

جغرافیا (فصلنامه علمی - پژوهشی و بین‌المللی انجمن جغرافیای ایران)  
دوره جدید، سال چهاردهم، شماره ۴۸، بهار ۱۳۹۵

## ارزیابی آلترناتیوهای نوسازی در بافت‌های ناپایدار هسته‌های روستایی پیرامون کلانشهرها مورد مطالعه: روستای چیچکلو از روستاهای حاشیه شهر اسلام‌شهر

طوبی امیرعضدی<sup>۱</sup> و محسن رنجبر<sup>۲</sup>

تاریخ وصول: ۱۳۹۴/۱۰/۲۸، تاریخ تایید: ۱۳۹۴/۱۲/۱۹

### چکیده

در چند دهه‌ی اخیر سیاست‌های ساماندهی پهنه‌های فرسوده با توجه به بهره‌برداری بهینه از ظرفیت‌های درونی در برنامه‌ریزی توسعه، موضوع بررسی علمی و عملی قرار گرفته است و تدوین رویه و اخذ رویکردی مناسب در نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده یکی از کلیدی‌ترین مراحل احیاء این بافتها بوده است. شهر اسلام‌شهر به‌عنوان یکی از شهرهای اقماری پیرامون کلانشهر تهران نقش بسیار مهمی در جذب سرریز جمعیت پایتخت را دارد. این شهر با داشتن عملکردهای متنوع و گسترده، همواره از موقعیت ممتازی در سطح منطقه شهری تهران برخوردار بوده و در منطقه به صورت یک شهر مسلط عمل کرده و با تمرکز جمعیت و فعالیت مواجه گردیده است. بافت فرسوده و قدیمی به‌عنوان یکی از مشکلات و معضلات شهر اسلام‌شهر به‌شمار می‌رود که مساحت بافت فرسوده مصوب برابر با ۱۰۰ هکتار می‌باشد که نسبت آن به سطح کل شهر برابر با ۰,۰۲ درصد است. بخش مهمی از بافت فرسوده شهر اسلام‌شهر را هسته‌های روستایی واقع در محدوده قانونی آیین شهر شکل داده‌اند. این هسته‌ها در معضلاتی از قبیل ریزدانگی بناها، عرض کم معابر، قدمت بالای ابنیه، غیرمقاوم بودن آن‌ها، متروکه شدن برخی از ساختمان‌ها، امکان جابه‌جایی جمعیت و فعالیت‌ها، جایگزینی فعالیت‌های ناسازگار، توان مالی پایین ساکنین و خدمات‌رسانی ضعیف هستند. این عوامل از موانع دستیابی به توسعه پایدار محسوب می‌گردند و ضرورت تدوین الگویی مناسب جهت نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده آن دارای اهمیت می‌باشد. در این پژوهش، جهت ترسیم الگو و رویکرد مداخله در سطح محدوده بافت فرسوده

۱. دانشیار و عضو هیات علمی دانشگاه آزاد اسلامی واحد اسلامشهر، ایران

۲. دانشیار و عضو هیات علمی دانشگاه آزاد اسلامی واحد یادگار امام(ره) شهرری، ایران

روستا، پس از شناخت وضع موجود محدوده مورد مطالعه و تجزیه و تحلیل آن از طریق ماتریس SWOT، جایگاه محدوده در ماتریس داخلی - خارجی تعیین گشت. نتیجه این تحلیل‌ها نشان داد که محدوده مورد بررسی در ماتریس نه‌خانه‌ای در موقعیت رقابتی قرار دارد. پس از آن مجموعه‌ای از شاخص‌ها و معیارهای ارزیابی در تکنیک گروه دلفی مورد ارزیابی قرار گرفتند که الگوی انبوه‌سازی مشارکتی بالاترین امتیاز را گرفت.

کلیدواژگان: بافت فرسوده، تکنیک دلفی، مشارکت، بافتهای ناپایدار، روستای چیچکلو.

## مقدمه

تا قبل از انقلاب صنعتی، تغییرات جوامع شهری بسیار بطئی و نامحسوس بوده که به تبع آن کالبد شهرها نیز با دگرگونی قابل توجهی مواجه نبودند (حبیبی، ۱۳۸۶: ۱۵). انقلاب صنعتی و سرعت در توسعه شهرها اغلب مشکلاتی با خود به همراه داشت که رها شدن بافت‌های تاریخی و فرسوده شهری و تمایل به ساخت و ساز حاشیه‌ای و ناپایدار، یکی از مظاهر این‌گونه توسعه می‌باشد. عدم توجه به بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، شهرها را به توده‌ای میان تهی تبدیل می‌نماید که ناهنجاری‌های اجتماعی و کالبدی تخریب‌کننده‌ای را برای شهر به دنبال دارد. توجه به ساختارهای کهن شهرهای قدیمی، حفظ، احیاء و ساماندهی شالوده‌های بنیادین آن می‌تواند به تداوم حیات یک شهر کمک نماید (حمیدی، ۱۳۷۰: ۱۸۶). بر همین اساس بافت فرسوده شهر به دلیل ارزش‌های نهفته و ماندگار معماری، محیطی و کالبدی در درون و پیرامون خود از دیدگاه‌های شیوه استقرار، گسترش، معماری بناها و جزییات آن‌ها، ارتباط با محیط پیرامون، بافت کلی، شبکه معابر و فضاهای عمومی، نیازمند توجه، ساماندهی و تجهیز هستند. در حال حاضر بیش از ۵۵ هزار هکتار بافت فرسوده شهری در کشور وجود دارد که این میزان ۱۰ الی ۱۵ درصد فضای شهری کشورمان را شامل می‌شود ([www.udro.org.ir/fa](http://www.udro.org.ir/fa)).

اسلام‌شهر به‌عنوان یکی از شهرهای اقماری پیرامون کلانشهر تهران نقش بسیار مهمی در جذب سرریز جمعیت پایتخت را دارد، این شهر با داشتن عملکردهای متنوع و گسترده، همواره از موقعیت ممتازی در سطح منطقه شهری تهران برخوردار بوده و در منطقه به صورت یک شهر مسلط عمل کرده و با تمرکز جمعیت و فعالیت مواجه گردیده است. به‌گونه‌ای که در حال حاضر، بنابر سرشماری سال ۱۳۹۰ جمعیتی بالغ بر ۶۸۸، ۴۸۵ نفر در مساحتی برابر با ۵۳۲۵ هکتار ساکن هستند. بافت فرسوده و قدیمی به‌عنوان یکی از مشکلات و معضلات شهر اسلام‌شهر به‌شمار می‌رود که مساحت بافت فرسوده مصوب برابر با ۱۰۰ هکتار است که نسبت آن به سطح کل شهر برابر با ۰،۰۲ درصد است. از مشخصات این بافت‌ها، به خصوصیات چو ریزدانگی بناها، عرض کم معابر، قدمت بالای ابنیه، غیرمقاوم بودن آن‌ها، متروکه شدن برخی از ساختمان‌ها، امکان جابه‌جایی جمعیت و فعالیت‌ها، جایگزینی فعالیت‌های ناسازگار، توان مالی پایین ساکنین و خدمات‌رسانی ضعیف می‌توان اشاره کرد. این عوامل از موانع دستیابی به توسعه

پایدار محسوب می‌گردند. بنابراین در این پژوهش به اثرات متقابل ساختار کالبدی و ساختار اجتماعی بر روی هم، ضرورت احیای بافت فرسوده و راهکارهای مناسب جهت ساماندهی آن در شهر اسلام شهر پرداخته می‌شود.

در نهایت، با توجه به مبانی نظری و پیشینه‌ی موضوع و شرایط ویژه‌ی بافت‌های فرسوده با هسته روستایی می‌توان مطرح نمود که مناسب‌ترین رویکرد نوسازی در بافت فرسوده روستای چیچکلوچه رویکردی است؟ چرا که به نظر می‌رسد وضعیت بافت‌های فرسوده‌ی شهر با توجه به مدل‌های برنامه‌ریزی استراتژیک و پتانسیل‌های درونی و بیرونی در وضعیت رقابتی قرار دارد و رویکردهای مشارکتی در این بافت پاسخگو خواهد بود و استراتژی‌های رقابتی در ارزیابی آلترناتیوها بیشترین امتیاز ممکن را کسب می‌نماید.

#### پیشینه تحقیق

بررسی و تحلیل نظریه‌ها، اندیشه‌ها، شیوه‌ها، سبک‌ها و الگوهای متفاوت بهسازی و نوسازی و ساماندهی شهری امکان دستیابی به راهکارهای مناسب برای زمان حال و مکان و موقع جغرافیایی موردنظر را برای هر محقق و برنامه‌ریز شهری فراهم می‌آورد. در این جا به بررسی و تبیین تعدادی از نظریه‌ها و دیدگاه‌های مطرح شده درباره ساماندهی و توانمندسازی در یک شهر اعم از بافت قدیم آن پرداخته خواهد شد.

کامیلوبویی تو (۱۹۱۴-۱۸۳۶) وی معتقد بود با جریان توسعه فیزیکی شهر باید روح و حیات اجتماعی و اقتصادی به بناهای تاریخی داده شود و بناهای تاریخی مرزهای زمان را پشت سر گذارد و همیشه نقش و کارکرد فعالی در زندگی مردم به‌عهده داشته باشد (شماعی، ۱۳۸۰: ۴۵).

لوکابلترامی (۱۹۳۳-۱۸۵۴) معتقد بود شهرها در طول زمان رشد و توسعه می‌یابند و بخش‌های هسته اولیه آنها به‌عنوان بافت‌های قدیمی مورد بی‌توجهی و بی‌مهری قرار می‌گیرد. لذا باید در روند توسعه فیزیکی شهر جهت ساماندهی و احیاء بافت‌های قدیمی به تاریخ‌نگاری بنا پرداخته شود و متناسب با تاریخ و با استناد به مدارک موجود فرم قسمت‌های از دست رفته موجود را بازسازی کنیم (فلامکی، ۱۳۶۵: ۱۶).

اندیشه کوین لینچ به نظریه ادراک بصری و سیمای شهری معروف است. لینچ کلیه ادراک شهر

را به خوانایی آن و برقراری ارتباط منطقی و اصولی بین شهر و شهروند می‌داند. خوانایی شهر تنها بر عناصر یا عملکردها تکیه ندارد، بلکه شکل و محتوا را نیز شامل می‌شود. به اعتقاد لینچ باید در فرایند بهسازی و نوسازی شهری برنامه‌ریزی با مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان و هماهنگی با مسئولان و مردم شهر صورت گیرد به نمایش گذاشتن ارزش‌های تاریخی - فرهنگی از هر دوره تاریخی در فضاها و مجموعه‌های شهری و حمایت از موزه‌های فضای باز باید مورد توجه باشد (مزینی، ۱۳۵۷: ۳۲).

ویوله لودو (۱۸۹۶-۱۸۱۴) معتقد است شهرها در روند توسعه فیزیکی خود موجب بی‌رونتی و رکود بافت‌های قدیمی می‌شوند. برای حفظ هویت فرهنگی، بخش‌هایی که بعد از تاریخ اصلی ساخت بناهای بافت قدیم افزوده شده‌اند باید حذف شوند و اگر قسمت‌هایی از بنا تخریب شده آن را بازسازی و تکمیل نمود ضمن اینکه کمیت فضای کالبدی حاکم بر بنا حفظ شود (فلامکی، ۱۳۶۵: ۱۳).

نظریه بیکن معروف به نظریه ساماندهی استخوان‌بندی اصلی شهر است. او بهسازی و نوسازی شهر را در ساختار کالبدی شهر با برخورداری از انگاره‌ای روشن از استخوان‌بندی شهر می‌داند. او معتقد است شبکه‌های حمل و نقل هر بخش از شهر قادر است در پیوند با استخوان‌بندی اصلی، در سطح وسیعی گسترش و تداوم یابد و قابلیت تغییر و اصلاح داشته باشد. بیکن تطابق و هماهنگی سیستم حرکت و تأسیسات شهر را با مختصات جغرافیایی به ویژه توپوگرافی و اقلیم منطقه ضروری و این اقدام را ابزاری مناسب برای تأکید و افزایش جلوه بصری و مفهومی جدید به ساختمان‌های عمومی و یادمان‌های تاریخی شهر می‌داند. محمد رحیم رهنما در پایان‌نامه دکترای خود به روش‌های احیاء بافت قدیم و توسعه شهری نمونه بافت‌های مسکونی مرکز مشهد با تأکید بر محله سرشور پرداخته و عامل احیاء بافت قدیم را در توسعه اجتماعی و اقتصادی ساکنان بافت قدیم معرفی نموده است (رهنما، ۱۳۷۸: ۷۳).

نتایج پژوهش ابوذر وفایی (۱۳۸۶) در پایان‌نامه خود با عنوان تحلیل فرآیند و شکل‌گیری فرم کالبدی بافت قدیم شهر کاشان نشان می‌دهد عدم تناسب شبکه دسترسی مناسب، کمبود امکانات، کیفیت بناها و مصالح مورد استفاده در ساخت بناها از جمله عوامل موثر در تغییر فرم و ریخت‌شناسی و تحولات کالبدی بافت قدیم شهر کاشان به‌شمار می‌روند.

کمانرودی کجوری (۱۳۷۶) هدف از تحقیق خود را دستیابی به فضاهای شهری در خور، راه حل مناسب جهت اصلاح و رسمیت بخشیدن به وجوه کالبدی و حقوقی اجتماعات اسکان

غیررسمی منطقه ۶ تهران قرارداد تا ضمن شناسایی مشکلات و محدودیت‌ها گزینه‌های مناسب ساماندهی آنها را شناسایی و پس از ارزیابی بر مبنای معیارهای موجود، مناسب‌ترین گزینه را جهت کمک به تصمیم‌گیری آگاهانه و خردمندانه مدیران انتخاب نماید.

نتایج پژوهش یونس غلامی (۱۳۸۷) با عنوان تحلیل اثرات کالبدی طرح توسعه حرم مطهر امام رضا<sup>(ع)</sup> بر فضای پیرامون نشان‌دهنده این مطلب است که اجرای طرح بر خلاف اهداف آن (بهبود وضعیت ساکنان بافت و جذب مشارکتهای مردمی) نه تنها نتوانسته به این اهداف برسد، بلکه برعکس باعث نارضایتی مردم از شرایط به وجود آمده شده است. عباس علیزاده (۱۳۸۴) در پژوهشی با عنوان تحلیل کالبدی بافت قدیم شهر بوشهر نتیجه گرفت که بافت قدیم شهر در محدوده زمانی ۱۳۴۳ تا ۱۳۵۶ که اولین طرح جامع شهر بوشهر تهیه گردیده شده، شدیدترین ضربه بر پیکر بافت قدیم بوشهر وارد آمده است. نوروزیان (۱۳۸۶) در تحقیق خود پیشنهاد می‌کند با حفظ الگوهای روابط فضایی بافت قدیم و حفظ کالبد فضاهای بارزش و تامین خدمات شهری و امکانات رفاه عمومی برای بهبود وضعیت محلات، کیفیت رفاهی زندگی در داخل بافت تا حد زیادی بهبود می‌یابد.

### مفهوم فرسودگی و بافت فرسوده

واژه بافت فرسوده در نیمه اول دهه هشتاد با شوک تکان‌دهنده و ویرانگر زلزله بم با پشتوانه‌های برگرفته از دهه ۷۰ و حمایت‌های نظری متخصصان رشته‌های شهرسازی وارد ادبیات رایج شد. بافت فرسوده شهری را می‌توان کل و یا آن بخش از فضای شهری دانست که نظام زیستی آن، هم از حیث ساخت و هم از حیث کارکرد اجزای حیاتی خود دچار اختلال و ناکارآمدی شده است (کمانرودی، ۱۳۸۶ : ۳۰). در تعریفی منصفانه، بافت فرسوده شهری عبارت است از آن بخش از بدنه اصلی شهر که برحسب ادبیات رایج مورد توافق میان مدیریت شهری و متخصصان، از منظری صرفاً کالبدی در مقایسه با سایر قسمت‌های بدنه شهر از مقاومت ناچیزی در برابر زلزله برخوردار است (حائری، ۱۳۸۶ : ۹).

برای تبیین مفهوم "فرسودگی" و "بافت فرسوده"، ابتدا مفهوم آن بررسی و در پایان یک تعریف جامع و کامل از فرسودگی و بافت فرسوده ارائه می‌گردد. به‌طور کلی کاهش کارایی هر پدیده‌ای،

فرسودگی آن را در پی دارد. هنگامی که در محدوده‌ای از شهر، حیات آن به هر علتی رو به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد. پدیده فرسودگی در بافت‌های شهری در وضع کالبدی بافت و نیز فعالیت‌های اجتماعی و اقتصادی اثرگذار است. 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 محیط زیست شهری می‌گردند.

فرسودگی ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است که به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت به وجود می‌آید وقوع فرسودگی موجب بی‌سازمانی، عدم تعادل و عدم تناسب فضاهای شهری گردیده و به زدودن خاطرات جمعی و اموال میان شهری گذشته کمک می‌کند این عامل با کاهش نسبتاً سریع، باعث حرکت به سوی نقطه پایانی اثر می‌گردد (شریفی نسب و کلابی، ۱۳۸۶: ۱۱۴).

بافت فرسوده شهری، به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات و خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازل برخوردارند. (شریفی نسب و کلابی، ۱۳۸۶: ۱۱۴). برای واژه فرسودگی می‌توان معادل‌هایی مانند:

<sup>۱</sup>Deterioration، <sup>۲</sup>Decay، <sup>۳</sup>Degeneration، <sup>۴</sup>Erosion، <sup>۵</sup>Blight

در واقع هر کدام از این واژه‌ها به یکی از ابعاد فرسودگی اشاره می‌نماید. اما به‌طور کلی مفهوم فرسودگی شهری را می‌توان تنزل شرایط اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت شهری دانست.

همچنین بافت فرسوده را نیز معادل:

۱. زوال

۲. پوسیده

۳. انحطاط

۴. فساد تدریجی

۵. پژمردگی

Blighted areas<sup>۱</sup>, Depressed urban areas<sup>۲</sup>, Deteriorated Urban areas<sup>۳</sup> در نظر می‌گیرند. بافت‌های شهری برحسب ویژگی‌هایشان دیر یا زود در این روند قرار خواهند گرفت؛ بنابراین فرسودگی با توجه به ویژگی‌های ظرف وقوع آن تعاریف و مشخصه‌های متفاوتی می‌پذیرد. در این میان تلقی عمومی از مفهوم فرسودگی در شرایط کنونی شهرهای کشور، وسعت این بافت‌ها را محدودتر می‌کند. فرسودگی در این تعریف توسط ساختمان‌های قدیمی و ناپایدار، معابر کم‌عرض با ساکنان متعلق به طبقه کم درآمد و دارای مشکلات اجتماعی تعریف می‌شود؛ بافت‌هایی که در مواقع بروز بلایای طبیعی و غیرطبیعی امکان خدمات‌رسانی به آنها کمتر بوده و مشخصه‌های این بافت‌ها، تاثیرات مخرب این نوع بلایا را چندین برابر می‌کنند؛ تاسیسات نامناسب جمع‌آوری فاضلاب، آلودگی‌های زیست محیطی و غیره.

در اکثر منابع تخصصی، برداشت از بافت فرسوده، عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها می‌باشد که به دلیل کنترل شرایط اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و غیره، فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری از شبکه دسترسی مناسب، کمبود خدمات و زیرساخت‌های شهری و معضلات زیست محیطی آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی، اقتصادی و اجتماعی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آنها، امکان نوسازی خودبه‌خودی را نداشته و سرمایه‌گذاران نیز انگیزه‌ای برای سرمایه‌گذاری در آن را ندارند. با نزول ارزش‌های سکونتی، میل به مهاجرت و به تبع آن جایگزینی اقشار فرودست جامعه فزونی یافته که تغییر بافت اجتماعی مستمر و با سرعت را در پی دارد.

### نوسازی شهری

هسته و مرکز تاریخی هر شهر، کانون اولیه، قلب تپنده و موتور توسعه شهر است که بخش اصلی هویت و شخصیت آن را تشکیل می‌دهد. حیات و مرگ شهرها را با توجه به ویژگی‌های

۱. مناطق محروم

۲. مناطق شهری کم ارزش

۳. مناطق شهری رو به زوال گذشته



مرکز آن می‌توان تشخیص داد؛ بنابراین احیای این مراکز، به‌گونه‌ای که بتواند علایم حیاتی را به آن بازگرداند، امری ضروری و اجتناب‌ناپذیر است (rada, 1999: 13 به نقل از کرمی‌پور، ۱۳۸۸: ۲). بنابراین ضرورت نوسازی این گونه بافت‌ها با توجه به مرکزیت و ثقل عملکردی تاریخی آنها اهمیت دو چندان پیدا می‌کند. نوسازی (conservation) را می‌توان از یک سو، سازمان دادن عملکردها به صورت پویا در زمان و در جهتی مثبت یا دوباره سازمان دادن یک پدیده در رابطه با نقش و عملکرد مربوط به زمان خویش تعریف کرد. به‌طورکلی می‌توان آن را شکل دادن و سازمان دادن عملکردها در محور زمان به صورت پویا دانست (شریفی، ۱۳۴۹: ۴۳).

به عبارت دیگر، هر نوع تجدید حیات و دگرگونی در جهت بهبود یک قسمت از شهر یا بافت زیربنایی شهر را نوسازی می‌خوانند. معمولاً نوسازی را تجدیدنظر در ماهیت کلیه عوامل تشکیل‌دهنده محیط‌زیست مربوط می‌نمایند و در برنامه‌ریزی شهری به برنامه‌ریزی جهت از بین بردن و احیا زاغه‌نشینی و آلودگی‌ها و مناطق قابل تخریب اطلاق می‌شود. پس می‌توان آن را سیاستی دانست که در مقابل فرسودگی در محلات شهری، اتخاذ می‌گردد (همان، ۴۴).

### جایگاه محله در ساختار کالبدی شهر

شهر، سلسله مراتب فضایی را دربر می‌گیرد که هر سطح دارای روابطی نامتقارن با سایر سطوح و در کنش متقابل با آنهاست. جایگاه محله در نظام سلسله مراتبی همواره در پایین‌ترین سطوح، قبل از بلوک مسکونی یا واحد همسایگی قرار گرفته است (Cadwallader, 1985: 83). بنابراین می‌توان گفت که محله یکی از واحدهای فضایی در شهر است که می‌تواند به‌عنوان یک واحد تحلیل و مورد بررسی قرار گیرد که می‌تواند ادراک شود و به‌عنوان واحدی در مقیاس انسانی مطرح شود (Krupat, 1985: 143). یعنی می‌توان اینگونه تفسیر کرد که محله مفهومی جغرافیایی و اجتماعی است، از نظر فیزیکی قسمتی از شهر است که به‌وسیله مرزهایی مشخص شده است که این مرزها می‌توانند شبکه راهها، راه آهن، رودخانه، کانالها و فضاهای باز باشند و دارای گونه‌های یکسانی از واحدهای مسکونی است و یک مرکز تجاری در مرکز آن قرار دارد. از نظر اجتماعی دارای ساکنینی است که به لحاظ طبقه اجتماعی و یا قومیت دارای تشابه می‌باشند (Mitchell, 1986: 131).

## روش تحقیق

## شیوه جمع‌آوری اطلاعات

در این تحقیق، منابع اطلاعاتی متنوع از جمله کتب، رساله، پایان‌نامه، مقالات، گزارش‌های متنوع و مطالعات طرح تفصیلی شهر اسلام‌شهر و اطلاعات اتخاذ شده از مرکز آمار مورد استفاده قرار گرفته‌اند. به‌منظور جمع‌آوری اطلاعات تفصیلی تراز حوزه مورد مطالعه، از پرسش‌نامه، مصاحبه و مشاهده مستقیم کارشناس استفاده شد. در این تحقیق از پرسشنامه‌های ترکیبی (با سوالات باز و بسته) مورد استفاده قرار گرفت. سوالات پرسشنامه دارای مقیاس اسمی و ترتیبی و فاصله‌ای بوده‌اند. در مورد سوالات ترتیبی از مقیاس لیکرت برای سنجش نگرش و نقطه نظرات جامعه آماری استفاده شد.

## جامعه آماری، تعیین حجم نمونه و روش نمونه‌گیری

برای تعیین حجم نمونه سرپرست‌های خانوارها در محدوده حوزه تعیین شده جهت مداخله در هسته‌های روستایی بهرام‌آباد، چیچکلو و علی‌آباد طپانچه که در حاشیه شهر اسلام‌شهر از فرمول کوکران استفاده شده است. از ۲۰۷۱ خانوار این روستاها که جامعه آماری تحقیق را شکل می‌دهند. با توجه به فرمول کوکران ۳۲۴ پرسشنامه تکمیل می‌گردد.

روایی<sup>۱</sup> و پایایی<sup>۲</sup> پرسشنامه

قبل از تجزیه و تحلیل داده‌ها و تفسیر نتایج حاصل از بررسی آزمون فرض‌ها بایستی پایایی پرسشنامه مورد بررسی قرار گیرد، از آنجا که تحقیق مورد بررسی از نمونه مطالعات توصیفی استنباطی به‌شمار می‌آید، لذا لحاظ کردن پایایی برای اینکه بررسی نماییم پرسشنامه مذکور قابلیت کاربری در محیط و فضای دیگری را دارد امری ضروری به‌نظر می‌رسد. جهت حصول این نتیجه روش‌های مختلفی وجود دارد، که روش آلفای کرونباخ در مطالعات علوم انسانی

- 
1. Validity
  2. Reliability

روش پذیرفته شده‌ای است. پرسشنامه در مرحله قبل از آزمون pre-test دارای آلفای ۰/۶۹؛ درصد بوده است؛ که با حذف چند سوال، آلفای مذکور به ۰/۸۶ ارتقا یافت که این مقدار در مقایسه با حداقل پایایی ۰/۶۷ عدد قابل قبولی می‌باشد.

### فرایند تحقیق

تجزیه و تحلیل اطلاعات در این پژوهش با استفاده از مدل برنامه‌ریزی استراتژیک (SWOT) انجام گردیده است و پس از تعیین رویکردهای مناسب با استفاده از تکنیک دلفی برای ارزیابی تصمیم‌گیری‌ها به‌طور سیستماتیک از متخصصین این زمینه درباره‌ی این رویکردها نظرخواهی شد چراکه این مدل وابسته به اعتبار علمی متخصصان شرکت کننده در پژوهش است.

### موقعیت محدوده مورد مطالعه

همان‌گونه که در تصویر زیر نشان داده شده است محدوده مورد مطالعه در محدوده شمال غرب شهر اسلام‌شهر و در حاشیه شهر قرار دارد. روستای چیچکلو در شمال غرب اسلام‌شهر قرار گرفته و مختصات جغرافیایی آن به شرح ۵۱ درجه و ۱۲ دقیقه طول جغرافیایی و ۳۵ درجه و ۳۳ دقیقه عرض جغرافیایی است.



تصویر ۱. موقعیت محدوده مورد مطالعه در حاشیه شهر اسلام‌شهر

### یافته‌های تحقیق

شهرها نیز مانند موجودات زنده، حیات و ممات دارند و اگر در بستر زمان، عوامل عارضی و برهم‌زننده تعادل زیستی آنها کنترل نشود، زمینه‌های زوال و نیستی‌شان پدید می‌آید. فرسودگی‌های طبیعی عناصر و اجزای شهری در صورت عدم نوسازی به موقع در مراتبی از اثرات تشدید، به اضمحلال زندگی بافت‌های شهری منجر می‌گردد و مدیریت عادی و روزمره شهری را از مرزهای مدیریت بحران فراتر می‌برد.

عدم اتخاذ تدابیری مناسب و حاکمیت اراده‌ای فراگیر، منجر به افزایش وسعت حول‌انگیز فرسودگی‌های شهری شده و مفاهیم مختلف شهروندی و شعارهای خوش آب و رنگ مدنیت و مفاهیم اخلاق جمعی را با چالشی جدی مواجه ساخته است. بافتهای فرسوده شهری ورطه‌های هولناکی برای جوامع شهری به‌خصوص ساکنان آن محسوب می‌شوند. نوسازی بافتهای فرسوده در کنار اضطرارهای حاکم برای آن می‌تواند بستر اصلاحات اساسی در جهت ارتقای کیفیت محیط شهری را فراهم سازد (عندلیب - علیرضا، زمستان ۱۳۸۵: ۹)

وجود سطحی در حدود ۱۰۰ هکتار بافت فرسوده در شهر اسلام‌شهر و لزوم رونق بخشی به نوسازی و بهسازی این قبیل بافت‌ها، مدیریت شهری را بر آن داشته است تا در پی راهی برای برون رفت از وضعیت موجود باشد.

در واقع موضوع طرح چگونگی احیاء بافتهای فرسوده شهر اسلام‌شهر (بر مبنای مدیریت راهبردی)، طی فرآیندی مستمر، ضمن پرداختن به مباحث کلی و بنیادی نوسازی، سعی در ارائه راهکارها و برنامه‌ریزی‌هایی دارد تا برای نهادی ذینفع و ذینفوذ، بخصوص مردم قابل اندازه‌گیری باشد.

در همین راستا حوزه طرح، با در نظر گرفتن جایگاه و موقعیت شهر اسلام‌شهر و نقش آن در شبکه شهرهای منطقه شهری تهران و حتی شبکه کلانشهرهای کشور اقدام به مطالعه دقیق محدوده‌ای از بافت فرسوده شهر نموده است. آنچه در این گزارش مورد مطالعه قرار خواهد گرفت مجموعه مطالبی است که با هدف ارائه راهبردها و راهکارهای لازم برای نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده حاشیه‌ای شهر اسلام‌شهر تهیه و تنظیم شده است.

کاربرد مدل SWOT در برنامه‌ریزی استراتژیک بافت فرسوده شهر اسلام شهر

جدول ۱: نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها

نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت‌ها	تهدیدها
<ul style="list-style-type: none"> <li>کم‌اهمیت نسبی محلات روستاها</li> <li>عدم ترمیمی مناسب به فضاهای آموزشی</li> <li>کم‌میزان مشارکت‌پذیری بالای مردم محله در طرح‌های توسعه</li> <li>کم‌سیکرتی بالای اهالی به محله خود</li> <li>کم‌سیکرتی تک‌مستغای غالب خانوارها در روستاها</li> <li>کم‌تمایل بالای مردم به مشارکت در ادارات محله</li> <li>کم‌خورشیداری اغلب اسلاک روستاها از سند رسمی</li> <li>کم‌آمار پایین مسائیل و آسیب‌های اجسامی در روستاها از قبیل ذوبی، فحشا، نزاع و...</li> <li>کم‌وجودگرای ندیمی باهوت پیمانان محرک توسعه در محدوده روستاها</li> <li>کم‌وجود گذرهای قدیمی در روستاها</li> <li>کم‌حضور تشابه‌های ذهنی قوی در ساختار محلات</li> <li>کم‌پراکندگی عناصر ساختار قدیم و کاربری‌ها در تمام محدوده مورد مطالعه که امکان پراکندگی را در تمام نقاط فراهم می‌کند.</li> <li>کم‌خدمات، سامی شبکه‌های اصلی دسترسی و فعالیت به کل روستاها در حد پرتوی محلات</li> <li>کم‌در محدوده مورد مطالعه</li> <li>کم‌پراکندگی عناصر فعالیت‌محوری در تمام محدوده</li> <li>کم‌وجود پارامتری محلی به‌منظور نوعی فضاهای عمومی، مکان اجتماعات قوی برای ساکنین محدوده</li> <li>کم‌امکان دسترسی به حمل و نقل همگانی مناسب با ساختار عملکردی روستاها</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>کم‌مشکلات مالی باطن خانوارها در روستاها به علت درآمد پایین این خانوارها</li> <li>کم‌وجود تعداد زیادی مهاجر اقلیتی در روستاها</li> <li>کم‌روزدانگی شدید پلاکهای روستاها</li> <li>کم‌تراکم بالای کاروری سکونی در روستاها</li> <li>کم‌حضور بالای ابنیه</li> <li>کم‌سازه‌های ناپایدار ابنیه روستاها</li> <li>کم‌وجود نسبی خدمات‌رسانی در محل</li> <li>کم‌عدم تناسیل مردم به مشارکت عالی در نگهداری مشکلات محله</li> <li>کم‌مشکلات بالای کوچگاه و معیار از قبیل آلودگی</li> <li>کم‌کیفیت شدید پارکینگ در روستاها</li> <li>کم‌مشکلات بالای تفریحی و تفریحی در محلات روستاها</li> <li>کم‌عدم توجه و رسیدگی به روستاها کالبدی عناصر مذهبی و حفظ هویت اصلی و خانوار-محلی آنها</li> <li>کم‌توسعه‌نگی عملکرد که باعث از بین رفتن اجتماع حافظی ساکنین و پدیدگی از گروه‌های اجسامی وابسته به آن می‌شود</li> <li>کم‌عدم توجه به شناسایی گروه کهنسال</li> <li>کم‌کنندگان از آن مخصوص گروه کهنسال</li> <li>کم‌عدم توجه به نیاز ساکنین برای فضاهای عمومی و کمرنگ شدن این فضاهای جهت بروز نیازات اجسامی</li> <li>کم‌عدم استفاده از عناصر موجود جهت بهبود کیفیت محیط زندگی و کار</li> <li>کم‌گسستگی روستاها از سایر مناطق شهر اسلام شهر</li> <li>کم‌عدم دسترسی راحت گروه‌های سنی کهنسال در داخل روستاها</li> <li>کم‌توسعه‌نگی به محدوده‌های اصلی به دلیل مناسب نبودن ساختار راه‌های موجود در روستاها</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>کم‌وجود بالای دولت به بازسازی و نوسازی روستاهای حاشیهای</li> <li>کم‌وجود ظرفیتهای اقتصادی در حاشیه شهر</li> <li>کم‌امکان بازگشت سریع سرمایه</li> <li>کم‌دسترسی روستاها به خدمات شهری</li> <li>کم‌امکان استفاده از نیروی کار جوان در مشاغل جدید</li> <li>کم‌امکان ایجاد مشاغل مختلف در محدوده مطالعاتی</li> <li>کم‌امکان ایجاد کاربری‌های درآمدزایی صنعتی و کارگاهی در روستاها</li> <li>کم‌امکان بالای بردن کیفیت زندگی و بهبود سلامت روحی</li> <li>کم‌امکان حضور صنعتگران در داخل روستاها</li> <li>کم‌امکان وجود حمل و نقل سبک</li> <li>کم‌امکان اشتغال‌زایی</li> <li>کم‌امکان تولید کاربردی برای روستاها</li> <li>کم‌امکان تولید کاربردی برای فضاهای صنعتی و کارگاهی</li> <li>کم‌امکان نفوذ عناصر مذهبی پویا همپوشانی آنها با سایر عناصر جمعی و دسترسی فضایی مناسب</li> <li>کم‌امکان مشارکت ساکنین بواسطه روابط اجسامی قوی در بین آنها، در بهبودی و نیاز بین حاضر و فضاهای هم در روستاها</li> <li>کم‌امکان تبدیل معرورهای کم‌ترده سواره به معرورهای خدماتی موردنیاز و حضور، فعال‌یاده و دسترسی مطلوب به آنها</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>کم‌عدم تمایل مردم به مشارکت در طرح‌ها از طریق دراختیار دادن زمین</li> <li>کم‌گسترش کاربری‌های صنعتی در محور اصلی شهر اسلام شهر بدون در نظر گرفتن هویت و روحیه فضاهای حاشیهای</li> <li>کم‌گسترش شبکه روابط اجسامی محلی و حضور افراد گنشم در محله‌ها و ناهماهنگی اجسامی (روزن بکسری نامیاری‌ها برای ساکنین روستاها)</li> <li>کم‌عدم پوشش روستاهای معروره مورد مطالعه به حمل و نقل سبک جهت استفاده گروه‌های نیازمند، موجب تعجیب بیشتر روستاها و سکونت خارج از آن می‌شود</li> <li>کم‌وجود یکپارگی پیمانان در محدوده مورد بررسی</li> <li>کم‌هماهنگ‌بودن روستاها از بین رفتن پیمانهای محلی در میان مردم روستاها</li> <li>کم‌امکان آسیب‌های احتمالی شدید در روستاها در اثر سوانح طبیعی از قبیل زلزله، سیل، آتش‌سوزی و...</li> <li>کم‌توجه بالای افراد غریبه در روستاها</li> <li>کم‌آزاد بودن زمین‌های مطلوب ساکنین به علت گسترش تراکم جمعیتی، در داخل روستاها بدون توجه به پرآورد نیازها و خدمات مورد نیاز اهالی</li> <li>کم‌گسترش مهاجرت‌ها از روستاها معروره مورد مطالعه به دلیل عدم توجه کافی به وجود فرصتهای اشتغال‌زایی و رفا، اجسامی ساکنین روستاها</li> <li>کم‌آزاد هم گسستگی اجسامی و بروز ناهنجاریهای اجسامی برای جوانان (از جمله افتاد و آسیب اجسامی و روانی)</li> <li>کم‌آزاد بودن زمین همگنی اجسامی و شبکه روابط اجسامی به دلیل کمبود خدمات</li> <li>کم‌تبدیل شدن خانه‌های متروکه به فضاهای متروکه و عدم بهره‌برداری صحیح از آنها و بروز مشکلات امنیت اجسامی ساکنین، بخصوص در شب</li> <li>کم‌گسترش حرکت سواره به داخل روستاها</li> </ul>

نقاط قوت	نقاط ضعف	نرم‌ها	تهادها
<p>لا رجوع نامدلات اجنصاهي و روابض هسباڭي</p> <p>نوی بین ساکنین</p> <p>لا رجوع نکاداهي تجنبح با صلکاره مختلف</p> <p>ساکنین خاطرناگنیز</p> <p>لا رجوع کادری‌های مختلف به عنوان عوامل</p> <p>هویت بخش روستاها</p> <p>لا اقتصاد نوی در مصدوره روستاها</p> <p>لا حضور عناصر مذهبي و پان‌قدهای اجنصاهي در</p> <p>سازمان قضايي روستاها</p> <p>لا رجوع عناصر مذهبي (اساجد و حسینیه‌ها) به</p> <p>عنوان عنصری اصلی جهت نامدلات اجنصاهي</p> <p>بین ساکنین محله‌ها</p> <p>لا سام نامان ساخار روابض اجنصاهي قندیمی در</p> <p>درون مصدوره سوره مظالم و نسومی نظم</p> <p>اجنصاهي نسبی، حاکم بر گروه‌های اجنصاهي</p> <p>دامل محله‌ها (حضور در کنار خانه‌های</p> <p>کندیکي گنگوهای خودمانی در کوچه‌ها و...)</p> <p>لا کاشن قشردگی و تراکم قطعات ملکی ریزانه،</p> <p>از مصدوره مرکزی روستاها به سمت لبه خیابان</p> <p>ظانانی</p> <p>لا رجوع توازن نسبی میان قشردگی و تراکم</p> <p>قطعات ملکی در کن مصدوره سوره مظالم</p> <p>لا رجوع قسبام نسبی در پراکندگی و تراکم</p> <p>قطعات ملکی در لایه‌های اداری، نسبت به</p> <p>ترازبند توسعه</p> <p>لا رجوع عناصر و بناهای جانبی و هویت بخش</p> <p>لا رجوع طبقات اجنصاهي تقریباً یکدست (از نظر</p> <p>سوان درآمد و...)</p>	<p>لا کمبود قضاهي جمعی و امکانات و خدمات جهت</p> <p>حفظ و گسترش روابض اجنصاهي و همسایگی بین</p> <p>گروه‌های سنی مختلف</p> <p>لا عدم توجه به اجاد عناصر خاطرناگنیز جهت</p> <p>قوی بین شدن نامدلات اجنصاهي مورد نیاز ساکنین</p> <p>لا نبود امکانات و خدمات مرزبند (فرهنگی - ورزشی -</p> <p>کار و کسب نامب)</p> <p>لا عدم دسترسی مطلوب و حرکت پیاده به راسته‌های</p> <p>تجاری - خدماتی و تجمع جمعیت در کنار معازها به</p> <p>دلیل عرض کم معابر</p> <p>لا کم‌ترین رفیق آرایش و سکوت محیط و زندگی ساکنین</p> <p>به دلیل حضور افراد غیر ساکن</p> <p>لا کمبود قضاهاي صومی و بیاز نسومی جهت بروز و</p> <p>پنگیری گسترده، نو نامدلات</p> <p>لا کم‌سنگی ارتباطات قدیم محلات توسط راه‌های جدید</p> <p>لا کیفیت پایین گذرهای اتصال دهسه، عناصر مذهبي و</p> <p>قذایی</p> <p>لا یکسان بودن روستاها به لحاظ تراکم و قشردگی و نامعوانا</p> <p>شدن سازمان قضايي بدلیل عدم ملیانی محرومی</p> <p>مجهز و قذاییهای ریزه</p> <p>لا کم‌توان قضايي کاروباری صومی از مراکز به میانها</p> <p>لا استفاده، از مصالح غیرصومی و ناپایدار در ساخت</p> <p>سازهای جدید و تغییر هویت قدیمی</p> <p>لا کم‌توان قضايي زیر ۲۰۰ متر مربع در مصدوره سوره</p> <p>مظالمه</p>	<p>لا امکان تقویت قضاهاي باز موجود به عنوان</p> <p>عناصر هویت بخش در برقراری ارتباطات</p> <p>اجنصاهي</p> <p>لا کم‌ترکز زیاد قطعات ریزانه در حوزده‌های</p> <p>درومی به‌عنوان فرصتی جهت اقدامات تجیمی</p> <p>لا استفاده از تراکم قطعات ملکی پایز یا مخورسه</p> <p>در جهت تامین هرچه بیشتر تعادل و توازن در</p> <p>نظام تشکیک قطعات</p> <p>لا امکان افزایش تراکم در داخل روستاها و کاشن</p> <p>قشردگی</p> <p>لا امکان تقویت استخوانبندی روستاها توسط</p> <p>ایجاد زمین‌های پایز و رهاشده</p>	<p>لا کم‌ترین رفیق روابض اجنصاهي بین گروه‌های اجنصاهي بواسطه حضور افراد</p> <p>خارج از گروه‌های اجنصاهي خودی</p> <p>لا تصدیف شدن حضور پیاده در معوردهای خدماتی به دلیل عدم وجود</p> <p>ایمنی و دسترسی مطلوب به آن</p> <p>لا بالا رفیق تراکم جمعیتی و بهم خوردن تعادل بین جمعیت ساکنین و غیر</p> <p>ساکنین بویجود اندان نوعی نامسکی در جهت</p> <p>لا کم‌ترش فرسودگی کالبدی و اجنصاهي و کاشن همسبکی و روابض بین</p> <p>ساکنین و جاگرنی افراد غیر بومی در روستاها</p> <p>لا کم‌ترش رو به رشد مهاجرت به دلیل عدم وجود روستاهای پویا از نظر</p> <p>اجنصاهي - اقتصادی</p> <p>لا آلودید تراکم قطعات ریزانه در صورت اعمال تعریض معابر و ساخت</p> <p>و سازدهای آبی</p> <p>لا تشکیک ادلای درشت نانه و ایجاد قشردگی و تراکم در نظام تشکیک</p> <p>قطعات</p> <p>لا تراکم و قشردگی بافت‌های نامنظم و گسترش عرویه آنها در روستاها</p> <p>لا کم‌ترین رفیق انسجام بافت‌های ارگانیک، به دلیل عدم توجه مناسب و</p> <p>متناسب با این قبیل بافتها</p> <p>لا امکانات از بین رفتن قضايي بدلیل تعریض معابر</p> <p>لا کم‌ترین رفیق هویت مسله‌های موجود مانند مراکز محلات توسط توسعه -</p> <p>های جدید</p> <p>لا افزایش نقش سواره خیابان‌های اصلی و گنجشکی هرچه بیشتر ارتباطات</p>

نتیجه نهایی از ارزیابی عوامل داخلی (مجموع نمره نهایی ۳,۰۴) بیانگر آن است که نقاط ضعف بافت فرسوده محدوده مورد مطالعه با مجموع امتیاز ۱,۶۷ نسبت به نقاط قوت با امتیاز ۱,۳۴، شرایط غالب‌تری دارد. لذا راهبردهای کلان باید به گونه‌ای تدوین شود که بتوان با استفاده از نقاط قوت بر ضعف‌های موجود غلبه نمود. استنتاج نهایی از ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (مجموع نمره نهایی ۲,۴۸) بیانگر این است که فرصتهای فراروی بافت فرسوده محدوده، با امتیاز ۱,۳۶ بیشتر از تهدیدهای پیرامون آن با امتیاز ۱,۲۲ بوده و در نتیجه راهبردهای کلان برای نوسازی بافت باید به گونه‌ای تدوین شود که بتوان با تکیه بر فرصتهای پیش روی محدوده بر تهدیدات و نقاط ضعف آن غلبه نمود.

ماتریس تهدیدات، فرصت‌ها، نقاط قوت و نقاط ضعف (SWOT)<sup>۱</sup>

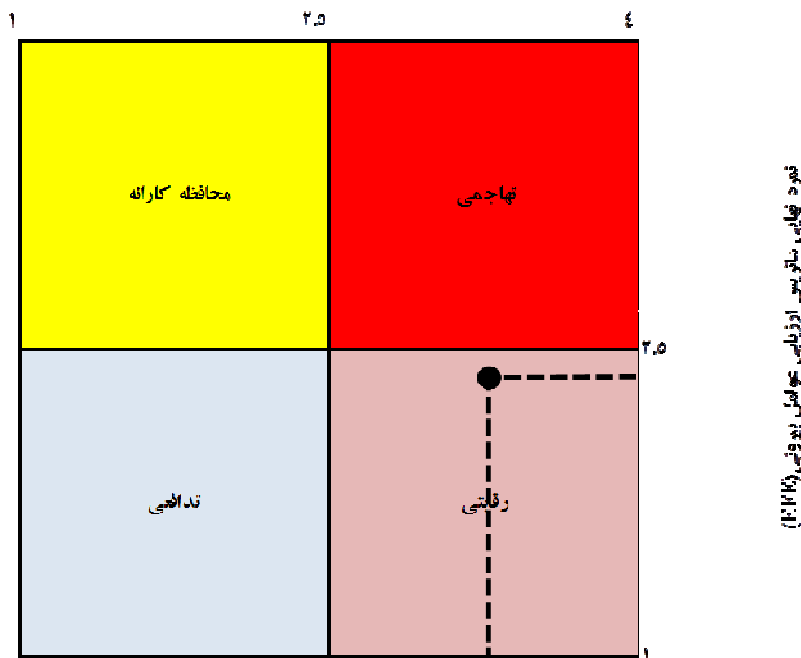
جدول ۲. ماتریس تهدیدات، فرصت‌ها، نقاط قوت و نقاط ضعف (SWOT) بافت فرسوده محدوده

فرصت‌ها - O	نقاط ضعف - W
در جدول ماتریس عوامل داخلی حاکم بر بافت، نقاط قوت توضیح داده شده است.	نقاط ضعف - W
استراتژی های SO	استراتژی های WO
SO1: تخریب و بازسازی بافت به صورت کلان یا سرمایه گذاری بخش خصوصی	WO1: بهسازی بافت با در نظر داشت نقش پراگماتی آن
SO2: عدم توجه به الگوهای مدرنیسی و تطبیقی در بازسازی بافت	WO2: راه تسهیلات و ضوابط تشویقی به مردم جهت تشویق و نوسازی در بافت به صورت مشارکتی یا سرمایه‌گذاران
SO3: راه تسهیلات بانکی به بخش خصوصی و تشویق آن‌ها به سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده روستاها	WO3: تامین زیرساختها و خدمات عمومی مورد نیاز مردم بافت توسط سازمانهای فریبط
SO4: توسعه و گسترش زیرساختهای محدود، هم راستا با بازسازی بافت	WO4: تفریق و تجزیه محوره‌های دسترسی بافت با توجه به حداقل استانداردهای شبکه معابر
SO5: خرید و شلک کلیه راهی بافت توسط شرکتی خصوصی	WO5: نظارت مستمر بر فعالیتها مردم در بافت جهت نوسازی اینی
SO6: بازسازی و فرورش انلاک پس از انجام فعالیتهای نوسازی و بازسازی در مردم	
تهدیدات - T	استراتژی های WT
ST1: توسعه فعالیتها در شوری، بر اساس شانسهای توسعه پایدار	WT1: پرخرج از نوسازی کلان در بافت و فراهم آوردن زمینه‌های نوسازی تدریجی بافت توسط خود اهالی بافت
ST2: بی‌سازمانی در برابر سوانح طبیعی (زلزله، سیل و ...)	WT2: عدم ورود بخش خصوصی و شرکتها سرمایه‌گذاری کلان در نوسازی بافت
ST3: افزایش بازاریابی نامیسات و تجهیزات شهری	WT3: ایجاب نقش پررنگ بخش دولتی در فراهم نمودن زمینه‌های بهسازی بافت
ST4: کثرت کمبودها و نواقص موجود در شبکه‌های زیرساختی	
ST5: افزایش کیفیت کلیه بافت به‌منظور ماندگاری نسبی روستا و تحویت ویژگی‌های بصری	
ST6: احیا و تحویت نقش صنایع کاذب کارهای موجود در محدوده بافت	
ST7: افزایش میزان آسایش و ایمن حرکت پیاده و سواره، در معابر	
ST8: کاهش تراکم ترافیکی داخلی بافت	
ST9: بهبود بافت با حمل و نقل عمومی	
ST10: افزایش آگاهی و ارتقاء فرهنگ عمومی در راستای رفتارها و صحیح بازیگ	
ST11: مهارت، کاهش و کنترل آسیبهای اجتماعی و فرهنگی	
ST12: توانمندسازی محله، محور و توسعه زمینه‌های شکل‌گیری و گسترش فعالیت سازمانهای مردم‌نهاد و جنبشهای محلی	
ST13: ارتقاء مهارت محله، محور یا تأکید بر هویت محله‌ای با توجه به خصیصه‌های ارزش تاریخی، فرهنگی و مذهبی	
ST14: تقویت نظام مدیریت روستا	
ST15: ارتقاء مهارت محله، محور یا تأکید بر هویت محله‌ای با توجه به خصیصه‌های ارزش تاریخی، فرهنگی و مذهبی	
ST16: ارتقاء مهارت محله، محور یا تأکید بر هویت محله‌ای با توجه به خصیصه‌های ارزش تاریخی، فرهنگی و مذهبی	
ST17: ارتقاء مهارت محله، محور یا تأکید بر هویت محله‌ای با توجه به خصیصه‌های ارزش تاریخی، فرهنگی و مذهبی	
ST18: ارتقاء مهارت محله، محور یا تأکید بر هویت محله‌ای با توجه به خصیصه‌های ارزش تاریخی، فرهنگی و مذهبی	
ST19: ارتقاء مهارت محله، محور یا تأکید بر هویت محله‌ای با توجه به خصیصه‌های ارزش تاریخی، فرهنگی و مذهبی	
ST20: ارتقاء مهارت محله، محور یا تأکید بر هویت محله‌ای با توجه به خصیصه‌های ارزش تاریخی، فرهنگی و مذهبی	
ST21: ارتقاء مهارت محله، محور یا تأکید بر هویت محله‌ای با توجه به خصیصه‌های ارزش تاریخی، فرهنگی و مذهبی	
ST22: ارتقاء مهارت محله، محور یا تأکید بر هویت محله‌ای با توجه به خصیصه‌های ارزش تاریخی، فرهنگی و مذهبی	

۱. رویکرد دیگری در ارتباط با این ماتریس مطرح است که تأکید برنامه‌ریزی را بر عوامل خارجی بنا می‌نهد و این ماتریس را به صورت TOWS تشکیل می‌دهد.



نمود نهایی ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (ITE)



تصویر ۲. جایگاه محدوده در ماتریس عوامل داخلی و خارجی و اولویت‌های اجرایی

نتایج حاصل از ترسیم اطلاعات به‌دست آمده از ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (۳,۰۴) و ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (۲,۴۸) می‌باشد. این بدان معنا است که بافت فرسوده محدوده در خانه (VI) قرار گرفته است که می‌بایست راهبردی رقابتی مبتنی بر (نگهداری و حمایت بیرونی) در جهت کم کردن نقاط ضعف داخلی و پرهیز از تهدیدات ناشی از محیط خارجی اتخاذ شود.

سازمان‌ها و یا مقاصدی که جایگاه آنها در ماتریس عوامل داخلی و خارجی، رقابتی می‌باشد، در واقع استراتژی ST را به اجرا درمی‌آورند. این بدان معناست که مقصد موردنظر در شرایط رقابتی بوده و موقعیت روبه‌رشدی دارد.

## مرحله تصمیم‌گیری

در این مرحله مقایسه‌ای بین اطلاعات به‌دست آمده در ماتریس (SWOT) و ماتریس (IE) انجام می‌پذیرد. در ماتریس (SWOT) چهار دسته راهبرد متناسب با وضعیت داخلی و خارجی مشخص گردید و در ماتریس (IE) مشخص شد که موقعیت بافت در جدول چهارخانه‌ای (IV) در بخش رقابتی قرار دارد. با توجه به تصمیمات دولت در ارتباط با نوسازی بافت‌های فرسوده و شکل‌گیری شرکتهای نوسازی بافت و همچنین توجه شهرداری و اداره کل راه و شهرسازی استان و همچنین موقعیت رو به رشد روستاهای حاشیه شهرها، می‌بایست راهبردهای رقابتی در اولویت قرار گیرد. با توجه به موارد گفته شده راهبردهای اولویت‌دار محدوده به شرح ذیل خواهد بود:

اولویت اول: استراتژی‌های ST.

- ST1: توسعه فعالیت‌های شهری براساس شاخص‌های توسعه پایدار
- ST2: ایمن‌سازی در برابر سوانح طبیعی (زلزله، سیل و ...)
- ST3: افزایش بازدهی تأسیسات و تجهیزات شهری
- ST4: رفع کمبودها و نواقص موجود در شبکه‌های زیرساختی
- ST5: افزایش کیفیت کالبدی بافت به‌منظور ساماندهی سیمای روستا و تقویت ویژگی‌های بصری
- ST6: احیا و تقویت نقش عملکردی کارکردهای موجود در محدوده بافت فرسوده
- ST7: افزایش میزان آسایش و ایمنی حرکت پیاده و سواره، در معابر
- ST8: کاهش تراکم ترافیکی نواحی داخلی بافت
- ST9: اولویت‌دادن به حمل و نقل عمومی
- ST10: افزایش آگاهی و ارتقاء فرهنگ عمومی در راستای رفتارهای صحیح ترافیک
- ST11: مهار، کاهش و کنترل آسیب‌های اجتماعی و فرهنگی
- ST12: توانمندسازی محله‌محور و توسعه زمینه‌های شکل‌گیری و گسترش فعالیت سازمان‌های مردم‌نهاد و انجمن‌های محلی
- ST13: ارتقاء هویت محدوده با تاکید بر هویت محله‌ای با توجه به خصلت‌های بارز فرهنگی و مذهبی

- ST14: تاکید بر وحدت، انسجام، وفاق اجتماعی و اعتماد اجتماعی
- ST15: برقراری بستر مناسب اقتصادی برای سرمایه‌گذاری و اشتغال در بافت
- ST16: ساماندهی محورهای شریانی شاخص و راسته‌های تجاری
- ST17: ایجاد خوانایی و وضوح، و ایجاد کشش و جذابیت در عین حرکت در مقیاس مطلوب
- ST18: حفظ، احیاء و اعتلای موقعیت‌های فضاها و بناهای ارزشمند و استفاده حداکثر از عناصر طبیعی، تاریخی و فرهنگی شهر در طراحی
- ST19: ارزش بخشی بیشتر به بافت قدیمی روستا از نظر ماهوی و کالبدی
- ST20: افزایش کیفیت فضاهای عمومی و حفظ خاطره و هویت ارزش‌های اصیل فرهنگی اجتماعی با توجه به نیازهای امروزی
- ST21: جهت‌گیری کلی به سمت توسعه الگوی محلی تصمیم‌گیری در نظام توسعه محدود
- ST22: توجه به هماهنگ‌سازی کلیه سازمان‌های مداخله‌کننده
- ST23: ارتقاء سیستم مدیریت روستا

#### کاربرد تکنیک دلفی در ارزیابی آلترناتیوها

جهت تحلیل یافته‌های مرتبط با جدول SWOT و وزن‌دهی و مقایسه این عوامل از تکنیک دلفی استفاده گردید و این آیت‌ها به صورت زوجی در ماتریس‌هایی در برابر یکدیگر قرار داده شده و به مجموعه‌ای از کارشناسان آشنا به مسایل برنامه‌ریزی شهری ارایه گردیدند. سپس میانگین وزن‌های داده شده توسط این افراد استخراج گردیده و به هرکدام از آیت‌ها داده شد. لازم به ذکر است که این ماتریسها به تعداد ۲۵ نفر ارائه گردیده‌اند.

جدول ۳. ارزیابی آلترناتیوها

آلترناتیو ۴ استراتژی تدافعی	آلترناتیو ۳ استراتژی محافظه کارانه	آلترناتیو ۲ استراتژی رقابتی	آلترناتیو ۱ استراتژی تهاجمی	آلترناتیوها	
				معیار	معیار
نوسازی به صورت تدریجی توسط شهروندان از طریق جمع خرد	بازسازی و نوسازی مشارکتی توسط بخش خصوصی با مشارکت مردم از طریق تجمیع خرد	بازسازی و نوسازی مشارکتی توسط شرکتهای سرمایه‌گذاری و مشارکت مردم از طریق تجمیع انبوه	بازسازی به صورت انبوه توسط شرکتهای سرمایه‌گذاری	یکپارچگی در طراحی بافت	
پایین	متوسط	بالا	بالا	امکان تجمیع قطعات	
پایین	پایین	بالا	پایین	امکان تامین فضاهای عمومی	
پایین	پایین	بالا	پایین	توجه به نیازهای مردم محلات از قبیل مرکز محله، فضای سبز و...	
بالا	بالا	بالا	پایین	امکان تامین زمین با توجه به قیمت منطقه	
بالا	بالا	بالا	پایین	کاهش دادن حداکثری هزینه های ساخت	
پایین	متوسط	بالا	پایین	امکان احیاء توان و پتانسیل اقتصادی بافت (با در نظر داشت ایجاد ارزش افزوده اقتصادی جهت ساکنین محلات)	
پایین	متوسط	بالا	متوسط	امکان ایجاد الگوی موفق در نوسازی بافت که باعث تحریک سایر ساکنان بافت فرسوده به نوسازی گردد	
پایین	متوسط	بالا	متوسط	باز گذاشتن دست نهادهای ذریط جهت نظارت بر پیشبرد طرح	
پایین	متوسط	بالا	بالا	سرعت در نوسازی بافت	
بالا	بالا	بالا	پایین	امکان واگذاری پلاکها توسط مردم (با در نظر داشت تعلق خاطر به محله و...)	
پایین	متوسط	بالا	بالا	امکان پیش فروش به صورت انبوه (جهت تامین هزینه های طرح)	
پایین	متوسط	بالا	بالا	امکان تعریض معابر و ایجاد معابر جمع و پخش کننده در داخل بافت (با عرض بالاتر از ۶ متر)	
پایین	متوسط	بالا	بالا	باز پس دهی تسهیلات بانکی جهت نوسازی توسط مردم یا شرکت	
پایین	متوسط	بالا	بالا	بالا رفتن جذابیت بافت برای سرمایه‌گذاری و همچنین خرید ملک‌های نوسازی شده	
بالا	بالا	بالا	پایین	مبارزه با افزایش قیمت‌های به صورت بی رویه توسط صاحبان املاک در زمان واگذاری	
۲۴	۳۳	۴۸	۳۲	مجموع (امتیاز)	

نتایج سناریوسازی و ارزیابی آلترناتیوها بر مبنای نوع استراتژیها جهت تدوین الگوی مداخله همان‌گونه که در ماتریس داخلی و خارجی نشان داده شد، موقعیت بافت در خانه رقابتی قرار دارد، از این‌رو، در این قسمت سعی می‌شود که نوع استراتژی کلی در نوسازی و بازسازی بافت با توجه به معیارهای ارزیابی هرکدام از استراتژی‌ها تعیین گردد. همان‌گونه که در جدول فوق نیز نشان داده شد ۴ نوع استراتژی جهت مداخله در بافت تعیین گشته‌اند که هرکدام از این استراتژی‌ها با توجه به ماهیت خود نشان‌دهنده یکی از الگوهای مداخله در بافت‌های فرسوده

هستند. استراتژی تهاجمی که رویه بازسازی انبوه بافت توسط شرکتهای سرمایه‌گذاری کلان را مدنظر دارد و پیشنهاد می‌نماید که املاک به صورت مجموع از مردم خریداری شده و به شکل انبوه نوسازی و بازسازی گردند. استراتژی رقابتی نوسازی بافت را به صورت مشارکتی بین مردم و سرمایه‌گذاران انبوه‌ساز پیشنهاد می‌نماید. به‌گونه‌ای که مردم زمین را واگذار نمایند و شرکت ساخت‌وساز را انجام دهد و سپس املاک به صورت مشارکتی بین شرکت و مردم تقسیم گردد. استراتژی محافظه کارانه تجمع خرد را مناسب دانسته و پیشنهاد مشارکت خرد بین مردم و سرمایه‌گذاران کوچک را جهت نوسازی پیشنهاد می‌نماید. استراتژی تدافعی تنها به نوسازی تدریجی بافت توسط خود مردم با دریافت تسهیلات بسنده می‌کند. در زیر این چهار آلترناتیو توسط گروه دلفی مورد ارزیابی قرار گرفته و نتیجه در جدول بعد مشخص شده است. لازم به ذکر است که میزان پاسخگویی هر کدام از این ۴ آلترناتیو به معیارهای مدنظر بین ۱ تا ۳ وزن داده شده است که وزن ۱ نشان‌دهنده پاسخگویی پایین، وزن ۲ پاسخگویی متوسط و وزن ۳ پاسخگویی بالا است. در بسیاری از شاخص‌ها، انبوه‌سازی چه به صورت مشارکتی و چه به صورت غیرمشارکتی از وزن بالاتری برخوردار می‌گردد، به‌طور مثال در شاخص‌هایی از قبیل یکپارچگی در طراحی بافت، امکان تجمع قطعات، امکان پیش فروش املاک به صورت انبوه جهت تامین هزینه‌های ساخت، امکان تعریض سریع معابر در بافت، بازپس‌دهی سریع تسهیلات بانکی و همچنین جذاب نمودن بافت جهت خرید ملک انبوه‌سازی به‌طور قطع از وزن بالاتری برخوردار می‌باشد. با این وجود در مقایسه بین انبوه‌سازی مشارکتی با انبوه‌سازی غیرمشارکتی در برخی زمینه‌ها تفاوت‌های فاحشی وجود دارد. نمونه‌هایی از این مورد شامل امکان تامین فضاهای عمومی و توجه به نیازهای مردم که در انبوه‌سازی غیرمشارکتی این امکان با توجه به تملک و پرداخت حجم بالای نقدینگی جهت خرید اراضی توسط سرمایه‌گذار کمتر است. ولی در صورتی که شرکت به صورت مشارکتی اقدام به نوسازی بافت نماید می‌تواند بخشی از اراضی را جهت ایجاد کاربری‌های عمومی و خدماتی در نظر گیرد. در ارتباط با امکان تملک و همچنین هزینه‌های طرح، در صورتی که انبوه‌سازی به شکل مشارکتی نباشد اول که خرید زمین توسط شرکتهای انبوه‌ساز در محدوده بافت فرسوده به‌صرفه نیست چرا که با پخش شایعه تمایل شرکت به خرید قطعات بافت، مردم املاک خود را به قیمتی بسیار بالاتر از قیمت واقعی منطقه ارائه می‌کنند و در ثانی شرکت با توجه به هزینه‌های آماده‌سازی زمین و همچنین راضی نمودن

مالکان به صورت خرد ترجیح می‌دهد که در اراضی وسیع پیرامون شهر سرمایه‌گذاری نماید. اما در انبوه‌سازی مشارکتی از آنجا که شرکت هزینه‌ای بابت تملک اراضی نمی‌دهد مشارکت مالکان در نوسازی بافت باعث کاهش هزینه‌های نوسازی به‌ویژه در فازهای اولیه می‌گردد، در غیر اینصورت هزینه تامین زمین توسط شرکت‌های سرمایه‌گذار بسیار بالا می‌رود.

یکی از مشکلات عمده نوسازی بافت به صورت شخصی توسط خود مردم و یا سرمایه‌گذاران خرد عدم امکان‌پذیری تجمیع قطعات است (اول که به دلیل ریزدانگی بسیار بالای پلاکها در بافت، نیاز به تجمیع ۴ یا ۵ پلاک جهت ایجاد یک واحد مسکونی می‌باشد، ثانیاً به علت نفوذناپذیری شدید در بافت، میزان عقب‌نشینی به علت تعریض معابر بسیار زیاد است، به‌گونه‌ای که در بسیاری از موارد از میزان زمین یک پلاک ۷۰ یا ۸۰ متری در صورت عقب‌نشینی چیزی باقی نمی‌ماند که این موضوعات باعث می‌گردد تمایل مردم جهت نوسازی ملکشان به شدت کاهش یابد) موضوع دیگر عدم امکان تامین فضاهای عمومی در این رویکرد است، نقطه ضعف بزرگ دیگر این رویکرد موضوع عدم تمکن مالی ساکنان است که بتوانند اقدام به نوسازی نمایند و عدم تمایل سرمایه‌گذاران خرد به نوسازی این محلات. نهایتاً پس از اعمال وزنهای داده شده توسط گروه دلفی، استراتژی رقابتی یا به عبارتی نوسازی مشارکتی توسط شرکتهای انبوه‌ساز و مردم با وزن ۴۸ در رتبه اول و استراتژی تدافعی یا نوسازی بافت به صورت تدریجی و توسط خود مردم با وزن ۲۴ در رده آخر قرار گرفت.

## کتابشناسی

۱. حائری، محمدرضا (۱۳۸۶)، اگر مدیریت شهری نخواهد که بداند، فصلنامه ایرانشهر، شماره ۹ و ۱۰؛
۲. حبیبی، کیومرث و دیگران (۱۳۸۶)، بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، تهران، انتشارات دانشگاه کردستان؛
۳. رهنما، محمدرحیم (۱۳۸۷)، اثرات اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد بر محله پایین خیابان، مجله جغرافیا و توسعه، شماره ۱۱، بهار و تابستان؛
۴. شریفی، علی (۱۳۴۹)، نوسازی شهری، مجله محیط انسانی، مجموعه پژوهش‌های گروه تحقیقات محیط انسانی دانشگاه تهران، شماره ۲؛
۵. شفیع‌ی نسب و کلابی (۱۳۸۶)؛ بافت فرسوده و سیاست‌های بهبودی کیفی مسکن، نشریه آبادی، شماره ۵۵، انتشارات مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری؛
۶. شماعی، علی (۱۳۸۰)، اثرات توسعه فیزیکی شهر یزد بر بافت قدیم و راهکارهای ساماندهی و احیای آن، رساله دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران؛
۷. عندلیب، علی‌رضا (۱۳۸۵)، نگاهی نو به: راهبردها و سیاست‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، جلد ۲، انتشارات سازمان نوسازی شهر تهران؛
۸. فلامکی، محمد منصور (۱۳۶۷)، زندگی در شهرهای ایران از شهرنشینی تا شهرسازی، مجله عمران؛ گسترش تولید و عمران ایران، شماره ۳۰؛
۹. فلامکی، محمدمنصور (۱۳۶۵)، باززنده‌سازی بناها و شهرهای تاریخی، تهران، دانشگاه تهران؛
۱۰. کمانرودی کجرودی، موسی (۱۳۷۶)، ساماندهی اسکان غیررسمی منطقه ۶ تهران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد دانشگاه شهید بهشتی؛
۱۱. کمانرودی، موسی (۱۳۸۶)، تعاریف فرسودگی و نظام مداخله، فصلنامه ایرانشهر، شماره ۹ و ۱۰؛
۱۲. مک‌کارتی، جان؛ خلیل‌نژادی، محمدی (۲۰۰۷). "شراکت، برنامه‌ریزی تعاونی و بازآفرینی شهری"، چاپ اول، ۱۳۹۰، دانشگاه تهران، ۲۲۱؛

13. RadaDeborah,R(1999)," Transformational Leadership and Urban Renewal,"Journal of leadership studies, Center For graduate studies;

14. Krupat. E, (1985), people in cities, Cambridge university press;

15. Cadwallader, M,T (1985), analytical urban geography, prentice - hall Inc;

16. Mitchell, G.D, (198۱), a new dictionary of Sociology routledge and keyanpaul LTD: London.