

تدوین راهبرد جهت احیاء بافت فرسوده با استفاده از ماتریس QSPM (نمونه موردی: بخش مرکزی شهر اهواز)^۱

زهرا سیاحی

دانشجوی دکتری رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد بین الملل دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران

محمد رحیم رهنما^۲

دانشیار رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران

محمد اجزاء شکوهی

استادیار رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد، ایران

تاریخ صدور پذیرش: ۱۳۹۷/۰۳/۰۸

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۶/۱۱/۲۸

چکیده

فرسودگی یکی از مهم‌ترین مسائل مربوط به فضای شهری است در این پژوهش ۵۰ پرسشنامه در بین کارشناسان و متخصصان شهری توزیع گردید. روش نمونه‌گیری تصادفی بوده، عوامل داخلی و خارجی ماتریس SWOT بخش مرکزی شهر اهواز مشخص شد جهت سنجش ۵۰ عامل داخلی و ۴۶ عامل خارجی به کار گرفته شد. نتایج بدست آمده از داده‌های پرسشنامه، مهمترین ضعف‌ها، قوت‌ها، فرصت‌ها و تهدیدهای پیش روی محدوده مورد مطالعه شناسایی شد. با تدوین جدول، پس از امتیاز دهی و محاسبه ی نمره ی نهایی موقعیت راهبرد تهاجمی مشخص شد. سپس با استفاده از ماتریس (QSPM) گزینه‌های مختلف مورد ارزیابی قرار گرفته و از بین آنها مناسب‌ترین گزینه انتخاب شد. طبق نتایج پژوهش ایجاد پوشش گیاهی مناسب برای ایجاد سایه و آسایش اقلیمی، تقویت نقش عناصر تاریخی در نظام منظر شهری و.. به ترتیب برای مقاله پیشنهاد می‌شود.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، شهر اهواز، QSPM، SWOT

۱- این مقاله برگرفته از رساله دکتری با عنوان تدوین استراتژی جهت احیاء بافت فرسوده بخش مرکزی شهر اهواز است.

۲- (نویسنده مسئول) Rahnama@um.ac.ir

مقدمه

بخش‌های قدیمی شهرها، روزگاری مهم‌ترین و بهترین محله‌های مسکونی شهرها بوده‌اند و اکنون نیز صدها عنصر با ارزش شهری در آنها وجود دارد. بازارها که قلب اقتصادی و اجتماعی شهر به شمار می‌روند (شماعی و پور احمد، ۱۳۸۴: ۱۱۱). بخش مرکزی شهرها به علت داشتن موقعیت، تسهیلات، امکانات و دسترسی مناسب به سایر بخش‌های شهری، مهم‌ترین محل برای ارائه خدمات متنوع به شهروندان به شمار می‌رود. به همین دلیل بررسی آن از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است (رهنما، ۱۳۸۸: ۱۰۰). جمعیت این بافت‌ها با گسترش شهر و رشد بی‌رویه و سریع شهرنشینی، تخلیه شده و مراکز خدماتی، تجاری و... به حاشیه شهرها انتقال یافته است (شماعی، ۱۳۸۹: ۸۶). این بافت بازمانده از چرخه توسعه شهرها که امروزه مامن مهاجران و گروه‌های کم درآمدی شهری است، جلوه‌هایی از گسترده‌های فقر شهری می‌باشند (حسین‌آبادی، ۱۳۹۰: ۲۳۷). در سئول بازگرداندن و احیاء یک بخش تاریخی در واقع باعث بهبود شرایط زیست محیطی و اقتصادی منطقه شد که این پروژه موفقیت آمیز بوده است (Heeji Lim a, 2013: 192). رشد جمعیت شهرها، افزایش ناگهانی آهنگ شهرنشینی، توسعه بی‌رویه شهرها و کاهش زمین برای سکونت و خدمات از یکسو و وجود بافت‌های فرسوده و ناکارآمد در شهرها که ساکنان به سبب عدم توانایی مالی قادر به نوسازی و بهسازی آن نیستند (زندوی، ۱۳۸۶: ۳). همگام با افزایش جمعیت، شهرنشینی و تمرکز صنایع، سرمایه‌ها، امکانات و خدمات شهری رشد کرده و شهرهای بزرگ به کلان شهرهای کنونی تبدیل شده و مشکلات جبران ناپذیری برای بشر پدید آمده است (موسوی و باقری کشکولی، ۱۳۹۱: ۹۶). بافت‌های قدیم به عنوان هسته‌های اصلی شکل‌گیری تجزیه و تحلیل نظریه‌های توسعه کالبدی در بافتهای قدیم شهری، اهمیت این بافتها در کالبد شهرها به عنوان قلب تپنده اقتصادی، پاسخگویی به نیازهای جمعیت رو به تزاید، اهمیت بار فرهنگی این بافتها، وجود المانهای با ارزش تاریخی و میراثی، مشکلات ترافیکی حاصل از این بافتها، اهمیت و لزوم خدمات رسانی به این مناطق در زمان بحران، قطعیت خطر وقوع زلزله و عدم امکان پیشگویی زمان وقوع زلزله، استفاده از سیستم‌های جدید برنامه‌ریزی و پردازش اطلاعاتی، لزوم حفظ، بهسازی و نوسازی این نوع از بافت‌های شهری را دو چندان می‌سازد (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶: ۱۱). این بافت‌ها با برخورداری از سابقه حیات شهری، ارزش‌های اجتماعی - اقتصادی، احساس تعلق، حداقل‌های زیرساختی و خدماتی و... امکان مهمی را برای تجدید حیات شهری فراهم می‌نمایند که بی‌توجهی به ارزش‌ها و دارای‌های مذکور می‌تواند با بن بست کشاندن نوسازی محلات، هزینه‌های فراوانی را ایجاد نماید (خانی، ۱۳۸۹: ۶۱).

بخش‌های قدیمی شهرها، روزگاری مهم‌ترین و بهترین محله‌های مسکونی شهرها بوده‌اند و اکنون نیز صدها عنصر با ارزش شهری در آنها وجود دارد. این بخش به علت داشتن موقعیت، تسهیلات، امکانات و دسترسی مناسب به سایر بخش‌های شهری، مهم‌ترین محل برای ارائه خدمات متنوع به شهروندان به شمار می‌رود. به همین دلیل بررسی آن از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است. این بافت بازمانده از چرخه توسعه شهرها که امروزه مامن مهاجران و گروه‌های کم درآمدی شهری است، محدوده مورد نظر، بافت فرسوده بخش مرکزی شهر اهواز است که در برگزیده محلات ۹ و ۱۱ از ناحیه ۳ و محلات ۲۰۱ و CBD از ناحیه یک است. مهم‌ترین نقش را در پویایی اقتصاد شهر و بویژه بازار در این قسمت از شهر دارد. ولی علی‌رغم پویایی اقتصادی این بخش از شهر محلات مسکونی و مراکز تجاری روز به

روز در حال فرسودگی و زوال می‌باشند. مسئله اصلی تحقیق این است که استراتژی‌های موثر در احیای بافت فرسوده محدوده مورد مطالعه در راستای احیاء بافت فرسوده بخش مرکزی شهر کدام‌اند؟ مهمترین عوامل داخلی و خارجی در احیای بافت فرسوده کدامند؟ آیا راهبرد تهاجمی می‌تواند مناسب‌ترین راهبرد در جهت احیای محدوده مورد باشد؟ شهر اهواز به علت موقعیت استراتژیکی که دارد و با توجه به توسعه شهر و ضعف‌های ساختاری طرح‌های سنتی شهری و همچنین موقعیت خاص شهر اهواز، طرح راهبرد توسعه شهری می‌تواند به شهر اهواز در راستای توسعه و احیاء بافت فرسوده بخش مرکزی شهر در قالب اهداف استراتژی توسعه شهری کمک نماید از اینرو، بایستی در چهارچوب اهداف، سیاست‌ها و راهبردهای استراتژی شهری SWOT، QSPM تهیه شوند ارزش علمی پژوهش در حل مسائل و مشکلات ذکر شده و همچنین ارائه راهکارهای پیشنهادی در این زمینه است. لذا، اهمیت و ضرورت تحقیق را نشان می‌دهد.

در این راستا، این پژوهش در پی آن است که به فرضیه زیر پاسخ دهد:

به نظر می‌رسد راهبرد تهاجمی مناسب‌ترین راهبرد در جهت احیای محدوده مورد است.

پیشینه

در رابطه با بافت‌های فرسوده مطالعات متعددی چه در داخل ایران و چه در خارج از ایران انجام شده است. تجارب جهانی در این ارتباط را به صورت مختصر می‌توان به گروه‌های زیر تقسیم نمود:

• انگلستان: شیوه‌های برخورد خاص و انحصاری

• ایتالیا: شیوه‌های متنوع با تفکرات متفاوت و حتی متضاد

• فرانسه: شیوه‌های انتزاعی

• کشورهای نوردیک: استفاده از تکنیک‌های مدرن برنامه‌ریزی شهری (عامری سیاهویی، ۱۳۹۰).

در زیر دلیل حجم بالای اطلاعات به برخی از مطالعات اخیر صورت گرفته در ایران خواهیم پرداخت. **محمد منصور فلامکی** " در سال ۱۳۷۱ در تحقیقات خود در روند توسعه فیزیکی شهری بر مرمت و احیاء بافت‌های قدیمی تاکید دارد و یکی از راه‌های مهم احیاء و ساماندهی بافت‌های قدیمی را در روند توسعه فیزیکی شهری انطباق کاربری‌های خانه‌ها، بازارها، مدرسه‌ها و گرمابه‌های قدیمی با شرایط امروزی می‌داند (فلامکی، ۱۳۷۱: ۱۱۱). "**محمود توسلی**" با توجه به تحقیقات و تالیفاتی که در رابطه با شهر یزد دارد معتقد است که در رابطه با تحولات رخ داده در شهر باید تغییرات مطلوب فضایی را با توجه به عناصر با ارزش ملی در درون بافت طراحی کنیم، بویژه در مورد طرح‌هایی که باعث حفظ وضع موجود، با تغییراتی در بافت و ضمن حذف هویت آن موجب می‌شوند تا شرایط زندگی در بافت قدیم شود (توسلی، ۱۳۷۲: ۷). "**احمد پور احمد**" سال ۱۳۷۶ در کتاب خود تحت عنوان جغرافیا و کارکردهای بازار کرمان در رابطه با بخش مرکزی شهرها بویژه عنصر بازار در بافت قدیم شهری به کارکردهای بازار و عناصر وابسته به آن در گذشته و حال پرداخته است. وی راه‌های ساماندهی و احیاء قلب بافت قدیم یعنی بازار و بطور کلی بافت قدیم را با توجه به مکتب کارکردگرایی و تحول در کارکردهای بازار دانسته است (پوراحمد، ۱۳۷۶ و ۱۳۷۷). "**محمد رحیم رهنما**" در مطالعه‌ای تحت عنوان «علل رشد و توسعه شهر مشهد» به این نتیجه رسیده که

عوامل فرهنگی-زیارتی، مراکز آموزشی و فرهنگی، حمل و نقل و ارتباطات... موجبات توسعه فیزیکی شهر مشهد را فراهم آورده است. وی در پایان‌نامه دکتری خود در سال ۱۳۷۸ به روش‌های احیاء بافت قدیم و توسعه شهری نمونه بافت‌های مسکونی مرکز مشهد با تاکید بر محله سرشور» پرداخته و عامل احیاء بافت قدیم را در توسعه اجتماعی و اقتصادی ساکنان بافت قدیم معرفی نموده است. همچنین پروژه‌هایی چون "طرح حفظ و احیاء بازسازی بافت‌های قدیم شهر سمنان توسط ایرج عباس زادگان و راضیه رضا زاده (۱۳۶۸)". "طرح بهسازی و ساماندهی ۴/۷ هکتار از اراضی شرق ارومیه توسط شیوا اسد الهی و سید محسن حبیبی (۱۳۸۰)". "تحلیلی سناریوهای توسعه کالبدی در بافت‌های قدیم شهری" توسط پراوانه زندی در دانشگاه تربیت مدرس (۱۳۸۱). "شیوه‌های ساماندهی در بافت‌های فرسوده و قدیمی" توسط ابوالفضل مشکینی و "توسعه کالبدی- فضایی شهرسندج با GIS توسط کیومرث حبیبی انجام گرفته است (حبیبی و دیگران، سال ۱۳۸۶: ۳۸). در سطح محله هم تا حدودی مطالعاتی صورت گرفته اما هنوز اقدامی جدی در جهت احیاء درونی بافت فرسوده در محله چیزی مشاهده نمی‌شود.

روش تحقیق

روش تحقیق، توصیفی-تحلیلی است. در این پژوهش وضع موجود محله و شاخص‌های فرسودگی و علل و عوامل فرسودگی شناسایی شده، پرسشنامه‌هایی طراحی گردید ۵۰ نفر از کارشناسان و متخصصان شهری جهت تکمیل پرسشنامه‌های طراحی شده به طور تصادفی مشخص گردید جهت سنجش ۵۰ عامل داخلی و ۴۶ عامل خارجی به کارگرفته شد. با بررسی‌های میدانی و نتایج داده‌های پرسشنامه، مهمترین ضعف‌ها، قوت‌ها، فرصت‌ها و تهدیدهای پیش روی محدوده مورد مطالعه شناسایی شد. ضریب آلفای کرونباخ ۰/۷۰۲ نشان دهنده پایایی نسبتاً بالای پرسشنامه می‌باشد. محاسبه‌ی نمره‌ی نهایی هر یک از ابعاد، بیانگر رضایتمندی نسبتاً بالای ابعاد اقتصادی و اجتماعی نسبت به سایر ابعاد در میان پاسخگویان بوده است. با نتایج بدست آمده به تدوین مدل SWOT و شناسایی نقاط ضعف، قوت، فرصت و تهدید محدوده پرداخته و سپس با استفاده از ماتریس برنامه‌ریزی راهبردی کمی (QSPM) گزینه‌های مختلف مورد ارزیابی و قضاوت قرار گرفته و از بین آنها مناسب‌ترین گزینه انتخاب شده است. در نهایت مناسب‌ترین راهبردها جهت احیاء بافت فرسوده بخش مرکزی شهر اهواز به ترتیب اولویت وزن‌دهی (QSPM) مشخص گردید.

مبانی نظری

بافت در شهرسازی: بافت در شهرسازی عبارتست از مفهوم فضایی ارگانیک و هم پیوند که در طول دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر یا حاشیه آن در پیوند با شهر شکل گرفته باشد. بافت می‌تواند از بناها، راه‌ها، فضاها، تاسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آنها تشکیل شده باشد (شفایی، ۱۳۸۴: ۶).

بافت فرسوده شهری: بافت‌های فرسوده به علت گذشت زمان و عدم سرمایه‌گذاری لازم در نگهداری و از آنها با ویژگی‌های خاصی مواجه هستند که شامل موارد ذیل می‌باشد (عندلیب، ۱۳۸۵: ۲). در اردیبهشت ماه سال ۱۳۸۵، شورای عالی شهرسازی برای شناسایی این محدوده‌ها سه شاخص با مفاهیم زیر تعریف کرد. ریزدانگی: بلوک‌های شهری که بیش از ۵۰ درصد قطعات آنها مساحتی زیر ۲۰۰ متر داشته باشند. نفوذ ناپذیری: بلوک‌های شهری که بیش

از ۵۰ درصد معابر آنها عرض کمتر از شش متر را داشته باشند. ناپایداری: بلوک‌های شهری که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آنها فاقد سیستم سازه‌ای باشند (ابلقی، ۱۳۸۵: ۱۵۱). بافت‌های فرسوده شهری، با داشتن مسایل و مشکلات کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و... محیط‌های را برای ناسازگاری با این هدف ایجاد کرده‌اند (زنگی‌آبادی و همکاران، ۱۳۹۰: ۱۱۸). این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین آنها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای برای سرمایه‌گذاری در آن را ندارند (حبیبی‌پور احمد و مشکینی، ۱۳۸۶: ۶۷).

احیاء^۱: این واژه خصوصاً برای بافت‌های تاریخی کهن و با ارزش به کار گرفته می‌شود «این عمل بر مبنای احترام به کیفیت قدیمی بنا و بر مستندات اصیل آن استوار است» بنابراین در این اقدام بر ذکر تاریخ و مشخصات هر نوع مداخله‌ای، پس از زمان ساخت اصلی بنا، مجموعه و یا فضای شهری تاکید می‌شود (سید محسن حبیبی، ملیحه مقصودی، ۸۲: ۷). در معنای وسیع‌تر احیاء به هر عمل مداخله‌کننده‌ای به منظور بهبود مناطق شهری که با واژه‌هایی چون نوسازی شهری، تجدید حیات شهری، یا رنسانس شهری تقریباً معادل می‌باشد (Magalhaes, 2015: 919).

احیاء شهری: احیای شهری به مفهوم تجدید حیات یا باززنده سازی بخشهایی از نواحی شهری است که فاقد استانداردهای عمومی رایج هستند. بنابراین، احیای شهری با تغییر بناهای فرسوده و کهنه و جایگزینی آنها توسط ساخت بناهای جدید، خیابان‌ها و پارک‌ها همراه است (محمدی، ۱۳۸۹: ۵) برنامه‌های احیای شهری یا تحولی که بیشتر محدود در اهداف خود است، با اغلب توسعه مجدد فیزیکی متمرکز، متمایز است. احیای شهری مربوط به توسعه مجدد فضاهای شهری است - مثلاً مراکز شهر و توسعه اسکله - این کار به نوبه خود منطقی است که به بطور گسترده به هدف افزایش موقعیت رقابتی شهرها بستگی دارد (Paddison, 2015: 219).

انواع بافت شهری

بافت تاریخی^۲؛ بافت تاریخی را می‌توان هسته اولیه شهر دانست. قلعه یا ارگ و آنچه که به عنوان پایه‌گذاری یک شهر جدید، در زمان‌های پیش ساخته شده، می‌تواند نام بافت تاریخی را به خود بگیرد (سبحانی‌نژاد، ۱۳۸۳: ۱۲). بازارهای سنتی شهری، به عنوان مرکز دادوستد و بناهای با اهمیت دیگر مانند مراکز مذهبی در این بافت‌ها واقع شده‌اند (میرمیریان، ۱۳۷۵: ۸۳و۸۱). تاریخ ایجاد و شکل‌گیری بافت تاریخی شهرهای ایرانی از دوره باستان به بعد است (مشهدی زاده دهاقانی، ۱۳۷۳: ۴۲۵) که به ثبت آثار ملی رسیده و یا قابلیت ثبت شدن را دارا می‌باشد و تماماً واجد ارزش فرهنگی-تاریخی هستند (کلانتری، پور احمد، ۱۳۸۴: ۳۰).

بافت قدیمی^۳؛ بافتی است که گرداگرد هسته اولیه شهرها یا بافت تاریخی تنیده شده است. در ایران بخش‌هایی از شهر را که از نظر زمان شکل‌گیری آنها به اواخر دوره قاجار می‌رسد (تا اوایل قرن حاضر) شامل می‌شود (حبیبی، ۱۳۷۵: ۲۷).

بافت ناکارآمد^۴؛ بافت‌هایی با کاربری نامتجانس و بخش‌هایی از شهر هستند که کاربری موجود آنها با کارکرد شهری مغایرت دارد و سطح نسبتاً وسیعی را در گستره‌های شهری به خود اختصاص داده‌اند. از قبیل کارخانه‌ها و

^۱Restoration

^۲ Historic Texture

^۳ Old Texture

^۴ Deficient Texture

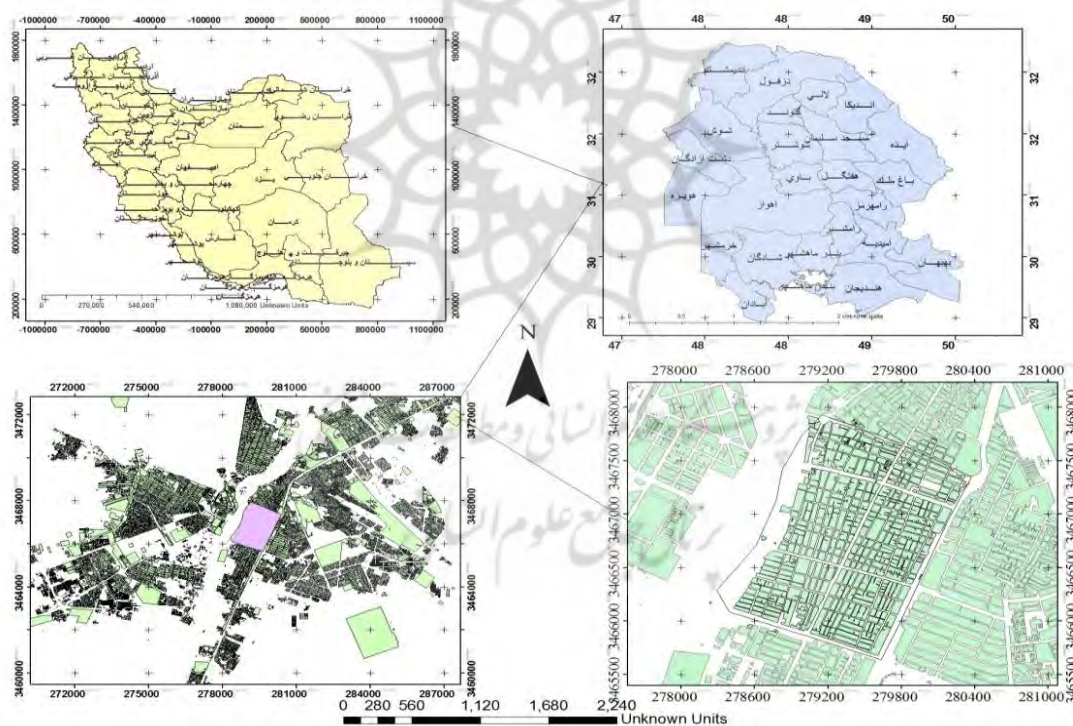
صنایع مزاحم، پادگان‌ها، زندان‌ها، کارگاه‌های بزرگ، اراضی بایر، ساختمان‌های متروک، گستره‌های طبیعی موجود مانند تپه‌ها، باغات، مسیل‌ها، رودخانه‌ها (یوسفی، جوینده مهر، ۱۳۸۷: ۱۲۳۹).

بافت فرسوده^۱؛ بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آن‌ها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و سرمایه‌گذاران نیز انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن را ندارند» (کلانتری، پورا احمد؛ ۱۳۸۴: ۳۰ و ۳۱).

معرفی محدوده مورد مطالعه

شهر اهواز از شهرهای قدیمی و کهن استان خوزستان است مساحت محدوده مورد مطالعه ۳۰۲ هکتار می‌باشد. به دلیل همین ویژگی‌ها در معرض فشارهای شدید ناشی از تراکم جمعیت و ترافیک و نیز تغییرات و تحولات سریع در بافت کالبدی است.

نقشه موقعیت جغرافیایی محدوده مورد مطالعه



منبع: یافته‌های پژوهش

این وضعیت توجه ویژه‌ای را به منظور حفظ و احیاء ارزش‌های موجود و فراهم آوردن شرایط مناسب برای کارکرد صحیح و مرکز شهر ایجاب می‌کند. بافت فرسوده مرکزی شهر اهواز شامل نواحی ۱ و ۳ از بخش مرکزی شهر است که محلات ۲ (محل ارامنه - خسروی - محله صبی‌ها)، محلات ۱ (باغ شیخ) و CBD (بخش مرکزی، کوی شصت پاره) از ناحیه ۱ و محلات ۱۱ (باغ معین) و محلات ۹ (کارپردازی، سی متری) از ناحیه ۳ را در بر می‌گیرد.

¹ Obsolete Texture

بررسی نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید بافت مرکزی شهر اهواز

اولین یافته‌ها به نتایج ماتریس ارزیابی عوامل داخلی FIE مربوط است. در جدول شماره (۱)، این ماتریس برای جامعه مورد بررسی نشان داده شده است. جهت شناسایی عوامل تاثیر گذار بر محدوده مورد مطالعه در جدول عوامل داخلی (قوت-ضعف) و عوامل خارجی (فرصت-تهدید) آورده شده است.

ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (IFE)^۱

پس از شناسایی نقاط قوت و ضعف، آنها را در ماتریس مخصوص قرار داده و به ترتیب مراحل زیر طی گردید:

قوت‌ها و ضعف‌های شناسایی شده به ترتیب فهرست شد. به هر کدام از آنها از صفر تا یک ضریب داده شد؛ بطوریکه حاصل مجموع ضرایب عدد ۱ شود. به هر کدام از عوامل از ۱ تا ۴ نمره داده شد: (۱ برای ضعف اساسی، ۲ برای ضعف عادی، ۳ برای قوت عادی و ۴ برای قوت بسیار بالا). جهت تعیین نمره نهایی، ضریب هر عامل در نمره آن ضرب گردید. مجموع نمره‌های نهایی محاسبه شد تا نمره نهایی عوامل داخلی مشخص شود (جمع نمره نهایی باید بین ۱ تا ۴ بدست آید) داده‌های اولیه در قالب ۲۵ قوت، ۲۵ ضعف، ۲۳ فرصت و ۲۳ تهدید شناسایی گردیدند. قوت‌ها و تهدیدها در جدول شماره (۱) نمایش داده شده‌اند.

جدول ۱: ماتریس داخلی داخلی (FIE) - نقاط قوت

ردیف	عوامل اصلی داخلی	نقاط قوت	ضریب	نمره	نمره نهایی
۱	ویژگی‌های	وجود تنوع و تعدد اقوام و مذاهب ساکن در محدوده	۰,۰۳	۳	۰,۰۹
۲	اجتماعی	زیاد بودن سابقه سکونت درصد بالایی از ساکنان	۰,۰۲	۴	۰,۰۸
۳		رضایت نسبی ساکنان از سکونت در بافت فرسوده	۰,۰۱	۳	۰,۰۳
۴		همبستگی جمعی و احساس دلبستگی مکان در بین مردم و منطقه	۰,۰۴	۴	۰,۱۶
۵		میزان بالای مشارکت اهالی محله با شهرداری‌ها و دیگر سازمان‌ها	۰,۰۱	۳	۰,۰۳
۶	ویژگی‌های	با ارزش بودن زمین و مسکن در بافت به لحاظ اقتصادی	۰,۰۲	۴	۰,۰۸
۷	اقتصادی	رونق اقتصادی محدوده تاریخی شهر	۰,۰۵	۳	۰,۱۵
۸		میزان بالای تمایل به استفاده از وام ساختمانی	۰,۰۲	۳	۰,۰۶
۹	ویژگی‌های	بافت شطرنجی موجود در برخی قسمت‌های محدوده نفوذپذیری مناسبی را بوجود آورده است.	۰,۰۲	۴	۰,۰۸
۱۰	کالبدی	کمترین میزان فرسودگی بر اساس شاخص‌های مربوط در محدوده CBD وجود دارد.	۰,۰۱	۴	۰,۰۴
۱۱		استقرار مرکز تجاری، اداری و خدماتی شهر CBD درون حوزه محلی به عنوان قضای باز همگانی	۰,۰۳	۴	۰,۱۲
۱۲		ارتباط و پیوند فضایی مناطق همجوار با حوزه محلی به کمک پل‌های واقع بر روی رودخانه کارون	۰,۰۲	۳	۰,۰۶
۱۳		ساماندهی محوطه سازی پیاده روهای نیمه غربی محور تجاری امام خمینی	۰,۰۲	۳	۰,۰۶
۱۴		فرم کالبدی بناهای با ارزش قدیمی بر اساس آسایش اقلیمی شکل گرفته است.	۰,۰۱	۳	۰,۰۳
۱۵	ویژگی‌های محیطی	فرم کالبدی بناهای با ارزش قدیمی بر اساس اقلیمی شکل گرفته است	۰,۰۱	۳	۰,۰۳
۱۶	ویژگی‌های	حضور عناصر تاریخی با ارزش در محدوده	۰,۰۳	۳	۰,۰۹
۱۷	تاریخی	موقعیت مناسب هسته تاریخی در مجاورت رود کارون و دسترسی مناسب	۰,۰۴	۴	۰,۱۶
۱۸		محدوده CDB به عنوان مرکز اصلی شهر و دارای رونق بالای فعالیت	۰,۰۱	۴	۰,۰۴
۱۹		پیوستگی بناهای تاریخی و راسته‌های بازار عبد الحمید	۰,۰۲	۳	۰,۰۶
۲۰	کار و فعالیت	تنوع عرصه‌های فعالیتی پایدار در درون بافت مانند عرصه‌های مسکونی و تجاری	۰,۰۲	۳	۰,۰۶
۲۱		وجود کاربری‌های مختلف در لبه‌های مسکونی بافت	۰,۰۱	۳	۰,۰۳
۲۲		وجود محور قوی و تجاری شمالی جنوبی در بدنه خیابان شریعی	۰,۰۳	۴	۰,۱۲
۲۳		اختصاص مرکز بافت به عملکرد تجاری	۰,۰۱	۳	۰,۰۳
۲۴	شبکه	بهره مندی بافت از دسترسی مناسب	۰,۰۱	۳	۰,۰۳
۲۵	ارتباطی	دسترسی آسان به سایر نقاط شهر	۰,۰۱	۳	۰,۰۳
	جمع		۰,۵۱		۱,۷۵

منبع: یافته‌های پژوهش

^۱ Internal Factor Evaluation (IFE) matrix

جدول ۲: ماتریس داخلی (FIE) - نقاط ضعف

ردیف	عوامل اصلی داخلی	ضریب	نمره	نمره نهایی
	نقاط قوت			
۱	جایگزینی ساکنین با افشار پایین جامعه که خود موجب پایین آمدن تعلق خاطر به محدوده می‌شود.	۰.۰۲	۲	۰.۰۴
۲	وجود تبعیض در استفاده از خدمات شهری به دلیل تفاوت طبقات اجتماعی	۰.۰۱	۱	۰.۰۱
۳	وجود برخی آسیب‌های اجتماعی همچون مصرف مواد و خرید و فروش مواد مخدر..	۰.۰۳	۲	۰.۰۶
۴	عدم مهاجر پذیری بافت از محلات دیگر شهر	۰.۰۱	۲	۰.۰۲
۵	عدم توانایی مالی ساکنان در بهسازی و نوسازی بافت	۰.۰۱	۲	۰.۰۲
۶	پایین بودن سطح درآمد خانوارها و فقدان امکان مشارکت در هزینه‌های توسعه	۰.۰۱	۲	۰.۰۲
۷	تبدیل کالبد با فعالیت مسکونی به انبار به جهت رونق کسب و کار در محدوده	۰.۰۳	۲	۰.۰۶
۸	بافت ریزدانه و شطرنجی با ابعاد بلوک‌های کوچک در شرق خیابان شریعی خصوصاً محله ۱ وجود دارد که دارای فرسودگی زیادی نیز است	۰.۰۴	۲	۰.۰۸
۹	در مجموع ۷۴ درصد از کل کالبد محدوده شامل بناهای تخریبی-مرمی-فاقد کیفیت هستند.	۰.۰۲	۲	۰.۰۴
۱۰	۶۱ بلوک از کل ۴۵۳ بلوک بر اساس معیارهای فرسودگی در رده بلوک‌های بسیار فرسوده قرار می‌گیرند.	۰.۰۵	۱	۰.۱
۱۱	فشرده‌گی بافت شهری و کاهش وسعت فضاهای باز همگانی درون محلات گوناگون حوزه محلی	۰.۰۲	۲	۰.۰۴
۱۲	کاهش نقش عملکردی و تضعیف ساختار فضایی خیابان طالقانی، امام خمینی و سلمان فارسی در نیمه شرقی محله CBD	۰.۰۳	۲	۰.۰۶
۱۳	آلودگی صوتی ناشی از حضور پر تعداد وسایل نقلیه موتوری در فضاهای باز همگانی	۰.۰۱	۲	۰.۰۲
۱۴	تجمع زباله و مواد زائد کاربری‌های اطراف در محوطه فضاهای باز همگانی	۰.۰۱	۲	۰.۰۲
۱۵	جریان آب‌های سطحی و فاضلاب در سطح مابر و یا درون جوی‌های رو باز و نامناسب	۰.۰۲	۲	۰.۰۴
۱۶	بوی نامطبوع حاشیه رودخانه کارون به واسطه تجمع زباله و مواد زائد در اطراف آن.	۰.۰۱	۲	۰.۰۲
۱۷	حضور فعالیت‌های ناسازگار با ماهیت امکان تاریخی و بافت پیرامونی	۰.۰۲	۱	۰.۰۲
۱۸	بناهایی با عمر بیش از ۱۰ سال عمده بناهای محدوده CBD را تشکیل می‌دهند.	۰.۰۲	۲	۰.۰۴
۱۹	عدم تحقق کامل کناره ساحلی و عدم وجود نقشی شاخص در سازو کار بافت در وضع موجود	۰.۰۱	۲	۰.۰۲
۲۰	وجود ناسازگاری میان برخی کاربری‌های همجوار مانند انبار و خدمات اتومبیل که در جوار عملکردهای مسکونی استقرار دارند (محله ۱۱)	۰.۰۳	۲	۰.۰۶
۲۱	نفوذ فعالیت‌های تجاری و فعالیت‌های وابسته به درون بافت مسکونی	۰.۰۱	۲	۰.۰۲
۲۲	نابسامانی ترافیکی ناشی از بارگیری عمده فروشی‌ها درون بافت	۰.۰۲	۲	۰.۰۴
۲۳	نفوذ پذیری نامطلوب برخی بلوک‌ها	۰.۰۱	۱	۰.۰۱
۲۴	عدم وجود پارکینگ مناسب	۰.۰۳	۲	۰.۰۶
۲۵	وجود معابر تنگ و باریک	۰.۰۱	۲	۰.۰۲
	جمع	۰.۴۹		۰.۹۴
	جمع کل	۱		۰.۹۴

منبع: یافته‌های پژوهش

دومین یافته‌ها به نتایج ماتریس ارزیابی عوامل داخلی EFE مربوط است. در جدول شماره (۳)، این ماتریس برای جامعه مورد بررسی نشان داده شده است.

- ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (EFE)^۱

برای فرصت‌ها و تهدیدها نیز شبیه مرحله قبل طی شد، تنها فرق آن با مرحله قبل در روش نمره دادن به هر یک از عوامل است. نمره داده شده نشان‌دهنده واکنش سازمان (شهرداری و شورای شهر) به هر کدام از تهدیدها و فرصت‌هاست. نمره‌گذاری این عوامل به قرار زیر بوده است:

عدد ۱ برای واکنش ضعیف، عدد ۲ برای واکنش عادی، عدد ۳ برای واکنش خوب، عدد ۴ برای واکنش خیلی خوب می‌باشد. در پایان نیز هر کدام از ضرایب در نمره مربوطه ضرب گردید تا نمره نهایی بدست آید. بدیهی است که جمع نمره نهایی حاصل این ماتریس نیز در ماتریس IE استفاده می‌شود. نقاط قوت و ضعف داخلی نیز مطابق جدول شماره (۲)، در ماتریس ارزیابی عملکرد عوامل داخلی قرار داده شدند.

جدول ۳ ماتریس خارجی (EFE) راهبرد بافت فرسوده - فرصت

ردیف	عوامل اصلی بیرونی	ضریب	نمره	نمره نهایی
نقاط فرصت				
۱	حس تعلق ساکنان بافت فرسوده به محل سکونتشان	۰,۰۳	۴	۰,۱۲
۲	تمایل ساکنان به مشارکت در اداره محله	۰,۰۲	۴	۰,۰۸
۳	تنوع ارزش زمین و بنا برای جذب سرمایه گذاران با توان‌های متفاوت	۰,۰۲	۳	۰,۰۶
۴	حمایت مالی از طریق باورهای دینی (وقف- خیریه- قرض الحسنه)	۰,۰۱	۳	۰,۰۳
۵	رونق کسب و کار و تقاضای زیاد برای زمین و مستغلات در تحقق پذیر نمودن باززنده سازی کالبدی در محدوده موثر است.	۰,۰۳	۴	۰,۱۲
۶	امکان افزایش نفوذپذیری با توجه به ابعاد بلوک‌ها و امکان تعریض برخی معابر.	۰,۰۵	۴	۰,۲
۷	افزایش ارتباط میان بلوک‌ها بواسطه رشد و توسعه راسته‌های فعالیتی.	۰,۰۲	۳	۰,۰۶
۸	تشویق ایجاد سایبان در معابر عمومی به منظور افزایش آسایش محیطی در پیاده راه در کنار هماهنگ نمودن جداره‌های شهری	۰,۰۲	۳	۰,۰۶
۹	فرصت افزایش کیفیت محیطی فضاهای باز همگانی حاشیه رودخانه کارون در راستای تفریح و گذران اوقات فراغت شهروندان و گردشگران	۰,۰۴	۴	۰,۱۶
۱۰	استفاده از فرصت احیاء بافت در جهت بهبود آسایش محیطی با توجه به عوامل کالبدی در فضای زندگی و کسب و کار	۰,۰۳	۴	۰,۱۲
۱۱	تشویق ایجاد سایبان در معابر عمومی به منظور افزایش آسایش محیطی در پیاده راه در کنار هماهنگ نمودن جداره‌های شهری	۰,۰۲	۳	۰,۰۶
۱۲	امکان احیاء مسیرهای تاریخی و اولیه شهر به صورت مسیرهای پیاده برای جذب گردشگران	۰,۰۳	۴	۰,۱۲
۱۳	امکان بهره‌گیری از ابنیه تاریخی و تغییر کاربری آنها در جهت احیاء هویت تاریخی	۰,۰۲	۳	۰,۰۶
۱۴	امکان بهره‌گیری از الگوی سنتی مسکن در جهت تطابق با شرایط اقلیمی و احیاء هویت تاریخی	۰,۰۱	۳	۰,۰۳
۱۵	امکان بازسازی و نوسازی ابنیه در محدوده CBD با توجه به رونق بازار و نیاز به فضاهای جدید و نیز بستر تاریخی و ویژگی‌های آن	۰,۰۳	۴	۰,۰۱۲
۱۶	امکان تامین نیازهای شهروندان در درون بافت و همچنین در سطح شهر و محلات در صورت تغییرات جمعیتی	۰,۰۲	۳	۰,۰۶
۱۷	تمایل به سرمایه گذاری در پهنه مرکزی در اثر صرفه اقتصادی ناشی از همجواری	۰,۰۴	۴	۰,۱۶
۱۸	ایجاد فضای مناسب به منظور گذران اوقات فراغت و ایجاد مکانی جذاب برای مراجعین بخصوص در ساحل رودخانه کارون	۰,۰۲	۳	۰,۰۶
۱۹	فراهم شدن فرصت‌های بیشتر کار و فعالیت در درون بافت	۰,۰۱	۳	۰,۰۳
۲۰	امکان افزایش ارتباطات فضایی پهنه مرکزی با نواحی مرکزی با نولجی پیرامون	۰,۰۳	۴	۰,۱۲
۲۱	افزایش مراجعه به بافت مسکونی به تبع نفوذ پذیری مطلوب در سطح کلان	۰,۰۲	۳	۰,۰۶
۲۲	افزایش نفوذ پذیری کلان محدوده به تبع ایجاد مترو	۰,۰۲	۳	۰,۰۶
۲۳	دسترسی آسان به خیابان‌های اصلی شهر	۰,۰۳	۴	۰,۱۲
جمع		۰,۵۷		۲,۰۷

منبع: یافته‌های پژوهش

جدول ۴ ماتریس خارجی (EFE) راهبرد بافت فرسوده - تهدید

ردیف	عوامل اصلی بیرونی	ضریب	نمره	نمره نهایی
	نقاط تهدید			
۱	ویژگی‌های اجتماعی	۰.۰۱	۱	۰.۰۱
۲	ویژگی‌های اجتماعی	۰.۰۱	۱	۰.۰۱
۳	اقتصادی	۰.۰۱	۱	۰.۰۱
۴	عدم تمایل به نوسازی به دلیل عدم وجود صرفه اقتصادی موجب فرسوده تر شدن بافت و در نتیجه تخلیه بافت از ساکنین می‌گردد.	۰.۰۱	۱	۰.۰۱
۵	ویژگی‌های کالبدی	۰.۰۲	۲	۰.۰۴
۶	کالبدی	۰.۰۱	۱	۰.۰۱
۷	خطر تبدیل پیاده روها و فضاهای باز همگانی به انبار کالاهای گوناگون واحدهای تجاری واقع در راسته بازارهای محلات CBD و ۱۱	۰.۰۲	۲	۰.۰۴
۸	افزایش حضور وسایل نقلیه موتوری خصوصا موتور سیکلت و ماشین‌های سنگین ویژه حمل بار درون راسته بازارهای تجاری حوزه محلی	۰.۰۳	۲	۰.۰۶
۹	افزایش نامی در فضاهای باز همگانی به دلیل بی توجهی به نوسازی فضا و از بین بردن گوشه‌های دنج و تاریک در فضاهای باز همگانی	۰.۰۱	۱	۰.۰۱
۱۰	سرازم کردن فضاهای شهری درون رودخانه کارون	۰.۰۱	۱	۰.۰۱
۱۱	ویژگی‌های محیطی	۰.۰۲	۲	۰.۰۴
۱۲	ویژگی‌های تاریخی	۰.۰۱	۱	۰.۰۱
۱۳	تاریخی	۰.۰۳	۲	۰.۰۶
۱۴	تخریب بناهای با ارزش موجود در محدوده بازار عبدالحمید یا تبدیل شدن آن به انبار	۰.۰۲	۲	۰.۰۴
۱۵	کار و فعالیت	۰.۰۴	۲	۰.۰۸
۱۶	عدم سازگاری میان عمده فروشی و فعالیت سکونتی در محله ۱۱ و به تبع آن مهاجرت ساکنین بومی و کاهش کیفیت سکونتی بافت	۰.۰۳	۲	۰.۰۶
۱۷	عدم تمایل بخش خصوصی به ارتقا کیفیت کالبدی و عملکردی بازار امام به دلیل صرفه اقتصادی وضع موجود	۰.۰۲	۲	۰.۰۴
۱۸	افزایش ترافیک و بالا رفتن حجم ترافیک در اثر گرایش فعالیت‌ها به استقرار در بدنه با هدف برخورداری از دسترسی آمد و شد زیاد وسایل نقلیه از درون بافت به دلیل همجواری با خیابان‌های اصلی	۰.۰۳	۲	۰.۰۶
۱۹	شبکه ارتباطی	۰.۰۲	۲	۰.۰۴
۲۰	عدم کشش پذیری بافت شبکه داخلی با توجه به تقاضا زیاد	۰.۰۲	۲	۰.۰۴
۲۱	نفوذ حرکت عبوری اتوبوس به درون محلات مسکونی	۰.۰۲	۲	۰.۰۴
۲۲	پاسنکو نبودن عرض معابر به حجم تردد آینده	۰.۰۲	۲	۰.۰۴
۲۳	دشواری دسترسی به تمامی قطعات	۰.۰۱	۱	۰.۰۱
	جمع	۰.۴۳		۰.۷۷
	جمع کل	۱		۰.۷۷

منبع: یافته‌های پژوهش

شکل ۱: ماتریس نهایی سوات



منبع: یافته‌های پژوهش

با عنایت به چهار دسته استراتژی قرار گرفته در ماتریس سوات و با توجه به منطقه قرار گرفتن محدوده مورد مطالعه در ماتریس داخلی و خارجی، آن دسته از استراتژی‌هایی را جهت ارزیابی و انتخاب در ماتریس برنامه‌ریزی کمی بر

می‌گزینیم که مربوط به منطقه تعیین شده در ماتریس چهار خانه‌ای داخلی و خارجی باشند. لذا ماتریس IE تشکیل و در قالب شکل شماره (۱) نمایش داده شده است. نتایج حاصل از ماتریس IE نشان می‌دهد که محدوده مورد مطالعه در منطقه استراتژیک تهاجمی قرار دارد.

تدوین راهبردها

در تحلیل نهایی، چگونگی تاثیر و تاثر متقابل نقاط قوت و ضعف و همچنین فرصت‌ها و تهدیدهای دارای اولویت‌های فوق‌الذکر، به راهبردهای مداخله در قالب مدل SWOT رهنمون می‌شویم که به شرح جدول شماره ۸ از نظر اجرایی قابل عملیاتی شدن است.

جدول ۶: ماتریس نهایی SWOT و استراتژی‌های چهار گانه

استراتژی‌های WO	استراتژی‌های SO
۱- توجه به آسایش محیطی و اقلیمی ساکنان	۱- ایجاد پوشش گیاهی مناسب برای ایجاد سایه و آسایش اقلیمی
۲- تغییر کاربری عناصر تاریخی از وضع موجود (انبار، متروکه و...) به فعالیت‌های پذیرایی- تفریحی و...	۲- اعطای تسهیلات بانکی و کاهش عوارض جهت احیاء و بازسازی برای تبدیل بلوک‌های فرسوده
۳- ایجاد مراکز کار و اشتغال برای ساکنین	۳- ایجاد فضاهای تفریحی و فراغتی در بافت فرسوده با استفاده از پتانسیل‌های موجود
۴- تقویت سرمایه‌گذاری خصوصی در حوزه تجاری بویژه پهنه تجاری	۴- تقویت نقش عناصر تاریخی در نظام منظر شهری
۵- تقویت عناصر مهم کالبدی به عنوان نشانه‌های شهری و عناصر منظر شهری	۵- ایجاد فرصت‌های سرمایه‌گذاری خصوصی در جهت احیاء بافت
استراتژی‌های ST	استراتژی‌های WT
۱- ارتقای کمی و کیفی فضاهای شهری در ارتباط با هویت تاریخی، فرهنگی و اجتماعی محدوده مورد مطالعه	۱- ایجاد تنوع، سرزندگی و اجتماع پذیری در نظام فضاهای شهری
۲- دسترسی مناسب محلی و فرامحله‌ای از فضاهای همگانی به مراکز تجاری - خدماتی CBD	۲- توجه به سرمایه‌های اجتماعی و جلب مشارکت مردمی در حفظ و نگهداری ارزشهای سکونت‌یافت مورد مطالعه بر اساس اصول و معیارهای شهرسازی
۳- ارتقاء کیفیت عملکردی مرکز تجاری و خدماتی بافت CBD	۳- جلوگیری از اغتشاش بصری در نماهای بناهای مسکونی با تدوین ضوابط مرتبط
۴- برقراری ارتباط بیشتر ضوابط با بستر طرح در جهت ایجاد راهکارهای مناسب کالبدی به منظور طراحی یا بازسازی مناسب	۴- جذب سرمایه‌های بخش خصوصی و بخش تعاونی جهت احیاء بافت قدیمی

ماتریس تهدیدات، فرصت‌ها، نقاط ضعف و نقاط قوت (SWOT)

منبع: یافته‌های پژوهش

ماتریس برنامه‌ریزی راهبرد کمی (QSPM)

در این مرحله استراتژی‌ها را کمی‌سازی کرده و به وسیله ماتریس QSPM بر اساس میزان جذابیت (اولویت) مرتب می‌نماییم. نتایج حاصله در جدول شماره ۷ و ۸ نمایش داده شده‌اند.

جدول ۷: ماتریس برنامه‌ریزی استراتژیک کمی-QSPM (عوامل خارجی)

استراتژی	استراتژی (۱)	استراتژی (۲)	استراتژی (۳)	استراتژی (۴)	استراتژی (۵)
عوامل خارجی	ضریب اهمیت	ضریب جذابیت	ضریب جذابیت	ضریب جذابیت	ضریب جذابیت
O1	۰,۰۳	۱	۰,۰۳	۲	۰,۰۶
O2	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۳	۰,۰۶
O3	۰,۰۲	۳	۰,۰۶	۲	۰,۰۸
O4	۰,۰۱	۱	۰,۰۳	۱	۰,۰۲
O5	۰,۰۳	۲	۰,۰۶	۳	۰,۰۹
O6	۰,۰۵	۲	۰,۱۰	۲	۰,۱۵
O7	۰,۰۲	۲	۰,۰۴	۲	۰,۰۴
O8	۰,۰۲	۴	۰,۰۸	۲	۰,۰۴
O9	۰,۰۴	۴	۰,۱۶	۲	۰,۱۲
O10	۰,۰۳	۴	۰,۱۲	۳	۰,۱۲
O11	۰,۰۲	۴	۰,۰۸	۴	۰,۰۸

۰,۰۹	۳	۰,۱۲	۴	۰,۰۶	۲	۰,۰۹	۳	۰,۰۹	۳	۰,۰۳	O12
۰,۰۴	۲	۰,۰۸	۴	۰,۰۴	۲	۰,۰۶	۳	۰,۰۶	۳	۰,۰۲	O13
۰,۰۲	۲	۰,۰۴	۴	۰,۰۳	۳	۰,۰۲	۲	۰,۰۳	۳	۰,۰۱	O14
۰,۰۹	۳	۰,۱۲	۴	۰,۰۶	۲	۰,۱۲	۴	۰,۰۹	۳	۰,۰۳	O15
۰,۰۴	۲	۰,۰۴	۲	۰,۰۲	۱	۰,۱۲	۳	۰,۰۴	۲	۰,۰۲	O16
۰,۰۴	۱	۰,۰۸	۲	۰,۰۴	۱	۰,۰۸	۲	۰,۱۲	۳	۰,۰۴	O17
۰,۰۶	۳	۰,۰۴	۲	۰,۰۸	۴	۰,۰۴	۲	۰,۰۶	۳	۰,۰۲	O18
۰,۰۲	۲	۰,۰۲	۲	۰,۰۲	۲	۰,۰۲	۲	۰,۰۲	۲	۰,۰۱	O19
۰,۰۶	۲	۰,۰۶	۲	۰,۰۶	۲	۰,۰۶	۲	۰,۰۳	۱	۰,۰۳	O20
۰,۰۶	۳	۰,۰۲	۱	۰,۰۴	۲	۰,۰۴	۲	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	O21
۰,۰۴	۲	۰,۰۴	۲	۰,۰۸	۴	۰,۰۶	۳	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	O22
۰,۰۳	۱	۰,۰۶	۲	۰,۰۹	۳	۰,۰۹	۳	۰,۰۶	۲	۰,۰۳	O23
تهیادها (T):											
۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	T1
۰,۰۲	۲	۰,۰۲	۲	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	T2
۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	T3
۰,۰۱	۱	۰,۰۴	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۲	۲	۰,۰۱	T4
۰,۰۲	۱	۰,۰۶	۳	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۴	۲	۰,۰۲	T5
۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	T6
۰,۰۴	۲	۰,۰۴	۲	۰,۰۶	۳	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	T7
۰,۰۳	۱	۰,۰۳	۱	۰,۰۶	۲	۰,۰۳	۱	۰,۰۶	۲	۰,۰۳	T8
۰,۰۱	۱	۰,۰۲	۲	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	T9
۰,۰۱	۱	۰,۰۳	۳	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	T10
۰,۰۴	۲	۰,۰۲	۱	۰,۰۴	۲	۰,۰۲	۲	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	T11
۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۳	۳	۰,۰۱	۱	۰,۰۲	۲	۰,۰۱	T12
۰,۰۹	۳	۰,۰۶	۲	۰,۱۲	۴	۰,۰۳	۱	۰,۰۶	۲	۰,۰۳	T13
۰,۰۴	۲	۰,۰۴	۲	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	T14
۰,۰۴	۲	۰,۱۲	۳	۰,۰۴	۲	۰,۱۲	۳	۰,۰۸	۲	۰,۰۴	T15
۰,۰۶	۲	۰,۰۳	۱	۰,۰۳	۱	۰,۰۹	۳	۰,۰۳	۱	۰,۰۳	T16
۰,۰۴	۲	۰,۰۴	۲	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	T17
۰,۰۴	۲	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	T18
۰,۰۶	۲	۰,۰۳	۱	۰,۰۳	۱	۰,۰۳	۱	۰,۰۶	۲	۰,۰۳	T19
۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	T20
۰,۰۴	۲	۰,۰۴	۲	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	T21
۰,۰۴	۲	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۴	۲	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	T22
۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۲	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	T23
جمع											
۲,۱۶	۲,۱۵	۱,۷۹۲	۲,۰۲	۲	۱						

منبع: یافته‌های پژوهش

جدول ۸: ماتریس برنامه‌ریزی استراتژیک کمی-QSPM (عوامل داخلی)

استراتژی (۱)	استراتژی (۲)	استراتژی (۳)	استراتژی (۴)	استراتژی (۵)	ضریب اهمیت	عوامل خارجی	
نمره	ضریب جذابیت	نمره	ضریب جذابیت	نمره	ضریب جذابیت	نمره	
۰,۰۳	۲	۰,۰۶	۲	۰,۰۶	۳	۰,۰۳	S1
۰,۰۴	۳	۰,۰۶	۲	۰,۰۶	۳	۰,۰۲	S2
۰,۰۳	۳	۰,۰۲	۲	۰,۰۳	۳	۰,۰۳	S3
۰,۱۲	۳	۰,۱۲	۳	۰,۱۲	۳	۰,۱۶	S4
۰,۰۱	۲	۰,۰۲	۲	۰,۰۲	۲	۰,۰۳	S5
۰,۰۶	۴	۰,۰۸	۳	۰,۰۸	۴	۰,۰۸	S6
۰,۱۰	۳	۰,۲۰	۳	۰,۱۵	۳	۰,۲۰	S7

تدوین راهبرد جهت احیاء بافت فرسوده... ۱۹

۰,۰۴	۲	۰,۰۴	۲	۰,۰۴	۲	۰,۰۴	۲	۰,۰۸	۴	۰,۰۲	S8
۰,۰۲	۲	۰,۰۶	۳	۰,۰۶	۴	۰,۰۴	۲	۰,۰۶	۳	۰,۰۲	S9
۰,۰۳	۳	۰,۰۲	۲	۰,۰۲	۳	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	S10
۰,۰۱۲	۴	۰,۰۹	۳	۰,۰۹	۳	۰,۰۶	۲	۰,۰۶	۲	۰,۰۳	S11
۰,۰۸	۴	۰,۰۶	۳	۰,۰۶	۳	۰,۰۴	۲	۰,۰۶	۳	۰,۰۲	S12
۰,۰۶	۳	۰,۰۴	۲	۰,۰۴	۲	۰,۱۲	۲	۰,۰۶	۳	۰,۰۲	S13
۰,۰۶	۳	۰,۰۶	۲	۰,۰۴	۲	۰,۰۴	۲	۰,۰۸	۴	۰,۰۲	S14
۰,۰۳	۳	۰,۰۳	۲	۰,۰۲	۲	۰,۰۲	۲	۰,۰۹	۲	۰,۰۳	S15
۰,۰۶	۲	۰,۰۶	۳	۰,۰۹	۳	۰,۰۹	۳	۰,۰۱۲	۳	۰,۰۴	S16
۰,۰۸	۲	۰,۰۸	۳	۰,۰۹	۴	۰,۰۱۲	۳	۰,۰۴	۳	۰,۰۱	S17
۰,۰۲	۲	۰,۰۲	۲	۰,۰۲	۳	۰,۰۴	۴	۰,۰۴	۴	۰,۰۲	S18
۰,۰۶	۳	۰,۰۶	۳	۰,۰۶	۳	۰,۰۶	۳	۰,۰۴	۲	۰,۰۱	S19
۰,۰۴	۲	۰,۰۴	۲	۰,۰۴	۳	۰,۰۴	۲	۰,۰۲	۲	۰,۰۳	S20
۰,۰۳	۳	۰,۰۳	۳	۰,۰۳	۲	۰,۰۳	۳	۰,۰۶	۲	۰,۰۱	S21
۰,۰۶	۲	۰,۰۶	۲	۰,۰۶	۱	۰,۰۹	۳	۰,۰۳	۳	۰,۰۱	S22
۰,۰۳	۳	۰,۰۳	۳	۰,۰۳	۳	۰,۰۲	۲	۰,۰۳	۳	۰,۰۱	S23
۰,۰۲	۲	۰,۰۲	۱	۰,۰۱	۲	۰,۰۳	۳	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	S24
۰,۰۳	۳	۰,۰۳	۲	۰,۰۲	۱	۰,۰۴	۴	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	S25
ضعفها (W):											
۰,۰۲	۱	۰,۰۴	۲	۰,۰۴	۲	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	W1
۰,۰۱	۱	۰,۰۳	۳	۰,۰۱	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۲	۰,۰۱	W2
۰,۰۶	۲	۰,۰۳	۱	۰,۰۱۲	۲	۰,۰۶	۲	۰,۰۶	۲	۰,۰۳	W3
۰,۰۱	۱	۰,۰۲	۲	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	W4
۰,۰۲	۲	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۲	۲	۰,۰۲	۲	۰,۰۱	W5
۰,۰۱	۱	۰,۰۲	۲	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۲	۲	۰,۰۱	W6
۰,۰۳	۱	۰,۰۳	۱	۰,۰۶	۲	۰,۰۶	۲	۰,۰۹	۳	۰,۰۳	W7
۰,۰۴	۲	۰,۰۶	۲	۰,۰۴	۱	۰,۰۴	۱	۰,۰۴	۱	۰,۰۴	W8
۰,۰۴	۲	۰,۰۶	۳	۰,۰۴	۲	۰,۰۲	۱	۰,۰۴	۲	۰,۰۲	W9
۰,۰۲	۱	۰,۰۵	۱	۰,۰۵	۱	۰,۱۰	۲	۰,۱۰	۲	۰,۰۵	W10
۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	W11
۰,۰۶	۲	۰,۰۹	۳	۰,۰۶	۲	۰,۰۳	۱	۰,۰۶	۲	۰,۰۳	W12
۰,۰۲	۲	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۲	۲	۰,۰۲	۲	۰,۰۱	W13
۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۲	۲	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	W14
۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۴	۲	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	W15
۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۲	۲	۰,۰۱	۲	۰,۰۱	W16
۰,۰۲	۱	۰,۰۴	۲	۰,۰۲	۱	۰,۰۴	۲	۰,۰۴	۱	۰,۰۲	W17
۰,۰۴	۲	۰,۰۴	۲	۰,۰۲	۱	۰,۰۴	۲	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	W18
۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۲	۲	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۲	۰,۰۱	W19
۰,۰۶	۲	۰,۰۶	۲	۰,۰۳	۱	۰,۰۶	۲	۰,۰۶	۱	۰,۰۳	W20
۰,۰۲	۲	۰,۰۱	۱	۰,۰۲	۲	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	W21
۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۶	۳	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	W22
۰,۰۲	۲	۰,۰۲	۲	۰,۰۱	۱	۰,۰۲	۲	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	W23
۰,۰۶	۲	۰,۰۶	۲	۰,۰۳	۱	۰,۰۳	۱	۰,۰۳	۱	۰,۰۳	W24
۰,۰۱	۱	۰,۰۲	۲	۰,۰۲	۲	۰,۰۲	۲	۰,۰۱	۱	۰,۰۱	W25
۱											
۲,۱۶		۲,۱۵		۱,۷۹۲		۲,۰۲		۲		۱	جمع (sw)
۱,۵۸		۱,۸۶		۱,۶۹		۱,۶۲		۲,۰۸		۱	جمع (ot)
۳,۷۴		۴,۰۱		۳,۴۹		۳,۶۴		۴,۰۸			مجموع

منبع: یافته‌های پژوهش

در نهایت این ۵ استراتژی به ترتیب اولویت‌بندی گردیدند:

- ۱) ایجاد پوشش گیاهی مناسب برای ایجاد سایه و آسایش اقلیمی، ۲- تقویت نقش عناصر تاریخی در نظام منظر شهری ۳- ایجاد فرصت‌های سرمایه‌گذاری خصوصی در جهت احیاء بافت ۴- اعطای تسهیلات بانکی و کاهش عوارض جهت احیاء و بازسازی برای تبدیل بلوک‌های فرسوده
- ۵- ایجاد فضاهای تفریحی و فراغتی در بافت فرسوده با استفاده از پتانسیل‌های موجود.

بحث و نتیجه‌گیری

بافت‌های قدیم به عنوان هسته‌های اصلی شکل‌گیری تجزیه و تحلیل نظریه‌های توسعه کالبدی در بافت‌های قدیم شهری، اهمیت این بافت‌ها در کالبد شهرها به عنوان قلب تپنده اقتصادی، پاسخگویی به نیازهای جمعیت رو به تزاید، اهمیت بار فرهنگی این بافت‌ها، وجود المان‌های با ارزش تاریخی و میراثی، مشکلات ترافیکی حاصل از این بافت‌ها، اهمیت و لزوم خدمات رسانی به این مناطق در زمان بحران، قطعیت خطر وقوع زلزله و عدم امکان پیشگویی زمان وقوع زلزله، استفاده از سیستم‌های جدید برنامه‌ریزی و پردازش اطلاعاتی، لزوم حفظ، بهسازی و نوسازی این نوع از بافت‌های شهری را دو چندان می‌سازد شهر اهواز از شهرهای قدیمی و کهن استان خوزستان است که دچار تحولات زیادی از زمان پیدایش تاکنون شده و سیر تحول و تکامل ناپیوست و منطقی را در طول زمان شاهد بوده است. بیشترین سهم مربوط به بناهای بالاتر از ۳۰ سال می‌باشد که ۶۳/۴ درصد از کل محدوده را به خود اختصاص می‌دهند.

۳۹ درصد از بناهای موجود، تخریبی محسوب می‌شوند کل محدوده ۲۵ درصد از بناهای موجود، دارای مساحتی بین ۱۰۱-۱۵۰ متر مربع، کمترین سهم نیز مربوط به بناهای با مساحت ۴۰۱-۵۰۰ متر مربع از کل منطقه است. در پژوهش حاضر، با استفاده از روش‌های کمی یا ماتریس، جهت احیاء بافت فرسوده بخش مرکزی تدوین شد. با این الگو می‌توان بصیرت کافی را درباره وضعیت و موقعیت محدوده به دست آورد و از دقت روش‌های کمی در زمینه تصمیم‌گیری و تدوین راهبرد بهره‌مند شد. البته شایان ذکر است که در ارزیابی باید تا حد ممکن، از قضاوت‌های نامطلوب شخصی کاسته شود تا به یافته‌های پژوهش آسب نرسد. درباره نتایج به دست آمده اولویت برنامه‌ریزی استراتژی کمی به ترتیب ذکر شدند.

۱ ایجاد پوشش گیاهی مناسب برای ایجاد سایه و آسایش اقلیمی.

۲- تقویت نقش عناصر تاریخی در نظام منظر شهری.

۳- ایجاد فرصت‌های سرمایه‌گذاری خصوصی در جهت احیاء بافت.

۴- اعطای تسهیلات بانکی و کاهش عوارض جهت احیاء و بازسازی برای تبدیل بلوک‌های فرسوده.

۵- ایجاد فضاهای تفریحی و فراغتی در بافت فرسوده با استفاده از پتانسیل‌های موجود.

منابع

ابلقی، علیرضا، ۱۳۸۵، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری- چالش‌ها و رهیافت‌ها، فصلنامه اندیشه ایرانشهر. سال دوم، شماره

بافت‌های شهری (مطالعه موردی: بافت تاریخی شهر نهاوند)، اولین همایش بافت‌های فرسوده شهری، چشم انداز توسعه پایدار: ارزش‌ها و چالش‌ها، اهواز، ۱۳۸۷.

تویچی ثانی، علی. ۱۳۸۹. بازآفرینی شهری پایدار، رهیافت نوین مداخله در بافتهای فرسوده شهر، محمود محمدی، دانشگاه هنر اصفهان، گروه شهرسازی.

حبیبی، کیومرث و پور احمد و مشکینی، ابوالفضل، ۱۳۸۶، بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، نشر انتخاب، تهران. تعداد صفحات کتاب ۳۵۰.

خانی، علی، (۱۳۸۹). ملاحظاتی در خصوص نوسازی شهری، نشریه اینترنتی نوسازی، سال دوم، شماره ۸ صص ۶۱-۸۰
رهنما، محمد رحیم، برنامه‌ریزی مناطق مرکزی شهرها، انتشارات دانشگاه فردوسی مشهد، سال ۱۳۸۸. تعداد صفحات کتاب ۴۵۲.
زنگی آبادی، علی؛ فرامرزی، خسروی و صحرایان، زهرا (۱۳۹۰)، استخراج شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده شهری با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (شهر جهرم)، مجله پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۸، تهران.

زندوی، مجدالدین (۱۳۸۶). بررسی بافت قدیم شهر بابل، پایان نامه دوره کارشناسی ارشد، دانشگاه مازندران. تعداد صفحات کتاب ۲۶۵.
سیحانی نژاد، مهدی، ساماندهی فضایی و احیاء فرهنگی کالبدی محلات بافت قدیم بر اساس نظر سنجی ساکنان، شیراز، دانشگاه شیراز، ۱۳۸۳

سیدحسن حبیبی، ملیحه مقصودی، فصلنامه هفت شهر، مرمت شهری، سال چهارم شماره دوازدهم و سیزدهم تابستان و پاییز ۸۲، ۱-۱۷۲. ص ۱۷).

شفایی، سپیده و مهندسان مشاور شاران، ۱۳۸۴، راهنمای شناسایی و مداخله در بافتهای فرسوده، شرکت ایده پردازان فن و هنر. تعداد صفحات کتاب ۲۵۰

شماعی، علی، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران، سال ۱۳۸۴. تعداد صفحات کتاب ۴۰۲.
شماعی، علی و پور احمد، احمد. (۱۳۸۹)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، دانشگاه تهران. تعداد صفحات کتاب ۴۰۲
عندلیب، علیرضا، ۱۳۸۵، نوسازی بافتهای فرسوده حرکتی نو در شهر تهران، تهران: انتشارات سازمان نوسازی شهر تهران. تعداد صفحات کتاب ۳۶

کلانتری، حسین و پوراحمد، احمد، فنون و تجارب برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی، ۱۳۸۴.
کلانتری، حسین و پوراحمد، احمد، فنون و تجارب برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی، ۱۳۸۴.
تعداد صفحات کتاب ۲۹۴.

محمد حسین آبادی، علی اکبر تقوایی، ارزیابی شیوه‌های تامین مالی در طرح‌های نوسازی بافتهای فرسوده شهری؛ نمونه موردی محله حمزه آباد واقع در منطقه ۲۰ شهر تهران، مدیریت شهری، شماره ۲۸ پاییز و زمستان ۱۳۹۰، شماره ۲۸، پاییز و زمستان، صص ۲۳۵-۲۴۶.

مشهدی زاده دهقانی، ۱۳۷۳، تحلیلی از ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری در ایران، تهران، ناشر علم و صنعت ایران، تحلیلی از ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری در ایران. تعداد صفحات کتاب ۶۵۶.

موسوی، میر نجف و کشکولی، علی باقری، ۱۳۹۱، ارزیابی توزیع فضایی کیفیت زندگی در محلات شهر سردشت، مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال سوم، شماره نهم.

میرمیران، سیدهادی، گهر ساختن در صدف خویش، گفتاری درباره طرح‌های احیا و روان بخشی مناطق تاریخی ایران، مجله معماری و شهرسازی، شماره ۴،

یوسفی، اسماعیل، جوینده مهر، میترا، تحلیلی بر شاخص‌های کالبدی فرسودگی ۱۳۷۵

- Doratli ,Naciye *, Sebnem Onal Hoskara and Mukaddes Fasli(2004), An analytical methodology for revitalization strategies in historic urban quarters: a case study of the Walled City of Nicosia, North Cyprus,2004, *Cities*, Vol.21, No.4, p.329–348, 2004 Q 2004 Elsevier Ltd.All rights reserved. Printed in Great Britain0264-2751/\$ - see front matter
- Grete Swensen, Integration of historic fabric in new urban development—A Norwegian case-study, *Landscape and Urban Planning*, Contents lists available at SciVerse ScienceDirect,0169-2046/\$ – see front matter © 2012 Elsevier B.V.All rights reserved
- Heeji Lim, Jeeyeop Kim, Cuz Potter, Woongkyoo Bae.2013. Urban Restoration Project on the Seoul's central business, district *Habitat International, Volume 39, July, Pages 192-200*
- Hyo Lee,Sang., Keun Jeon, Rak., Hyung Kim, Ju., Jun Kim, Jaem(2011). Strategies for Developing Countries to Expand Their shares in the Global construction Market : phase Based Swot and AAA analyses of korea, *Journal of Construction Engineering and Management*,pp 460-471.
- Koichi Kana-(2012)An experiment in urban regeneration using culture and art in Senba Osaka's historic urban center, with a focus on the regeneration of urban space-City, *Culture and Society* 3 (2012) 151–163-City, Culture and Society-journal homepage: www.elsevier.com/locate/ccs
- Lu, Weisheng.(2010) Improved SWOT Approach for Conducting Strategic Planning in the Construction Industry,. *Journal of Construction Engineering & Management*,pp 1317-1328.
- R Paddison-Housing and Neighbourhood Quality: Urban Regeneration-2012 Elsevier Ltd. All rights reserved.-288-293.

