

باززنده‌سازی بافت‌های کهن شهری با تأکید بر مدل SWOT (مطالعه‌ی موردی: بافت کهن شهر زنجان)

محمدجواد حیدری* - دانشجوی دکترای شهرسازی اسلامی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز، تبریز، ایران

تاریخ پذیرش: ۹۸/۰۶/۳۰

تاریخ دریافت: ۹۷/۰۹/۰۱

چکیده

بخش مرکزی بسیاری از شهرهای کشور منطبق بر بافت کهن است؛ که واجد گنجینه‌ای عظیم از عناصر و ارزش‌های تاریخی و فرهنگی می‌باشند. اگرچه این بافت‌ها به روزگار خود از نظر سازمان فضایی و ساختار عملکردی متناسب با نیازهای زندگی و مقتضیات اجتماعی و اقتصادی عصر خود بودند. ولی به دنبال تحولاتی که در نظام سکونتگاه‌های شهری - تحت تأثیر تحولات فناوری و تغییر در نیازهای زیستی، اجتماعی و اقتصادی - به وقوع پیوست، دچار ضعف عملکردی شدند. این بافت‌ها که زمانی نماد حیات شهری و کانون ثروت و قدرت شهرها بودند، امروزه در تقابل با نواحی جدید و حومه‌ها، به مکانی جمعیت‌گریز تبدیل شده‌اند. در این پژوهش بافت کهن شهر زنجان به عنوان نمونه‌ی موردی، مورد مطالعه قرار گرفت. این بافت که در گذشته، محل زندگی اقشار اصیل و متمکن شهر زنجان بوده، امروزه به محل زندگی اقشار عمدتاً کم‌درآمد و اغلب غیربومی تبدیل شده است که این امر، خود عاملی در فرسودگی رو به تزاید آن بوده و به دور افتادن آن از صحنه‌ی اقتصادی شهر منجر شده است. روش تحقیق در این پژوهش، تحلیلی - پیمایشی بوده و اطلاعات موردنیاز با استفاده از روش کتابخانه‌ای و مطالعات میدانی (مشاهده و مصاحبه) جمع‌آوری گردیده است و با تحلیل اطلاعات با استفاده از مدل SWOT، به ترسیم ماتریس SWOT با استفاده از امتیاز نهایی شاخص‌های برتر چهار عامل (قوت، ضعف، فرصت و تهدید) اقدام گردید.

واژه‌گان کلیدی: باززنده‌سازی، بافت کهن، شهر زنجان، فرسودگی، مدل SWOT.

مقدمه

با پایان عصر استعمار و تسلط استعمار نو، شهرهای کشورهای جنوب خود را در دام مسائلی دیدند که با اوضاع اجتماعی و اقتصادی این کشورها ناهمخوان بوده و غیرقابل حل می‌نمود. فراشه‌رنشینی در کشورهای جنوب باعث ایجاد مادرشهرهای ۸، ۱۵ و ۲۶ میلیون نفری شد که نشان از عمق بیماری ساخت‌های اجتماعی و اقتصادی این کشورها دارد (شکویی، ۱۳۸۰: ۱). شهرهای کشورهای جنوب، که تا قبل از جریان جهانی ناشی از انقلاب صنعتی حیات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی خود را در هسته‌های تاریخی و کهن خود می‌جستند، با گرت‌برداری از الگوی توسعه‌ی ناپیوسته‌ی شهرهای مغرب زمین، یکپارچگی کالبدی خود را از دست داده و دو قطبی شدند. قطبی با شبکه‌ی معابر هندسی، نظم سلسله‌مراتبی و نفوذپذیری بالا، تناسب متعادل عرصه و اعیان، هماهنگی با نیازهای عصر ماشین و با نمای جذاب و دلفریب در تقابل با بخش مرکزی و کهن شهرها پدید آمد. بخشی که جریان زمان در درون آن راه نیافته و از پاسخگویی به نیازهای و الزامات عصر صنعت عاجز است، بافتی که به علت شکل‌گیری و تکوین در فرآیند زمانی طولانی، فرسوده شده است. به طوری که امروزه عنوان بافت‌های فرسوده نامی بامسما برای این گونه بافت‌ها به‌شمار می‌رود. طبق برآورد مسئولان وزارت راه و شهرسازی، حدود ۵۰۰۰۰ هکتار بافت فرسوده‌ی شهری در بیش از ۱۰۰ شهر کشور وجود دارد (Amine, 2007: 55) که اغلب بر بافت‌های کهن شهرها انطباق دارند. پرواضح است که در صورت وقوع مخاطرات طبیعی چون زلزله، چه فاجعه‌ی عظیم انسانی می‌تواند، روی دهد. این در حالی است که بافت‌های کهن با آثار بارزش تاریخی و فرهنگی خود، بخشی از هویت هر ملت و کشوری بوده (Sharifzadegan & et al., 2014: 46) و واجد گنجینه‌ای عظیم از تجربیات بشری، ظرف زمانی - مکانی قصورات و موفقیت‌ها می‌باشد (Rapoport, 1989: 100). همچنین بافت‌های کهن الگویی مناسب برای شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری در عصر حاضر هستند، زیرا این بافت‌ها نمونه‌های قابل توجهی از حل مسائل و مشکلات مکانی، پاسخی کلی به چالش اقلیم و توپوگرافی و تطابق انسان با فراز و نشیب تاریخ سیاسی - اجتماعی ملتی خاص منتج از فرآیند طولانی مدت از سعی و خطا به شمار می‌آیند (Ahmad & Malcolm, 2001: 72). به علاوه، این بخش از شهر نه تنها محل استقرار بخش مرکز تجارت و یا استقرار مراکز سیاسی و اداری می‌باشد، بلکه مرکز اولیه‌ی شکل‌گیری کالبد شهر و تکامل تدریجی آن نیز می‌باشد (Short, 1984: 175). در نتیجه باززنده‌سازی و تجدید حیات این بافت‌ها، علاوه بر آن که مانع از توسعه‌ی بی‌رویه‌ی شهر - که اغلب در اراضی کشاورزی اطراف شهرها رخ می‌دهد - می‌شود، به توسعه‌ی دوباره‌ی شهر از درون نیز می‌انجامد. چرا که باززنده‌سازی شهری موجب بهبود اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی ناحیه‌هایی که در معرض تغییر قرار گرفته‌اند، می‌شود (Roberts, 2000: 14). زیرا هدف اصلی باززنده‌سازی عموماً توسعه‌ی فضایی اندیشمندانه یک شهر می‌باشد (Batey, 2000: 17). بی‌تردید نقش و اهمیت مشارکت شهروندان در این زمینه غیرقابل انکار می‌باشد. چرا که بخش دولتی تنها قادر به تأمین حدود ۱۱/۲ درصد از اعتبارات لازم برای این منظور می‌باشد (Ghazvini, 2007: 60) و مابقی باید از طریق مشارکت شهروندان و بخش خصوصی تأمین گردد.

منطقه یک شهری زنجان که منطبق بر هسته‌ی تاریخی و اولیه‌ی شهر می‌باشد، علی‌رغم دارا بودن عناصر تاریخی و قدیمی چون بازار سنتی، مسجد و مدرسه‌ی سید (جامع)، بقعه‌ی امامزاده سید ابراهیم (ع)، عمارات دارایی و ذوالفقاری، بنای رختشویخانه، کاروانسرای سنگی، حسینیه‌ی اعظم، سبزه‌میدان و بسیاری از آثار و بناهای تاریخی و فرهنگی بارزش دیگر، به دلیل گرفتارآمدن به مسائل و مشکلاتی چون تراکم بالای جمعیت و اتومبیل، عرض کم شبکه‌ی معابر، دسترسی نامتناسب و نفوذپذیری دشوار به درون بافت، نمای زشت ناشی از فرسایش برچهره نشسته در اثر گذر زمان از پاسخگویی به نیازهای عصر صنعت عاجز مانده و از صحنه‌ی اقتصادی شهر دور افتاده است. این بخش از شهر که زمانی

نبض حیات اقتصادی و اجتماعی شهر در آن می‌تپید، با حاکم شدن فرآیند جدایی‌گزینی اکولوژیک در اثر جایگزین شدن مهاجرین روستایی - که اغلب در پی یافتن شغل راهی شهرها شده‌اند - به جای ساکنین اولیه، به آزمایشگاهی برای اثبات نظریاتی چون نظریه‌ی اکولوژی شهری مکتب شیکاگو و نظریه‌ی روستا - شهر اچ. جی گانز و نظریاتی از این دست، تبدیل شده است. لذا بایسته است در جهت خلق محیطی شایسته برای ساکنین و دمیدن دیگر باره روح حیات بدان، به باززنده‌سازی و تجدید حیات این بخش از شهر همت گماشت تا بار دیگر طنین دلنشین توسعه‌ی شهر از درون در شهر زنجان نواخته شود. بر این مبنا، مقاله‌ی حاضر تلاشی است هرچند موجز و مختصر در راستای واکاوی ویژگی‌های بافت کهن شهر زنجان و ارائه‌ی راهکارهایی در جهت باززنده‌سازی آن.

روش پژوهش

روش تحقیق در این پژوهش از نوع توصیفی - تحلیلی بوده و از روش پیمایشی و کتابخانه‌ای استفاده شده است. به‌طور کلی روش تحقیق در این پژوهش مبتنی بر سه مرحله‌ی اصلی زیر می‌باشد:

الف - مطالعات کتابخانه‌ای: در این مرحله با بررسی و مطالعه‌ی کتابها، مقالات، آمارنامه‌ها، طرح‌های تحقیقاتی در رابطه با موضوع تحقیق پرداخته شد.

ب - مطالعات میدانی: در این مرحله به برداشت اطلاعات لازم از طریق بازدید محله‌ی مورد مطالعه، مصاحبه با ساکنین پرداخته شد.

پ- تجزیه و تحلیل اطلاعات: در این مرحله اطلاعات به دست آمده از دو مرحله قبل را با اطلاعات حاصل از نقشه‌های تهیه شده در محیط نرم افزار ARC GIS تلفیق کرده و با استفاده از نرم افزار آماری Excel به تجزیه و تحلیل آن‌ها پرداخته شد.

مبانی نظری

الف- بافت کهن^۱: امروزه اصطلاح بافت‌های کهن به ترکیب دو بافت تاریخی و قدیم شهرها اطلاق می‌شود، در واقع بافت‌های کهن بخش‌هایی از بافت‌های شهری را شامل می‌شود که حاصل ساخت و سازهای قبل از سال ۱۳۰۰ ه.ش بوده و عمدتاً خود سازمان‌یافته بوده و در شکل‌گیری و ساخت این‌گونه بافت‌ها اغلب نقشه و طرحی از پیش اندیشیده وجود نداشته است. (حیدری، ۱۳۸۹: ۳۰). لیکن به‌دلیل فرسودگی کالبدی و فقدان استانداردهای ایمنی، استحکام و خدمات و زیرساخت‌های شهری، علی‌رغم برخورداری از ارزش‌های هویتی، از منزلت مکانی و سکونت‌ی پایین برخوردارند (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۶۸).

ب- باززنده‌سازی^۲: باززنده‌سازی شهری شامل مجموعه‌ی اقدامات متنوع و تکمیلی است که برای بازگرداندن دوباره‌ی حیات و یا زندگی مجدد به بافت یا مجموعه انجام می‌شود. این اقدامات می‌توانند در سازمان کالبدی و فضایی صورت پذیرد و سبب حذف یا اضافه شدن بخش‌هایی از سازمان کالبدی - فضایی بافت کهن شوند، بی‌آنکه به هیئت کلی آن خدشه‌ای وارد شده باشد (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۵۰). در واقع سیاست باززنده‌سازی شهری ممکن است به‌عنوان سیاست یاری‌رسان در زمینه‌های فیزیکی، محیطی، اجتماعی و اقتصادی به‌منظور بازگرداندن دوباره‌ی حیات شهری به بافت‌های کهن صورت گیرد (McCarthy, 1961: 27).

¹ .Old Fabric

² . Regeneration

پ- برنامه‌ریزی راهبردی^۱: نظریه‌پردازان و محققین مختلفی در شاخه‌های مختلف علوم به بررسی و ارائه‌ی تعریف از برنامه‌ریزی راهبردی اقدام کرده‌اند. برخی همچون پتسی هیلی آن را فرآیندی اجتماعی می‌دانند (Healey, 1997: 16). برخی دیگر آن را فرآیندی که بخش عمومی آن را هدایت می‌کند، می‌دانند (Albrechts, 2004: 744). برایشون معتقد است؛ برنامه‌ریزی راهبردی تلاشی است سازمان‌یافته و منظم برای اتخاذ تصمیمات بنیادی و انجام دادن اقدامات اساسی که سرشت و جهت‌گیری فعالیت‌های یک سازمان با دیگر نهادها را در چارچوبی قانونی شکل می‌دهند. این تلاش‌ها به سازمان کمک می‌کند تا بر نقاط قوت خود اتکا یابند و از فرصت‌های عمده بهره گرفته و بر نقاط ضعف و تهدیدات نسبت به خود فائق شوند (Bryson, 1988: 11). برنامه‌ریزی راهبردی فرآیند تغییر سازمانی مستمر و پیچیده است که یک نگرش جامع و کلی از شرایط حاکم ارائه کرده و عوامل مؤثر بر موفقیت در آن شرایط را معرفی می‌کند (Jerome, 1987: 24). از آنجایی که برنامه‌ریزی راهبردی یکی از زیرسیستم‌های مدیریت راهبردی تلقی می‌شود (Mittenthal, 2002: 2) به صورت فرآیندی به بررسی مسائل و موضوعات و در نتیجه ارائه راهکارها و چشم اندازها می‌پردازد. دلیل فرآیندی بودن برنامه‌ریزی راهبردی در نوع و گونه‌ی پدیده‌هایی است که برای آن‌ها برنامه‌ریزی صورت گرفته می‌شود (Evans & et all, 2003: 5). در این نوع از برنامه‌ریزی از مدل‌های مختلفی چون مدل تایلر، مدل وایتمن، مدل برایشون و الستون، مدل SWOT استفاده می‌شود. از آن‌جا که مدل SWOT نگرش جامع‌تری به مسائل نسبت به مدل‌های دیگر دارد، در این تحقیق به عنوان مدل پایه مورد استفاده قرار گرفته است.

ت- مدل S^۲W^۳O^۴T^۵: اندرسن در سال ۱۹۸۰ مدل خط مشی هاروارد معروف به مدل SWOT را ارائه نمود. این مدل یکی از مناسب‌ترین و کاربردی‌ترین روش‌ها در تدوین راهبرد می‌باشد (Wehrich, 2002: 63) و ابتدا در بخش تجاری استفاده می‌شد (Kitts & et all, 2006: 4). اما در ادامه برای برنامه‌ریزی راهبردی در شهرها استفاده شد (Armstrong, 2005: 3). مدل SWOT یکی از ابزارهای تعیین راهبردها در بسیاری از جنبه‌ها و فعالیت‌های مدیریتی می‌باشد و تمامی نقاط قوت، ضعف، تهدیدها و فرصت‌های موجود را شناسایی و معرفی می‌کند و بنابراین می‌تواند مبنایی برای تصمیم‌گیری مدیران و کارشناسان و تعیین اهداف گردد (Nahman & Godfrey, 2010: 524). به عبارت دیگر در مدل SWOT فرصت‌ها و تهدیدهای محیطی را با قوت‌ها و ضعف‌های سازمان تطبیق می‌دهیم که حاصل آن ایجاد چهار گروه راهبرد خواهد بود که عبارتند از: راهبردهای SO، راهبردهای WO، راهبردهای ST، راهبردهای WT (Wehrich, 2002: 63 & hill, 1997: 47). در فرآیند اجرایی تحلیل SWOT اجتناب از ضعف‌ها و تهدیدها تا حد ممکن ضروری است. باید به ضعف‌ها به عنوان پتانسیل تبدیل به قوت و به تهدید به عنوان نیروی تبدیل به فرصت نگریسته شود و همچنین راهبردها در بعضی مواقع باید دستیابی به چشم‌انداز را رها کنند تا بتوانند با محیط در حال تغییر هماهنگ شوند (Mitzberg, 1994: 111). مراحل انجام این روش SWOT عبارتند از:

- ۱- در ستون اول مهمترین قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدهای فراروی سیستم را ذکر می‌کنیم.
- ۲- در ستون دوم (وزن) به هریک از این عوامل و بر اساس اثر احتمالی آنها بر موقعیت استراتژیک فعلی سیستم، وزنی از یک (مهمترین) تا صفر (بی‌اهمیت‌ترین) داده می‌شود.
- ۳- در ستون سوم (درجه بندی) به هر عامل و بر اساس اهمیت و موقعیت کنونی سیستم به آن عامل خاص امتیازی از ۵ (بسیار خوب) تا یک (ضعیف) بر اساس نتایج حاصل از شناخت و تجزیه و تحلیل وضع موجود تعلق می‌گیرد.

¹ . Strategic Planning

² . Strength

³ . Weaknesses

⁴ . Opportunities

⁵ . threats

۴- در ستون چهارم (امتیاز وزنی)، وزن را در درجه هر عامل (ستون دو و سه) ضرب می‌کنیم و بدین وسیله امتیاز وزنی آن به دست می‌آید.

۵- سرانجام امتیازات وزنی تمام عوامل خارجی و داخلی درستون چهار را به طور جداگانه با یکدیگر جمع می‌زنیم و امتیاز وزنی کل را محاسبه می‌کنیم. امتیاز وزنی کل نشان می‌دهد که یک سیستم چگونه به عوامل و نیروهای موجود و بالقوه در محیط بیرونی‌اش پاسخ می‌دهد. همیشه متوسط امتیاز وزنی کل در یک سیستم در یک زمینه عدد ۳ است. چنانچه بالاتر از آن باشد، اهمیت آن بیشتر و اگر کمتر از آن باشد، از اهمیت کمتری برخوردار است.

۶- پس از طی این مراحل، می‌توان عوامل استراتژیک اصلی را با توجه به امتیازات وزنی تعیین نمود و آن‌ها را به جدول نهایی SWOT به منظور تدوین راهبرد انتقال داد (نسترن، ۱۳۸۹: ۶۵).

جدول ۱. مدل برنامه ریزی SWOT.

عوامل داخلی	عوامل خارجی	
	قوت‌ها	ضعف‌ها
فرصت‌ها	راهبرد SO (راهبردهای تهاجمی)	راهبرد WO (راهبردهای محافظه کارانه)
تهدیدها	راهبرد ST (راهبرد رقابتی)	راهبرد WT (راهبرد تدافعی)

سیر تاریخی برخورد با بافت‌های کهن شهری

معمولاً در بررسی سابقه‌ی مرمت و احیا بافت‌های کهن، توجهات جلب کشورهای اروپایی می‌شود. دلیل این امر، پیشگامی این کشورها در تهیه و اجرای طرح‌های مداخله در بافت‌های کهن پیش از دیگر کشورهای جهان می‌باشد. توجه به بافت‌های کهن در کشورهای اروپایی سه دوره‌ی متفاوت و متمایز از هم را از نظر شرایط اجتماعی و اقتصادی، سیر تحولات فکری و اقدامات صورت گرفته پشت سر گذاشته است که به طور خلاصه در جدول زیر آمده است.

جدول ۲. دوره‌ی زمانی، شرایط اجتماعی و اقتصادی، سیر تحولات فکری و اقدامات صورت گرفته در کشورهای اروپایی در زمینه‌ی باززنده‌سازی بافت‌های کهن

دوره‌ی زمانی	شرایط اجتماعی - اقتصادی	سیر تحولات فکری	اقدامات صورت گرفته
دوره‌ی اول: از نیمه‌ی دوم قرن نوزدهم تا جنگ اول جهانی	- تحولات گسترده‌ی ناشی از وقوع انقلاب صنعتی در فرانسه و انگلستان - رشد جمعیت ناشی از مهاجرت به نواحی صنعتی در نتیجه‌ی رشد محله‌های فقیرنشین - پایین بودن شرایط کالبدی محیط کار و سکونت کارگران	- تاسف و دل‌تنگی برای شهرهای قدیمی و عدم اعتماد و بدبینی کامل نسبت به شهرهای صنعتی در افکار اندیشمندان این دوره - نوحه‌ی دخالت در بافت‌های فرسوده - اهمیت کل بافت‌های فرسوده به جای توجه به واحدهای مسکونی	- رفع نابسامانی در شهرهای به سرعت صنعتی شده - تخریب نواحی نابسامان و بازسازی بدون ارتباط با گذشته - بهبود شرایط بافت‌های فرسوده از طریق ارتقای کیفیت سکونت در انگلستان
دوره‌ی دوم: فاصله‌ی زمانی بین دو جنگ جهانی	- تخریب شهرها بر اثر جنگ - کمبود شدید مسکن در شهرها - نابسامانی وضعیت شهرها	- افکار برخی از اندیشمندان مبتنی بر یک نوع شناخت جامع و گسترده به عنوان ابزاری برای دخالت فیزیکی در بافت‌های فرسوده در این دوره - موفقیت آمیز دانستن دخالت در نواحی فرسوده با شرکت مسئولان، ساکنان نواحی و با کمک گروه‌های تخصصی توسط برخی از اندیشمندان	- پاسخ به ضرورت‌ها - عدم انجام هرگونه اقدام برای مرمت بافت‌های فرسوده - تخصیص امکانات به اولویت‌ها در یک زمان مشخص
دوره‌ی سوم: پس از جنگ جهانی تا امروز	- تخریب شهرها در اثر وقوع جنگ دوم جهانی (شدت خسارات و لطمات حاصل از این جنگ بسیار بیشتر از جنگ اول جهانی بود) - مشکل کمبود مسکن گسترده‌تر از چند دهه‌ی قبل	- تخصصی شدن توجه به مسائل شهرها - به وجود آمدن شاخه‌های مستقل علمی مانند برنامه ریزی شهری، جغرافیا و ... - سلسله فعالیت‌های منظم در راه بازسازی بناها و بافت‌های فرسوده‌ی قدیمی	- تعرض در بافت‌های قدیمی برای ساختن بناهای جدید از یک سو و در نظر گرفتن حریم‌های حفاظتی از سوی دیگر در فرانسه - حرکت از پاک‌سازی به سوی مرمت بدون تخریب - حفاظت بخش‌های تاریخی شهرها بدون توجه به ارتقای کیفیت سکونت در کشور ایتالیا

در ایران نیز به دنبال تغییر و تحولات بنیادی که در فاصله‌ی سال‌های ۱۲۸۵ شمسی با وقوع انقلاب مشروطه تا پایان جنگ اول جهانی (۱۲۹۹) روی داد، دولت ایران وظایف و نقش‌های جدید و متعددی را عهده‌دار شد. در چارچوب این تغییر و تحولات مداخله در روند رشد و توسعه‌ی شهرها نیز در حوزه‌ی وظایف دولت قرار گرفت. این مداخله ابتدا با وضع قوانین و مقرراتی در زمینه ایجاد شهرداری‌ها (۱۳۰۹) آغاز شد که همزمان با شروع فعالیت‌های مربوط به مدرنیسم و نوسازی و دگرگونی چهره‌ی بافت کهن شهرها در سال ۱۳۱۰ رخ نمود (آقایی و دیگران، ۱۳۸۸: ۲). عمده‌ترین اقداماتی که در این زمینه به‌ویژه در شهرها (عمدتاً شهرهای بزرگ) آغاز شد، احداث خیابان‌های صلیبی و ایجاد میادین وسیع در محل تقاطع آن‌ها، تخریب محله‌ها و بازسازی ساختمان‌ها به‌ویژه ساختمان‌های واقع در بدنه‌ی خیابان‌هایی که در نتیجه‌ی قانون سال ۱۳۱۲ تعریض و توسعه شده بودند. در سال ۱۳۱۲ با تصویب قانون راجع به احداث و توسعه‌ی معابر و خیابان‌ها، دگرگونی کالبد شهرها جایگاه قانونی یافت. از سال ۱۳۲۰ بافت شهر مورد جراحی شهرسازانه‌ی بسیار وسیعی قرار گرفت. به‌طوری که شهر به ناگاه خود را در مقابل شهرسازی بولدوروار می‌بیند. در این راستا فرسودگی اندام‌های شهری در عدم انطباق با شرایط جدید به این امر دامن می‌زند و شهر خود را در مقابل تغییرات وسیع و سیمای روشن و گویای شهرگرایی وارداتی می‌یابد (نظریان، ۱۳۸۱: ۱۹۴).

تدوین و اجرای اولین برنامه‌ی عمرانی کشور در سال ۱۳۲۷ ه.ش موجب سازمان‌یافتگی مداخلات دولت در مسایل شهری شد (حبیبی، ۱۳۸۰: ۱۷۹)، به طوری که ۶ میلیارد از اعتبارات ۲۱ میلیاردی برنامه‌ی اول به مسایل شهری اختصاص یافت. در این برنامه اعتباراتی جهت توسعه و اصلاحات اجتماعی و اقتصادی شهری در نظر گرفته شد؛ به ویژه در رابطه با بافت‌های کهن اقدامات بهداشتی و برق‌رسانی مد نظر قرار گرفت. ولی متأسفانه به دلیل ناکافی بودن بودجه، این برنامه‌ها به طور کامل اجرا نشد. علاوه بر این نارسایی در وضع قوانین و برنامه‌های عمران شهری موجب تشدید در روند فرسودگی و بی‌رونقی بافت کهن گردید (شماعی و همکاران، ۱۳۸۳: ۱۸۷).

افزایش دوباره‌ی قیمت نفت موجب ضرورت یافتن تهیه‌ی برنامه‌ی دیگر برای شرایط به‌وجود آمده‌ی پس از رکود و تحریم شد. در نتیجه برنامه‌ی دوم عمرانی کشور برای سال‌های ۱۳۳۴ تا ۱۳۴۱ تهیه شد. در این برنامه فصل خاصی از اعتبار ۱۱/۷ درصدی عمران شهری به مرمت و احیا بافت‌های کهن اختصاص نیافته بود. مهمترین قانونی که در این دوره برای تجدید بنا و تغییر بافت شهری به تصویب رسید، قانون مربوط به «تملک زمین‌ها برای اجرای برنامه‌های شهرسازی» بود، که در سال ۱۳۳۹ وضع گردید. به موجب این قانون شهرداری‌ها می‌توانستند از طریق تأسیس موسساتی با سرمایه‌ی خود، خانه‌ها و اراضی محلات قدیمی و کهن شهر را با استفاده از مقررات قانون تملک زمین خریداری و در صورت اقتضاء برای تجدید ساختمان طبق طرح‌های مصوب شهرداری به فروشنده واگذار یا اینکه رأساً به اجرای طرح‌های ساختمانی اقدام نمایند (قربانی، ۱۳۷۸: ۹۳) ولی در عمل قانون مذکور مطلقاً برای موارد یاد شده مورد استفاده قرار نگرفت و فقط چند سالی به‌عنوان ضابطه‌ی قانونی مربوط به نحوه‌ی پرداخت غرامت به کسانی که ملک آن‌ها در مسیر اجرای طرح‌های عمرانی دولت واقع می‌شد از آن استفاده می‌گردید (هاشمی، ۱۳۷۱: ۸۰).

در برنامه سوم عمرانی کشور (۴۶-۱۳۴۱) بخش عمران شهری با فعالیت‌های گسترده‌تری پیگیری شد و نیازهای شهری با توجه به اولویت‌های موجود دسته‌بندی گردید. در این برنامه هدف عمده‌ی عمران شهری «سالم‌سازی شهرها و اصلاح اداره‌ی امور شهرها» عنوان شده بود. طی این برنامه با اجرای بیش از ۶۶۰ طرح مختلف عمرانی، چهره‌ی شهرها دگرگون شد (عربشاهی، ۱۳۸۲: ۲۸). علاوه بر عواملی چون تأسیس وزارت آبادانی و مسکن (۱۳۴۳)، شروع طرح‌های تیب شهری و تهیه‌ی طرح جامع ۱۷ شهر کشور (۱۳۴۲)، اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق چند ماده به قانون شهرداری‌ها (۱۳۴۵) و تشکیل شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، اعطای کمک‌های بلاعوض به شهرداری‌ها - که به اتکا شهرداری‌ها به کمک‌های دولت مرکزی انجامید - موجب شد تا بسیاری از بافت‌های کهن شهری مورد بی‌توجهی قرار

گرفته و فرسودگی آن‌ها نسبت به دوره‌های قبل ابعاد گسترده‌تری پیدا کند. در واقع باید گفت که این برنامه فاقد فصلی مشخص و اعتباری معین در جهت بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن بود.

برنامه چهارم (۵۱-۱۳۴۷) بهسازی و نوسازی محلات قدیمی و غیرسالم را در قالب طرح‌های جامع می‌بیند. در این برنامه سه نوع کمک شامل (یکم) اصلاح و اداره‌ی امور شهرداری‌ها و تجهیز آن‌ها به نحوی که بتوانند هر چه بیشتر به خود متکی شوند، (دوم) اعطای کمک بلاعوض و وام به منظور ایجاد تأسیسات عمرانی در شهرها و (سوم) کمک به تهیه‌ی طرح‌های جامع شهری و ایجاد ضوابط لازم مورد توجه قرار گرفت. در این برنامه نشانه‌هایی از مداخله در بافت‌های شهری پدیدار شد. در بخشی از گزارش این برنامه آمده است: مقرر گردید که به منظور تأمین تمام یا قسمتی از هزینه‌ی اجرای طرح‌های حفاظتی از قبیل سیل‌بند و سیل‌گیر، تأسیسات و وسایل آتش‌نشانی - خیابان‌سازی و آسفالت و نوسازی - تجدید بنای محله‌های قدیم و غیربهداشتی و ایجاد پارک‌های عمومی و فضای سبز شهرداری‌ها و موسسات وابسته به آن‌ها و موسسات عمومی و عام‌المنفعه که طبق قوانین کشور تشکیل گردیده‌اند و عهده‌دار تأمین نیازمندی‌های عمومی شهری می‌باشند، بتوانند اقدام به اخذ وام نمایند (عزیزی، ۱۳۷۹: ۴۰).

در برنامه‌ی پنجم عمرانی کشور (۵۶-۱۳۵۲) برای اولین بار و به طور مستقیم به لزوم حفظ بافت‌های کهن توجه شد و بدین منظور ردیفی از بودجه به بهسازی و نوسازی و بهبود محیط تعلق گرفت. در بند «ج» از اهداف و خط‌مشی‌های اساسی عمران شهری آمده است:

- اجرای صحیح قانون نوسازی و عمران شهری در کلیه‌ی شهرها؛
- ایجاد حداکثر فرصت برای مشارکت بخش خصوصی در امر نوسازی شهری با راهنمایی و کمک‌های تشویقی دولت؛
- نوسازی و تجدید بناهای قدیمی و غیربهداشتی؛
- ترمیم و اصلاح بافت‌های قدیمی شهرها و بازارها (شماعی و همکاران، ۱۳۸۳: ۱۸۹).

با این حال توجه به این مقوله‌ها از حدّ برخی اقدامات سطحی و موردی در فضاهای تاریخی بعضی از شهرها مانند اصفهان و همچنین اقدامات نافرجامی در بازسازی و نوسازی بافت‌های کهن در شهرهای قدیمی فراتر نرفت. در این طرح‌ها بافت‌های ارزشمند شهری که در جریان تجدّد طلبی‌های سال‌های ۱۳۱۰ جراحی را متحمل شده بودند، تخریبی تلقی شده و مورد تخریب جدی قرار گرفتند (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۱۹۷). در اواخر دوران قبل از انقلاب اسلامی، موضوع طرح‌های تفصیلی و احیای بافت‌های قدیمی شهرها مطرح گردید، اما فقدان محل‌های قانونی ناکارایی این طرح‌ها را به دنبال داشت. مسأله‌ی مداخله در بافت‌های کهن شهری پس از پیروزی انقلاب اسلامی را می‌توان با توجه به نوع الگو و اهداف متفاوت آن در مقاطع زمانی مختلف به صورت جدول زیر تقسیم بندی کرد:

جدول ۳. مراحل روند بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن در ایران بین سال‌های ۱۳۶۱ تا ۱۳۸۵

دوره‌ی زمانی	الگوی انتخابی	اهداف	ملاحظات
۱۳۶۴-۱۳۶۱	روان بخشی	۱. آغاز اولین طرح‌ها بعد از انقلاب به منظور مرمت بافت‌های تاریخی شهرها با طرح‌های روان بخشی. ۲. روان بخشی یعنی بازپس دادن فرهنگ زندگی محله‌ای به یک محله یا یک قسمت از آن. ۳. ایجاد شبکه‌ی دسترسی.	به پایان رسیدن عمر تحقق برنامه‌های روان بخشی که مستلزم وجود طرح‌های توسعه‌ی شهری است، با ابلاغ بخشنامه‌ی مورخ ۶۳/۱۲/۵ تحت عنوان جایگزینی اعتبارات طرح‌های روان بخشی عمر

<p>۱. پذیرش مسئولیت توسعه ی بافت ها توسط وزارت مسکن و شهرسازی و معاونت معماری و شهرسازی با تأسیس دفتر بهسازی بافت های شهری.</p> <p>۲. تهیه ی طرح های بهسازی با راه اندازی گروه های امانی تحقیقاتی برای ۱۲ شهر از جمله دزفول، اردبیل، بوشهر و ...</p>	<p>طرح های بهسازی بافت های شهری</p>	<p>۱۳۶۹-۱۳۶۴</p>
<p>۱. تقویت نگرش سیستمی در پیوند بافت های کهن با پیکره ی شهر.</p> <p>۲. جایگزینی برنامه ریزی جامع به جای برنامه ریزی های موضعی.</p> <p>۳. اعلام بافت های شهری شهرهای اصفهان، شیراز، تبریز، همدان و کرمان به عنوان شهرهای فرهنگی - تاریخی اصلی کشور.</p> <p>۴. توجه به الگوی ساختاری بافت کهن و ارائه ی الگویی برای پیوند استخوان بندی قدیم به شالوده ی جدید شهر، مهمترین محور موضوع پی گرفته شده در این طرح هاست.</p>	<p>محرره های فرهنگی - تاریخی</p>	<p>۱۳۷۱-۱۳۶۹</p>
<p>مقیاس کلان این پروژه در مداخله از یک سو و عدم تفکیک ویژگی های هر بخش از بافت شهری اعم از ساختاری یا پوششی بودن عناصر متشکله ی در طرح ها موجب ناهمخوانی با سازمان فضایی بافت های شهری گردید و در نظر نگرفتن توان تخصصی مجریان سبب ناکام ماندن برنامه ریزی در این مقیاس گردید.</p>	<p>توسعه ی بازرگاری (تجمع) با شهرسازی تقویتی</p>	<p>۱۳۷۱-۱۳۷۰</p>
<p>برنامه ریزی کلان مقیاس در تعیین حوزه های مداخله، مسایل و مشکلات ناشی از سیاست تملک در عمل، عدم توجه به نقش مردم در برنامه ریزی، طراحی و اجرا و ... از جمله ی عواملی به شمار می روند که زمینه سازی عدم تحقق برنامه های این اقدام شدند.</p>	<p>بافت های مسأله دار شهری</p>	<p>۱۳۷۳-۱۳۷۲</p>
<p>در این دوره هدف از برنامه ریزی توسعه است. توسعه به منظور بهبود و ارتقای سطح کمی و کیفی زندگی در محیط شهری برای حیات حال و آینده در جهت ایجاد رشد اقتصادی - تعادل کارکردی - سلامت اجتماعی و حفظ و ارتقای محیط زیست شهری است. لذا به جامعیت شهر اندیشیده می شود و حوزه هایی مورد مداخله واقع می شوند که ظرفیت و امکان تحقق پذیری برنامه ی ساماندهی سازمان فضایی شهر را داشته باشد.</p>	<p>صهران و بهسازی شهری</p>	<p>۱۳۷۶-۱۳۸۵</p>

منبع: ایزدی، ۱۳۸۰: ۳۵-۳۸.

محدوده مورد مطالعه

بر اساس منطقه بندی صورت گرفته در طرح جامع جدید، شهر زنجان به ۷ منطقه شهری تقسیم شده است. منطقه ی مورد مطالعه در این تحقیق که منطبق بر منطقه ی یک شهری زنجان می باشد که با سطحی نزدیک به ۵۵۰ هکتار، منطبق بر بافت کهن شهر است که از طرف شمال به خیابان های بعثت و شهدا، از طرف شرق به بلوار کشاورز، از سمت جنوب به کمربند دکتر بهشتی (خیام) و از سمت شرق به ۱۵ خرداد منتهی می گردد.

بررسی ویژگی های ساختمانی بافت کهن شهر زنجان نشان می دهد که از نظر قدمت ابنیه، ۶۶/۲ درصد واحدهای ساختمانی در دو گروه ۲۰ تا ۳۰ سال (۳۴/۲ درصد) و ۳۰ تا ۵۰ سال (۳۲ درصد) قرار دارد و تنها ۴/۵ درصد بناهای منطقه در گروه کمتر از ۵ سال قرار دارد. از نظر میزان استحکام ناشی از بکارگیری اسکلت و مصالح ساختمانی مقاوم نیز ۹۰ درصد واحدهای ساختمانی منطقه را آجر - چوب و آجر - آهن تشکیل می دهد. در حالی که تنها ۶ درصد (۶۵۳) واحدهای ساختمانی آن فلزی و ۸/۰ درصد (۷۴ واحد ساختمانی) آن نیز بتنی می باشد.

جدول ۴. ماتریس عوامل داخلی (IFE) موثر بر بافت کهن شهر زنجان

عوامل داخلی زمینه ها	نقاط قوت (Strength)	وزن	درجه بندی	امتیاز وزنی	نقاط ضعف (Weaknesses)	وزن	درجه بندی	امتیاز وزنی	
ویژگی های اجتماعی و اقتصادی	بازارزش بودن ارزش املاک به ویژه در نزدیکی معابر اصلی	۰/۰۴	۴	۰/۱۶	بالا بودن میزان بزه و جرایم شهری مانند کیف قاپی و دزدی در بافت نسبت به سایر قسمت ها شهر	۰/۰۲	۵	۰/۱	
	صمیمیت و روابط بالای همسایگی بین ساکنین	۰/۰۶	۵	۰/۰۳	وضعیت نامطلوب اقتصادی ساکنان بافت نسبت به حومه ها و شهرکهای جدید به ویژه در نواحی یک و چهار	۰/۰۳	۵	۰/۱۵	
	درصد بالای مالکیت شخصی واحدهای مسکونی	۰/۰۸	۵	۰/۰۴	عدم تمایل و یا تمایل پایین ساکنین و مالکین به مشارکت در طرحهای احیا و باززنده سازی بافت.	۰/۰۴	۵	۰/۰۲	
	پایین بودن میزان اجاره بها نسبت به بخش های دیگر شهر	۰/۰۴	۲	۰/۰۸	عدم تمکن مالی ساکنین برای نگهداری و نوسازی ساختمان ها	۰/۰۴	۵	۰/۰۲	
					پایین بودن سطح سواد و میزان تحصیلات در بافت نسبت به حومه و شهرکهای نوساز حاشیه شهر	۰/۰۲	۴	۰/۰۸	
ویژگی های تاریخی و فرهنگی	وجود عناصر بازارش تاریخی و دارای قابلیت های گردشگری	۰/۰۸	۴	۰/۳۲	عدم آشنایی ساکنین نسبت به ارزش های تاریخی و فرهنگی عناصر تاریخی موجود در بافت	۰/۰۴	۱	۰/۰۴	
	برگزاری مراسم تزیین در ایام ماه محرم در بافت	۰/۰۴	۴	۰/۱۶	عدم حفظ حریم آثار تاریخی موجود در بافت در ساخت و سازها	۰/۰۲	۲	۰/۰۴	
	وجود مساجد و تکایای با عملکرد مذهبی و اجتماعی با کارکرد فرامحله ای همچون حسینیه و زینبیه اعظم و مسجد جامع	۰/۰۶	۴	۰/۲۴	کمبود فضاها و سرانه ی مراکز آموزشی نسبت به جمعیت مستقر در آن	۰/۰۳	۲	۰/۰۶	
ویژگی های کالبدی	ارزش معماری، هنری و تاریخی ابنیه ی قدیمی و تاریخی بافت	۰/۰۶	۲	۰/۱۲	استفاده از مصالح نامقاوم و ناپایدار در ساخت واحدهای ساختمانی	۰/۰۳	۲	۰/۰۶	
	تناسب قطعات با ارتفاع ابنیه	۰/۰۲	۳	۰/۰۶	فشردگی بیش از حد ابنیه	۰/۰۴	۲	۰/۰۸	
	وجود زمین های خالی و پاکسازی شده برای توسعه واحدهای مسکونی و توسعه ی شهر از درون	۰/۰۶	۳	۰/۱۸	وجود ابنیه ی مخروبه و متروکه در بافت	۰/۰۵	۵	۰/۲۵	
	عدم اشرفیت ساختمان ها نسبت به همدیگر و رعایت اصل حریمیت در آن ها	۰/۰۴	۳	۰/۱۲	وجود کاربری های ناسازگار با الگوی عملکردی غالب	۰/۰۴	۵	۰/۰۲	
	وجود عناصر شاخص کالبدی و ادارات دولتی در نزدیکی بافت	۰/۰۲	۳	۰/۰۶	ریزدانگی قطعات	۰/۰۵	۵	۰/۲۵	
وضعیت استقرار و توزیع کاربری ها	نشستگاه و موقعیت مناسب محله از نظر شاخص های طبیعی	۰/۰۶	۵	۰/۰۳	کمبود و فرسودگی تجهیزات و خدمات شهری در بافت	۰/۰۵	۴	۰/۰۲	
	نزدیکی به مراکز بهداشتی و درمانی مثل بیمارستان آیت اله بهشتی.	۰/۰۸	۳	۰/۲۴	کمبود فضاهای سبز شهری	۰/۰۵	۵	۰/۲۵	
	وجود ستون فقرات اصلی شهر در بافت و تأثیر آن در مکان گزینی فضاهای کار و فعالیت	۰/۰۴	۲	۰/۰۸	کمبود پارکینگ طبقاتی در بافت و اغتشاشات ترافیکی ناشی از پارک اتومبیل ها در حواشی معابر	۰/۰۴	۴	۰/۱۶	
شبکه معابر و دسترسی ها	رواج استفاده از ناوگان حمل و نقل عمومی به دلیل استقرار پایانه اتوبوسرانی در آن	۰/۰۲	۴	۰/۰۸	وجود معابر ارگانیک و پریپچ و خم	۰/۰۳	۳	۰/۰۹	
	کاهش بار ترافیکی خیابان امام در نتیجه بازگشایی خیابان زینبیه ی شرقی	۰/۰۴	۲	۰/۰۸	عدم دسترسی، دسترسی دشوار به درون بافت	۰/۰۳	۲	۰/۰۶	
	وجود اتصالات مناسب بین معابر اصلی (خیابان های امام و سعدی) با بزرگراه های حاشیه شهر	دشواری خدمات رسانی به درون بافت به علت عرض کم معابر	۰/۰۲	۴	۰/۰۸	دشواری خدمات رسانی به درون بافت	۰/۰۲	۴	۰/۰۸
		ناکارآمدی شبکه معابر در مدیریت بحران	۰/۰۳	۳	۰/۰۹	عدم رعایت سلسله مراتب در شبکه معابر	۰/۰۳	۳	۰/۰۹
		اختلاط حرکت پیاده و سواره در معابر اصلی بافت	۰/۰۴	۲	۰/۰۸	کف سازی نامناسب پیاده روها	۰/۰۲	۳	۰/۰۶
		واقع شدن بافت در مسیر ترافیک عبوری	۰/۰۴	۲	۰/۰۸	واقع شدن بافت در مسیر ترافیک عبوری	۰/۰۳	۳	۰/۰۹
		نبود تسهیلات مناسب برای معلولین جسمی و حرکتی	۰/۰۲	۱	۰/۰۲	نبود تسهیلات مناسب برای معلولین جسمی و حرکتی	۰/۰۲	۱	۰/۰۲

۰/۱۶	۸	۰/۰۲	وجود آلودگی زیست محیطی در بافت به علت ناکارآمدی سیستم دفع فاضلاب	۰/۱۸	۳	۰/۰۶	وجود فضای سبز (درخت) در منازل شخصی	ویژگی های زیست محیطی
۰/۰۹	۳	۰/۰۳	وجود جوی های روباز و متفن و ورود پساب منازل و واحدهای کارگاهی سبک به جویها	۰/۱۶	۲	۰/۰۸	وجود فضاهای سبز در حاشیه ی معابر اصلی	
۰/۰۴	۲	۰/۰۲	تراکم بیشتر آلودگی صوتی و دودی در بافت به دلیل تراکم بالای انسانی و اتومبیل در طول روز					

جدول ۵. ماتریس عوامل خارجی (EFE) موثر بر بافت کهن شهر زنجان

امتیاز وزنی	درجه بندی	وزن	تهدیدها (Threats)	امتیاز وزنی	درجه بندی	وزن	فرصت ها (Opportunities)	عوامل خارجی
								زمینه‌ها
۰/۰۶۶	۲	۰/۰۳۳	وجود مشکل مالکیت های وقفی، مشاعی	۰/۲۳۴	۳	۰/۰۷۸	وجود سیستم سنتی حمایت اجتماعی و وابستگی محله ای در بخشهایی از بافت	ویژگی های اجتماعی و اقتصادی
۰/۲۲۵	۳	۰/۰۷۵	نگاه اقتصادی - تجاری به بافت و عدم توجه به ارزش های فرهنگی و هویتی آن	۰/۲۹۵	۵	۰/۰۵۹	وجود پتانسیل لازم جهت گسترش گردشگری تاریخی و آثار باستانی	
۰/۳۴۸	۳	۰/۸۷	جدایی گزینی اکولوژیک ساکنین اولیه و اصلی بافت از آن و جایگزین شدن مهاجرین روستایی و اقشار پایین جامعه شهری به جای آن ها	۰/۲۲۵	۳	۰/۰۷۵	حمایت دولت از طرح های بهسازی و نوسازی مثل اعطای تسهیلات با بهره کم	
۰/۳۴۸	۳	۰/۰۸۷	تراکم بالای جمعیت در روز که امکان بروز آسیب های اجتماعی را بالا می برد.	۰/۰۱۸	۱	۰/۰۱۸	تعداد بالای شاغلین به تحصیل به ویژه در بین سرپرستان خانوار	
۰/۰۶۶	۲	۰/۰۳۳	عدم تمایل نسل جوان به سکونت در بافت					
۰/۲۲۵	۳	۰/۰۷۵	کم رنگ شدن و از بین رفتن تدریجی هویت بافت	۰/۰۸	۲	۰/۰۴	وجود ظرفیت گسترش فعالیت های مرتبط با اماکن مذهبی، فرهنگی	ویژگی های تاریخی و فرهنگی
۰/۱۹۵	۳	۰/۰۶۵	عدم برنامه ریزی برای ایجاد فضاهای فرهنگی	۰/۰۷۶	۲	۰/۰۳۸	تقویت فضاهای فرهنگی موجود	
۰/۱۹۵	۳	۰/۰۶۵	از بین رفتن فضاهای فرهنگی موجود در نتیجه عدم نگهداری	۰/۰۳	۵	۰/۰۶	آشنای شدن مردم به اهمیت تاریخی و فرهنگی بافت و آثار و عناصر تاریخی آن	
۰/۰۶۳	۳	۰/۰۲۱	توسعه ی طرح های بی برنامه و موضعی بدون توجه به نگاه کلان به بافت و ارزش های آن	۰/۳۰۸	۴	۰/۰۷۷	وجود فضاهای ناشی از موقوفات که قابلیت استفاده در عملکردهای مختلف را دارند	ویژگی های کالبدی
۰/۳۴۸	۳	۰/۰۸۷	از دست رفتن تدریجی بافت ارگانیک و تاریخی بافت در نتیجه تعریض معابر در اثر ساخت و سازهای سال های اخیر	۰/۲	۵	۰/۰۴	تدوین ضوابط برای ساماندهی بافت در سالهای اخیر توسط سازمان میراث فرهنگی و شهرداری	
۰/۲۱	۳	۰/۰۷۰	منزوی ماندن بخش های درونی به دلیل نفوذپذیری کم	۰/۰۷۶	۲	۰/۰۳۸	وجود طرح های موصوب بهسازی واحدهای فرسوده ی شهر	
۰/۰۸۶	۲	۰/۰۴۳	وجود فضاهای جرم زا و ناامن همچون مخروبه ها و فضاهای تاریک به ویژه در شب	۰/۰۷۸	۲	۰/۰۳۹	اجرای طرح های تجدید حیات دوباره ی بافت چون طرح سبزه میدان	
۰/۰۲۲	۲	۰/۰۱۱	ظهور مسأله اشرافیت به دلیل نوسازی های انجام شده در سال های اخیر	۰/۲۲۵	۳	۰/۰۷۵	وجود زمینهای خالی و مخروبه جهت استفاده به منظور تامین کاربری هایی خدمات وابسته به مسکن	
۰/۰۸۶	۲	۰/۰۴۳	گرایش به تغییر کاربری های مسکونی به تجاری	۰/۰۳۸	۱	۰/۰۳۸	وجود پتانسیل بالای مرکزیت شهر و در نتیجه وجود قابلیت و کشش تجاری، خدماتی	وضعیت استقرار و توزیع کاربری ها
۰/۰۸۶	۲	۰/۰۴۳	برتری عملکرد فعالیت اقتصادی نسبت به عملکرد سکونتی که موجب پایین آمدن تقاضای سکونت در بافت می شود	۰/۰۷۸	۲	۰/۰۳۹	امکان نوسازی بناهای فاقد ارزش تاریخی و فرهنگی	

۰/۰۶۶	۲	۰/۰۳۳	توسعه ی کاربری ها و فعالیت های اقتصادی در بافت در سال های اخیر که جاذب سفر می باشند	۰/۰۳۴	۱	۰/۰۳۴	دسترسی نزدیک به صد درصدی خانوارها به خدمات زیربنایی نظیر برق، آب، گاز.	شبکه معابر و دسترسی ها
۰/۱۹۵	۳	۰/۰۶۵	اغتشاشات ترافیکی در معابر بافت به دلیل افزایش دست فروشان و تمرکز آن ها در حاشیه ی خیابان ها	۰/۰۷۸	۲	۰/۰۳۹	امکان استفاده از فضاهای و زمین های خالی به عنوان پارکینگ اتومبیل ها	
۰/۰۸۶	۲	۰/۰۴۳	ضعف امنیت تردد	۰/۲۳۶	۴	۰/۰۵۹	امکان تعریض برخی معابر درون بافت از طریق تخریب و عقب نشینی بناهای فاقد ارزش تاریخی و فرهنگی	
۰/۰۱۱	۱	۰/۰۱۱	عدم کشش پذیری شبکه های داخلی بافت با توجه به تقاضای زیاد.	۰/۰۳۹	۱	۰/۰۳۹	ظرفیت ایجاد خطوط اتوبوسرانی سریع السیر به منظور تشویق مردم به استفاده از ناوگان حمل و نقل عمومی و کاهش استفاده از خودروی شخصی	
۰/۰۲۱	۱	۰/۰۲۱	توسعه ی فعالیت های اقتصادی غیررسمی در حاشیه ی معابر اصلی در سال های اخیر موجب اغتشاش در تردد عابرین پیاده و تراکم اتومبیل در خیابان ها گردیده است	۰/۱۱۷	۳	۰/۰۳۹	امکان استفاده از معابر موازی معابر و شریان های اصلی به منظور کاهش حجم ترافیک	
۰/۰۱۱	۱	۰/۰۱۱	وجود حیوانات موذی و ناقل بیماری مثل موش ها در جوی های آب	۰/۱۱۸	۲	۰/۰۵۹	آموزش تفکیک زباله های خشک و تر از سوی شهرداری	ویژگی های زیست محیطی
۰/۰۲۱	۱	۰/۰۲۱	تخله ی زباله و پس ماندها در جوی های آب توسط مغازه داران مجاور جوی ها	۰/۰۷۸	۲	۰/۰۳۶	توزیع نهال رایگان به مردم از سوی شهرداری در راستای توسعه ی فضای سبز	

منبع: یافته های تحقیق

راهبردهای حاصل از کاربست مدل SWOT

راهبردهای مستخرج از کاربست مدل SWOT چهار راهبرد، راهبرد قوت - فرصت (SO)، راهبرد ضعف - فرصت (WO)، راهبرد قوت - تهدید (ST) و راهبرد ضعف - تهدید (WT) را شامل می شود که در زیر به راهبردهای حاصل از کاربست این مدل در بافت کهن شهر زنجان اشاره می شود.

مجموع امتیازات وزنی به دست آمده برای نقاط قوت (۳/۴) و ضعف (۳/۳۴) می باشد که با توجه به از رقم نرمال (عدد ۳) بیشتر می باشند، میزان اثرگذاری آن ها بیشتر بوده و از اهمیت بالای برخوردارند. و از آن جا که مجموع امتیاز وزنی سنجه های فرصت (۲/۶۶) و تهدید (۲/۹۸) به دست آمده است و با توجه به اینکه از رقم نرمال اشاره شده (عدد ۳) کمتر است، لذا میزان اثرگذاری آن ها نیز در سیستم کمتر است.

به منظور انتخاب نقاط راهبردی و تأثیرگذار و با عطف به اینکه حدود کلی امتیازات وزنی بین ۰/۰۱ تا ۰/۴ می باشد، عواملی که امتیازی بالاتر از امتیاز میانگین کل (۰/۴ - ۰/۲) دارند را به عنوان نقاط و عوامل و نقاط راهبردی تأثیرگذار در محدوده ی مورد مطالعه را انتخاب شده و در جدول نهایی تحلیل SWOT قرار می گیرند.

جدول ۶ - ماتریس نهایی تحلیل SWOT و راهبردهای چهارگانه

عوامل بیرونی	<p>قوت‌ها (S)</p> <p>* درصد بالای مالکیت شخصی واحدهای مسکونی</p> <p>* صمیمیت و روابط بالای همسایگی بین ساکنین</p> <p>* وجود عناصر بارزش تاریخی و دارای قابلیت های گردشگری</p> <p>* نزدیکی به مراکز بهداشتی و درمانی مثل بیمارستان آیت اله بهشتی.</p> <p>* نشنستگاه و موقعیت مناسب محله از نظر شاخص های طبیعی</p> <p>* وجود مساجد و تکایایی با عملکرد مذهبی و اجتماعی با کارکرد فرامحله ای همچون حسینیه و زینبیه اعظم و مسجد جامع</p>	<p>ضعف‌ها (W)</p> <p>* عدم تمایل و یا تمایل پایین ساکنین و مالکین به مشارکت در طرحهای احیا و باززنده سازی بافت</p> <p>* عدم تمکن مالی ساکنین برای نگهداری و نوسازی ساختمان ها</p> <p>* وجود ابنیه ی مخروبه و متروکه در بافت</p> <p>* کمبود کاربری های خدماتی در مقیاس محله ای</p> <p>* ریزدانی قطعات</p> <p>* کمبود و فرسودگی تجهیزات و خدمات شهری در بافت</p> <p>* وجود کاربری های ناسازگار با الگوی عملکردی غالب</p>
<p>عوامل بیرونی</p> <p>* وجود سیستم سنتی حمایت اجتماعی و وابستگی محله ای در بخشهایی از بافت</p> <p>* وجود پتانسیل لازم جهت گسترش گردشگری تاریخی و آثار باستانی</p> <p>* حمایت دولت از طرح های بهسازی و نوسازی مثل اعطای تسهیلات با بهره کم</p> <p>* وجود فضاهای ناشی از موقوفات که قابلیت استفاده در عملکردهای مختلف را دارند</p> <p>* تدوین ضوابط برای ساماندهی بافت در سالهای اخیر توسط سازمان میراث فرهنگی و شهرداری</p> <p>* وجود زمینهای خالی و مخروبه جهت استفاده به منظور تامین کاربری های خدمات وابسته به مسکن</p> <p>* امکان تعریض برخی معابر درون بافت از طریق تخریب و عقب نشینی بناهای فاقد ارزش تاریخی و فرهنگی</p>	<p>راهبردهای تهاجمی (SO):</p> <p>* تقویت و حمایت از وضعیت اقتصادی ساکنین از طریق توسعه ی گردشگری؛</p> <p>* تقویت و توسعه ی نقش فرامحلی بافت؛</p> <p>* جذب سرمایه گذاران بخش خصوصی از طریق اعطای تسهیلات و حمایت مالی از سرمایه گذاران.</p> <p>* ایجاد و تقویت نهادهای محلی به عنوان رابط نهادهای دولتی همچون سازمان میراث فرهنگی و شهرداری با مردم</p> <p>* تهیه و اجرای دستورالعمل های اجرایی باززنده سازی بافت با مشارکت مالکین و بخش خصوصی؛</p> <p>* بهره گیری از فضاها و زمین های خالی و مخروبه به منظور تامین خدمات و تجهیزات مورد نیاز مسکن</p> <p>* وارد کردن بافت در چرخه و ساختار اقتصادی شهر؛</p> <p>* استفاده از تجارب موفق کشورها و شهرهای داخلی و خارجی با تأکید بر شرایط و ویژگی های محلی.</p>	<p>راهبردهای انطباقی (WO):</p> <p>* انتقال کاربری های ناسازگار با عملکرد غالب بافت به بیرون از آن؛</p> <p>* تشویق و حمایت از طرح های تجمیع قطعات؛</p> <p>* ارائه ی طرح هایی در جهت ساخت و ساز و مرمت هماهنگ با الگوی تاریخی و کالبدی بافت؛</p> <p>* ایجاد پارکینگهای طبقاتی در زمین های خالی و جلوگیری از پارک خودروها در حاشیه ی معابر؛</p> <p>* مقاوم سازی بافت از طریق استفاده از مصالح و اسکلت مقاوم بدون وارد کردن آسیب به الگوی غالب ساخت و ساز در آن؛</p> <p>* تقویت سیستم نظارت بر ساخت و ساز در بافت؛</p> <p>* ایجاد هماهنگی بین نهادها و سازمان های مؤثر در امر برنامه ریزی بافت کهن.</p>

تهدیدها (1)		<p>راهبردهای اقتصادی (ST):</p> <ul style="list-style-type: none"> * تقویت عملکرد فضاهای مذهبی و تاریخی با کارکرد فرامحلی به منظور احیا مجدد هویت بافت کهن؛ * بهره گیری از آثار و ابنیه تاریخی و فرهنگی در راستای توسعه ی گردشگری تاریخی و مذهبی که علاوه بر کمک به بهبود وضعیت اقتصادی ساکنین و ایجاد مشاغل جدید، به خارج شدن بافت از انزوا منجر خواهد شد. * توجه به سرمایه های اجتماعی و جلب مشارکت مردمی در حفظ و نگهداری ارزش های هویتی محدوده مورد مطالعه؛ * ایجاد یک مدیریت واحد و کارا در رابطه با بافت کهن، به طوری که همه سازمان و نهادها مجبور به تبعیت از برنامه ها و طرح های آن باشند؛ * توجه به محورهای فرهنگی و تاریخی به جای توجه به تک بناها (آن گونه که تا کنون در بافت کهن شهر زنجان و به ویژه از برخی از سازمان های دست اندرکار مورد عمل واقع شده است؛ * تقویت هویت تاریخی محله از طریق آزادسازی حریم ابنیه ی تاریخی و استفاده از آن ها به عنوان المان های شهری؛ * جلوگیری از تخریب تک بناها و عناصر تاریخی از سوی افراد ناآگاه (وندالیسم شهری)؛ * جلوگیری از تغییر کاربریها، * جلوگیری از خرید و فروش تراکم؛ 	<p>راهبردهای تدافعی (WT):</p> <ul style="list-style-type: none"> * اهمیت دادن به بازنده سازی بافت کهن در برنامه ها و طرح های کلان و بخشی طرح های دولتی و محلی؛ * تعریض معابر - به صورتی که موجب وارد آمدن خسارت با فضاها و بناهای باارزش تاریخی نشود - و افزایش نفوذپذیری به درون بافت به منظور پاسخگویی به نیازهای دسترسی و امدادسانی؛ * تقویت خدمات رسانی به بافت به منظور تشویق مالکین متمکن به ماندن در بافت؛ * بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و مرمت نمای زشت حاصل از فرسایش در گذر زمان؛ * تجهیز شبکه ی فاضلاب در محدوده مورد مطالعه؛ * ایجاد و حمایت از کاربری های پذیرایی به ویژه در فضاهای تاریخی به منظور جلوگیری از انزوا بافت؛ * استفاده از فضاها و زمین های خالی و مخروبه (در صورت امکان) به منظور ایجاد فضایی برای برپایی مبلمان شهری سیار و متحرک به منظور تقویت تعامل اجتماعی بین ساکنین و رهگذران از بافت؛ * حذف شکاف عمیق ایجاد شده بین بافت کهن و جدید از نظر ایجاد و تقویت تاسیسات و تجهیزات شهری در محدوده ی مورد مطالعه؛ * ایجاد مسیرهای ویژه ی عابرین پیاده در حواشی بافت و ابنیه ی تاریخی.
	<p>* نگاه اقتصادی - تجاری به بافت و عدم توجه به ارزش های فرهنگی و هویتی آن</p> <p>* جدایی گزینی اکولوژیک ساکنین اولیه و اصلی بافت از آن و جایگزین شدن مهاجرین روستایی و اقشار پایین جامعه شهری به جای آن ها</p> <p>* منزوی ماندن بخش های درونی به دلیل نفوذپذیری کم</p> <p>* کم رنگ شدن و از بین رفتن تدریجی هویت بافت</p> <p>* از دست رفتن تدریجی بافت ارگانیک و تاریخی بافت در نتیجه تعریض معابر در اثر ساخت و سازهای سال های اخیر</p> <p>* تراکم بالای جمعیت در روز که امکان بروز آسیب های اجتماعی را بالا می برد.</p>		

نتیجه گیری

کشورما ایران، یکی از کشورهایی است که در تطوّر تاریخی خود، شاهد شکل گیری شهرها و فرهنگ شهرنشینی و مدنیّت بوده است و در هر بخشی خاک این سرزمین، پیدایش، توسعه و مکان گزینی شهرها تابع ویژگی های خاص زمانی و مکانی بوده است. بسیاری از شهرهای ایران، پیشینه ای از فراز و نشیب های تاریخی را پشت سر گذاشته و هنوز دگرگونی های حادث شده در اثر گذر زمان را بر سیمای خود دارند. تا اینکه امروزه به عنوان مآثرک گذشتگان و به صورت میراثی گرانبهائی از تاریخ تحولات سیاسی، اجتماعی و اقتصادی به دست ما رسیده است. پس بر مافرض است که قدر این میراث گرانبهائی را درک کرده و آن را به بهای ناچیزی به یغما ندهیم. در واقع اگر بافت های را میراث جلودان گذشتگان برای نسل های امروز بدانیم و هویت بخش شهرهای امروز، سخنی به گزافه نگفته ایم. چرا که نابودی بافت های کهن شهرها، به واقع نابودی تنها شاهدان تاریخ مدنیّت این کشور می باشد. لذا در پژوهش حاضر بافت کهن شهر زنجان با استفاده از مدل SWOT - که یکی از مدل های برنامه ریزی راهبردی می باشد - و عوامل درونی و بیرونی تأثیرگذار بر آن مورد مذاقه قرار گرفت و نتایج به دست آمده حاکی از آن بود که:

- نقش عوامل تأثیرگذار درونی (نقاط قوت و ضعف) در به وجود آمدن مسائل و مشکلات بافت، بیش از عوامل بیرونی (نقاط فرصت و تهدید) می باشد.

- با توجه به پایین بودن امتیاز وزنی نقاط قوت و فرصت از نقاط ضعف و تهدید، آسیب پذیری بافت از علل و عوامل آسیب زنده بیشتر خواهد بود، مگر آنکه با تقویت نقاط قوت و فرصت و اتخاذ تصمیمات و انجام اقدامات عاقلانه در راستای احیا و باززنده سازی مجدد آن کوشش شود.
- از بین نقاط ضعفی که شاید بیش از دیگر عوامل آینده ی بافت را مبهم کرده و امید به احیا و باززنده سازی مجدد آن را کم رنگ می کند، حاکمیت فرآیند جدایی گزینی اکولوژیک ساکنین اولیه و بومی بافت و جایگزینی اقشار آسیب پذیر و فقیر جامعه ی شهر به جای آن ها می باشد. چرا که در مطالعه ی میدانی که نگارندگان در بافت داشتند، این افراد نه تنها تمکن مالی لازم برای مشارکت در امر بهسازی و نوسازی بافت به منظور باززنده سازی آن را ندارند، بلکه با عدم آشنایی به ارزش های تاریخی و فرهنگی بافت، این گونه اقدامات را منافی حقوق مالکیت خود و آزادی عمل در این زمینه می دانند.
- خوشبختانه یکی از ارزش های سنتی حاکم بر بافت که از گزند تحولات شهرنشینی دهه ها و سال های اخیر در امان مانده و به عنوان فرصتی مناسب و شایسته در اختیار برنامه ریزان می باشد، وجود سیستم سنتی حمایت اجتماعی و تعصبات محله ای در برخی از محلات بافت می باشد. زیرا برنامه ریزان آگاه - که مترصد استفاده از هرگونه فرصتی در راستای حل مسئله می باشند - باید این فرصت را مغتنم شمرده و با تجهیز و تقویت شوراهای محلی، ساکنین را به مشارکت در امر بهسازی بافت ترغیب نمایند.
- یکی از مسائلی که بافت کهن شهر زنجان در سال های اخیر بدان مبتلا شده است، ظهور پدیده ی بلندمرتبه سازی در آن می باشد. این پدیده از آن جهت به عنوان مسأله مورد توجه قرار می گیرد که ساختمان های بلندمرتبه ی احداث شده، علاوه بر آن که با الگوی کهن ساخت و ساز حاکم بر بافت ناهمسان و ناهمخوان می باشد و از این طریق ارزش هویتی بافت را خدشه دار می کند، بلکه از سوی دیگر باعث از بین رفتن اصول عدم اشرافیت ساختمان ها به هم و محترم شمردن حقوق دیگران گردیده است.

منابع

۱. اسدیان، فریده و زهرا سیاحی. (۱۳۹۰). نقش الگوی مشارکت مردمی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده‌ی شهری با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی، مطالعه‌ی موردی: محله‌ی عامری اهواز. *آمایش محیط*، ۱۲، ۱۶۳ - ۱۳۹.
۲. صحتی‌زاده، مهشید و ایزدی، محمدسعید. (۱۳۸۰). شالوده شهر، از فضا‌های عمومی تا عرصه های خصوصی باز زنده سازی میان شالوده های شهری در همدان. *هفت شهر*، ۴، ۱۳۹ - ۱۳۱.
۳. آقای، لیلا، مریم بندعلی و مریم رضایی، (۱۳۸۸). بررسی قوانین و مقررات در مدیریت بافت‌های فرسوده‌ی شهری (نمونه موردی منطقه‌ی ۱۵ و ۱۷ شهرداری تهران)، *مجموعه مقالات اولین همایش بافت‌های فرسوده‌ی شهری، چشم‌انداز توسعه‌ی پایدار: ارزش‌ها و چالش‌ها*، ۳۳۷-۳۵۲.
۴. باقری، اشرف‌السادات. (۱۳۸۸). بررسی سیر تحول تاریخی بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده در ایران، *مجموعه مقالات اولین همایش بافت‌های فرسوده‌ی شهری، چشم‌انداز توسعه‌ی پایدار: ارزش‌ها و چالش‌ها*، ۴۸۸ - ۴۷۳.
۵. جوادی، اردشیر. (۱۳۷۶). بررسی تجارب دنیا و ایران در زمینه‌ی مداخله در بافت‌های مرکزی شهرها، *مجموعه‌ی مقالات همایش تخصصی بافت‌های شهری*، ۲۸ و ۲۹ خرداد، مشهد، ۶۲-۵۴.
۶. حبیبی، سید محسن. (۱۳۸۰). *از شار تا شهر (تحلیلی تاریخی از مفهوم شهر و سیمای کالبدی آن، تفکر و تأثیر)*. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
۷. حبیبی، کیومرث، پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل. (۱۳۸۶). *بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری*. سنج: انتشارات دانشگاه کردستان.

۸. حیدری، محمدجواد. (۱۳۸۹). *ارزیابی راهبردهای بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری در ایران، مطالعه‌ی موردی: بخش مرکزی شهر زنجان*. پایان‌نامه منتشر نشده کارشناسی ارشد، دانشگاه تبریز، دانشکده‌ی علوم انسانی و اجتماعی.
۹. شمعی، علی و احمد پوراحمد. (۱۳۸۳). «تحلیلی بر سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری در برنامه‌های توسعه‌ی کشور. پژوهش‌های جغرافیایی، ۴۸، ۲۰۲-۱۷۹».
۱۰. عربشاهی، زهرا. (۱۳۸۲). سابقه‌ی نوسازی و بهسازی بافت قدیم شهری در ایران و اروپا. *شهرداری‌ها*، ۴۹، ۲۶-۱۷.
۱۱. عزیزی، محمدمهدی. (۱۳۷۹). سیر تحول سیاست‌های مداخله در بافت‌های کهن شهری در ایران. *هنرهای زیبا*، ۷، ۳۷-۴۶.
۱۲. فرهنگ منش، ساسان. (۱۳۷۴). نگاهی به وضعیت مسکن در گیلان، *مجموعه‌ی مقالات دومین سیاست‌های توسعه‌ی مسکن در ایران*. انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی، ۸۴-۹۳.
۱۳. قربانی، فرح‌اله. (۱۳۷۸). *مجموعه‌ی قوانین و مقررات شهرسازی*. تهران: انتشارات فردوسی.
۱۴. مشهدی‌زاده دهاقانی، ناصر. (۱۳۸۵). *تحلیلی از ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری در ایران*. تهران: انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران.
۱۵. نسترن، مهین و هوشمندفر، شپیده. (۱۳۸۹). برنامه‌ریزی استراتژیک جهت ساماندهی قسمتی از بافت فرسوده‌ی شهر ارومیه، *جغرافیا و مطالعات محیطی*، ۳، ۶۱-۷۲.
۱۶. نظریان، اصغر. (۱۳۸۱). *جغرافیای شهری ایران*. تهران: انتشارات دانشگاه پیام نور.
۱۷. وارثی، حمیدرضا و زنگی آبادی، علی و وفایی، ابودر و شاطریان، محسن. (۱۳۹۱). *تحلیلی بر ساختارهای اقتصادی و اجتماعی بافت قدیم شهر کاشان*. فصلنامه آمایش محیط، ۲۳، ۲۶-۱.
۱۸. هاشمی، فضل اله. (۱۳۷۱). *حقوق شهری و قوانین شهرسازی، انتشارات مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران*. چاپ سوم.
19. Ahmad, K & Malcolm, Peter. (2001.: "Traditional Settlements, User Participation and No Harm' Principal toward a contemporary participatory process in low – income public housing in Islamic cities" Traditional Environment in a New Millennium, H. Turgut and P. Kellett (eds), Turkey, Istanbul Technology University, 69 – 74.
20. Albrechts, L. (2004). Strategic Planning reexamined, *Journal of Environment and Planning*, No.31, 743-758.
21. Amine, Mohammad. (2006). Urban and Effects of Elements on them, www.udro.org.ir.
22. Armstrong, Scott J. (2005). The Value of Formal Planning for Strategic decisions, *Strategic management Journal* 3:197-211, doi: 10.1002.
23. Batey, Peter. (2000). Urban regeneration in Britain, *Progress, Principles and Prospects*, International Symposium on regeneration of city down Town.
24. Bryson. John. M. (1988). *Strategic Planning for Public and Non – Profit Organization*, Jossey – Bass Publishers, San Francisco.
25. Evans. Nigel, Campbell. David, stone house. George. (2003). *Strategic management for Travel and Tourism* butter worth, Oxford.
26. Ghazvini, Mohammad. (2007). 6 billion Commercial partner for renovation of inner city dilapidated textures of Iran.
27. Healey, Patsy. (1997). *The revival of Strategic Spatial planning*, Amesterdam, Royal Netherland Academy of Arts and Science.
28. Hill, Taylor. (1997). SWOT analysis: It's time for product recall, long range planning, vol.30. 34-45.

29. Jerome L. Kaufman and Harvey M. Jacobs. (1987). A Public Planning Perspective on Strategic Planning, *Strategic Planning Journal*, Vol. 12, winter 1987. 23-33.
30. Kitts, Brendan & Edvinsson, Leif & Beding, Tord. (2006). Crystallizing knowledge of historical company performance in to interactive, query – able 3D Landscape.
31. McCarthy, John. (1961). *Partnership, Collaborative Planning and Urban Regeneration*, Ashgate Publishing company, England.
32. Mittenenthal. Richard A. (2002). *Ten Keys to Successful Strategic Planning for Nonprofit and Foundation Leaders*, ttc group.
33. Mitzberg, Henry. (1994). The fall and rise of Strategic planning, *Harvard Business review*, Vol. 14. 14-23.
34. Nahman. A & Godfrey. Lora. (2010). “Economic Instruments for solid waste management in South Africa: Opportunities and Resources, conservation and recycling, vol. 54. 521-531.
35. Rapoport, A. (1989). *On the Attributes of Tradition. Dwellings, Settlement and Tradition: cross – culture perspective*. Lanham, University press of America, pp. 77-105.
36. Roberts, Peter and Sykes, Harold. (2000). “Urban regeneration a handbook”, *Upgrading the Barrio El Raval of Barcelona, Spain m Built*.
37. Sharifzadegan, MohammadHossein & Fathi, Hamid & Zamanian, Rozbeh. (2014). Using Strategic Approach in Urban Regeneration Planning, case study: Dolatkhan area in Tehran, Iran, *International Journal of Architecture and Urban Development*, Vol.4, No. 2, spring. 37-49.
38. Short, John. (1984). *An introduction to Urban Geography*, Routledge and Kegan Paul Ltd U.K.
39. Weihrich. Heinz. (2002). *The SWOT Matrix: A tool for Situational Analysis*, *Long Range Planning*, Vol. 35, No. 2. April.