

نشریه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال هفتم، شماره بیست و هفتم، زمستان ۱۳۹۵

شاپا چاپی: ۵۲۲۹-۲۲۲۸، شاپا الکترونیکی: ۳۸۴۵-۲۴۷۶

دریافت: ۱۳۹۵/۴/۱۵ - پذیرش: ۱۳۹۵/۱۱/۱۴

<http://jupm.miau.ac.ir/>

صص ۵۸-۳۷

ارائه راهبردهای ارتقاء کیفیت محیطی در نوسازی بافت فرسوده فرحزاد با

استفاده از روش تحلیل استراتژیک - سلسله مراتبی

فرزانه خوشقدم: کارشناسی ارشد طراحی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه تربیت دبیر شهید رجایی، تهران، ایران*

سینا رزاقی اصل: استادیار طراحی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه تربیت دبیر شهید رجایی، تهران، ایران

چکیده

امروزه ارتقا کیفیت‌های محیطی یکی از مهم‌ترین موضوعات مدنظر در طرح‌های توسعه شهری و مهم‌تر از آن پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهر می‌باشد. در نظر داشتن موضوع کیفیت محیطی برای مداخله در بافت‌های فرسوده سبب می‌شود، رویکردی نسبتاً جامع به تمامی ابعاد فرسودگی در این بافت‌ها به دست آید. به همین سبب، پژوهش حاضر سعی بر آن دارد تا با بررسی ادبیات موجود پیرامون کیفیت‌های محیطی، عوامل کلیدی موضوع را استخراج کرده و به تحلیل آن‌ها در بافت فرسوده فرحزاد بپردازد. هدف این پژوهش ارائه اصلی‌ترین راهبردها جهت ارتقا کیفیت محیطی بافت‌های فرسوده از جمله بافت فرسوده فرحزاد در مسیر نوسازی می‌باشد. در این پژوهش از روش تحقیق توصیفی-پیمایشی در بستری از مطالعات کتابخانه‌ای برای استخراج معیارها بهره گرفته شده است. تحلیل معیارهای کیفیت محیطی بدست آمده در بافت مورد بررسی، با استفاده از ماتریس SWOT انجام شده و در نهایت تجزیه و تحلیل داده‌ها با ترکیب SWOT و AHP و با کمک نرم افزار Expert Choice محاسبه شده است. این پژوهش از نوع کیفی - کمی بوده و از حیث هدف، کاربردی قلمداد می‌شود. نتایج حاصل از این پژوهش حاکی از آن است که در میان عوامل SWOT، نقاط ضعف بالاترین وزن را در ارتقا کیفیت محیطی دارا می‌باشد و در دسته بندی عوامل در قالب مولفه‌های کیفیت محیطی، مولفه عملکردی اولین اولویت را در ارتقا کیفیت محیطی داراست و پس از آن مولفه تجربی - زیبایی شناختی و زیست محیطی قرار دارند.

واژه‌های کلیدی: کیفیت محیطی، نوسازی، بافت فرسوده، AHP-SWOT، محله فرحزاد

۱- مقدمه

۱-۱- طرح مسأله

تجربه اجرای طرح‌های توسعه شهری در ایران چه در بافت‌های موجود، که در قالب برنامه‌های جامع صورت پذیرفته و چه در بافت‌های توسعه جدید در قالب برنامه‌هایی نظیر شهرهای جدید و پروژه‌های آماده سازی، نشان داده است که برنامه‌های مذکور در خلق محیط شهری دارای کیفیت مطلوب با توفیق چندانی رو به رو نبوده اند (گلکار، ۱۳۷۹: ۳۹). از این رو مدتی است که دوران سیطره کمیت به سر آمده است و باید به کیفیت‌های محیطی توجه کرد. این درخواست شهروندان ماست و وظیفه طراحان شهری، برنامه ریزان و معماران آینده. محور اصلی مبحث طراحی شهری، کیفیت است. برای گریز از ایستا انگاری دانش طراحی شهری باید سیر تحول، تطور مفهوم کیفیت فضایی و تاثیر زمان را بر آن در نظر گرفت (پاکزاد، ۱۳۸۱: ۶). بنابراین ضرورت توجه به مسأله کیفیت محیطی در طرح‌های توسعه شهری و از جمله آن برخورد و مداخله در بافت‌های فرسوده شهری برای دستیابی به نتایج مطلوب خود نمایی می‌کند. اهمیت در نظر گرفتن ارتقا کیفیت محیطی در طرح‌های احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده بیشتر در خور توجه است. در میان بافت‌های فرسوده موجود، فرحزاد یکی از محله‌های تهران به حساب می‌آید که در اثر سرعت بالای رشد کلان شهر تهران از چرخه توسعه شهر عقب مانده و با فرسودگی رو به روست. وجود ساختار فضایی شکننده این محله، آن را با مشکلات فراوانی رو به رو کرده و از کیفیت‌های محیطی آن کاسته است. بنابراین موضوع

ارتقا کیفیت‌های محیطی در این محله نیز از اهمیت بالایی جهت مداخله در بافت برخوردار است.

۱-۲- اهمیت و ضرورت

دیدگاه صرفاً کالبدی معماران و شهر سازان، شهرداران و مدیران شهری به بافت‌های فرسوده، و گرایش صرف به تولید مسکن به جای نوسازی جامع و همه جانبه بافت‌های فرسوده برای شناخت مسائل آن‌ها کافی نبوده و به همین ترتیب، طرح مسائل اجتماعی این مناطق نیز توسط جامعه شناسان و روان شناسان اجتماعی و حتی اقتصاد دانان، بدون طرح مسائل مربوط به خود بافت‌ها تا کنون نتوانسته است پاسخگوی شناخت و ارائه برنامه برای ساکنین این گونه مناطق در شهر باشد. بیهوده نیست که اکثر راه حل‌ها و ساز و کارهای مرتبط با بافت فرسوده، مطرود گشته، شکست خورده و بر دامنه بی اعتمادی مردم و حجم اعتراضات و فزونی انتظارات افزوده است (عندلیب، ۱۳۹۲: ۲۳). با در نظر گرفتن این امر می‌توان گفت که مداخلات در بافت فرسوده بیش تر با توجه به کیفیت‌های کالبدی صورت گرفته و سایر کیفیت‌های سازنده محیط نظیر کیفیت‌های عملکردی و ادراکی و اجتماعی و اقتصادی نادیده گرفته شده اند. بر این اساس توجه به تمامی ابعاد موثر بر کیفیت محیطی در امر نوسازی و مداخله در بافت‌های فرسوده ضروری است.

۱-۳- اهداف

پژوهش حاضر در نظر دارد تا مهم ترین مولفه‌های کیفیت محیطی را در محله فرحزاد مورد بررسی قرار داده و بر اساس میزان اهمیت، آن‌ها را اولویت بندی نماید. برای این امر، ابتدا معیارهای کیفیت محیطی

وضعیت کیفی آن‌ها را در میان ساکنین مورد ارزیابی قرار داده اند.

عباس زادگان و روستا (۱۳۸۸) در مقاله ای با عنوان ارتقا کیفیت فضاهای شهری در فرآیند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده با نمونه موردی محله صابونپز خانه تهران، با بررسی مبانی نظری موجود در باب کیفیت محیطی و فضاهای شهری مطلوب، به مبنایی کلی از شاخصه‌های سنجش کیفیت این فضاها دست یافته و در ادامه استدلال می‌کنند که تنزل کیفی فضاهای شهری، از مصادیق فرسودگی به شمار می‌رود و در مقابل، بدون توجه به ارتقا کیفی این فضاها نمی‌توان فرآیند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده را کامل و موفق پنداشت. شاخص‌های کیفی مورد ارزیابی در این پژوهش عبارتند از نفوذ پذیری، تنوع، ایمنی و امنیت، انعطاف پذیری، سرزندگی، تعلق مکانی و خوانایی.

نوروزی (۱۳۹۱) در پایان نامه کارشناسی ارشد خود با عنوان ارزیابی شاخص‌های ذهنی کیفیت محیط (رضایتمندی) در بافت‌های فرسوده شهری؛ مطالعه موردی محله آبکوه مشهد، با هدف سنجش کیفیت محیط در بافت‌های فرسوده شهری و ارائه راهکارهای مناسب جهت ارتقاء شرایط کیفی این مناطق، شاخص‌هایی را جهت سنجش با نگاه ذهنی به کیفیت محیط شهری که محصول ادراک فردی و رضایت شهروندان از محیط زندگی خود می‌باشد، در شش دسته شامل رضایت از واحد سکونت، رضایت از امنیت محیط، رضایت از دسترسی به خدمات عمومی، رضایت از بهداشت محیط، رضایت از حمل و نقل و ارتباطات و نهایتاً سرزندگی ساکنین ارائه کرده است.

شناسایی شده و سپس توسط SWOT تحلیل می‌شوند و در نهایت از فرایند تحلیل سلسله مراتبی (AHP^۱) برای اولویت بندی آن‌ها استفاده می‌شود و بر اساس اولویت‌های به دست آمده راهبردهایی جهت ارتقا کیفیت محیط در بافت فرسوده فرحزاد پیشنهاد می‌شود.

۴-۱- پیشینه پژوهش

همان طور که گفته شد موضوع کیفیت محیط به ویژه در بافت‌های فرسوده اهمیت بالایی دارد. در این راستا برخی از مهم ترین پژوهش‌های صورت گرفته مرتبط اشاره می‌شود:

علی پور و دیگران (۱۳۹۱) در پژوهشی با عنوان شاخصه‌های کیفیت محیطی در شناسایی اولویت‌های مداخله در محدوده بافت فرسوده شهر بندر لنگه، کیفیت‌های محیطی را یکی از شاخص‌های تاثیر گذار در شناسایی بافت فرسوده و مداخله در آن معرفی نموده و بر اساس تعاریف موجود، کیفیت‌های محیطی را در برگیرنده کیفیت‌های عملکردی، تجربی - زیبایی شناختی و زیست محیطی در نظر گرفته اند. محمدی و تفکری (۱۳۹۴) در مقاله خود با عنوان سنجش شاخص‌های کیفیت محیط در بافت فرسوده شهری با نمونه موردی محله امام زاده یحیی منطقه ۱۲ تهران، بر اساس مطالعات صورت گرفته، شاخص‌های کیفیت محیطی محله امام زاده یحیی را شامل حس تعلق به مکان، حس شهری بودن محله، ویژگی‌های کارکردی، ویژگی‌های کالبدی و ویژگی‌های محتوایی بیان نموده و بر اساس سنجش‌های تعریف شده برای هر یک از شاخص‌ها،

¹ Analytic Hierarchy Process

خادمی و جوکار سرهنگی (۱۳۹۲) در مقاله ای با عنوان ارزیابی کیفیت زندگی شهری در بافت فرسوده شهر آمل، به کمک مولفه‌های تعریف شده جهت سنجش کیفیت زندگی شامل کیفیت اجتماعی (سلامت اجتماعی)، کیفیت محیطی (کالبدی) و اقتصادی، وضعیت کیفیت زندگی و نقاط ضعف و قوت هر یک از مولفه‌ها را ارزیابی نموده‌اند. معرف‌های کیفیت محیطی در این پژوهش حمل و نقل عمومی، دسترسی در محله در مواقع ضروری، فضای سبز و پارک در محله، زیبایی بصری ساختمان‌ها، دسترسی به مرکز شهر، وضعیت معابر و پیاده‌روها، نظافت عمومی محله، محل پارک اتومبیل در محله و نحوه دفع آب‌های سطحی در محله را شامل می‌شوند.

۱-۵- سوال‌ها و فرضیه‌ها

با توجه به هدف اصلی، این پژوهش در صدد است تا به این سوال پاسخ دهد که "معیارهای اصلی در ارتقا کیفیت محیطی در نوسازی بافت فرسوده فرحزاد به عنوان نمونه کدامند؟" به نظر می‌رسد با در نظر گرفتن اولویت‌های پیشنهادی پژوهش، نتایج مثبت و قابل قبولی در ارتقا کیفیت محیطی در مسیر احیا و نوسازی بافت فرسوده فرحزاد حاصل شود.

پژوهش‌های مرتبط دیگری وجود دارند که کیفیت زندگی را در بافت‌های فرسوده مورد بررسی قرار داده‌اند. کیفیت محیط و کیفیت زندگی با وجود تفاوت‌هایی که با یکدیگر دارند، دو مفهوم نزدیک به هم بوده و می‌توان کیفیت محیط را در مجموعه کیفیت زندگی قرار داد. از این رو به عنوان پژوهش‌های پیشین مرتبط، به برخی از آن‌ها نیز اشاره می‌شود.

زیویار و دیگران (۱۳۹۳) در بررسی کیفیت زندگی در محیط سکونتی فرسوده در محله قیام منطقه ۱۲ شهر تهران، شاخص‌های رضایتمندی از کیفیت زندگی را در سه محیط جغرافیایی، اقتصادی و اجتماعی مورد بررسی قرار داده و مجموعه متغیرهای بدست آمده در هر سه شاخص را در دسته بندی شش گانه از ابعاد زیر بنایی کیفیت زندگی ساکنین محله قیام، شامل بهداشت محیط، زیبایی شناسی محیط، توزیع خدمات عمومی، رفاه اقتصادی، همبستگی اجتماعی و خرسندی، قرار داده‌اند.

پوراحمد و زارعی (۱۳۹۴) در پژوهشی با عنوان سنجش کیفیت زندگی در قلمرو بافت فرسوده شهری مطالعه موردی منطقه ۹ شهر تهران، با هدف ارائه یک الگو به منظور ارزیابی کیفیت زندگی و شناخت مولفه‌های موثر بر آن، معیار رضایتمندی از کیفیت زندگی شهری از دیدگاه ساکنان را مبنای سنجش کیفیت زندگی قرار داده‌اند و بر این اساس چهار مولفه زیست محیطی، اقتصادی، کالبدی و اجتماعی را به عنوان مولفه‌های اصلی در ارزیابی در نظر گرفته است و شاخص‌های هر کدام و تاثیر هر یک بر رضایتمندی از کیفیت زندگی را بررسی کرده‌اند.

۶-۱- روش تحقیق

این پژوهش از نوع کیفی- کمی بوده و از حیث هدف، کاربردی قلمداد می‌شود. در این راستا علاوه بر روش تحلیل محتوای متون تخصصی، از روش پیمایشی در جمع آوری نقطه نظرات مردم و نیز پنج نفر از متخصصین و اساتید شهرسازی برای تعیین وزن داده‌های SWOT بهره گرفته شده است. بر اساس روش پیشنهادی کلاین، حجم نمونه به اندازه ۲,۵ برابر تعداد سنج‌های پژوهش به دست خواهد آمد (Kline, 2010). با توجه به تعداد سنج‌های مورد بررسی در این پژوهش، ۵۵ نفر از ساکنین محله فرحزاد در وزن دهی داده‌های سوات همکاری داشتند. هم چنین در بخش تجزیه و تحلیل یافته‌ها با تلفیق SWOT و AHP با کمک نرم افزار Expert Choice اولویت‌های مداخله و راهبردهای پیشنهادی به دست آمده است.

همان گونه که ذکر شد در این پژوهش از یک فرآیند تحلیل سلسله مراتبی مبتنی بر تجزیه و تحلیل SWOT، برای تعیین اولویت‌ها در میان عوامل SWOT و افزایش کارایی در فرآیند برنامه ریزی استراتژیک بهره گرفته شده است.

در تحلیل SWOT طبقه بندی نمودن جنبه‌های گوناگون پروژه در قالب چهار مقوله کلی قوت، ضعف، فرصت، تهدید، به سنجش وضعیت و تدوین راهبردهای مداخله در سایت مورد نظر کمک قابل توجهی می‌کند. در واقع تحلیل SWOT که در قالب یک ماتریس صورت می‌پذیرد ابزار قدرتمندی را جهت کالبد شکافی خصوصیات بالفعل و قابلیت‌های بالقوه حوزه‌های شهری فراهم می‌سازد (گلکار، ۱۳۸۵: ۵۵).

فرآیند تحلیل سلسله مراتبی (AHP) نیز تکنیکی است منعطف، قوی و ساده برای تصمیم گیری در شرایطی که معیارهای تصمیم گیری متضاد، انتخاب بین گزینه‌ها را با مشکل مواجه می‌سازد، مورد استفاده قرار می‌گیرد (زبردست، ۱۳۸۰: ۱۵). این تکنیک یکی از محبوب ترین روش‌های چند معیاره تصمیم گیری است که از آن برای رتبه بندی گزینه‌ها با در نظر گرفتن اهمیت معیارهای مختلف استفاده می‌شود (Oreski, 2012: 285). فرآیند تحلیل سلسله مراتبی پنج گام دارد که اولین آن ایجاد یک ساختار سلسله مراتبی از موضوع مورد بررسی می‌باشد که در آن هدف، معیارها و گزینه‌ها و ارتباط بین آن‌ها نشان داده می‌شود. چهار مرحله بعدی، محاسبه وزن (ضریب اهمیت) معیارها (و زیر معیارها در صورت وجود)، محاسبه وزن (ضریب اهمیت) گزینه‌ها، محاسبه امتیاز نهایی گزینه‌ها و بررسی سازگاری منطقی قضاوت‌ها را شامل می‌شود (زبردست، ۱۳۸۰: ۱۵).

ایده اصلی استفاده از AHP در چارچوب SWOT، ارزیابی سیستماتیک عوامل SWOT و تناسب پذیر و قابل مقایسه نمودن این عوامل با توجه به وزن آن‌ها می‌باشد (Gorener. Et al, 2012: 1529, Kurttila et al., 2000). هدف استفاده از این روش ترکیبی، بهبود اساس اطلاعات کمی از فرایندهای برنامه ریزی استراتژیک می‌باشد (Kangas et al., 2001: 189). نتایج ساختار AHP حاصل از ماتریس SWOT در سه بخش تقسیم می‌شود: اول: هدفی که قرار است به وسیله تصمیمات حاصل شود. دوم: گروه‌های SWOT. سوم: عوامل هر کدام از گروه‌های SWOT (زیر معیارها) (Gorener. Et al, 2012: 1529)

برتر از میان کلیه عوامل SWOT تعیین و درجه بندی شدند. در نهایت اولویت‌ها و راهبردهای پیشنهادی مداخله از جمله راهبرد انطباقی (ضعف-فرصت)، تهاجمی (فرصت-قوت)، دفاعی (تهدید-ضعف) و اقتضایی (تهدید-قوت) تدوین گردید.

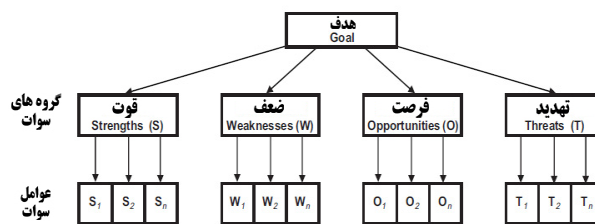
۱-۷- معرفی متغیرها و شاخص‌ها

متغیرهای اصلی در این پژوهش را عوامل سوات تشکیل خواهند داد. برای این منظور، بر اساس مطالعات صورت گرفته و بررسی مبانی نظری، شاخص‌های کیفیت محیطی، جهت سنجش در بافت فرسوده فرحزاد تعیین شده و این شاخص‌ها جهت تحلیل در محله و سپس و تدوین ماتریس سوات مورد استفاده قرار خواهند گرفت.

۱-۸- محدوده و قلمرو پژوهش

محله فرحزاد در ناحیه ۹ منطقه ۲ شهرداری تهران در منتهی الیه شمال غربی منطقه قرار داشته و مرز غربی آن مسیل فرحزاد می‌باشد و ضلع شمال محدوده را خط تراز ۱۸۰۰ متر محدود کرده و ضلع جنوبی آن نیز به بزرگراه یادگار امام (ره) ختم می‌شود. خیابان‌های گلپاد و تبرک نیز به عنوان مرز شرقی محدوده قرار دارند (تصویر ۲). فرحزاد به علت وجود اماکن زیارتی، آب و هوای مطلوب و استقرار واحدهای پذیرایی و گردشگری، محدوده ای شناخته شده در میان شهروندان تهرانی به شمار می‌آید.

بر اساس مطالعات به عمل آمده، محدوده فرحزاد و حریم آن تا اواخر دهه ۱۳۴۰ از روند توسعه بی رویه ساخت و ساز شهری به دور بوده و بر اساس عکس‌های هوایی موجود از محدوده در دهه ۵۰ و قبل از آن، ساخت و سازهای مسکونی در این



تصویر ۳- ساختار سلسله مراتبی ماتریس SWOT

ماخذ: Gorener. Et al,2012:1529

روش کلی در تلفیق SWOT و AHP در سه گام انجام می‌شود:

- در فرآیند تحلیل سلسله مراتبی اولین گام ایجاد یک ساختار سلسله مراتبی از موضوع مورد بررسی گفته شد و در این جا موضوع مورد بررسی همان تحلیل SWOT می‌باشد. بنابراین در گام نخست نمایش سلسله مراتبی از ساختار SWOT تعیین می‌شود که شامل لیست کردن عمده عوامل درونی (قوت و ضعف) و بیرونی (فرصت و تهدید) برای برنامه ریزی استراتژیک و ساخت تحلیل SWOT می‌باشد

- گام دوم مقایسه دو به دو برای تعیین وزن هر گروه از SWOT

- در نهایت گام سوم استفاده از AHP برای به دست آوردن اولویت نسبی هر یک از عوامل درون گروه SWOT. سپس رتبه کلی وزن عامل از ضرب وزن عوامل در وزن گروه خاص به دست خواهد آمد.

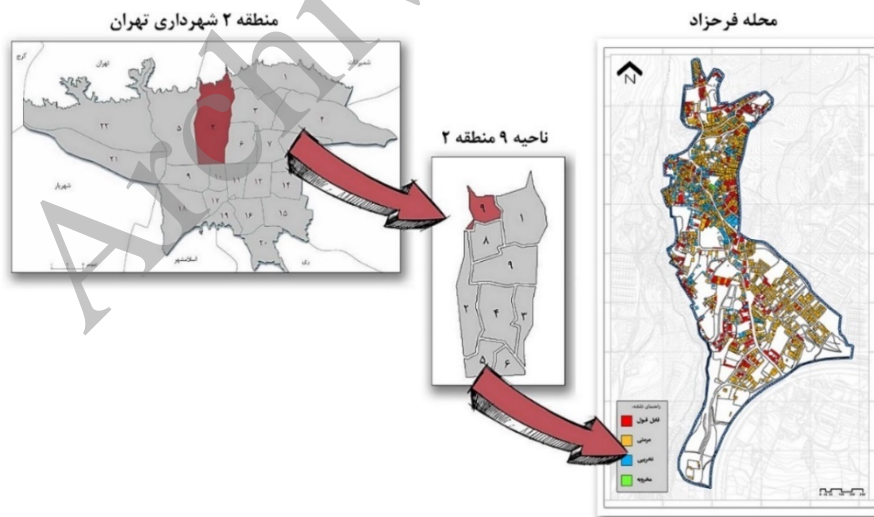
پس از آن که ماتریس نهایی اولویت‌های بین گروه SWOT به کمک وزن دهی به روش AHP تعیین شد با توجه به اهمیت و ضرورت اجرایی کردن یافته‌ها و نیز با در نظر گرفتن محدودیت‌ها و امکانات اجرایی کردن آن‌ها، از میان اولویت‌های اولیه، ۲۲ اولویت

نواحی روستا-شهری را با مشکلات به نسبت شدید اجتماعی، اقتصادی و کالبدی و یا به عبارت دیگر دگرذیسی هویتی و افت کیفیت فضایی رو به رو کرده است. روستای فرحزاد به عنوان یکی از روستاهای قدیم تهران، همراه با توسعه پرشتاب این شهر، امروزه از جمله محلاتی می باشد که با وجود قابلیت‌های مختلف با نابرابری فضایی و انواع مشکلات و فرسودگی روبروست.

بخشی از فرحزاد که به عنوان بافت فرسوده فرحزاد تشخیص داده شده شامل ۲ بخش عمده می باشد. اول محدوده روستای قدیم فرحزاد و دوم توسعه حاشیه نشینی شمال بخش روستایی که از سکونتگاه‌های غیر رسمی و مسأله دار تهران می باشد (مهندسین مشاور سراوند، ۱۳۸۴:۱۵۶).

محدوده به روستاهای فرحزاد، باغ فیض و پونک منحصر گردیده و بخش اعظم اراضی به زمین‌های کشاورزی و باغات اختصاص یافته بود. در واقع رشد بی رویه شهری در محدوده مورد مطالعه از اوائل دهه ۱۳۶۰ آغاز شد که از برخی دلایل آن می توان رشد جمعیت و نیاز به اشغال اراضی بیش تر جهت اسکان جمعیت در حال افزایش و به دنبال آن تشدید مسائل و مشکلات زیست محیطی و نابودی فضاها طبیعی را اشاره کرد (ایرانی و دیگران، ۱۳۷۷:۴۶).

بنابراین یکی از مهم ترین مسائل موجود در کنار سایر مشکلات شهر تهران، عدم توجه به روستاهایی است که پس از تصویب طرح جامع ساماندهی ۱۳۷۰ تهران جزئی از شهر شده و وارد حریم شهر شده اند و به یک محله شهری تبدیل گردیده اند. وجود ساختار فضایی شکننده این روستاها از یک سو و فرار گرفتن در حاشیه توسعه کلان شهر تهران از سوی دیگر، این



تصویر ۲ - موقعیت قرار گیری محدوده فرحزاد (ماخذ: نگارندگان)

حرفه ای ما به آن تاکید می‌ورزد در دنیای غرب حاصل تغییر و تحول تدریجی است که به نظر

۲- مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

۲-۱- کیفیت محیطی: لزوم توجه به مباحث کیفی و طراحی شهری در نظام برنامه ریزی که امروزه جامعه

دیگران، ۱۳۹۱:۵۲). بنابراین لازم است کیفیت طراحی شهری، به مثابه اصلی ترین مفهوم یک پروژه، به طور عملیاتی تعریف شود. منظور از کیفیت طراحی شهری چیزی است که در هنگام مواجهه و استفاده از هر مکان مفروض ارزیابی می‌شود و به اصطلاح متعلق قضاوت ماست. کیفیت، پدیداری است که از تعامل میان خصوصیات کالبدی مکان از یک سو و الگوهای رمزهای فرهنگی و توانایی‌های ذهنی فرد ناظر از سوی دیگر شکل می‌گیرد (گلکار، ۱۳۸۸:۵۴). در واقع کیفیت عبارت است از "چگونگی یک چیز که تاثیر عاطفی و عقلانی خاص بر مخاطب می‌گذارد" (پاکزاد، ۱۳۸۱:۹). موضوع کیفیت دارای چنان پیچیدگی ای است که کاربرد یک ابزار محدود برای تامین آن غیر ممکن است. هدف و محور همانا ارتقای کیفیت است ولی ابزارها متفاوت اند (بهزاد فر، ۱۳۸۱:۲۰). در حوزه کیفیت محیطی نیز ابزارها بسته به شرایط و محدوده مورد نظر می‌توانند متفاوت باشند. اما آن چه که اهمیت دارد تحقق کیفیت محیطی مطلوب است. برای دستیابی به این کیفیت لازم است ویژگی‌های آن را بدانیم و با ادبیات و پیشینه مطرح در این حوزه آشنا باشیم. مطالعات موضوعی و یا نظریه‌های مطرح بسیاری در قالب کتب و مقالات، بر ضرورت پرداخت به مسائل کیفی همت گمارده اند و اندیشمندان متعددی طی دهه‌های اخیر در علوم و گرایش‌های مختلف شهرسازی، اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و غیره در عرصه مفاهیم کیفیت محیط در شهرها مطالعاتی انجام داده و به معیارها و شاخص‌هایی برای محیط شهری نایل آمده‌اند.

کالینگ ورث^۲ طی سه مرحله رخ داده است: "در طول دهه ۱۹۶۰، موضوعات طراحی شهری به تدریج در متن پاسخگویی به مسایل و پروژه‌های مشخصی مطرح شد. در طول دهه ۱۹۷۰، اهداف طراحی شهری در ضمن سیاست‌های عمومی برنامه ریزی گنجانده شد و در طول دهه ۱۹۸۰، ملاحظات طراحی شده به عنوان بخشی از نظام نظارتی برنامه ریزی مورد پذیرش قرار گرفت (عباس زادگان و رضوی، ۱۳۸۵:۱۷). هم چنین با بهره گیری از جریان‌ها و نظریاتی که بر ارتباط برنامه ریزی و طراحی شهری تاثیر گذار بودند هم چون "منشور آتن"، "باغ شهرها"، "جنبش شهر زیبا"، "رشد هوشمند"، "نو شهرگرایی"، "توسعه پایدار"، "پست مدرن"، "جامعه مدنی" و طی نمودن سه مرحله تحول فوق، تدوین فرآیندی الزامی شد که نتایج اقدامات برنامه ریزی و طراحی شهری را به یکدیگر نزدیک کرده و محیط مطلوب را فراهم آورد (سید الحسینی و دیگران، ۱۳۹۱:۴۶).

از این رو، رویکرد تعاملی طراحی شهری در برنامه ریزی مطرح است و این موضوع از این تصور ناشی می‌شود که بدون توجه به اهداف و ابعاد کیفی در طرح‌های توسعه شهری، امکان تحقق پذیری و یا حداقل کارآمدی آن‌ها متصور نیست. خصیصه بارز این رویکرد، حضور و ورود مباحث کیفی و طراحی شهری در تمامی مقیاس‌های طرح‌های توسعه شهری است. این همان چیزی است که گامی مهم و اساسی در تحول طرح‌های توسعه شهری به منظور ارتقای کیفیت محیط به شمار می‌رود (سید الحسینی و

^۲ Barry Cullingworth (1997)

در واقع تعاریف متعددی از کیفیت محیط بیان شده است. کیفیت محیط از برابری کیفیت اجزای یک ناحیه معین حاصل می‌شود؛ اما بیش از جمع اجزای سازنده، بر ادراک کلی از مکان دلالت دارد. اجزای سازنده (طبیعت، فضای باز، زیر ساخت‌ها، محیط انسان ساخت، تسهیلات محیط کالبدی و ذخایر

طبیعی) هر یک مشخصات و کیفیت‌های خاص خود را دارند (محمدی و تفکری، ۱۳۹۴: ۱۱۱). در یک دسته بندی کلی در جدول ۱ معیارهای کیفی مطرح شده در ادبیات موضوع به ترتیب زمانی مورد بررسی قرار گرفته است:

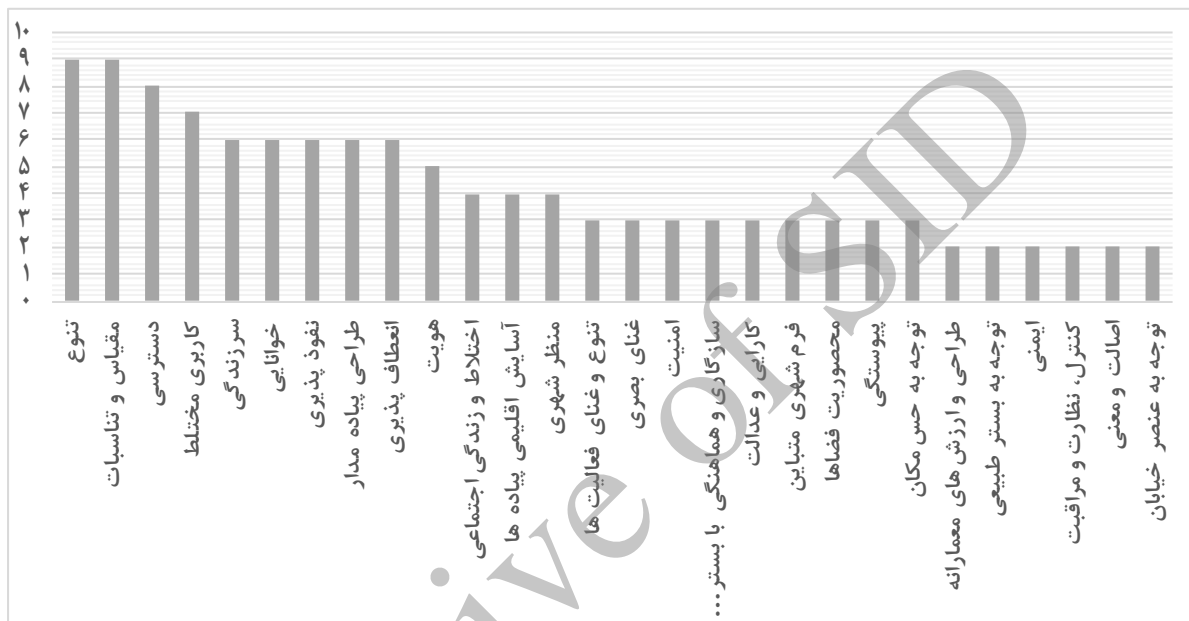
جدول ۱- معیارهای موثر بر کیفیت محیط (ماخذ: گلکار، ۱۳۷۹- عباس زادگان و وحیدیان، ۱۳۸۸: ۱۲- نوفل، ۱۳۸۹)

نظریه پرداز	سال	کتاب یا مجموعه تالیف شده	معیارهای کیفیت محیط
جین جیکوبز	۱۹۶۱	مرک و زندگی شهرهای آمریکایی	اولویت نظم فعالیت بر نظم بصری، کاربری مختلط، نفوذپذیری و فضاهای انعطاف پذیر، امکان نظارت و مراقبت، تنوع و غنای فعالیت‌ها، توجه به عنصر خیابان، امکان اختلاط اجتماعی، غنای فعالیت‌ها
کوبین لینیچ	۱۹۸۱	تئوری شکل خوب شهر	سازگاری، دسترسی، کنترل و نظارت، کارایی، عدالت، سرزندگی (اجتماعی)، سرزندگی (بیولوژیک)، معنی
ویولیچ	۱۹۸۳	قرائت شهری و طراحی مکان‌های شهری کوچک	قرائت پذیری محیط، آزادی انتخاب، فرم شهری متباین، به گوش رسیدن آوای گذشته (قرائت میراث فرهنگی)، امکان زندگی اجتماعی
یان بنتلی	۱۹۸۵	محیط‌های پاسخده	نفوذ پذیری فیزیکی، نفوذ پذیری بصری، تنوع، انعطاف پذیری، امکان شخصی سازی، غنا
راجر ترانسیک	۱۹۸۶	یافتن فضای گمشده	حفظ تسلسل حرکت (ارتباطات)، محصوریت فضاها، پیوستگی لبه‌ها، کنترل محورهای دید و پرسپکتیوها، امتزاج فضای درون و بیرون
کلمن	۱۹۸۷	فرصت‌هایی برای نوآوری در آموزش طراحی شهری	طراحی برای پیاده‌ها، تنوع استفاده و کاربری، سرزندگی، محیط‌های فرهنگی، ارزش‌های معمارانه، توجه به بستر محیط طبیعی، حفاظت تاریخی و مرمت شهری
آلن جیکوبز و داندل اپلبارد	۱۹۸۷	به سوی یک مانیفست طراحی شهری	دسترسی به فرصت‌ها، خود اتکایی شهری، محیطی برای همه، زندگی جمعی، سرزندگی، هویت و کنترل، اصالت و معنی
پرنس چالز	۱۹۸۹	چشم اندازی از بریتانیا	مکان، سلسله مراتب، مقیاس، هارمونی، علائم و چراغ‌ها، محصوریت، مواد و مصالح، تزئینات، هنر، نشانه‌ها و جامعه محلی
ساونت ورث	۱۹۸۹	تئوری و عمل طراحی شهری معاصر	ساختار، فرم، دیدها و مناظر، مقیاس انسانی (پیاده)، خوانایی، حس مکان، هویت
یان بنتلی	۱۹۹۰	طراحی شهری اکولوژیک	کارایی مصرف انرژی، کاهش آلودگی‌ها، پشتیبانی اکوسیستم‌ها
فرانسیس تیبالدز	۱۹۸۸ ۱۹۹۰ ۱۹۹۲	"برنامه ریزی و طراحی شهری، دستور کار جدید" "طراحی شهری عرصه عمومی در برابر عرصه خصوصی" "ساخت شهرهای مناسب مردم"	کاربری مختلط، انعطاف پذیری، رشد و تغییرات تدریجی، توجه به پیاده‌ها، خوانایی، توجه به مکان پیش از ساختمان، فراگرفتن از گذشته و احترام به بافت موجود، مقیاس انسانی، آسایش اقلیمی پیاده‌ها
گرین	۱۹۹۲	شکل شهر	دسترسی و ارتباط، تنوع کاربری‌ها، امنیت، وضوح و پیوستگی، هویت، وحدت، مقیاس، تناسب بصری و عملکردی، سرزندگی، هارمونی و آسایش اقلیمی
برایان گودی	۱۹۹۳	دو آقا در ورونا: کیفیت‌های طراحی شهری	نفوذ پذیری، انعطاف پذیری، رشد و تحول کنترل شده، سرزندگی، غنا، هماهنگی با بستر موجود، تنوع، مقیاس انسانی، امکان شخصی سازی، خوانایی
کمیته مشورتی و برنامه ریزی لندن	۱۹۹۳	کیفیت محیط شهری لندن	پاکیزگی و ایمنی، مدیریت شهری، کاربری مختلط، راحتی حرکت پیاده، غنای بصری، آسایش اقلیمی پیاده‌ها، مقیاس انسانی، فشردگی بافت، ساختار، خوانایی، هویت، فضای همگانی و فضای خاص
کنگره نو شهر گرایی	۱۹۹۳	-	تنوع کاربری و جمعیت واحد همسایگی، طراحی پیاده مدار، دسترسی به فضای عمومی، توجه به تاریخ محلی، توجه به آب و هوا، توجه به اکولوژی، توجه به عملکرد
نیروی ویژه طراحی شهری نخست وزیر	۱۹۹۴	طراحی شهری در استرالیا	توزیع منافع، انعطاف پذیری طرح‌ها، انطباق طرح با تغییرات، کیفیت در طراحی و معماری، تحکیم پیوند با گذشته، توجه به بستر طبیعی محیط
هاتن وهاتر	۱۹۹۴	شهرهای پایدار	دموگراسی، نفوذ پذیری، امنیت، انعطاف پذیری، تنوع، تمرکز، مقیاس مناسب روابط خلاقانه، طراحی ارگانیک، مشارکت استفاده کنندگان، اقتصاد و ابزارهای مناسب آن
نلسن	۱۹۹۴	چشم اندازهایی برای رویای آمریکایی نوین	پیاده مداری، فضای باز، کاربری مختلط، نگهداری و تعمیر دائمی، مقیاس انسانی، منظر خیابان، تنوع، مسئولیت پذیری اکولوژیک
سمینار ملی طراحی شهری در استرالیا	۱۹۹۶	-	کارایی و عدالت عملکردی، یکپارچگی و همکاری، دسترسی، توجه به بافت و کاراکتر محل، قابلیت رویت، کارایی و عدالت محیطی
پانترو و کرومونا	۱۹۹۷	بعد طراحیانه برنامه ریزی	کاربری زمین، جریان حرکت پیاده، الگوهای رفتاری، جریان حرکت سواره، نفوذپذیری، سر و صدا و بو، منظر طبیعی و اقلیم خرد، ادراک همگانی، ارزیابی‌های کیفی عملکردها و جاذبه‌های ادراک شده، تداعی معانی فرهنگی، خوانایی، منظر عینی شهر و منظر کف، فرم مصنوع
نیروی ویژه مسائل شهری به سرپرستی ریچارد راجرز	۱۹۹۹	به سوی یک رنسانس شهری	رعایت سلسله مراتب عرصه همگانی، دسترسی و نفوذ پذیری، بهینه سازی کاربری و تراکم، مسئولیت پذیری زیست محیطی، اختلاط شکل‌های مختلف مالکیت و گونه‌های ساختمانی، توجه به سایت و

ترازگاه، زمینه و مقیاس			
هویت، تداوم محصوریت، کیفیت عرصه همگانی، خوانایی، سهولت حرکت، تطابق، تنوع	به کمک طراحی	۲۰۰۰	DETR
دسترسی، سخت فضا و نرم فضا، فضای همگانی، ایمنی و امنیت، همه شمول بودن، منظر شهری، اختلاط و تراکم، مدیریت زمینی فضا	مکان‌های عمومی و فضاهای شهری	۲۰۰۳	متیو کریمونا و همکاران
اجتماع پذیری، آسایش و تصویر ذهنی، استفاده از فعالیت‌ها، دسترسی و به هم پیوستگی	در وب گاه	۲۰۰۳	PPS

هر یک از این کیفیت‌ها را از دیدگاه متخصصان این حوزه نشان دهد.

مهم ترین معیارهای ذکر شده در ادبیات موضوع بر اساس فراوانی در قالب نمودار ۱ در زیر آورده شده است. بررسی فراوانی کیفیت‌ها می‌تواند میزان اهمیت



نمودار ۱ - فراوانی کیفیت‌های محیطی پر تکرار در ادبیات موضوع (ماخذ: نگارندگان)

مکان شکل می‌گیرد. برای شناخت و ارتقای کیفیت طراحی شهری هر مکان مفروض لازم است این مولفه‌ها مطالعه و برنامه ریزی شود (گلکار، ۱۳۸۸: ۵۴).

در این راستا مولفه تجربی - زیبا شناختی شامل کیفیت محیط کالبدی و کیفیت محیط ادراکی است. مولفه عملکردی نیز خود شامل کیفیت قرار گاه‌های رفتاری و محیط اجتماعی و نیز کیفیت سازگاری فرم شهری با کاربری‌ها، شبکه پیاده، سواره و سایر شاخصه‌های زیر مجموعه مولفه عملکردی می‌باشد. مولفه زیست محیطی نیز بیانگر کیفیت اقلیم خرد

مفاهیمی که در مورد کیفیت‌های محیط شهری توسط اندیشمندان طراحی شهری مطرح شده و در جدول شماره ۱ ارائه شد، می‌تواند در مواردی مناقشه برانگیز باشد و در بسیاری از موارد نیز دارای مفاهیم مشترکی هستند که با عبارات مختلفی ارائه شده اند. بنابراین لازم است برآیند این مفاهیم در یک چارچوب نظری مشخص تدوین شود. از این رو مدل مکان پایدار به عنوان چارچوب نظم دهنده به مفاهیم کیفیت محیطی انتخاب شده است.

بر این اساس کیفیت طراحی شهری هم چون برداری است که از جمع سه مولفه کیفیت عملکردی، کیفیت تجربی-زیبایی شناختی و کیفیت زیست محیطی

تعیین کننده ای ایفا کند (عباس زادگان و روستا، ۱۳۸۷).

ارزیابی و تجارب حاصل از اجرای طرح‌های توسعه شهری در جهان و به ویژه کشور ما ایران و تحقیقات انجام شده و نتایج عینی و ملموس آن نشان می‌دهد که طرح‌های توسعه شهری در کشور ما، از پاسخ‌گویی به نیازهای کیفی در محیط‌های شهری بازمانده اند و عملاً به نتایج قابل قبولی به ویژه در ابعاد کیفی محیط‌های شهری، دست نیافته اند (مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری وزارت کشور، ۱۳۷۹:۶۶). این امر پروژه‌های نوسازی بافت‌های فرسوده را نیز شامل می‌شود.

دلیل آن که نوسازی به عنوان رویکرد مداخله مدنظر قرار دارد این است که در این نوع مداخله حد و فایده‌داری به گذشته از انعطاف‌پذیری بیش‌تری برخوردار است و می‌توان بر حسب مورد تغییراتی را ایجاد کرد. فعالیت نوسازی با هدف افزایش کارایی و بهره‌وری، بازگرداندن حیات شهری به بافت می‌باشد و از طریق نو کردن، توان بخشی، تجدید حیات، انطباق و دگرگونی صورت می‌پذیرد (حبیبی و دیگران، ۱۳۹۲:۵۸). اگر بپذیریم که نوسازی بافت‌های فرسوده باعث ارتقا کیفیت زندگی ساکنین آن، کاهش فاصله کالبدی، اجتماعی و اقتصادی بین آن بافت‌ها و سایر بافت‌های شهری و در نهایت منجر به دستیابی به توسعه پایدار شهری خواهد شد، در آن صورت به این مهم پی خواهیم برد که مقوله نوسازی تا چه اندازه از یک ارزش والا و انسانی برخوردار است (حیدری و سلیمانی، ۱۳۹۱:۱۱۶).

گرچه نمود اصلی میرایی و فرسودگی در بافت‌های شهری، فرسودگی کالبدی است، اما تجربه‌های

فضای شهری و نیز تقلیل آلودگی‌ها و بازدهی مصرف منابع طبیعی بر کیفیت این مولفه تاثیر گذار می‌باشند. بر اساس مطالعات انجام شده، این نتیجه حاصل شد که تمام اقدامات در فرآیند طراحی شهری به طور قطع بر کیفیت محیط شهری تاثیر گذار خواهد بود. این تاثیر می‌تواند مثبت و یا منفی باشد. اقدامات مداخله در بافت فرسوده به طور خاص به دنبال تاثیرات مثبت بر کیفیت محیطی می‌باشند. از این رو با تحلیل موارد ذکر شده از کیفیت محیطی در بافت فرسوده فرحزاد مهم‌ترین عوامل موثر بر ارتقا کیفیت محیطی آن به دست خواهد آمد و شاخص‌های اصلی کیفیت محیطی در بافت فرسوده ارائه خواهد شد.

۲-۲- کیفیت محیطی و نوسازی بافت فرسوده

مفهوم فرسودگی را می‌توان تنزل شرایط اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهر دانست (عندلیب، ۱۳۹۲:۱۷۶). بافت‌های شهری در طی روند فرسودگی علاوه بر مواجهه با آسیب‌ها و چالش‌های بافت، در همه ابعاد اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی، کیفیت فضای شهری را نیز از دست می‌دهند. فضاهای شهری این بافت‌ها، سرزنده نیستند، دچار تنزل در شاخص‌های خوانایی اند، هویت خود را از دست داده اند و در نتیجه تعلق مکانی نسبت به آن‌ها وجود ندارد، انطباق‌پذیری با شرایط و مخاطبین فضا را ندارند، امنیت خود را از دست داده اند و در یک کلام، کیفیت‌های محیطی در آن‌ها به شدت رو به تنزل است. در این میان، طراحی شهری، به عنوان یکی از مهم‌ترین دانش‌هایی که دغدغه کیفیت‌های محیط مصنوع را دارد، در فرآیند بهسازی و نوسازی این پهنه‌ها با رویکرد ارتقاء کیفی محیط، می‌تواند نقش

در واقع کیفیت‌های مولفه عملکردی دو دسته ملاحظات اجتماعی و بصری را در نظر دارد. استفاده از فضا از نظر اجتماعی و سنن بصری طراحی شهری، هر یک دورنمایی از نظر عملکردی خاصی دارند. بعد اجتماعی به این که مردم چگونه از فضاها استفاده می‌کنند بر می‌گردد، در حالی که بعد بصری به قواعد زیبایی‌شناختی و ضوابط تکنیکی چون چگونگی ترافیک، دسترسی و سیرکولاسیون بستگی دارد (کارمونا و دیگران، ۱۳۹۱:۳۲۷). بنابراین می‌توان گفت هدف از بررسی کیفیت عملکردی در بافت فرسوده، ترمیم کارکردهای اجتماعی و بازگرداندن ساکنین و افراد استفاده‌کننده از فضاها به محیط و حیات مجدد آن است. حیاتی که با تعاملات افراد و ارتباطات اقتصادی، فرهنگی، سیاسی و غیره حاصل می‌شود. این ارتباطات مستلزم حضور افراد در آن و خاصیت اجتماعی بودن فضاست (علی‌پور و دیگران، ۱۳۹۱:۱۶). در دستیابی به این هدف در ارتباط با مولفه عملکردی کیفیت محیطی، می‌توان توجه به کیفیت‌هایی هم چون نفوذ پذیری، گوناگونی، همگانی بودن، ایمنی و امنیت، و نیز توجه به نظام کاربری زمین و فعالیت و نظام حرکت و دسترسی را برشمرد.

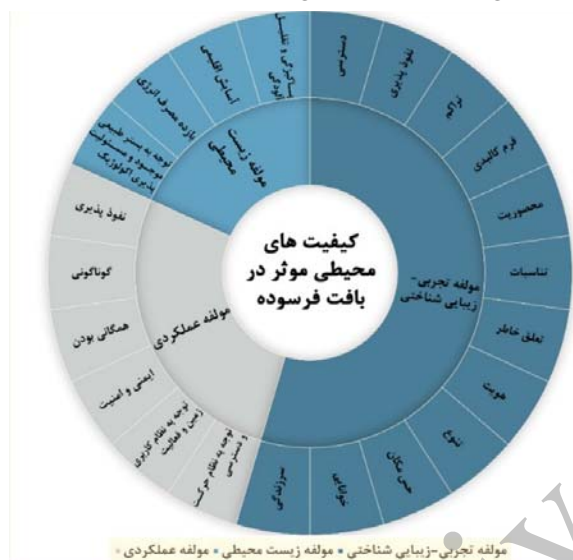
• کیفیت‌های مولفه تجربی - زیبایی‌شناختی موثر در بافت فرسوده: این مولفه نیز به دریافت‌های ادراکی، شناختی و ترجیحات محیطی افراد در قبال فضاهای شهری سر و کار دارد (گلکار، ۱۳۸۸:۵۵). این کیفیت تعیین می‌کند که مردم چگونه محیط را می‌بینند، ارزش گذاری می‌کنند، معانی آن را درک می‌کنند و یا در آن معنی می‌آفرینند. مکان‌هایی با درجه بالایی از این کیفیت، درگیری افراد را با محیط افزایش می‌دهند، این درگیری می‌تواند ذهنی و یا احساسی باشد و ارتباط روانی افراد را با محیط شکل دهد (کرمونا و دیگران، ۱۳۹۱:۲۰۹). آگاهی نسبت به

بسیاری در ایران و در سایر کشورهای جهان نشان داده است که با وجود اقدام به نوسازی کالبد فرسوده، زندگی به آن بافت یا شهر بازگردانده نشده است. بر این اساس، نوسازی بافت‌های فرسوده شهری کاری ترکیبی و پیچیده از نوسازی اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، در کنار نوسازی کالبدی است (عندلیب، ۱۳۹۲:۱۲۷).

همان‌طور که گفته شد کیفیت‌های محیطی را می‌توان در قالب سه مولفه کیفیت عملکردی، کیفیت تجربی - زیبایی‌شناختی و کیفیت زیست محیطی دسته‌بندی نمود. در این قسمت هر کدام از این مولفه‌ها به همراه شاخص‌های کیفیت محیطی دربرگیرنده شان را در بافت فرسوده مورد ارزیابی قرار می‌دهیم. اما باید توجه داشت، مهم‌ترین ویژگی که برخورد با بافت‌های فرسوده را از بافت‌های عادی شهر متمایز می‌کند، معضلات و مشکلات و ناهنجاری‌هایی است که این بافت‌ها با آن رو به رو هستند. بنابراین شاخص‌های هر یک از این سه مولفه که در بافت‌های عادی شهر مطرح می‌شود، در نقاط ضعف بافت‌های فرسوده پررنگ‌تر خواهند بود.

• کیفیت‌های مولفه عملکردی موثر در بافت فرسوده: این مولفه از یک سو در برگیرنده تامین حرکت و دسترسی سهل و مناسب پیاده‌ها و سواره‌ها به مراکز جاذب شهری است و از سوی دیگر، بر خلاف آموزه‌های مدرنیسم که نقش عملکردی فضاهای شهری را به کانال ساده‌ای برای رفت و آمد تقلیل می‌دهد، در برگیرنده عملکردهای دیگر هم چون تفریح غیر فعال، تماشای مردم و مراسم گوناگون، غذا خوردن و گفتگو، روزنامه خواندن، ملاقات با دوستان نیز بوده تا ضامن سرزندگی و غنای تجربه فضایی شهر گردند (گلکار، ۱۳۸۸:۵۵).

کلان دغدغه پایداری زیست محیطی را داشته و با کیفیت تعادل مبتنی بر بوم شناسی محیط شهری و چگونگی استفاده از منابع طبیعی اعم از زمین، آب و غیره در رابطه با طرح‌های شهری سر و کار دارد (گلکار، ۱۳۸۸: ۵۵). بی توجهی به بستر طبیعی و کیفیت خرد اقلیم‌های فضای شهری در بافت فرسوده و عدم توجه به آسایش اقلیمی پیاده‌ها در کالبد فضایی موجود، مشکلاتی را به همراه داشته است.



تصویر ۱ - شاخص‌های کیفیت محیطی جهت سنجش در بافت فرسوده، (ماخذ: نگارندگان)

فرسایش کالبدی و عملکردی فضاها، پوشش گیاهی موجود در محیط را از بین می‌برد و یا نظم مناسبی برای قرار گیری این عناصر طبیعی در فضا قرار نمی‌دهد. در برخی مناطق وجود واحدهای تخریبی موجب انباشت زباله در این فضاها شده و به دنبال آن آلودگی محیطی به لحاظ ایجاد بو و عناصر نامطبوع، نزول کیفیت‌های محیطی را در بر خواهد داشت (علی پور و دیگران، ۱۳۹۱: ۱۶) در نتیجه توجه به کیفیت‌های پاکیزگی محیط و تقلیل آلودگی‌ها و آسایش اقلیمی و بازدهی مصرف انرژی و توجه به بستر طبیعی موجود و مسئولیت پذیری اکولوژیک

جنبه‌های ادراک محیط و توجه به آن بالاخص ادراک و تجربه مکان یکی از ابعاد مهم و اساسی در طراحی شهری می‌باشد. کیفیت‌های مربوط به دریافت‌های ادراکی، شیوه‌های مشاهده محیط توسط مردم و نحوه تجربه مکان توسط آن‌ها را شامل می‌شود (کارمونا و دیگران، ۱۳۹۱: ۳۲۷). این ادراکات می‌تواند حسی و یا ذهنی باشد. در بافت‌های فرسوده، کیفیت‌های ادراک ذهنی از جمله خوانایی به دلیل ابهام در فضاها کاهش یافته است. کیفیت‌های محیط عینی نیز در این دسته از کیفیت‌های محیطی قرار می‌گیرد. در بافت‌های فرسوده به دلیل فرسایش کالبدی و نیز ساخت و ساز بی قاعده ادراک حسی فضا به کمک کیفیت‌هایی هم چون تناسب، محصوریت و فرم فضا به سختی صورت می‌پذیرد و کیفیت‌های منظر عینی نیز در سطح پایینی قرار دارد.

بافت‌هایی که دچار فرسایش شده اند کم و بیش با کاهش یا نابودی هویت خود نیز مواجه اند. به دلیل ساخت و سازهای جدید بی تناسب، یا به دلیل تخریب واحدهای قدیمی موجود و از سوی دیگر با کاهش کارکردهای اولیه و بنیادین آن، هویت این گونه بافت‌ها قابل شناسایی نبوده و فضاها موجود در آن ارزش و اعتبار خود را از دست داده اند (علی پور و دیگران، ۱۳۹۱: ۱۵). بنابراین در رفع معضلات موجود در بافت فرسوده در این بخش می‌توان توجه به کیفیت‌های ادراکی هم چون سرزندگی، خوانایی، حس مکان، تنوع، هویت و تعلق خاطر و نیز کیفیت‌های کالبدی نظیر تناسب، محصوریت، فرم کالبدی، تراکم، نفوذ پذیری و دسترسی را در نظر داشت.

- کیفیت‌های مؤلفه زیست محیطی موثر در بافت فرسوده: این مؤلفه نیز در بعد خرد آن دربرگیرنده مقولاتی هم چون تنظیم اقلیم خرد فضاها شهری (آفتاب، جریان هوا، سایه گیری و غیره) و در بعد

به صورت مجزا انجام می شود و از این طریق مهم ترین اولویت ها در هر گروه و نیز بر اساس دسته بندی های کیفیت محیطی به دست می آید. این تحلیل ها در قالب جداول ۳، ۴، ۵ و ۶ در زیر آورده شده است.

۲-۳- تحلیل یافته ها حاصل از روش SWOT در فرآیند AHP

در این مرحله پس از تدوین نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید و ایجاد ساختار سلسله مراتبی از ماتریس SWOT، با کمک AHP مقایسه دو به دو و زوجی عوامل در هر کدام از گروه های SWOT

جدول ۲ - مقایسه های زوجی و وزن دهی عوامل نقاط قوت (ماخذ: نگارندگان)

وزن ها	S15	S14	S13	S12	S11	S10	S9	S8	S7	S6	S5	S4	S3	S2	S1	قوت ها Strengths
۰.۱۰۹	۳	۰.۵	۶	۰.۳۳	۳	۲	۶	۳	۵	۲	۰.۳۳	۰.۲۵	۰.۳۳	۰.۲۵	۱	S1
۰.۰۸۵	۰.۵	۰.۳۳	۴	۰.۳۳	۰.۵	۰.۳۳	۳	۰.۵	۴	۰.۵	۰.۲۵	۳	۴	۱	۴	S2
۰.۰۵۸	۰.۵	۳	۰.۲	۲	۰.۲۵	۲	۰.۲	۴	۰.۲۵	۲	۴	۴	۱	۰.۲۴	۳	S3
۰.۰۴۱	۰.۲۵	۰.۱۶	۲	۰.۲۵	۰.۲	۰.۳۳	۰.۲	۰.۲۵	۰.۲	۰.۲۵	۳	۱	۰.۲۵	۰.۳۳	۴	S4
۰.۰۴۳	۰.۳۳	۲	۰.۲۵	۲	۰.۲۵	۰.۵	۰.۲	۰.۳۳	۰.۲	۰.۲۵	۱	۰.۳۳	۰.۲۵	۴	۳	S5
۰.۰۳۸	۰.۲۵	۲	۰.۲۵	۲	۰.۲۵	۰.۵	۰.۲	۰.۳۳	۰.۲۵	۱	۴	۴	۰.۵	۲	۰.۵	S6
۰.۰۶۶	۰.۳۳	۳	۰.۲۵	۳	۱	۲	۰.۲۵	۴	۱	۴	۵	۵	۴	۰.۲۵	۰.۲	S7
۰.۰۵۰	۰.۳۳	۳	۰.۲۵	۴	۰.۳۳	۳	۰.۲۵	۱	۰.۲۵	۲	۲	۴	۰.۲۵	۲	۰.۳۳	S8
۰.۴۹۰	مولفه عملکردی															
۰.۱۰۹	۲	۳	۱	۵	۴	۵	۱	۴	۴	۵	۵	۵	۵	۰.۳۳	۰.۱۶	S9
۰.۰۴۳	۰.۲۵	۳	۰.۲	۳	۰.۳۳	۱	۰.۲	۰.۳۳	۰.۵	۲	۲	۳	۰.۵	۳	۰.۵	S10
۰.۰۸۴	۳	۴	۰.۱۶	۵	۱	۳	۰.۲۵	۳	۱	۴	۴	۵	۴	۲	۰.۳۳	S11
۰.۲۳۶	مولفه تجربی زیبایی شناختی															
۰.۰۴۱	۰.۲	۰.۵	۰.۱۶	۱	۰.۲	۰.۳۳	۰.۲	۰.۲۵	۰.۳۳	۰.۵	۴	۰.۵	۴	۳	۳	S12
۰.۱۱۲	۲	۶	۱	۶	۶	۵	۱	۴	۴	۴	۰.۵	۵	۰.۲۵	۰.۱۶	۰.۱۶	S13
۰.۰۴۲	۰.۱۶	۱	۰.۲۶	۲	۰.۲۵	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۵	۰.۵	۶	۰.۳۳	۲	۲	S14
۰.۰۸۰	۱	۶	۰.۵۶	۵	۰.۳۳	۴	۰.۵	۳	۲	۴	۳	۴	۲	۲	۰.۳۳	S15
۰.۲۷۵	مولفه زیست محیطی															



نمودار ۲ - وزن نهایی نقاط قوت

(ماخذ: نگارندگان)

جدول ۳ - مقایسه های زوجی و وزن دهی عوامل نقاط ضعف (ماخذ: نگارندگان)

وزن ها	W20	W19	W18	W17	W16	W15	W14	W13	W12	W11	W10	W9	W8	W7	W6	W5	W4	W3	W2	W1	ضعف ها Weaknesses
۰.۱۱	۴	۳	۰.۱۶	۰.۲	۰.۲۵	۰.۱۶	۰.۱۶	۰.۲	۰.۲۵	۰.۲	۰.۳۳	۰.۱۶	۰.۱۶	۰.۱۶	۰.۱۶	۰.۳۳	۰.۲	۰.۱۶	۰.۲	۱	W1
۰.۰۳۸	۴	۳	۲	۰.۵	۰.۳۳	۰.۳۳	۳	۰.۳۳	۴	۰.۳۳	۴	۰.۲	۰.۲۵	۰.۲	۰.۱۶	۵	۰.۳۳	۴	۱	۵	W2
۰.۰۲۲	۵	۴	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۲۵	۰.۲۵	۰.۳۳	۲	۰.۳۳	۳	۰.۱۶	۰.۲	۰.۱۶	۰.۲	۳	۰.۲۵	۱	۰.۲۵	۶	W3
۰.۰۳۵	۴	۳	۲	۰.۵	۰.۵	۰.۳۳	۰.۲۵	۰.۳۳	۴	۰.۳۳	۳	۰.۲	۰.۳۳	۰.۱۶	۰.۲	۴	۱	۴	۳	۵	W4
۰.۰۱۸	۴	۳	۰.۵	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۵	۰.۳۳	۰.۳۳	۲	۰.۲۵	۲	۰.۲	۰.۲۵	۰.۱۶	۰.۲	۱	۰.۲۵	۰.۳۳	۰.۲	۳	W5
۰.۱۹۶	۸	۷	۶	۷	۷	۵	۴	۵	۶	۴	۶	۵	۵	۶	۱	۵	۵	۵	۶	۷	W6
۰.۱۰۵	۶	۶	۳	۴	۴	۰.۵	۲	۰.۵	۶	۳	۶	۲	۵	۱	۰.۱۶	۶	۶	۶	۵	۷	W7
۰.۰۴۲	۴	۳	۰.۵	۲	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۲	۰.۳۳	۵	۰.۲۵	۱	۰.۲	۰.۲	۴	۳	۳	۴	۶	W8
۰.۰۸۴	۵	۴	۲	۳	۲	۲	۲	۰.۵	۳	۲	۵	۱	۴	۰.۵	۰.۲	۵	۵	۵	۵	۶	W9
۰.۰۱۲	۲	۰.۵	۰.۳۳	۰.۲۵	۰.۲	۰.۲۵	۰.۲	۰.۲۵	۰.۳۳	۰.۲۵	۱	۰.۲	۰.۲	۰.۱۶	۰.۱۶	۰.۵	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۲۵	۲	W10
۰.۰۵۳	۵	۴	۲	۰.۲۵	۰.۳۳	۲	۰.۵	۰.۳۳	۴	۱	۴	۰.۵	۳	۰.۳۳	۰.۲۵	۴	۳	۳	۳	۵	W11
۰.۰۱۷	۴	۲	۰.۲۵	۰.۳۳	۰.۲	۰.۲۵	۰.۲	۰.۲۵	۱	۰.۲۵	۳	۰.۳۳	۰.۵	۰.۱۶	۰.۱۶	۰.۵	۰.۲۵	۰.۲۵	۰.۲۵	۴	W12
۰.۶۳۴	مولفه عملکردی																				



نمودار ۳ - وزن نهایی نقاط

ضعف

(ماخذ: نگارندگان)

جدول ۴ - مقایسه های زوجی و وزن دهی عوامل در گروه فرصت ها

(ماخذ: نگارندگان)



نمودار ۴ - وزن نهایی

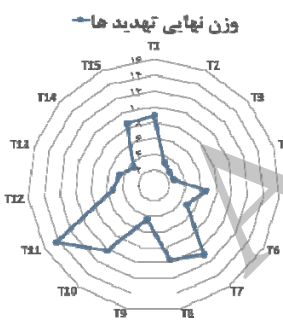
فرصت ها

(ماخذ: نگارندگان)

فرصت ها Opportunities	O1	O2	O3	O4	O5	O6	O7	O8	O9	O10	O11	O12	O13	O14	O15	O16	O17	وزن ها
O1	۱	۳	۰.۳۳	۰.۵	۰.۲۳	۰.۲	۰.۵	۰.۵	۰.۲۵	۰.۲	۰.۵	۰.۲۵	۰.۲۵	۰.۵	۰.۲۳	۰.۲	۰.۲۳	۰.۲۶
O2	۰.۳۳	۱	۰.۳۳	۰.۵	۰.۲۵	۰.۲	۰.۳۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۴
O3	۳	۰.۳۳	۱	۰.۵	۰.۲۵	۰.۲	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۹
O4	۲	۲	۲	۱	۰.۲۳	۰.۲	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۷
O5	۲	۲	۲	۲	۰.۲۳	۰.۲	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۱۴۷
O6	۵	۵	۵	۵	۰.۲۳	۰.۲	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۱۱۸
O7	۴	۲	۲	۲	۰.۲۳	۰.۲	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۰۹۳
O8	۱	۱	۱	۱	۰.۲۳	۰.۲	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۰۷۲
O9	۰.۵	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۲۳	۰.۲	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۰۴۴
مولفه عملکردی																		
O10	۲	۲	۲	۲	۰.۲۳	۰.۲	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۰۶۳
O11	۲	۰.۵	۲	۲	۰.۲۳	۰.۲	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۰۳۹
O12	۰.۵	۲	۲	۲	۰.۲۳	۰.۲	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۰۶۴
O13	۴	۳	۴	۴	۰.۲۳	۰.۲	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۱۱۵
مولفه تجربی - زیبایی شناختی																		
O14	۲	۲	۲	۲	۰.۲۳	۰.۲	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۰۲۸
O15	۰.۵	۰.۵	۱	۱	۰.۲۳	۰.۲	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۰۳۱
O16	۳	۳	۰.۵	۰.۵	۰.۲۳	۰.۲	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۰۲۹
O17	۰.۵	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۲۳	۰.۲	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۰۲۲
مولفه زیست محیطی																		
۰.۱۲۰																		

جدول ۵ - مقایسه های زوجی و وزن دهی عوامل در گروه تهدید ها

(ماخذ: نگارندگان)



نمودار ۵ - وزن های تهدید

ها

(ماخذ: نگارندگان)

تهدید ها Threats	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11	T12	T13	T14	T15	وزن ها
T1	۱	۴	۲	۳	۲	۲	۰.۵	۰.۵	۲	۲	۰.۳۳	۳	۳	۳	۱	۰.۸۹
T2	۰.۲۵	۱	۰.۵	۰.۳۳	۰.۲۵	۰.۲۵	۰.۲	۰.۲۵	۲	۰.۳۳	۰.۲۵	۰.۵	۰.۵	۰.۵	۲	۰.۳۲
T3	۲	۰.۵	۱	۰.۵	۰.۲۵	۰.۲۵	۰.۲۵	۰.۲۵	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲	۰.۲۵	۰.۵	۲	۰.۲۵	۰.۲۶
T4	۳	۲	۱	۱	۰.۲۵	۰.۲۵	۰.۲	۰.۲۵	۰.۲۳	۰.۲۳	۰.۲۵	۰.۲۵	۰.۵	۲	۰.۲۵	۰.۲۶
T5	۴	۴	۴	۴	۱	۱	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۲	۲	۰.۶۶
T6	۴	۴	۴	۴	۱	۱	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۲	۲	۰.۴۸
T7	۵	۴	۵	۳	۳	۳	۱	۱	۰.۳۳	۱	۰.۳۳	۱	۲	۲	۱	۰.۱۰۸
T8	۴	۳	۴	۳	۲	۲	۱	۱	۰.۳۳	۱	۰.۳۳	۱	۳	۳	۳	۰.۰۹۶
مولفه عملکردی																
T9	۰.۵	۰.۵	۴	۳	۲	۲	۲	۲	۱	۲	۰.۳۳	۰.۵	۰.۵	۲	۲	۰.۴۴
T10	۳	۵	۴	۲	۲	۱	۳	۲	۱	۳	۰.۳۳	۱	۳	۳	۱	۰.۱۰۲
T11	۳	۴	۴	۵	۳	۴	۲	۲	۲	۲	۱	۳	۲	۲	۲	۰.۱۴۴
مولفه تجربی - زیبایی شناختی																
T12	۰.۳۳	۲	۲	۲	۰.۵	۲	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۲	۲	۰.۵۳
T13	۰.۳۳	۲	۲	۲	۰.۵	۲	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۲	۲	۰.۴۶
T14	۰.۳۳	۲	۰.۵	۰.۵	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۳۳	۲	۱	۰.۳۴
T15	۱	۴	۴	۴	۱	۱	۱	۱	۳	۲	۱	۳	۲	۲	۱	۰.۰۸۶
مولفه زیست محیطی																
۰.۲۱۹																

اولین اولویت و سپس مولفه تجربی - زیبایی شناختی با وزن ۱۸,۴ درصدی اولویت دوم و در نهایت مولفه زیست محیطی با وزن ۱۸,۳ درصد اولویت نهایی در این گروه در جهت ارتقا کیفیت محیط تشخیص داده شدند.

در گروه فرصت‌ها، "امکان افزایش قابلیت پیاده روی با ایجاد پیاده روهای مناسب در تعامل با کاربری‌های مختلط"، "تقویت قرارگاه‌های رفتاری موجود فرصتی جهت افزایش روابط اجتماعی ساکنین"، "امکان طراحی مجدد منظر خصوصی معابر و توجه ویژه به نماسازی متناسب با ویژگی‌های محله"، "وجود پتانسیل‌های مذهبی مشارکت مردمی و ارتباط با ساکنین"، "استفاده از زمین‌های بایر و ایجاد فضاهای متنوع و جاذب جمعیت جهت افزایش تعاملات اجتماعی در بخش شمالی محدوده" مهم‌ترین اولویت‌ها در میان عوامل گروه فرصت‌ها بوده و در مجموع مولفه عملکردی با وزن ۶۰ درصد و مولفه تجربی - زیبایی شناختی با وزن ۲۸ درصد و مولفه زیست محیطی با وزن ۱۲ درصد بر ارتقا کیفیت محیطی در این گروه موثر تشخیص داده شده‌اند.

در گروه تهدیدها، پیش‌بینی عواقب و خطرات و در نظر گرفتن تمهیدات برای عواملی هم چون "کاهش هر چه بیش‌تر سرزندگی در محدوده به لحاظ مشکلات کالبدی و عدم وجود فضاهای باز و جمعی به اندازه کافی"، "وجود نقاط تاریک در بخش‌هایی از بافت مستعد وقوم جرایم"، "کاهش حس تعلق ساکنین به محل و تمایل به ترک آن"، "امکان متروکه شدن قسمت‌هایی از بافت (القای حس ناامنی و غیره)"، "توسعه بی‌رویه کاربری مسکونی در باغات منطقه و تفکیک و نابودی این باغ‌ها"، "احتمال نابودی و تخریب باغ‌ها و فضاهای سبز

بر این اساس در گروه قوت‌ها "وجود پوشش گیاهی طبیعی قابل توجه و بدون حصار در دره فرحزاد"، "وجود اراضی فاقد کاربری و بایر در نواحی شرق و شمال شرقی محدوده با شیب‌های مناسب برای انواع کاربری‌های گردشگری"، "تنوع بصری موجود در نتیجه ترکیب عناصر کوه، تپه، دره، پوشش گیاهی درختی"، "نقش فرا منطقه‌ای عملکردهای فراغتی و گردشگری و تعدد فعالیت‌های مرتبط با خدمات پذیرایی"، "وجود اماکن متبرکه و مقدس و فضای سبز پیرامون آن در جلب گردشگر و نیز باغ رستوران‌ها در افزایش سرزندگی"، به ترتیب از بالاترین اولویت برخوردار بودند و در مجموع در گروه نقاط قوت مولفه عملکردی با وزن ۴۹ درصدی بالا ترین اولویت را در ارتقا کیفیت محیطی دارا بوده و پس از آن مولفه زیست محیطی با وزن ۲۷,۵ درصد و مولفه تجربی - زیبایی شناختی با وزن ۲۳,۶ درصد قرار دارند.

در گروه نقاط ضعف نیز اصلاح و بهبود عواملی هم چون "فقدان امنیت لازم در فضاهای طبیعی دره فرحزاد به علت حضور افراد بزهکار و معتاد"، "کمبود فضاهای باز و بسته ی جمعی (میادین، مکان‌های ورزشی و غیره)"، "عدم تمایل به مشارکت در امور محله به دلیل کاهش حس تعلق ساکنین و پایین بودن سطح اقتصادی و فرهنگی"، "مهاجرت افراد بومی و قدیمی و از دست رفتن هویت و کارکرد اصلی آن و جایگزینی مهاجران جدید"، "عدم وجود سیستم جمع‌آوری و دفع پساب و فاضلاب و جریان داشتن در سطح معابر و کوچه‌ها و منتهی شدن به مسیل رودخانه" به ترتیب بیش‌ترین اهمیت و اولویت را ارتقا کیفیت محیطی دارا می‌باشند و در مجموع نیز، مولفه عملکردی با وزن ۶۳,۴ درصد

مهم‌ترین اولویت‌های به دست آمده در جدول ۶ قرار گرفته است. از میان ۶۷ عامل معرفی شده در SWOT برای ارتقا کیفیت محیطی ۲۲ عامل با بالاترین ضریب اهمیت انتخاب شدند. با توجه به اولویت‌های نهایی عوامل SWOT، عوامل گروه نقاط ضعف اولین اولویت را دارا می‌باشند بدان معنا که در ارائه راهبردهای ارتقا کیفیت محیطی پیش از بقیه عوامل باید در نظر گرفته شوند.

طبیعی منطقه به منظور ساخت و سازها و تغییر کاربری زمین در توسعه‌های آتی " به ترتیب اهمیت می‌تواند در ارتقا کیفیت محیطی در این گروه نقش داشته باشند و در مجموع، مولفه عملکردی با وزن ۴۹٫۱ درصدی مهم‌ترین اولویت و سپس مولفه تجربی - زیبایی شناختی با وزن ۲۹ درصدی و مولفه زیست محیطی با وزن ۲۱٫۹ درصدی در ارتقا کیفیت محیطی در این گروه موثر خواهند بود.

۳-۳- نتایج حاصل از تجزیه و تحلیل داده‌ها

جدول ۶ - اولویت‌های عوامل SWOT (ماخذ: نگارندگان)

اولویت نهایی عامل	اولویت درون گروهی عامل	عوامل SWOT	اولویت‌های هر گروه	گروه‌های SWOT
۰٫۰۲۸	۰٫۱۱۲	وجود پوشش گیاهی طبیعی قابل توجه و بدون حصار در دره فرحزاد و حاشیه مسیل رود	S13	۰٫۲۴۸ قوت Strengths
۰٫۰۲۷	۰٫۱۰۹	وجود اراضی فاقد کاربری و بایر در نواحی شرق و شمال شرقی محدوده با شیب‌های مناسب برای انواع کاربری‌های گردشگری	S1	
۰٫۰۲۷	۰٫۱۰۹	تنوع بصری موجود در نتیجه ترکیب عناصر کوه، تپه، دره، پوشش گیاهی درختی	S9	
۰٫۰۲۱	۰٫۰۸۵	نقش فرا منطقه‌ای عملکردهای فراغتی و گردشگری و تعدد فعالیت‌های مرتبط با خدمات پذیرایی در جلب گردشگر	S2	
۰٫۰۲۱	۰٫۰۸۴	وجود اماکن متبرکه و مقدس و فضای سبز پیرامون آن در جلب گردشگر و نیز باغ رستوران‌ها در افزایش سرزندگی	S11	
۰٫۰۲۰	۰٫۰۸۰	وجود باغ‌ها (در حصار) و فضاها سبز پراکنده در بافت مسکونی و همچنین وجود فضاهای همیشه سبز سوزنی برگ در بخش‌های شرق و شمال شرقی محدوده مورد مطالعه	S15	
۰٫۰۹۹	۰٫۱۹۶	فقدان امنیت لازم در فضاهای طبیعی دره فرحزاد به علت حضور افراد بزهکار و معتاد	W6	۰٫۵۰۵ ضعف Weaknesses
۰٫۰۵۳	۰٫۱۰۵	کمبود فضاهای باز و بسته‌ی جمعی (میادین، مکان‌های ورزشی و غیره)	W7	
۰٫۰۴۲	۰٫۰۸۴	عدم تمایل به مشارکت در امور محله به دلیل کاهش حس تعلق ساکنین و پایین بودن سطح اقتصادی و فرهنگی	W9	
۰٫۰۴۰	۰٫۰۷۹	مهاجرت افراد بومی و قدیمی و از دست رفتن هویت و کارکرد اصلی آن و جایگزینی مهاجران جدید	W13	
۰٫۰۳۶	۰٫۰۷۱	عدم وجود سیستم جمع‌آوری و دفع پساب و فاضلاب و جریان داشتن در سطح معابر و کوچه‌ها و منتهی شدن به مسیل رودخانه	W16	
۰٫۰۲۰	۰٫۱۴۷	امکان افزایش قابلیت پیاده روی با ایجاد پیاده رو‌های مناسب در تعامل با کاربری‌های مختلط	O5	
۰٫۰۱۲	۰٫۰۹۳	تقویت قرارگاه‌های رفتاری موجود فرصتی جهت افزایش روابط اجتماعی ساکنین	O6	
۰٫۰۱۵	۰٫۱۱۵	امکان طراحی مجدد منظر خصوصی معابر و توجه ویژه به ناماسازی متناسب با ویژگی‌های محله	O13	
۰٫۰۱۲	۰٫۰۹۳	وجود پتانسیل‌های مذهبی مشارکت مردمی و ارتباط با ساکنین	O7	
۰٫۰۱۰	۰٫۰۷۲	استفاده از زمین‌های بایر و ایجاد فضاهای متنوع و جذاب جمعیت جهت افزایش تعاملات اجتماعی در بخش شمالی محدوده	O8	۰٫۱۱۲ تهدید Threats
۰٫۰۱۶	۰٫۱۴۴	کاهش هر چه بیش‌تر سرزندگی در محدوده به لحاظ مشکلات کالبدی و عدم وجود فضاهای باز و جمعی به اندازه کافی	T11	
۰٫۰۱۲	۰٫۱۰۸	وجود نقاط تاریک در بخش‌هایی از بافت مستعد وقوع جرایم	T7	
۰٫۰۱۱	۰٫۱۰۲	کاهش حس تعلق ساکنین به محل و تمایل به ترک آن	T10	
۰٫۰۱۱	۰٫۰۹۶	امکان متروکه شدن قسمت‌هایی از بافت (القای حس ناامنی و غیره)	T8	
۰٫۰۱۰	۰٫۰۸۹	توسعه بی‌رویه کاربری مسکونی در باغات منطقه و تفکیک و نابودی این باغ‌ها	T1	
۰٫۰۱۰	۰٫۰۸۶	احتمال نابودی و تخریب باغ‌ها و فضاها سبز طبیعی منطقه به منظور ساخت و سازها و تغییر کاربری زمین در توسعه‌های آتی	T15	

عملکردی بیشترین تاثیر را در ارتقا کیفیت‌های محیطی دارا می‌باشد. در ارزیابی اولویت درون گروهی عوامل SWOT، در گروه نقاط قوت توجه به " وجود پوشش گیاهی طبیعی قابل توجه و بدون حصار در دره فرحزاد و حاشیه مسیل رود"، در گروه نقاط ضعف اصلاح "فقدان امنیت لازم در فضاهای طبیعی دره فرحزاد به علت حضور افراد بزهکار و معتاد"، در گروه فرصت‌ها بهره‌گیری از "امکان افزایش قابلیت پیاده روی با ایجاد پیاده‌روهای مناسب در تعامل با کاربری‌های مختلط" و در گروه تهدیدها توجه و مقابله با "کاهش هر چه بیش‌تر سرزندگی در محدوده به لحاظ مشکلات کالبدی و عدم وجود فضاهای باز و جمعی به اندازه کافی" بالاترین وزن را در ارتقا کیفیت محیطی داشتند. در اولویت بندی نهایی نیز گروه نقاط ضعف، قوت، فرصت و تهدید در دستیابی به هدف، به ترتیب دارای اولویت تشخیص داده شدند.

۵- پیشنهادها

در نهایت با توجه به اولویت‌های به دست آمده از ماتریس SWOT با کمک AHP، می‌توان راهبردهایی را ارائه نمود. هدف اصلی تدوین راهبردها، تغییر در وضعیت موجود بافت و ارتقا کیفیت‌های محیطی محدوده بافت فرسوده فرحزاد است. بر اساس ماتریس SWOT امکان انتخاب چهار گونه راهبرد فراهم می‌شود که عبارتند از: راهبرد انطباقی یا راهبرد حداقل - حداکثر (WO)، راهبرد دفاعی یا راهبرد حداقل - حداقل (WT)، راهبرد اقتضایی یا راهبرد حداکثر - حداقل (ST)، راهبرد تهاجمی یا راهبرد حداکثر - حداکثر (SO). برای هر راهبرد ترکیبی از اولویت‌های ماتریس SWOT تعریف شده که در مقابل آن قرار گرفته است.

- راهبردهای انطباقی (WO)

بر اساس آن چه از تحلیل‌های مقایسات زوجی عوامل به دست آمد (جدول ۷)، مولفه عملکردی اولین اولویت را در ارتقا کیفیت محیطی داراست و پس از آن مولفه تجربی - زیبایی شناختی و زیست محیطی قرار دارند. این اولویت‌ها در ارائه راهبردها مورد توجه قرار خواهند گرفت.

جدول ۷ - اولویت‌های هر کدام از مولفه‌های کیفیت محیطی در گروه‌های SWOT (ماخذ: نگارندگان)

گروه‌های SWOT / مولفه‌های کیفیت محیطی	عملکردی	تجربی - زیبایی شناختی	زیست محیطی
قوت	۰,۴۹۰	۰,۲۳۶	۰,۲۷۵
ضعف	۰,۶۳۴	۰,۱۸۴	۰,۱۸۳
فرصت	۰,۶۰۰	۰,۲۸۱	۰,۱۲۰
تهدید	۰,۴۹۱	۰,۲۹۰	۰,۳۱۹
میانگین وزن	۰,۵۵۳	۰,۲۴۷	۰,۱۹۹

۴- نتیجه‌گیری

در این پژوهش، ابتدا کیفیت‌های محیطی مطلوب و موثر در بافت فرسوده بر اساس ادبیات موضوع استخراج گردید و سپس این کیفیت‌ها با کمک مدل مکان پایدار در قالب سه مولفه کیفیت عملکردی، کیفیت تجربی - زیبایی شناختی و کیفیت زیست محیطی دسته بندی شدند. این سه مولفه و زیر معیارهای تعیین شده برای هر کدام در تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید وضعیت موجود بافت فرسوده محله فرحزاد و تشکیل ماتریس SWOT محدوده مورد استفاده قرار گرفتند. برای اتخاذ راهبردهای مناسب و دارای اولویت بیش‌تر در جهت دستیابی به هدف پژوهش، میزان ارزش، اهمیت و اولویت هر کدام از عوامل SWOT به دست آمده با کمک روش تحلیل استراتژیک مورد ارزیابی قرار گرفت. نتایج حاصل از این ارزیابی‌ها نشان داد مولفه

- تجهیز و تقویت عرصه‌های تفریح و خدماتی
محدوده و افزایش امکان تماس‌های اجتماعی در
سطح محله (W7,T11)

- تدوین چارچوب جامع برای حفاظت محیط
اکولوژیک و هویت بخش فرحزاد در مقابل توسعه
شهری (W13,T1,T15)

- افزایش حس تعلق ساکنین و تمایل به مشارکت
(W9,T10)

• راهبردهای اقتضایی (ST)

این راهبردها به دنبال مقابله با تهدیدها به کمک
نقاط قوت موجود بوده و هدف آن‌ها به حداکثر
رساندن نقاط قوت و به حداقل رساندن تهدیدات
است. مهم‌ترین راهبردهای اقتضایی پیشنهادی
عبارتند از:

- تأمین نیازها و کمبودهای خدماتی منطقه از طریق
آزادسازی و تغییر کاربری زمین‌های واقع در محدوده
طرح (S1,T7,T11,T15)

- بهره‌گیری از اراضی موجود و کاربری‌های
متروکه مناسب برای جبران کمبود کاربری‌های
خدمات محله‌ای و توسعه فعالیت‌های جاذب
گردشگر (S1,T8,T1,T15)

- افزایش تعاملات اجتماعی ساکنان با تقویت قرار
گاه‌های رفتاری و تقویت نقش فرا منطقه‌ای محدوده
در جهت افزایش سرزندگی (S1,S2,S11,T11)

• راهبردهای تهاجمی (SO)

این گروه از راهبردها به دنبال ارتقا همزمان
ویژگی‌های مثبت موجود از جمله نقاط قوت و
فرصت‌ها هستند. بر خلاف راهبرد دفاعی که یک راه
حل واکنشی است، راهبرد تهاجمی یک راه حل
کنشگر است. مهم‌ترین راهبردهای تهاجمی
پیشنهادی عبارتند از:

این راهبردها با کاهش تاثیرات نقاط ضعف به دنبال
حداکثر استفاده از فرصت‌های موجود هستند. مهم
ترین راهبردهای انطباقی پیشنهادی عبارتند از:

- ایجاد و حفظ فضاهای باز عمومی و قرارگاه‌های
رفتاری در زمین‌های بایر موجود و در ارتباط با
مسیرهای پیاده مناسب و ایجاد زمینه‌های تشویق به
پیاده روی در تعامل با کاربری‌ها و گره‌های فعالیتی
(W6,W7,O5,O6,O8)

- استفاده از احساس تعلق خاطر اهالی، هویت و
پتانسیل‌های موجود در محله در جهت تقویت نقش
مشارکتی مردم در عمران و بهسازی محله (W9,O7)
- رسیدگی و اصلاح سیستم جمع‌آوری فاضلاب و
آب‌های در سطح محله (جوی و جدول معابر) و
ارتقاء و بهبود سیستم جمع‌آوری زباله (W16,O13)
- توسعه و توجه به عرصه‌های همگانی به عنوان
مکان‌های هویت بخش و تعلق آفرین
(W7,W9,O7)

- زیبا سازی خیابان‌ها با درختان و ضوابط زیر
ساخت‌های سبز و ارتقاء کیفیت بدنه ی خیابان‌های
محله و توجه به منظر خصوصی خیابان‌ها جهت
افزایش حس تعلق ساکنین و تمایل به ماندگاری در
محله (W9,W13,O13)

• راهبردهای دفاعی (WT)

این دسته از راهبردها با کاستن از ضعف‌های موجود
در جهت خنثی سازی و کاهش تهدیدهای احتمالی
گام بر می‌دارند. این راهبردها به عنوان واکنشی به
کاستی‌های موجود و احتمالی به شمار می‌روند. مهم
ترین راهبردهای دفاعی پیشنهادی عبارتند از:

- تقویت عملکردهای مرتبط با امنیت اجتماعی و
نظارت اجتماعی در محله (W6,T8,T7)

پوراحمد، احمد، زارعی، جواد (۱۳۹۴)، "سنجش کیفیت زندگی در قلمرو بافت فرسوده شهری؛ مطالعه موردی: منطقه ۹ شهر تهران"، مجله پژوهش و برنامه ریزی شهری، شماره بیست و یکم، صص ۱ تا ۱۸.

حبیبی، کیومرث، پور احمد، احمد، مشکینی، ابوالفضل (۱۳۹۲)، "بهبودی و نوسازی بافت‌های کهن شهری"، انتشارات انتخاب، تهران

حیدری، جهانگیر، سلیمانی، محمد (۱۳۹۲)، "توسعه درون شهری با تاکید بر نوسازی بافت‌های فرسوده"، انتشارات آذرخش، تهران.

خادمی، امیر حسین، جوکار سرهنگی، عیسی (۱۳۹۲)، "ارزیابی کیفیت زندگی شهری؛ مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر آمل"، نشریه جغرافیا و مطالعات محیطی، دوره ۱ شماره ۴، صص ۱۰۰ تا ۱۱۷.

زیردست، اسفندیار (۱۳۸۰)، "کاربرد فرایند تحلیل سلسله مراتبی در برنامه ریزی شهری و منطقه ای"، مجله هنرهای زیبا، شماره ۱۰، صص ۲۱-۱۲.

زیویار، پروانه، درودی، محمدرضا، رمضان پور سبحانی، اعظم (۱۳۹۳)، "کیفیت زندگی در محیط سکونت فرسوده، محله قیام منطقه ۱۲ شهر تهران"، فصلنامه رفاه اجتماعی، شماره ۵۴، صص ۸۵ تا ۱۱۰.

سید الحسینی، سید مسلم، حبیب، فرح، ماجدی، حمید (۱۳۹۱)، "رویکرد تعاملی سطوح و مقیاس طراحی شهری در فرآیند برنامه ریزی"، باغ نظر، شماره ۲۲، صص ۴۲-۵۴.

عباس زادگان، مصطفی، رضوی، حامده (۱۳۸۵)، "اتخاذ رویکردی نوین برای طرح‌های توسعه شهری، برنامه ریزی طراحی محور"، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۸، صص ۱۵ تا ۲۲.

عباس زادگان، مصطفی، روستا، مریم (۱۳۸۸)، "ارتقاء کیفیت فضاهای شهری در فرآیند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، نمونه موردی: محله صابونپز خانه تهران"، اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، مشهد

- استفاده از پتانسیل‌های مذهبی موجود در جلب گردشگر و افزایش تعاملات اجتماعی ساکنین (S11,O7,O6)

- توجه به انسجام کالبدی در بافت در توسعه‌های آتی و و نیز کالبد موجود به منظور یکپارچگی در ساختار ذهنی ساکنان (S1,O13)

- ارائه خدمات به منظور ارتقای سطح زندگی اجتماعی (S11,S2,O7,O8,O6)

بر اساس میانگین وزن هر کدام از عوامل SWOT که در جدول ۶ نشان داده شده است، نقاط ضعف (W) بالاترین اولویت را دارا می‌باشند و پس از آن نقاط قوت (S)، فرصت‌ها (O) و تهدیدها (T) به ترتیب در اولویت‌های بعدی ارتقا کیفیت محیطی قرار دارند. بر این اساس، راهبردهای انطباقی (WO)، راهبردهای دفاعی (WT)، راهبردهای تهاجمی (SO) و راهبردهای اقتضایی (ST) نیز به ترتیب در دستیابی به ارتقا کیفیت محیطی دارای اهمیت می‌باشند.

منابع

ایرانی بهبهانی، هما، زندی، شهین، مهرو ابرکار (۱۳۷۷)، "بقا محیط طبیعی درون شهری و استفاده بهینه از آن" (مطالعه موردی: دره فرحزاد)، نشریه محیط شناسی، شماره ۳۰، صص ۴۳ تا ۵۴.

بهزاد فر، مصطفی (۱۳۸۱)، "مفهوم طراحی شهری و انگاره‌های قطعیت پسند"، نشریه مدیریت شهری، شماره ۹، صص ۱۶ تا ۲۷.

پاکزاد، جهان‌شاه (۱۳۸۱)، "طراحی شهری: کیفیت محیط شهری، مطالبه معوقه شهروندان"، مدیریت شهری، شماره ۹، صص ۶ تا ۱۵.

مرکز مطالعات برنامه ریزی شهری (۱۳۷۹)، "تدوین شیوه‌های مناسب تهیه طرح‌های شهری در ایران"، سازمان شهرداری‌های کشور، تهران.

مهندسین مشاور معمار و شهرساز سراوند (۱۳۸۴)، "الگوی توسعه منطقه ۲ شهرداری تهران"

نوروزی، مصطفی (۱۳۹۱)، "ارزیابی شاخص‌های ذهنی کیفیت محیط (رضایتمندی) در بافت‌های فرسوده شهری؛ مطالعه موردی محله آبکوه مشهد"، پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه تربیت مدرس.

نوفل، علیرضا (۱۳۸۹)، "راهنمای طراحی شهری جهت ارتقای کیفیت محورهای شهری، نمونه مطالعاتی گذر ادیان: منطقه ۱۲ شهرداری تهران"، پایان نامه کارشناسی ارشد طراحی شهری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس.

Gorener. A, Toker. K, Ulucay. K (2012), "Application of Combined SWOT and AHP: A Case Study for a Manufacturing Firm", *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 58, pp 1525 – 1534

Kangas. J, Pesonen. M, Kurttila. M, Kajanus. M (2001), "A'WOT: Integrating the AHP With SWOT Analysis" 6th ISAHP 2001 Proceedings, Berne, Switzerland, pp. 189-198.

Kline, R. B., (2010) "Principles and Practice of Structural Equation Modeling", NY: Guilford Press

Kurttila, M., Pesonen, M., Kangas, J. and Kajanus, M. (2000), Utilizing the analytical hierarchy process (AHP) in SWOT analysis – A hybrid method and its application to a forest-certification case. *Forest Policy and Economics*, 1, 41-52.

Oreski. D (2012), "Strategy development by using SWOT – AHP", *TEM Journal – Volume 1, Number 4*, pp 283-291.

عباس زادگان، مصطفی، وحیدیان، ریحانه (۱۳۸۸)، "راهبرد طراحی فرآیند محور و محصول محور کیفیت‌های محیط شهری"، فصلنامه علمی – پژوهشی باغ نظر، شماره ۱۲، سال ششم، صص ۳ تا ۱۶.

علیپور، روجا، خادمی، مسعود، سنماری، محمد مهدی، رفیعیان، مجتبی (۱۳۹۱)، "شاخصه‌های کیفیت محیطی در شناسایی اولویت‌های مداخله در محدوده بافت فرسوده شهر بندر لنگه"، فصلنامه علمی – پژوهشی باغ نظر، شماره ۲۰، سال نهم، صص ۱۳ تا ۲۲.

عندلیب، علیرضا (۱۳۹۲)، "اصول نوسازی شهری: رویکردی نو به بافت‌های فرسوده"، انتشارات آذرخش، تهران.

گلکار، کوروش (۱۳۷۹)، "مؤلفه‌های سازنده کیفیت طراحی شهری"، نشریه صفا، شماره ۳۲، صص ۳۸ تا ۶۵.

کارمونا، متیو، هیت، تیم، اک، تنر، تیسدل، استیون، (۱۳۸۸)، "مکان‌های عمومی، فضاها شهری، ابعاد گوناگون طراحی شهری" ترجمه ف. قرائی، م. شکوهی، ز. اهری، ا. صالحی، اداره انتشارات دانشگاه هنر، تهران.

گلکار، کوروش (۱۳۸۵)، "مناسب سازی تکنیک تحلیلی سوات (SWOT) برای کاربرد در طراحی شهری"، نشریه صفا، شماره ۴۱، صص ۴۴ تا ۶۵.

گلکار، کوروش (۱۳۸۸)، "طراحی شهری سیاست گذار و طراحی شهری طرح ریز: الگوهای عملیاتی برای تدوین ابزارهای هدایت و کنترل در ایران"، نشریه صفا، شماره ۴۶، صص ۵۴ تا ۶۶.

محمدی، جمال، تفکری، اکرم (۱۳۹۴)، "سنجش شاخص‌های کیفیت محیط در بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی محله امام زاده یحیی منطقه ۱۲ تهران)"، نشریه برنامه ریزی و آمایش فضا، دوره نوزدهم، شماره ۱، صص ۱۱۰ تا ۱۲۶.