را در راستای بهتر نمودن شرایط موجود ارائه می‌دهد. سیاست‌هایی نظیر مبارزه با ناهنجاری‌های اجتماعی، بازتولید فضاها و مکان‌یابی مجدد کاربری‌های موردنیاز و لزوم مدیریت‌های اجتماعی و... که پس از این مرحله، پاسخ به پرسش تحقیق و ارائه راهکارهایی در زمینه استراتژی موردبحث قرار خواهد گرفت.

**کلیدواژه‌ها:** موضوع‌های سیاستی، بافت ناکارآمد، ارزیابی سیاست، اجرای سیاست، کرج.

**استناد:** قلمرو، سیده سپیده؛ پور هژیر اردستانی، کیارش و حاتمی، یاسر (۱۴۰۱). پیشنهاد‌های سیاستی برای احیای بافت‌های ناکارآمد و تاریخی (نمونه مطالعاتی: محدوده شاه‌عباسی کرج). *سیاست‌گذاری شهری و منطقه‌ای*، ۱۱(۳)، ۹۳-۱۱۷.

---

سیاست‌گذاری شهری و منطقه‌ای، ۱۴۰۱، دوره ۱، شماره ۳، صص. ۹۳-۱۱۷	تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۱/۰۸
نوع مقاله: مروری	تاریخ ویرایش: ۱۴۰۱/۰۳/۰۹
ناشر: دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهواز	تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۵/۲۵
© نویسندگان	تاریخ انتشار: ۱۴۰۱/۰۶/۱۹

## مقدمه

تمامی عناصر سازنده فضای شهری اعم از عناصر طبیعی و عناصر مصنوع و انسان‌ساخت و حتی خود انسان به‌عنوان عنصر پویا و سازنده این ساخت‌وسازها و ایجادکننده فضای شهری، در طی زمان دچار تغییر و تحولاتی می‌شوند که این امر جزء لاینفک عناصر سازنده فضای شهری به‌شمار می‌آید و گریز از آن امکان‌پذیر نیست. هر کشوری که در راه توسعه گام برداشته، کم‌وبیش مشکلات بافت‌های کهن شهری و بافت‌های ناکارآمد فضاهای شهری را تجربه کرده است. از لندن به‌عنوان مهد صنعتی‌شدن گرفته تا پاریس. به‌طور خلاصه، اکثر کشورهای جهان دچار نارسایی دسترسی‌ها و خدمات شهری، فرسودگی و تخریب یا به‌روزرسانی و حفظ این بافت‌ها با ارتقای کارکردهای آن بوده و هستند، اما کشورهای توسعه‌یافته با برنامه‌ریزی‌های مناسب در جهت سامان‌دهی بافت کهن شهری، نه‌تنها مشکلات بافت‌های قدیم شهری را کاهش داده بلکه حتی موجب جذب توریست شده و همچنین به‌عنوان یک منبع اقتصادی شهر درآمده‌اند (پوراحمد و شجاعی، ۲۹۸-۱۳۸۷:۳۱۲)

بافت تاریخی و کهن شهرها از جمله مسائلی است که باید با آن برخورد مستمر شود (توسلی، ۱۳۹۳:۲۱). اعطای زندگی به مراکز تاریخی شهر و توانبخشی آن‌ها در اولین قدم به‌حضور و دخالت افرادی متخصص که صلاحیت در مداخلات کالبدی و فیزیکی و کنار آن کارکردی و عملکردی را داشته باشند، نیاز دارد. نحوه انجام و نوع این مداخلات در بسیاری از نقاط تاریخی ضرورتاً به علت کاربری‌های جدید که متأثر از توسعه شهری است، در حال تغییر و تحول می‌باشد. این اصول دوگانه یعنی یکی حفظ سنت‌ها و آماده کردن مراکز تاریخی و دیگری همگون و مردم‌گرا کردن کارکردهای آن‌ها برای زندگی امروزی رو در روی هم قرار می‌گیرند.

بافت‌های قدیمی و کهن شهری در مقیاس کشور، به همراه عناصر و فضاهای شهری درون خود مانند شبکه معابر، بازارها، آب‌انبارها، مساجد و کاروان‌سراها و انواع عملکردهای دیگر علاوه بر شکل فیزیکی و خصوصیات کالبدی، ارزش‌های فرهنگی، اجتماعی و تاریخی ویژه‌ای را نیز در خود نهفته دارند. اقدامات و برنامه‌های شهرسازی که از چند دهه قبل شروع شده‌اند، بدون توجه به موارد فوق موجبات نابودی ارزش‌های سنتی را فراهم خواهند ساخت.

تحلیل و بررسی بافت فرسوده از مباحث مهم و حساس برنامه‌ریزی توسعه پایدار شهری است و یکی از مسائلی که در این بافت امروزه بیشتر مطرح است، مسئله کارکردهای جدید می‌باشد. در واقع برنامه‌ریزی در جهت توسعه کارکردهای جدید در بافت فرسوده شهری به‌عنوان مؤثرترین ابزار هدایت توسعه شهر و شکل‌دهی به محیط و ارتقای کیفیت زندگی شهری مطرح است. برای بهبود و ساماندهی سیستم‌های مدیریت شهری، راهی جز توسعه پایداری بافت‌های فرسوده و کهن شهری وجود ندارد. بافت‌های کهن به‌عنوان زیرسیستم‌هایی از سیستم شهری، متشکل از عناصر کالبدی، موقعیتی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی با کارکردهای مشخص بوده که از تعامل بین آنها هویت محله‌ای شکل گرفته و کیفیت محیطی - فیزیکی را تعیین می‌کند. حال چنانچه نارسایی در کارکرد هر یک از عناصر به وجود آید، کلیت محله‌ای به سمت رکود و فرسودگی سوق می‌یابد که نهایتاً ویرانی برآیند آن است. مجموع این عوامل در کنار هم منجر به بروز پیچیدگی در تصمیم‌گیری‌ها و تصمیم‌سازی‌هایی در این ارتباط می‌گردد. از این‌رو لزوم تحقیق و پژوهشی‌هایی که بتواند به

تحلیل تجارب و روش‌های شناخته شده پرداخته و به ابداع روش‌های نو و مناسب در چارچوب فرهنگی و شرایط مکانی متفاوت توجه کند، هر روز بیشتر ملموس و انکارناپذیر است (فلامکی، ۱۳۹۰) و سازگار کردن این گونه بافت‌ها با اوضاع محیط جغرافیایی و رشد تکنولوژیکی به منظور توسعه و تکامل پایداری فضاهای شهری امری ضروری بوده و در این رابطه شهر کرج به دلیل موقعیت قرارگیری آن در جوار پایتخت از اهمیت خاصی برخوردار است و دارای ساختار اجتماعی و فرهنگی و کالبدی متنوعی می‌باشد که علل آن را می‌توان به ریشه‌های فرهنگی و اجتماعی شهروندان و عوامل اقتصادی و فرهنگی مرتبط دانست که این امر نیز باتوجه به رشد جمعیت شهری و افزایش مهاجرت از پایتخت به این شهرها و به تبع آن کمبود واحدهای مسکونی از سطح شهر، دستخوش تحول اساسی شده و مجتمع‌های آپارتمانی در حال فرو ریختن بنیان‌های قبلی هستند. بافت تاریخی شهر باتوجه به نوبنیاد بودن اغلب ساختار شهری کرج، به سبک بازارهای سنتی بسیاری از شهرهای قدیمی ایران نیست و آنچه در این شهر به بازار معروف است، مراکز خرید و پاساژهاست که در نقاط مختلف شهر قرار گرفته‌اند. این شهر در حال حاضر دارای بافتی پیوسته و فشرده و فاقد نظم و ترتیب از پیش اندیشیده شده است که در بسیاری از مواقع احداث واحدهای خدماتی، تنها بوجود زمین خالی آن وابسته است که این جریان باعث شده است تا صرفاً مناطقی از شهر تحت پوشش برخی کارکردهای چند واحد مشابه قرار گیرد در حالی که بسیاری از مناطق دیگر شهر فاقد این کارکردها هستند. در این راستا سوال اصلی پژوهش این است که آیا با حل معضلات کالبدی موجود در بافت‌های کهن، مشکلات دیگر این بافت‌ها حل می‌شود؟ این در حالیست که در محدوده مورد مطالعاتی با مشکلات و معضلات متعددی نظیر عدم امنیت، عدم سرزندگی و حضورپذیری، عدم استفاده از فضا مانند دهه‌های گذشته و... مواجه/روبرو هستیم. پس می‌توان اذعان داشت با بررسی این موضوع چه میزان از مشکلات این بافت‌ها حل خواهد گردید.

### پیشینه تحقیق

در مقاله‌ای تحت عنوان بافت تاریخی، حفاظت، مرمت، بهسازی یا نوسازی که توسط علیرضا ابلقی در سال ۱۳۸۰ به تحریر درآمده است، به تعاریفی از بافت تاریخی و جنبه‌های رسیدگی به آن پرداخته شده است که نیاز به کدام رویکرد برای ارتقاء کیفی محیطی بافت فرسوده دارد و در نهایت با بررسی بافت فرسوده چند شهر به ارائه راهکارهایی بسته به میزان و نوع فرسودگی پرداخته می‌شود. نقاط ضعف این پژوهش رسیدگی کلی و ارائه راهکارهایی جامع در هر محدوده است و نقاط قوت پژوهش بررسی چند اقلیم در پژوهش می‌باشد.

مقاله‌ای با عنوان سامان‌دهی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد برنامه‌ریزی مشارکتی که توسط امیرمسعود درخشان، محمود قادری زارع و همکاران در سال ۱۳۹۵ به تحریر درآمده است که در این پژوهش به میزان مشارکت در زمینه بافت‌های فرسوده و سامان‌دهی کالبدی آنها پرداخته شده است و در این زمینه با کمک روش تحلیلی و توصیفی برداشت‌هایی از محدوده مطالعاتی کرده و نقش مشارکت را مهم‌ترین عامل در ارتقاء کیفی بافت‌های فرسوده دانسته است. نقاط قوت پژوهش، بررسی ابعاد مشارکت و سنجش هر یک و نقاط منفی، توجه صرف به مشارکت در سامان‌دهی بافت‌های فرسوده و چشم‌پوشی از ابعاد دیگر بوده است.

در مقاله‌ای با عنوان ارائه راهبردهای ارتقای کیفیت محیطی در نوسازی بافت فرسوده فرحزاد با استفاده از روش تحلیل استراتژیک - سلسله‌مراتبی (SWOT-AHP) که توسط فرزانه خوش‌قدم و سینا رزاقی اصل در سال ۱۳۹۶ به تحریر در آمده است و به بررسی ادبیات موجود پیرامون کیفیت‌های محیطی، عوامل کلیدی موضوع را استخراج کرده و به تحلیل آن‌ها در بافت فرسوده فرحزاد می‌پردازد. هدف این پژوهش ارائه اصلی‌ترین راهبردها جهت ارتقای کیفیت محیطی بافت‌های فرسوده از جمله بافت فرسوده فرحزاد در مسیر نوسازی می‌باشد. این پژوهش از نوع کیفی - کمی بوده و از حیث هدف، کاربردی قلمداد می‌شود. نتایج حاصل از این پژوهش حاکی از آن است که در میان عوامل SWOT، نقاط ضعف بالاترین وزن را در ارتقای کیفیت محیطی دارا می‌باشد و در دسته‌بندی عوامل در قالب مؤلفه‌های کیفیت محیطی، مؤلفه عملکردی اولین اولویت را در ارتقای کیفیت محیطی داراست و پس از آن مؤلفه تجربی - زیبایی‌شناختی و زیست‌محیطی قرار دارند.

در مقاله‌ای با عنوان امکان‌سنجی توسعه کارکردهای جدید در بافت فرسوده شهری جهت توسعه پایدار اجتماعی (LED) رویکرد توسعه اقتصاد محلی (نمونه موردی محله آخوند قزوین) که توسط مریم خستو و سجاد مافی در سال ۱۳۹۷ به تحریر درآمده است. روش تحقیق، توصیفی تحلیلی بوده و بر اساس داده‌ها و اطلاعات حاصله از مطالعه منابع کتابخانه‌ای و اسناد و نوشته‌های مربوطه سعی شده است با استفاده از روش توصیفی تحلیلی، داده‌ها و اطلاعات گردآوری شده، را بررسی و تحلیل کنیم. باتوجه به نتایجی که به دست آمد می‌توان گفت که توسعه پایدار اجتماعی با ضریب بتا ۳۵۲/۰ بیشترین اثر را بر بازآفرینی و تجدید حیات شهرها دارد باتوجه به نتایجی که به دست آمد می‌توان گفت نوع راهبردی که در شهربایستی به کار رود راهبرد دفاعی (حداقل حداقل) می‌باشد.

پایان‌نامه‌ای تحت عنوان کنکاشی در تئوری بافت‌های تاریخی که توسط وحید شکری در سال ۱۳۹۶ به تحریر درآمده است. در این پایان‌نامه که در کاشان و برای یکی از مناطق فرسوده و مرکزی شهر کاشان در نظر گرفته شده است، به کمک روش‌های کیفی به بررسی ابعاد فرسودگی پرداخته و در نهایت به امتیازدهی و جمع‌بندی هر یک از این ابعاد می‌پردازد. نکته مثبت پژوهش حاضر، بررسی دقیق بافت فرسوده بنا به اقلیم، ساختار اجتماعی و فرهنگی، ساختار کالبدی و... است.

## چارچوب‌های مفهومی و نظری پژوهش

### مفهوم بافت فرسوده شهری

کاهش ارزش‌های کمی و کیفی محیط زیست در این محدوده‌ها و میل به عدم تغییر و تحول، حالت فرسودگی و ناکارآمدی را بر بافت مستولی می‌کند و بدین ترتیب بافت فرسوده شهری به‌عنوان بازتابی از تأثیر عوامل مخرب شکل می‌گیرد و به‌صورت فضایی که به تدریج متعلق به همه کس و غیر قابل سکونت برای هر کس باشد به حیات خود ادامه می‌دهد (حبیبی، ۱۳۸۹: ۲۵).

به‌طور کلی کاهش کارایی هر پدیده و عدم رسیدگی، نگهداری و تجدید حیات، فرسودگی آن را در پی دارد. هنگامی که حیات شهری در محدوده‌ای از شهر، به هر علتی رو به رکود می‌گذارد و کوششی جهت رونق آن صورت

نمی‌گیرد، بافت شهری در روند فرسودگی قرار می‌گیرد. فرسودگی کالبدی و فرسودگی حیات اجتماعی و اقتصادی بافت، در یک رابطه متقابل به تشدید یکدیگر کمک کرده و موجب رکود حیات شهری و تنزل شدید کیفیت زندگی می‌گردد. مصوبه کمیسیون شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به منظور شناسایی بافت‌های فرسوده شهر تهران، این بافت‌ها را محدوده‌های آسیب‌پذیر شهر در برابر مخاطرات طبیعی (بویژه زلزله) تعریف می‌نماید که نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ به منظور سازمان‌دهی می‌باشند. فرسودگی در این تعریف، شامل ساختمان‌های کم‌دوام و ناپایدار، معابر کم‌عرض و پلاک‌های ریزدانه می‌باشد؛ بافت‌هایی که در مواقع بروز بلایای طبیعی و غیرطبیعی امکان خدمات‌رسانی به آنها کمتر بوده و ویژگی‌های این بافت‌ها، تأثیرات مخرب این نوع بلایا را چندین برابر می‌کند. البته غیر از تعریف فوق، تعاریف متفاوت دیگری نیز از مفهوم بافت فرسوده در منابع تخصصی تبیین شده است که در پاره‌ای موارد دارای اختلاف و در برخی مؤلفه‌ها دارای اشتراک می‌باشند. معیارهای زیر را می‌توان به عنوان مشترکات نظریات مختلف جهت تشخیص و شناخت بافت فرسوده از غیر فرسوده برشمرد مقصودی و حبیبی، (۱۳۸۵:۳۹):

- فقدان شرایط مطلوب اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، کالبدی و زیست‌محیطی.
- عدم برخورداری از شبکه دسترسی مناسب و کمبود خدمات و زیرساخت‌های شهری.
- آسیب‌پذیری در برابر بلایای طبیعی و سایر بحران‌ها به دلیل عمر زیاد ساختمان‌ها و ناپایداری ناشی از قدمت یا استفاده از مصالح نامناسب.
- تراکم بالای جمعیت با وجود ریزدانگی بافت و تراکم ساختمانی پائین.
- عدم امکان نوسازی (به سبب فقر مالکین) و عدم وجود انگیزه‌های سرمایه‌گذاری.
- میل به مهاجرت و تغییرات مستمر بافت اجتماعی بومی و جایگزینی گروه‌های ناتوان‌تر.
- مشکلات حقوقی ساکنان مانند توارث و یا مسائلی مانند وقف.

با تلفیق تعاریف تخصصی و عمومی از مفهوم فرسودگی، می‌توان به این نتیجه دست یافت که وقتی عملکردهای اصلی بافت‌های شهری در زمینه‌های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی دچار ناکارآمدی شوند، این بافت‌ها در روند فرسودگی قرار می‌گیرند.

### مفهوم مرمت شهری و ابعاد آن

مرمت، کاری آیینی و مستمر است که نمی‌توان آن را در یک زمان مشخص و به صورت مقطعی، آن‌هم به شکل مسکن اعمال کرد. مرمت به دو صورت امکان پذیر است: تعمیر و نگهداری. تعمیر، دربرگیرنده مجموعه دخالت‌هایی است که جملگی آنها سعی در بهبود وضعیت کالبدی فضای شهری دارند. تعمیر، گاهی به صورت مقطعی و زمانی به شکل مداوم در اثر انجام می‌پذیرد. اما نگهداری، نگرشی فراتر از تعمیر بر اثر دارد. نگهداری، به روز بودن اثر را مدنظر قرار می‌دهد و دربرگیرنده مجموعه دخالت‌هایی است که سعی در بهبود وضعیت فضای شهری (فعالیت-کالبد) و معاصر سازی آن دارند. با این تعریف مرمت شهری عبارتست از:

دخالتم آگاهانه در فضای شهری برای جلوگیری از فرسایش و معاصر سازی آن. معاصر سازی فرآیندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می‌گردد. در این اقدام، فضای

شهری جدیدی حادث می‌شود که ضمن حفظ شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم نیز به نمایش می‌گذارد (حبیبی، ۱۳۹۲: ۴۷).

### مفهوم توسعه درونی

توسعه درونی (میان‌افزا) شهری برخلاف سایر سیاست‌های توسعه شهری، باتوجه‌به این که در بستر شهر موجود و با حضور ساکنان و شهروندان و واحدهای همسایگی صورت می‌پذیرد، موضوعی پیچیده، چند وجهی، میان‌بخشی و حتی فرابخشی است. اراضی بایر و رها شده شهری به‌کار گرفته شده و کاربری‌های نامناسب و نامتناسب با زندگی امروزی شهر نظیر زندان‌ها، پادگان‌های نظامی، کارخانجات و صنایع مزاحم در درون شهر اصلاح می‌شود. همچنین سطح معابر و شبکه‌های دسترسی، سطح فضای سبز و ... به استانداردهای شهرسازی نزدیک می‌شود (مهدی زاده سراج و همکارانف، ۱۳۸۶).

درواقع اصطلاح توسعه درونی (میان‌افزا)، نوسازی، بهسازی و به‌نوعی دوباره قابل استفاده نمودن مناطق شهری موجود (بهادری، ۱۳۸۹: ۵) و توزیع عادلانه و برابر بناها و امکانات شهری در تمامی نقاط و سطوح آن، تأمین و امکان بازسازی و سازمان‌دهی مجدد کالبد شهر است. توسعه میان‌افزای موفق، ساختارها و کارکردهای جدید را به زمینه شهر و نواحی قدیمی پیوند می‌دهد، مطلوبیت شهر را بالا برده و تلاش می‌کند تا امکانات موجود و ساخت‌وساز در آینده را با هم در نظر بگیرد. (Auty, 2016:67).

### مفهوم توسعه درونی با رویکرد بهبود وضعیت بافت‌های فرسوده

بحث توسعه درونی در سال ۱۹۷۶، برای اولین بار در کنفرانس هیبتات<sup>۱</sup> در کانادا مطرح گردید (رضازاده و همکاران، ۱۳۹۷: ۳۲). سه سال بعد، مفهوم توسعه درونی برای اولین بار در سال ۱۹۷۹ توسط انجمن املاک و مستغلات آمریکا رسماً تعریف و در راستای اهداف اقتصادی به‌کار گرفته شد (هودنات<sup>۲</sup>، ۲۰۱۶). در سال ۱۹۸۹ پس از برگزاری کنفرانس برانتلند، گزارش WCED منتشر گردید که اولین سندی است که به‌طور روشن، به توسعه پایدار اشاره می‌کند. یک‌سال بعد و متأثر از این سند، گزارش سبز CEC در سال ۱۹۹۰ میلادی تهیه گردید و در ۱۹۹۳ میلادی دستور کار ۲۱ سران انتشار یافت. این اسناد که با محوریت موضوع توسعه پایدار تهیه شد، همگی متأثر از پارادایمی است که بعد از دهه ۱۹۷۰ مبنی بر توسعه درون‌زا شکل یافته است؛ ولی هرکدام بخشی از این مفهوم را توسعه داده و آن را غنی ساخته‌اند. در طی این روند، مفهوم توسعه میان‌افزا، تطوّر یافته و تکامل پیدا می‌کند. توسعه درونی که در ابتدا در چارچوبی اقتصادی تعریف و تبیین می‌شود، پس از درآمیختن با مفاهیم توسعه پایدار، به‌لحاظ زیست‌محیطی هم اهمیت پیدا می‌کند. هم‌اکنون از جمله مزایایی که برای توسعه درونی ذکر می‌شود، مزایای زیست‌محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است (Apa, 2018:456).

### توسعه کارکردهای جدید در بافت فرسوده

همان طور که ذکر شد، توسعه ناموزون شهری به دنبال افزایش مهاجرت به کلان شهرها و گسترش به سوی حومه‌های غیررسمی پدید می‌آید و این نوع گسترش وسیع و همه‌جانبه در حومه‌ها، علاوه بر تخریب زمین‌های ارزشمند، مشکلاتی را نیز در زمینه حمل و نقل به وجود می‌آورد و باعث افزایش هزینه‌ها، میزان استفاده از انرژی و آلودگی می‌شود. در مقابل توسعه ناموزون شهری، توسعه پایدار شهری قرار دارد که امروزه به عنوان یکی از مهم‌ترین راه‌کارهای مدیریتی دنبال می‌شود. الگوی توسعه پایدار شهری با شاخص‌هایی چون تعادل فضایی، حفظ محیط زیست، توسعه متوازن اقتصادی، عدالت اجتماعی و... در مقابل الگوهای گذشته قرار دارد که با تراکم مسکونی پایین، افزایش تک‌بنا، ساخت و توسعه زمین‌های باز و شاخص‌های دیگر تعریف می‌شوند (لیگمن<sup>۱</sup> و همکاران، ۲۰۱۵). یکی از الگوهای مطرح در زمینه پایداری شهری، الگوی توسعه در بافت‌های تاریخی شهرها از طریق ایجاد و بازتعریف کارکردهای جدید در این فضاها است. چنین رویکردی در احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده از همه ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های موجود در شهر برای توسعه شهر و ایجاد کاربری‌های مختلط استفاده می‌کند (میرمقتدایی و دیگران، ۱۳۸۳: ۴۵). توسعه کارکردهای نوین و استفاده از تمامی توان‌ها و ظرفیت‌های بالقوه و بالفعل موجود در سطح شهر برای رسیدن به شهری پایدار و مشارکتی است و تمامی ساختارهای اجتماعی، کالبدی، سیاسی و اقتصادی را برای رسیدن به تعادل کیفی، کمی و پایدار ارتقاء می‌دهد. در چنین توسعه‌ای، بیشترین توجه، معطوف به استفاده مؤثرتر از عنصرهای شهری است که واجد توان بالقوه توسعه مجدد بوده و در قلمرو بافت موجود شهر واقع شده‌اند (مهدی زاده سراج و همکاران، ۱۳۹۲: ۴۸).

### نظریه‌ها و الگوهای سامان‌دهی و احیاء بافت‌های قدیمی

در رابطه با برنامه‌ریزی، سامان‌دهی و احیاء بافت‌های قدیمی از دیرباز تاکنون نظریه‌های گوناگونی مطرح شده است. برخی به دخالت‌های شدید در بافت‌های قدیمی اعتقاد دارند، برخی دیگر به حفظ اصالت و هویت گذشته معتقدند، گروهی به تخریب و ساختن بناها به فرم قدیم اعتقاد دارند، برخی دیگر به مرمت و دخالت موضعی معتقدند و گروهی دیگر به حفظ تک‌بناهای قدیمی و تخریب فضاها اطراف آن اصرار می‌ورزند (شماعی، ۱۳۹۰: ۶۱). در جدول زیر، به مهم‌ترین نظریه‌ها و مکاتب مطرح شده در راستای توسعه فیزیکی شهر و چگونگی برخورد با بافت‌های قدیمی در روند توسعه شهری پرداخته شده است.

در رابطه با بافت‌های کهن و ناکارآمد شهری نظریه‌های گوناگونی وجود دارد که در این پژوهش اغلب نظریه‌هایی ارائه می‌شود که از نقطه نظر کارکردی بافت‌های فرسوده مورد بررسی و سنجش قرار گرفته‌اند که از نمونه نظریه‌های ارائه شده می‌توان به نظریات فرهنگ‌گرایان اشاره کرد که با نگاه فریز شده و موزه‌ای به بافت‌های کهن، موجب از بین رفتن کارکردهای موثر و جدید در این مناطق گشته‌اند و نیز می‌توان به نظریات کارکردگرایان در رابطه با کارکردهای بافت‌های کهن شهری اشاره نمود که تمایل به بازسازی و جایگزینی ساختارهای بلندمرتبه به جای بافت‌های کهن تک‌مرتبه و یا بافت‌هایی با تراکم پایین را دارند و از نمونه‌های دیگر این بافت‌ها می‌توان به جدول زیر اشاره نمود:



جدول ۱. مهم‌ترین نظریه‌ها و مکاتب مطرح شده در راستای توسعه افزایش کارکردهای فیزیکی شهر و چگونگی برخورد با بافت‌های قدیمی در روند توسعه شهری

نظریه‌ها و مکاتب	دوره زمانی	نظریه پردازان و بزرگان مکتب	چگونگی توسعه و اصول پیشنهادی در رابطه با بافت قدیم
فرهنگ‌گرایان	۱۹۴۰-۱۸۴۳	کامیلوسیت، ابنزرهاورد، ریمون آنون، اوژن ویوله، لودوک، جان راسکین (حبیبی، ۱۳۷۵: ۱۴۷-۱۶۳)	توجه به میراث فرهنگی، جلوگیری از نابودی تاریخ گذشته، توجه به فرهنگ ملی و سنت‌های قدیمی در توسعه شهری بویژه احیاء و سامان‌دهی بافت‌های قدیمی، بازسازی مو به مو، تکمیل بناها به سبک گذشته، کاربری موزه‌ای
ترقی‌گرایان یا طرفداران مکتب آرمان‌گرایی	۱۸۶۹-۱۹۴۸	تونی گارنیه، زرزبنه وا-لوی، والتر گرو پیوس، لوکوروبوزیه، ریرت اوئن، شارل فوریه (حبیبی، ۱۳۷۵: ۸۱-۱۴۴)	توجه به تمایلات آرمانی، ایجاد شهرهای صنعتی، بلندمرتبه سازی، استفاده از مصالح جدید، حفظ تعداد محدودی از بناهای با ارزش و اصلی قدیمی، خلق فضاهای جدید در شهر، نوع مداخله: بازسازی
طبیعت‌گرایان	۱۸۶۹-۱۹۵۹	فرانک لوید رایت (حبیبی، ۱۳۷۵: ۲۹۵-۲۹۳)	توجه به شرایط محیط طبیعی و مسخ نشدن در محیط‌های مصنوعی و ماشینی، هماهنگی شهر با پدیده‌های طبیعی از جمله مزارع، جنگل‌ها، رودخانه‌ها و غیره
فن‌گرایان	۱۸۴۹-۱۹۲۳	اوژن هنار (حبیبی، ۱۳۷۵: ۳۱۱-۳۳۳)	توسعه حمل و نقل شهری، ایجاد آسمان‌خراش‌ها و پل‌های هوایی و کم‌توجهی به بافت قدیم و میراث فرهنگی
انسان‌گرایان	۱۸۵۴-۱۹۳۲	پاتریک گدس، مارسل پوئت، لوئیس مامفورد، کوین لینچ، لئونارد دوهل	توجه به انسان در شهر و مرمت شهر باتوجه‌به حرکت انسان در فضاهای شهری، الهام از شالوده‌های پنهان و بارز کردن آن‌ها در مرمت شهری، بهبود محیط شهری و شرایط زیستی ساکنان، مطرح نمودن طرح‌های مرمتی بدون طرح‌های آمایش، انجام دادن مرمت براساس بافت ارگانیک و سلسله‌مراتب عملکردی شهر قدیم و خلاصه توجه به برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای
اکولوژیست‌ها (مکتب شیکاگو)	۱۸۶۴-۱۹۴۴	ارنس برگس، رابرت ازراپارک (شکویی، ۱۳۷۴: ۵۱۰-۵۲۰) (افروغ، ۱۳۷۷: ۹۵-۱۰۸)	شهر به‌عنوان نظام اکولوژیک طبیعی و انسانی توسعه می‌نماید. شهر را همچون یک ارگانسیم زنده در نظر گرفتن، توسعه شهری براساس نظریه داروین و اصل تنازع بقاء و رقابت استوار است و در دوایر متحدالمرکز که معمولاً پنج منطقه متوالی را می‌توان دید که دارای ساختار اجتماعی و اقتصادی متفاوتی هستند. بخش اول بخش مرکزی با عنوان C.B.D مرکز تمرکز امور اداری، اجتماعی و بازرگانی شهر می‌شود.
سازمندگرایان	۱۹۴۰-۱۹۰۰	پاتریک گدس، ممفورد کوین لینچ، ابرکرومبی هیلابر	توجه به کلیت شهر، پیوند منسجم واحدهای شهری با یکدیگر، طرح‌های منسجم و وحدت‌یافته، شهر را همانند موجود زنده و اثری هنری دیدن که مفهوم واحد همسایگی و ناحیه شهری نقش موثری در شهر دارد، شناخت ساختارهای سازمند شهرها و محلات، توجه به هماهنگی تناسب، تقارن و ریتم فیزیکی - کالبدی شهر
کارکردگرایی	۱۹۵۰-۱۹۰۰	والتر کریستلد، هارتشورن، کارل ساور (شکویی، ۱۳۶۹: ۱۹۸: اشرف، ۱۳۵۳: ۲۵)	توجه به نقش و کارکرد فضاهای شهری در هر مقطع زمانی و متناسب کردن کارکردهای فضا با نیازهای روز

نظریه‌ها و مکاتب	دوره زمانی	نظریه پردازان و بزرگان مکتب	چگونگی توسعه و اصول پیشنهادی در رابطه با بافت قدیم
مدرنیسم	۱۹۶۰-۱۹۲۸	تونی گارنیر، والتر گروپیوس، لوکوربوزیه، استروملین	بکارگیری هنرهای تجسمی و هنر به کمک تکنولوژی جدید در فضاها، مدرن شدن و کم توجهی به گذشته، تاریخ و بافت‌های قدیم و فقط به مسائل معماری برای سکونت، کار، رفت و آمد و اوقات فراغت پرداختن، عدم توجه به فرهنگ‌های اصیل و ارزش‌ها و سنت‌های قبلی شهری از مهم‌ترین دیدگاه‌های این مکتب بود
مکتب کل‌گرایان	۱۹۸۰	دیوید بوهم	اهمیت کل بشر به‌عنوان منشأ شکل‌گیری اجزاء تمامیت هستی را مشتمل بر ماده و شعور به‌صورت یک کل لاینقطع تلقی کردن در توسعه شهری به‌دنبال کلیت هستند. جهان را به‌صورت یک کل یکپارچه دیدن، پدیده‌ها از طریق انسجام با سایر پدیده‌ها شناخته می‌شوند؛ بنابراین اجزاء تابع روابط و اهدافی است که بر کل حاکم است (تبعیت از روابط حاکم بر کل)
مکتب زیبایی‌شناسی	۱۹۹۱	هگل، هگارث، یورک، ویلبراند، کامیلوریتته	تقارن و توازن در کمیت و کیفیت توسعه فیزیکی شهر، تناسب و هماهنگی اجزاء شهر، آرایش و ایجاد مناظر زیبا، ایمنی و شادی را برای مردم در شهر فراهم کردن، توجه به بهداشت محیط شهری، ایجاد فضای زیبا و جذابیت محیط شهر، انتخاب بناها و یادمان‌های زیبا و تندیس‌هایی که عشق به هنر را نشان می‌دهند، ایجاد آرامش در فضای بصری و چشم‌اندازهای شهری خلاصه میلمان شهری، ایجاد سبزی‌نگی و آراستگی شهر
مکتب ساختارگرایی	۱۹۷۸	ادموند بیکن، کوین لینچ، کریستوفر الکساندر، لوی اشتروس (شیبای، ۱۳۴۷: ۳۱؛ سلطان زاده، ۱۳۶۵: ۲۹۱)	توجه به ارتباط فضاها، وحدت‌بخشیدن به فضاها شهری، کل‌نگری در ساخت شهر و توجه به فرآیند کلیت در ساختار شهر، نظام‌مند کردن فضاها، رشد شهر همانند یک کل، به‌شکل تدریجی و منسجم
پست‌مدرنیسم	۱۹۶۰-۱۹۷۰	مارتین هایدگر، کلودلوی، اشتروس (شکویی، ۱۳۷۷: ۱۴۰-۱۳۴؛ حبیبی، ۱۳۷۳: ۲۱)	توجه بصری فضاء، چشم‌انداز، تولید انبوه، دگرگونی فرهنگ شهری، برج‌های شیشه‌ای و بلوک‌های موزون و قطعات فولادی در شهر، توجه به ارزش افزوده در میراث فرهنگی، هنر را به‌خدمت گرفتن، توجه به موقعیت و مکان منطقه‌گرایی، طراحی بومی، کثرت‌گرایی
خردگرایان	۱۹۶۶-۱۹۷۵	آلدوراسی، تونی گارنیه (فلامکی، ۱۳۶۹: ۲۷)	توجه به مرمت ساختمان‌های مرکز شهرها، شناخت گونه‌های اصیل و ایجاد فضاها جدید براساس فرم‌های گذشته
نظریه توسعه پایدار شهری	...-۱۹۹۰	برانت لند، حسین بحرینی، سلمن، دونامنادور (بحرینی، ۱۳۷۶: ۲۸؛ صراف، ۱۳۷۵: ۳۹)	حفظ عوارض طبیعی و فرهنگی، تعیین شکل شهر توسط پستی و بلندی و عوارض طبیعی، اطمینان از این‌که توسعه، سلامتی زیست‌محیطی را ارتقاء بخشد، توسعه فشرده و متنوع، حفظ سنت‌های شهری، سازگاری با طبیعت، تعادل بهینه بین جمعیت و منابع، حداکثر تنوع از نظر کاربری زمین و فعالیت‌ها، حداقل دخالت در محیط طبیعی، آینده‌نگری در تصمیمات، عدالت اجتماعی در جامعه و بین نسل‌ها، جلوگیری از آلودگی‌های زیست‌محیطی، بی‌هویتی، بیگانگی و بی‌روحو و دوری از طبیعت در شهر و خلاصه ایجاد مظاهر پویا، فعال و پایدار در تمام بخش‌های شهری

### معرفی محدوده شاه‌عباسی کرج

محدوده شاه‌عباسی و به‌خصوص کاروانسرای شاه‌عباسی در دوران حکومت شاه‌سلیمان صفوی بین سالهای ۱۰۷۸ تا ۱۱۰۹ هجری قمری به‌سبک چهارایوانی که سبک متداول دوران صفویه می‌باشد ساخته شد. این کاروانسرا در جاده ابریشم و شاهراه ارتباطی شرق به غرب کشور قرار گرفته و تنها کاروانسرای درون‌شهری کشور می‌باشد. مساحت کل این مجموعه ۶۰۰۰ مترمربع بوده که دارای دو شاه‌نشین و ۲۲ حجره جهت استراحت مسافری، ۵ بارانداز جهت نگهداری کالاها و استقرار کاروانیان طراحی شده است. مصالح این بنا، پی از سنگ و دیوار از آجر و ملات می‌باشد. از مهم‌ترین یادگارهای گرانتقدار معماری ایران در محدوده شاه‌عباسی کرج، کاروانسرا است که جهت اسکان موقت و استراحت کاروانیان در مسیر راه‌ها ایجاد شد. کاروان‌سراها علاوه بر این که مکانی جهت رفاه کاروانیان بود، به‌این علت که مردمانی از سرزمین‌های مختلف را هرچند برای مدت کوتاهی در خود جمع می‌کرد، دارای کارکرد اجتماعی نیز بود. این اجتماع باعث می‌شد کاروان‌سراها تبدیل به محلی برای تبادل و تفاهم آرا و اندیشه‌های اجتماعی، مذهبی، فرهنگی و اقتصادی اقوام مختلف شود. افزایش ضریب امنیت و انگیزه‌های بازرگانی در دوره صفوی موجبات رشد قابل توجه تعداد کاروان‌سراها در ایران را فراهم نمود.

### کاربری‌های این کاروانسرا در طول حیات خود

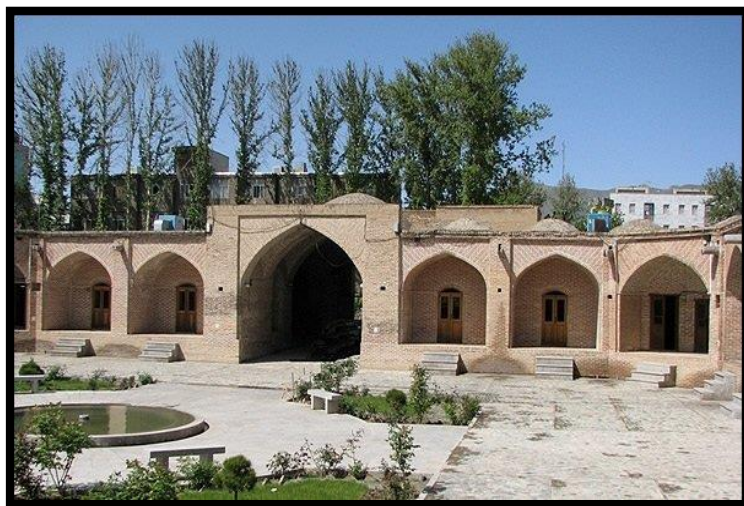
در سه دوره صفویه، افشاریه و زندیه، این بنا به‌عنوان محلی برای استقرار کاروانیان و استراحت مسافران مورد استفاده قرار می‌گرفت. در اوایل دوره قاجار به‌عنوان پایگاه نظامی و در اواخر این دوره به‌عنوان اولین مدرسه بزرگ کشاورزی ایران موسوم به مدرسه فلاحت معرفی گردید.



شکل ۱. عکس هوایی محدوده کاروانسرای شاه‌عباسی

منبع: گوگل ارث

در سال ۱۳۵۳ بنای فوق به‌عنوان یک اثر ملی ثبت گردید. در سال ۱۳۸۵ با تشکیل صندوق احیاء و بهره‌برداری اماکن میراث فرهنگی جهت جلوگیری از تخریب این بنای ارزشمند و در راستای حفظ این مجموعه تاریخی گران‌بها، تصمیم به واگذاری آن به بخش خصوصی گرفته شد. در سال ۱۳۸۶ با مشارکت و سرمایه‌گذاری بخش خصوصی مراحل مرمت آن آغاز و سرانجام در سال ۱۳۹۲ با پایان یافتن کلیه مراحل مرمت و احیاء توسط بخش خصوصی با هزینه‌ای بالغ بر یکصد میلیارد ریال به بهره‌برداری رسید. کاروانسرای شاه‌عباسی در مرکز شهر و در میدان قدس قرار دارد.



شکل ۲. محدوده شاه‌عباسی و نمای داخلی از کاروانسرای شاه‌عباسی

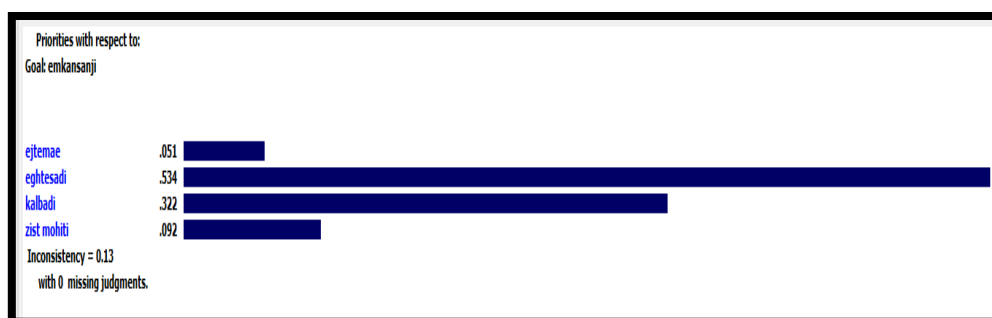
منبع: نگارنده

### روش تحقیق

روش تحقیق پژوهش حاضر در ابتدا با تعریف شاخص‌ها شروع شده و سپس به ارزیابی شاخص‌ها به کمک روش ahp با نرم‌افزار expert choice می‌پردازد (امتیازات داده‌شده از طریق پرسشنامه تدوین شده ارائه می‌گردد) و سپس با تکیه بر اطلاعات کسب شده و با کمک qspm به تحلیل و ارزیابی ابعاد قوت، ضعف، فرصت و تهدید پرداخته شده و با توجه به امتیازات کسب شده به ارزیابی و ارائه سیاست‌های بهینه پرداخته می‌شود.

درگام نخست، به وزن‌دهی معیارهای اصلی به‌وسیله پاسخ‌های گرفته شده از پرسشنامه‌ها که شامل چهار معیار بود می‌پردازیم:

۱. توجه به ابعاد اجتماعی بافت فرسوده و کارکردهای آن
۲. توجه به ابعاد اقتصادی بافت فرسوده و کارکردهای آن
۳. توجه به ابعاد کالبدی بافت فرسوده و کارکردهای آن
۴. توجه به ابعاد زیست‌محیطی بافت فرسوده و کارکردهای آن



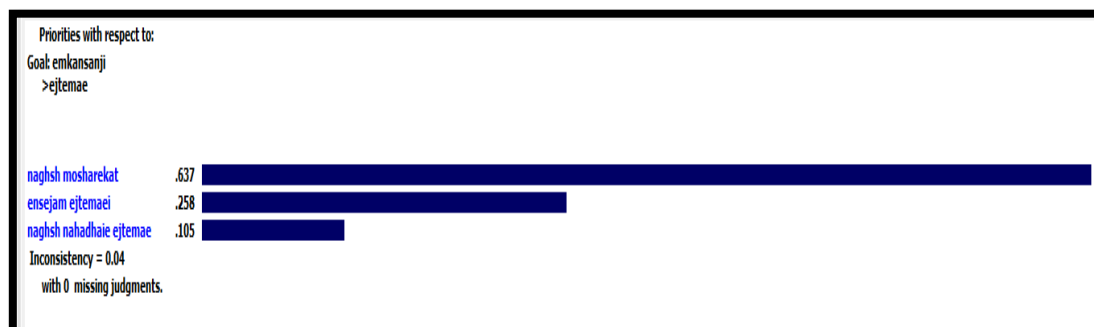
شکل ۳. امتیازدهی معیارها

همان‌طور که از جدول بالا مشهود است، بین چهار شاخص در نظر گرفته شده، اولویت نخست با شاخص ابعاد اقتصادی بافت فرسوده و کارکردهای آن است و این موضوع به‌معنای آن است که از دیدگاه مردم و پاسخ‌های دریافتی از دو قشر، عمده‌ترین فرسودگی در شاخص اقتصادی فضا است و در رتبه بعدی شاخص کالبدی بافت فرسوده و کارکردهای آن قرار دارد و در رتبه سوم شاخص و معیار زیست‌محیطی و در نهایت شاخص اجتماعی. به‌طور کلی و در یک جمع‌بندی می‌توان اذعان داشت که بیشترین فرسودگی در محدوده مورد مطالعه، مربوط به شاخص اقتصادی و کمترین فرسودگی مربوط به شاخص اجتماعی است.

### ابعاد اجتماعی بافت فرسوده و کارکردهای آن

یکی از ابعاد اصلی پژوهش حاضر، بُعد اجتماعی بافت‌های فرسوده است که در این راستا به‌صورت مستقیم و غیرمستقیم با عوامل و ابعاد متعدد دیگری در این‌گونه بافت‌ها در ارتباط است. نکته حائز اهمیت در این بُعد که در صورت عدم توجه به آن، موجب بروز ناهنجاری‌های اجتماعی و انواع بزهکاری‌ها و... در این منطقه خواهد شد. در رابطه با کارکردهای اجتماعی می‌توان با جایگزینی پاتوق‌های نامناسب موجود محدوده با محافل اجتماعی، فضاهای بحث و تبادل به فضای اجتماعی مدیریت‌شدهٔ بهتری دست یافت و با سازمان‌دهی بخش‌های گوناگون و جایگزینی کارکردهای نامناسب یا غیرقابل استفاده با کارکردهای اجتماعی نظیر تأسیس فرهنگسراها و... به بهبود شرایط کارکردی اجتماعی فضاء کمک کرد و در راستای بُعد اجتماعی، توجه به شاخص‌های زیر اهمیت بسیاری دارد:

- نقش مشارکت بین مالک و سرمایه‌گذار
- انسجام اجتماعی برای بهبود کالبد و کارکرد
- نقش نهادهای اجتماعی در بهسازی کارکردی محدوده



شکل ۴. امتیازدهی زیرمعیارهای اجتماعی بافت فرسوده و کارکردهای آن

همان‌طور که از نمودار بالا و ارزیابی‌های صورت‌گرفته توسط تحلیل سلسله‌مراتبی برمی‌آید، شاخص نقش مشارکت بین مالک و سرمایه‌گذار در معیار بُعد اجتماعی، بالاترین امتیاز را نسبت به دو شاخص دیگر کسب کرده و در مرحله بُعد انسجام و همکاری اجتماعی برای بهبود روند کارکردی و کالبدی محدوده و در نهایت نقش نهادهای اجتماعی در بهسازی کارکردی محدوده و به‌طور کلی ساکنین چه دارای توان مالی و چه فاقد آن دارای تمایل برای مشارکت در امر بهسازی فضای سکونتی خود هستند و همچنین بنابه پرسشنامه، مشاهده می‌شود که وحدت رویه و انسجام اجتماعی بارزی در تلاش برای بهبود کارکردی فضایی بین اشخاص محدوده وجود دارد و افراد یک نیاز را در رابطه با بهبود شرایط فعلی حس می‌کنند.

#### ابعاد اقتصادی بافت فرسوده و کارکردهای آن

بُعد اقتصادی، بُعدیست که نکات فراوانی را با خود به‌همراه دارد. بافت ناهمگون این بلوک‌ها به‌گونه‌ای است که هر یک از مالکین رأساً نمی‌توانند به بلندمرتبه‌سازی اقدام نمایند چرا که اینکار مستلزم داشتن عرصه‌ای با مترای مناسب می‌باشد که آن هم نیازمند تجمیع چند ملک است که توافق با صاحبان سایر املاک، مشکلات خاص خود را دارد. فلذا کسانی که قصد ساخت‌وساز دارند، عمدتاً شهرک‌های جدید یا املاکی که چنین مشکلاتی نداشته باشند را انتخاب می‌نمایند. ارزش افزوده در بلوک‌های بافت فرسوده و قدیمی به‌قدری پایین است که علیرغم تخصیص وام‌های بلندمدت و با بهره پایین و علیرغم معاف‌شدن این املاک از پرداخت عوارض پروانه ساخت در حد ضوابط، باز هم رغبتی در مالکین این‌گونه املاک جهت نوسازی ملک خویش در بافت فرسوده به‌خصوص در مناطق مسکونی این محدوده به‌وجود نیآورده است. اغلب برای این محدوده و تغییر کارکردهای آن دو پیشنهاد عمده ارائه می‌شود: یکی یکپارچه‌سازی و تجمیع در قالب یک بلوک توسط شرکت‌های بزرگ سرمایه‌گذاری و دومین پیشنهاد تغییر کاربری مسکونی به تجاری در صورت امکان برای این محدوده است. در راستای بُعد اقتصادی می‌توان به شاخص‌های زیر دست یافت:

- امکان بهسازی کالبدی و تغییر عملکرد باتوجه‌به وضعیت مالی مالکان
- افزایش بازدهی اقتصادی با تغییر کارکرد در محدوده
- توجه به مشارکت در خرید و ساخت‌وساز در محدوده
- توجه به ابزارهای مشارکتی برای تغییر روند کارکردهای قدیمی



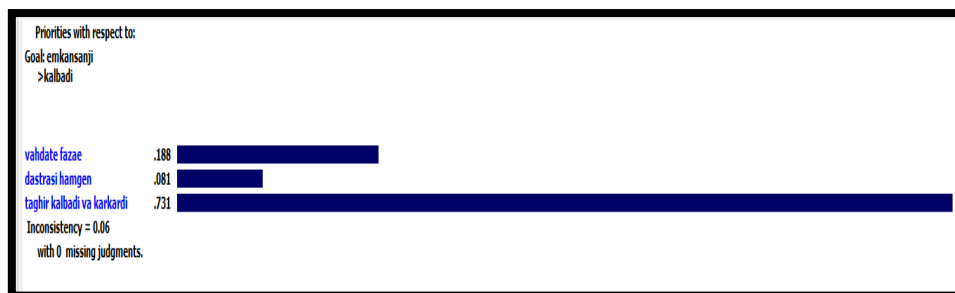
شکل ۵. امتیازدهی زیرمعیارهای اقتصادی بافت فرسوده و کارکردهای آن

بنا به نمودار بالا، اولین امتیاز کسب‌شده در بین زیرمعیارهای بُعد اقتصادی، مربوط می‌شود به امکان بهسازی کالبدی و تغییر عملکرد باتوجه‌به وضعیت مالی مالکان که منظور از این زیرمعیار توجه به تمایل مالکان برای تغییر روند کارکردی-اقتصادی فضای زیستی خود است ولی یا فاقد این توان مالی بوده و یا تمایل به بهبود وضعیت فعلی در امر ساخت فضای زیستی خود را ندارند. در گام بعد اشاره افراد به افزایش بازدهی اقتصادی محدوده با تغییر کارکرد منازل و مناطق زیستی‌شان است و این امر به این موضوع اشاره دارد که خود افراد به باور تغییر نوع کالبد می‌تواند شاهد افزایش بازدهی اقتصادی در محدوده را باشند و دو معیار بعدی که به صورت یکسان امتیاز کسب کردند، اولی معیارهای توجه به مشارکت در خرید و ساخت به دلیل کاهش زیربنای زیستی افراد در بلندمرتبه‌سازی‌های مشارکتی و کاهش تمایل آن‌ها برای مشارکت‌ها با زیربناهای کم در محدوده و دیگری، ابزارهای مشارکتی برای تغییر در روند آن است (نظیر دادن وام‌هایی از طریق اقدامات شورایی‌های محله و...) که به دلیل عدم وجود چنین مبنایی در محله‌های این محدوده این دو زیرمعیار دارای امتیازی برابر گشتند.

#### ابعاد کالبدی بافت فرسوده و کارکردهای آن

بُعد سوم که در پژوهش حاضر به آن پرداخته خواهد شد، بُعد کالبدی است که این وضع با قرارگرفتن بنا در مسیر اُفت کیفیت ناشی از گذشت ایام، تأثیر آب‌وهوا، جابه‌جایی زمین، ارتعاشات ناشی از رفت‌وآمد اتومبیل‌ها و یا نگهداری نامناسب و نامطلوب بنا به وجود می‌آید و در صورت امکان و کمبود فرسودگی و بروز فرسودگی کارکردی می‌توان به مرمت جزئی کالبد و تغییر کارکرد پرداخت در غیراینصورت باید به تغییر هر دو جنبه یعنی کارکرد و کالبد توجه ویژه مبذول داشت. شاخص‌های مورد توجه در راستای بُعد کالبدی شامل شاخص‌های زیر است:

- وجود وحدت فضایی در ساختار کالبدی محله
- وجود دسترسی همگن در محدوده
- توجه به رفع نیازهای فعلی برای تغییر کالبدی و کارکردی



شکل ۶. امتیازدهی زیرمعیارهای کالبدی بافت فرسوده و کارکردهای آن

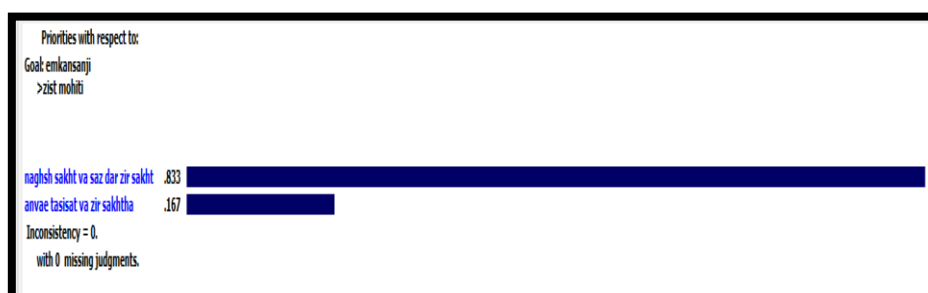
در نمودار بالا و باتوجه به زیرمعیارهای تعریف شده در معیار کالبدی بیشترین امتیاز کسب شده برای زیرمعیار توجه به رفع نیازهای فعلی برای تغییر کالبدی و کارکردی است که باتوجه به پاسخ‌های دریافتی، اغلب فضاهای فرسوده و کالبدی‌های قدیمی پاسخگوی نیازهای امروزی ساکنین نیست و تمایل ساکنین برای تغییر کالبد و درنهایت عملکرد و کارکرد این گونه فضاهاست و در زیرمعیار بعدی وجود وحدت فضایی در محدوده است. وحدت فضایی به نسبی که در ابتدا نوعی از ساختار و استفاده از مصالح در نمای ساختمان‌های موجود در محدوده مرسوم گشته بود که با ممنوعیت استفاده از این ابزارها در نما توسط شهرداری، روند بهبود وحدت ساختاری محدوده مورد مطالعه افزایش یافته است و نوعی هارمونی میان بافت قدیم و جدید ایجاد شده است و درنهایت وجود دسترسی همگن در محدوده است که نسبت به زیرمعیارهای گفته شده امتیاز کمتری را از نظر مردم و مصاحبه‌شوندگان کسب کرده است.

### ابعاد زیست‌محیطی بافت فرسوده و کارکردهای آن

در بُعد آخر که زیست‌محیطی است، عوامل و شاخص‌های گوناگونی موثر هستند که می‌توانند به میزان فرسودگی عملکردی و کارکردی محیط هرچه بیشتر بیافزایند و بیشترین نقش در این گونه فرسودگی‌ها را مدیران شهری و شهرداران بازی می‌کنند زیرا در اولین سطح عدم رسیدگی و پاکسازی فضا در این بُعد می‌تواند فضا را تبدیل به منطقه‌ای مهاجر فرست کند ولی به طور کلی شاخص‌های قابل بررسی در این بُعد عبارتند از:

- نقش ساخت‌وسازهای جدید در زیرساخت‌های محدوده
  - توجه به انواع تأسیسات و زیرساخت‌های محدوده (مانند دفع زباله)
- پس از شناخت ابعاد و شاخص‌های بافت فرسوده و کارکردهای آن به ارائه پرسشنامه می‌پردازیم و باتوجه به پاسخ‌های دریافتی به تحلیل موضوع پژوهش در محدوده مورد نظر پرداخته می‌شود.





شکل ۷. نمودار امتیازدهی زیرمعیارهای زیست‌محیطی بافت فرسوده و کارکردهای آن

از دو شاخص فوق، نقش ساخت‌وسازهای جدید در زیرساخت‌های محدوده، بیشترین امتیاز را به خود اختصاص داده است به‌قسمی که هر چقدر محدوده مورد بهسازی و نوسازی قرار می‌گیرد، همگام و هم‌راستا با آن شرایط زیرساخت‌ها و روند بهبود وضعیت بُعد زیست‌محیطی محدوده افزایش می‌یابد و با نوسازی مناطق، شاخص زیست‌محیطی رو به کیفیت بهتر و بنابه نیازهای جمعیت ساکن ارتقاء می‌یابد و شاخص دوم، تأسیسات و زیرساخت‌ها در مناطق فرسوده است که این روند به‌خصوص در جمع‌آوری و دفع زباله به‌کندی پیش رفته و به‌صورت سنتی جمع‌آوری می‌شود و دارای وضعیت مطلوبی در مناطق نوسازی نشده نیست. شاخص‌ها و زیرمعیارهای هریک و وزن‌دهی آن‌ها در مراحل قبل در یک جمع‌بندی کلی در جدولی مانند جدول زیر تقسیم‌بندی می‌شود:

جدول ۲: بررسی امتیاز نهایی در ابعاد گوناگون

امتیاز	زیر معیار	امتیاز	معیار اصلی	هدف
۰/۶۳۷	نقش مشارکت بین مالک و سرمایه‌گذار	۰/۰۵۱	ابعاد اجتماعی	امکان توسعه کارکردهای جدید در بافت فرسوده
۰/۲۵۸	انسجام اجتماعی برای بهبود کالبد و کارکرد			
۰/۱۰۵	نقش نهادهای اجتماعی در بهسازی کارکردی محدوده			
۰/۶۰۲	امکان بهسازی کالبدی و تغییر عملکرد باتوجه‌به وضعیت مالی مالکان	۰/۵۳۴	ابعاد اقتصادی	
۰/۱۷۳	افزایش بازدهی اقتصادی با تغییر کارکرد در محدوده			
۰/۱۱۲	توجه به مشارکت در خرید و ساخت‌وساز در محدوده			
۰/۱۱۲	توجه به ابزارهای مشارکتی برای تغییر روند کارکردهای قدیمی	۰/۳۲۲	ابعاد کالبدی	
۰/۱۸۸	وجود وحدت فضایی در ساختار کالبدی محله			
۰/۰۸۱	وجود دسترسی همگن در محدوده			
۰/۷۳۱	توجه به رفع نیازهای فعلی برای تغییر کالبدی و کارکردی	۰/۰۹۲	ابعاد زیست‌محیطی	
۰/۸۳۳	نقش ساخت‌وسازهای جدید در زیرساخت‌های محدوده			
۰/۱۶۷	توجه به انواع تأسیسات و زیرساخت‌های محدوده (مانند دفع زباله)			

باتوجه به مراحل طی شده برای امتیازدهی به هریک از معیارها و زیرمعیارها که تماماً از پرسشنامه‌هایی که توسط افراد و صاحب‌نظران برگرفته شده بود این برداشت می‌شود که نیازسنجی‌های مردم ساکن در محدوده مورد مطالعاتی طی پاسخ‌های خود در روند پرسش‌های باز و بسته تمایل در مشارکت و تغییر در ۴ بعد اصلی مدنظر در پژوهش حاضر و بیان شده در فرضیه را نشان داده و معتقدند که تغییر در شرایط فعلی موجب بهبود در کارکرد در ۴ رویکرد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی را به همراه خواهد داشت.

### تکنیک تحقیق (مدل تحلیل سوات SWOT)

تکنیک یا ماتریس SWOT که گاهی TOWS نیز نامیده می‌شود، ابزاری برای شناخت تهدیدها و فرصت‌های موجود در محیط خارجی یک سیستم و بازشناسی ضعف‌ها و قوت‌های داخلی آن به منظور سنجش وضعیت و تدوین سیاست برای هدایت و کنترل آن سیستم است. این روش، نتیجه مستقیم مدل تجاری هاروارد است که در واقع این روش بهترین استراتژی برای سازمان‌هاست (مرادی مسیحی، ۱۳۹۱، ۴۰). به طور اجمالی می‌توان گفت که این تکنیک ابزاری برای تحلیل وضعیت و تدوین سیاست است و این امر از طریق بازشناسی و طبقه‌بندی قوت‌ها و ضعف‌های درونی سیستم، بازشناسی و طبقه‌بندی فرصت‌ها و تهدیدهای موجود در محیط خارج سیستم و تکمیل ماتریس و تدوین سیاست‌های گوناگون برای هدایت سیستم در آینده صورت می‌گیرد (گلکار، ۱۳۸۹، ۴۹).

### تدوین جدول سوات

برای شناخت کامل محدوده از گزارش‌های تهیه شده و نیز مشاهدات نگارنده و اکتشافات ذهنی به بیان نقاط قوت و ضعف در پی جدول سوات اقدام شد که جدولی مانند جدول زیر در چارچوب شناخت کامل محدوده مورد مطالعه بدست آمد:

جدول ۳: تدوین و تهیه جدول سوات

مؤلفه	قوت	ضعف	فرصت	تهدید
سازمانی	<ul style="list-style-type: none"> <li>برتری شاخص باسوادی منطقه نسبت به میانگین ناحیه</li> <li>جاری بودن سنت حسنه وقف میان ساکنین</li> <li>جوایی جمعیت منطقه</li> <li>وجود مراکز آموزشی در محدوده</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>وجود ناهنجاری‌های اجتماعی در برخی نواحی در محدوده</li> <li>روند کاهشی نرخ رشد</li> <li>قشریندی اجتماعی در منطقه</li> <li>بالا بودن نرخ طلاق نسبت به میانگین ملی</li> <li>ایجاد پاتوق‌های جرم‌خیز در محدوده</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تمایل مسئولین به ارتقاء و تقویت نقش فرهنگی و اجتماعی ناحیه</li> <li>مهاجرپذیری محدوده مورد مطالعه</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ناهنجاری‌های اجتماعی ناشی از تفاوت‌های فرهنگی مهاجرین</li> <li>سهم بالای جمعیت متقاضی کار و مسکن در آینده نزدیک</li> <li>فزونی نرخ مرگ‌ومیر بر زادوولد</li> </ul>
اقتصادی	<ul style="list-style-type: none"> <li>نرخ پایین بیکاری</li> <li>بالا بودن میزان جمعیت فعال</li> <li>وجود فعالیت‌های موردنیاز محدوده</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>اختلاف طبقاتی مشهود در محدوده</li> <li>فقدان سند رسمی در بخشی از زمین‌های موجود</li> <li>پایین بودن نرخ فعالیت در بین زنان</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>امکان استفاده از اراضی ارزان قیمت محدوده به منظور استقرار کاربری موردنیاز</li> <li>امکان ایجاد مشاغل موردنیاز در کاربری‌های موجود بنابه نیاز روز افراد</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>بالا بودن نرخ مشاغل کاذب در محدوده</li> <li>ضعف در بازتولید فرصت‌های شغلی توسط صاحبان مشاغل</li> </ul>

مؤلفه	قوت	ضعف	فرصت	تهدید
۱۰۰۱	<ul style="list-style-type: none"> <li>- وجود بناهای باارزش تاریخی نظیر کاروانسرای شاه‌عباسی</li> <li>- اختلاط عملکرد و کاربری در سطح محدوده</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- سطح وسیعی از ابنیه فرسوده فاقد ارزش در محدوده</li> <li>- استقرار کاربری‌های خدماتی و عمومی بدون توجه به اصل مکان‌یابی و دسترس‌پذیری</li> <li>- اسکان اقشار آسیب‌پذیر در مناطق فرسوده و خاص در محدوده</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- اراضی وقفی موجود به‌عنوان پتانسیل در راستای احداث کاربری‌های موردنیاز</li> <li>- وجود اراضی بایر و امکان توسعه به‌منظور تأمین مسکن</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- وجود مکان‌های غیرقابل دفاع در محدوده</li> <li>- لزوم سامان‌دهی زمین‌های محدوده</li> <li>- افزایش سکونت غیررسمی در محدوده</li> </ul>
۱۰۰۲	<ul style="list-style-type: none"> <li>- فعالیت ساکنان در سرای محله</li> <li>- جانمایی کاربری‌های موردنیاز در محدوده</li> <li>- همجواری با مراکز آموزشی و آموزش عالی</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تبدیل فضاهای باز و پارک‌های محله</li> <li>- کمبود مبلمان‌های شهری تعامل‌آفرین</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- امکان برگزاری فستیوال‌های فرهنگی در کاروانسرای شاه‌عباسی</li> <li>- وجود اراضی بایر و دارای پتانسیل برای توسعه</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عدم مدیریت اختلاط کاربری‌های موجود در محدوده</li> </ul>

جدول ۴. ارزیابی عوامل خارجی (فرصت‌ها و تهدیدها)<sup>۱</sup>

نمره نهایی	شدت	وزن	فرصت
۰/۰۶	۱	۰/۰۶۵	تمایل مسئولین به ارتقاء و تقویت نقش فرهنگی و اجتماعی کاروانسرا و مناطق تاریخی موجود در محدوده
۰/۰۶	۱	۰/۰۶۲	مهاجرپذیری محدوده مورد مطالعه
۰/۰۶	۱	۰/۰۶۲	امکان استفاده از اراضی ارزان‌قیمت محدوده به‌منظور استقرار کاربری با فعالیت‌های موردنیاز
۰/۰۹	۱/۵	۰/۰۶۰	امکان ایجاد مشاغل موردنیاز و اقتصادی با استفاده از مهارت‌های فنی ساکنان محدوده
۰/۰۶	۱	۰/۰۶۵	اراضی وقفی موجود به‌عنوان پتانسیل توسعه خدمات عمومی
۰/۰۱	۱/۵	۰/۰۷۱	وجود اراضی بایر و امکان توسعه به‌منظور تأمین کاربری‌های موردنیاز
۰/۰۸	۲	۰/۰۴۰	امکان برگزاری مراسم‌های مذهبی و آئینی در کاروانسرا
۰/۱۲	۲	۰/۰۶۱	وجود اراضی بایر و دارای پتانسیل برای ارتقاء سرانه‌های خدماتی
			<b>تهدید</b>
۰/۱۵	۲	۰/۰۷۵	ناهنجاری‌های اجتماعی ناشی از تفاوت‌های فرهنگی مهاجرین
۰/۱۲	۲	۰/۰۶۱	سهم بالای جمعیت متقاضی کار و مسکن در آینده نزدیک
۰/۱۳	۲	۰/۰۶۷	بالا بودن نرخ مشاغل کاذب در محدوده
۰/۰۵	۱	۰/۰۵۵	ضعف در بازتولید فرصت‌های شغلی به‌دلیل عدم توجه به کاربری‌های موردنیاز
۰/۱۶	۲	۰/۰۸۴	وجود مکان‌های غیرقابل دفاع در محدوده
۰/۰۴	۱	۰/۰۴۵	لزوم سامان‌دهی فضاهای فاقد کاربری مناسب
۰/۱۲	۲	۰/۰۶۴	افزایش سکونت در ساختمان‌های فاقد ایمنی
۰/۱۸	۳	۰/۰۶۲	عدم مدیریت اختلاط فرهنگی موجود در محدوده
۱/۴۹		۱	مجموع

جدول ۵. ارزیابی عوامل داخلی (نقاط قوت و ضعف)<sup>۱</sup>

نمره نهایی	شدت	وزن	قوت
۰/۰۸	۲	۰/۰۴۲	برتری شاخص باسواد منطقه نسبت به میانگین شهر
۰/۰۵	۱	۰/۰۵۶	وقفی بودن برخی از زمین‌ها و کاربری‌های موجود در محدوده
۰/۱۵	۲	۰/۰۷۸	بالا بودن میزان جمعیت فعال و جوانی جمعیت
۰/۱۲	۲	۰/۰۶۴	وجود فعالیت‌های مناسب و مورد نیاز در محدوده و نقش فرمانطقه‌ای آن
۰/۱۴	۲	۰/۰۷۲	وجود بناهای با ارزش تاریخی نظیر کاروانسرای شاه‌عباسی
۰/۰۸	۱	۰/۰۸۳	اختلاط عملکرد و کاربری در سطح محدوده
۰/۰۴	۱	۰/۰۴۵	فعالیت ساکنان در سرای محله و جانمایی کاربری‌ها بنابه نیاز و استفاده افراد
۰/۱۳	۲	۰/۰۶۹	همجواری با مراکز آموزشی و آموزش عالی
<b>ضعف</b>			
۰/۲۴	۳	۰/۰۸۳	وجود ناهنجاری‌های اجتماعی در برخی محلات
۰/۱۱	۱/۵	۰/۰۷۴	قشر بندی اجتماعی در ناحیه
۰/۱۴	۲	۰/۰۷۲	اختلاف طبقاتی مشهود در محدوده
۰/۰۵	۱	۰/۰۵۲	فقدان سند رسمی در بخشی از اراضی ناحیه
۰/۰۴	۱	۰/۰۳۲	استقرار کاربری‌های خدماتی و عمومی بدون توجه به اصل مکان‌یابی و دسترس‌پذیری
۰/۱۰	۲	۰/۰۵۳	اسکان فقرا در نواحی خاص و پهنه وسیع بافت فرسوده
۰/۱۶	۲	۰/۰۸۱	تبدیل فضاهای باز و پارک‌های محله به پاتوق فروش و مصرف مواد مخدر
۰/۰۴	۱	۰/۰۴۴	کمبود مبلمان‌های شهری تعامل‌آفرین
۱/۶۷		۱	مجموع

## تجزیه و تحلیل داخلی و خارجی - ماتریس داخلی و خارجی

بر اساس نتایج آنالیز IEI مبتنی بر اهمیت مجموعه عوامل درونی و بیرونی مؤثر بر تحلیل کارکردی کاربری‌های محدوده با تأکید بر عوامل اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی، استراتژی تدافعی WT می‌بایست در اولویت برنامه‌های مبتنی بر عوامل کارکردی مذکور قرار گیرد.

## عوامل داخلی



شکل ۸. نمودار اتخاذ استراتژی‌ها

سیاست پرهیز از خطر که تأکید این نوع استراتژی‌ها، برطرف‌سازی ضعف‌های حوزه به‌منظور کاهش میزان خطر تهدیدات است که البته در این راه کمک‌ها و مساعدات دولتی و مردمی از الزامات آن است.

### ماتریس برنامه‌ریزی استراتژی کمی

باتوجه‌به ماتریس داخلی و خارجی که استراتژی تدافعی به‌عنوان استراتژی با اولویت برتر در برنامه‌ریزی عوامل کارکردی محدوده مورد نظر مشخص گردید، از این‌رو در ماتریس برنامه‌ریزی استراتژی کمی، استراتژی تدافعی مورد بررسی قرار می‌گیرد. باتوجه‌به امتیازات به‌دست آمده از دو بخش تحلیل درون و بیرونی، جدول فوق حاصل شد که نشان از اتخاذ استراتژی تهاجمی دارد.

جدول ۶: سیاست‌ها بنابه استراتژی مستخرج

تدافعی	تهاجمی
WT1: مبارزه با ناهنجاری‌های اجتماعی در ناحیه WT2: بازتولید فضاها و مکان‌یابی مجدد کاربری‌های موردنیاز و خدماتی WT3: تلاش در راستای مبارزه با جدایی‌گزینی قومی و اجتماعی WT4: لزوم مدیریت فاصله طبقاتی میان محلات ناحیه WT5: ایجاد مکان‌های مکث و میلمان‌های تعامل‌برانگیز WT6: تسهیل مالکیت در اراضی فاقد سند	SO1: توجه بیشتر به بناهای واجد ارزش تاریخی و فرهنگی در محدوده از سوی سازمان میراث فرهنگی و شهرداری SO2: تبدیل ناحیه مورد مطالعه به کارکردهای موردنیاز منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای SO2: مدیریت مشارکتی ناحیه و استفاده از تنوع قومی و فرهنگی به‌عنوان یک ارزش ملی SO3: بهره‌گیری بیشتر از زمین‌های وقفی در راستای برطرف کردن نیازهای کارکردی افراد موجود در محدوده SO4: جذب سرمایه‌گذار به‌منظور ارتقاء کیفی مناطق تاریخی موجود در محدوده SO5: آموزش لازم به افراد در راستای ارتقاء کیفی کالبد فضاهای زیستی خود SO6: تقویت امنیت محیطی در راستای افزایش کارکردی و حضورپذیری افراد SO7: بهره‌گیری از مراکز آموزش عالی همجوار در محدوده در راستای ارتقاء مشارکت افراد در مکان‌یابی کارکردی مناسب
محافظة کارانه	رقابتی
WO1: بهره‌گیری از نظرات افراد تحصیلکرده و تأسیس مراکز علمی در راستای تخصیص بهینه کاربری‌ها WO2: بهبود محل اسکان اقشار آسیب‌پذیر با استفاده از اراضی موجود در محدوده WO3: آماده‌سازی مناطق فاقد کاربری WO4: بازآفرینی بافت فرسوده موجود و ارائه مشوق‌های مالی و قانونی WO5: ایجاد نشاط و همبستگی اجتماعی در میان ساکنین محدوده	ST1: برگزاری کلاس‌های آموزش شهروندی در سرای محلات ST2: سامان‌دهی مناطق فاقد کاربری‌های موردنیاز و جاذب ST3: تبدیل فضاهای غیرقابل دفاع به امن و قابل دفاع ST4: سامان‌دهی فضاهای گمشده ST5: توانمندسازی سکونتگاه‌های نامناسب و فرسوده

### اولویت‌بندی ماتریس کمی برنامه‌ریزی استراتژیک (QSPM)

بنابه جدول زیر، استراتژی چهارم با امتیاز ۴.۷۱ رتبه اول و استراتژی سوم با امتیاز ۴.۱۴ رتبه دوم و استراتژی دوم با امتیاز ۴.۰۲ رتبه سوم را کسب کرده‌اند. بنابه استراتژی‌ها و رتبه‌های کسب شده، سیاست‌های بهینه به قرار زیر است:

جدول ۷: اولویت‌بندی استراتژی‌ها

اولویت‌بندی	امتیازها	استراتژی	ردیف
۵	۳/۸۵	استراتژی اول	۱
۳	۴/۰۲	استراتژی دوم	۲
۲	۴/۱۴	استراتژی سوم	۳
۱	۴/۷۱	استراتژی چهارم	۴
۴	۳/۹۶	استراتژی پنجم	۵
۶	۳/۲۹	استراتژی ششم	۶

مهم‌ترین مشکلات و معضلات این محدوده در گام‌های پیشین توسط شناخت و مقایسه کلی در طی سالیان از نقطه‌نظر اجتماعی، کالبدی و کارکردی، اقتصادی، زیست‌محیطی و.. محدوده مورد نظر بررسی گردید و برای بررسی تطبیقی و کامل‌تر با تکیه بر روش تحلیل SWOT به شناخت نقاط فرصت، تهدید، قوت و ضعف پرداخته و با ارزش‌گذاری هریک توسط روش qspm میزان اولویت‌سنجی هریک را بررسی کرده و به نسبت امتیازهای کسب شده به ارائه سیاست‌های بهینه در این زمینه در زیر پرداخته شده است:

- تشکیل ستاد جلوگیری از بورس‌بازی و تفکیک اراضی غیرمجاز و تخصیص کاربری‌های موردنیاز
- توجه به کاربری اراضی شهری
- توجه به نیاز شهروندان و برنامه‌ریزی کاربری اراضی شهری با هدف جانمایی کاربری‌های موردنیاز شهروندان
- برآورد هزینه‌ی اجرایی برای ساخت کاربری‌های موردنیاز
- سامان‌دهی اسکان در فضاهای قدیمی
- توجه به مقوله‌ی سیما و منظر شهری (نگاه یکپارچه‌ی مدیریت شهری به منظر شهری در جهت ارتقای حس تعلق شهروندان و افزایش رضایتمندی آن‌ها که خود در افزایش کنترل‌های اجتماعی و افزایش کمک‌های مردمی تأثیر بسزایی خواهد داشت)
- حل معضل بیکاری نیروی جوان و تخصیص بهینه‌ی این نیروها در احداث کاربری‌های موردنیاز موجود در محدوده
- رسمیت بخشیدن به مالکیت
- نظم‌دادن و بهبود بافت و مناظر فضاهای قدیمی و تاریخی
- ایجاد زمینه‌های سیاسی و روحی-روانی (انگیزشی) و تحرک و پویایی در این جوامع
- اخذ طولانی‌مدت هزینه‌های بهسازی از ساکنان برای بهبود وضعیت کارکردی در محدوده مورد مطالعه
- استفاده از مساعدت‌های دولت با تأکید بر خودیاری مردم. (به‌عبارت دیگر پس از تخریب مناطق فرسوده و ناهمگون فعلی با نظارت دستگاه‌های دولتی، ایجاد بناهای جدید با حمایت دولت اعم از پرداخت وام‌های کم‌بهره‌ی بلندمدت صورت پذیرد.)

- وضعیت تملک زمین و این که مدعی مالکیت زمین مربوطه، دولت یا بخش خصوصی باشد، در درجهٔ ضمانت اجرایی هریک از سیاست‌های ساماندهی در راستای توجه به کارکرد
- میزان برخورداری هریک از اجتماعات از امکانات، تأسیسات و خدمات عمومی، نقش مهمی در انتخاب نوع سیاست ساماندهی خواهد داشت
- ویژگی‌های توپوگرافیک، شیب و نوع خاک، نحوهٔ رعایت اصول بهداشتی، میزان و چگونگی رهاسازی فاضلاب در معابر و تأثیر آن بر آلودگی‌های محیط زیست
- افزایش سطح کیفی زندگی مردم در مناطق فرسوده و قدیمی
- ایجاد زمینه‌های اشتغال مولد و پویا
- برقراری ارتباط بین بخش برنامه‌ریزی مسکن و برنامه‌ریزی کلان کالبدی-کارکردی
- پیوند همه‌جانبهٔ مسکن با برنامه‌ریزی شهری و تخصیص کاربری اراضی در محدوده

### نتیجه‌گیری و توصیه‌های سیاست‌گذاری

کلان‌شهرها به جهت ازدیاد جمعیت و همچنین تأثیرات متقابل فضایی و روابط عملکردی، همواره دگرگونی‌ها و تغییرات عمده‌ای را بر نواحی پیرامونی خود تحمیل می‌کنند. تخریب زمین‌ها در بافت تاریخی مراکز شهرها، نابودی فضاهای قدیمی، گسترش بافت‌های فرسوده و بالاخص تغییر روند کاربری اراضی در این محدوده از جمله آنهاست. شهر کرج تا سال ۱۳۴۵ سیمای یک باغ‌شهر را داشته و به مرور دستخوش تغییرات و رشد افقی گشته است و پس از سال ۱۳۶۵ شاهد توسعهٔ درونی و میان‌بافتی در محدودهٔ تاریخی شهر بوده‌ایم ولی نکتهٔ حائز اهمیت در این زمینه ساخت‌وساز غیر اصولی، چشم‌پوشی از کاربری‌های موردنیاز در این محدوده، عدم در نظر گرفتن الگوهای ساخت‌وساز، در نظر نداشتن کارکردهای جدید و ادغام آن‌ها با کارکردهای قدیمی از مشکلات اصلی این محدوده به حساب می‌آید.

**سیاست‌های اجرایی را که زمینه‌ساز رشد شتابان و توسعهٔ میان‌افزا در محدودهٔ مورد مطالعاتی در شهر کرج بوده است را می‌توان به صورت زیر برشمرد:**

- نزدیکی محدودهٔ مورد مطالعاتی به مراکز خدماتی و اداری
  - کیفیت مناسب دسترسی‌ها از محدوده به واحدهای همسایگی و مناطق همجوار
  - موقعیت مکانی بر سر راه‌های ارتباطی به نقاط حساس شهر
  - شکل‌گیری مهم‌ترین مراکز صنعتی و خدماتی
  - وضعیت مناسب قرارگیری در نقطه حساس شهر کرج
  - قیمت‌های نسبتاً مناسب املاک و اجاره محدوده نسبت به شهر کرج
  - تخصیص کاربری‌های بهینه به بافت تاریخی موجود در مرکز شهر در اغلب ایام سال
- باتوجه به موضوع پژوهش و شناخت ابعاد آن در محدودهٔ مورد نظر به ارائه پیشنهاداتی در این زمینه پرداخته می‌شود:
- استفاده از اراضی بایر و خالی موجود در محدوده جهت احداث کارکردهای موردنیاز و جدید

- توجه به الگوهای ساخت‌وساز در محدوده مورد نظر به‌خصوص در مجاورت بنای شاه‌عباسی
- جلوگیری از افزایش بی‌رویه ساخت‌وساز در حریم بنای تاریخی
- توجه به رویکرد رشد درونزای شهری به‌جای توسعه عمودی در محدوده مورد نظر
- بکارگیری رشد هوشمند شهری در زمینه مدیریت گسترش شهر
- فراهم آوردن زمینه توسعه صنعت توریسم و گردشگری با دیدگاه صنعتی پاک با تکیه بر رویکرد توسعه پایدار در محدوده مورد مطالعه با ایجاد محیطی برای قدم‌زدن، نشستن و...
- نظارت دقیق دولتی در هرگونه مداخله در محدوده‌های تاریخی نظیر مناطق ثبت‌شده در میراث فرهنگی
- افزایش قیمت زمین در محدوده‌های حفاظتی و حریم‌های تاریخی و توجه به ستون فقرات و راسته اصلی در راستای کمک به بعد کالبدی و تاریخی محدوده با رویکرد حفاظتی و پایداری تاریخی
- در گذرهای تاریخی و تجاری که جاذب اقشار پیاده است (خصوصاً گذرهای موجود در محدوده حفاظت شده) از ورود وسایل نقلیه جلوگیری نموده و این گذرها مخصوص عبور پیاده باشد. همچنین ممنوع‌شدن تردد خودروی سواری از معابر پرتردد در برخی مسیرهای پیاده، ضمن فراهم آوردن شرایطی مناسب برای تردد عابر پیاده، فضای ایده‌آلی را برای گردشگران و توریست‌ها جهت خرید و گذران اوقات فراغت ایجاد کرده و ارتقای شرایط کالبدی و رویکرد اقتصادی برای افزایش بازدهی مناطق تجاری، گامی به‌سوی توسعه پایدار ایجاد می‌نماید.
- تعبیه کاربری‌های با ساعات طولانی فعالیت در طی شبانه‌روز نظیر سفره‌خانه‌های سنتی، رستوران، کافه‌هایی با طراحی مسیرهای پیاده و ... در محدوده برای افزایش ساعات زنده در زمان شب منطقه و نیز افزایش تعاملات اجتماعی و امنیت محدوده با رویکرد پایداری اجتماعی
- اعطای وام به ساکنین این محدوده برای بهسازی واحدهای مسکونی. بهسازی باید از نظر مصالح و معماری سنتی در این ناحیه صورت‌گیرد تا همخوانی و هارمونی بصری حفظ شده و توجه به کالبد و طراحی نما باتوجه به تاریخی و فرسوده بودن محدوده مورد مطالعه
- سرمایه‌گذاری تبلیغاتی مناسب برای احیای محدوده به‌سبب ارتقای شرایط کالبدی و اجتماعی فضا و افزایش بازدهی کارکردی اقتصادی منطقه مورد مطالعه (تغییر کارکردهای موجود که امروزه نیازی را رفع نمی‌کنند و یا افزایش تراکم در برخی از فضاهای محدوده)
- تعبیه کارکردهای موردنیاز در محدوده و جایگزینی آن‌ها در کارکردهای قدیم فاقد ارزش تاریخی در محدوده برای رفع نیازهای اجتماعی و افزایش تعاملات برای سامان‌دهی اجتماعی در راستای توسعه پایدار در نهایت می‌توان اذعان داشت که این پژوهش با کمک پرسشنامه و مصاحبه‌های صورت گرفته و شناخت نگارنده گان وضعیت کنونی مجموعه شاه‌عباسی کرج را مورد واکاوی قرار داده و شرایط فعلی آن را بیان کرده است و از دستاوردهای پژوهش حاضر تعیین خط مشی مناسب برای طرح‌های موضوعی و موضعی می‌باشد که می‌توان چراغ راهی مناسب از سطح خرد تا کلان قرار گیرد و در نهایت از جمله راه‌حلهایی که می‌تواند در راستای سیاست‌گذاری شهری و



منطقه ای موثر باشد می‌توان به نوسازی واحدهای فرسوده و فروریخته شده، تخصیص بودجه و تعیین خط مشی برای کاربری‌های آتی، انعطاف بخشی به ضوابط و مقررات تعیین شده در راستای بهسازی و مرمت مجموعه، دسترسی مناسب و طراحی شبکه معابر منحصر به فرد مرتبط به محدوده، توانمند سازی مالکین و مستاجرین هر غرفه در داخل مجموعه، ممانعت از تغییر نما یا منظر در داخل مجموعه، محدود کردن تردد خودرو برای حفاظت از بافت و جلوگیری از اغتشاشات بصری و منظر و... می‌توان یاد کرد.

## References

- Ardestani, M. (2012). Assessing the sustainability of urban contexts and legal solutions to improve it. *National Architecture and Urban Planning Conference, Tehran. (in Persian)*
- Aryamhar, Sh. (2014). Investigating the place of symbols and signs in urban identity and its relationship in architecture and urban planning, *the second national conference on architecture and sustainable urban landscape. (in Persian)*
- Auty, R. (2016). *Patterns of development : resources, policy and economic growth*, Publisher; London; Edward Arnold.
- Flamaki, M.M. (2012). *Renovation and urban improvement*, Tehran: Samt Publications. *(in Persian)*
- Habibi, M. & Maqsoodi, M. (2011). *Urban restoration*, Tehran: Tehran University Press. *(in Persian)*
- Habibi, S.M., Salimi, J. & Hamidi, M. (2016). *The skeleton of the city, the first, second and third volumes*. Tehran. *(in Persian)*
- Lynch, K. (2016). *Theory of the good shape of the city*, (Seyd Mohammad Bahraini, translator), Tehran: Tehran University Press. *(in Persian)*
- Mehdizadeh Siraj, F. & Tabatabaei, B. (2017). *Identity-generating factors of the native Iranian city, Haft Shahr magazine, 2. (in Persian)*
- Mirmoqtadai, M. (2013). Criteria for recognizing and evaluating the physical identity of cities, *fine arts, 19. (in Persian)*
- Moradi, N. (2012). *Social and cultural history of Tehran, first, second and third volumes* (2<sup>th</sup> ed.) , cultural research office with the cooperation of Tehran Municipality, second edition. *(in Persian)*
- Papadopoulos, G. (2018). *An Educational Policy Agenda for the 21st Century*, Published By: Wiley.
- Pourahmadi, A., Shojaei, M.R. (2018). *Economic challenges of urban economic neighborhoods*, (Mohammed Taghizadeh, translator), Tehran: Tehran University Press. *(in Persian)*
- Rezazadeh, M., Khosravi, M.T., Safari, A. (2017). Urban regeneration with the approach of neo-urbanism in Qala Bashi neighborhood, *Urbanization Essays, (49). (in Persian)*

- Shamai, Z. (2016). Analytical study of semantics in worn-out texture, the first conference on worn-out urban textures. *Conference on sustainable development perspective, values and challenges*, Ahvaz. (in Persian)
- Tausli, M. (2014). *Crisis management in urban areas*, Tehran: Publications of the Organization of Municipalities of the country. (in Persian)
- Uokilehto, J. (2015). Consideratpns on authenticity and integrity in world heritage context. *City & time*, 2 (1)1. (in Persian)
- Yazidi, M.S. (2013). *Internal development, urban regeneration based on the recognition and redevelopment of existing opportunities within the city*. Iran Urban Development and Improvement Company. (in Persian)
- Yazidi, M.S. (2000). Examining the experiences of urban restoration in Iran with an emphasis on the developments of the last 2 decades. *Haftshahr Construction and Development Quarterly*, 1(3), 32-42. (in Persian)