

## تحلیل عوامل کلیدی موثر بر آینده بافت ناکارآمد شهری

(مورد پژوهی: محله دولت آباد شهر ملایر)

علیرضا شیخ الاسلامی\*<sup>۱</sup>، فرزانه ساسان پور<sup>۲</sup>، لیلا صحرائی چشمه سرده<sup>۳</sup>

### چکیده

بافت‌های ناکارآمد و قدیمی شهرها هسته اولیه و اصلی شهرها را تشکیل می‌دهند و قسمتی از پیکره فضاها و شهرهای هستند که به دلیل فرسودگی در مقایسه با سایر پهنه‌های شهر از جریان توسعه و چرخه تکاملی حیات عقب مانده و به مرکز نارسایی‌های شهری تبدیل شده‌اند. از این رو هدف پژوهش حاضر، شناسایی عوامل کلیدی موثر بر آینده بافت ناکارآمد و بررسی روابط بین متغیرها در محله قدیمی دولت آباد واقع در شهر ملایر میباشد. بر این اساس پژوهش حاضر به لحاظ هدف کاربردی و از نظر ماهیت، آینده پژوهی با رویکرد اکتشافی و بر اساس روش پژوهش توصیفی-تحلیلی میباشد. اطلاعات مورد نیاز از طریق مطالعات میدانی و اسنادی گردآوری شده و برای تحلیل داده‌ها از روش تحلیل اثرات متقاطع و نرم افزار میک مک استفاده شده و نتایج پژوهش حاکی از آن است که کلیدی‌ترین عوامل موثر بر آینده بافت ناکارآمد محله دولت آباد ملایر به ترتیب بیشترین میزان تاثیر گذاری شامل بهداشت عمومی، احساس تعلق ساکنان به محله، دسترسی به مراکز آموزشی، میزان رضایت شغلی، کیفیت ابنیه، نوع مالکیت مسکن، سطح تحصیلات میباشد. واژگان کلیدی: عوامل کلیدی، آینده پژوهی، بافت ناکارآمد، محله دولت آباد شهر ملایر.

<sup>۱</sup>استادیار، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد بروجرد (نویسنده مسئول): gupldn@gmail.com

<sup>۲</sup>دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران

<sup>۳</sup>دانشجوی مقطع دکتری شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد بروجرد، ملایر، ایران

## مقدمه

توسعه سریع شهرنشینی در نتیجه انقلاب صنعتی و پیشرفت تکنولوژیکی، تأثیرات قابل توجهی بر بافت های ناکارآمد شهری بر جا گذاشته و موجب برهم خوردن تعادل های اجتماعی و محیطی شده است که در طی این تحولات دوران شهرنشینی و گسترش شتاب زده آن در دهه های میانی قرن حاضر دچار بی مکانی و بی زمانی شده و احاطه بافت های جدید شهری نتوانسته نیاز شهروندان را تامین نمایند (مهره کش، ۱۳۹۲: ۶). ناکارآمدی از مهم ترین مسائل مربوط به فضای شهری است که موجب بی سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب، بی قوارگی، زودودن خاطرات جمعی و افول حیات شهری میگردد (مایلز و پدیسون، ۲۰۰۵) به طور کلی، ناکارآمدی سبب تهدید ابعاد مختلف زندگی انسان در تمامی ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی می شود (عنذلیب، ۱۳۸۹). آنچه که امروزه تحت عنوان بافت های ناکارآمد مورد مطالعه اندیشمندان علوم شهری است در واقع محصول فرآیندهای متعددی است که در قالب فرم فرسوده تکوین یافته است. بافت های فرسوده و ناکارآمد، بافت هایی هستند که در فرآیند زمان طولانی شکل گرفته و تکوین یافته اند و امروز در محاصره ی تکنولوژی عصر حاضر گرفتار شده اند. اگرچه این بافتها در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکرد منطقی و سلسله مراتبی بودند ولی امروز از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی می باشند و آن گونه که می باید پاسخ گوی نیاز ساکنین خود نمیباشند. مجموعه شرایط فوق مبین ناپایداری این بافت ها در ابعاد مختلف بوده و در تعارض با پایداری و اهداف توسعه پایدار قرار دارد (کشاورز، ۱۳۸۹: ۱۹). بنابراین همزمان با بروز مسائل متعدد و تأثیرات آنها بر حوزه های مختلف، توجه به بافت های ناکارآمد و رفع ناپایداری آنها، به موضوعی جدی تبدیل شده است. چرا که مسائل و مشکلات آتی به مرور زمان افزایش می یابد و این مسائل در صورت عدم رسیدگی به کل شهر اثرات متعدد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی را خواهد داشت. از اینرو، علم برنامه ریزی شهری برای مواجهه با مسائل موجود و پیچیده بافت ناکارآمد، نیازمند اتخاذ تصمیم و رویکرد جدید است. براین اساس رویکرد آینده پژوهی به عنوان یکی از پارادایم های نوین در علم برنامه ریزی برای حل مسائل غیر قابل پیش بینی در بافت های ناکارآمد می تواند نگاه مردم را نسبت به رویدادها، فرصت ها و مخاطره های احتمالی آینده باز نگاه دارد، ابهام ها تردیدها و دغدغه های فرساینده مردم را می کاهد، توانایی انتخاب هوشمندانه جامعه و مردم را افزایش می دهد (زیاری و همکاران، ۱۳۹۶: ۲۳). بنابراین از طریق رویکرد آینده پژوهی می توان فرصت ها و تهدیدهای پیش روی بافت ناکارآمد را شناسایی کرد و از این طریق از فرصت های آینده به بهترین شکل استفاده کرد و از تهدیدها جلوگیری به عمل آورد. با چنین مقدمه ای این پژوهش برآن است تا با بهره گیری از رویکرد آینده پژوهی به شناسایی عوامل کلیدی موثر بر آینده بافت ناکارآمد محله دولت آباد در شهر ملایر بپردازد. بنابراین پرسش کلیدی این پژوهش عبارت است از: عوامل کلیدی موثر بر آینده بافت ناکارآمد محله دولت آباد در شهر ملایر کدام است؟

فصلنامه خنجراف و برنامه ریزی شهری چشم انداز گرس (دوره ۱۴، شماره ۲، تابستان ۱۳۹۱)

## روش بررسی

پژوهش حاضر به لحاظ هدف کاربردی و از نظر ماهیت، آینده پژوهی با رویکرد اکتشافی و بر اساس روش پژوهش توصیفی-تحلیلی میباشد. اطلاعات مورد نیاز از طریق مطالعات میدانی و اسنادی گردآوری شده و برای تحلیل داده ها از روش تحلیل اثرات متقابل و نرم افزار میک استفاده شده است. جامعه آماری پژوهش حاضر ساکنان محله قدیمی دولت آباد در شهر ملایر بوده، که حجم نمونه به روش کوکران ۲۸۵ مورد تعیین گردید. از این رو در این پژوهش برای شناسایی عوامل کلیدی موثر بر آینده بافت ناکارآمد شهری اقدام به استخراج شاخص ها و گویه ها از طریق مطالعه اسناد، طرح های فرادست شهرستان ملایر گردید. متغیرهای پژوهش به ۴ بعد شامل کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی تقسیم شده اند و برای هر یک از این ابعاد زیر شاخه هایی تعیین گردید. متغیرهای مستخرج در قالب پرسشنامه با استفاده از روش دلفی آنلاین در اختیار ۲۸۵ نفر قرار گرفت. بدین ترتیب طی دو مرحله و با استفاده از روش دلفی تعداد ۱۸ متغیر برای افق سال ۱۴۱۰ طبق جدول شماره (۱) شناسایی و طبقه بندی شدند. برای تجزیه و تحلیل متغیرها از روش ماتریس اثرات متقاطع در بستر نرم افزار میک استفاده شد. نرم افزار میک برای انجام محاسبات پیچیده ماتریس تحلیل اثرات متقاطع طراحی شده است. در این روش میزان ارتباط دو تا متغیر به صورت کمی و با اعداد مربوطه (۰=ارتباطی وجود ندارد، ۱=ارتباط ضعیف، ۲=ارتباط متوسط، ۳=ارتباط قوی) نشان داده می شود.

جدول ۱: متغیرهای موثر بر آینده بافت ناکارآمد دولت آباد ملایر در افق ۱۴۱۰

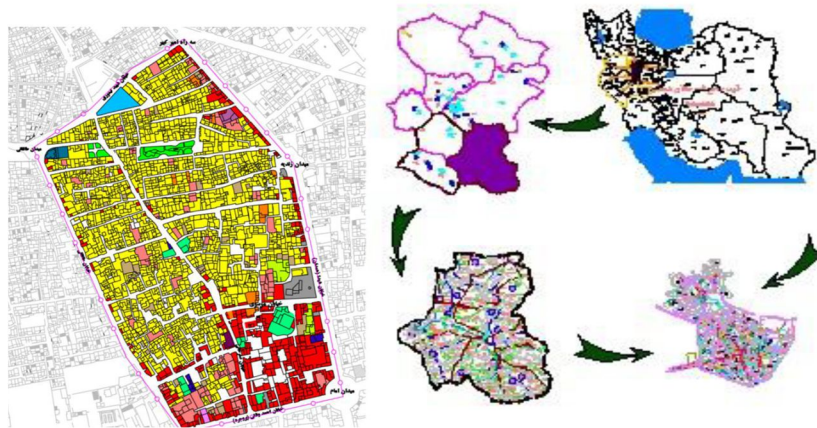
متغیرها	ابعاد	ردیف
کیفیت ابنیه	کالبدی	۱
وضعیت سیمای بصری در محله		۲
دسترسی به مراکز بهداشتی-درمانی		۳
نوع مصالح ساخت		۴
وضعیت پوشش خیابانها		۵
دسترسی به مراکز آموزشی		۶
دسترسی به مراکز خرید		۷
میزان امنیت اجتماعی	اجتماعی	۸
احساس تعلق ساکنان به محله		۹
وجود سرمایه های اجتماعی		۱۰
سطح تحصیلات		۱۱

وضعیت مصرف مواد مخدر در محله		۱۲
وجود فرصتهای شغلی متنوع و متعدد	اقتصادی	۱۳
میزان رضایت شغلی		۱۴
نوع مالکیت مسکن		۱۵
سطح درآمد خانوارها		۱۶
بهداشت عمومی	زیست محیطی	۱۷
سلامت عمومی		۱۸

منبع: نگارنده

### محدوده مورد مطالعه

شهر ملایر بعنوان مرکز شهرستان، بعنوان دومین شهر بزرگ استان همدان بعد از همدان در جنوب شرقی استان قرار دارد این شهر در مختصات ۴۸ درجه و ۴۹ دقیقه و ۳۰ ثانیه، طول شرقی و ۳۴ درجه و ۱۷ دقیقه و ۳۸ ثانیه عرض شمالی قرار گرفته است و محله دولت آباد به عنوان یکی از محلات قدیمی این شهر با وسعت محله ای حدوداً ۳۹،۱۷۷۸ هکتار در مقابل ۳۵۰ هکتار وسعت کل شهر است. این محدوده از شهر از قسمت های قدیمی شهر ملایر محسوب می شود، میدان طالقانی در گذشته محل اولیه شکل گیری سکونتگاهی در شهر ملایر محسوب می شود. اما با گذشت زمان و ازدیاد جمعیت در این محل ساکنین ثروتمندان محل به مناطق دیگر شهر نقل مکان کردند و رفته رفته افراد مهاجر که از روستاها به این شهر می آمدند و افراد کم درآمد به این منطقه آمدند و این محله را برای زندگی انتخاب کردند. به همین دلیل بافت سنتی و فرسوده محدوده تا به امروز باقی مانده و هیچ گونه اقدامی برای تغییر محل در نظر گرفته نشده است. محله انتخاب شده برای مطالعات میدانی در منطقه مرکزی شهر ملایر واقع شده و از شمال به خیابان تیموری و از جنوب به خیابان شهید وفایی (بروجرد) و از شرق به خیابان شهدا (همدان) و از غرب به خیابان طالقانی محدوده محصور شده است.



نقشه ۱: موقعیت سیاسی دولت آباد در شهر ملایر در استان همدان

### بحث و یافته ها

در این پژوهش پس از شناسایی متغیرهای موثر در آینده پایدار بافت ناکارآمد پرسشنامه ماتریسی با ابعاد ۱۸\*۱۸ از روابط بین متغیرها تهیه شد. در این پرسشنامه متغیرهای موجود در ستون ها تاثیر میگذارند. بدین ترتیب متغیرهای سطرها، تاثیرگذار و متغیرهای ستون ها تاثیر پذیرند. از این رو در این پرسشنامه با ۱۵۸ تعداد سوال برای ۱۸ متغیر مواجه می باشیم که برخی از این متغیرها با توجه به عدم ارتباط ( صفرها)، بدون اینکه هیچ گونه تاثیری سیستماتیک و جامع داشته باشند از دور خارج می شوند. جمع بندی ارزش گذاری ماتریس که توسط خبرگان انجام شده است. در جدول شماره (۲)، ارائه شده است. طبق نتایج بدست آمده، از میان ۱۵۸ رابطه ارزیابی شده در این ماتریس ۱۶۶ رابطه صفر بود. بدین معنا که عوامل تاثیر متقابلی نداشتند. ۶۸ رابطه عدد یک، ۵۹ رابطه عدد دو، و ۳۱ رابطه عدد سه بودند. براساس نتایج، درجه پرتشدگی ماتریس ۴۸/۷۶ درصد است یعنی عوامل انتخاب شده در بیش از ۴۸ درصد موارد بر یکدیگر تاثیر داشته است.

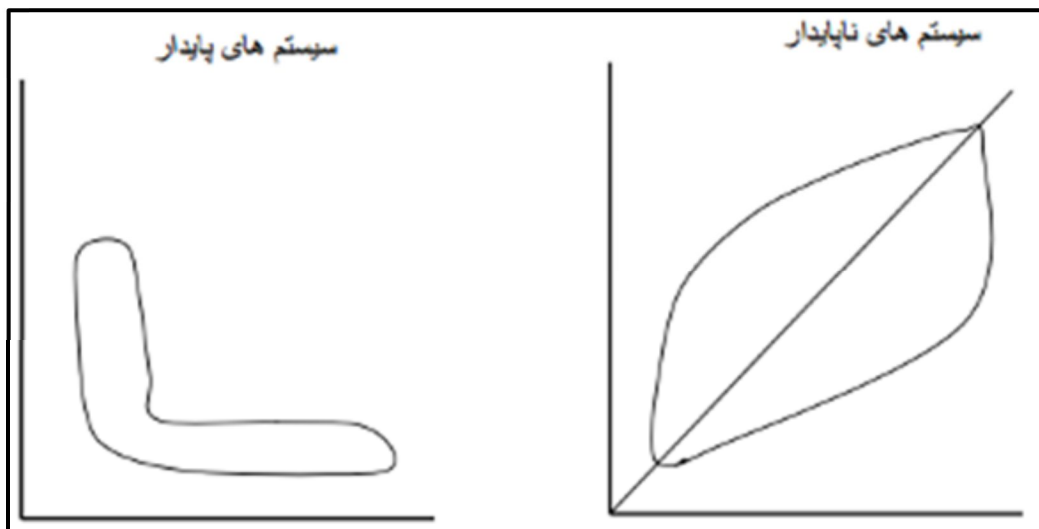
جدول ۱: آزمون فرضیه

INDICATOR	VALUE
Matrix size	18
Number of iterations	2
Number of zeros	166
Number of ones	68

INDICATOR	VALUE
Number of twos	59
Number of threes	31
Number of P	0
Total	158
Fillrate	48/76543%

ماخذ : نگارنده

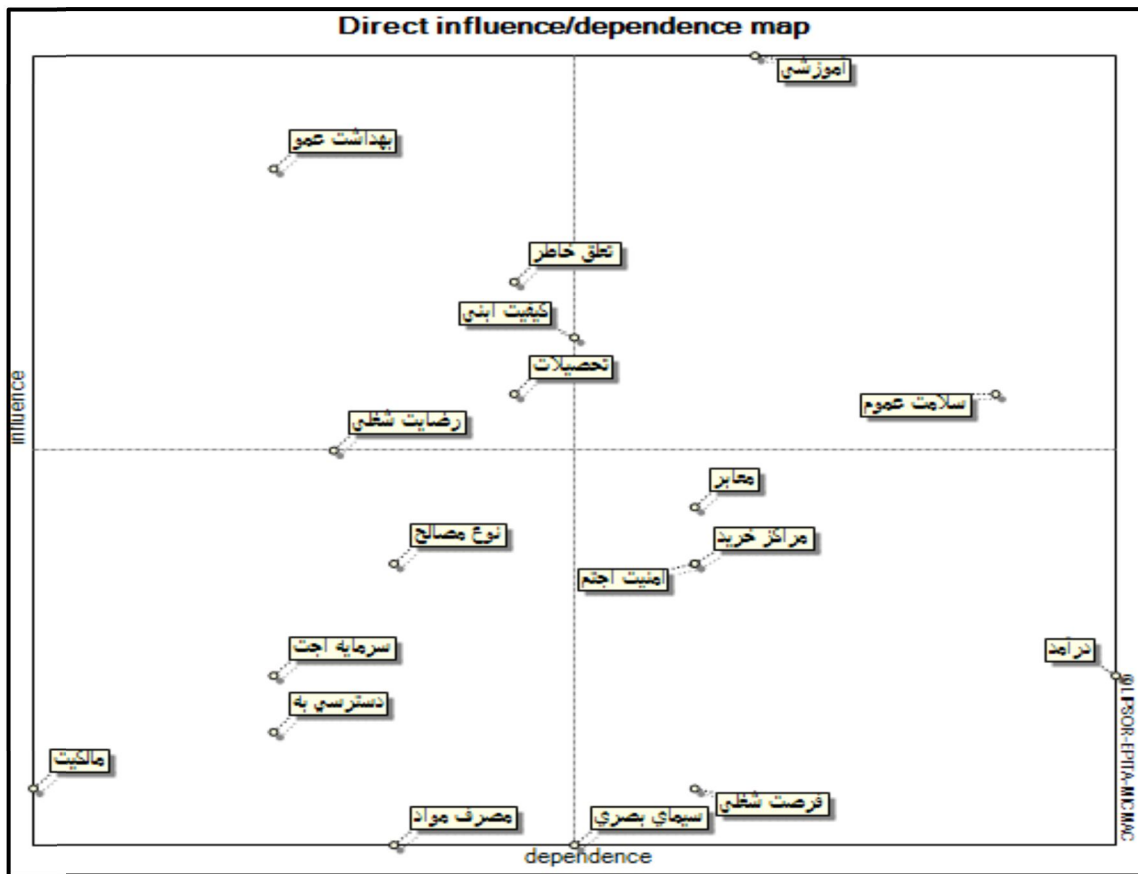
شیوه توزیع و پراکنش متغیرها در صفحه پراکندگی نشان از میزان پایداری و ناپایداری سیستم است. در تحلیل اثرات متقاطع با نرم افزار میک مک طبق شکل (۱) در مجموع دو نوع پراکنش وجود دارد. ر سیستم های پایدار پراکنش متغیرها به صورت L انگلیسی است، یعنی برخی متغیرها دارای تاثیر گذاری بالا و برخی تاثیر پذیری بالا هستند. در مقابل در سیستم های ناپایدار وضعیت پیچیده تر از سیستم های پایدار است. در این سیستم، متغیرها در حول محور قطری صفحه پراکنده هستند و متغیرها در اکثر موقع حالت بینایی از تاثیر گذاری و تاثیر پذیری را نشان می دهد.



شکل ۱: وضعیت پایداری یا ناپایداری سیستم

منبع: Godet (2003)

در این پژوهش طبق شکل شماره (۱)، اکثر متغیرها در اطراف محور قطری صفحه پراکنده هستند. بنابراین وضعیت پراکندگی متغیرها، نشان دهنده وضعیت ناپایدار سیستم است.



شکل ۲: نحوه پراکنش عوامل کلیدی

ماخذ: نگارنده

بر اساس تحلیل های صورت گرفته توسط نرم افزار میک مک، چهار نوع از متغیرها قابل تفکیک و شناسایی هستند. نرم افزار همه متغیرها را در یک نمودار مفهومی، بسته به اینکه جمع مقادیر ماتریسی در کدام قسمت نمودار قرار بگیرد، نمایش می دهد.

ناحیه اول: به عنوان (متغیرهای تاثیر گذار) شناخته می شوند و نشان دهنده کلیدی ترین متغیرهای تاثیر گذار در آینده بافت ناکارآمد محله دولت آباد شهر ملایر میباشد در واقع میزان تاثیر گذاری این متغیرها (کیفیت آبی، تعلق خاطر، رضایت شغلی، تحصیلات، بهداشت عمومی) بیشتر از میزان تاثیر پذیری آنها در آینده است بنابراین آینده و پایداری سیستم بیشتر به این متغیرها وابسته بوده و بطور کلی از دایره کنترل خارج هستند

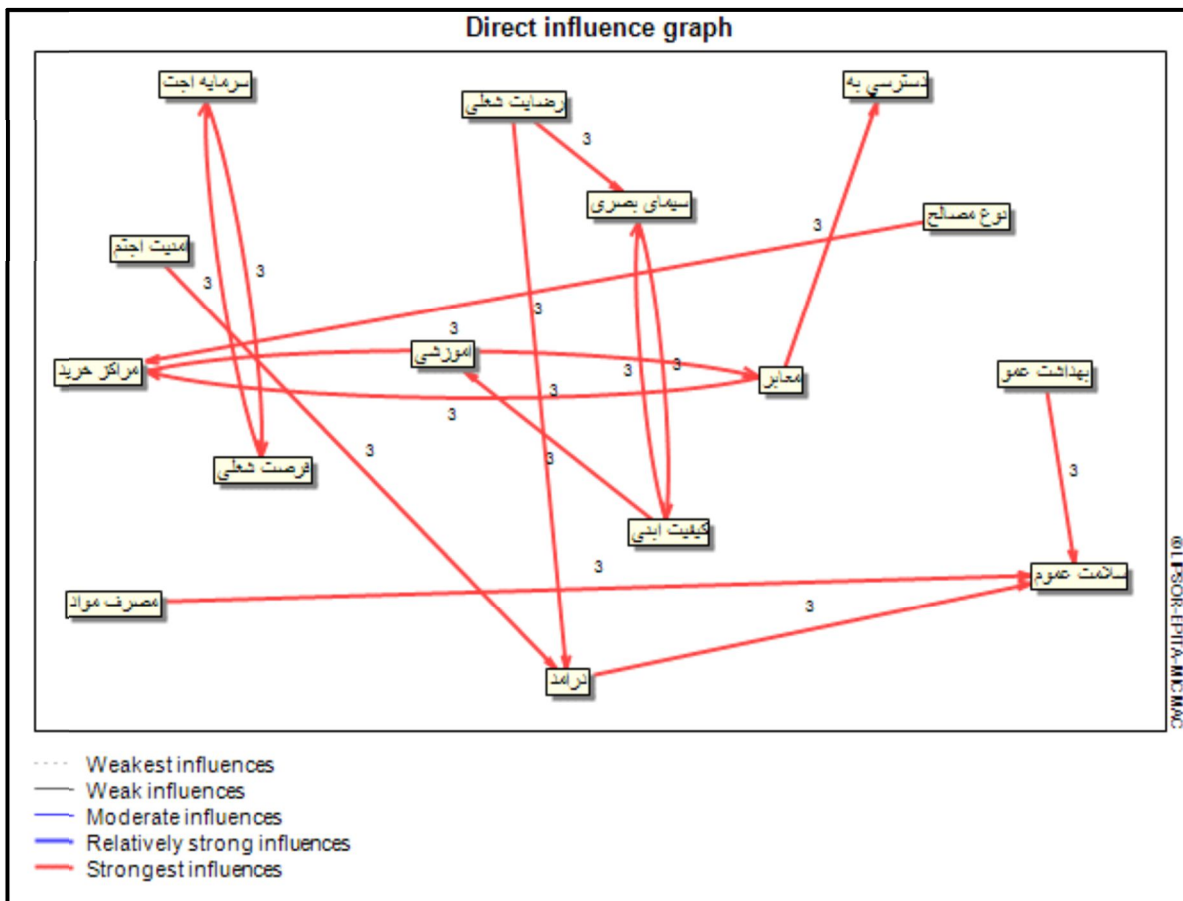
حاتمی نژاد و همکاران، ۱۳۹۸: ۴۸) در واقع اینها به عنوان کلیدی ترین متغیرها در آینده بافت ناکارآمد محله دولت آباد ملایر هستند .

ناحیه دوم (متغیرهای دو وجهی) هم تاثیر پذیری بالایی و هم تاثیر گذاری بالایی دارند. هر گونه تغییر، تحول و دستکاری در این متغیرها (سلامت عمومی، دسترسی به مراکز آموزشی) در آینده عملا می تواند پویایی و پایداری سیستم را تحت الشعاع قرار دهد. بنابراین، این متغیرها از ظرفیت بسیار زیادی جهت تبدیل شدن به بازیگران کلیدی سیستم برخوردار هستند .

ناحیه سوم (متغیرهای تاثیر پذیر - وابسته - خروجی) دارای میزان تاثیر گذاری پایین و تاثیر پذیری بالایی می باشند. در واقع وضعیت این متغیرها (وضعیت پوشش خیابانها، میزان درآمد، دسترسی به مراکز خرید، امنیت اجتماعی، وجود فرصتهای شغلی متنوع، سیمای بصریو امنیت اجتماعی) در آینده در گروه تاثیرات سازنده ی عوامل دیگر است.

ناحیه چهارم (متغیرهای مستقل - مستثنی) نشان دهنده متغیرهایی است که هم میزان تاثیر گذاری و هم میزان تاثیر پذیری کمی دارند. این متغیرها (وضعیت مصرف موارد مخدر در محله، نوع مصالح ساخت، دسترسی به مراکز بهداشتی - درمانی، نوع مالکیت مسکن، وجود سرمایه های اجتماعی) حرکات یا روندهای حاکمی را که تغییرات کمی دارند، نشان می دهند. در واقع این دسته از متغیرها اصطلاحا خودمختار یا مستقل عمل می کنند در نتیجه تاثیر کمی بر رفتار آینده سیستم دارند. طبق منطق مدل میک مک برای ساده تر شدن جهت برنامه ریزی بر روی متغیرهای کلیدی می توان از آنها چشم پوشی کرد ( زالی و سجادی، ۱۳۹۵: ۳۳). در شکل شماره (۲) نحوه تاثیر گذاری مستقیم عوامل کلیدی در بافت ناکارآمد محله دولت آباد شهر ملایر بر همدیگر نشان داده می شود. در این سیستم، خطوطی که در بین متغیرها به صورت پیوسته کشیده شده است دارای بیشترین تاثیر گذاری و تاثیر پذیری نسبت به سایر متغیرها می باشند. که هر چه این خطوط به یکدیگر نزدیک تر باشد نشان دهنده تاثیر گذاری بیشتر در سیستم می باشد. در نتیجه این عوامل به عنوان عوامل کلیدی پژوهش شناسایی می گردد.





شکل ۳: روابط مستقیم بین متغیرها

ماخذ: نگارنده

### شناسایی متغیرهای کلیدی

این مرحله شامل شناسایی متغیرهای کلیدی می باشد ، این کار با کمک گرفتن از ماتریس تاثیرات مستقیم و ماتریس تاثیرات غیر مستقیم متغیرها متناسب با میزان تاثیر گذاری و تاثیر پذیری متقابل آنها بر اساس منطق سیستمی و به وسیله خروجی نرم افزار میک مک انجام می گیرد . همانطوری که در شکل (۳) مشاهده می شود . عناصر بالای قطر اصلی عناصری هستند که میزان تاثیرگذاری آنها بیشتر از تاثیرپذیری آنها است . اما همه عناصر بالای قطر اصلی از درجه اهمیت بالایی برخوردار نیستند . متغیرهای که در ناحیه های اول (ورودی یا کلیدی) دوم (دو وجهی) و پنجم (نامعین) بالای قطر اصلی قرار میگیرند دارای درجه اهمیت بالا و قدرت تعیین کنندگی می باشند . زیرا عوامل ناحیه ی اول به عنوان عوامل کلیدی و تنظیم کننده ی رفتار سیستم در دراز مدت می باشند . همچنین عوامل ناحیه دوم که در بالای قطر اصلی می باشند به این جهت که میزان

خالص تاثیر گذاری آنها مثبت و به نسبت بالا می باشد و همچنین توانایی بالایی در بر هم زدن پایداری سیستم دارند از جمله عوامل تعیین کننده ی رفتار سیستم و به تبعیت از هدف تحلیل سیستم عوامل تعیین کننده می باشند. و نیز در ناحیه پنجم (متغیرهای نامعین) آن دسته از عواملی که بالای قطر اصلی هستند به دلیل خالص تاثیر گذاری بالا و همچنین تمایل این عوامل به سمت ناحیه ی اول (عوامل کلیدی) از اهمیت ویژه ای جهت برنامه ریزی برخوردار هستند. زیرا که در آینده احتمال قرار گیری این عوامل در بین عوامل کلیدی وجود دارد (پور سهراب، ۱۳۹۴: ۵۹) در این ارتباط، همانطور که در جدول شماره (۳) مشاهده می شود از مجموع ۱۸ متغیر شناسایی شده ۷ عامل به عنوان عوامل کلیدی موثر در آینده بافت ناکارآمد محله دولت آباد شهر ملایر شناخته شده اند که ۵ عامل جزو متغیرهای کلیدی (ناحیه اول)، ۲ عامل جزو متغیرهای ناحیه دوم است و در ناحیه پنجم هیچ متغیری موجود نمی باشد. بدین ترتیب ۲ عامل از بخش کالبدی و ۲ عامل از بخش اجتماعی و ۲ عامل از بخش زیست محیطی و یک عامل از بخش اقتصادی به دست آمد که نشان دهنده اولویت برنامه ریزی برای بخش اجتماعی و کالبدی و زیست محیطی و سپس اقتصادی می باشد طبق جدول شماره (۳). عوامل کلیدی بر اساس بالاترین امتیاز خالص اثرگذاری اثرات مستقیم و غیر مستقیم رتبه بندی شده است

جدول ۳: تاثیرات مستقیم و غیر مستقیم متغیرها بر یکدیگر

ردیف	متغیر	اثرات مستقیم			اثرات غیر مستقیم		
		تأثیر گذاری	تأثیر پذیری	خالص اثر گذاری	تأثیر گذاری	تأثیر پذیری	خالص اثر گذاری
۱	احساس تعلق ساکنان به محله	۲۰	۱۵	۵	۳۶۴۳	۱۵۰۶	۱۵۰۶
۲	بهداشت عمومی	۲۲	۱۱	۱۱	۲۸۲۳	۲۸۴۲	۲۸۴۲
۳	دسترسی به مراکز آموزشی	۲۴	۱۹	۵	۴۴۸۸	۱۱۵۸	۱۱۵۸
۴	دسترسی به مراکز بهداشتی-درمانی	۱۲	۱۱	۱	۲۵۱۳	۱۰۸۵	۱۰۸۵
۵	دسترسی به مراکز خرید	۱۵	۱۸	-۳	۴۷۰۸	-۷۳۸	-۷۳۸
۶	سطح تحصیلات	۱۸	۱۵	۳	۳۷۱۱	۶۸۵	۶۸۵

۷	سطح درآمد خانوارها	۱۳	۲۵	-۱۲	۳۰۷۰	۵۸۵۰	-۲۷۸۰
۸	سلامت عمومی	۱۸	۲۳	-۵	۴۲۷۶	۵۸۲۸	-۱۵۵۲
۹	سیمای بصری	۱۰	۱۶	-۶	۲۶۵۹	۳۷۹۴	-۱۱۳۵
۱۰	کیفیت ابنیه	۱۹	۱۶	۳	۴۹۵۷	۳۷۰۲	۱۲۵۵
۱۱	میزان امنیت اجتماعی	۱۵	۱۸	-۳	۳۸۳۸	۴۲۱۲	-۲۷۴
۱۲	میزان رضایت شغلی	۱۷	۱۲	۵	۳۶۸۸	۳۲۶۸	۴۲۰
۱۳	نوع مالکیت مسکن	۱۱	۷	۴	۲۳۲۶	۲۰۰۵	۳۲۱
۱۴	نوع مصالح ساخت	۱۵	۱۳	۲	۳۷۴۹	۳۱۸۰	۵۶۹
۱۵	وجود سرمایه های اجتماعی	۱۳	۱۱	۲	۲۸۹۱	۲۷۷۶	۱۱۵
۱۶	وجود فرصت های شغلی متنوع و متعدد	۱۱	۱۸	-۷	۲۲۵۵	۴۲۷۱	-۲۰۱۶
۱۷	وضعیت پوشش خیابانها	۱۶	۱۸	-۲	۴۲۸۵	۴۶۹۹	-۴۱۴
۱۸	وضعیت مصرف موارد مخدر در محله	۱۰	۱۳	-۳	۲۳۵۴	۳۳۰۱	-۹۴۷

ماخذ: نگارنده

### نتیجه گیری

محله ی دولت آباد را نمی توان یک محله پایدار دانست از مشاهدات میدانی می توان درک کرد که اصول معیارهای پایداری محله نیز ( هویت، سرزندگی، تنوع، تامین خدمات و امنیت در حد پایین است ) با وجود این آن چه که به عنوان هشدار و دغدغه جدی مطرح می شود، ظرفیت قابل تحمل محله می باشد که متاسفانه مورد توجه ناظران قرار نگرفته است. با حضور در محله دولت آباد انسان گم و گیج می شود به خصوص محله را که اگر فرد غریبه ای وارد محله دولت آباد شود تجربه منفی بدست می آورد به طور مثال: می توان گفت محله ی دولت آباد تداوم زندگی ساکنین محله از گذشته تا حال تغییر و تداوم در انواع واگیری فعالیت ها

پویایی مکان محله ها نسبت به کل مرکز شهر، کمیت، کیفیت، ارزش بناها و ساختمانهای مسکونی و غیر مسکونی الگو و عمر ساختمان ها، الگوی توزیع فضاهای باز، بسته و شبکه معابر و مصالح ساختمانی مختلف بومی و غیر بومی، الگوی مالکیت، تجهیزات و... و این دگرگونی ها را می توان الگوی ساختمان ها، در قطعات خود (برای مثال جانمایی ساختمان های بلند مرتبه میان ساختمان های قدیمی) بلند مرتبه سازی بی معنی، تغییر کاربری، کمبود فضای سبز، و با این حال از بین بردن درختان و فضای سبز، فرسایش زیست محیطی از طریق افزایش ترافیک، فرسودگی تجهیزات شهری و از دست دادن کارایی آنها و... مشاهده کرد. در حالی که چنین مشاهداتی خود به عنوان یک تهدید خود نمایی می کنند. و همچنین این شرایط باعث می شود خانواده ها ظرفیت های شغلی خود را از دست داده و تعامل محله به هم خورده و نیازهای جدید نیز مطرح شود در چنین شرایطی محله مورد نظر (محله دولت آباد) دارای تنوع نمی باشد. زیرا تنوع از سرزندگی و انعطاف و پویایی می آید که محله ی ما این موارد را ندارد و از نظر دسترسی که دسترسی فقط شامل رفت و آمد و راهها نمی باشد حتی جاهایی مثل میداين، فضاهای پیاده که قطبی مفاهیم پایداری مکان هستند که دارای معابر بسیار باریک در کوچه های این محله در خیابان های اصلی محله که دارای قدیمی ترین بافت شهر ملایر محسوب می شود، عریض نمی باشد و از نظر ترافیکی نیز مشکل ایجاد کرده است. محدوده انتخاب شده برای مطالعه میدانی در منطقه مرکزی شهر ملایر واقع شده است و از شمال به خیابان شهید تیموری از جنوب به خیابان شهید وفایی (بروجرد) و از شرق به خیابان شهدا (همدان) و از غرب به خیابان طالقانی محدوده محصور شده است برای این مقاله آمارگیری نمونه ای، محله های شهری نیز با حالت ارگانیک و پویا سیر تاریخی خود را سپری می کند. محله پایدار مکان تلاقی تعاملات و عوامل اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، زیست محیطی است. خصلت ساکنین محله و فعالیت های آن ها به عنوان دو عامل تعیین کننده در کیفیت زندگی محسوب می شود. هر دو خصلت مذکور به تبع شرایط مختلف اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی و... در جوامع مختلف، شهرهای مختلف، محله های مختلف از تنوع لازم بروز داراست. حرکت در محله تنها می تواند در قالب اهداف متنوع افراد مختلفی را در بر گیرد. دسترسی در محله تنها برای رفت و آمد نیست، بلکه می تواند از آن فضایی برای عملکردهای متنوع را نیز انتظار داشت. دسترسی می تواند فضایی برای لذت بردن از فرآیند حرکت باشد. تراکم مفهومی است که در انواع مفاهیم واژه های مختلف خود (تراکم های جمعیتی، ساختمانی، مسکونی، خالص، ناخالص) و در سطوح مختلف کالبدی - فضایی از موضوعات شاخص کلیدی برای پایداری محله محسوب می شود و باید به این مسئله برای پایدار شدن محله توجه نمود. تراکم در محله ی سبز بالا محسوب می شود و بر عکس چون در محله ی دولت آباد یک محله کثیف و شلوغ و پر تراکم محسوب می شود و پر ترافیک (که ارتباط با جمعیت ساکن در محله نداشته باشد) می تواند بیشتر احساس شود از جمله موضوعاتی که در ارتباط مستقیم با تراکم بوده و اثرات مستقیم بر

کیفیت زندگی در مقیاس محله دارد، موضوع ظرفیت قابل تحمل است. تجزیه و تحلیل ظرفیت های محله های شهری است، به عنوان یک اصل در برنامه ریزی محلی تلقی می شود. نتیجه چنین تجزیه و تحلیلی می تواند راههای تصمیم گیری در راستای توسعه پایدار برای زندگی سالم، و با کیفیت در محله باشد.

هدف از پژوهش حاضر شناسایی متغیرهای موثر بر آینده بافت ناکارآمد در افق سال ۱۴۱۰ میباشد. با توجه به نتایج بدست آمده ۷ عامل کلیدی شامل بهداشت عمومی، احساس تعلق ساکنان به محله، دسترسی به مراکز آموزشی، میزان رضایت شغلی، کیفیت ابنیه، نوع مالکیت مسکن، سطح تحصیلات بدست آمده بنابراین نتایج این پژوهش نشان می دهد عامل کلیدی در حوزه ی زیست محیطی دارای بیشترین تاثیر گذاری در آینده بافت ناکارآمد میباشد در واقع این متغیرها از لحاظ تاثیر گذاری بر متغیرهای دیگر برتری چشمگیری دارند. در نتیجه لزوم توجه بیشتر به بعد زیست محیطی و اجتماعی جهت پایداری محلات ناکارآمد شهری را نشان می دهد. بعد از عوامل زیست محیطی عوامل اجتماعی و کالبدی و اقتصادی دارای بیشترین یزان تاثیر گذاری هستند از اینرو به منظور دستیابی به آینده مطلوب هر یک از عوامل کلیدی یافت شده به رویکرد نوین در تهیه و اجرای طرح های توسعه شهری نیاز است. رویکرد آینده پژوهی به عنوان یکی از رویکردهای نوین برنامه ریزی در حل مسائل غیر قابل پیش بینی و عدم قطعیت ها، جهت ارائه برنامه و راهکار به منظور ارتقاء سطح زندگی و رونق شهری در این بافت ها ضروری و مهم است. چرا که مسائل و مشکلات غیر قابل پیش بینی، به مرور زمان در آینده افزایش می یابد که در صورت عدم رسیدگی، مسائل و مشکلات متعدد کالبدی و اجتماعی و اقتصادی و زیست محیطی به کل شهر سرایت خواهد کرد همچنین تهدیدی انسانی، اجتماعی و زیست محیطی برای سایر شهرها می شود. بنابراین طبق نتایج بدست آمده در این پژوهش رویکرد آینده پژوهی با کمک ساختار مدیریتی کارآمد و یکپارچه ابتدا با تدوین قوانین و دستورالعمل های حقوقی و اقتصادی خاص، ویژه بافت ناکارآمد در خصوص کاهش و رفع مشکلات اقتصادی آن ها در آینده اقدام گردد. در ادامه با ترکیب همه جانبه سایر عوامل کلیدی موثر در جهت پایداری بافت های ناکارآمد شهری جهت رسیدن به آینده مطلوب حرکت نماید. و در نهایت با ارائه پیشنهادهاتی در جهت بهبود اوضاع میتوان عمل کرد:

- ایجاد امکانات بهداشت و درمان و آموزشی و ورزشی و دسترسی به آنها در تمامی نواحی شهر

- فرهنگ سازی تشکیل شورای محله با رفع مشکلات شهروندان

- ساماندهی وضعیت اماکن مذهبی و دسترسی به آنها در تمامی نواحی شهر

- ایجاد مراکز اشتغال زایی و تالش برای تحوالت اقتصادی و رفع مشکل بیکاری و ایجاد فرصت های شغلی

جدید، با توجه به وضعیت نامناسب آن در تمامی نواحی شهر.

- ارتقای سطح ایمنی و امنیت فضاهاى عمومی

- آرام سازی جریان تردد سواره در بافت.

- حفظ و ارتقای سطح ارزش های زیست محیطی
- تجهیز فضاهای شهری به منظور شکل گیری قرارگاه های مطلوب رفتاری (انعطاف پذیری).
- ارتقای کیفی منظر شهری در بافت قدیمی ملایر
- حفظ و تداوم ساختار کالبدی
- تقویت نقش کاربری های تجاری در پیوند با بازار در مرکز شهر.
- ایجاد و ارتقای انگیزه های نوسازی در بافت برای تمامی گروه های ذی نفع و ذی نفوذ.
- تخصیص فضاهای مناسب برای عابرین پیاده، انجام فعالیت های اقتصادی، ترافیک آرام، امکانات ( در زمینه های مناسب برای خرید مردم نه فقط زمینه اقتصادی بلکه از جنبه های تفریحی، فضاهای تفریحی نظیر سینما، تئاتر، مکان ورزشی، رستوران و ... باعث ارتقاء سرزندگی محله شویم.
- ایجاد تنوع در مسکن و طیف وسیعی از شاخص های اقتصادی و اجتماعی و کالبدی آن یکی از مهم ترین عوامل موثر در پایداری محله، تنوع در محله شامل تغییر در شرایط اجتماعی و فرهنگی محله نظیر (الگوی آپارتمان نشینی، ویلایی، سنتی) معیارهای زیبایی شناسایی ساکنین، تغییر در شرایط زیست محیطی، ضرورت (افزایش تراکم)، صرفه جویی در زمین، تغییر در فرصت های شغلی و.....

منابع

۱. ایزدفر، ساسانپور، ف، تولائی، س. سلیمانی، محمد، (۱۳۹۹). عوامل کلیدی موثر بر آینده باز آفرینی پایدار شهری (مورد پژوهی: بافت ناکارآمد منطقه ۱۴ شهر اصفهان)، فصلنامه کاوش های جغرافیایی مناطق بیابانی، شماره ۲، صص ۱۸۷-۲۱۶.
۲. ایزد فر، ن. رضایی، م. (۱۳۹۹). شناسایی عوامل کلیدی موثر بر بازآفرینی پایدار شهری با رویکرد آینده پژوهی (مورد شناسی: بافت ناکارآمد شهر یزد). فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری، شماره ۳۴، بهار ۹۹، صص ۱۳۰-۱۰۹.
۳. پوراحمد، ا. حبیبی، ک. کشاورز، م. (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکرد نو در بافت های فرسوده شهری. فصلنامه مطالعات شهر ایرانی-اسلامی، شماره اول.
۴. پورسهراب، آ. (۱۳۹۴). تبیین راهبردهای آمایش با رویکرد سناریو نویسی سازمان فضایی (مطالعه موردی: استان گیلان). پایان نامه کارشناسی ارشد، گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه گیلان.
۵. جهانشاهی، م. (۱۳۸۲). بافت های فرسوده و مشکل سازی شهری. مجله جستارهای شهرسازی.
۶. حبیبی، م، و مقصودی، م، (۱۳۸۱). مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران. چاپ اول.
۷. حاتمی نژاد، ح، پوراحمد، ا، نصرتی هشی، م، (۱۳۹۸). آینده پژوهی در بافت فرسوده شهری، مطالعه موردی: ناحیه یک، منطقه ۹ تهران. فصلنامه علمی-پژوهشی اطلاعات جغرافیایی سپهر ۲۸ (۱۰۹): ۳۷-۵۵.
۸. رضایی، م. ایزدفر، ن. ایزدفر، ا. (۱۳۹۹). تحلیل عوامل کلیدی موثر بر آینده بافت ناکارآمد شهری در افق ۱۴۱۴ (مطالعه موردی: محله اکبر آباد یزد). فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده، دوره اول. صص ۸۷-۹۸.
۹. زیاری، ک، ربانی، ط، ساعد موجشی، ر. (۱۳۹۶). آینده پژوهی: پارادایمی نوین در برنامه ریزی با تاکید بر برنامه ریزی شهری و منطقه ای (مبانی، مفاهیم، رویکردها و روش ها)، تهران: دانشگاه تهران.
۱۰. زالی، ن. سجادی، سیدعلی، (۱۳۹۶). شناسایی عوامل کلیدی موثر بر توسعه یافتگی منطقه ای (مطالعه موردی: استان کهگیلویه و بویر احمد)، فصلنامه برنامه ریزی منطقه ای، صص ۲۵-۴۰.
۱۱. طرح تفصیلی ویژه بافت فرسوده ملایر (۱۳۸۴)، شرکت عمران و مسکن سازان غرب.
۱۲. عندلیب، آ. (۱۳۸۹). اصول نوسازی شهری، رویکردی جدید به بافت ناکارآمد. تهران. انتشارات آذرخش.
۱۳. فنی، زهره، و صادقی، (1388) یدالله، توانمندسازی حاشیه نشینان در فرآیند بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری، فصلنامه جغرافیا آمایش، شماره ۷.
۱۴. کشاورز، م. (۱۳۸۹). سنجش و ارزیابی رویکرد توسعه پایدار و امکان کاربست آن در بازآفرینی بافت های فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر خرم آباد). رساله دکتری، دانشگاه تهران. صص ۱۹.
۱۵. مهره کش، م. (۱۳۹۲). مطالعه به کارگیری رهیافت برنامه ریزی ارتباطی در باز آفرینی شهری (نمونه موردی: محله همت آباد اصفهان)، پایان نامه کارشناسی ارشد، محمدی، محمد، وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، دانشگاه هنر یزد، دانشکده معماری و شهرسازی.

16. Miles, S., Paddison, R. (2007). Introduction: the rise and rise of culture-led urban regeneration. Urban studies, vol. 42, no. 6, 833-839
17. .
18. Cheuk Man HO, Edmond, (2012), Renewing the urban regeneration approach in Hong Kong, Discovery-ss student E-journal, College of Liberal Arts and Social Sciences, Hong Kong
19. Roberts, Peter & Sykes, Hugh (2000), Urban Regeneration (A handbook), SAGE Publications, New Delhi