

جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، شماره ۲۸، پاییز ۱۳۹۷

وصول مقاله: ۱۳۹۶/۵/۱۶

تأیید نهایی: ۱۳۹۷/۱/۲۹

صفحات: ۴۸ - ۳۳

## برنامه‌ریزی راهبردی احیای بافت تاریخی با استفاده از اصول رویکرد نوشهرگرایی (مورد شناسی: محله سردزک - شیراز)

دکتر کرامت الله زیاری<sup>۱</sup>، دکتر پگاه ایزدی<sup>۲</sup>

### چکیده

ارتقاء نیازهای جدید زندگی شهری به دلیل رشد شهرنشینی، به گسیختگی بخش قدیمی و امروزی شهرها انجامیده است. بافت محله‌های قدیمی پیرامون هسته مرکزی شهرها در پاسخگویی به نیازهای زندگی معاصر عاجز مانده و ضروری به نظر می‌رسد قبل از آنکه بافت کهن شهرها تبدیل به بحران شود، روشی کارآمد در جهت مداخله در آن‌ها اتخاذ شود. رویکرد نوشهرگرایی یکی از رویکردهای نوین به منظور مداخله در بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری می‌باشد. هدف از این پژوهش، تحلیل ابعاد آفت شهری در محدوده مورد مطالعه و ارائه راهبردهای احیای پایدار محله با توجه به اصول رویکرد نوشهرگرایی است. روش پژوهش، توصیفی - تحلیلی بوده و به منظور تحلیل داده‌های مرتبط با آفت شهری، از مدل تحلیل سلسله‌مراتبی به منظور وزن‌دهی شاخص‌ها و نیز لایه‌های اطلاعاتی استفاده شده است و با استفاده از مدل همپوشانی (Weighted Overlay) نقشه نهایی آفت شهری در محدوده به دست آمد. همچنین به منظور برنامه‌ریزی راهبردی، از ترکیب مدل‌های سوات و تحلیل شبکه استفاده شد. نتایج نشان می‌دهد که ۷۵/۲ درصد از محله، در میزان بالا و بسیار بالای آفت کالبدی و ۲۷ درصد از محله در سطح بالا و بسیار بالای آفت اجتماعی - اقتصادی قرار دارد. در برنامه‌ریزی محله سردزک با استفاده از اصول رویکرد نوشهرگرایی، راهبردهای بازنگری (WO) با وزن ۰/۳۱۵ اولویت می‌یابد و بعد از آن به ترتیب راهبردهای تدافعی (WT) با وزن ۰/۲۹۲، راهبردهای تنوع‌بخشی (ST) با وزن ۰/۲۰۹ و راهبردهای تهاجمی با وزن ۰/۱۸۲ در اولویت‌های بعدی برنامه‌ریزی قرار دارند. کلید واژگان: برنامه‌ریزی راهبردی، توزیع فضایی، آفت شهری، احیاء، رویکرد نوشهرگرایی.

## مقدمه

امروزه با رشد روزافزون شهرنشینی، مشکلات شهری بیش از هر زمان دیگری دامنگیر شهرهای کشور شده است. این مشکلات روابط منطقی زندگی شهرنشینی را نابسامان کرده، قابلیت زندگی در آن‌ها را به شدت کاهش داده و زمینه ناپایداری در آن‌ها را فراهم کرده است (سلطانی عربشاهی، ۱۳۸۲: ۲۸). شاید بتوان گفت که بافت‌های کهن شهری، جزء آن بخش از شهر بوده‌اند که بیشترین آسیب از چنین توسعه‌ای را متحمل شده‌اند. ماهیت خاص بافت‌های تاریخی، توجه به آن‌ها را از جهات مختلفی ضروری می‌سازد. به لحاظ اقتصادی، بهترین نقطه اسکان جمعیت در شهر از نظر مکانی است؛ از نظر فرهنگی، خاستگاه و منشأ هویت شهر امروزی است؛ از لحاظ اجتماعی، می‌تواند بستر تجمع و توسعه انواع نابسامانی‌های اجتماعی شود و از جهت کالبدی، با وجود معضلات زیاد هنوز واجد بسیاری از ارزش‌های معماری و شهرسازی منحصر به فرد است (حناچی، ۱۳۷۸: ۲۶). بافت‌های تاریخی شهرهای ایران، در دهه‌های اخیر به دلیل فقدان دیدگاه‌های روشن در خصوص اهداف، سیاست‌ها و راهکارهای اجرایی در زمینه مداخله و ساماندهی، روند سریع فرسودگی را پیموده‌اند؛ بنابراین به کارگیری رویکردی نوین و کارا در این مناطق به منظور ساماندهی و احیای آن‌ها ضروری به نظر می‌رسد. یکی از رویکردهای جدید در برنامه‌ریزی شهری و در زمینه نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده، رویکرد «نوشهرگرایی» است. به نظر می‌آید اصول رویکرد نوشهرگرایی با اصول حاکم بر شکل‌گیری بافت‌های تاریخی ایران، هماهنگی دارد و می‌توان از راهبردهای طراحی و برنامه‌ریزی شهری در این رویکرد، در احیای بافت‌های تاریخی ایران استفاده کرد. محله «سردزک» به عنوان نمونه موردی این مطالعه، یکی از محله‌های تاریخی شهر شیراز است که در محدوده تاریخی- فرهنگی این شهر قرار گرفته و امروزه از معضلات مختلف اجتماعی-اقتصادی، کالبدی و محیطی رنج

می‌برد. بر این اساس این مطالعه بر آن است تا به اهداف زیر دست یابد:

- تحلیل میزان و ابعاد آفت شهری (فرسودگی) در محدوده مورد مطالعه؛
- ارائه برنامه‌ریزی راهبردی با استفاده از اصول رویکرد نوشهرگرایی به منظور برون‌رفت از آفت شهری؛

## مبانی نظری

## - مفهوم آفت شهری

مفهوم آفت شهری را می‌توان، تمرکز فضایی مشکلات محیطی، کالبدی، اقتصادی و اجتماعی دانست که به صورت سطوح بالای بیکاری، فقر و آلودگی وسیع محیطی ظاهر می‌شود (Roberts and Sykes, 2000, 64). از دیدگاه ساختارگرایان، تغییر ساختاری در اقتصاد جهانی و ظهور اقتصادهای نوین، منجر به متفاوت ساختن نیازهای مکانی و فضایی و در نتیجه سبب آفت در برخی از نواحی شهری شده است (ضیاءخواه، ۱۳۸۰: ۱۳). دیدگاه‌های مارکسیستی نیاز به حداکثر کردن پتانسیل قابل استخراج از سرمایه توسط نیروی کار ارزان در نواحی شهری را دلیل سکونت افراد فقیر و کم‌درآمد در بخش‌های خاصی از شهر و به تبع آن پدیدار شدن آفت شهری می‌دانند (رابرتز، سایک، ۱۳۹۳: ۸۷). براساس نظریه چرخه آفت، هر تولید صنعتی دارای یک چرخه حیات است. زمانی که یک شهر تنها به یک صنعت وابسته باشد، اگر صنعت وارد مرحله رکود شود، بیکاری وسیعی در شهر شکل خواهد گرفت که کاهش سرمایه‌گذاری را به دنبال دارد. فرایندهای فوق، آفت اقتصادی را به دنبال داشته و به آفت‌های اجتماعی، کالبدی و محیطی در سیستم شهری منجر خواهد شد. آفت شهری در ابعاد مختلف کالبدی، محیطی، اقتصادی و اجتماعی قابل بررسی است. این ابعاد تعیین‌کننده موارد مورد بررسی به هنگام کاهش از میان برداشتن آفت شهری می‌باشند و بر یکدیگر به طور متقابل تأثیرگذار هستند (دانش‌پور، ۱۳۸۳: ۴).

فرسودگی بافت‌های تاریخی تبعات اقتصادی و اجتماعی نامطلوبی به همراه دارد که مداخله در این بافت‌ها را ضروری می‌سازد؛ بنابراین می‌توان هدف کلی

مداخله در بافت تاریخی را احیای بافت تاریخی و حفاظت از ارزش‌های ویژه آن دانست. احیاء به معنی بازگرداندن فعالیت و سرزندگی به بافت و فرایندی پویا و توانمند است. جدول (۱) نشان‌دهنده ابعاد آفت شهری و شاخص‌های مرتبط با آن است که در این تحقیق مورد بررسی قرار گرفته است.

جدول ۱. ابعاد و شاخص‌های آفت شهری

ابعاد	گویه	منابع
آفت کالبدی	-ریزدانگی: بلوکی که حداقل ۵۰ درصد املاک آن مساحتی کمتر از دویست متر مربع را داشته باشد. - ناپایداری: بلوکی که ۵۰ درصد از ابنیه آن فاقد سیستم سازه‌ای باشد (سازه بتنی، فولادی یا شنارزهای تحتانی، قائم و فوقانی می‌باشند) آسیب‌پذیر هستند. - نفوذپذیری: براساس مفاد آیین‌نامه ۲۸۰۰، بلوکی که حداقل ۵۰ درصد از عرض معابر آن دارای عرض کمتر از ۶ متر باشد یا ضریب نفوذپذیری آن کمتر از ۳۰ درصد باشد، آسیب‌پذیر محسوب می‌شود.	(عبداللهی، ۱۳۸۲: ۸۴) (درودی، خوشاب، ۱۳۹۳) (نصیری، ۱۳۹۲) (ایازی، ۱۳۸۵، ۴) (المدرسی و همکاران، ۱۳۹۳: ۶-۱۰)
آفت اجتماعی	نرخ سواد/ مدت زمان اقامت/ تراکم جمعیتی/ نسبت جنسی/ امنیت: رضایت ساکنان از امنیت اجتماعی/ نسبت اجاره‌نشینی	(زیویار و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۵۱-۱۵۳) (سرای و همکاران، ۱۳۹۵)
آفت اقتصادی	تعداد جمعیت فعال/ ضریب عمومی فعالیت/ نرخ مشارکت اقتصادی/ بار تکفل واقعی/ ارزش اراضی/ خانوار در واحد مسکونی	(زیویار و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۵۱-۱۵۳)

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶)

### - رویکرد نوشهرگرایی

هربرت ماسکامپ منتقد معماری نشریه نیویورک تایمز، نوشهرسازی را به‌عنوان «مهمترین پدیده ظهور یافته در معماری آمریکایی، پس از جنگ سرد» معرفی کرده است (Muschamp, 1996, 42). در دهه ۱۹۸۰ میلادی، تعداد زیادی از معماران و شهرسازان آمریکایی، از فرسودگی و زوال مراکز شهری و افزایش فزاینده جوامع محلی که پراکنده و متفرق، وابسته به اتومبیل و دارای فاصله با مراکز شهری بوده‌اند، اظهار نارضایتی کردند. در سال‌های پایانی دهه ۱۹۸۰ و ابتدای دهه ۱۹۹۰ میلادی، این نارضایتی منجر به ظهور جنبش نوشهرسازی شد (Lehrer, 2009). نهضت نوشهرگرایی<sup>۱</sup> که در زبان فارسی با معادل‌هایی چون «نوشهرسازی» یا «شهرسازی جدید» نیز شناخته می‌شود، نهضتی پست‌مدرن است که با بازگشت به مفاهیم سنتی طراحی شهرها، تلاش در پاسخگویی به

نارضایتی از شهر مدرن را در سر می‌پروراند (مدنی‌پور، ۱۳۷۹: ۳۱۰). نهضت نوشهرسازی براساس مجموعه‌ای از اصول و دستورالعمل‌های طراحی شهری، مجموعه‌ای از ساختمان‌های مسکونی با سبک معماری نو-سنتی را برای ایجاد محله‌هایی با تراکم نسبتاً بالا، قابل پیاده‌روی و دارای کاربری مختلط و متنوع با یکدیگر ترکیب می‌کند (Marshall, 2003: 189). طرفداران این نظریه بر این باور هستند که باید با بهره‌گیری از اصول طراحی سنتی، فضاهای شهری جدید را به‌صورتی کارا و پایدار و کاملاً هماهنگ با مقیاس انسانی طراحی کرد (کاشانی‌جو، ۱۳۸۹: ۱۰۲). برخی اصول پیشنهادی نوشهرگرایی در جدول ۲ معرفی شده‌اند.

جدول ۲. اصول و پیشنهادهای رویکرد نوسهرگرایی

اصول و پیشنهادهای رویکرد نوسهرگرایی		
Edward and et al, (2010); Duany & Plater-Zy (2008); پورمحمدی و همکاران، ۱۳۹۳	فعالیت‌های متداول زندگی روزانه، باید در فاصله پیاپیاده‌روی از بیشتر ساکنان قرار گیرند، تا بدین ترتیب استقلال را برای کسانی که قادر به پیاده‌روی نیستند، به ارمغان آورند.	قابلیت پیاده‌روی
Ming Wey, Hsu, (2014) <a href="http://www.newurbanism.org/newurbanism/principles.html">http://www.newurbanism.org/newurbanism/principles.html</a> .	محله‌های گوناگون سطح شهر باید مطابق با الگوهای منطقه‌ای حمل‌ونقل و کاربری زمین و با توجه به نظام‌های طبیعی به یکدیگر متصل باشند.	ارتباط‌پذیری
Ming Wey, Hsu, (2014) <a href="http://www.newurbanism.org/newurbanism/principles.html">http://www.newurbanism.org/newurbanism/principles.html</a> .	ساکنان هر محله، مدیران شهری، سیاستمداران، مدیران دولتی، عامران و توسعه‌دهندگان و سازمان‌های محلی باید در فرایند طراحی تغییرات در محله‌ها مشارکت داشته باشند.	همکاری و مشارکت ساکنان
Falconer and et al, (2010) پورمحمدی و همکاران، ۱۳۹۳	طراحی توسعه محله‌ها و فرایند تغییرات باید با استفاده از تکنیک‌های گوناگون مدیریت و اصلاح مقیاس ساختمان‌ها، نسبت به ایجاد و بهبود و تقویت کسب‌وکارهای محلی و کوچک‌تر اقدام کند.	بهبود و تقویت فرصت‌های اقتصادی
Stevens and et al, (2010) Falconer and et al, (2010)	گونه‌ها، اندازه‌ها و قیمت‌های مختلف واحدهای مسکونی در قرابت بیشتری با یکدیگر قرار می‌گیرند.	طراحی مسکن؛ بازتاب نیازهای ساکنان
Edward and et al., (2010) Ming Wey, Hsu, (2014) <a href="http://www.newurbanism.org/newurbanism/principles.html">http://www.newurbanism.org/newurbanism/principles.html</a> .	ایجاد شبکه پیوسته‌ای از خطوط حمل‌ونقل عمومی که مناطق مختلف شهر و محله‌های گوناگون را به یکدیگر متصل کند، به کاهش معضلات آمد و شد کمک کرده و ساکنان را به استفاده از اتوبوس برای عبور و مرور تشویق می‌کند.	حمل‌ونقل کارآمد
Edward and et al., (2010) Ming Wey, Hsu, (2014) <a href="http://www.newurbanism.org/newurbanism/principles.html">http://www.newurbanism.org/newurbanism/principles.html</a> .	ترکیبی از فروشگاه‌ها، دفاتر کار، آپارتمان‌ها و خانه‌ها در محدوده طراحی، کاربری مختلط در محله‌ها، بلوک‌ها و ساختمان‌ها تنوع افراد از گروه‌های سنی، طبقات، فرهنگ و نژادهای مختلف	کاربری مختلط و متنوع
Falconer and et al, (2010) Stevens and et. al, (2010) <a href="http://www.newurbanism.org/newurbanism/principles.html">http://www.newurbanism.org/newurbanism/principles.html</a> . پورمحمدی و همکاران، ۱۳۹۳ ارندت و دیگران، ۱۳۸۷	سیما و شخصیت توسعه‌ها و ساختمان‌های جدید داخل محله‌ها باید به بهترین نحو به سنت‌های مسکونی و نیز تأمین اختلاط کاربری‌ها پاسخگو باشند. بر این اساس معماری و طراحی منظر شهری در محله‌ها باید با توجه به وضعیت آب و هوایی، توپوگرافی، تاریخ و عادات و شیوه‌های ساختمان‌سازی محلی اجرا شود و به این ترتیب برای ساکنان خویش، حس روشنی نسبت به وضعیت جغرافیایی و آب و هوای محلی، در عین استفاده از شیوه‌های کارآمد در مصرف انرژی فراهم آورد.	ساختار سنتی محله‌ها
Duany & Plater-Zyberk, (2008) Ming Wey, Hsu, (2014) Stevens and et al, (2010)	ساختمان واحدهای مسکونی، مغازه‌ها و خدمات بیشتر و نزدیک‌تر به هم که سبب آسان‌شدن پیاده‌روی می‌شود، به‌منظور فراهم کردن کاربرد کارآیی خدمات و منابع و برای خلق مکانی راحت، مطبوع و مناسب برای زندگی.	افزایش تراکم (فشرده‌گی)
Falconer and et al, (2010) ارندت و دیگران، ۱۳۸۷ <a href="http://www.newurbanism.org/newurbanism/principles.html">http://www.newurbanism.org/newurbanism/principles.html</a> .	ایجاد تکنولوژی‌های حامی محیط زیست که به محیط زیست و ارزش‌های سیستم‌های طبیعی احترام می‌گذارد. استفاده کمتر از سوخت‌های فسیلی، افزایش پیاده‌روی و کاهش ماشین از جمله راهکارهای محیط زیستی پایدار است.	پایداری زیست‌محیطی
Ming Wey, Hsu, (2014) <a href="http://www.newurbanism.org/newurbanism/principles.html">http://www.newurbanism.org/newurbanism/principles.html</a> .	تأکید بر زیبایی، زیبایی‌شناسی، آسایش انسان و خلق حس مکان، تعیین مکان کاربری و اماکن مدنی در اجتماع به‌طور ویژه، معماری با مقیاس انسانی و محیط پیرامونی زیبا سبب نوازش روح انسان می‌شود.	معماری و طراحی شهری باکیفیت

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶)

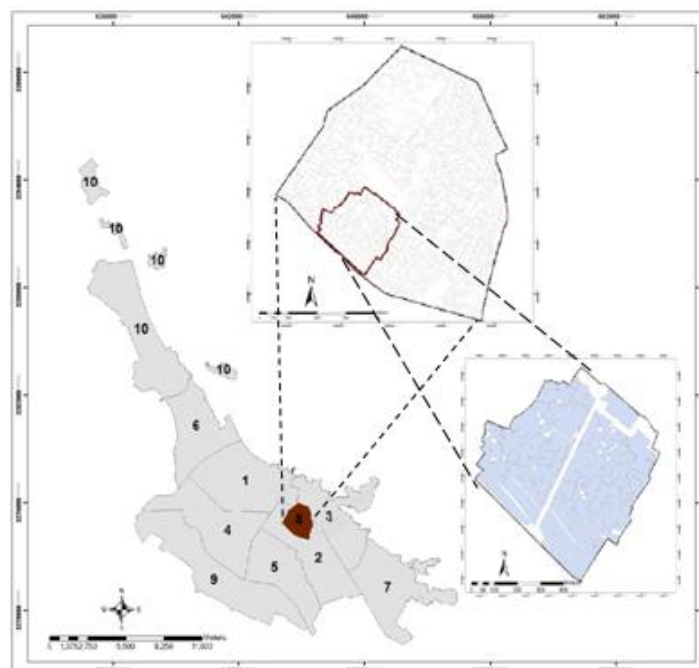
## روش پژوهش

این تحقیق دارای ماهیت نظری-کاربردی بوده و با روش توصیفی-تحلیلی صورت پذیرفته است. ابتدا به منظور تحلیل سطح پایداری محله، شاخص‌های مرتبط با میزان آفت شهری استخراج و لایه اطلاعاتی مربوط به هر شاخص در محیط GIS تهیه و با توجه به میزان تأثیرگذاری در فرسودگی محله، با روش تحلیل سلسله‌مراتبی AHP وزن‌گذاری شدند. در نهایت برای به‌دست‌آوردن نقشه نهایی که نشان‌دهنده شدت فرسودگی در منطقه مطالعاتی است، یک وزن‌دهی بین لایه‌ای با توجه به اهمیت و اثرگذاری هر یک از لایه‌ها اعمال شد و با ترکیب و هم‌پوشانی لایه‌های وزن‌دهی شده با استفاده از دستور Weighted Overlay در نرم‌افزار GIS، نقشه‌های نهایی فرسودگی کالبدی و فرسودگی اجتماعی-اقتصادی منطقه به‌دست آمد. در مرحله بعد به منظور ارائه و اولویت‌سنجی راهبردهای احیای محله با توجه به اصول رویکرد نوشهرگرایی، با استفاده از اسناد، مشاهده و نیز مطالعات پیمایشی از طریق ترتیب مصاحبه‌های نیمه‌ساختارمند، اطلاعات

لازم جمع‌آوری و مورد تحلیل قرار گرفته است. روش نمونه‌گیری، غیراحتمالی و هدفمند است و در نهایت ۳۵ نفر از صاحب‌نظران دانشگاهی متخصص، کارشناسان و مدیران شهری انتخاب شدند. ابتدا دسته‌بندی از اظهارات ارائه‌شده توسط مصاحبه‌شوندگان، صورت گرفت و با استفاده از تحلیل محتوای کیفی داده‌های کسب‌شده از مصاحبه‌ها، عوامل استراتژیک (SWOT) و راهبردها در محله استخراج شد. در گام بعد نتایج به‌دست‌آمده از این مرحله توسط مدل تحلیل شبکه‌ای ANP، وزن‌دهی و با سنجش ارتباط درونی راهبردها، راهبردهای احیای پایدار محله سردزک اولویت‌بندی شد.

## معرفی محدوده مورد مطالعه

محله سردزک با وسعتی در حدود ۳۳ هکتار، از محله‌های قدیمی شهر شیراز است که در محدوده تاریخی-فرهنگی (منطقه ۸ شهرداری) این شهر قرار گرفته است. نقشه (۱) نشان‌دهنده موقعیت محله در شهر شیراز است.



تصویر ۱. موقعیت محله سردزک در منطقه ۸ و شهر شیراز

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶)

### بحث و یافته‌ها

در این بخش با تحلیل معیارهای اُفت کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، محیطی محله سردزک به ارزیابی تحقق اصول رویکرد نوشهرگرایی در محله پرداخته شده است.

#### - تحلیل سطح اُفت شهری در محله سردزک

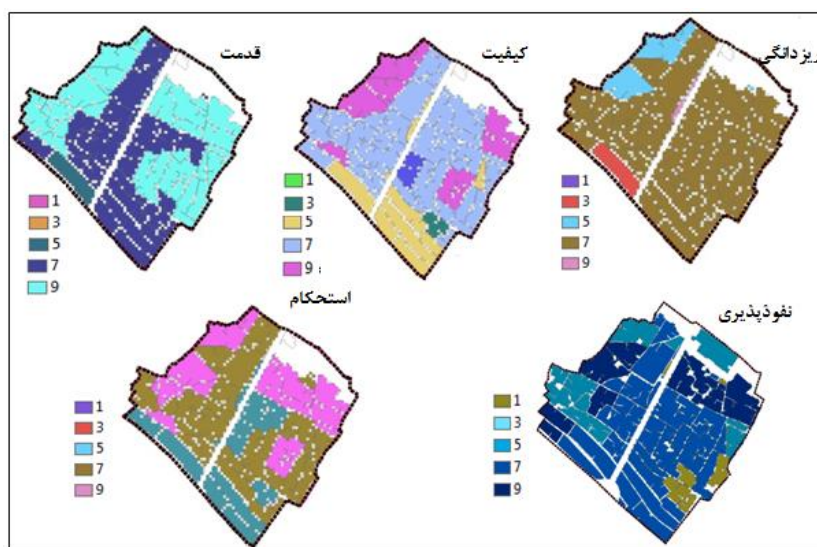
**تحلیل اُفت کالبدی:** در این تحلیل به منظور شناسایی شدت فرسودگی محدوده مطالعاتی، از لایه‌های اطلاعاتی شامل دانه‌بندی، کیفیت ابنیه، استحکام ابنیه، قدمت ابنیه و دسترسی استفاده شد.

برای شناسایی شدت فرسودگی در هر شاخص، ابتدا با توجه به شرایط بلوک‌ها، هر شاخص وزن‌دهی شد. با توجه به تقسیم‌بندی‌های داخلی هر شاخص و تأثیر نوع آن دسته، در شدت فرسودگی محله، امتیازی بین ۱ تا ۹ به آن‌ها داده شد (جدول ۳). بدین صورت که هرچه شاخص مدنظر تأثیر بیشتری در فرسودگی داشته باشد، امتیاز بیشتر (نزدیک به ۹) و هرچه تأثیر کمتری داشته باشد، امتیاز کمتری را به خود اختصاص خواهد داد (نزدیک به ۱). در مرحله بعد، امتیاز نهایی هر بلوک محاسبه شد.

جدول ۳. وزن‌گذاری شاخص‌های فرسودگی کالبدی در محله سردزک

شاخص		وزن	شاخص		وزن	شاخص		
ریزدانگی	۱۰۰-۰	۹	استحکام ابنیه	اسکلت فلزی	۱	تعمیرات ابنیه	نوساز	۳
	۲۰۰-۱۰۰	۷		اسکلت بتنی	۱		قابل نگهداری	۵
	۳۰۰-۲۰۰	۵		آجر و آهن	۵		تعمیری	۷
	۳۰۰+	۳		خشت و چوب	۹		تخریبی	۹
				بلوک سیمانی	۷		مخروبه	۹
شاخص		وزن	شاخص		وزن	شاخص		
قدمت ابنیه	کمتر از ۵ سال	۱	توزید پذیری	کمتر از ۶ متر	۹			
	۵-۱۰ سال	۳		۶-۸ متر	۷			
	۱۰-۲۰ سال	۵		۶-۱۲ متر	۵			
	۲۰-۳۰ سال	۷		۱۲+ متر	۳			
	بیش از ۳۰ سال	۹						

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶)

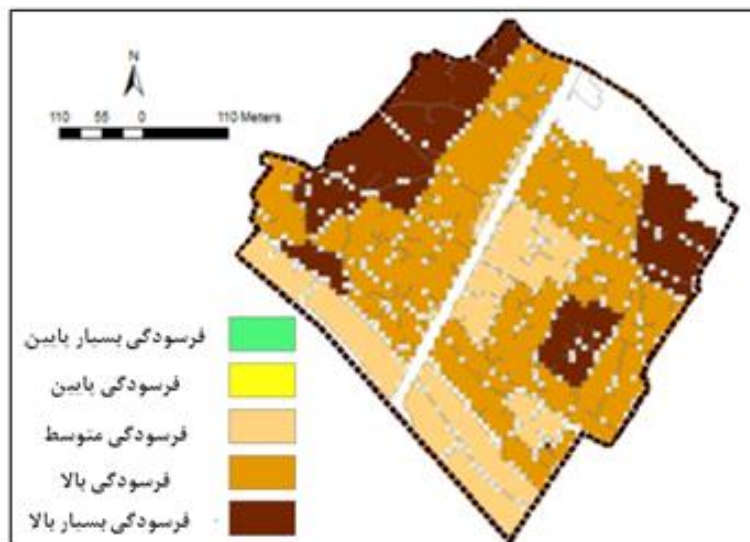


تصویر ۲. توزیع فضایی شاخص‌های فرسودگی کالبدی بر مبنای وزن اعمال شده

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶)

لایه‌های وزن‌دهی شده با استفاده از دستور پوشش وزنی (Weighted Overlay)، نقشه فرسودگی کالبدی منطقه به دست آمد.

در نهایت برای به دست آوردن نقشه نهایی که نشان‌دهنده شدت فرسودگی در منطقه مطالعاتی است، یک وزن‌دهی بین‌لایه‌ای با توجه به اهمیت و اثرگذاری هر یک از لایه‌ها اعمال شد و با ترکیب و هم‌پوشانی



تصویر ۳. تحلیل نهایی سطح فرسودگی کالبدی در محدوده

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶)

مسکن ۱۳۹۰، طرح‌های فرادست محله و نیز مصاحبه با کارشناسان شهرداری استفاده شد. در این قسمت شاخص‌ها براساس میزان تأثیر در فرسودگی از ۱ تا ۹ وزن‌دهی (جدول ۴) و سپس برای تولید نقشه نهایی که نشان‌دهنده شدت فرسودگی اجتماعی-اقتصادی در محله است، وزن‌دهی بین لایه‌های اطلاعاتی تهیه شده انجام و با هم‌پوشانی لایه‌ها، نقشه فرسودگی اجتماعی-اقتصادی حاصل شد.

با توجه به نقشه فرسودگی کالبدی محله، ۸/۴۷ هکتار (۲۵/۶۷ درصد) از این محله در سطح فرسودگی بسیار بالا، ۱۶/۴ هکتار (۴۹/۵۵) دارای فرسودگی بالا و ۸/۲ هکتار (۲۴/۸۵) در سطح فرسودگی متوسط کالبدی قرار دارد.

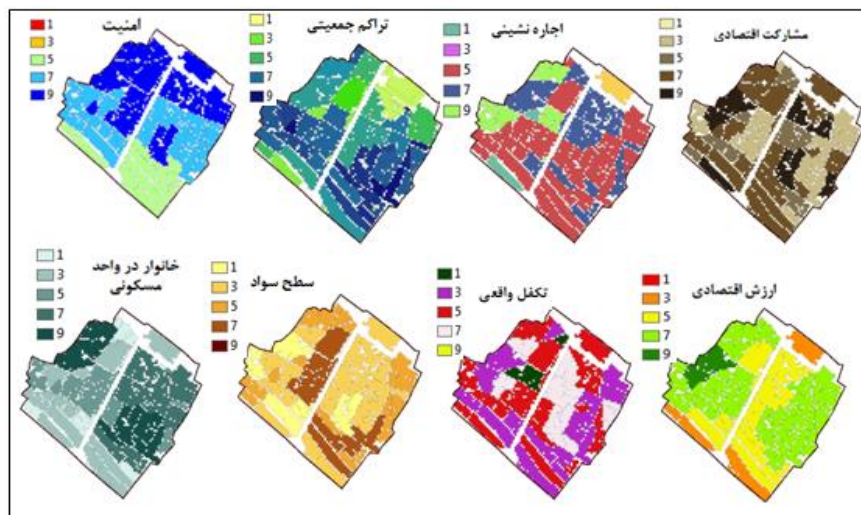
**تحلیل اُفت اجتماعی و اقتصادی:** به منظور برداشت اطلاعات پایه در راستای تحلیل اُفت اجتماعی-اقتصادی محله، از آمار و اطلاعات سرشماری نفوس و

جدول ۴. وزن‌گذاری شاخص‌های فرسودگی در محله

شاخص		وزن	شاخص		وزن	شاخص	
۱	۲۰-۰ درصد	۱۰	۱	۴۰-۰	۱۰	۱	بالای ۹۰ درصد
۳	۳۰-۲۰ درصد		۳	۷۰-۴۰		۳	۸۰-۹۰ درصد
۵	۶۰-۳۰ درصد		۵	۹۰-۷۰		۵	۷۰-۸۰ درصد
۷	۸۰-۶۰ درصد		۷	۱۸۰-۹۰		۷	۵۰-۷۰ درصد
۹	بیشتر از ۸۰ درصد		۹	بیش از ۱۸۰		۹	کمتر از ۵۰ درصد
شاخص		وزن	شاخص		وزن	شاخص	
۱	۱-۲ نفر	۱۰	۱	بسیار زیاد	۱۰	۱	۱
۳	۳-۲ نفر		۳	زیاد		۳	۱/۱۰-۱/۱۰۰
۵	۴-۳ نفر		۵	تاحدی		۵	۱/۲۰-۱/۱۰
۷	۵-۴ نفر		۷	کم		۷	۱/۵۰-۱/۲۰
۹	بیشتر از ۵ نفر		۹	بسیار کم		۹	۲/۱۰۰-۱/۵۰

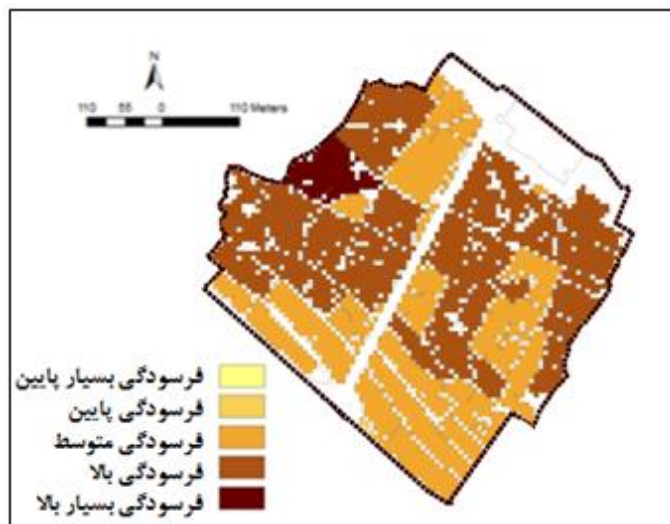
شاخص	وزن	شاخص	وزن	شاخص	وزن	شاخص	وزن
ارزش اراضی	بسیار باارزش	۱	۵۰ و بیشتر	درج مشارکت اقتصادی	۱	۵۰ - ۴۰	۱
	ارزش بالا	۳	۴۰ - ۳۶		۳	۳۰ - ۰	۳
	باارزش متوسط	۵			۵		۵
	کم‌ارزش	۷			۷		۷
	بسیار کم‌ارزش	۹			۹		۹

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶)



تصویر ۴. توزیع فضایی شاخص‌های فرسودگی اجتماعی-اقتصادی بر مبنای وزن اعمال شده

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶)



تصویر ۵. تحلیل نهایی سطح افت اجتماعی-اقتصادی در محدوده

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶)

### احیای محله سردزک با تکیه بر اصول نوشهرگرایی

در این بخش، ابتدا عوامل راهبردی (SWOT) در محله سردزک بررسی شده و سپس راهبردهای احیای محله با توجه به اصول نوشهرگرایی ارائه می‌شود.

بر اساس تحلیل اجتماعی-اقتصادی محله، ۲/۶ هکتار (۷/۸۸ درصد) از محله در سطح افت بسیار بالا، ۱۹/۲ هکتار (۵۸/۱۸ درصد) در سطح بالای افت و ۱۱/۲ هکتار (۳۳/۹۴ درصد) در سطح افت متوسط قرار دارد.



- بررسی عوامل راهبردی محله سردزک با توجه به تهدیدهای مرتبط با محله سردزک در جدول ۵ مورد اصول نوشهرگرایی

به‌منظور تدوین راهبردهای مرتبط با احیای پایدار محله سردزک، نقاط ضعف، قوت، فرصت‌ها و

جدول ۵. خلاصه عوامل راهبردی محله سردزک با توجه به اصول نوشهرگرایی

اصول	نقاط قوت و فرصت‌ها	تهدیدها و نقاط ضعف
طراحی پیاده‌محور	- امکان برقراری ارتباط پیاده بین همه بخش‌های محله به‌علت ابعاد کوچک آن (O1) وجود ابنیه تاریخی در محله و ایجاد جذابیت برای گردشگران پیاده (S1) عبور قسمتی از گذر تاریخی سنگ سیاه از محله سردزک (O2)	- نبود دسترسی‌های تعریف‌شده از نظر کالبدی (W1) - نبود تسهیلات لازم برای عابران پیاده (W2) اختلاط مسیر پیاده و سواره در بسیاری از مسیرهای اصلی محله و کاهش ایمنی و جذابیت ناشی از این عامل (W3) - سطح پایین امنیت در محله (T1)
مشارکت اجتماعی	توافق عمومی ساکنان مبنی بر لزوم بهسازی محله (S2) تأثیرگذاری پیشروان جامعه محلی و بسیج اجتماعات محلی (O3) برگزاری دوره‌های یادگیری مهارت‌ها از جمله کلاس‌های بافندگی، چرم‌سازی و... در محله (S3)	- احساس تعلق خاطر اندک ساکنان به محله (W4) - عدم حضور و فعالیت نهادهای محلی مانند شوراهای محله (W5) - سکونت افراد غیربومی (T2)
ارتباط‌پذیری	- امکان برقراری ارتباط محله با محلات لب‌آب، سنگ‌سیاه و بازار مرغ (O4)	- کاهش ارتباط‌پذیری به‌علت تضعیف سازمان فضایی محله (T3) - کوچه‌های باریک و نفوذپذیری پایین محله فقدان مدهای حرکتی متناسب با کارکردهای محله (W6)
اختلاط کاربری‌ها	امکان استقرار کاربری‌های متنوع (O5) - مجاورت با بلوار سیبویه به‌عنوان یکی از مراکز خرید و گردشگری شهر و امکان ارتباط محله با این محور. (O6) وجود ساختمان‌های دارای ارزش معماری با کالبد سالم و امکان (S4)	- عدم امکان تأمین نیازهای اساسی ساکنان در محله (T4) - یکنواختی کاربری موجود در محله (W8)
مسکن	- امکان ایجاد مسکن مختلط (O7) - وجود ساختمان‌های مسکونی دارای ارزش معماری (S3) - وجود کاربری‌های مختلط تجاری-مسکونی بر لب خیابان (S5)	- درصد بالای ساختمان‌های تخریبی و مرمتی (W9) - ریزدانه‌های مسکن (T5) - اجاره‌نشینی بالا (W10) درصد بالای اراضی مسکونی وقفی (T6)
معماری و طراحی محله	- وجود ساختمان‌های باارزش که می‌تواند الهام‌بخش طراحی معماری در این محدوده به‌شمار آیند (S6) - امکان طراحی و احداث یک مسیر پیاده گردشگری در محله (O8) - امکان تأمین دسترسی سواره مناسب برای محله به‌دلیل مجاورت با یک خیابان ۱۴ و ۳۰ متری (O9) - وجود طرح‌های شهری به‌منظور ساماندهی به محله (S7)	- بی‌توجهی به ساختمان‌های باارزش موجود (T7) - کیفیت پایین فضاهای شهری موجود (T8) - وجود فضاهای ناامن و بی‌دفاع (W11) - مالکیت مشاع خصوصی و وقفی و در نتیجه مشکلات و موانع بازسازی و نوسازی ابنیه (W12) - عدم پیوند ساخت‌وسازهای جدید با ساختار قدیمی محله (T9) - اقدامات پراکنده و عدم انسجام و یکپارچگی توسعه کالبدی (T10) - نصب تأسیسات مانند سیم‌های تلفن بر روی جداره‌ها، نصب نامناسب علمک‌ها و لوله‌های گازسانی و... که آلودگی بصری مسیرها را به‌دنبال داشته است (W13)
ساختار محله	- امکان بازتولید مفهوم ساختار محله با تعریف مرکز، لبه‌ها و عناصر ارتباط‌دهنده (O10)	- نبود سلسله‌مراتب دسترسی (W14) - قطع ارتباط فضایی بخش‌های غرب و شرقی محله به‌وسیله خیابان احمدی (T12) - نامعلومی حدود محله پس از ایجاد محورهای جدید (T13)
تراکم	امکان افزایش تراکم (جمعیتی، ساختمانی و مسکونی) در ساخت‌وسازهای جدید (O11)	- کاهش تراکم جمعیتی و مهاجرت افراد از محله (T7) - تداوم روند اسکان افشار کم‌درآمد با انگیزه دستیابی به مسکن ارزان (T8)

<p>- نبود دسترسی سواره مناسب در بافت شرقی و غربی محله (W15) - ضعف حمل‌ونقل عمومی (W16) - بارگذاری زیاد به دلیل نقش تجاری لبه جنوبی محله که جذب سفر بسیار ایجاد کرده و عدم پشتیبانی مناسب از این حجم (T9)</p>	<p>مجاورت با بلوار سیبویه (S8) - برنامه‌ریزی و طرح‌ریزی سیستم حمل‌ونقل یکپارچه شهری برای ساماندهی ترافیک در محله در طرح تفصیلی منطقه ۸ (O12)</p>	<p>حمل‌ونقل</p>
<p>قیمت پایین زمین و مسکن (T10) عدم اطمینان سرمایه‌گذاران از نقطه نظر دوره بازگشت سرمایه (T11) - نزدیکی به فرصت‌های اشتغال سطح پایین (T11) کاهش توان اقتصادی ساکنان به‌عنوان بخشی از نیروی سازنده (T12) - نزدیکی به فرصت‌های اشتغال سطح پایین (T13) فرایند دشوار، طولانی و خسته‌کننده اداری برای اخذ مجوز لازم برای سرمایه‌گذاران (T14) وجود محدودیت‌های قانونی (T15) توان پایین اقتصادی ساکنان (T16)</p>	<p>وجود اماکن تاریخی و گردشگری بسیار در محله و اطراف آن (S9) اعطای وام‌های تسهیلاتی به سرمایه‌گذاران و یا صاحبان خانه‌های تاریخی برای تغییر کاربری (O13)</p>	<p>تقویت فرصت‌های اقتصادی</p>
<p>- افزایش آلودگی‌های زیست‌محیطی (W17) - نبود شبکه فاضلاب (W18) - بی‌توجهی به صرفه‌جویی در مصرف انرژی در ساخت ساختمان‌های جدید (T17) سطح بالای آب منطقه و سایر مشکلات زیست‌محیطی (T18) وجود کوچه‌های تنگ و دشواری جمع‌آوری زباله (T19)</p>	<p>جمع‌آوری منظم زباله‌ها توسط شهرداری (S10)</p>	<p>پایداری زیست‌محیطی</p>

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶)

## ارائه و اولویت‌سنجی راهبردهای احیاء محله با رویکرد نوشهرگرایی

پس از تکمیل و تحلیل ماتریس‌های عوامل استراتژیک، راهبردهای احیاء محله در چهار دسته راهبردهای تهاجمی-رقابتی (SO)، تنوع‌بخشی (ST)، بازنگری (WO) و تدافعی (WT) به شرح زیر تدوین شده است:

### ۱- راهبردهای بازنگری (WO)

- تأمین دسترسی سواره در فاصله کم از مسیرهای طولانی خاص عبور پیاده؛  
- حذف ترافیک عبوری و روان‌سازی حرکت پیاده در مسیرهای پیاده با ممانعت از ورود ترافیک عبوری، ایجاد پارکینگ‌ها و توقفگاه‌ها در ورودی و فضاهای پیرامون؛  
- ایجاد حس تعلق به مکان و ترغیب افراد ساکن به سکونت و ماندن در محله؛

- رعایت اصل سازگاری در همجواری کاربری‌ها؛  
- تنوع کاربری‌ها در طبقات ساختمان؛

- تسهیل، تشویق و ایجاد زمینه‌های سرمایه‌گذاری در محله؛

- تکیه بر اقتصاد بومی و توسعه صنعت گردشگری؛

- احداث واحدهای مسکونی با طیف متنوعی از قیمت‌ها که امکان حضور گروه‌های مختلف درآمدی در محله وجود داشته باشد؛

- تدوین قوانین مدیریت زمین‌شهری در بافت‌های فرسوده و اتخاذ تصمیمات اجرایی درباره زمین‌های بایر؛

- توجه دقیق به مسئله تداوم حیات ساختمان‌ها برای چند نسل متوالی؛

- تعیین ضوابط برنامه‌ریزی و طراحی شهری برای کاهش آلودگی هوا، آلودگی صوتی و آلودگی‌های بصری.

### ۲- راهبردهای تنوع‌بخشی (ST)

- احیاء گذرهای تاریخی محله به‌عنوان مسیرهای پیاده گردشگری؛

- برگزاری کلاس‌ها و کارگاه‌های آموزش مهارت‌های اجتماعی از جمله در زمینه‌های مبانی شهروندی، اخلاق و رفتار شهروندی، امور اداری و بانکی و...؛

- فقرزدایی، افزایش توان مالی ساکنان و تقویت فرصت‌های اشتغال ساکنان ا طریق تأمین و تجهیز

- سامان‌بخشی حمل‌ونقل و ترافیک و ارتباطات محله (سیستم نوین حمل‌ونقل عمومی، نظام پارکینگ در و بهسازی و نظام عبور و مرور و حرکت در محدوده)؛  
- برقراری ارتباط بافت قدیم و جدید از طریق افزایش نفوذپذیری محله؛  
- افزایش تراکم ساختمانی تا حدی که به سیما و منظر بافت لطمه‌ای وارد نسازد.

#### ۴- راهبردهای تهاجمی (SO)

- استفاده از معماری متجانس با بافت در ساخت‌وسازهای جدید؛  
- استقرار کاربری‌های تضمین‌کننده نیازهای اساسی ساکنان در مرکز محله؛  
- تقویت مرکز محله از طریق افزایش ارتباط‌پذیر مرکز محله با مراکز سایر محله‌ها و ساختار اصلی شهر؛  
- تخصیص حداقل اراضی به فضاهای تردد سواره و اختصاص اراضی به فضاهای شهری، پهنه‌های سکونت و فعالیت؛  
- نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی موجود به منظور جذب جمعیت و افزایش تراکم ناخالص مسکونی؛  
- طراحی ساختمان‌ها با توجه به شرایط اقلیمی و کاهش مصرف انرژی- تسهیل و تشویق پیاده‌روی در بافت و کاهش مصرف سوخت.

#### - اولویت‌سنجی راهبردهای احیای محله سردزک با استفاده از روش ANP-SWOT

فرایند تحلیل شبکه‌ای، یکی از تکنیک‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره<sup>۱</sup> است و در مجموعه مدل‌های جبرانی قرار می‌گیرد. این مدل بر مبنای فرایند تحلیل سلسله‌مراتبی<sup>۲</sup> طراحی شده است و مدل شبکه را جایگزین سلسله‌مراتب کرده است.  
از جمله مفروضات فرایند تحلیل سلسله‌مراتبی این است که بخش‌ها و شاخه‌های بالاتر سلسله‌مراتب، مستقل از بخش‌ها و سطوح پایین‌تر می‌باشند. در صورتی که در بسیاری از تصمیم‌گیری‌ها نمی‌توان

فضاهای فعالیت و اشتغال، جذب بودجه‌های ویژه اشتغال، پرداخت وام خوداشتغالی؛  
- تقویت فضاهای عمومی و ایجاد شبکه پیوسته و مرتبط با این فضاها؛  
- مرمت و معاصر سازی ساختمان‌های دارای ارزش معماری؛  
- افزایش تعداد واحدهای مسکونی در محله و افزایش تراکم ناخالص مسکونی؛  
- بازنگری در نظام مدیریت حمل‌ونقل با هدف روان‌سازی ترافیک داخلی جذب‌شده به مقصد کارکردهای خدماتی، گردشگری، مذهبی و تجاری منطقه؛  
- افزایش کارایی و سهم شبکه حمل و نقل عمومی در جابه‌جایی‌های منطقه و شهر.

#### ۳- راهبردهای تدافعی (WT)

- افزایش سطح امنیت اجتماعی در محله با استفاده از تغییر فیزیکی فضاها، نورپردازی و افزایش روشنایی و نیز حضور پررنگ‌تر نیروی انتظامی؛  
- ایجاد پیوستگی بصری و ادراکی در مسیر، از طریق هماهنگی در شیوه ساختمانی، شکل‌های معماری، کاربری مصالح، رنگ، تناسبات، کف‌سازی و مبلمان شهری؛  
- ایجاد و تقویت تشکل‌های مردمی (C.B.O) و محله‌ای به منظور نهادینه‌شدن مشارکت اجتماعی و کانالیزه‌شدن مطالبات؛  
- ارتقاء سطح و کیفیت دانش و مهارت‌های تخصصی و فنی ساکنان محله؛  
- ایجاد زمینه تجاری‌سازی دستاوردهای هنری جامعه محلی به صورت کسب‌وکارهای محلی در قالب جشنواره‌ها و نمایشگاه‌ها و ...؛  
- اتخاذ سیاست‌های تشویقی ساخت‌وساز در بافت‌های تاریخی و فراهم کردن امکان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در احداث واحدهای مسکونی؛  
- طراحی شبکه دسترسی براساس اصل سلسله‌مراتب

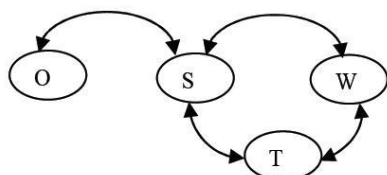
گرفته و از آن‌ها خواسته شد تا برحسب اولویت به معیارها و گزینه‌ها شماره بدهند. هدف از انجام مقایسه زوجی، وزن دهی به هر یک از معیارها و گزینه‌ها و تعیین اولویت آن‌هاست. در تجزیه و تحلیل ماتریس مقایسات زوجی از نرم‌افزار supper decision به منظور تعیین وزن عوامل استفاده شده است.

جدول ۶. ماتریس مقایسه زوجی عوامل اصلی و اهمیت نسبی هر عامل

هدف اصلی	S	W	O	T	اهمیت نسبی
S	۱	۲	۴	۶	۰,۵۱۳
W	۱/۲	۱	۲	۴	۰,۲۷۵
O	۱/۴	۱/۲	۱	۲	۰,۱۳۸
T	۱/۶	۱/۴	۱/۲	۱	۰,۰۷۴
CR					۰,۰۱

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶)

گام سوم: در این مرحله وابستگی‌های متقابل میان عوامل اصلی از طریق بررسی تأثیر هر راهبرد بر روی راهبرد دیگر با استفاده از مقایسه زوجی تعیین می‌شود. روابط متقابل میان گزینه‌ها مطابق تصویر ۷ است.



تصویر ۷. وابستگی‌های متقابل میان عوامل راهبردی (منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶)

جدول ۷. ماتریس مقایسه زوجی عوامل اصلی و اهمیت نسبی عوامل

نقاط قوت	w	o	T	اهمیت نسبی
W	۱	۲	۴	۰,۵۷۱
O	۱/۲	۱	۲	۰,۲۸۶
T	۱/۴	۱/۲	۱	۰,۱۴۳
CR				۰,۰۰

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶)

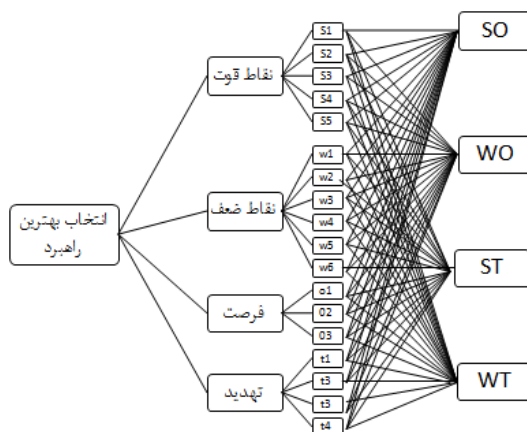
جدول ۸. ماتریس مقایسه زوجی عوامل اصلی و اهمیت نسبی عوامل

نقاط ضعف	S	T	اهمیت نسبی
S	۱	۶	۰,۸۵۷
T	۱/۶	۱	۰,۱۴۳
CR			۰,۰۰

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶)

عناصر تصمیم را به صورت سلسله‌مراتبی و مستقل از یکدیگر مدل‌سازی کرد؛ از این رو برای حل چنین موضوعی، عناصر مختلف را به یکدیگر وابسته می‌سازند و ساعتی پیشنهاد می‌کند که از تکنیک فرایند تحلیل شبکه‌ای استفاده شود. در فرایند تحلیل سلسله‌مراتبی، روابط بین سطوح تصمیم مختلف تصمیم‌گیری، یک طرفه در نظر گرفته می‌شود. مزیت اصلی روش مذکور این است که سنجش سنججه‌های مختلف براساس روابط آن‌ها و نه سلسله‌مراتب انجام می‌شود و با توجه به پیچیدگی مسائل مختلف ANP می‌تواند نتایج بهتری را به دنبال داشته باشد (فرجی سبکبار و همکاران، ۱۳۸۷).

گام اول: در مرحله اول در فرایند تحلیل ANP مدل چهار سطحی تحلیل تدوین می‌شود. سطح یک، هدف اصلی مدل است (انتخاب بهترین راهبرد)، سطح دو (معیارها) عوامل اصلی تجزیه و تحلیل SWOT است. سطح سه (زیرمعیارها) که شامل زیرمعیارهای نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهاست. سطح چهار (گزینه‌ها) که بیانگر استراتژی‌های موردنظر در این مطالعه است (تصویر ۶).



تصویر ۶. مدل ANP به منظور اولویت‌سنجی راهبردها

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶)

گام دوم: در مرحله بعد با فرض اینکه هیچ وابستگی میان عوامل اصلی احیای محله وجود ندارد، به انجام مقایسات زوجی بین معیارها و سپس گزینه‌ها می‌پردازیم. انجام این مقایسه‌ها با نظر متخصصان و مسئولان اجرایی در ارتباط با محله سردزک انجام

جدول ۹. ماتریس مقایسه زوجی عوامل اصلی و اهمیت نسبی

عوامل			
تهدید	S	W	اهمیت نسبی
S	۱	۴	۰,۸۰۰
W	۱/۴	۱	۰,۲۰۰
CR			۰,۰۱

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶)

**گام چهارم:** در مرحله چهارم، وزن‌های وابستگی متقابل معیارها از حاصل ضرب ماتریس وابستگی عوامل اصلی (وزن نسبی حاصل از مرحله سوم) در اهمیت نسبی عوامل اصلی پس از نرمال‌سازی به دست می‌آید. وزن وابستگی متقابل معیارها به ترتیب زیر است:

$$\begin{array}{|c|c|c|c|} \hline 1 & 0,857 & 1 & 0,800 \\ \hline 0,571 & 1 & 0 & 0,200 \\ \hline 0,286 & 0 & 1 & 0 \\ \hline 0,143 & 0,143 & 0 & 1 \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|c|} \hline 0,513 \\ \hline 0,275 \\ \hline 0,138 \\ \hline 0,074 \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|c|} \hline 0,587 \\ \hline 0,211 \\ \hline 0,113 \\ \hline 0,095 \\ \hline \end{array}$$

می‌آید که نتایج آن در جدول ۱۰ آمده است.

**گام پنجم:** در این مرحله اهمیت نسبی زیرمعیارهای SWOT با استفاده از ماتریس مقایسات زوجی به دست

جدول ۱۰. اهمیت نسبی زیرمعیارهای احیای پایدار محله سردزک (عوامل فرعی)

نقاط قوت	زیرمعیارها		نقاط ضعف	زیرمعیارها		فصلت‌ها	زیرمعیارها		تهدیدها	زیرمعیارها	
	زیرمعیارها	وزن نسبی		زیرمعیارها	وزن نسبی		زیرمعیارها	وزن نسبی		زیرمعیارها	وزن نسبی
	S <sub>1</sub>	۰/۱۸۶		W <sub>1</sub>	۰/۱۴۵		O <sub>1</sub>	۰,۰۹۱		T <sub>1</sub>	۰/۰۱۵
	S <sub>2</sub>	۰/۲۰۸		W <sub>2</sub>	۰/۰۱۸		O <sub>2</sub>	۰,۱۱۴		T <sub>2</sub>	۰/۰۴۸
	S <sub>3</sub>	۰/۱۶۱		W <sub>3</sub>	۰/۰۷۸		O <sub>3</sub>	۰,۰۸۸		T <sub>3</sub>	۰/۱۲۱
	S <sub>4</sub>	۰/۱۲۱		W <sub>4</sub>	۰/۰۲۱		O <sub>4</sub>	۰,۱۳۷		T <sub>4</sub>	۰/۰۵۵
	S <sub>5</sub>	۰/۱۱۱		W <sub>5</sub>	۰/۰۱۱		O <sub>5</sub>	۰,۰۹۱		T <sub>5</sub>	۰/۰۴۱
	S <sub>6</sub>	۰/۱۰۲		W <sub>6</sub>	۰/۰۲۱		O <sub>6</sub>	۰,۰۴۵		T <sub>6</sub>	۰/۰۵۵
	S <sub>7</sub>	۰/۱۱۱		W <sub>7</sub>	۰/۱۱۱		O <sub>7</sub>	۰,۰۳۵		T <sub>7</sub>	۰/۰۲۱
				W <sub>8</sub>	۰/۰۴۶		O <sub>8</sub>	۰,۰۶۸		T <sub>8</sub>	۰/۰۳۴
				W <sub>9</sub>	۰/۱۱۱		O <sub>9</sub>	۰,۱۱۴		T <sub>9</sub>	۰/۰۶۵
				W <sub>10</sub>	۰/۰۶۸		O <sub>10</sub>	۰,۰۶۸		T <sub>10</sub>	۰/۱۱۲
				W <sub>11</sub>	۰/۰۷۴		O <sub>11</sub>	۰,۰۷۵		T <sub>11</sub>	۰/۰۱۴
				W <sub>12</sub>	۰/۰۴۸		O <sub>12</sub>	۰,۰۴		T <sub>12</sub>	۰/۰۵۴
				W <sub>13</sub>	۰/۰۲۱		O <sub>13</sub>	۰,۰۳۴		T <sub>13</sub>	۰/۰۶۲
				W <sub>14</sub>	۰/۰۲۱					T <sub>14</sub>	۰/۰۸۴
				W <sub>15</sub>	۰/۰۹۴					T <sub>15</sub>	۰/۰۱۱
				W <sub>16</sub>	۰/۰۶۶					T <sub>16</sub>	۰/۰۴۶
				W <sub>17</sub>	۰/۰۴۵					T <sub>17</sub>	۰/۰۲۱
				W <sub>18</sub>	۰/۰۱۱					T <sub>18</sub>	۰/۰۷۵
										T <sub>19</sub>	۰/۰۶۸
وزن:		۰/۱۲۵			۰/۳۱۵			۰/۲۵۷			۰/۳۰۳

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶)

فاکتورهای سوات (که در گام پنجم محاسبه شد) به دست می‌آید.

گام ششم: در این مرحله، اولویت‌های نهایی فاکتورهای SWOT با ضرب کردن اولویت‌های وابسته گروه‌ها SWOT (که در مرحله چهارم محاسبه شد)، با اولویت‌های نسبی

جدول ۱۱. محاسبه اولویت‌های نهایی ابعاد احیای پایدار

اولویت نهایی فاکتورها	اولویت نسبی فاکتورها	اولویت نهایی فاکتورها	اولویت نسبی فاکتورها	اولویت نهایی فاکتورها	اولویت نسبی فاکتورها	اولویت نهایی فاکتورها	اولویت نسبی فاکتورها	اولویت نهایی فاکتورها	اولویت نسبی فاکتورها	اولویت نهایی فاکتورها	اولویت نسبی فاکتورها	اولویت نهایی فاکتورها	اولویت نسبی فاکتورها	
SWOT	گروه اولویت‌های	فاکتورهای SOWT	SWOT	گروه اولویت‌های	فاکتورهای SOWT	SWOT	گروه اولویت‌های	فاکتورهای SOWT	SWOT	گروه اولویت‌های	فاکتورهای SOWT	SWOT	گروه اولویت‌های	
نقاط قوت	۰/۱۲۵	S <sub>1</sub>	نقاط ضعف	۰/۳۱۵	W <sub>1</sub>	تهدیدها	۰/۳۰۳	T <sub>1</sub>	۰/۳۰۳	۰/۳۰۳	T <sub>1</sub>	۰/۳۰۳	T <sub>1</sub>	
		S <sub>2</sub>			W <sub>2</sub>			T <sub>2</sub>			T <sub>2</sub>			
		S <sub>3</sub>			W <sub>3</sub>			T <sub>3</sub>			T <sub>3</sub>			
		S <sub>4</sub>			W <sub>4</sub>			T <sub>4</sub>			T <sub>4</sub>			
		S <sub>5</sub>			W <sub>5</sub>			T <sub>5</sub>			T <sub>5</sub>			
		S <sub>6</sub>			W <sub>6</sub>			T <sub>6</sub>			T <sub>6</sub>			
		S <sub>7</sub>			W <sub>7</sub>			T <sub>7</sub>			T <sub>7</sub>			
فرست‌ها	۰/۲۵۷	O <sub>1</sub>	O <sub>1</sub>	W <sub>8</sub>	T <sub>8</sub>	T <sub>8</sub>	T <sub>8</sub>	T <sub>8</sub>	T <sub>8</sub>	T <sub>8</sub>	T <sub>8</sub>	T <sub>8</sub>	T <sub>8</sub>	
		O <sub>2</sub>	O <sub>2</sub>	W <sub>9</sub>	T <sub>9</sub>	T <sub>9</sub>	T <sub>9</sub>	T <sub>9</sub>	T <sub>9</sub>	T <sub>9</sub>	T <sub>9</sub>	T <sub>9</sub>	T <sub>9</sub>	
		O <sub>3</sub>	O <sub>3</sub>	W <sub>10</sub>	T <sub>10</sub>	T <sub>10</sub>	T <sub>10</sub>	T <sub>10</sub>	T <sub>10</sub>	T <sub>10</sub>	T <sub>10</sub>	T <sub>10</sub>	T <sub>10</sub>	
		O <sub>4</sub>	O <sub>4</sub>	W <sub>11</sub>	T <sub>11</sub>	T <sub>11</sub>	T <sub>11</sub>	T <sub>11</sub>	T <sub>11</sub>	T <sub>11</sub>	T <sub>11</sub>	T <sub>11</sub>	T <sub>11</sub>	
		O <sub>5</sub>	O <sub>5</sub>	W <sub>12</sub>	T <sub>12</sub>	T <sub>12</sub>	T <sub>12</sub>	T <sub>12</sub>	T <sub>12</sub>	T <sub>12</sub>	T <sub>12</sub>	T <sub>12</sub>	T <sub>12</sub>	
		O <sub>6</sub>	O <sub>6</sub>	W <sub>13</sub>	T <sub>13</sub>	T <sub>13</sub>	T <sub>13</sub>	T <sub>13</sub>	T <sub>13</sub>	T <sub>13</sub>	T <sub>13</sub>	T <sub>13</sub>	T <sub>13</sub>	
		O <sub>7</sub>	O <sub>7</sub>	W <sub>15</sub>	T <sub>14</sub>	T <sub>14</sub>	T <sub>14</sub>	T <sub>14</sub>	T <sub>14</sub>	T <sub>14</sub>	T <sub>14</sub>	T <sub>14</sub>	T <sub>14</sub>	T <sub>14</sub>
		O <sub>8</sub>	O <sub>8</sub>	W <sub>16</sub>	T <sub>15</sub>	T <sub>15</sub>	T <sub>15</sub>	T <sub>15</sub>	T <sub>15</sub>	T <sub>15</sub>	T <sub>15</sub>	T <sub>15</sub>	T <sub>15</sub>	T <sub>15</sub>
		O <sub>9</sub>	O <sub>9</sub>	W <sub>17</sub>	T <sub>16</sub>	T <sub>16</sub>	T <sub>16</sub>	T <sub>16</sub>	T <sub>16</sub>	T <sub>16</sub>	T <sub>16</sub>	T <sub>16</sub>	T <sub>16</sub>	T <sub>16</sub>
		O <sub>10</sub>	O <sub>10</sub>	W <sub>18</sub>	T <sub>17</sub>	T <sub>17</sub>	T <sub>17</sub>	T <sub>17</sub>	T <sub>17</sub>	T <sub>17</sub>	T <sub>17</sub>	T <sub>17</sub>	T <sub>17</sub>	T <sub>17</sub>
		O <sub>11</sub>	O <sub>11</sub>	W <sub>19</sub>	T <sub>18</sub>	T <sub>18</sub>	T <sub>18</sub>	T <sub>18</sub>	T <sub>18</sub>	T <sub>18</sub>	T <sub>18</sub>	T <sub>18</sub>	T <sub>18</sub>	T <sub>18</sub>
		O <sub>12</sub>	O <sub>12</sub>	-	T <sub>19</sub>	T <sub>19</sub>	T <sub>19</sub>	T <sub>19</sub>	T <sub>19</sub>	T <sub>19</sub>	T <sub>19</sub>	T <sub>19</sub>	T <sub>19</sub>	T <sub>19</sub>
		O <sub>13</sub>	O <sub>13</sub>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶)

فقط بردار ویژه محاسبه شده را می‌آوریم.

گام هفتم: در این مرحله درجه اهمیت راهبردهای انتخابی را راجع به هر فاکتور SWOT محاسبه می‌کنیم. در اینجا

$$\begin{matrix}
 ST \\
 WT \\
 SO \\
 WO
 \end{matrix}
 \begin{pmatrix}
 ۰/۲۱ & ۰/۳ & ۰/۱۲ & ۰/۱۸ & ۰/۰۵ & ۰/۲۴ & ۰/۰۳ & ۰/۱۰ & ۰/۲۴ & ۰/۱۴ & ۰/۱۸ & ۰/۱۰ & ۰/۲۲ & ۰/۰۳ & ۰/۳۴ & ۰/۲۹ & ۰/۳۹ & ۰/۱۲ \\
 ۰/۰۷ & ۰/۰۳۴ & ۰/۱۹ & ۰/۱۶ & ۰/۳۹ & ۰/۱۸ & ۰/۲۱ & ۰/۳۲ & ۰/۱۸ & ۰/۳۴ & ۰/۱۲ & ۰/۳۵ & ۰/۲۳ & ۰/۰۸ & ۰/۱۲ & ۰/۴۶ & ۰/۲۲ \\
 ۰/۳۴ & ۰/۲۶ & ۰/۱۸ & ۰/۵۴ & ۰/۳۲ & ۰/۱۶ & ۰/۰۳ & ۰/۴۲ & ۰/۱۵ & ۰/۲۸ & ۰/۱۷ & ۰/۱۰ & ۰/۲۲ & ۰/۰۳ & ۰/۴۲ & ۰/۲۹ & ۰/۳۴ & ۰/۲۸ \\
 ۰/۰۷ & ۰/۱۶ & ۰/۱۵ & ۰/۱۶ & ۰/۳۹ & ۰/۱۸ & ۰/۲۱ & ۰/۳۲ & ۰/۱۰ & ۰/۳۴ & ۰/۱۸ & ۰/۲۲ & ۰/۲۸ & ۰/۳۱ & ۰/۴۱ & ۰/۱۶ & ۰/۲۸ & ۰/۲۸
 \end{pmatrix}$$

فاکتورهای SWOT و ماتریس درجه اهمیت راهبردهای جایگزین به دست می‌آید.

گام هشتم: در نهایت، اولویت‌های نهایی گزینه‌های راهبردی از طریق حاصل ضرب بردار ویژه اولویت‌های نهایی

$$\begin{matrix}
 \text{وزن نهایی راهبردهای} \\
 \text{نوشهرگرایی در محله سردزک}
 \end{matrix}
 = \begin{pmatrix}
 ST \\
 WT \\
 SO \\
 WO
 \end{pmatrix}
 = \begin{matrix}
 \text{اوزان مرحله ۷} \\
 \times \\
 \text{اوزان مرحله ۶}
 \end{matrix}
 = \begin{pmatrix}
 ۰/۲۰۹ \\
 ۰/۲۹۲ \\
 ۰/۱۸۲ \\
 ۰/۳۱۵
 \end{pmatrix}$$

همانگونه که مشاهده می‌شود، در نهایت با ارزیابی‌های به‌عمل‌آمده با توجه به رویکرد نوشهرگرایی، راهبردهای WO با وزن ۰/۳۱۵ دارای اولین اولویت در احیای محله سردزک است.

### جمع‌بندی

در این مقاله با مروری بر متون معتبر داخلی و جهانی، ابتدا شاخص‌های اُفت شهری در سه بُعد اجتماعی، اقتصادی و کالبدی و نیز اصول یازده‌گانه رویکرد نوشهرگرایی تدوین شد. به‌منظور سنجش سطح فرسودگی در محله سردزک، تحلیل فضایی از شاخص‌های تدوین‌شده به عمل آمد. براساس این تحلیل، ۷۵/۱۵ درصد از سطح محله دارای فرسودگی «بسیار بالا» و «بالا»ی کالبدی و نیز ۶۶/۶ درصد دارای میزان فرسودگی «بسیار بالا» و «بالا»ی اجتماعی-اقتصادی است. در مرحله بعد با ترتیب مصاحبه‌های نیمه‌ساختارمند با متخصصان و مسئولان مرتبط، عوامل استراتژیک (نقاط ضعف، قوت، فرصت و تهدید) محله در ارتباط با هر یک از اصول رویکرد نوشهرگرایی استخراج و راهبردهای مرتبط در قالب چهار دسته راهبردهای بازنگری (WO)، تدافعی (WT)، تهاجمی-رقابتی (SO) و تنوع‌بخشی (ST) تدوین شد. اولویت‌سنجی راهبردها با استفاده از تحلیل شبکه‌ای (ANP) انجام گرفت. نتایج نشان می‌دهد که در برنامه‌ریزی راهبردی، محله سردزک با استفاده از اصول نوشهرگرایی، در اولین مرحله راهبردهای بازنگری (WO) با وزن ۰/۳۱۵ اولویت می‌یابد و بعد از آن به ترتیب راهبردهای تدافعی (WT) با وزن ۰/۲۹۲، راهبردهای تنوع‌بخشی (ST) با وزن ۰/۲۰۹ و راهبردهای تهاجمی با وزن ۰/۱۸۲ در اولویت‌های بعدی برنامه‌ریزی قرار دارند.

در یک نتیجه‌گیری کلی می‌توان گفت، با توجه به اصول مطرح در رویکرد نوشهرگرایی و تطبیق این اصول با مشکلات و نیز فرصت‌های موجود در محله سردزک، راهبردهای مستخرج از این رویکرد می‌تواند

### منابع

ازندت، رندل و دیگران (۱۳۸۷)، منشور نوشهرگرایی، ترجمه مزده بصیری و علیرضا دانش، انتشارات شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری، تهران.

ایازی، محمد (۱۳۸۵)، شناسایی بافت‌های فرسوده با استفاده از سیستم‌های اطلاعات مکانی (GIS)، پنجمین همایش ژئوماتیک، سازمان نقشه برداری کشور، تهران.

پورمحمدی، محمدرضا، قاسمی، معصومه، سالکی ملک، محمدعلی (۱۳۹۳)، مطالعه و ارزیابی بافت‌های مختلف شهری با رویکرد منشور نوشهرگرایی (نمونه: شهر تبریز)، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، ۶، ۲۱-۴۲.

حناچی، پیروز (۱۳۷۸)، مرمت شهری در بافت‌های تاریخی ایران، پایان‌نامه دکترای معماری، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران.

درودی، محمد هادی، خوشاب، علی (۱۳۹۳)، ارزیابی و تحلیل شاخص‌های تعیین‌شده بافت‌های فرسوده شهری در ایران، ششمین کنفرانس ملی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، مشهد.

رابرتز، پیتر، سایک، هیو (۱۳۹۳)، بازآفرینی شهری (ترجمه: محمد سعید ایزدی و پیروز حناچی)، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.

زیویار، پروانه، درودی، محمد رضا، رمضان پور سبحانی، اعظم (۱۳۹۳)، کیفیت زندگی در محیط سکونت فرسوده، محله قیام منطقه ۱۲ شهر تهران، فصلنامه رفاه اجتماعی، (۵۴)، ۸۵-۱۱۰.

سرائی، محمد حسین، مهره کش، شیرین، مستوفی الممالکی، رضا (۱۳۹۵)، شاخص‌شناسی فرسودگی بافت‌های شهری (مطالعه موردی: منطقه ۳ شهر اصفهان)، فصلنامه جغرافیا و توسعه شهری، (۱۳)، ۱۰۵-۱۲۰.

سلطانی عربشاهی، سیمین (۱۳۸۲)، توسعه پایدار؛ چالش‌ها - اولویت‌ها، فصلنامه محیط زیست، (۳۹)، ۱۸-۲۷.

ضیاء خواه، سیمیا (۱۳۸۰)، بکارگیری رویکرد تجدید حیات شهری: نمونه موردی شهرک کیانشهر، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی.

عبداللهی، مجید، صرافی، مظفر، توکلی نیا، جمیله (۱۳۸۹)، بررسی نظری مفهوم محله و باز تعریف آن با تأکید بر شرایط محلات شهری ایران، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۷۳، ۸۳-۱۰۲.

فرجی، سبکبارو دیگران (۱۳۸۷)، مکان‌یابی محل دفن بهداشتی زباله روستایی با استفاده از مدل فرایند شبکه‌ای تحلیل (ANP) مطالعه موردی نواحی روستایی شهرستان قوچان، فصلنامه مدرس علوم انسانی، (۱۱)۱۴، ۱۲۷-۱۴۹.

کاشانی جو (۱۳۸۹)، بازشناخت رویکردهای نظری به فضاها عمومی شهری، مجله هویت شهر، (۶)۴، ۹۵-۱۰۶.

المدرسی، سید علی، سلحشوری، فاطمه، مشتاقیون، مریم (۱۳۹۳)، استخراج شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده شهری با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (مطالعه موردی: محدوده ی جنوبی

- Falconer, R., Newman, p., Giles, B., (2010). Is practice aligned with the principles? Implementing New Urbanism in Perth, Western Australia, *Transport Policy*, 17 (5), 287-295.
- Lehere, U, (2009). Gentrification and the Loss of Employment Lands: Toronto's Studio District, *Critical Planning*, 138-160.
- Marshall, S., (2003). New Urbanism: An Introduction, *Built Environment* , 29 (3), 189-192 .
- Ming w., Hsu, J., (2014). New urbanism and smart growth: toward achieving a smart national Taipei university district, *journal of Habitat*, 42, 164-174.
- Muschamp, H., (1996). Can New Urbanism Find Room For the Old? *The New York Times*. June 2, 40.
- Roberts, P. & Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration*. London: SAGE Publication.
- Steven, M., Berke, R. P., Song Y., (2010). Creating disaster resilient communities: Evaluating the pros and performance of new urbanism, *94(2)*, 105-115.
- بافت فرسوده شهر یزد، نخستین همایش ملی کاربر مدل های پیشرفته تحلیل فضایی (سنجش از دور و GIS) در آمایش سرزمین . مدنی پور ، علی (۱۳۷۹). طراحی فضای شهری، ترجمه فرهنگ مرتضایی، انتشارات شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری ، تهران.
- نصیری، اسماعیل (۱۳۹۲). تحلیل ناپایداری مکانی - فضایی بافت های فرسوده شهری؛ مطالعه موردی : منطقه ده شهر تهران، فصلنامه مدیریت شهری، ۳۱ (۱۱) ، ۲۶۹ - ۲۸۰.
- Duany Plater-Zyberk, C. (2008). Company wesite. [On-line]. Available: dpz.com
- Edward, J., Jepson, Jr., Mary, M., Edwards (2010). How possible is Sustainable Urban Development? An Analysis of Planners' Perceptions about New Urbanism, *Smart Growth and the Ecological City, Planning Practice & Research*, 25,4.