



## Journal of Urban Environmental Policy

Vol 1, No 4, Winter 2021

p ISSN: 2783-3496 - e ISSN: 22783- 3909

<http://juep.iaushiraz.ac.ir/>

DOR: 20.1001.1.27833496.1400.1.4.3.7

### Research Paper

## Spatial analysis of factors affecting the restoration of dilapidated structures in Ghaemshahr (with the approach of evaluating government support policies)

**Amir Bakhshi**<sup>1</sup>: Assistant Professor, Department of Geography, Payame Noor University, Tehran, Iran

**Seyed Hassan Rasouli**: PhD Student, Geography and Urban Planning, Islamic Azad University, Central Tehran Branch, Iran

**Ruhollah Eskandar**: M.Sc., Geography and Urban Planning, Payame Noor University of Tehran, Iran

Received: 2021/11/16 PP: 29- 40 Accepted: 2021/12/27

### Abstract

The central and old texture of cities, which were once the most important and best residential neighborhoods of cities and due to the presence of human communities today have many historical and memorable elements, has now suffered from inefficiency. Rehabilitation of worn-out structures can enhance the physical value and increase the desire of citizens to live in it. In this research, which is a survey that is done as a branch of descriptive research, statistical block tools and burnout articles and books, which is the most reliable data collection tool, have been used to collect information. Investigation of environmental system and appropriate indicators to identify urban worn-out textures using planning models (ahp) Neighborhoods have been introduced as worn-out textures. These indices including fineness, instability and impermeability in the textures of Ghaemshahr city have been refined and studied and each of them has been considered as a criterion for approaching worn-out urban textures. Worn-outs have been identified and introduced, and as a result, by supporting the indicators for improving and renovating these tissues, the necessary suggestions have been made to eliminate and prevent the non-worn tissues from being produced.

**Keywords:** Worn Tissue, Supportive Policy, Ahp, Gis, Ghaemshahr

**Citation:** Amir Bakhshi, Seyed Hassan Rasouli, Ruhollah Eskandar (2021): **Spatial analysis of factors affecting the restoration of dilapidated structures in Ghaemshahr (with the approach of evaluating government support policies)**, Journal of Urban Environmental Policy, Vol 1, No 4, Shiraz, PP 29- 4

<sup>1</sup> . **Corresponding author:** Amir Bakhshi, **Email:** Amirbakhshi62@gmail.com, **Tell:** +989111265473

## Extended Abstract

### Introduction:

The central and old texture of cities, which were once the most important and best residential neighborhoods of cities and due to the presence of human communities today have many historical and memorable elements, has now suffered from inefficiency. Rehabilitation of worn-out structures can enhance physical value and increase citizens' desire to live in it.

The main purpose of this study is to investigate the spatial analysis of factors affecting the rehabilitation of dilapidated fabric of Ghaemshahr city (with the approach of evaluating supportive policies).

### Methodology:

In this research, which is a survey that is done as a branch of descriptive research, statistical block tools and burnout articles and books, which is the most reliable data collection tool, have been used to collect information. Investigation of environmental system and appropriate indicators to identify urban worn-out textures using planning models (ahp) Neighborhoods have been introduced as worn-out textures. These indices including fineness, instability and impermeability in the textures of Ghaemshahr city have been refined and studied and each of them has been considered as a criterion for approaching worn-out urban textures. Worn out have been identified and introduced. The information analysis method of this research is in the category of qualitative studies. The mentioned method has priority in the research stages as a basis. Statistical analysis techniques include setting tables and Swot technique in strategic environmental analysis. A case study is one of the qualitative research methods. In this research, computer, Office software, AutoCAD, Arc Gis. The ability to perform complex analyzes with different spatial and non-spatial data sets simultaneously is the most important feature of GIS software.

### Results and discussion:

As a result, by examining the support indicators for the improvement and renovation of these tissues and the necessary suggestions to eliminate and prevent the non-production of worn tissues has been expressed. The effects of urban development plans on the standard of living of Ghaemshahr city were evaluated according to the main criteria. The results show that Ghaemshahr city is in the category of low quality cities according to the existing facts. Getting out of this situation requires the development of principled and optimal policies in order to improve the quality of urban life and modernized and improved textures. Accordingly, the main goal of planning in Ghaemshahr city is to improve the quality of urban living environment and the whole decision-making and policy-making process in urban development plans should be directed towards the realization of this important.

### Conclusion:

The results of testing the indicators and measuring the worn-out urban fabric in Ghaemshahr city have shown the low level of quality of life, so that the most central issues and problems of this center can be in several forms of traffic, pollution, physical security, social, economic, Classified leisure time and social security



# فصلنامه سیاست‌گذاری محیط شهری

دوره ۱، شماره ۴، زمستان ۱۴۰۰

شاپا چاپی: ۳۴۹۶-۲۷۸۳-شاپا الکترونیکی: ۳۹۰۹-۲۷۸۳

<http://jupep.iaushiraz.ac.ir/>

DOR: 20.1001.1.27833496.1400.1.4.3.7

مقاله پژوهشی

## تحلیل فضایی عوامل مؤثر بر احیای بافت‌های فرسوده‌ی شهر قائمشهر (با رویکرد ارزیابی سیاست‌های حمایتی دولت)

امیر بخشی<sup>۱</sup>: استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

سید حسن رسولی: دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

روح الله اسکندری: کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

دریافت: ۱۴۰۰/۰۸/۲۵ صص ۴۰-۲۹ پذیرش: ۱۴۰۰/۱۰/۰۶

### چکیده

بافت مرکزی و قدیمی شهرها که روزگاری مهم‌ترین و بهترین محله‌های مسکونی شهرها بوده‌اند و به دلیل حضور اجتماعات انسانی امروز دارای عناصر تاریخی و به یادمانی بالارزش متعددی هستند، در حال حاضر دچار فرسودگی ناکارآمدی شده است. احیای بافت‌های فرسوده می‌تواند ارزش کالبدی را ارتقا داده و رغبت شهروندان به سکونت در آن را افزایش دهد. هدف اصلی این تحقیق، بررسی تحلیل فضایی عوامل مؤثر بر احیای بافت فرسوده شهر قائمشهر (با رویکرد ارزیابی سیاست‌های حمایتی) می‌باشد. در این تحقیق که به صورت پیمایشی که به عنوان شاخه ای از تحقیقات توصیفی صورت می‌گیرد، برای جمع‌آوری اطلاعات از ابزار بلوک‌های آماری و مقاله‌ها و کتب‌های فرسودگی که از معتبرترین ابزار گردآوری اطلاعات می‌باشد، استفاده گردیده است. در نتیجه با بررسی سیستم محیطی و شاخص‌های متناسب برای شناسایی بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از مدل‌های برنامه‌ریزی (ahp) محله‌هایی به عنوان بافت فرسوده معرفی گردیده است. این شاخص‌ها اعم از ریزدانی و ناپایداری و نفوذناپذیری در بافت‌های سطح شهر قائمشهر مورد پالایش و بررسی قرار گرفته و هر یک معیاری برای نزدیک شدن به بافت‌های فرسوده شهری تلقی گردیده است که لذا با بررسی این شاخص‌ها بافت‌های فرسوده در عنوان بلوک‌های فرسوده شناسایی و معرفی شده‌اند و در نتیجه با بررسی شاخص‌های حمایتی برای بهسازی و نوسازی این بافت‌ها و پیشنهادات لازم برای برطرف کردن و جلوگیری از تولید نشدن بافت‌های فرسوده بیان شده است.

**واژه‌های کلیدی:** بافت فرسوده، سیاست حمایتی، Ahp, Gis، شهر قائمشهر.

**استناد:** بخشی، امیر، رسولی، سید حسن و روح‌الله اسکندری (۱۴۰۰): تحلیل فضایی عوامل مؤثر بر احیای بافت‌های فرسوده‌ی شهر قائمشهر (با رویکرد ارزیابی سیاست‌های حمایتی دولت)، فصلنامه سیاست‌گذاری محیط شهری، سال ۱، شماره ۴، شیراز، صص ۴۰-۲۹.

<sup>۱</sup>.. نویسنده مسئول: امیر بخشی، پست الکترونیک: Amirbakhshi62@gmail.com، تلفن: ۰۹۱۱۱۲۶۵۴۷۳

## مقدمه:

بخش قابل توجهی از بافت های قدیم شهرهای کشور که غالباً هسته ی اولیه و اصلی این شهرها را تشکیل می دهند در روند شتاب آلود شهرنشینی و برنامه های توسعه شهری که تأکید بر گسترش شهر و طراحی محلات جدید با شیوه ی زندگی مدرن را داشت عصر مدرن گرای مورد بی توجهی قرار گرفته و به بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری تبدیل شده اند. این بافت ها که در حال حاضر ۶۵ هزار هکتار حدود ۲۰ درصد (Statistics Center of Iran, 2011:44) از فضاهای شهری کشور را در بر می گیرند و در صورت عدم اتخاذ سیاست ها و تدابیر جدی و سریع مدیریتی در بهسازی و نوسازی آن ها تحقق توسعه پایدار شهری را غیر ممکن خواهد ساخت. چرا که فرسودگی فیزیکی - کالبدی این بافت ها فرصتی برای سکونت افشار کم درآمد روستایی و شهری که فاقد توان مالی برای سکونت در سایر محلات شهری می باشند را فراهم آورده که به تبع آن چرخه ای از فرسودگی و فقر اجتماعی - فضایی را در این محلات دامن زده است. تداوم این روند در نتیجه نبود مدیریتی ناکارا و آینده نگر، این بافتها را به دلیل مسائل اجتماعی چون جرائم و بزهکاری به محلات مسأله دار شهری تبدیل نموده است، ضرورت اتخاذ هر چه سریع تر سیاست ها و راهبردهای واقع بینانه مبتنی بر شناخت دقیق از وضعیت محله در ابعاد مختلف، به ویژه اجتماعی را در راستای تجدید حیات آنها بیش از هر وقت مطرح می سازد. نباید فراموش کرد که درصد قابل توجهی از جمعیت این گونه محلات را کودکان و نوجوانان تشکیل می دهند که زیستن در چنین محلاتی برای آنها سرنوشت ساز خواهد بود. از این رو با ارتقای منزلت اجتماعی این محلات از طریق مشارکت ساکنین در برنامه ی ساماندهی محیط زندگیشان می توان به آنها کمک نمود. (Statistics Center of Iran, 2011) تجدید حیات شهری از زمانی که انسانها اولین خانه ها و آبادی های دائم خود را بنا کردند، آغاز، و در طول زمان، شهرها فرایند تغییر و دگرپسی را در خود به صورت اجتناب ناپذیری تجربه کرده اند. با این همه، این فرایند، از اواخر قرن ۱۹ و اوایل قرن ۲۰ میلادی است که به سبب فعالیت های هماهنگ شده دولتهای محلی، گروههای تحول طلب و صاحبان کسب وکار، حالتی سازمان یافته به خود گرفته و هدفش از بین بردن آثار فیزیکی فرسودگی از بافت های شهری است.

در ایران تاکنون بیش از ۶۵ هزار هکتار بافت فرسوده شهری شناسایی شده است. وجود و گسترش روز افزون این بافتها از نظر دست اندرکاران و سیاست گذاران ایرانی، باعث عدم توازن سرزمینی در توسعه شهری، ترویج و گسترش نابرابری و محرومیت اجتماعی، غیر فعال شدن شهرها و کاهش بهره وری اقتصادی، عدم هماهنگی بین محیط طبیعی و مصنوعی و عدم حفاظت از ریشهها و روح تاریخی شهر را به دنبال داشته است. عدم ایمنی، آسیب پذیری در مقابل حوادث طبیعی خصوصاً زلزله، کاهش بهداشت محیطی و روانی شهروندان، منظر نازیبای شهری و عدم وجود فضاهای خدماتی و تفریحی و سبز از عوارض غیر قابل انکار این گونه بافتها در کلان شهرهای ایران محسوب می شود. دولت جمهوری اسلامی ایران برای بهسازی، نوسازی و بازسازی این بافتها مقررات و قوانین حمایتی را وضع نموده از جمله در ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه، دولت را مکلف به بازسازی این مناطق ظرف مدت ۱۰ سال نموده است، همچنین در قانون بودجه سالانه و نیز قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب سال ۱۳۸۷ ساز و کارهای حمایتی از روند بازسازی بافتهای فرسوده شهری را تدوین و تصویب نموده است. اما در عمل فرایند بازسازی بافتهای فرسوده از پیشرفت چندانی برخوردار نمی باشد، عمده ترین مشکل کندی این روند هم از حیث هزینه و هم از جهت عدم مشارکت آزادسازی املاک برای اجراء پروژه بوده است، زیرا مردم ساکن و مالک معمولاً با اجرای اینگونه طرحها موافق نیستند و عدم همکاری و مقاومت ایشان را موجب می شود. شیوههای مختلفی برای مداخله در این بافتها در سطح جهانی و از جمله در ایران مورد عمل قرار گرفته که هر کدام از این شیوهها با نکات قوت و وضعی همراه بوده است. این نوع مداخله ها از نظر تکنیک های برنامه ریزی می تواند از سه شیوه کلی تبعیت کند که عبارتند از:

الف) شیوه مداخله مبتنی بر برنامه ریزی از بالا به پایین ۸ که این شیوه بیشتر فن سالار، سخت افزار محور، غیرمشارکتی، دولت مدار و آمرانه است. در این شیوه مردم تا قبل از مرحله اجرای طرح، هیچ محلی از اعراب ندارند و از اینرو منافع و حقوق آنها در اغلب طرح ها و برنامه ها مورد بی توجهی قرار می گیرد. عدم همراهی و مشارکت مردم و افزایش هزینه های طرح از نتایج روشن این شیوه می باشد.

ب) شیوه مداخله مبتنی بر برنامه ریزی از پایین به بالا که این شیوه بر خلاف اولی، در تمامی مراحل مردم محور، دموکراتیک و شهروند مدار است. مردم در تمامی مراحل طرح حضوری پررنگ دارند و امکان پیگیری و دفاع از حقوق و منافع شان را پیدا می کنند. از این جهت مردم نیز به صورت داوطلبانه و مشارکت جویانه در تمام مراحل طرح اعم از برنامه ریزی تا اجرا همراهی می کنند.

ج) شیوه مداخله مبتنی بر رویکرد تلفیقی، چنانچه از عنوان آن پیداست این رویکرد متفاوت با دو رویکرد قبلی است. البته در مبانی نکات مشترکی را با آنها دارد از جمله می توان به اجرای برنامه های مورد نظر دولت ها در رویکرد اول و شهروند مداری و انسان گرایی در رویکرد دوم اشاره کرد. در این رویکرد قبل از هر چیز نقش پررنگ نهادهای مدنی و سازمانهای غیردولتی به عنوان واسطه بین مردم و دولت مشاهده می شود که وجود این نهادها باعث تعدیل هزینه های اجتماعی قابل پیش بینی و غیرقابل پیش بینی طرح ها و تسهیل در اجرای

آن می گردد. (Jabbari & Hassanzadeh, 2008: 394). در بررسی بافت فرسوده شهر قائم شهر با توجه به پراکندگی لکه های بافت و همچنین ویژگی های خاص بافت به ۷ محدوده تقسیم بندی گردید و این مناطق به عنوان محدوده های مورد عمل قرار گرفت:

۱. محدوده شماره یک (کوچکسرا)
۲. محدوده شماره ۲ (کنسرو سازی)
۳. محدوده شماره ۳ (امام زاده نظام الدین)
۴. محدوده شماره ۴ (مفت آباد)
۵. محدوده شماره ۵ (بافت مرکزی شمالی)
۶. محدوده شماره ۶ (بافت مرکزی جنوبی)
۷. محدوده شماره ۷ (بافت قدیم)

شهر قائم شهر همچون سایر شهرهای کشور دارای بافت فرسوده به مساحت ۳۴۷ هکتار در بخش های مرکزی و پیرامونی شهر می باشد. این محدوده توسط نمایندگان شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران بر اساس شاخص های مصوب شورایی عالی معماری و شهرسازی تعیین و در سال ۱۳۸۶ به تصویب کمیسیون ماده ۵ این شورا رسید. این بافت مشتمل بر ۳ پهنه قدیم، مرکزی و پیرامونی و ۷ حوزه می باشد. هسته اولیه شهر قائمشهر میدان مرکزی و بافت اطراف آن بوده است. این هسته اولیه در روند رشد و توسعه خود در زمانهای مختلف در اطراف میدان مرکزی شهر گسترش یافته و بتدریج شکلی شبیه دایره یافته است. در مرحله بعدی این رشد در امتداد محورهای سه گانه امتداد یافته و در آخرین مرحله یعنی رشد و توسعه شهر در سالهای اخیر بسمت محور شرقی گسترش یافته است. و شکل شهر از حالت دایره خارج شده و به فرمی شبیه بیضی در جهت شرقی غربی درآمده است. رودخانه تالار در امتداد شمالی جنوبی حد غربی شهر را محدود کرده است و رودخانه سیاهرود آنهم در جهت شمالی جنوبی از میان بافت شرقی شهر عبور می کند. مرکز شهر در حال حاضر نیز بعنوان قطب اصلی تجاری خدماتی شهر عمل کرده و بیشترین میزان مراجعه در سطح شهر و حوزه نفوذ را پذیرا است. کاربری بلافاصل بافت مسکونی شهر را باغها و کشتزارها تشکیل می دهند.

دولت با الزامات و حمایت های مالی و قانونی مناسب در جریان احیای بافت های فرسوده تاثیرگذار است. در این راستا نقش دولت در حمایت، پشتیبانی و تامین منابع درآمدی پروژه های شهری بسیار وسیع است. زیرا دستگاه تنظیم سرفصل ها و ردیف های بودجه سالیانه کل کشور و تعیین کننده سهم هریک از نهادهاست. بنابراین می تواند سهم عمده ای در جلب سرمایه گذاران خصوصی و حمایت به شکل کمک های بلا عوض، قوانین مالیاتی ترجیحی، مشارکت در سهام، یا تضمین های دولتی نقش مهمی ایفا نماید. دولت می تواند از طریق اعمال سیاست های حمایتی، حقوقی، تشویقی و اعطای تسهیلات یارانه ای نسبت به احیاء و بهسازی بافتهای فرسوده اقدام نماید. در بررسی تجارب کشورها تضمین وام و سرمایه گذاری مستقیم توسط دولت دو منبع مالی مهم سرمایه گذاری در پروژه ها هستند. تضمین وام دولت شامل تعهد از طرف دولت یا نهادهای مرتبط عمومی با نهادهای چندگانه است تا در صورت عدم توانایی شرکت در بازپرداخت آن، بدهی ها را به اعتباردهندگان بپردازند. سرمایه گذاری مستقیم دولت شامل مشارکت مستقیم دولت در سرمایه گذاری پروژه از طریق تزریق سرمایه است. بیش از ۶۵ هزار هکتار بافت فرسوده در ۴۷۱ شهر کشور شناسایی شده که طبق برنامه پنجم توسعه دولت و راهکارهای ارائه شده جهت رفع معضلات، مشکلات و ساماندهی این مناطق، وزارت راه و شهرسازی و شهرداری ها باید با اعمال سیاست های تشویقی زمینه مشارکت مردم و سرمایه گذاری بخش خصوصی برای نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده شهری را هموار می ساختند.

### مبانی نظری و پیشینه پژوهش:

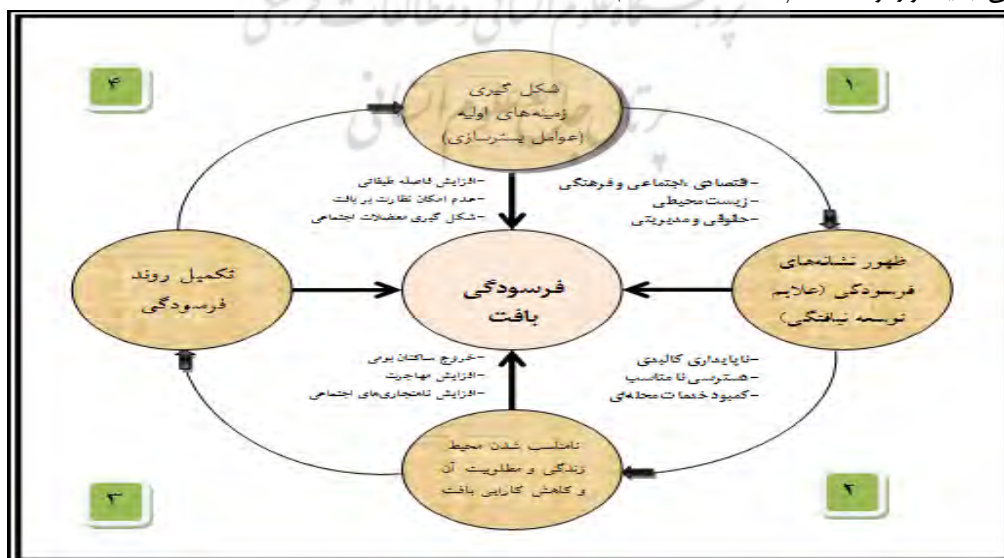
پوراحمد و همکاران (۱۳۹۴) در تحقیقی به بررسی بازآفرینی بافتهای فرسوده شهری با تاکید بر فضاهای گذران اوقات فراغت (نمونه موردی: محله قیطریه تهران) پرداخته اند و نتایج حاصل از تحقیق آن ها نشان داد که محدوده مورد مطالعه به لحاظ کاربری فراغتی، در وضعیتی مطلوب قرار ندارد. از سویی دیگر، روش کیفی به کار گرفته شده معیارهای را برای رسیدن به تعادل کیفی، کمی و مطلوب و دسترسی ساکنان بافت به خدمات شهری همچون فراغتی، در قالب رویکرد بازآفرینی بافت فرسوده مشخص کرده است. توانا و عابدینی (۱۳۹۴) در مقاله ای به بررسی بازآفرینی بافت فرسوده شهر با رویکرد توسعه پایدار و مشارکت مردمی (نمونه مورد مطالعه: محله سبزو) پرداخته اند. هدف این پژوهش ارزیابی و اولویت بندی معضلات بافت فرسوده و دستیابی به راهبردهای بازآفرینی پایدار بافت فرسوده محله سبزو، واقع در بافت مرکزی و قدیمی شهر تهران بوده است که برای هر چه بهتر و کاملتر بودن آن از رهیافت مشارکتی در این پژوهش استفاده شده است. بدین منظور پرسشنامه ای بر اساس طیف ۵ تایی لیکرت تدوین شد و از تعداد ۳۸۴ نفر از شهروندان که



بر اساس فرمول کوکران این حجم نمونه بدست آمد، مورد پرسش قرار گرفت. تحلیل داده‌ها بر اساس آزمون فریدمن انجام شد و نتایج حاصل نشان می‌دهد ساختار کالبدی مهمترین معضل بافت فرسوده شهر می‌باشد. در ادامه ابعاد مدیریت، زیست محیطی، اقتصادی و اجتماعی در رتبه های بعدی اولویت بندی معضلات قرار گرفتند. اعتمادی (۱۳۹۵) احیاء عرصه های همگانی در بافتهای فرسوده با تاکید بر بازآفرینی شهری (نمونه موردی محله سرشور مشهد)، را مورد بررسی قرار داد. در این مقاله سعی شده است به جهت اهمیت فضاهای عمومی و همگانی با استفاده از رویکرد بازآفرینی در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده راهبردهایی به منظور ایجاد و ارتقای فضاهای همگانی محله سرشور بر مبنای نیازهای آتی محله و نقش آفرینی مناسب آن درحوزه مرکزی شهر مشهد ارائه دهد. فتاحی و نقی‌زاده (۱۳۹۵)، در تحقیقی به تبیین رویکرد بازآفرینی شهری فرهنگ - مینا در بافت تاریخی مرکز شهر تهران پرداخته‌اند. نتایج حاصل از تحقیق آنها نشان داد که در بین رهیافت‌های مختلف اخیر پیرامون مداخلات در بافت‌های مشابه، رویکرد بازآفرینی از جامعیت بیشتری در دهه‌های اخیر برخوردار بوده و رهیافت «بازآفرینی فرهنگ-مینا»، به عنوان اصلی‌ترین نوع بازآفرینی شهری شناخته شده است. لذا با توجه به پتانسیل‌های بستر طراحی (محدوده خیابان سی تیر) و قرارگیری چند عنصر فرهنگی و تاریخی مهم شهر تهران در آن، رویکرد این پژوهش فرهنگ- مینا انتخاب شده است. با مرور دیدگاه‌های مختلف به باز تعریف و چارچوب نظری جدیدی برای این رهیافت رسیده که هدف، راهبردها و سیاست‌های عام برای بافت مرکزی تهران را دارا است. سپس دو طرح کلی برای نمونه موردی مطرح، و برای طرح برتر ضوابط خاص ارائه شده است.

### فرسودگی شهری:

فرسودگی شهری بیانگر شرایطی کالبدی، اجتماعی و اقتصادی است که در نتیجه عدم تعمیر دراز مدت ساختمان ها، زیر ساخت ها و شبکه های معابر فاقد شرایط مناسب و مطلوب برای زندگی است (Azizi, 2000: 12). عدم تعمیر یا بازسازی این کالبدها موجب مشکلاتی برای زندگی و خدمات رسانی و حفظ شرایط زیست محیطی مطلوب در شهر می شود و فقر شهری و اسکان جمعیت مهاجر موجب گسترش فرسودگی در شهر می شود (Yazdani, 2009: 65). فرسودگی شهری، تنزل شرایط متعددی را در بافت شامل می شود و دارای معانی مرکبی از جمله؛ متروکه شدن زودرس، وجود کمبودهایی در فضای شهری، خرابی کالبدی و... است (Andakib, 2010: 39). بافت های فرسوده به علت گذشت زمان و عدم سرمایه گذاری لازم در نگهداری و از آنها با ویژگی های خاصی مواجه هستند که شامل موارد ذیل می باشد. عدم دسترسی به درون بافت، فقدان تاسیسات زیر بنایی مناسب، مشکلات زیست محیطی و بالا بودن حجم آلودگی، کمبود امکانات گذران اوقات فراغت، فقر و محرومیت، آسیب پذیری در برابر زلزله، سرانه کم خدمات، جمعیت زیاد (تراکم بالای جمعیت)، تراکم ساختمانی کم دوام، نامنی و معضلات اجتماعی (Andalib: 2006: 12). مراد از فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافتهای شهری است (Rabie, 2004: 32). این بافت ها، به معضلی برای تصمیم گیران، مدیران و مردم شهرهای تاریخی بدل شده است. در این بافت ها، ارزش های نهفته فرهنگی و مدنی کشور، در تگنای عدم قابلیت بافت برای انطباق با نیازهای زندگی جدید قرار گرفته است (Rabi, 2004: 32).



شکل ۱- مدل مفهومی شکل گیری و تداوم فرسایش بافت فرسوده شهری

**بافت فرسوده شهری:** فرسایش در لغت به معنی کهنگی و پوسیدگی و در دانش مرمت شهری عبارت اند از؛ عملکرد تحول و تغییر منفی کالبدی و اقتصادی و ثبات نسبی بناها و مکان ها (Hafez Nezami: 2008: 433). این در حالی است که در اکثر منابع تخصصی، برداشت از بافت فرسوده، بسیار گسترده تر بوده و عرصه هایی از محدوده قانونی شهرها را نیز شامل می شود که به دلیل فقدان شرایط مطلوب اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی از کیفیت نازلی برخوردارند. اما نکته ای که حائز اهمیت می باشد این است که؛ فرسودگی یک بافت به معنی عدم کارایی آن در تمام ابعاد نمی باشد چرا که بافت های شهری علیرغم فرسودگی به بسیاری از نیاز های روزمره ساکنین پاسخ می دهند. بنابراین با سرمایه گذاری در جهت حفظ، می توان از هدر رفتن سرمایه های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و... جلوگیری نمود و به جای گسترش بیش از حد شهر و افزایش حاشیه نشینی، زندگی را در بافت ها احیاء نمود (Boskoff, 1970: 355).

**بافت قدیم شهر:** به طور کلی آن بخش از شهرهای ایران را که تا عهد قاجار (قبل از سال ۱۳۰۰ ه.ش) شکل گرفته اند، می توان بافت قدیم نامید (Tavasoli, 2000: 5) و علی رغم برخورداری از ارزش های هویتی، به دلیل فرسودگی کالبدی و فقدان استانداردهای ایمنی، خدمات و زیرساخت های شهری از منزلت مکانی و سکونت پایین برخوردارند. مداخله در این گونه بافت ها با سایر بافت های شهری متفاوت بوده و اقدام ها از نوع بهسازی، روان بخشی و نوسازی خواهد بود که در قالب طرح های ویژه به اجرا در خواهند آمد. مهم ترین ویژگی های مشترک این گونه بافت ها که می توان آن ها را از سایر بافت های شهری باز شناخت شامل موارد ذیل است؛ بافت های قدیمی اغلب در مرکز شهرهای قدیمی قرار دارند و اصول هنری و معماری در آن به کار گرفته شده است. شکل گیری و رشد ارگانیک از دیگر مشخصات بافت های قدیمی است. همچنین عناصر اصلی و تعیین کننده شالوده شهر شامل مسجد جامع، بازار و محله های مسکونی در بافت های مذکور واقعند. مصالح به کار رفته در بناها عمدتاً محلی هستند و بالاخره اینکه بافت های قدیمی با شرایط محیطی تطابق روشن و عقلانی دارند (Habibi et al, 2007: 68).

جدول ۱- شیوه های مداخله در بافت فرسوده شهری

زمان اقدام	اصول	هدف	معنای مفهومی	شیوه اقدام
کوتاه مدت	- سود بخش بودن عملکردهای پیشنهاد شده - تغییر عملکرد، مشروط به ارتقای کیفیت روح و طبیعت بافت، مجموعه و بنای شهری کهن و حفظ و ارتقای ارزش های اجتماعی	- حفظ و احیای ویژگی های زیبایی شناختی برای ارتقای کیفیت های بصری و فضایی - حفظ و ارتقای ارزش های کهن	سلسله اقداماتی که به منظور حفظ و بهبود کالبد آسیب دیده در نتیجه فرسایش عملکردی و فعالیتی صورت پذیرد.	بهسازی
میان مدت	- ارتقای کیفیت بصری و زیبایی شناختی وضع موجود - هماهنگی - سازگاری	- حفاظت و معاصر سازی - فراهم آوردن بازدهی بهینه در فضا	اقداماتی که برای رفع فرسودگی نسبی در فضا در کالبد انجام می شود.	نوسازی
بلندمدت	- کار بست فناوری های جدید در صورت ایجاد تضاد میان فضای جدید با قدیم	معاصر سازی و بازآفرینی	برای رفع فرسودگی کامل فضا از لحاظ عملکردی و کالبدی انجام می شود و بر اساس سوانح طبیعی ناگهانی همچون جنگ صورت می پذیرد.	بازسازی

Source: Authors' Field Studies 2020

### مواد و روش تحقیق:

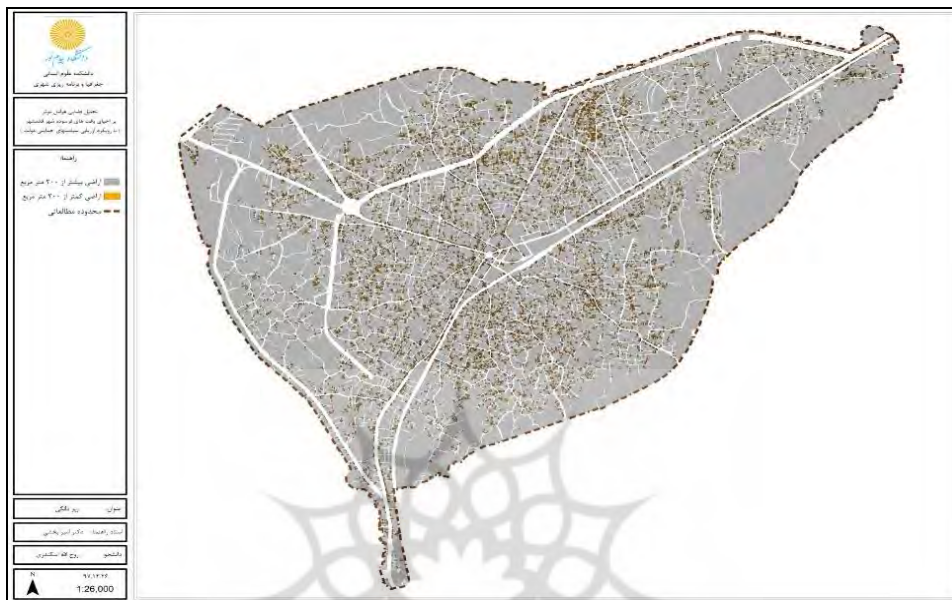
گردآوری اطلاعات، مبانی و دیدگاه ها از روش (رجوع به اسناد و مدارک کتابخانه و مقاله ای فارسی و لاتین) استخراج گردیده است. ابزارهای مورد استفاده در این تحقیق کامپیوتر، نرم افزارهای Arc Gis, AutoCAD, Office می باشد. روش تحلیل اطلاعات این پژوهش در زمره مطالعات کیفی قرار می گیرد. فنون تحلیل آماری شامل تنظیم جداول و تکنیک Swot در تحلیل استراتژیک محیطی مطالعه موردی از جمله روش کیفی پژوهش است. شهر قائم شهر در ۵۲ درجه و ۵۳ دقیقه طول شرقی و ۳۶ درجه و ۲۹ دقیقه عرض شمالی واقع شده است. لازم به توضیح است شهرستان قائم شهر از شمال به شهرستان جویبار، از شرق به شهرستان ساری، از غرب به شهرستان بابل و از جنوب به شهرستان شیرگاه محدود می باشد. محدوده شهر قائم شهر به مساحت ۲۹۱۰ هکتار می باشد.

### یافته های پژوهش:

با معرفی شاخص های فرسودگی در بند فوق در این بند به سنجش و بررسی این معیار ها به صورت یکایک پرداخته شده است که در نهایت با استفاده از مدل Ahp لایه های بدست آمده را همپوشانی کرده و محلات دارای بافت فرسوده معرفی می گردد. **ریزدانگی:** در این قسمت زمین ها و اراضی که دارای مساحتی کمتر از ۲۰۰ متر هستند مورد بررسی قرار می گیرند.

جدول ۲- بلوک های دارای ریزدانگی

شاخص	تعداد	مساحت
املاک با مساحت کمتر از ۲۰۰ متر	۱۷۸۵۸	2146355.983062



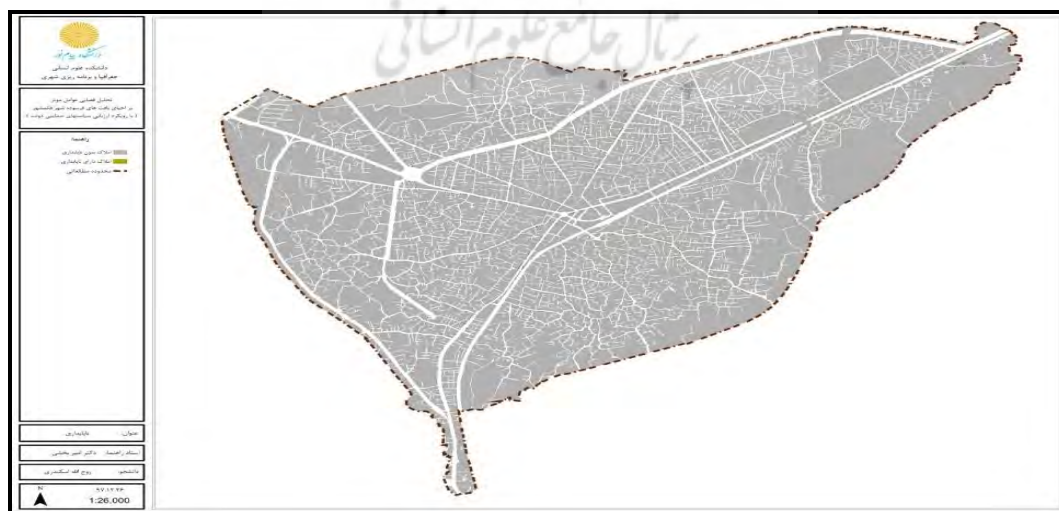
شکل ۲- بافت ریزدانه شهر قائم شهر

**ناپایداری:** با استفاده از سنجش و بررسی اینبه شهر قائم شهر در جهت رسیدن به اراضی که فاقد سازه و اسکلت مقاوم هستند می توان بلوک های نامتعارف را شناسایی کرد و به عنوان اینبه فرسوده ذکر نمود.

جدول ۳- بلوک های دارای ناپایداری

شاخص	تعداد	مساحت
ملک های ناپایدار	۴۲۹۶	152959.430839

Source: Authors' Field Studies 2020



شکل ۳- ناپایداری اراضی شهر قائمشهر



**نفوذناپذیری:** با استفاده از معابر شهر قائم شهر بافت های فرسوده شهر را شناسایی و معرفی نموده، که معابر کمتر از عرض ۶ متر ناتوان از امر دسترسی و نفوذپذیری هستند، در نهایت بلوکی نامتعارف و غیر قابل زندگی معرفی می گردد.

جدول ۴- بلوک های دارای معابر با عرض کمتر از ۶ متر

شاخص	تعداد	مساحت
بلوک های نفوذناپذیر	۱۸۸۸	560224.355582

Source: Authors' Field Studies2020



شکل ۴- بلوک های نفوذناپذیر

**کیفیت ابنیه:** کیفیت ابنیه شهر قائم شهر از بخش قابل توجهی ابنیه مرمتی و تخریبی تشکیل شده است که در کنار شاخص های دیگر بافت فرسوده نشان دهنده فرسودگی است.

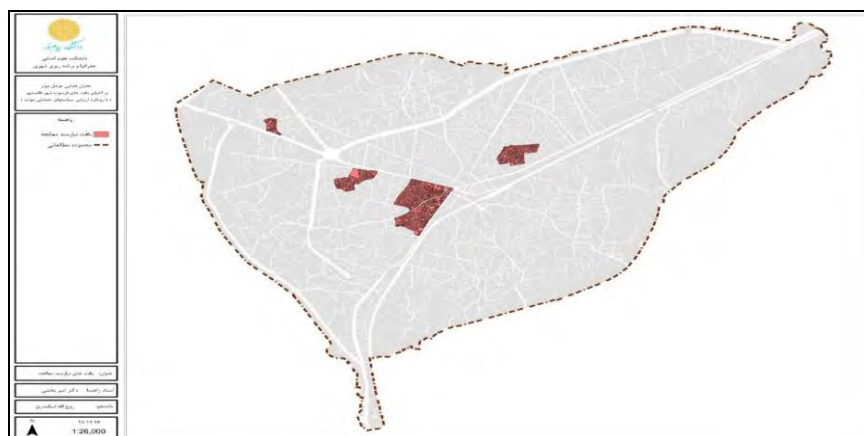
جدول ۵- کیفیت بنا در شهر قائمشهر

کیفیت بنا	تعداد	مساحت (متر مربع)	درصد
نوساز	۲۳۵۲	۳۵۳۴۶۹.۳۱۹۱۲۴	6.0
قابل نگهداری	۴۰۳۹۵	۵۱۷۴۸۲۹.۵۵۹۲۶۴	87.7
مرمتی	۳۴۱۴	۳۴۹۱۱۵.۴۱۰۸۱۵	5.9
تخریبی	۲۱۱	۲۰۷۸۸.۰۸۳۷۵	0.4
کل	۴۶۳۷۲	۵۸۹۸۲۰۲.۳۷۳	100

Source: Authors' Field Studies2020

جدول ۶- امتیاز دهی Ahp

ضریب اهمیت	کیفیت ابنیه	نفوذناپذیری	ناپایداری	ریزدانگی	ردیف
3.343701525	۵	۵	۵	۱	ریزدانگی
1.158292185	۳	۳	۱	۰.۲	ناپایداری
0.604275079	۲	۱	0.333333333	۰.۲	نفوذناپذیری
0.427287006	۱	۰.۵	0.333333333	۰.۲	کیفیت ابنیه



شکل ۵- همپوشانی شاخص های بررسی شده و بافت های نیازمند معالجه

پس از بررسی ابعاد گوناگون مشخص نمودن بافت های فرسوده در مناطق مورد آزمون با توجه به نتایج آزمون ها و نقشه های بدست آمده از مدل AHP در بندهای فوق باید گفت: مناطق مشخص شده در تحقیق در شهر قائم شهر از نظر برخورداری از شاخص های کیفیت زندگی با تمامی مناطق دیگر متفاوت بوده است و چرا که در این مناطق نشان داده شده است که بین منطقه بافت فرسوده قائمشهر از نظر برخورداری از شاخص های کیفیت زندگی با دیگر مناطق شهری تفاوت معنی داری وجود دارد. باید توجه داشت که شکل گیری این بافت های فرسوده شهری و عوامل تاثیر گذار در این مهم از ویژگی های اجتماعی و فرهنگی و اقتصادی ساکنان هر بلوک و محله سرچشمه می گیرد با این وجود در نقاط مشخص شده بافت فرسوده املاک و اراضی از شاخص های فرسودگی برخوردار بوده اند. سیاست های حمایتی دولت در امر فرسودگی کمک شایان ذکری خواهد داشت چرا که مردم با در نظر داشتن شرایط اقتصادی حاضر به نوسازی و بهسازی نخواهند بود که این تمهیدات مالی وادرای در امر نوسازی و یا بهسازی قدمی بسیار مناسب برای حرکت و شتاب مردم برای تغییرات بافت های فرسوده به بافتی نو و بهسازی شده است. و در نهایت باید گفت که با در نظر داشتن سیاست های حمایتی دولت میتوان تغییرات مناسبی در بافت های فرسوده شهر ایجاد کرد.

### نتیجه گیری:

امروزه شهرها ناگزیر از رقابت اند. رقابت آنها در حوزه بازار جهانی و در تعامل با دیگر شهرها و سکونتگاه های شهری در اطراف جهان برای سرمایه گذاری است. هرچند اگر شهری نتواند برای سرمایه گذاران امنیت، زیرساخت ها و کارایی فراهم کند، قادر به رقابت نیز نخواهد بود. به سختی شهری می تواند این عناصر را بدون مسائل محیطی آمیخته در راهبردهای مدیریت و برنامه ریزی آن ارائه کند. محیط و اقتصاد شهری به طور پیچیده ای به یکدیگر متصل هستند. شهرهایی که محیط را در برنامه ریزی شهری و مدیریت دخیل کرده اند، از طرق بسیاری منتفع می شوند. چنین شهرهایی ثابت می کنند که بسیار قابل زندگی، عادلانه و جذاب برای سرمایه گذاران هستند. شهروندان این شهرها سالم تر هستند و نیز روزهای کاری اندکی را به علت بیماری های وابسته به محیط زیست، از دست می دهند. زیرساخت ها و فضای شهری به نیازهای عمومی، بهتر پاسخ می دهند. یک شهر موفق باید امنیت، زیرساخت ها و کارایی را برای سرمایه گذاران فراهم کند و همچنین نیازهای شهروندان خود را در راس تمامی برنامه ریزی های خود قرار دهد. مدیریت و برنامه ریزی ضعیف می تواند نتایج خطرناکی برای اقتصاد شهری، محیط و جامعه داشته باشد. سکونتگاه های شهری که ضعف مدیریت داشتند، قادر به حفظ توان خود در جهت توسعه شهری نخواهند بود، محلات فرودست شهری فاقد خدمات افزایش خواهند یافت و بهداشت نامناسب، فقر، ناآرامی اجتماعی و ناکارآمدی اقتصادی را به همراه خواهند آورد. نتایج حاصل از آزمون شاخص ها و سنجش بافت فرسوده شهری در شهر قائمشهر مبین پایین بودن سطح کیفیت زندگی بوده است، به گونه های که می توان محوری ترین موضوعات و مسائل این مرکز را در چند قالب ترافیک، آلودگی، امنیت کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، گذران اوقات فراغت و امنیت اجتماعی طبقه بندی کرد. نتایج بیانگر آن است که شهر قائمشهر با توجه واقعیت های موجود، در رده شهرهای با کیفیت پایین قرار دارد. برونرفت از این وضعیت نیازمند تدوین سیاست گذاری اصولی و بهینه به منظور ارتقاء کیفیت زندگی شهری و بافت هایی نوسازی و بهسازی شده است. بر این اساس هدف اصلی برنامه ریزی در شهر قائمشهر ارتقاء کیفیت محیط زندگی شهری عنوان شده است و تمام فرآیند تصمیم سازی و سیاست گذاری در طرح های توسعه شهری باید به سمت تحقق این مهم سوق داده شده است.

به طور کلی باید گفت که برنامه ریزی توسعه در شهر قائم شهر باید هدفمند بوده و متناسب با میزان دسترسی به منابع محلی و نیازهای عینی و ذهنی مردم انجام شود، تا بتواند به بهبود کیفیت زندگی آنها و امنیت کالبدی کمک کند. در این راستا انجام مطالعات جامعی در مورد منابع مادی و انسانی موجود در ناحیه، تدوین شیوه‌های بهره‌برداری از این منابع برای توسعه جامعه محلی بکارگیری امکانات مختلف، جهت گیری برنامه های توسعه به سمت تحول اقتصادی و رفع مشکل بیکاری و ایجاد فرصت های شغلی جدید، استفاده از مدیران متخصص در بخش های اقتصادی، جذب سرمایه گذاری های صنعتی و کشاورزی در جهت استفاده از نیروی کار فوق العاده جوان، تعیین برنامه زمانی کوتاه مدت و بلندمدت به منظور بهبود بافت های فرسوده ساکنین و اتخاذ اقدامات لازم برای رسیدن به اهداف مورد نظر پیشنهاد می‌گردد. علاوه بر این، نتایج، یافته‌ها و رویکردهای این مطالعه می تواند برای طراحی مطالعات آینده فرسودگی در ایران مفید باشد.

### Reference:

1. Eckersley, R, (1999), Quality of life in Australia (An analysis of public perceptions), National center for Epidemiology and Health, September 1999. ISSN 1322-5421
2. 27.Foo, TS, (2000), Subjective assessment of urban quality of life in Singapore (1997- 1998), Habitat International, NO. 24(1).
3. Ibrahim, M.Chung,W, (2003), Quality of life of residents living near industrial estates in Singapore, Social Indicators Research, NO. p: 61 .
4. Alvin, Boskoff, (1970), The sociology of urban region, Meredith corporation U.S.A.
5. Amiri, Saeed, (1995) How to recognize and correct worn-out urban fabric, Proceedings of the Second Seminar on Housing Development Policies in Iran, Volume 1, Publications of the Ministry of Housing and Urban Development, Tehran.
6. Asayesh, Hossein, (2001), City Size and Quality of Social Relations, Urban Management, Second Year, Issue 8, Municipalities Organization.
7. Center for Studies and Planning, (1995), Urban Management in Iran, Tehran, Ministry of Interior.
8. Costanza, R. (2007), Quality of life: An approach integrating opportunities, human needs, and subjective well-being, Ecological Economics, NO. 61(2-3).
9. Das, D, (2008), Urban Quality of Life: A case study of Guwahati, Social Indicators Research, and NO. p: 88.
10. Etemadi Mohammad Ali (2016), Revival of public areas in worn-out areas with emphasis on urban regeneration (case study of Sarshur neighborhood of Mashhad), International Conference on Architectural and Urban Engineering, June 1995.
11. Fattahi Shiva, Naghizadeh, Mohammad (2016), Explaining the approach of urban regeneration of culture - the basis in the historical context of downtown Tehran; Case study: 30 Tir area, International Conference on Architectural and Urban Engineering, Tehran 95.
12. Ghamami, Majid, (1371), Overview of comprehensive urban plans, Abadi, second year, No. 7
13. Habibi Kiomars, Poorahmad Ahmad, Meshkini Abolfazl, (2007) Improvement and Renovation of Ancient Urban Textures, Entekhab Publications, First Edition, Tehran).
14. Jahanshahi, Mohammad Hossein, (2003) worn-out textures and urban problem-solving, Journal of Urban Planning, No. 4.
15. James, MB, (1971), managing the modern Chicago. DIRECTOR CENTER Government.
16. Loosim, (1996), Urban conservation policy and the preservation of historical and cultural heritage cities, vol. 13. No.6.
17. Makhdoom, Majid, (1993), The Foundation of Land Management, First Edition, Tehran: University of Tehran.
18. Mazini, Manouchehr, (1991), Urban Planning and Explaining Some New Concepts, Collection of Physical Planning Studies.
19. Mir Afzali, Bitaa, (2006) - Physical-spatial study and organization of the old texture of Isfahan city, Aligoli Agha neighborhood, M.Sc. Thesis in Geography and Urban Planning, Yazd University.

20. Poorahmad, Ahmad; Hatami Nejad, Hossein and Ahmadi, Mohammad (2014), Measuring the participation of citizens in urban beautification; Case Study: District 6 of Tehran, Quarterly Journal of Urban Planning Geography Research, Volume 2, Number 3.
21. Rahnama, Mohammad Rahim, (2005) Investigation of the process of revitalization of Mashhad city center, Mashhad University Press, first edition, Mashhad.
22. Rasouli, Mohammad, (1997) Global Experiences in Improving and Renovating the Ancient Texture of Cities, Abstracts of the Specialized Conference on Urban Textures, First Edition, Ministry of Housing and Urban Development.
23. Razavian, Mohammad Taghi, (2002) Urban Land Use Planning, Manshi Publications, First Edition, Tehran.
24. Shahidi, Mohammad Hossein, (2002), Sustainable urban transportation, a tool for the realization of cities, citizenship, urban management, the Organization of Municipalities, Third Year, No. 11 and 12.
25. Shia, Ismail, (1374), Introduction to Urban Planning, University of Science and Technology Publications.
26. Shokouei, Hossein, Hosseini, Ali, (2004), Mechanisms of citizen participation in the preparation of urban development plans, Quarterly Journal of Teacher of Humanities, Volume 8, Number 1.
27. Statistical Yearbook of Mazandaran, 2006
28. Statistics Center of Iran, (1996), General Census of Population and Housing, Statistical Yearbook of the country.
29. Statistics Center of Iran, (2006), General Census of Population and Housing, Statistical Yearbook of the country.
30. Statistics Center of Iran, (2011), General Census of Population and Housing.
31. Tashkar, Zahra, (2000), Urban Development Plans, Inefficiency in Implementation, Municipalities Monthly, First Year. Issue 12.
32. Ziyari, Keramatullah, (2005) Urban Land Use Planning, Yazd University Press, Second Edition, Yazd.