

## تحلیل ساختار فضایی - کالبدی بافت فرسوده شهری با استفاده از روش

### تحلیل استراتژیک - سلسله مراتبی (SWOT-AHP)

نعمت حسین زاده\*<sup>۱</sup>، فردین نضافتی نمین<sup>۲</sup>، علی توکلی یرکی<sup>۳</sup>، هادی احمدی<sup>۴</sup>، یونس غفاری<sup>۵</sup>

<sup>۱</sup> - دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد یادگار امام خمینی (ره) شهر ری، تهران، ایران

<sup>۲</sup> - عضو هیأت علمی دانشگاه پیام نور

<sup>۳</sup> - گروه برنامه ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی تهران، ایران

<sup>۴</sup> - گروه مدیریت منابع انسانی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی

<sup>۵</sup> - گروه طراحی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد شهر قدس

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۲/۲۳

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۲/۰۸

#### چکیده

بافت فرسوده، به مفهوم فرسودگی کالبدی و اجتماعی، محصول تاثیر و تاثر متقابل فرایندهای اجتماعی و فضای جغرافیایی است. بدین سبب موضوع بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، همواره یکی از مسائل و چالش‌های شهرهای امروزی است، که اندیشمندان حوزه‌های مختلف و مدیران شهری را به حیطة تلاش در جهت بهسازی و نوسازی آن کشانده است. فرسودگی واقعی است که تاکنون بیشتر شهرهای با سابقه و تاریخی ایران، تحت تاثیر آن قرار گرفته‌اند. آنچه مسلم است، این گونه شهرها را رشد بافت شهری مختل کرده و آن را به پیرامون سوق می‌دهد بنابراین افزون بر نابودی بافتهای درونی و با سابقه شهری، هزینه‌های هنگفتی را با ایجاد بافت‌های نوظهور برگردن شهر تحمیل می‌کند. رویکرد حاکم بر این پژوهش، توصیفی، تحلیلی است و ماهیت آن میتواند کاربردی باشد بدین منظور داده‌های آماری مورد نظر، از سازمانهای مربوطه تهیه شده است. بر همین اساس هدف اصلی پژوهش حاضر تحلیل ساختار فضایی - کالبدی بافت فرسوده شهری با استفاده از روش تحلیل استراتژیک - سلسله مراتبی در منطقه ۱۷ شهرداری تهران می‌باشد. روش انجام پژوهش توصیفی - تحلیلی و پیمایشی است. اطلاعات مورد نیاز آن به صورت کتابخانه‌ای و میدانی است. در مرحله تحلیل ابتدا مقادیر و داده‌های (نقاط قوت و ضعف، فرصت و تهدید) و کلیه شاخص‌ها با مدل (Swot) استخراج شدند سپس بر اساس روش تحلیل سلسله مراتبی (AHP) به وزن دهی شاخص‌های مربوطه پرداخته شده است. و در انتها اولویت‌ترین راهبردهای ساماندهی بافت فرسوده این منطقه شناسایی شد. نتایج حاصله نشانگر آن است که رویکرد مداخله مشارکتی به صورت بهسازی و نوسازی در بافت در اولویت اول مداخله قرار دارد. بدین صورت که قسمت‌های عمده بافت در حواشی خیابان‌های اصلی آن با توجه به شاخص‌های مطرح شده و گستردگی پراکنش آنها و وزن‌های بدست آمده از نظرات کارشناسان عمدتاً نیازمند مداخله به صورت بهسازی و نوسازی می‌باشد.

واژگان کلیدی: ساختار فضایی - کالبدی، بافت فرسوده شهری، روش تحلیل استراتژیک - سلسله مراتبی (SWOT)

(AHP)

## ۱- مقدمه

در چند دهه گذشته رشد جمعیت و گسترش کالبدی نقات شهری کوچک و بزرگ متناسب با روند تامین مسکن و خدمات پایه به ویژه برای گروه های کم درآمد نبوده و نظام برنامه ریزی نتوانسته به تقاضای این گروه ها به تناسب با توان مالی آنها پاسخ دهد. لذا گروه های بیشتری از مشمول نظام رسمی برنامه ریزی خارج می شوند و این شکاف موجب شکل گیری پدیده ای به نام فقر شهری شده است. رشد آبادی های پیرامون شهرهای بزرگ و متوسط بر اثر مهاجرت مازاد نیروی کار، تفکیک های غیررسمی زمین و ساخت و سازهای غیر مجاز را شدت بخشیده و به تدریج زمینه شکل گیری سکونتگاههای غیررسمی را فراهم آورده است که بازتاب کالبدی آن در قطعه بندی های کوچک زمین و مسکن، شبکه معابر و بافت فرسوده نابسامان، کمبود یا نبود خدمات پایه در این سکونتگاهها جلوه گر می شود. بخش عمده این سکونتگاهها برای اراضی ناپایدار از قبیل گسل ها، مسیل ها، حریم دکل های برق فشارقوی، راه آهن و در مجاورت انواع آلاینده های زیست محیطی یا بستر آلوده، به صورت سریع و خارج از برنامه ریزی رسمی شهرسازی و بدون رعایت استاندارد های ساختمانی به وجود آمده و شکل گرفته اند (حیدری، ۱۳۸۹: ۷). شهرنشین شدن جمعیت، افزایش جمعیت شهرها و به تبع آن توسعه شهرهای کوچک، ویژگی عصر حاضر است که شرایط خاصی را در ارتباط با کاربری های مسکونی و تأمین مسکن برای ساکنین شهری ایجاد کرده است (رضویان و بیرامزاد، ۱۳۸۷: ۱۰۲). چنین شرایطی باعث شده تا «توسعه پایدار»، هدف و راهبرد اصلی برنامه های توسعه کشورها در هزاره سوم تمدن انسانی قرار گیرد (سرتیپی پور، ۱۳۹۰: ۲۰). لذا توسعه پایدار این شهرها در گرو داشتن برنامه ریزی و مدیریت کارآمد می باشد. در یک نگاه کلی محلات بافت فرسوده را می توان مجموعه ای از کاربری های شهری و روستایی، ساکنین، مراجعه کننده گان و نیروهای درونی و بیرونی موثر بر آن تعریف کرد؛ در میان انواع کاربری های نیز، کاربری مسکونی با در اختیار داشتن حجم قابل توجهی از وسعت شهرها یا مناطق از اهمیت ویژه ای برخوردار است. از پدیده های ناپایدار کننده اسکانهای غیررسمی عدم توجه به سازه ها، به ویژه سازه های مسکونی از دیدگاه مدیریت بحران در مواقع حادث شدن بلایای طبیعی به صورت عام و زلزله به صورت خاص می باشد. از این رو مدیریت بحران تلاش دارد که اولاً از وقوع حوادث پیشگیری کند، ثانیاً در صورت وقوع به مقابله با آن برود و ثالثاً پس از فروکش کردن بحران برای بازسازی آن تلاش کند (احدنژاد و همکاران، ۱۳۸۶: ۳). لذا مدیریت بحران، را می توان فرایند پیش بینی و پیشگیری از وقوع بحران، برخورد، مداخله در بحران و سالم سازی بعد از وقوع بحران تعریف کرد (ناصری، ۱۳۸۰: ۳۴).

بر این اساس مدیریت بحران ها به صورت یک فرایند بوده که در بلند مدت ترتیب داده شده، شکل می گیرد و می تواند به اختلالات طبیعی، انسانی و ... به صورت لحظه ای یا مداوم پاسخ دهد. در چرخه مدیریت بحران، برنامه ریزی فرایند اصلی محسوب می شود. برنامه ریزی فرایند ذهنی و عملی مجموعه ای از تصمیم گیری های سنجیده ای است که بر اساس قیودات کمی، کیفی، زمانی و مکانی شیوه دخالت انسان را در موضوعی مشخص، بیان کند (رهنمایی و شاه حسینی، ۱۳۸۳: ۶). تأثیر و نقش برنامه ریزی در فرایند مدیریت بحران دارای پنج مرحله می باشد که عبارتند از:

لحظه وقوع، گریز و پناه، عملیات نجات و امداد رسانی، استقرار موقت و عملیات پاکسازی و بهسازی (احدنژاد و همکاران، ۱۳۸۶: ۳). از این رو مقاله حاضر به دنبال پاسخ به این سوالات اساسی می باشد که «عوامل مؤثر در میزان آسیب های وارد شده به واحدهای مسکونی به صورت عام و محلات بافت فرسوده منطقه ۱۷ شهرداری تهران به صورت خاص کدامند؟» و «استراتژی های مناسب به منظور کاهش آسیب های ناشی از بحران های طبیعی و اجتماعی در این محلات کدامند؟».

## ۲- اهداف پژوهش

هدف این پژوهش راهبرد های مدیریت بحران در سکونتگاههای بافت فرسوده منطقه ۱۷ شهرداری تهران با استفاده از روش تحلیل استراتژیک- سلسله مراتبی (SWOT-AHP) و با تأکید بر ساماندهی و توانمند سازی می باشد زیرا کم کاری و بی تفاوتی نسبت به تغییرات و رشد سریع جمعیتی و فیزیکی در این محلات و کوتاهی در برخورد با این پدیده آثار مخربی در حال حاضر و آینده نه چندان دور در پی خواهد داشت این آثار مخرب ممکن است به صورت اجتماعی و یا حوادث طبیعی بروز پیدا کند، پس مدیریتی یکپارچه و کارآمد همراه با برنامه ریزی دقیق در این محلات این ضرورت را پیدا می کند که هرچند به طور کامل و قاطع نتوان با این پدیده و آثار مخرب آن مقابله کرد اما تا حدودی می توان با مدیریتی صحیح و توانمند از آن جلوگیری کرد و از پیامدهای مخرب آن تا حدودی کاست. در نتیجه برای رسیدن به این امر باید اهدافی را در نظر بگیریم زیرا تعریف اهداف برای هر مطالعه باعث روشن شدن چارچوب حرکتی شده که هادی فرایند پژوهش می باشد از این رو اهدافی که در این باره دنبال خواهد شد به صورت هدف های معین ذیل می باشد:

۱. نشان دادن وضعیت مسکونی محلات بافت فرسوده در منطقه ۱۷ شهرداری تهران به لحاظ آسیب پذیری در برابر سوانح طبیعی.
۲. تقلیل اثرات مخرب عوامل مؤثر در میزان آسیب های وارد شده به واحدهای مسکونی به صورت عام و واحدهای مسکونی محلات بافت فرسوده در منطقه ۱۷ شهرداری تهران به صورت خاص.
۳. به دست آوردن استراتژی های مناسب به منظور کاهش آسیب های ناشی از بحران در این منطقه و اولویت و اقدامات از جانب مدیریت شهری و چگونگی بهره گیری از گروه های مردمی و سازمان های غیردولتی در راستای ساماندهی و توانمندسازی این محلات از اهداف این پژوهش می باشد.

## ۳- ضرورت تحقیق

در حال حاضر شرایطی حاکم است که مجموعه مدیریت شهری و دولت ناگزیر از مقابله با مشکلات فزاینده ناشی از فرسودگی بافت های ناکارآمد شهری اند در این شرایط باید از پیشنهادها و راهکارها عملی و کارآمد به منظور ساماندهی این محله ها استقبال نمایند. در این خصوص لازم است از تحقیقات و پژوهش های به عمل آمده استفاده نمایند و موضوع را به صورت همه جانبه بررسی نمایند، زیرا در صورت عدم اتخاذ سیاست ها و راهکارها مورد نیاز، این فرسودگی بافت منجر به ناهنجاریهای اجتماعی، بالا رفتن آمار ارتکاب جرم (کاهش احساس امنیت اجتماعی) و مقایسه اجتماعی می گردد. بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری، بخش اعظمی از سطح شهرهای کشور را تشکیل می دهند. اگر چه این بافت ها به دلیل داشتن مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست محیطی از عمده چالش های مدیریت شهری و نظام شهرسازی می باشند و برای کل گستره شهری یک تهدید جدی به شمار می آیند؛ با این حال مهمترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین برای اسکان جمعیت، تأمین فضاهای باز خدماتی و نیز بهبود محیط زیست می باشند. متأسفانه اتخاذ سیاست های ناکارآمد در عرصه برنامه ریزی و مدیریت شهری در زمینه احیا و بهسازی بافت های فرسوده نه تنها امکان استفاده مجدد و حداکثری از این موقعیت را به مخاطره افکنده بلکه به تدریج موجب فرسودگی و ناکارآمدی بخش قابل توجهی از بافت های هسته مرکزی و میانی شهرها و ایجاد تضاد شدید بین بافت های شهری، به ویژه بافت های جدید که با تغییرات در نقش عملکردی خدماتی شهرها

ایجاد شده اند، با بافت های فرسوده که توان تطابق با این تغییرات را نداشته اند، گردیده است (سجادی، ۱۳۹۰: ۵۶). این بافت ها علاوه بر وجود مسائل و مشکلات کالبدی، فضای شهری را نیز دچار تنزل نموده و حضور انسان را در فضاهای شهری با معضل روبرو ساخته اند (مهدی زاده، ۱۳۸۳: ۳۵). از سویی دیگر این بافت ها به دلیل قدمت و در اکثر موارد فرسودگی و فقدان تأسیسات و خدمات اولیه و ضروری برای زندگی شهری امروز، در پاسخ گویی به نیازهای شهروندان خود دچار نارسایی های اساسی می باشند. همین امر خود باعث تخلیه این بافت ها توسط ساکنان بومی و قدیمی و حرکت سکونتی آنان به سمت فضاهای جدید یا پیرامونی شهر گشته و به تبع آن، مهاجرت قشرهای کم درآمد و روستایی به این بافت ها رو به فزونی می گذارد. وضعیت دسترسی های بافت های فرسوده مرکزی شهرها بطور مثال منطقه ۱۷ شهرداری تهران که عمدتاً بدون طرح قبلی ایجاد شده اند، از ساختاری نامنظم برخوردارند و دسترسی های موجود در آنها غالباً پیاده می باشد، به گونه ای که اکثر معابر آن بن بست یا با عرض کمتر از شش متر بوده و ضریب نفوذ پذیری در آنها کم است. وضعیت خدمات و زیرساخت های شهری بافت های فرسوده به لحاظ برخورداری از خدمات، زیرساخت ها و فضاهای باز، سبز و عمودی دچار کمبودهای جدی هستند (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶: ۷۶-۶۶). مسلماً فضاهای شهری بیش از حد فرسوده، مخروبه و بیغوله ها، بستر ساز ناهنجاری های اجتماعی نیز می گردند و مکان هایی افسرده، مغشوش، ناامن و بدون مشارکت ساکنان را پی می ریزند (قربانیان، ۱۳۸۹: ۷۹). لزوم مداخله هدفمند، حفظ هویت بافت مرکزی و تکامل و پویایی آن به منظور حفظ ساختار شهر، ضرورت بررسی موضوع را مطرح می سازد. در واقع پژوهش حاضر اقدام به بررسی رویکردی تلفیقی به منظور بهسازی و ساماندهی بافت های فرسوده مرکزی با هدف دستیابی بر ارتقای کیفیت زندگی در محدوده به کمک اصول پایداری و شاخص های رسیدن به بافت پایدار شهری کرده است، تا با توجه به آن زمینه پایداری بیشتر در بافت های شهری را فراهم سازد.

#### ۴- پیشینه پژوهش

گام های نخستین در خصوص احیای بافت قدیم شهرها را باید در اروپای غربی، به ویژه در کشور های فرانسه و انگلیس، به دلیل آغاز انقلاب صنعتی در آنها (دوره ۱۸۳۰-۱۷۶۰) و گسترش شهرنشینی پس از آن جست و جو کرد که به سابقه زیاد شهرها در این گونه کشورها، نسبت به کشورهای دیگر منجر شد. در واقع جنبش احیای مراکز شهری بیش از ۱۵۰ سال در این کشورها سابقه دارد. این جنبش با فعالیت بارون. جی. هوسمان، شهردار وقت پاریس، برای نوسازی مرکز این شهر در دهه ۱۸۵۰ آغاز شد و با طرح لوکوربوزیه (۱۹۶۵-۱۸۸۷) با عنوان شهر درخشان در دهه ۱۹۲۰ که خواهان فدا کردن بخش قدیمی پاریس با روش جایگزینی بناهای عظیم بود. اجرا و وارد مرحله جدیدی شد (رهنما، ۱۳۸۸: ۱۸۱-۱۸۰). این در حالی است که در ایران، دگرگونی های شهرها از دوران پهلوی آغاز شد. به گفته ی دیگر، انقلاب صنعتی با ایجاد تغییرات اساسی در روابط تولیدی و اجتماعی و بازسازی های پس از جنگ جهانی دوم، اساس این دگرگونی ها در غرب بود (ابلقی، ۱۳۸۰: ۱۱۴). نخستین نگرش ها به بافت های قدیمی در ایران، در سال ۱۳۵۰ در نخستین گردهمایی مرمت بناها و شهرهای تاریخی شکل گرفت که در آن، مسئله ی حفاظت و مرمت شهرها و بناها به عنوان عامل مؤثر در توسعه کشور مطرح شد (فرخ زنوزی، ۱۳۸۰: ۷).

در خصوص بافت فرسوده شهرها در ایران و جهان، پژوهش های مهمی انجام شده که از جمله آن می توان به موارد زیر اشاره کرد:

- ادوین. چان و لی. گرس، (۲۰۰۸)، به شناسایی مفهوم طراحی شهری پایدار و بررسی فاکتورهای اساسی مورد نیاز برای بهبود پایداری اجتماعی در پروژه های بهسازی و تجدید حیات شهری می پردازند. در این پژوهش که از طریق یک بازدید پرسش نامه ای در هنگ کنگ انجام شد، نظرات معماران، طراحان، مدیران توسعه دارایی و شهروندان محلی جمع آوری و مورد ارزیابی واقع شد. نتایج بدست آمده از تجزیه و تحلیل عوامل گوناگون نشان می دهد که باید ویژگی های مشخص طرح برای دست یابی به پایداری اجتماعی همسو شوند. رضایتمندی از تقاضا (نیازها) ی آسایش، حفظ و نگهداری منابع و محیط، ایجاد محیط زندگی هماهنگ، دسترسی آسان به عملکردهای زندگی روزانه، شکل توسعه و در دسترس بودن فضاهای بازار از عوامل اساسی و مهم برای افزایش پایداری اجتماعی در پروژه های نوسازی شهری محلی محسوب می شوند.

- اوزلم گزی، (۲۰۰۹)، به بررسی راهکارهای بهسازی و باز زنده سازی نواحی مسکونی غیر معمور و فرسوده در شهر آنکارا می پردازد و باز زنده سازی و نوسازی این مناطق را استراتژی فضایی جهت هویت بخشیدن به ساکنین این مناطق و افزایش تجهیزات مورد نیاز شهروندان می داند.

- همچنین در ایران، حبیبی و همکاران، (۱۳۸۶)، در کتاب بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری به بررسی انواع بافت ها و مسائل و مشکلات آن، تاریخچه طراحی و نوسازی و بهسازی، طرح های نوسازی و بهسازی بافت های قدیم و فرسوده در ایران و مسائل مربوط به این طرح ها پرداخته و نتیجه گیری می کند که در هرگونه بهسازی و نوسازی باید بین اهداف، منابع و وسایل دستیابی به آن ها هماهنگی ایجاد شود و از تمامی منابع و امکانات به صورت برنامه ریزی شده بهره برداری شود (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶).

- یوسفی، (۱۳۸۷)، در پایان نامه کارشناسی ارشد خود با عنوان تحلیل فضایی بافت فرسوده شهری و آینده نگری آن ها در محلات ریحان و خیابان شهر قزوین به تحولات و تغییرات محله های ریحان و خیابان در شهر قزوین پرداخته است و به این نتیجه رسیده است که عوامل محیطی، توسعه فیزیکی شهر و مهاجرت ساکنان، سبب تغییر و تحول این دو محله شده است (یوسفی، ۱۳۸۷: ۱۵۵).

- داوود پور و نیک نیا، (۱۳۹۰)، در پژوهشی تحت عنوان بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری در بافت فرسوده کوی سجادیه با بررسی ویژگی های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی محدوده مورد مطالعه به این نتیجه رسیده است که بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری را از چشم اندازی دیگر و با نگرش به مقوله توسعه پایدار باید مورد تحلیل قرار داد (داوود پور و نیک نیا، ۱۳۹۰: ۱).

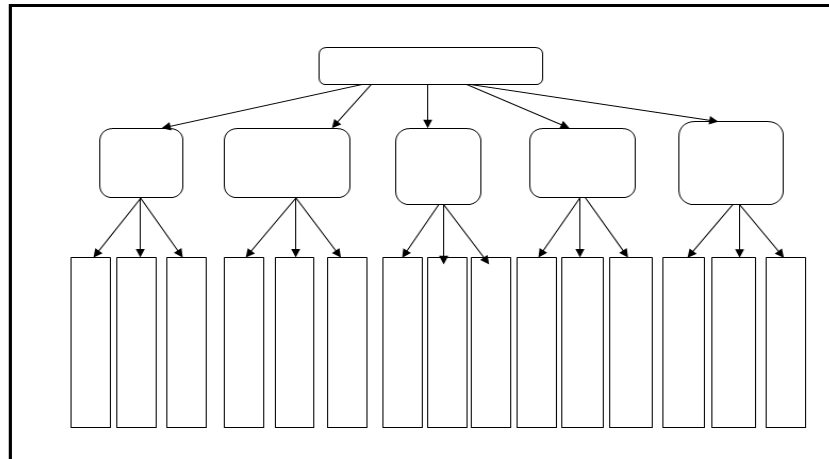
## ۵- مواد و روش تحقیق

محدوده مورد مطالعه این پژوهش بافت فرسوده منطقه ۱۷ شهرداری تهران روش تحقیق حاضر توصیفی- تحلیلی است و نوع آن کاربردی نظری است. مبانی تئوریک آن براساس مطالعات اسنادی، کتابخانه ای و بازدید میدانی و مراجعه شهرداری این منطقه انجام گرفته است. با توجه به اینکه آنالیز *SWOT* به عنوان یک ابزار مهم در فرایند برنامه ریزی استراتژیک، نقص هایی نیز دارد. از جمله اینکه در زمان استفاده از *SWOT*، آنالیز فاقد امکان ارزیابی جامع موقعیت تصمیم گیری است و صرفاً تعیین و لیست تعدادی از عوامل در گروه های نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و

تهدیدها، نمی‌تواند مهمترین گروه و مهمترین عوامل را مشخص سازد. علاوه بر این *SWOT* ابزارهای تعیین اهمیت عوامل و یا ارزیابی گزینه‌های تصمیم‌گیری را مطابق با عوامل فراهم نمی‌کند. بنابراین می‌توان چنین نتیجه گرفت که نتایج حاصل از آنالیز *SWOT* اغلب صرفاً یک شیوه لیست کردن عوامل با یک بررسی کیفی نه چندان کامل از عوامل درونی و بیرونی است. از آنجا که فرایند برنامه‌ریزی اغلب در برگیرنده تعداد زیادی از معیارها و وابستگی‌های درونی آنهاست، ممکن است که استفاده از *SWOT*، ناکافی و ناکارآمد باشد.

اینک به منظور افزایش کارایی آن در فرایند برنامه‌ریزی استراتژیک، به نظر می‌رسد که یکی از راهکارها، ادغام *SWOT* با تکنیک *AHP* به‌عنوان یکی از روش‌هایی است که به منظور کمی‌سازی عوامل *SWOT* و فراهم کردن امکان ارزیابی اهمیت نسبی عوامل هر یک از گروه‌ها و به طور کلی ارزیابی موقعیت‌های تصمیم‌گیری با *SWOT*، تلفیق می‌شود. در ترکیب *SWOT* و *AHP*؛ در وهله اول *SWOT* چارچوب پایه‌ای فراهم می‌کند که درون آن، آنالیز موقعیت تصمیم‌گیری انجام می‌شود و آنگاه *AHP* در انجام هر چه تحلیلی‌تر نمودن *SWOT* کمک می‌کند. مزیت‌های استفاده از *AHP* در آنالیز *SWOT*، در بررسی کمی عوامل *SWOT* و گنجاندن اولویت‌های تصمیم‌گیری در موقعیت برنامه‌ریزی است. در این تحقیق پس از تعیین عوامل در گروه‌های نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای محدوده مطالعاتی، تکنیک *AHP* جهت اولویت‌بندی عوامل *SWOT* و سپس اولویت‌بندی گروه‌های *SWOT* مورد استفاده قرار گرفت. در نهایت به استخراج راهبردهای نوع مداخله در بافت‌های فرسوده شامل: راهبردهای تهاجمی، تنوع، بازنگری و تدافعی پرداخته‌ایم. به منظور بالا بردن کیفیت آنالیز *SWOT-AHP*، از چند کارشناس شهرداری در زمینه برنامه‌ریزی شهری و بافت فرسوده که با حوزه مورد مطالعه آشنا بوده و یا در آنجا زندگی می‌کنند خواسته شد تا عوامل *SWOT* را در قالب تکنیک *AHP* وزن‌دهی کنند.

فرآیند تحلیل سلسله مراتبی (*AHP*) روشی است منعطف، قوی و ساده که برای تصمیم‌گیری در شرایطی که معیارهای تصمیم‌گیری متضاد، انتخاب بین گزینه‌ها را با مشکل مواجه می‌سازد، مورد استفاده قرار می‌گیرد. این روش ارزیابی چند معیاری ابتدا در سال ۱۹۸۰ به وسیله توماس ال ساعتی پیشنهاد گردید و تاکنون کاربردهای متعددی در علوم مختلف داشته است (زبردست، ۱۳۸۰: ۵۲). این تکنیک براساس مقایسه دو به دو بنا شده و امکان بررسی و تصمیم‌گیری مسائل با معیارهای چندگانه و کمی و کیفی را با یکدیگر امکان‌پذیر می‌کند (قدسی پور، ۱۳۸۶ و اصغر پور، ۱۳۸۷). در این راستا جهت ماتریس نهایی اولویت‌های بین گروهی عوامل *SWOT* که به کمک وزن‌دهی به روش *AHP* تعیین گردیدند را استخراج و نزولی نمودیم.



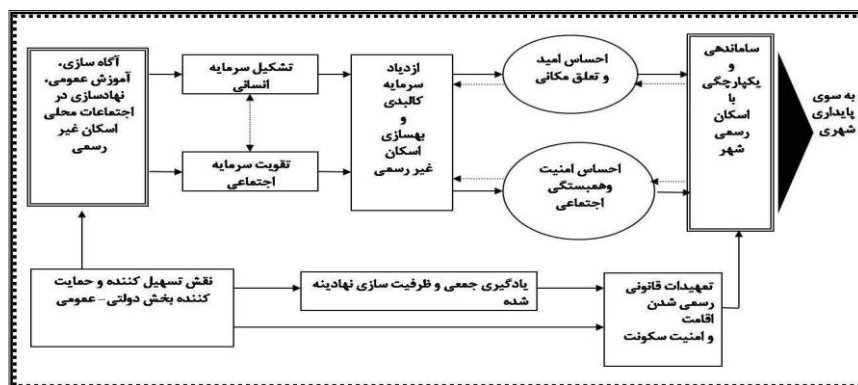
شکل (۱): مدلی از فرایند تحلیل سلسله مراتبی (AHP)، مأخذ (نگارندگان)

## ۶- مبانی نظری پژوهش

### ۶-۱- توانمند سازی نواحی مسکونی محلات بافت فرسوده<sup>۱</sup>

بافت فرسوده شهری و سکونتگاه غیررسمی واقعیتی موجود در پهنه های سکونتگاهی کشور است. در این واقعیت جمعیت فزاینده ای از اقشار کم درآمد با سابقه کم شهرنشینی در محلات غیر مجاز و کم کیفیت زندگی می کنند (صرافی، ۱۳۸۱:۳). تاکنون به طور قاطع در دستگاه های رسمی کشور و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری، مانند طرح جامع شهری، به بافت فرسوده و اسکان غیررسمی پرداخته نشده است (اطهاری، ۱۳۸۱:۲۵). گستردگی این سکونتگاهها در سال های اخیر به حدی رسیده است که حتی در پیرامون کلان شهرها، روستاهای با ساختار بافت فرسوده شهری و اسکان غیررسمی شکل یافته و در حال افزایش است. اگر چه با تلاش نهادهای اجرایی این پدیده در کشور تا حدودی شناخته شده است. در راهبرد توانمند سازی و ساماندهی این سکونتگاه های کشور، در ابتدا این نگرانی وجود داشت که پذیرفتن این پدیده موجب رشد و تشدید این گونه سکونتگاه ها شده و در مجاورت و داخل شهرها و به ویژه کلان شهرهای کشور اشاعه می یابد. علیرغم کمی قدمت شهرسازی جدید در کشور (توفیق، ۱۳۶۹:۸) اقدامات مهمی برای تعیین استراتژی مدیریت بر شهرها و کلان شهرها صورت گرفته و برنامه ریزی های جامع و طرح های جامع - تفصیلی دستاوردهای مهمی همراه داشته که به طور خلاصه اثبات لزوم برنامه ریزی برای نظارت و هدایت توسعه شهری، ایجاد دانش ها و روش های جدید شهرسازی برای پاسخ به نیازهای جامعه، به کارگیری مفاهیم و فنون تازه برای پاسخ گویی به نیازهای جدید و اساسی از آن جمله می باشند (مرادی، ۱۳۸۴:۱۶۶ و مهندسان مشاور فرنهار، ۱۳۷۹). درباره بافت فرسوده و وضعیت آن در کشور و نیز چگونگی شکل گیری و رشد آن، نظریه های مختلفی مطرح شده است، به طور کلی اجتماعات بافت فرسوده از کجروی های اجتماعی و معضلات بیکاری و مسکن و مهاجران روستایی به وجود آمده است (پیران، ۱۳۸۱:۱۳). بر پایه این نظریه ها، اسکان غیررسمی در این بافتها را در ایران معلول مجموعه از عواملی می توان دانست که طی دهه های اخیر مورد توجه قرار گرفته است تا حدی که امروزه به عنوان سند رسمی توانمندسازی و ساماندهی این نوع بافتها در سازمان عمران و بهسازی شهری مطرح و در هیأت دولت به تصویب رسیده است (هفت شهر، ۱۳۸۱:۷۸-۸۳).

<sup>1</sup> - Empowerment of residential areas of dilapidated neighborhoods



شکل (۲): چارچوب نظری ساماندهی اسکان غیررسمی با رویکرد توانمندسازی - مأخذ: (صرافی، ۱۳۸۱: ۴)

### ۶-۲- ارتقا بخشی (بهسازی)<sup>۱</sup>

در دو دهه گذشته ارتقابخشی یا بهسازی بافت فرسوده شهری بیش از هر رویکرد دیگری مورد توجه سیاست‌گذاران و مدیران شهری قرار گرفته است. در حقیقت بهسازی شروعی برای به رسمیت شناختن حق شهروندی و حق زندگی فقرا در شهر است. این رویکرد در مقایسه با رویکردهای پیشین مزیت‌های فراوانی دارد و نه تنها جایگزین مناسبی برای پاکسازی و جابجایی است بلکه با حداقل اغتشاش زندگی اجتماعی و اقتصادی همراه است (ایراندوست، ۱۳۸۶: ۸۰).

جدول (۱): اجزای پروژه بهسازی و ارتقاء بخشی محلات بافت فرسوده شهری

اقتصادی	اجتماعی	فیزیکی
وام مسکن و زیرساخت‌ها	تسهیلات بهداشتی	زیرساخت‌های راه و پیاده راه
وام‌های کسب و کار کوچک	تسهیلات آموزشی	تأمینات بهداشتی
ایجاد اشتغال	تسهیلات اجتماعی محلی	جمع‌آوری زباله
تعلیم و حرفه‌آموزی	پارک‌ها و زمین بازی	فاضلاب
اتحادیه تجاری (تعاونی)	دیگر فعالیت‌های اجتماعی	آب آشامیدنی
		روشنایی معابر

مأخذ: (unesap, 2001p: 1)

### ۶-۳- چارچوب مفهومی مدل استراتژیک SWOT

ماتریس سوات (SWOT) یک واژه اختصاری برای قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها می‌باشد. این مدل، یک مرحله اولیه از یک تحلیل با هدف نهایی ارایه و اتخاذ سیاست‌های لازم برای تناسب میان عوامل داخلی و خارجی می‌باشد (Kajanus, 2000p: 718). تکنیک یا ماتریس SWOT، که گاهی TOWS نیز نامیده می‌شود، ابزاری برای شناخت تهدیدها و فرصت‌های موجود در محیط خارجی یک سیستم و بازشناسی ضعف‌ها و قوت‌های داخلی آن به

<sup>۱</sup>- upgrading



منظور سنجش وضعیت و تدوین راهبرد برای هدایت و کنترل آن سیستم است (نسترن و هوشمندفر، ۱۳۸۹: ۶۴). در واقع نقطه کلیدی این مدل، تجزیه و تحلیل دامنه ای از همه جنبه های موقعیتی سیستم و در نتیجه فراهم کننده چارچوب مفیدی برای انتخاب راهبرد است. تجزیه و تحلیل *SWOT*، شناسایی نظام مند عواملی است که راهبرد باید، بهترین سازگاری را با آنها داشته باشد. منطق رویکرد مذکور این است که راهبرد اثربخش باید قوتها و فرصتهای سیستم را به حداکثر برساند و ضعف ها و تهدیدها را به حداقل برساند. این جریان نظام مند، پشتیبانی است برای تصمیم گیری ها و راهکارها (Wheelen, 1995p:341). مدل *SWOT* اگر به طور صحیح به کار برده شود می تواند یک اساس و مبنای خوبی برای تنظیم استراتژی فراهم کند (Kajanus at all, 2004). این تحلیل دارای دو مؤلفه ای اصلی به شرح زیر است (خورشید و رنجبر، ۱۳۸۹: ۲۱):

۱. شاخص های شرایط درونی (*IFAS*): که توسط نقاط قوت و ضعف در وضعیت موجود توصیف می شوند.
  ۲. شاخص های بیرونی (*EFAS*) که از طریق تهدید موجود و فرصت های ناشناخته توصیف می شود.
- تکنیک *SWOT* و *AHP* یکی از تکنیک های برنامه ریزی راهبردی است و همچون دیگر تکنیک های مشابه باید ریشه آن را در رشته مدیریت بازرگانی و برنامه ریزی شرکت های خصوصی و بعضاً در علوم استراتژیک و نظامی جستجو نمود. اگرچه اینگونه تکنیک ها در آغاز توسط موسسات و بنگاه های خصوصی تدوین و به کار گرفته شده اند، لیکن با شناختن سودمندی آنها از دهه ۱۹۸۰ میلادی نظریه پردازان موفق گردیدند تا دامنه تکنیک مزبور را از قلمرو برنامه ریزی موسسات و بنگاه های خصوصی به برنامه ریزی شهری و مدیریت شهری در عرصه عمومی و برنامه های دولتی و همگانی تسری بخشیده و با الزامات آن منطبق سازند. شکل (۳) نمودار تجزیه و تحلیل *SWOT* را نشان می دهد:

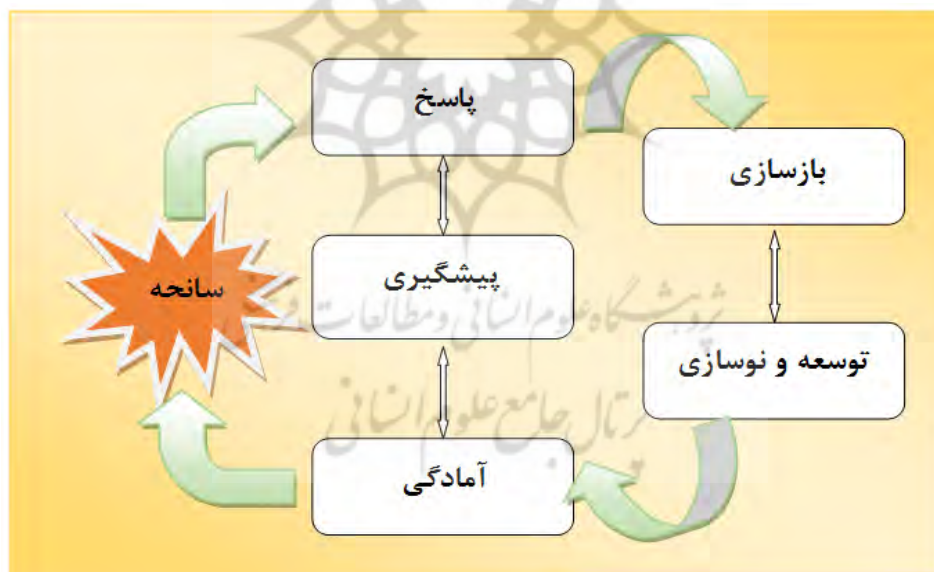


شکل (۳) نمودار تجزیه و تحلیل *SWOT*  
 مأخذ: (Wright and Priwgle, 1998p:64)

#### ۶-۴- مدیریت بحران و کاربری مسکونی

بشر از دیر باز در معرض قهر طبیعت بوده است، در واقع بلایای طبیعی در طول تاریخ جزء ناگزیر زندگی انسان می باشد. ایران نیز بر روی کمر بند زلزله واقع شده و گسل های فراوانی در آن وجود دارد، بنابراین فعالیت گسل ها و وقوع

زلزله در ایران به ویژه در سکونتگاههای بافت فرسوده شهری اجتناب ناپذیر است از این رو می توان به اهمیت مدیریت بحران در سیستم های سکونتگاهی جهان به صورت عام و ایران به صورت خاص پی برد. سازمان ملل متحد نیز با هدف فراهم آوردن زمینه تلاش جهانی کاهش آثار سوانح طبیعی، آخرین دهه قرن گذشته را به عنوان دهه بین المللی کاهش آثار طبیعی نامگذاری نمود که یکی از اهداف هفت گانه این دهه، مدیریت بحران بوده است (احمدیان، ۱۳۸۰: ۴۴). این در حالی است که در دنیای امروز، بسیاری از شهرها و محلات بافت فرسوده، حاشیه نشین، و اسکان غیررسمی به دلیل کم توجهی به محیط و نداشتن برنامه شناسایی و مدیریت بر آن، حتی با یک زلزله نه چندان سهمگین دچار شوک و بحران می شوند. یکی از مهمترین عواملی که در افزایش یا کاهش میزان خسارات و تعداد تلفات انسانی در هنگام بلایای طبیعی موثر است، وجود یا عدم وجود سیستم مدیریت بحران کارا می باشد (گرکز و همکاران، ۱۳۸۳: ۶۸۹). مسلماً نبود سیستم مدیریت کارا و متفکر موجب می شود تا در حین بلایای طبیعی و به ویژه زلزله، تلفات انسانی و اقتصادی فراوانی حادث شود که پیامدهای منفی روانی آن را حتی تا سالها نمی توان مرتفع کرد، همچنین به لحاظ اقتصادی، برای واکنش به بحران ها و بازسازی و بازتوانی ناشی از اثرات آنها منابع اقتصادی، که به نوبه خود پتانسیل رشد در یک کشور یا منطقه می تواند باشد، به کار می رود که هزینه های عمومی را افزایش داده و درآمد جامعه را مختل کرده و فعالیت های اقتصادی کاهش می یابند (Palling, et al, 2002 p:27).



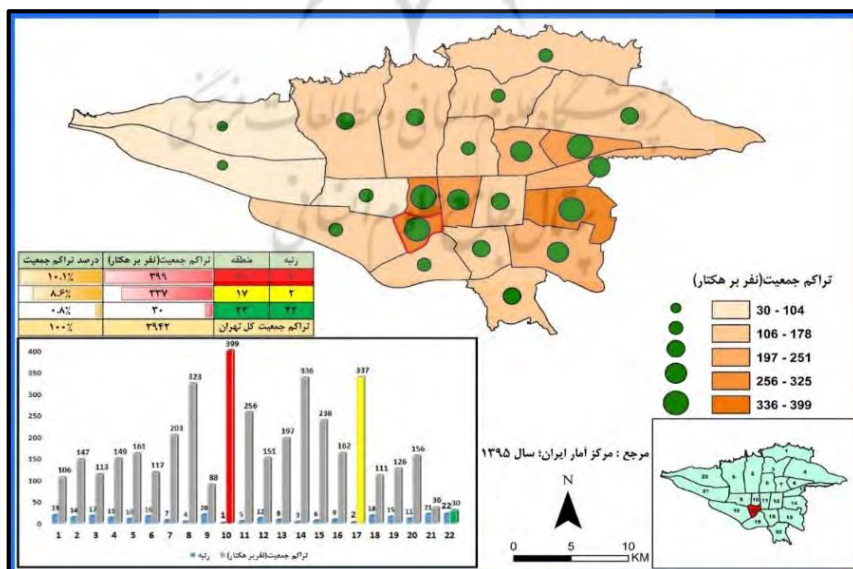
شکل (۴): نمودار چرخه مدیریت سوانح و بحران

مأخذ: (گیوه چی، ۱۳۸۹)

<sup>1</sup> -Idndr

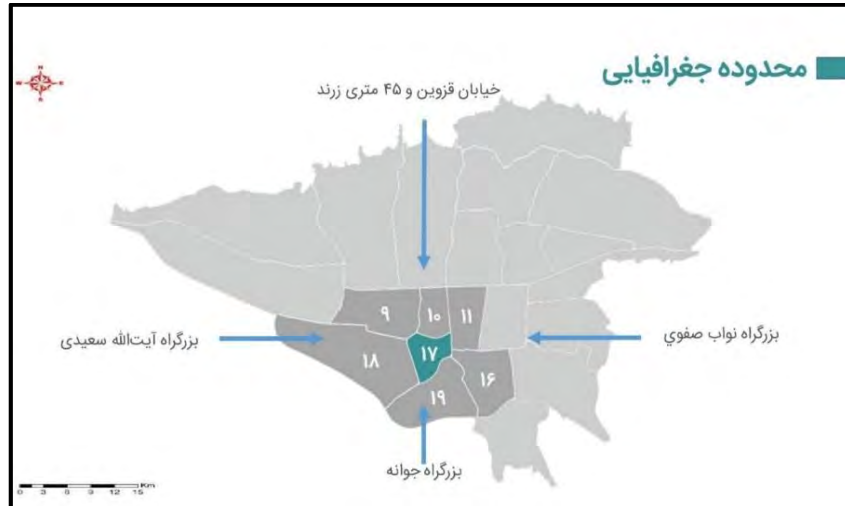
## ۷- محدوده و قلمرو پژوهش

منطقه ۱۷ شهرداری تهران از ۳ ناحیه و ۱۴ محله با جمعیتی حدود ۲۸۰ هزار نفر و تراکم جمعیت ۳۳۷ نفر بر هکتار (که بعد از منطقه ۱۰ رتبه دوم را دارد) تشکیل شده است. این منطقه از شمال به خیابان قزوین و ۴۵ متری زرنند، از شرق به بزرگراه نواب صفوی، از جنوب به بزرگراه جوانه (شهید چراغی) و از غرب به بزرگراه آیت الله سعیدی محدود می‌شود. مناطق همجوار منطقه مورد مطالعه در شمال مناطق ۹ و ۱۰، در شرق مناطق ۱۱ و ۱۶، در جنوب منطقه ۱۹ و در غرب منطقه ۱۸ می‌باشد (شکل ۶). مساحت این منطقه ۸۲۵ هکتار می‌باشد که حدوداً ۱,۳ درصد از مساحت کل تهران را شامل می‌شود و یکی از کم وسعت‌ترین مناطق تهران می‌باشد که در بین مناطق ۲۲ گانه رتبه ۲۱ را دارد. از ویژگی‌های خاص منطقه ۱۷ عبارتند از محورهای ارتباطی، مراکز تجاری و مرکز مذهبی منطقه محدوده بافت‌های فرسوده منطقه ۱۷، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری و سازمان نوسازی شهرداری تهران ۲۳۵,۵ هکتار محاسبه شده است (سازمان نوسازی و شهرداری منطقه ۱۷ تهران). وضعیت کلی بافت منطقه ۱۷ را نشان می‌دهد. جمعیت پهنه‌های فرسوده برابر ۱۲۶۵۰۰ نفر برآورد شده است. همانطور که قابل بررسی است از میان نواحی ۳ گانه بافت‌های فرسوده منطقه ۱۷، کمترین وسعت و حوزه بافت فرسوده مربوط به ناحیه ۱ با وسعت ۵۱/۰۳ هکتار است. پس از آن ناحیه ۲ با وسعت ۶۰,۴ هکتار می‌باشد. در این بین بیشترین میزان و وسعت بافت فرسوده منطقه ۱۷ مربوط به ناحیه ۳ است که در مجموع ۶۱,۱ هکتار از کل وسعت بافت فرسوده محدوده را به خود اختصاص داده است (دفاتر خدمات نوسازی شهری منطقه ۱۷ شهرداری تهران) در شکل زیر مساحت بافت‌های فرسوده منطقه ۱۷ به تفکیک محلات نشان داده شده است. از مهمترین طرح‌های نوسازی و بهسازی تهیه و اجرا شده در منطقه ۱۷ شهر تهران طرح تجمیع گذر خردپی با ۳۱ پلاک مسکونی و ۳ پلاک تجاری در محله امامزاده حسن (ع) است. همچنین منطقه ۱۷ با درصد نوسازی ۴۵/۷ درصد رتبه چهارم از لحاظ نوسازی در شهر تهران را دارا می‌باشد (سازمان نوسازی و شهرداری منطقه ۱۷ تهران).

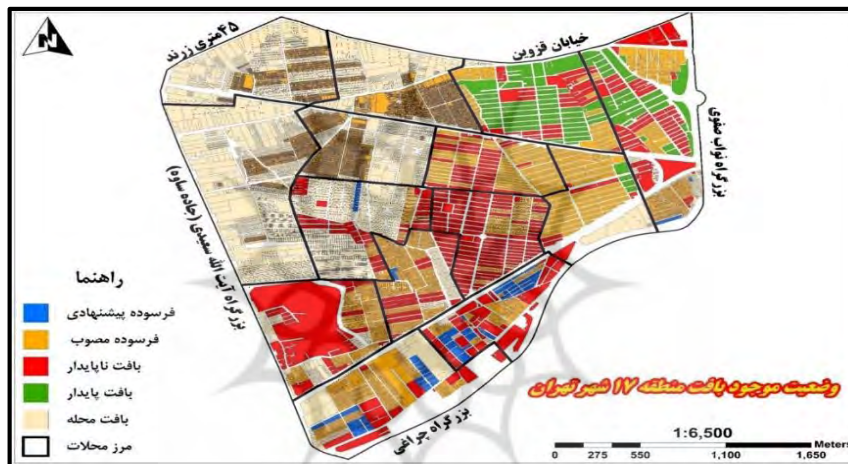


شکل (۵): نقشه مقایسه تراکم جمعیت در مناطق ۲۲ گانه با تأکید بر منطقه ۱۷

Source: Research finding



شکل (۶): محدوده مورد مطالعه



شکل (۷): نقشه کلی بافت موجود منطقه ۱۷

Source: Research finding

## ۸- تلفیق مدل راهبردی *AHP-SWOT* در تحلیل بافت فرسوده منطقه ۱۷ شهرداری تهران

با توجه به اینکه ماتریس *Swot*، که گاهی *tows* نیز نامیده می‌شود، ابزاری برای شناخت تهدیدها و فرصت‌های<sup>۱</sup> موجود در محیط خارجی یک سیستم و بازشناسی ضعف‌ها و قوت‌های داخلی آن به منظور سنجش وضعیت و تدوین راهبردها برای هدایت و کنترل یک سیستم است (مرادی مسیحی، ۱۳۸۱: ۴۰)، در این پژوهش به منظور تحلیل فرصت‌ها و تهدیدها و همچنین قوت‌ها و ضعف‌های موجود در بافت فرسوده این منطقه از آن بهره گرفته شده است. به طور

1- Threats  
2- Opportunities  
3- Weakness  
4- Strengths

اجمال می‌توان گفت این تکنیک ابزاری برای تحلیل وضعیت و تدوین راهبرد است از طریق زیر پی‌جویی می‌گردد: (ابراهیم‌زاده و آقاسی، ۱۳۸۸: ۱۵۰).

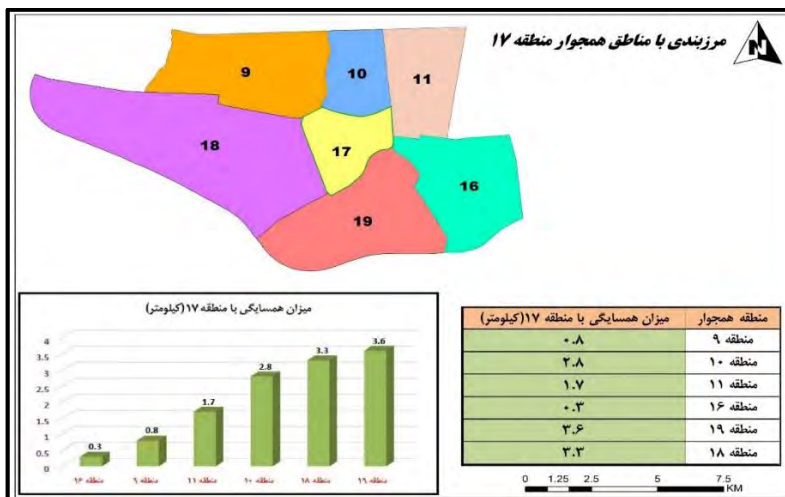
- بازشناسی و طبقه‌بندی قوت‌ها و ضعف‌های درونی سیستم؛
- بازشناسی و طبقه‌بندی فرصت‌ها و تهدیدهای موجود در محیط خارج سیستم؛
- تکمیل ماتریس سوات؛ و تدوین راهبردهای گوناگون برای هدایت سیستم در آینده؛ (گلکار، ۱۳۸۴: ۴۹). به عبارت دیگر مدل *SWOT* تحلیلی سیستماتیک را برای شناسایی این عوامل و انتخاب استراتژی که بهترین تطابق بین آنها را ایجاد می‌نماید، ارائه می‌دهد. از دیدگاه این مدل، یک استراتژی مناسب قوت‌ها و فرصت‌ها را به حداکثر و ضعف‌ها و تهدیدها را به حداقل ممکن می‌رساند. برای این منظور نقاط قوت و ضعف و فرصت‌ها و تهدیدها در چهار حالت کلی *SO*، *WO*، *ST* و *WT* پیوند داده می‌شوند و گزینه‌های استراتژی خلق و انتخاب می‌شوند (هریسون، ۱۳۸۲: ۱۹۲). در ادامه با تلفیق مدل *SWOT* و *AHP* و برای ساختن ماتریس تهدیدات، فرصت‌ها، نقاط ضعف و نقاط قوت و ارزش‌گذاری و تحلیل آنها در بافت فرسوده منطقه ۱۷ شهرداری تهران، هشت مرحله به شرح زیر پی‌جویی شده است:

۱. فهرستی از فرصت‌های عمده‌ای که از بیرون برای بافت فرسوده فراهم می‌باشد؛ تهیه و تدوین گردید.
۲. فهرستی از تهدیدات عمده موجود در محیط خارج از محدوده بافت فرسوده؛ نیز پی‌جویی شد.
۳. فهرستی از نقاط قوت داخلی بافت فرسوده؛ فراهم شد.
۴. فهرستی از نقاط عمده ضعف داخلی بافت فرسوده تهیه و تکمیل گردید.
۵. سپس با تلفیق *AHP* و *SWOT* به تحلیل و مقایسه زوجی به تفکیک هر یک از عوامل قوت، ضعف، فرصت و تهدید در بافت فرسوده این منطقه و وزن‌دهی هر یک از عوامل اقدام شد.
۶. آنگاه ماتریس نهایی اولویت‌های بین گروهی عوامل *SWOT* که به کمک وزن‌دهی به روش *AHP* تعیین گردیدند را استخراج و نزولی نمودیم.
۷. نهایتاً چگونگی مداخله در فضای بافت فرسوده و راهبردهای مربوط به هر یک از اولویت‌ها و استراتژی‌های مداخله (*SO*، *STWO*، *JWT*) را تدوین نموده‌ایم.

## ۹- یافته‌های حاصل از تحلیل *SWOT*

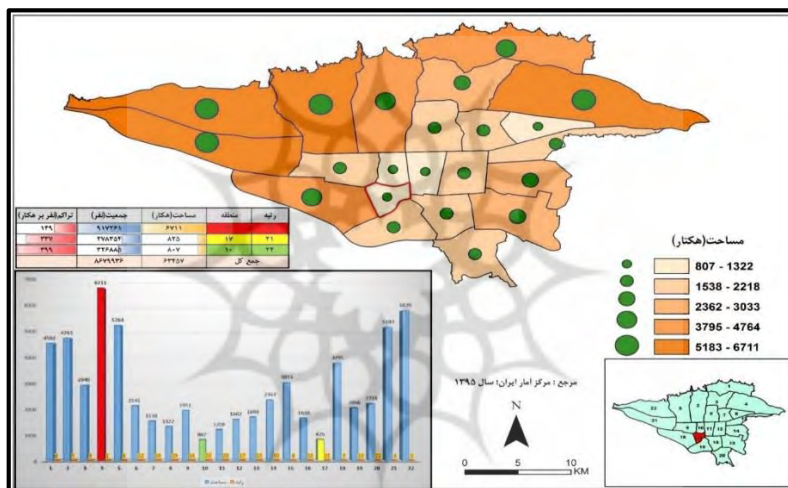
### ۹-۱- ارزیابی محیط درونی (نقاط قوت و ضعف) و بیرونی (فرصت‌ها و تهدیدها)

در این پژوهش برای انجام تجزیه و تحلیل *Swot* و برای شناسایی و تعیین نقاط قوت و ضعف و فرصت‌ها و تهدیدهای محدوده مطالعاتی، بعد از مرزبندی محدوده مورد مطالعه با مناطق همجوار بصورت شکل زیر و تهیه نقشه و نمودار مقایسه مساحت مناطق ۲۲ گانه تهران با تأکید بر منطقه ۱۷ شهرداری تهران و تهیه نقشه مقایسه بافت فرسوده مناطق ۲۲ گانه با تأکید بر منطقه ۱۷، ابتدا به کمک پرسش‌نامه از افراد آگاه و ساکنان بافت فرسوده منطقه، اطلاعات مورد نیاز جمع‌آوری شد. سپس با در نظر گرفتن پاسخ‌های داده شده و بازدید دوباره برای کنترل صحت و دقت پاسخ‌ها از مشاهده میدانی از محل به عمل آمد و اطلاعات تکمیلی از طریق مصاحبه با ساکنان به دست آمد. در نهایت به تعیین مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار درونی و بیرونی بر کارکردها، بافت و ساخت محدوده فرسوده محلات این منطقه، اقدام شد.



شکل (۸): مرزبندی محدوده مورد مطالعه با مناطق همجوار

Source: Research finding

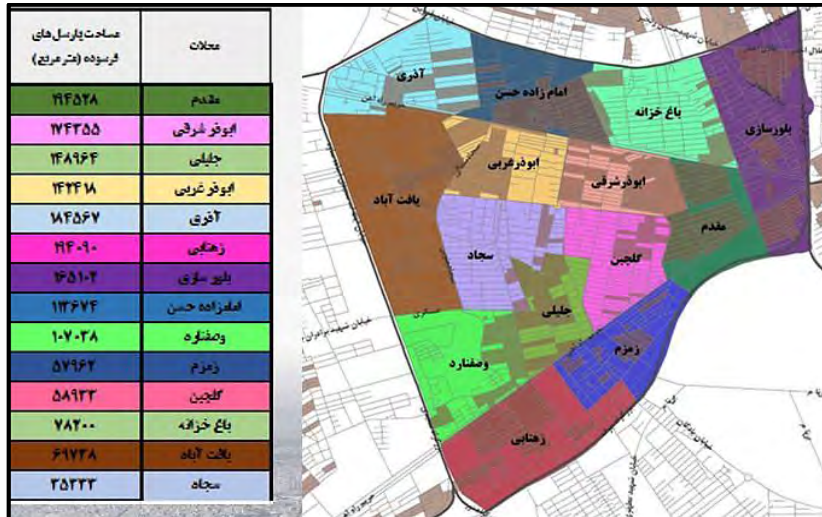


شکل (۹): نقشه مقایسه مساحت مناطق ۲۲ گانه تهران با تأکید بر منطقه ۱۷



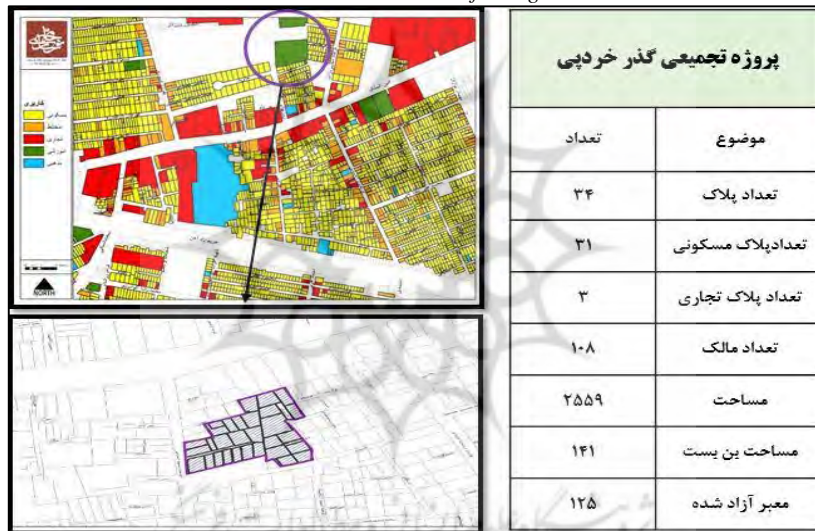
شکل (۱۰): نقشه مقایسه بافت فرسوده مناطق ۲۲ گانه با تأکید بر منطقه ۱۷

Source: Research finding



شکل (۱۱): نقشه بافت فرسوده منطقه ۱۷ به تفکیک محلات

Source: Research finding



شکل (۱۲): اطلاعات پروژه طرح نوسازی گذر خردپی در منطقه ۱۷

Source: Research finding

جدول (۲): عوامل موثر داخلی و خارجی بر بافت فرسوده منطقه ۱۷ تهران

عوامل درونی	نقاط قوت S
	S1- بالا بودن سابقه سکونت افراد و قیمت مناسب اراضی
	S2- همگرایی به دلیل شباهت‌های اجتماعی-اقتصادی و فرهنگی ساکنین بافت
	S3- ایجاد حس رقابت بین ساکنین جهت ساخت واحدهای مسکونی
	S4- بالا بودن احساس تعلق به محله به دلیل مالکیت مسکن
	S5- نبود کاربری‌های نامناسب در داخل بافت مسکونی
	S6- افزایش سرانه‌های مسکونی و جبران کمبودهای ناشی از ریزدانی بافت
	S7- تقویت هویت محلی در نتیجه ساخت خودیار واحد مسکونی و احساس تعلق به آن
	S8- کمی فاصله، بین واحدهای مسکونی در بافت با هسته‌های خدماتی و اداری در منطقه

S <sub>9</sub> - ارتفاع نسبتاً یکسان و کم واحدهای ساختمانی در بافت فرسوده و ایجاد فضاهای جدید جهت رفع کمبودهای خدماتی ناشی از عقب نشینی ساختمان		
W <sub>1</sub> - نادیده انگاشتن نیروهای اجتماعی در طرح های مصوب و اجرایی مربوط به بافت	نقاط ضعف W	
W <sub>2</sub> - نبود پیاده روهای پیوسته و مناسب در بافت		
W <sub>3</sub> - آشفتگی سیما و منظر شهری و نامناسب بودن قطعات به لحاظ طولی و عرضی به دلیل شکل ارگانیک بافت		
W <sub>4</sub> - عدم تمایل ساکنین این منطقه به تعامل با ساکنین بافت فرسوده در فضاهای گذراندن اوقات فراغت، آموزشی و فرهنگی		
W <sub>5</sub> - وجود تبعیض در استفاده از خدمات شهر به دلیل تفاوت طبقه اجتماعی		
W <sub>6</sub> - نبود سیستم های ایمنی و مدیریت بحران در اطفاء حریق در واحدهای مسکونی		
W <sub>7</sub> - وجود رفتار مجرمانه و نابهنجار در نقاط خاصی از بافت		
W <sub>8</sub> - بروز مشکلات فراوان در ارائه و خدمات امدادی از جمله دسترسی سریع به آمبولانس، آتش نشانی، پلیس		
W <sub>9</sub> - نبود یا کمبود تسهیلات لازم مانند خط کشی خیابان و چراغ مخصوص عابر برای گذر عابران پیاده از عرض معابر پیرامون بافت		
W <sub>10</sub> - پایین بودن منزلت اجتماعی و خود باختگی اجتماعی و افزایش محلات فقیر نشین با ورود مهاجران		
O <sub>1</sub> - وجود کارکردهای خدماتی، حمل و نقل در محدوده بافت با نقش منطقه ای	فرصت ها O	
O <sub>2</sub> - ساختار پیچیده سیستم فعال شهری و توجه مدیران و متولیان شهری به این نوع ساختار		
O <sub>3</sub> - ایفای نقش مشارکتی با نهادهای غیر دولتی در مدیریت و برنامه ریزی شهر		
O <sub>4</sub> - استفاده از فضاهای باز اطراف و داخل محله جهت تأمین مصالح مورد نیاز ساخت و ساز		
O <sub>5</sub> - ایجاد شورایی های محله ای به عنوان حلقه واسط بین مردم و دولت		
O <sub>6</sub> - حمایت مالی از طریق باورهای دینی		
O <sub>7</sub> - توجه به فضاهای فرهنگی، هنری، ورزشی و فراغتی در بافت های فرسوده و ارائه محدودیت زمانی در رفع مشکلات آن ها در قانون برنامه پنجم توسعه کشور.		
O <sub>8</sub> - استفاده از فضاهای باز اطراف محله جهت تأمین خدمات، تاسیسات و تجهیزات شهری چون پارکینگ، فروشگاه، فضاهای فرهنگی فضای سبز.		
O <sub>9</sub> - امکان مشارکت مالکین در ساماندهی بافت فرسوده از طریق اعطای تسهیلات مالی و اعتباری		
O <sub>10</sub> - پتانسیل ایجاد مشارکت مردمی به دلیل جوان بودن جمعیت		
T <sub>1</sub> - آسیبهای اجتماعی از جمله فروش مواد مخدر، اعتیاد	تهدیدها T	
T <sub>2</sub> - ابهام در ضوابط و مقررات شهرسازی مربوط به ساماندهی نمای شهری		
T <sub>3</sub> - ناپایداری در قیمت مصالح ساختمانی و تورم در مقیاس کشور که موجبات فشار مالی بر سازندگان و در نتیجه موجب ناقص ماندن ساخت و سازها می شود.		
T <sub>4</sub> - عدم آگاهی نسبت به حقوق شهروندی		
T <sub>5</sub> - نادیده انگاشتن نقش مردم در مشارکت و تصمیم سازی		
T <sub>6</sub> - تعدد نهادهای تصمیم گیری و فاصله زیاد مابین دستگاه های تصمیم گیر و تصمیم ساز در امور مربوط به بافت های فرسوده		
T <sub>7</sub> - عدم توزیع عادلانه ثروت، قدرت، خدمات و درآمد		
T <sub>8</sub> - عدم توانایی مالی ساکنان برای نوسازی و بهسازی		
T <sub>9</sub> - عدم رعایت نکات ایمنی و استفاده از مصالح بی دوام و کم دوام در اغلب ابنیه محله		
T <sub>10</sub> - عدم توانایی مالی ساکنان برای نوسازی و بهسازی به دلیل سطح پایین سواد		

مأخذ: مطالعات میدانی نگارندگان



به منظور ارزیابی میزان تاثیرات هرکدام از عناصر و عوامل تشکیل دهنده ماتریس های نقاط قوت و ضعف، ابتدا با استفاده از روش *AHP* و مقایسه دودویی عناصر ماتریس، وزن و ضریب اهمیت اولیه ای برای هرکدام از نقاط قوت و ضعف شناسایی شده، تعیین شده است. در ردیف رتبه بندی باتوجه به اهمیت هرکدام عوامل تعیین شده، است. از حاصل ضرب وزن اولیه هر عامل بر رتبه آن، امتیاز نهایی یا امتیاز وزنی عوامل به دست آمده است. بعد از این مرحله به ارزیابی، شناسایی و مشخص کردن آثار محیط خارجی (فرصتها و تهدیدها) چالشها و فرصتهای فراروی بهسازی و ساماندهی بافتهای فرسوده منطقه مورد مطالعه پرداخته شد و باتوجه به تاثیرات هریک از عوامل به رتبه بندی و وزن دهی آنها پرداخته شد.

## ۹-۲- تلفیق روش *AHP* و مدل *SWOT*

بر این مبنا مقایسه زوجی عوامل *SWOT* در قالب *AHP* در بافت فرسوده منطقه ۱۷ شهرداری تهران انجام گرفت، وزن دهی شد و اولویت بندی گردید، که نتایج یافته‌ها در جدول ۳ الی ۶ آمده است.

جدول (۳): مقایسات زوجی عوامل در گروه نقاط قوت بافت فرسوده منطقه ۱۷ شهرداری تهران

وزن نسبی	<i>S8</i>	<i>S7</i>	<i>S6</i>	<i>S5</i>	<i>S4</i>	<i>S3</i>	<i>S2</i>	<i>S1</i>	
۰/۲۸۵	۵	۵	۵	۱	۵	۶	۳	۱	<i>S1</i> - بالا بودن سابقه سکونت افراد و قیمت مناسب اراضی
۰/۱۴۴	۵	۴	۴	۰/۲۵	۴	۵	۱	۰/۳۳	<i>S2</i> - همگرایی به دلیل شباهت های اجتماعی - اقتصادی و فرهنگی ساکنین بافت
۰/۰۳۸	۰/۵	۰/۳۳	۰/۲۵	۰/۲	۰/۵	۱	۰/۲	۰/۱۶	<i>S3</i> - ایجاد حس رقابت بین ساکنین جهت ساخت واحدهای مسکونی
۰/۰۵۸	۱	۱	۱	۰/۱۶	۱	۲	۰/۲۵	۰/۲	<i>S4</i> - بالا بودن احساس تعلق به محله به دلیل مالکیت مسکن
۰/۳۲۶	۶	۶	۶	۱	۶	۵	۴	۱	<i>S5</i> - نبود کاربری های نامناسب در داخل بافت مسکونی
۰/۰۸۸	۴	۲	۱	۰/۱۶	۱	۴	۰/۲۵	۰/۲	<i>S6</i> - افزایش سرانه‌ی مسکونی و جبران کمبودهای ناشی از ریزدانی بافت
۰/۰۵۹	۱	۱	۰/۵	۰/۱۶	۱	۴	۰/۲۵	۰/۲	<i>S7</i> - تقویت هویت محلی در نتیجه ساخت خودیار واحد مسکونی و احساس تعلق به آن
۰/۰۳۳	۱	۱	۰/۲۵	۰/۱۷	۱	۲	۰/۲	۰/۲	<i>S8</i> - کمی فاصله، بین واحدهای مسکونی در بافت با هسته های خدماتی و اداری در منطقه

$C. I. = 0.0697266$

منبع: محاسبات نگارندگان با بهره‌گیری از مدل تلفیقی *AHP-SWOT*

جدول (۴): مقایسات زوجی عوامل در گروه نقاط ضعف محدوده مطالعاتی بافت فرسوده منطقه ۱۷ شهرداری تهران

وزن نسبی	$W_{10}$	$W_9$	$W_8$	$W_7$	$W_6$	$W_5$	$W_4$	$W_3$	$W_2$	$W_1$	
۰/۰۸۶	۱	۴	۱	۰/۳۳	۰/۲۵	۰/۳۳	۳	۴	۳	۱	$W_1$ - نادیده انگاشتن نیروهای اجتماعی در طرح های مصوب و اجرایی مربوط به بافت
۰/۰۵۷	۰/۳۳	۳	۰/۳۳	۰/۲	۰/۲	۰/۲	۴	۴	۱	۰/۳۳	$W_2$ - نبود پیاده روهای پیوسته و مناسب در بافت
۰/۰۲۸	۰/۲۵	۰/۳۳	۰/۲۵	۰/۱۶	۰/۱۶	۰/۲	۰/۲۵	۱	۰/۲۵	۰/۲۵	$W_3$ - آشفتگی سیما و منظر شهری و نامناسب بودن قطعات به لحاظ طولی و عرضی به دلیل شکل ارگانیک بافت
۰/۰۲۷	۰/۲۵	۴	۰/۲۵	۰/۲	۰/۱۶	۰/۲	۱	۴	۰/۲۵	۰/۳۳	$W_4$ - عدم تمایل ساکنین این منطقه به تعامل با ساکنین بافت فرسوده در فضاهای گذراندن اوقات فراغت، آموزشی و فرهنگی
۰/۱۴۷	۴	۵	۴	۰/۳۳	۰/۲۵	۱	۵	۵	۵	۳	$W_5$ - وجود تبعیض در استفاده از خدمات شهر به دلیل تفاوت طبقه اجتماعی
۰/۲۷۵	۴	۶	۵	۳	۱	۴	۶	۶	۵	۴	$W_6$ - نبود سیستم های ایمنی و مدیریت بحران در اطفاء حریق در واحدهای مسکونی
۰/۱۸۴	۳	۶	۴	۱	۰/۳۳	۳	۵	۶	۵	۳	$W_7$ - وجود رفتار مجرمانه و نابهنجار در نقاط خاصی از بافت
۰/۰۵۸	۰/۳۳	۴	۱	۰/۲۵	۰/۲	۰/۲۵	۴	۴	۳	۱	$W_8$ - بروز مشکلات فراوان در ارائه و خدمات امدادی از جمله دسترسی سریع به آمبولانس، آتش نشانی،
۰/۰۳۷	۰/۳۳	۱	۰/۲۵	۰/۱۶	۰/۱۶	۰/۲	۰/۲۵	۳	۰/۳۳	۰/۲۵	$W_9$ - نبود یا کمبود تسهیلات لازم مانند خط کشی خیابان و چراغ مخصوص عابر برای گذر عابران پیاده از عرض معابر پیرامون بافت
۰/۰۷۹	۱	۳	۳	۰/۳۳	۰/۲۵	۰/۲۵	۴	۴	۳	۱	$W_{10}$ - پایین بودن منزلت اجتماعی و خود باختگی اجتماعی و افزایش محلات فقیر نشین با ورود مهاجران

C. I. = 0. 139510

جدول (۵): مقایسات زوجی عوامل در گروه فرصت‌ها بافت فرسوده منطقه ۱۷ شهرداری تهران

وزن نسبی	$O_7$	$O_6$	$O_5$	$O_4$	$O_3$	$O_2$	$O_1$	
۰/۱۷۵	۴	۴	۴	۴	۰/۲	۱	۱	$O_1$ - وجود کارکردهای خدماتی، حمل و نقل در محدوده بافت با نقش منطقه ای
۰/۱۶۶	۵	۵	۵	۱	۰/۲۵	۱	۱	$O_2$ - ساختار پیچیده سیستم فعال شهری و توجه مدیران و متولیان شهری به این نوع ساختار
۰/۱۳۵	۴	۵	۴	۱	۰/۲	۱	۰/۲۵	$O_3$ - ایفای نقش مشارکتی با نهادهای غیر دولتی در مدیریت برنامه ریزی شهر
۰/۰۵۴	۱	۱	۱	۰/۲۵	۰/۲۵	۰/۲	۰/۲۵	$O_4$ - استفاده از فضاهای باز اطراف و داخل محله جهت تامین مصالح مورد نیاز ساخت و ساز
۰/۰۵۱	۱	۱	۱	۰/۲	۰/۲	۰/۲	۰/۲۵	$O_5$ - ایجاد شورایی های محله ای به عنوان حلقه واسط بین مردم و دولت
۰/۰۵۰	۱	۱	۱	۰/۲۵	۰/۲	۰/۲	۰/۲۵	$O_6$ - حمایت مالی از طریق باورهای دینی

$C. I. = 0.115948$

جدول (۶): مقایسات زوجی عوامل در گروه تهدیدها بافت فرسوده منطقه ۱۷ شهرداری تهران

وزن نسبی	$T_7$	$T_6$	$T_5$	$T_4$	$T_3$	$T_2$	$T_1$	
۰/۰۵۹	۴	۰/۲	۰/۲	۰/۳۳	۵	۰/۲	۱	$T_1$ - آسیبهای اجتماعی از جمله فروش مواد مخدر، اعتیاد
۰/۲۲۵	۶	۰/۳۳	۱	۴	۶	۱	۵	$T_2$ - ابهام در ضوابط و مقررات شهرسازی مربوط به ساماندهی نمای شهری
۰/۰۲۸	۱	۰/۲	۰/۲	۰/۲	۱	۰/۱۶	۰/۲	$T_4$ - عدم آگاهی نسبت به حقوق شهروندی
۰/۱۰۷	۵	۰/۲۵	۰/۳۳	۱	۵	۰/۲۵	۳	$T_5$ - نادیده انگاشتن نقش مردم در مشارکت و تصمیم سازی
۰/۱۸۹	۶	۰/۳۳	۱	۳	۵	۱	۵	$T_7$ - عدم توزیع عادلانه ثروت، قدرت، خدمات و درآمد
۰/۳۳۸	۶	۱	۳	۴	۵	۳	۵	$T_8$ - عدم توانایی مالی ساکنان برای نوسازی و بهسازی
۰/۰۳۸	۱	۰/۱۶	۰/۱۶	۰/۲	۱	۰/۱۶	۰/۲۵	$T_9$ - عدم رعایت نکات ایمنی و استفاده از مصالح بی دوام و کم دوام در اغلب ایینه محله
۰/۰۵۲	۵	۵	۴	۵	۱	۴	۵	$T_{10}$ - عدم توانایی مالی ساکنان برای نوسازی و بهسازی به دلیل سطح پایین سواد

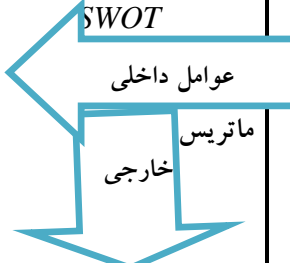
$C. I. = 0.13038$

منبع: محاسبات نگارندگان با بهره‌گیری از مدل تلفیقی *AHP - SWOT*

### ۹-۳- تجزیه و تحلیل اطلاعات و تدوین استراتژی‌ها (ارائه راهبردها)

شناسایی موضوع در رویکرد راهبردی جنبه حیاتی دارد. به عبارتی اهداف را برحسب واقعیت‌های موجود روشن ساخته و در نهایت نتایج و دستاوردها را مستند به عینیت می‌کند. در تدوین راهبرد لازم است که همه عوامل به به مثابه بخشی از روند برنامه ریزی راهبردی در چارچوب روش تجزیه و تحلیل *Swot* در نظر گرفته شود این تکنیک یک ابزار حمایتی برای تصمیم‌گیری است که عموماً برای تحلیل سیستماتیک محیط داخلی و خارجی سازمان و یا مسایل شهری استفاده می‌شود و بر این اصل استوار است که هر پدیده در یک محیط رقابتی تحت تاثیر شرایط درونی خود و شرایط محیطی یا بیرونی قرار دارد. شرایط درونی در ارتباط با وضعیت و ماهیت پدیده قرار دارد و از دو جنبه نقاط قوت (*S*) و نقاط ضعف (*W*) بررسی می‌شود. شرایط بیرونی یعنی نیرویی که از سیستم‌های بیرون از پدیده بر آن تاثیر می‌گذارد و از دو جنبه فرصت‌ها (*O*) و تهدیدها (*T*) بررسی می‌شوند. نتایج حاصل از اولویت بندی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها و همچنین ارزیابی حاصل از ارزیابی عوامل درونی در این پژوهش نشان می‌دهد که در گروه نقاط قوت *S1* (با امتیاز نهایی ۲۸۵) مهم‌ترین نقاط قوت در بافت است. همچنین *W6* نادیده انگاشتن نیروهای اجتماعی در طرح‌های مصوب و اجرایی مربوط به بافت و تبعیض در استفاده از خدمات شهری خصوصاً نبود سیستم‌های ایمنی و مدیریت بحران در اطفاء حریق در واحدهای مسکونی به عنوان مهم‌ترین عامل ضعف مشخص شد. در زمینه عوامل فرصت‌ها می‌توان به *O6* یعنی حمایت مالی از طریق باورهای دینی که کمترین امتیاز نهایی را هم در عوامل فرصت‌ها و هم در مجموع عوامل دارد اشاره کرد. در ادامه این مرحله پس از شناسایی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای مطرح شده و ارزش دهی و اولویت بندی هر یک عوامل درونی و بیرونی در زمینه بافت فرسوده منطقه ۱۷ شهرداری تهران، ماتریس راهبردهای پایدار براساس اهداف تعریف شده استخراج شد. ماتریس سوات با مقایسه نقاط قوت، ضعف، تهدیدها و فرصت‌ها چهار نوع راهبرد ارائه می‌کند که عبارتند از، راهبردهای *SO*<sup>۱</sup>، *ST*<sup>۲</sup>، *WO*<sup>۳</sup>، *WT*<sup>۴</sup>. استخراج راهبردهای ممکن از طریق ماتریسی که از تقابل و تعامل عوامل درونی و بیرونی شکل می‌یابد صورت می‌گیرد. و در نهایت راهبردهای معطوف به نقاط قوت باید به گونه‌ای تدوین می‌شود که بتوان از پتانسیل‌های محیطی آن به نحو مطلوب استفاده نمود.

جدول (۷): راهبردهای نهایی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۷ شهرداری تهران در قالب مدل *Swot*

نقاط قوت ( <i>S</i> )	نقاط ضعف ( <i>W</i> )	 SWOT عوامل داخلی ماتریس خارجی
در جدول ماتریس ارزیابی عوامل داخلی تأثیرگذار بر کارکردها، بافت فرسوده محلات منطقه ۱۷ شهرداری تهران، شش مورد شناسایی شد.	در جدول ماتریس ارزیابی عوامل بیرونی تأثیرگذار بر کارکردها، بافت فرسوده محلات منطقه ۱۷ شهرداری تهران، ۱۰ مورد شناسایی شد.	

<sup>۱</sup> Strengths opportunities

<sup>۲</sup> Weakness opportunities

<sup>۳</sup> Strengths threats

<sup>۴</sup> Weakness strengths

بهره‌جستن از نقاط قوت، برای استفاده از فرصت‌ها

بهره‌جستن از فرصت‌ها، برای از بین بردن نقاط ضعف

احتراز از تهدیدها برای استفاده از نقاط قوت

کاهش نقاط ضعف برای پرهیز از تهدیدها

فرصتها (O)	استراتژیهای تهاجمی (SO)	استراتژیهای بازنگری (WO)
<p>در جدول ماتریس ارزیابی عوامل خارجی حاکم بر بافت فرسوده این منطقه فرصت توضیح داده شده است که از <math>O_1</math> تا <math>O_{10}</math> لیست شده اند.</p>	<p>- اعطای تسهیلات مالی بلند مدت و بدون بهره به ساکنین بافت جهت مشارکت در ساماندهی و مقاوم سازی بافت های فرسوده در این محلات.                      - بکار بردن سیاست های حمایت از شهروندان در راستای بازآفرینی بافت های فرسوده.                      - افزایش تعاملات نهادهای مدنی باهدف ایجاد بسترسازی برای مشارکت مدنی به طوری که فرایند برنامه ریزی با مردم انجام شود.                      - تقویت رفتارهای اجتماعی ساکنین بافت ها با دیگر واحدهای همسایگی مجاور.                      - ایجاد فضاهایی با کارکرد فراغتی و عمومی جهت کارایی بهتر و اثر بخشی بر بافت.</p>	<p>- بهره مندی از تسهیلات لازم برای مشارکت سازمان های غیردولتی و مردمی در فرایند تهیه، اجرا و نظارت طرح های مرتبط با بافت.                      - افزایش منزلت اجتماعی مردم بافت از طریق تعامل در فضاهای فراغتی و تغییر در نگرش افراد ساکن این محلات به بافت از طریق راهکارهای فرهنگی و بازآفرینی.                      - توجه مدیران و برنامه ریزان شهری به سیمای بصیرتی از طریق طرحی مناسب در بافت.                      - فراهم سازی زمینه همکاری افراد ساکن در محله شهر در جهت بکارگیری فناوری نوین در رفع مسائل و مشکلات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی مردم ساکن در بافت فرسوده.</p>
تهدیدها (T)	استراتژیهای تنوع (ST)	استراتژیهای تدافعی (WT)
<p>در جدول ماتریس ارزیابی عوامل خارجی حاکم بر بافت فرسوده این منطقه، نقاط تهدید توضیح داده شده است که از <math>T_1</math> تا <math>T_{10}</math> لیست شده اند.</p>	<p>- به کارگیری ضوابط و راهبردهای اجرایی و مشارکتی مطابق با واقعیت در طرح های فرادست و اطلاع رسانی آن به مردم جهت کاهش آسیب های محیطی و انسانی.                      - ایجاد محورهای پیاده راه در مراکز ارتباطی بین محله و بافت فرسوده.                      - افزایش آگاهی و مشارکت در بین مردم با برگزاری جلسات و مشاوره های عمومی در مراسم ها.</p>	<p>- تدوین سند راهبردی و اعمال نظر نیروهای اجتماعی موثر در بازنگری قوانین و مقررات جهت ساماندهی بافت فرسوده و ملزم نمودن نهادها برای رعایت و اجرای آن.                      - بهره گیری از فضاهای عمومی، برنامه ریزی مشترک و پیوند نمودن کالبد فضایی محله ها برای افزایش تعاملات.                      - توزیع عادلانه خدمات و ثروت باتاکید بر برنامه ریزیهای عدالت خواه.                      - کاهش نهادهای تصمیم ساز و تصمیم گیر و تشکیل کارگروه متخصص در زمینه تسریع و نظارت بر امور مربوط به بافت فرسوده و اجرای آن.                      - رعایت ضوابط استانداردهای شهرسازی در طرحهای شهری و اجرای برنامه های مقاوم سازی و بهبود ایمنی بناها در برابر سوانح محیطی و مصنوعی.</p>

مأخذ: بررسیها و شناسایی نگارندگان

## ۱۰- نتیجه گیری

در برنامه ریزی و تعریف استراتژی کلان برای مدیریت بحران در بافت های فرسوده شهری به دو موضوع الزامات مدیریت بحران شامل سازماندهی، برنامه ریزی، استفاده بهینه از منابع، مهارت های تخصصی و نیازهای آموزشی و کسب آمادگی و همچنین اجزاء سیستم مدیریت بحران شامل آمادگی، پیشگیری، کاهش اثرات، مقابله (امداد و نجات) و بازتوانی بازسازی می بایست توجه شود که کاربست آن می تواند مبنای تعریف راهکارهای میان مدت در زمینه مدیریت بحران در بافت های فرسوده باشد: هدف از طرح این موضوع ارائه یک طرح کلی از نیازهای عمده و اساسی در راستای مقابله با بحران می باشد که سیستم مدیریت بحران باید خود را به آنها تجهیز نماید تا بتوان سیستمی کارآمد برای مقابله با حوادث احتمالی در بافتهای فرسوده و نامقاوم شهری ایجاد نمود. اصولاً گذر زمان ردپای خود را بر حیات شهری می گذارد و با سرعتی شتابان در زمان و مکان در حرکت است و آنچه که بعد از عبور سریع آن در شهر حاصل می شود تغییر و القای معنایی متفاوت آن با قبل است. بی شک یکی از نتایج آن فرسایش و فرسودگی فضاها و فعالیت های شهری است و این مهم چاره اندیشی های بسیاری را در تعدیل این شرایط می طلبد. یکی از مسایل مهم قابل بحث در بافت های فرسوده مسئله امنیتی و امنیت این بافت های مسئله دار است. امنیت یکی از بارزترین وجوه بالندگی یک جامعه و زمینه ساز رشد، توسعه و ثبات آن محسوب می گردد. شکوفایی اقتصادی یک جامعه، سرمایه گذاری، برنامه ریزی برای توسعه، پیشرفت و هرگونه فعالیتی که می تواند عاملی مؤثر برای بهبود اوضاع اقتصادی، اجتماعی و سایر ابعاد جامعه باشد، همه در سایه استقرار امنیت می باشند. در واقع امنیت از مهمترین اهداف، منابع و ارزش های اصولی پایدار جامعه است و مهمتر از امنیت، موضوع "احساس امنیت" است. همان گونه که وجود امنیت امری لازم است، احساس امنیت هم به همان اندازه وجود آن لازم، حتمی و ضروری است. با توجه به اینکه بافت فرسوده یکی از مسائل مشکلات جدی در شهرهای کشورهای در حال توسعه و به ویژه در ایران است. وجود مصالح غیر استاندارد و نایمن، معابر تنگ و باریک، ناهنجاریهای فضایی و معماری، مشکلات دفع فاضلاب و تراکم جمعیت در فضاهای کوچک از مشکلات اصلی در بافتهای فرسوده در مرکز شهرهای قدیمی است که باعث شده بسیاری از ساکنان بومی با وجود وابستگی های زیاد و تنها به دلیل ضعف ساختاری و کارکردی این محله ها با مهاجرت از این بافتها زمینه استقرار ساکنان غیر بومی و مهاجران روستایی و حتی اتباع بیگانه نظیر افغانه را فراهم کنند. این مسئله خود باعث تشدید تخریب و فرسودگی بناها این بافتها شده است. یکی از این مناطق، منطقه ۱۷ شهرداری تهران می باشد که بافت فرسوده گسترده ای آن را فرا گرفته است. نتایج حاصل از تحلیل عوامل قوت، ضعف و فرصت و تهدید در قالب چهار استراتژی برای احیا، نوسازی و ساماندهی بافت فرسوده این منطقه ارائه گردید. در بخش استراتژی تهاجمی تدوین استفاده از توانایی ها و قابلیت های ساکنان و گروه های ذینفع در نوسازی بافت ارائه گردید. بناهای موجود در بافت های فرسوده منطقه، به علل گوناگون از جمله: قدمت، استفاده از مصالح بی دوام و کم دوام و عدم رعایت شیوه های صحیح ساخت و ساز، از استحکام و پایداری لازم برخوردار نیستند. مسئله دیگر عدم کارایی و ناتوانایی این بافتها در پاسخگویی به نیازهای شهروندان است. دسترسی های نامناسب و نفوذ ناپذیری این بافتها، علاوه بر اینکه عملیات امداد رسانی در مواقع خطر را با مشکل مواجه می سازد، باعث ایجاد ترافیک سواره و گاه عدم امکان دسترسی سواره ساکنین و نیروهای امنیتی در واقع اضطراری به این بافت ها می شود. همچنین این معابر به علت دارا بودن پیچ و خم بسیار و عدم امکان نظارت مردم و مسئولین، زمینه بروز مشکلات اجتماعی عدیده ای از جمله خرید و فروش مواد مخدر، حضور معتادان، وقوع جرم و غیره را فراهم آورده است.

## منابع

- ابراهیم زاده، عیسی و عبدالله آقاسی زاده، ۱۳۸۸، تحلیل عوامل مؤثر بر گسترش گردشگری در ناحیه ساحلی چابهار با استفاده از مدل *SWOT*، مجله مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال اول، شماره اول.
- ابراهیم زاده، عیسی؛ آمایش سرزمین و برنامه‌ریزی محیطی در جنوب شرق ایران، انتشارات اطلاعات، تهران، ۱۳۸۹.
- ابلقی، علیرضا، ۱۳۸۰، بافت تاریخی، حفاظت، مرمت، بهسازی یا نوسازی؟، فصلنامه هفت شهر، شماره ۴، سازمان عمران و بهسازی شهری، صص ۱۲۴-۱۱۳.
- بوژان، باری، ۱۳۷۸، مردم، دولت‌ها و هراس، ترجمه پژوهشکده مطالعات راهبردی، تهران: پژوهشکده مطالعات راهبردی.
- پژوهشکده اقتصاد، ۱۳۸۴، دانشکده تربیت مدرس؛ طرح جامع توسعه استان لرستان (بخش: جامعه شهری)، انتشارات سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور.
- جهانشاهی، محمد حسین، ۱۳۸۲، بافت‌های فرسوده و مشکل‌ساز شهری، مجله جستارهای شهرسازی، شماره ۴، صص ۱۷-۲۵.
- حبیبی، کیومرث، احمد پوراحمد و ابوالفضل مشکینی، ۱۳۸۶، بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، انتشارات دانشگاه کردستان، چاپ اول.
- رهنما، محمد رحیم، ۱۳۷۵، احیا بافت قدیم و توسعه شهری (نمونه موردی: بافت‌های مسکونی مرکز شهر مشهد)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، به راهنمایی اسفندیار زبردست، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده علوم انسانی.
- رهنما، محمدرحیم، ۱۳۸۸، برنامه‌ریزی مناطق مرکزی شهرها (اصول، مبانی، تئوریه‌ها، تجربیات و تکنیک‌ها)، انتشارات دانشگاه فردوسی مشهد، چاپ اول.
- زبردست، اسفندیار، ۱۳۸۰، کاربرد فرایند تحلیل سلسله مراتبی در برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، مجله هنرهای زیبا، شماره ۱۰، ۲۱-۱۳.
- فرخ زنوزی، عباس، ۱۳۸۰، ضرورت نوزایی شهری، فصل‌نامه هفت شهر، شماره ۴، سازمان عمران و بهسازی شهری، صص ۱۵-۶.
- فرهنگ لغت دهخدا
- حسین زاده، نعمت، ۱۳۹۹، ارزیابی و تجزیه و تحلیل بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری با استفاده از مدل *AHP* در محیط سیستم اطلاعات جغرافیایی (مطالعه موردی: منطقه ۱۷ شهر تهران)، فصلنامه نگرش نو در علوم انسانی گرمسار
- حسین زاده، نعمت، ۱۳۹۳، توانمند سازی بافت‌های فرسوده شهر (مورد مطالعه: میان‌آباد اسلامشهر)، فصلنامه علمی پژوهشی قشم.
- حسین زاده، نعمت، ۱۳۹۸، مکانیابی مناطق آسیب‌پذیر شهری با رویکرد مدیریت بحران با استفاده از *GIS* و مدل همپوشانی وزن دار (مطالعه موردی: منطقه ۱۷ تهران)، فصلنامه سرزمین
- حسین زاده، نعمت، ۱۳۹۹، تحلیل بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از مدل *AHP* در محیط (*GIS*) مطالعه موردی: منطقه ۱۷ شهرداری تهران)، فصلنامه نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی.
- حبیبی، م. (۱۳۷۷). ازشار تا شهر تحلیلی تاریخی از مفهوم شهر و سیمای کالبدی آن. انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول.
- قاسمی، سید فرید، ۱۳۷۵، تاریخ خرم‌آباد، انتشارات افلاک.
- قدسی پور، سید حسن، ۱۳۸۴، فرایند تحلیل سلسله مراتبی (*AHP*)، انتشارات دانشگاه صنعتی امیرکبیر.

- گروه آموزشی جغرافیای استان لرستان، ۱۳۷۶، جغرافیای استان لرستان.
- گلکار، کوروش، ۱۳۸۴، مناسب سازی تکنیک تحلیلی سوات (SWOT) برای کاربرد در طراحی شهری، مجله صفا، شماره ۴۱، سال پانزدهم، صص ۶۴-۴۴.
- ابلقی، ع. (۱۳۸۰). بافت تاریخی، حفاظت، مرمت، بهبود و یا نوسازی؟. مجله هفت شهر، سازمان توسعه شهری، شماره ۴.
- فرخ زنوزی، آ. (۱۳۸۰). حمل و نقل و برنامه ریزی محیطی در جنوب شرق ایران. انتشارات اطلاعات، تهران.
- رهنما، م. ر. (۱۳۸۸). اثرات اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد بر محله پایین خیابان. جغرافیا و توسعه، شماره ششم، پیاپی ۱۱، زاهدان.
- داوودپور، ز و نیک نیا، م، (۱۳۹۰)، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده کوی سجادیه)، فصلنامه آمایش محیط، شماره ۱۵.
- ماندل، رابرت، ۱۳۷۹، چهره متغیر امنیت ملی، ترجمه پژوهشکده مطالعات راهبردی، تهران: پژوهشکده مطالعات راهبردی.
- مرادی مسیحی، وازار، ۱۳۸۱، برنامه‌ریزی استراتژیک در کلان شهرها، انتشارات پردازش و برنامه‌ریزی شهری، تهران.
- نریمانی، مسعود، ۱۳۷۹، بهسازی بافت تاریخی، انتشار مولف.
- یوسفی، ل، (۱۳۸۷)، تحلیل فضایی بافت فرسوده شهری و آینده نگری آن‌ها در محلات ریحان و خیابان شهر قزوین، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی.
- هریسون، جفری و جان کارون، ۱۳۸۲، ترجمه بهروز قاسمی، انتشارات هیأت، چاپ اول، تهران.
- Reinhold, TK., And Diara, A., 2000, theRole of theTourism in Development Planning, Department of Business Management, Lincon University, pp 96.
- <http://www.oudro.org.ir>
- <http://www.wikipedia.org/>

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
 پرتال جامع علوم انسانی