

## بهره‌گیری از برنامه‌ریزی استراتژیک برای احیای بافت‌های فرسوده شهری (مورد مطالعه: شهر بیرجند)

رستم صابری‌فر، دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام نور

علی کامل، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه پیام نور

احمد خلیلی‌نیا\*، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه پیام نور

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۷/۱۶ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۱/۱۸

**چکیده:** تحقیقات صورت گرفته در بیرجند حکایت از آن دارد که تقریباً ۵۰ درصد از وسعت این شهر، در شمار بافت‌های فرسوده و یا حاشیه‌ای تلقی می‌شود. این وضعیت نشانگر آن است که بیرجند شاید از مهم‌ترین شهرهایی قلمداد شود که نیازمند احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده است. به این منظور، مطالعه حاضر با روش توصیفی و تحلیلی و بهره‌گیری از تکنیک سوات، بافت فرسوده شهر بیرجند را بررسی و امکان بهره‌گیری از برنامه‌ریزی استراتژیک را مورد ارزیابی قرار داده است. نتایج نشان داد که نمرات نقاط قوت برابر با ۲/۶۴ و نقاط ضعف ۰/۴۲ و فرصتها معادل ۲/۶۳ و تهدیدها ۰/۴۷ می‌باشد. براین اساس، امتیاز نقاط ضعف و قوت معادل ۳/۰۶ و فرصتها و تهدیدها نیز ۳/۱ تعیین شد. با بردن ضرایب و نمره‌های به دست آمده بر روی نمودار سوات، مشخص می‌شود که بهترین استراتژی برای احیا و ساماندهی بافت فرسوده شهر بیرجند با توجه به رویکرد مدیریت استراتژیک، راهبردهای تهاجمی می‌باشد. بر این اساس، در ارتباط با ساماندهی و احیای محدوده مورد مطالعه، بایستی نسبت به پیاده‌سازی ساز و کارهای مدیریت استراتژیک به منظور ساماندهی فضاهای خالی و استفاده بهینه از فضا و باز کردن گره‌های ترافیکی و همچنین حل مشکلات بهداشتی و نظافتی بافت، اقدام گردد.

**کلمات کلیدی:** بافت فرسوده، نوسازی شهری، برنامه‌ریزی استراتژیک، تکنیک سوات، بیرجند.

## Utilizing Strategic Planning to Revitalize Urban Deteriorated Textures Case Study: Birjand City

**Rostam Saberifar**, Associate Prof. Payam Noor University, 19395-4697 Tehran, Iran, saberifar@yahoo.com

**Ali Kamel**, Geography and Urban Planning, 19395-4697 Tehran, Iran

**Ahmad Khalilinia\***, Geography and Urban Planning, 19395-4697 Tehran, Iran, khaliliniaahmad@yahoo.com

**Abstract:** The research in Birjand suggests that about 50% of the city is considered to be deteriorated or marginalized. The present study, using a descriptive and analytical method and using Swat technique, evaluated the deteriorated textures of Birjand and evaluated the possibility of utilizing strategic planning. The results showed that, score of 0.440 and against the most significant threat to the future "the lack of attention to the renovation of the texture according to the program Strategic Planning" with a score of 0.019. As a result, the scores of the strengths are 2.64 and the weaknesses are 0.42 and the opportunities are 2.63 and the threats are 0.47. Accordingly, the score of the strengths and strengths was 3.6, and the opportunities and threats were estimated at 3.1. By taking the coefficients and scores obtained on the Swat chart, it is clear that the best strategy for restoring and organizing the deteriorated textures of Birjand city is considering strategies of strategic management, aggressive strategies that recommend growth strategies. In connection with the organization and revitalization of the study area, it is necessary to implement strategic management mechanisms for the organization of empty spaces and the optimal use of space and opening of traffic nodes as well as solving health and cleaning problems of the texture, take action.

**Keywords:** deteriorated textures, urban renewal, strategic planning, SWOT technique, Birjand.

## مقدمه

بافت‌های فرسوده یکی از انواع مختلف بافت‌های آسیب‌پذیر شهری هستند که به دلیل فرسودگی کالبدی، برخورداری نامناسب از دسترسی سواره، تأسیسات خدماتی و وجود زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر، ارزش محیطی و اقتصادی پایینی دارند. به همین دلیل، این نوع بافت‌ها با اهداف تعیین شده برای شهرهای قابل سکونت و پایدار هماهنگی چندانی نشان نمی‌دهند. در واقع، تحقق عدالت اجتماعی، ایجاد و شکل‌گیری محیط زیستی امن، ایمن و دلخواه برای زندگی و فعالیت شهروندان در راستای برخورداری از فرصت‌های برابر زندگی که از اهداف کلان سند چشم‌انداز کشور است، با وجود چنین بافت‌هایی، غیر قابل تحقق خواهد بود. به عبارت دیگر، در دهه‌های اخیر، رشد بی‌رویه‌ی شهری به مشکلات شهرنشینی مانند فرسودگی دامن زده و باعث مختل شدن روند آن شده و زمینه‌ی ناپایداری را در بسیاری از شهرها ایجاد کرده است (ابراهیم‌زاده و ملکی، ۱۳۹۱). به طوری که هم‌اکنون، مساحت بافت‌های فرسوده‌ی شهری کل کشور به حدود هفتاد و پنج هزار هکتار رسیده و جمعیت ساکن در آن، بیش از هشت میلیون و پانصد هزار نفر برآورد شده است (دویران و همکاران، ۱۳۹۱). شرایط فوق‌نشانگر آن است که بررسی و مطالعات بافت‌های فرسوده شهر و ارائه طریقی برای آن، به یکی از اولویت‌های اصلی پژوهشی در حوزه‌های شهری و عمرانی بدل شده است. این در حالی است که با توجه به تمایل افراد برای زندگی در محیط‌های باکیفیت (Wang et al., 2014)، نوسازی شهری و ارتقای کیفیت بافت‌های شهری، دیگر خواسته‌ای فردی و گروهی نبوده و به تقاضایی همگانی تبدیل شده است. به خصوص این شرایط در شهرهایی چون بیرجند که در چند سال اخیر به دلیل تحولات سیاسی نقش و جایگاه خود را به کلی دگرگون ساخته است، بیش از پیش اهمیت یافته‌است. آمار رسمی نشانگر آن است که در شرایط کنونی بیش از ۲ درصد واحدهای مسکونی از نوع تخریبی محسوب شده (مهندسین مشاور آمود، ۱۳۹۲) و در خوش‌بینانه‌ترین برآوردها، حداقل ۲۰ درصد از ساختمان‌های مسکونی از مصالح کم و بی‌دوام

ساخته شده‌اند (صابری‌فر، ۱۳۹۱). آخرین تحقیقات صورت گرفته در شهر بیرجند حکایت از آن دارد که تقریباً ۵۰ درصد از شهر در شمار بافت‌های فرسوده و یا حاشیه‌ای تلقی می‌شوند (شکری، ۱۳۹۶). این شرایط حکایت از آن دارد که بیرجند شاید از مهم‌ترین شهرهایی قلمداد شود که نیازمند احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده است. به همین دلیل، این بررسی در این شهر به انجام رسیده است.

در ارتباط با بررسی و احیای بافت‌های شهری، تحقیقات و بررسی‌های متعددی صورت گرفته، اما تحقیقی که دقیقاً هم‌راستا با تحقیق کنونی باشد، کمتر مشاهده شده است. با این وجود، هریک از این بررسی‌ها پیشرفت‌هایی هر چند اندک در این حوزه داشته‌اند که آشنایی با آنها می‌تواند در موفقیت این بررسی تاثیرگذار باشد که به همین جهت، به معرفی مختصر آنها می‌پردازد. اولین مطالعات در این زمینه را به یوله لودو (۱۸۷۹-۱۸۱۴) و جان راسکین (۱۹۰۰-۱۸۱۹) نسبت می‌دهند (فلامکی، ۱۳۸۰: ۱۵-۱۶). این فعالیت‌ها با تصویب قانون مالرو در فرانسه و سازگاری و هماهنگی شهری در انگلستان (توسلی، ۱۳۷۱: ۴۱) که اقدامات عملی و ویژه‌ای را مطرح نمود، ادامه پیدا کرد و نتایج حاصل از این تجربیات در سمینارها و همایش‌های متعدد از سال ۱۹۶۰ به بعد (عربشاهی، ۱۳۸۷) عرضه شد. این مسئله به قدری اهمیت دارد که هنوز هم مباحث مربوط به این بخش در محافل بین‌المللی مورد توجه قرار دارد و مقالات و تحقیقات متعددی در این ارتباط در حال انتشار است (Uysa, 2012 and Bailey, 2012). به عنوان مثال، یکی از بررسی‌های اساسی در این بخش کار گوئزی<sup>۱</sup> (۲۰۰۹) است. وی به بررسی راهکارهای بهسازی و باز زنده‌سازی نواحی مسکونی فرسوده در شهر آنکارا پرداخت و باز زنده‌سازی و نوسازی این مناطق را استراتژی فضایی جهت هویت بخشیدن به ساکنین این مناطق و افزایش تجهیزات مورد نیاز شهروندان بیان کرد. چان<sup>۲</sup> و لی<sup>۳</sup> (۲۰۰۸) به شناسایی مفهوم طراحی شهری پایدار و بررسی فاکتورهای اساسی مورد نیاز برای بهبود پایداری اجتماعی در پروژه‌های بهسازی و تجدید حیات شهری پرداختند.

1. Geuzey
2. Chan
3. Lee

بافت فرسوده، مطالعه موردی محله سیروس تهران، نشان دادند که راهبردهای تولید شده‌ی بهسازی و نوسازی محله‌ی سیروس تهران به عنوان راهنمای تصمیمات، یکی از اجزای سیستم هدایت، کنترل و برنامه‌ریزی بهسازی و تصمیم‌گیری، هماهنگی و هم‌سویی لازم به منظور تاثیرگذاری بر بافت فرسوده محله محسوب می‌شوند.

باقریان (۱۳۸۹)، در بررسی بازشناسی قابلیت‌های نوسازی در بافت‌های فرسوده بخش میانی بر پایه ویژگی‌های اجتماع و فضا، مطالعه موردی محله ۱۹ از منطقه ۱۷ تهران یافته‌های جالب توجهی را به دست آورده‌است.

تیموری و دیگران (۱۳۸۹)، نشان دادند که فرسودگی فضاهای کالبدی و آلودگی‌های زیست محیطی در مرکز شهر ملایر (خرابه‌ها و چشم‌اندازهای ناگوار منازل و محلات، فقر، بی-سواد و پایین‌بودن سطح فرهنگ شهری ناشی از مکان‌گزینی مهاجران روستایی و قشرهای کم درآمد شهری)، منجر به جا به جایی گروه‌های توانمند از این محلات به سایر بخش‌های حاشیه شهر و جایگزین شدن گروه‌های غیربومی و ناهماهنگ گردیده و در نتیجه فرایند رکود و تنزل بافت‌های فرسوده مسکونی، دوچندان شده‌است.

لطفی و دیگران (۱۳۸۹)، در مقاله‌ای تحت عنوان برنامه‌ریزی راهبردی به منظور بهسازی بافت‌های فرسوده شهری بابل، بیان داشتند که باید با استفاده از روش SWOT به شناسایی عوامل منفی و مثبت پرداخت. نتایج این تحقیق نشان داد که بافت مورد نظر با کمبود زیرساخت‌های فیزیکی مواجه است که خود نیازمند اقدامات فوری برای تجدید حیات شهری است.

لرستانی و دیگران (۱۳۸۹)، در مقاله‌ای با عنوان «برنامه‌ریزی استراتژیک جهت ساماندهی بافت فرسوده قم» اعلام کردند، با توجه به موقعیت و دسترسی به بازار، مراکز شهر، حرم، وجود امام‌زاده‌ها و... بهسازی و نوسازی بافت فرسوده به لحاظ شهرسازی و اقتصادی از توجیه‌پذیری بالایی در جهت توسعه متوازن و پایدار شهری قم برخوردار می‌باشد.

زیاری و همکاران (۱۳۸۸) در مطالعه بافت‌های فرسوده‌ی شهر یزد عنوان نمودند که ساختار جدید شهر، حاصل احداث

این پژوهش از طریق یک بازدید پرسش‌نامه‌ای در هنگ کنگ انجام شد و نظرات معماران، طراحان، مدیران توسعه‌ی دارایی و شهروندان محلی جمع‌آوری و مورد ارزیابی قرار گرفت. نتایج به دست آمده از تجزیه و تحلیل عوامل گوناگون نشان داد که باید ویژگی‌های مشخص پژوهش برای دستیابی به پایداری اجتماعی همسو شوند.

در ایران نیز تحقیقات دامنه‌داری در این ارتباط به انجام رسیده است. به عنوان نمونه، منصور و دیگران (۱۳۹۲)، در مقاله‌ای با عنوان برنامه‌ریزی استراتژیک جهت ساماندهی بافت فرسوده محله گل کوب شیراز مشخص نمود که کیفیت نازل بافت مسکونی، تراکم زیاد جمعیتی، به همراه وجود معابر نامناسب در محله گل کوب از جمله مهم‌ترین مشکلات محسوب شده و بایستی برای رفع هر یک از آن‌ها، اقدامات مناسبی صورت گیرد. داوودپور و نیک‌نام (۱۳۹۰) در بررسی خود به این نتیجه رسیدند که بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده‌ی شهری را باید از چشم‌اندازی دیگر و با نگرش به بحث توسعه‌ی پایدار مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرارداد.

کاشانی و یزدانی (۱۳۸۹) عنوان داشتند که عدم برخورداری مناسب به دسترسی سواره، تأسیسات و خدمات و زیرساخت‌های شهری، باعث شده‌است که بافت فرسوده‌ی شهری از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردار باشد.

نسترن و هوشمندفر (۱۳۸۹)، در مقاله‌ای با عنوان «برنامه‌ریزی استراتژیک جهت ساماندهی قسمتی از بافت فرسوده‌ی شهر ارومیه» به مطالعه و تدوین استراتژی‌های ساماندهی بافت فرسوده با استفاده از روش SWOT پرداختند. نتیجه‌گیری این تحقیق مؤید آن بود که برنامه‌ریزی استراتژیک راهی دقیق و مطمئن جهت شناسایی اصلی‌ترین مسائل و مشکلات موجود در یک سیستم به منظور ارائه‌ی راهکارهایی جهت رفع آن‌هاست. مدل SWOT که در این زمینه به کمک برنامه‌ریزی استراتژیک می‌آید، می‌تواند با استخراج عوامل استراتژیک، کارآمدترین راهبردها را پیشنهاد دهد.

اکبرپور، سراسکان‌رود و پوراحمد (۱۳۸۹)، در مقاله‌ای با عنوان «استفاده از راهبرد مناسب تکنیک SWOT در بهسازی و نوسازی

بافت‌های با ارزش، ارزش دادن به کل بافت و افزایش جذابیت و آرامش در شهرها در کانون توجه این رویکرد قرار داد. برای رسیدن به این اهداف، توجه به ارزش‌های فرهنگی کهن مبنا قرار می‌گیرد. فرهنگ‌گرایان مداخله و مواجهه با مسائل و مشکلات شهری را از راه تداوم فرهنگ بومی میسر می‌دانند و اعتقاد دارند که شهرها و بافت‌های شهری دارای محدوده‌های دقیق و مشخص‌اند (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۱۳۵).

دیدگاه انسان‌گرا: کریستوفر الکساندر<sup>۱</sup>، پاتریک گدس<sup>۲</sup> و کوین لینچ<sup>۳</sup>، از جمله اندیشمندان و نظریه‌پردازان قرن بیستم هستند که در زمینه بهسازی و نوسازی، بر اساس شهرسازی انسانگرا، اظهار نظر کرده‌اند. هدف اصلی این گروه، توجه به مردم و مشارکت آنها در بهسازی و نوسازی فضاهای شهری است. مداخله مردم‌گرایانه بیش از طراحی، به برنامه‌ریزی شهری می‌انديشد. برنامه‌ریزی‌ای که در آن شهروندان نقش اساسی را برعهده دارند (لینچ، ۱۳۷۶: ۳۴۲).

دیدگاه ترقی‌گرا: در مکتب ترقی‌گرا توجه و تأکید بر فرد است و انسان محور اصلی است؛ انسانی که خود در ادامه رشد او مانع علمی- ادبی زمینه ذهنی مناسب برای شورش بر علیه زهد ارتجاعی قرون وسطی را ایجاد کرده بود. این مکتب بر انقطاع از گذشته فرهنگی و تاریخی و عدم وابستگی به فرهنگ و مکان تأکید دارد. زیرا از دیدگاه این گروه، نوستالژی<sup>۴</sup> در جامعه مدرن مفهومی ندارد. متفکران ترقی‌گرا نوعی الگوی استقرار انسانی با چهار نیاز اصلی و چهار کاربری اصلی زمین شهری شامل: کار، اوقات فراغت، مسکن، و رفت و آمد را پیشنهاد می‌کنند تا زندگی انسان را با مدل‌های از پیش اندیشیده شده شکل دهند. آنها مقهور آینده‌اند و استفاده از امکانات تکنولوژیکی حاصل از پیشرفت علم و فن را راه حل تمامی مشکلات شهری می‌دانند.

شبکه‌ی خیابان‌های جدید است که بدون توجه به ساختار قدیم شهر و سازمان ارتباطی آن با بافت پیرامونش ساخته شده‌اند. حبیبی و همکاران (۱۳۸۶) معتقدند که در هرگونه بهسازی و نوسازی، باید بین اهداف، منابع و وسایل دستیابی به آنها هماهنگی ایجاد شود و از تمامی منابع و امکانات به‌صورت برنامه‌ریزی‌شده بهره‌برداری گردد.

کوچکی (۱۳۸۶) نشان داد که آنچه سبب فرسوده‌شدن بافت قدیم شهر شده، عوامل محیطی و توسعه‌ی فیزیکی شهر بوده است. وفایی (۱۳۸۶) نشان داد که عدم تناسب شبکه‌ی دسترسی مناسب، کمبود امکانات و کیفیت بناها از جمله عوامل مؤثر در تغییر فرم و تحولات کالبدی بافت قدیم شهر کاشان به شمار می‌روند. به هر حال، بافت فرسوده یکی از انواع چهارگانه‌ی بافت‌های آسیب‌پذیر شهری است که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات و زیرساخت‌های شهری، آسیب‌پذیر بوده و ارزش پایینی دارد (Lantada et al., 2009). به همین دلیل، مداخله برای بافت‌های فرسوده از طریق طرح‌های بازسازی، بهسازی و نوسازی با دیدگاه‌های تاریخی و سیاسی متفاوتی صورت می‌گیرد (عیسی‌لو و همکاران، ۱۳۹۳). در این بین چند دیدگاه بیش از سایرین مورد توجه بوده است که به معرفی مختصر آنها می‌پردازد. دیدگاه فرهنگ‌گرا: در برنامه‌ریزی شهری بر اساس الگوی فرهنگ‌گرا، نیازهای مادی بر نیازهای معنوی، فرهنگ بومی بر فرهنگ غیر بومی، شهر کوچک بر شهر بزرگ، دموکراسی بر دیکتاتوری و نیازهای گروهی بر نیازهای فردی برتری دارد. در نتیجه، شهر بزرگ و هندسی نفی می‌شود و بر فضاها و بناهای عمومی تأکید می‌گردد. شهر فرهنگ‌گرا بیش از هر چیز در محدوده‌ای مشخص جای گرفته و در این شهر، هرگونه یکسان‌سازی و الگوی یکنواخت نفی می‌شود و تنوع و تکثر به عنوان نظمی اندام‌واره و ارگانیک در آن موج می‌زند. فرهنگ-گرایان مداخله در بافت‌های قدیمی و فرسوده از جمله بهسازی و نوسازی شهری را از طریق زنده کردن ارزش‌های فرهنگی گذشته مورد تأکید قرار می‌دهند. توجه به ارزش‌های زیبایی-شناختی شهرهای کهن و به حداقل رساندن دخل و تصرف در

1. Alexander  
2. Patrick Geddes  
3. Kevin Lynch  
4. Nostalgia

(Bertolini, 2005: 116). این نظریه راه رسیدن به این اهداف را اتخاذ سیاست کاربری صحیح و محافظت از زمین و کنترل کاربری‌ها می‌داند (Carey Curtis, 2008: 107).

به نظر می‌رسد اتخاذ هر یک از رویکردهای مورد اشاره به صورت مجزا و یا ترکیبی بدون بهره‌گیری از فرایند برنامه‌ریزی استراتژیک ممکن نباشد. از دید بسیاری از صاحب نظران، ایده مبنایی برنامه‌ریزی استراتژیک با توضیح فرایند آن قابل فهم‌تر است (احمدی، ۱۳۷۷: ۲۵). فرایند، یک جریان مشخص اطلاعات طی مراحل به هم پیوسته تجزیه و تحلیل در جهت دستیابی به یک هدف است.

### مواد و روش‌ها

پژوهش حاضر بر حسب هدف، از نوع کاربردی و از لحاظ روش، توصیفی - تحلیلی است. داده‌های مورد نیاز با استفاده از اسناد موجود و پیمایش میدانی به دست آمده است. در پیمایش میدانی از پرسشنامه محقق ساخته استفاده شد که روایی و پایایی آن به تایید رسیده بود. نمونه مورد پرسش در این بررسی، متخصصان و صاحب‌نظران حوزه‌های معماری، شهرسازی، جغرافیا و جامعه‌شناسی بودند که بر اساس نمونه در دسترس، ۶۰ نفر از آنها مورد پرسش قرار گرفتند. داده‌های گردآوری شده به این طریق، با تکنیک تحلیلی QSPM و SWOT مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت.

از آنجا که مدل‌ها و تکنیک‌های مورد استفاده در این بررسی قبلاً در تحقیقات متعدد معرفی شده است، از تکرار این مطالب خودداری شده و تنها به تشریح نحوه امتیازدهی اکتفا می‌شود. به منظور ارزش‌دهی به گویه‌ها، هر یک از آن‌ها به صورت سوالاتی بر اساس طیف لیکرت (۱ تا ۵) تنظیم شد و توسط نخبگان و متخصصان امتیازدهی شد. سپس اطلاعات به دست آمده به ماتریس سوات انتقال یافت تا استراتژی بهینه در زمینه ساماندهی و احیای بافت فرسوده در رویکرد مدیریت استراتژیک به دست آید.

در این تحقیق، با استفاده از مطالعات کتابخانه‌ای و اسنادی موجود در طرح‌های شهری، ۸ نقطه قوت در مقابل ۱۳ نقطه ضعف و ۹ فرصت در مقابل ۱۰ تهدید پیش روی احیای بافت

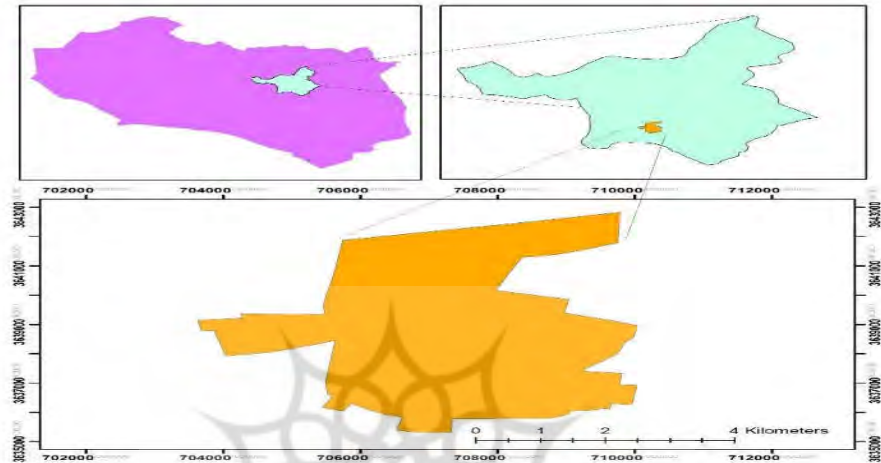
بسیاری از شهرسازان تحت تأثیر این تفکر، ساخت در ارتفاع را به جای ساختمان‌های کوتاه و به هم چسبیده قدیمی، توصیه می‌کنند و به هنگام نوسازی و بهسازی شهرهای قدیم، هیچ چیز جز راه‌ها را حفظ نمی‌کنند و عملاً شهرسازی بولدوزری را رواج می‌دهند. در نقد این الگو می‌توان گفت این الگو جوی نمایشی ایجاد می‌کند و بیشتر بازسازی بدون توجه به تاریخ و فرهنگ است (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۱۳۶-۱۳۷).

دیدگاه کارکردگرا: بر اساس این دیدگاه، منطقه، یک واحد کارکردی است؛ یعنی ارگانیک‌تری که بیش از مجموع بخش‌های خود (مهدیزاده، ۱۳۷۹: ۷۳) تأثیرگذار است. در این راستا براساس اصول خردگرایی و هزینه منفعت، نحوه استفاده و بهره‌گیری از اراضی شهری، نیز به عنوان ابزاری در جهت تسهیل کارکردها و تقویت کارایی شهری در کانون توجه بوده و ضرورت استفاده منطقی و بهینه از زمین و فضا در دستور کار قرار دارد. با توجه به این اهداف، بهسازی و نوسازی بخش درونی شهر (بافت قدیم) ارزش و جایگاه ویژه‌ای دارد. در این دیدگاه، احیای بافت قدیم فقط از طریق ساماندهی کالبدی و فضایی فعالیت‌های مختلف صورت می‌گیرد. بدیهی است که این رویکرد به نقش زمین‌های شهری، ضرورتاً به نوعی نگرش ایستا و یک‌جانبه می‌انجامد و ابعاد تاریخی، حقوقی، اجتماعی و فرهنگی بافت شهری را کمتر مورد توجه قرار می‌دهد (شماعی، پوراحمد، ۱۳۸۴: ۱۶۰).

رویکرد توسعه پایدار: بافت قدیم در دوران معاصر با یک تضاد اساسی رو به رو شده است. از یک طرف هویت تاریخی و فضایی آنها براساس هویت انسانی، اقتصاد پیشه‌وری و فرهنگ ماقبل صنعتی شکل گرفته و از طرف دیگر با نیازها و الزامات نیرومند عصر صنعتی و پسا صنعتی روبه‌رو شده و به دلیل مقاومت در برابر سبک‌های جدید زندگی شهری به انزوا و جدایی از تحولات جهانی منجر (مهدیزاده، ۱۳۷۹: ۱۴) شده است. به نظر می‌رسد مناسب‌ترین راهکار در این زمینه، توسعه شهری پایدار باشد که در راستای حمایت از منابع محیطی و نگهداری منابع در حال و آینده از طریق استفاده بهینه از زمین و وارد کردن کمترین ضایعات به منابع تجدیدناپذیر مطرح شده است

بیرجند یکی از مهم‌ترین شهرهای شرق ایران و مرکز استان خراسان جنوبی است (شکل ۱). این شهر، در ارتفاع ۱۴۸۰ متری از سطح دریا و در فاصله ۵۰۵ کیلومتری جنوب شهر مشهد قرار دارد (وزارت دفاع، ۱۳۶۳: ۳۶-۳۷). جمعیت این شهر در سال ۱۳۳۵، ۱۳۹۳۴ نفر در ۱۳۶۵ و ۸۱۷۹۸ نفر و در ۱۳۷۰، ۱۰۱۱۷۷ گزارش شده است. آخرین سرشماری رسمی انجام شده در سال ۱۳۹۵ این تعداد را ۲۰۳ هزار نفر اعلام نموده است (حدیدی‌نژاد، ۱۳۹۶).

فرسوده شناسایی گردید. در مرحله بعد، برای نقاط قوت و فرصت از رتبه‌های ۳ و ۴ و برای نقاط ضعف و تهدید از رتبه‌های ۱ و ۲ استفاده شد. در صورتی که نقطه قوت یا فرصت اهمیت بالایی داشت، رتبه ۴ و در صورت اهمیت کمتر، رتبه ۳ به آن تعلق گرفت. در ارتباط با نقاط ضعف و تهدید نیز وقتی نقطه ضعف یا تهدید جدی بود رتبه ۱ و در غیر این صورت رتبه ۲ به آن اختصاص یافت.



شکل (۱): موقعیت شهر بیرجند در استان خراسان جنوبی و شهرستان بیرجند

## نتایج

در این بررسی حدود ۴۰ درصد از پاسخگویان زن و بقیه مرد بودند، از نظر سنی ۸۰ درصد آنها بین ۳۰ تا ۵۰ سال سن داشته و ۸۲ درصد آنها دارای تحصیلاتی در حد کارشناسی و کارشناسی ارشد و بقیه دارای مدرک دکتری بودند. اگرچه نقاط قوت بسیاری در بافت‌های فرسوده شهری مطرح بوده و مورد توجه کارشناسان قرار داشت. اما در ارزیابی نهایی ۸ نقطه قوت امتیاز بالاتری را به خود اختصاص دادند که در جدول ۱، معرفی شده است. بر اساس اطلاعات ارائه شده در این جدول، در ارتباط با عوامل درونی، مهم‌ترین نقطه قوت پیش-روی احیای بافت فرسوده شهر بیرجند «سابقه شهرنشینی از دیر باز و هویت‌مندی بافت به دلیل وجود ارزش‌های فرهنگی» تعیین شد. نمره نهایی به دست آمده برای این گزینه برابر با ۰/۳۹۲ بود. در مرتبه بعدی «تمایل به سکونت در صورت بهبود شرایط» با نمره ۰/۳۷۲ قرار داشت که می‌تواند به عنوان یکی از

شهر بیرجند در دوره‌های مختلف تاریخی، دارای تغییراتی در ساختار شهری و همچنین منظر خود بوده است. این تغییرات در عصر حاضر به حدی زیاد بوده است که تصویر ذهنی ساکنین قدیمی شهر را دچار خدشه کرده است. کالبد شهری بیرجند به راحتی روند توسعه شهر را نشان می‌دهد. در این ساختار، چهار بافت متمایز از هم به راحتی قابل تشخیص است. بافت قدیم و یا هسته اولیه شهر محدوده‌ای است که بر روی تپه اولیه قرار دارد که قلعه دفاعی بر آن مستقر بوده است. بافت میانی شهر تقریباً روند توسعه شهر تا سال ۱۳۴۴ را در برمی‌گیرد. این دو بافت به همراه بخش‌های معدودی از سایر بخش‌ها، در مجموع بافت فرسوده شهر را شامل شده و نیازمند بررسی و مطالعه محسوب می‌گردند. بافت شطرنجی شهر که قریب به ۵۰ درصد شهر را شامل می‌گردد، توسعه‌های جدید را دربردارد که از شمول این بررسی خارج می‌باشد (نگاه کنید به احمدیان، ۱۳۷۴؛ صابری‌فر، ۱۳۹۱ و حدیدی‌نژاد، ۱۳۹۶).

جدول (۲)، عوامل بیرونی پیش روی احیای و ساماندهی بافت فرسوده شهر بیرجند را نشان می‌دهد. همان‌طور که از اطلاعات این جدول مشخص می‌باشد، در ارتباط با عوامل بیرونی، مهم‌ترین فرصت موجود «امکان پیاده‌سازی ساز و کارهای مدیریت استراتژیک در بافت به منظور احیا و ساماندهی» با نمره ۰/۴۴۰ می‌باشد. در این بخش، «وجود توان بالقوه به منظور توسعه مسکن و صرفه اقتصادی بازسازی بافت نسبت به توسعه بیرونی» با نمره ۰/۳۸۰؛ «قابلیت توسعه گردشگری و جذب توریسم» با نمره ۰/۳۲۸ و «امکان الگوبرداری از معماری ایرانی - اسلامی در طراحی و بازسازی بافت» با نمره ۰/۲۹۶ در ردیف‌های بعدی قرار داشتند.

مطابق اطلاعات جدول ۲، تهدیدهای موجود در ۱۰ مقوله مختلف، دسته‌بندی شده‌اند که در این میان، مهم‌ترین تهدید پیش‌رو «عدم توجه به نوسازی بافت با توجه به برنامه‌ریزی استراتژیک» با نمره ۰/۱۹ بوده است. بعد از این تهدید، کاهش نقش مشارکت مردم در تصمیم‌گیری‌ها با نمره ۰/۲۴ و تشدید فرسودگی بافت در صورت عدم نوسازی با نمره ۰/۲۵ در جایگاه‌های پایین‌تر قرار دارند.

نقاط قوت این مناطق محسوب گردد. چرا که در بسیاری از شهرها، ساکنین ثروتمند، حتی در صورت تغییر شرایط این گونه بافت‌ها تمایلی به سکونت در این مناطق نداشته و سعی دارند با سایر نقاط نوساز شهر جا به جا شوند. مطابق جدول ۱، موقعیت مناسب استقرار در شهر (استقرار در مرکز شهر) و وجود کانون‌های سکونتی در بافت به ترتیب با کسب نمرات ۰/۳۶۴ و ۰/۳۵۶ در جایگاه بالایی قرار دارند. در این بخش «کمبود آلودگی صوتی و آلودگی هوا به دلیل نبود صنایع و کارخانجات» با اخذ نمره ۰/۲۲۸ در پایین‌ترین رده قرار داشته است.

در مقابل نقاط قوت موجود در بافت فرسوده حدود ۱۳ نقطه ضعف در این بخش تشخیص داده شد که بزرگ‌ترین آنها «فقدان برنامه‌ریزی هماهنگ و استراتژی منسجم برای بهسازی و نوسازی» با نمره ۰/۱۴ بود که نشان‌دهنده ضرورت توجه به مدیریت و برنامه‌ریزی استراتژیک در راستای حل مسائل و مشکلات بافت فرسوده محسوب می‌شد. در این بخش، «رشد روزافزون فقر و بیکاری و افزایش جرم و جنایت و آسیب‌های اجتماعی»، «پایین بودن استحکام بناها در برابر مخاطرات طبیعی و نداشتن توانایی مالی ساکنان» و نبود روحیه مشارکت و همکاری برای بهسازی و نوسازی» به ترتیب با کسب امتیاز ۰/۱۷، ۰/۱۸ و ۰/۲۰ در مراتب بعدی قرار داشتند.

جدول (۱): عوامل درونی پیش‌روی احیای و ساماندهی بافت فرسوده شهر بیرجند

عوامل استراتژیک درونی (IFE)			
ردیف	نقاط قوت (S)	ضریب	رتبه
۱	روابط اجتماعی و همبستگی اجتماعی ساکنین	۰/۰۷۸	۳
۲	وجود کانون‌های سکونتی در بافت	۰/۰۸۹	۴
۳	موقعیت مناسب استقرار در شهر (استقرار در مرکز شهر)	۰/۰۹۱	۴
۴	تمایل به سکونت در صورت بهبود شرایط	۰/۰۹۳	۴
۵	تعلق خاطر اهالی بومی به فضاها و ساختار بناهای قدیمی موجود در بافت	۰/۰۸۷	۴
۶	سابقه شهرنشینی و هویت‌مندی بافت به دلیل وجود ارزشهای فرهنگی	۰/۰۹۸	۴
۷	بالا بودن مدت اقامت در بافت و حفظ بافت سنتی در برخی مناطق	۰/۰۸۶	۴
۸	کمبود آلودگی صوتی و آلودگی هوا به دلیل نبود صنایع و کارخانجات	۰/۰۷۶	۳
جمع نقاط قوت			
۲/۶۴		۱	-
ردیف	نقاط ضعف (W)	ضریب	رتبه
۱	בלاتکلیفی ساکنان بافت فرسوده در ارتباط با اجرای طرح ناتمام «فرزان»	۰/۰۳۱	۲
۲	عدم گازرسانی به واحدهای تجاری بافت، به دلیل وضعیت نامساعد بافت	۰/۰۳۵	۲
۳	مشخص نبودن ورودی‌ها و خروجی‌های (اصلی) بافت	۰/۰۲۸	۲
۴	اخلال در امنیت ساکنان به دلیل تجمع ارادل و اوباش	۰/۰۲۶	۱
۵	عدم تملک برخی واحدها و ایجاد وقفه در پیشبرد طرح‌های ساماندهی	۰/۰۲۷	۲

۰/۰۲۲	۱	۰/۰۲۲	عدم تفکیک شرح وظایف شهرداری و شرکت عمران بهسازی در ساماندهی	۶
۰/۰۲۴	۱	۰/۰۲۴	فرسودگی و فرسودگی در کل بافت	۷
۰/۰۲۰	۱	۰/۰۲	عدم توانایی مالی ساکنان و نبود روحیه مشارکت و همکاری برای بهسازی	۸
۰/۰۱۸	۱	۰/۰۱۸	پایین بودن استحکام بناها در برابر مخاطرات طبیعی	۹
۰/۰۱۷	۱	۰/۰۱۷	رشد فقر و بیکاری و افزایش جرم و جنایت و آسیب‌های اجتماعی	۱۰
۰/۰۲۱	۱	۰/۰۲۱	نفوذپذیری سخت بافت و ناکارآمدی شبکه ارتباطی و ریزدانه بودن قطعات	۱۱
۰/۰۱۴	۱	۰/۰۱۴	فقدان برنامه ریزی هماهنگ و استراتژی منسجم برای بهسازی و نوسازی	۱۲
۰/۰۱۹	۱	۰/۰۱۹	کمبود کاربریهای آموزشی و بهداشتی درمانی و فضاهای باز و سبز	۱۳
۰/۴۲	-	۱	جمع نقاط ضعف	
۳/۰۶			جمع عوامل درونی	

جدول (۲): عوامل بیرونی پیش روی احیا و ساماندهی بافت فرسوده شهر بیرجند

عوامل استراتژیک بیرونی (EFE)				
ردیف	فرصت‌ها (O)	ضریب	رتبه	نمره
۱	باز شدن گره‌های ترافیکی با نوسازی و بهسازی مساکن	۰/۰۶۵	۴	۰/۲۶۰
۲	از بین رفتن مشکلات بهداشتی و نظافتی بافت با اجرای طرح ساماندهی	۰/۰۶۱	۳	۰/۱۸۳
۳	ساماندهی فضاهای خالی و استفاده بهینه از این فضاها	۰/۰۶۷	۴	۰/۲۶۸
۴	قابلیت توسعه گردشگری و جذب توریسم	۰/۰۸۲	۴	۰/۳۲۸
۵	وجود توان بالقوه به منظور توسعه مسکن و صرفه اقتصادی بازسازی بافت	۰/۰۹۵	۴	۰/۳۸۰
۶	وجود سرمایه‌گذار و امکان مشارکت ساکنان به روند نوسازی	۰/۰۶۳	۳	۰/۱۸۹
۷	امکان الگو برداری از معماری ایرانی - اسلامی در طراحی و بازسازی بافت	۰/۰۷۴	۴	۰/۲۹۶
۸	وجود زمینه مناسب جهت سرمایه‌گذاری در بخش‌های مختلف تجاری	۰/۰۷۱	۴	۰/۲۸۴
۹	امکان پیاده‌سازی سازوکارهای مدیریت استراتژیک در بافت به منظور احیا	۰/۱۱۰	۴	۰/۴۴۰
	جمع فرصت‌ها	۱	-	۲/۶۳
ردیف	تهدیدها (T)	ضریب	رتبه	نمره
۱	افزایش بیش از حد قیمت زمین و مسکن با اجرای طرح ساماندهی	۰/۰۴۱	۲	۰/۰۸۲
۲	فروش واحدهای مسکونی بافت به منظور نوسازی توسط ساکنین قدیمی	۰/۰۲۷	۱	۰/۰۲۷
۳	پایین بودن میزان سرمایه‌گذاری در بافت	۰/۰۴۲	۲	۰/۰۸۴
۴	عدم توجه به نوسازی بافت با توجه به برنامه ریزی استراتژیک	۰/۰۱۹	۱	۰/۰۱۹
۵	تشدید فرسودگی بافت در صورت عدم نوسازی	۰/۰۲۵	۱	۰/۰۲۵
۶	مداخله فیزیکی و کالبدی در بافت و کمبود زمین برای تأمین خدمات	۰/۰۲۸	۱	۰/۰۲۸
۷	کمرنگ شدن همبستگی اجتماعی اولیه بافت با سکونت ساکنان جدید	۰/۰۳۳	۱	۰/۰۳۳
۸	کاهش نقش مشارکت مردم در تصمیم‌گیری‌ها	۰/۰۲۴	۱	۰/۰۲۴
۹	ناکارآمدی طرح‌های تفصیلی و جامع شهری	۰/۰۳۵	۲	۰/۰۷۲
۱۰	مالکیت و ورثه‌ای بودن و وقفی بودن تعداد زیادی از املاک داخل	۰/۰۳۸	۲	۰/۰۷۶
	جمع تهدیدها	۱	-	۰/۴۷
	جمع			۳/۱۰

پس از طی مراحل فوق، نوبت تعیین جایگاه هر یک از نقاط قوت، ضعف و فرصت‌ها و تهدیدها در امر احیای بافت فرسوده شهر بیرجند رسید. به این منظور، جدول (۳)، تهیه و تنظیم گردید. مطابق این جدول، مجموع نمرات نقاط قوت برابر با ۲/۶۴ و مجموع نمرات نقاط ضعف ۰/۴۲ تعیین شد. همچنین، مجموع



با بهره‌گیری از نمودار سوات و ضرایب محاسبه شده، امکان مورد بررسی در این تحقیق، راهبردهای تهاجمی (SO) مناسب تعیین نوع استراتژی فراهم آمد. مطابق شکل ۲، برای محدوده تشخیص داده شد.

جدول (۳): مهم‌ترین نقاط قوت، ضعف، تهدید و فرصت پیش روی احیای بافت فرسوده شهر بیرجند

عوامل درونی و بیرونی	عوامل	نمره نهایی
مهم‌ترین نقاط قوت	سابقه شهرنشینی از دیر باز و هویت‌مندی بافت به دلیل وجود ارزش‌های فرهنگی	۰/۳۹۲
	تمایل به سکونت در صورت بهبود شرایط	۰/۳۷۲
	موقعیت مناسب استقرار در شهر (استقرار در مرکز شهر)	۰/۳۶۴
مهم‌ترین نقاط ضعف	فقدان برنامه‌ریزی هماهنگ و استراتژی منسجم برای بهسازی و نوسازی	۰/۰۱۴
	رشد روزافزون فقر و بیکاری و افزایش جرم و جنایت و آسیب‌های اجتماعی	۰/۰۱۷
	پایین بودن استحکام بناها در برابر مخاطرات طبیعی	۰/۰۱۸
مهم‌ترین فرصت‌ها	امکان پیاده‌سازی سازوکارهای مدیریت استراتژیک در بافت به منظور احیا و ساماندهی	۰/۴۴۰
	وجود توان بالقوه به منظور توسعه مسکن و صرفه اقتصادی بازسازی بافت نسبت به بیرون	۰/۳۸۰
	قابلیت توسعه گردشگری و جذب توریسم	۰/۳۲۸
مهم‌ترین تهدیدها	عدم توجه به نوسازی بافت با توجه به برنامه‌ریزی استراتژیک	۰/۰۱۹
	کاهش نقش مشارکت مردم در تصمیم‌گیری‌ها	۰/۰۲۴
	تشدید فرسودگی بافت در صورت عدم نوسازی	۰/۰۲۵

جدول (۴): امتیازات نهایی عوامل داخلی و بیرونی

عوامل	نمره	عوامل	نمره
نقاط قوت	۲/۶۴	عوامل داخلی	۳/۰۶
نقاط ضعف	۰/۴۲		
فرصت	۲/۶۳	عوامل بیرونی	۳/۱۰
تهدید	۰/۴۷		



شکل (۲): نمودار تعیین استراتژی سوات

## بحث

است؟ به منظور پاسخگویی به این پرسش اساسی نقطه نظرات نمونه مورد پرسش در قالب دو جدول شماره ۱ و ۲ برای عوامل درونی و بیرونی تنظیم گردید. بر اساس این اطلاعات در بخش

سوال اولیه پژوهش کنونی آن بود که مهم‌ترین عوامل درونی و بیرونی پیش‌روی ساماندهی بافت فرسوده شهر بیرجند کدام

نهایی عوامل درونی و بیرونی مشخص گردید تا با بردن ضرایب و نمره‌های به دست آمده بر روی نمودار سوات، بهترین استراتژی برای احیاء و ساماندهی بافت فرسوده شهر بیرجند با توجه به رویکرد مدیریت استراتژیک، تعیین شود. مطابق نمودار (۲)، با توجه به نمرات تعیین شده در این بررسی نوع راهبرد مناسب برای این محدوده، راهبردهای تهاجمی (SO) خواهد بود.

### نتیجه‌گیری

بر اساس نتایج به دست آمده در این تحقیق، با تمرکز بر استراتژی‌های تهاجمی که راهبردهای رشد را توصیه می‌کنند، می‌توان از طریق تاکید بر محدود قابلیت‌های موجود در بافت فرسوده و تمایلات ساکنین این مناطق و یا پهنه‌های همجوار، زمینه سرمایه‌گذاری بیشتر و اساسی‌تر را فراهم آورد. در واقع، با مد نظر قرار دادن برخی از شرایط موجود که در حال حاضر چندان جدی گرفته نمی‌شود و همچنین ایجاد هماهنگی در بین ادارات و نهادهای خصوصی و دولتی جهت یکپارچه‌سازی اقدامات و برنامه‌های جاری و حمایت و تشویق بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در این حوزه، بخش قابل ملاحظه‌ای از مشکلات موجود مرتفع خواهد شد. با توجه به این شرایط و نظر به این که به دلیل تحولات اخیر سیاسی و اجتماعی حادث شده در این شهر، جمعیت ورودی به این شهر به طور مداوم در ازدیاد است (صابری فر، ۱۳۹۱)، ضرورت تامین مسکن بیشتر و بهتر همیشه در این شهر در کانون توجه مدیران و برنامه‌ریزان شهری بوده است. همین فرصت می‌تواند زمینه تحول در فعالیت‌های بهسازی و احیای بافت‌های فرسوده را دچار تحول اساسی نماید. این در حالی است که بررسی‌های قبلی نشانگر آن است که به دلیل ضعف‌های مدیریتی و سیاست‌گذاری، تاکنون موفقیت-چندانی در این حوزه حادث نشده است (وفایی، ۱۳۸۴، ۵).

به هر حال، در بلند مدت و برای دستیابی به یک سیاست یکپارچه و اثربخش، با توجه به شرایط اقتصادی و اجتماعی قابل تصور در آینده نزدیک، باید از مجموع سیاست‌های مطرح در بخش احیای بافت‌های فرسوده شهری بهره‌برداری به عمل آورد. به عبارت دیگر، ضمن توجه به تنوع بخشی در شیوه‌های

عوامل درونی ۸ نقطه قوت و ۱۳ نقطه ضعف اولویت‌بندی شدند که مهم‌ترین نقطه قوت پیش روی احیای بافت فرسوده شهر بیرجند با توجه به مدیریت استراتژیک، «سابقه شهرنشینی از دیر باز و هویت‌مندی بافت به دلیل وجود ارزش‌های فرهنگی» تعیین شد. در مقابل، بزرگ‌ترین نقطه ضعف موجود در ساماندهی بافت فرسوده بیرجند، «فقدان برنامه‌ریزی هماهنگ و استراتژی منسجم برای بهسازی و نوسازی» مشخص گردید. در بخش عوامل بیرونی، مجموعاً ۹ فرصت اساسی و ۱۰ تهدید مهم شناسایی گردید که در بین فرصت‌های اعلام شده، مهم‌ترین مورد «امکان پیاده‌سازی سازوکارهای مدیریت استراتژیک در بافت به منظور احیا و ساماندهی» بود که نوید دهنده آن بود که رویکرد مورد تاکید در این بررسی، قابلیت اجرایی در بافت فرسوده بیرجند را دارد. در مقابل مهم‌ترین تهدید پیش روی احیای بافت فرسوده شهر بیرجند، «عدم توجه به نوسازی بافت با توجه به برنامه ریزی استراتژیک» بود که در واقع، به نوعی مسیر حرکت برای احیای این بافت را مشخص می‌ساخت.

سوال دیگر تحقیق حاضر آن بود که استراتژی بهینه به منظور ساماندهی و احیای بافت فرسوده شهر بیرجند چیست؟ نتایج بررسی‌های صورت گرفته نشانگر آن است که نظام کالبدی محدوده مورد مطالعه بر گرفته از شهرسازی معاصر است و نظام اجتماعی آن از جوامعی با خرده فرهنگ‌های متفاوت اما همبسته شکل گرفته و در ترکیب‌های طایفه‌ای - زبانی، انسجام اجتماعی خود را تا به امروز به طور نسبی حفظ کرده است. چنین امری ارزش زیست و سکونت در این بافت را به طور نسبی به رغم فرسوده بودن آن به همراه داشته است. از سوی دیگر، فضا دارای ویژگی تجانس در حوزه مسکن و سکونت است که این عامل نیز تنوع‌پذیری را کاهش داده و انسجام کالبدی آن را به طور نسبی تضعیف کرده است. به دلیل این پیچیدگی، بهره‌مندی از رویکردهای یک‌جانبه‌نگر در این حوزه، کارآمدی لازم را نداشته و به همین دلیل بهره‌برداری از برنامه ریزی استراتژیک ضرورت دارد. به این منظور و با توجه به یافته‌های بخش قبل، مجموع نمرات نقاط قوت و ضعف و همچنین فرصت‌ها و تهدیدها محاسبه شد. با انجام این محاسبات نمره

- توسعه پایدار شهری. مطالعه موردی: بافت فرسوده کوی سجادیه»، آمایش محیط، ۳(۱۵)، صص. ۳۲-۵۹.
۴. زنگی آبادی، علی؛ خسروی، فرامرز؛ صحرائیان، زهرا (۱۳۹۰): «استخراج شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (مطالعه‌ی موردی: شهر جهرم)»، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۴۳(۷۸)، صص. ۱۱۷-۱۳۶.
۵. زیاری، کرامت اله؛ بیرانوند زاده، مریم؛ عزیزاده، یحیی؛ ابراهیمی، سمیه (۱۳۸۸): بررسی و ارزیابی سیاست‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده‌ی شهری (نمونه شهر یزد)، نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی، ۲(۱)، صص. ۸۵-۹۹.
۶. شگری، هومر (۱۳۹۶): بررسی میزان خطرپذیری شهر از پهنه بندی‌های سیلابی، مورد شهر بیرجند، دانشگاه پیام نور، تهران.
۷. صابری فر، رستم (۱۳۹۱): مطالعه توسعه فیزیکی شهر بیرجند با معیار مخاطرات محیطی، بوم‌شناسی، ۶، صص. ۹۴-۱۰۳.
۸. عالمی، رضا (۱۳۸۳): بافت‌شناسی جغرافیایی محلات قدیمی بیرجند، احیا و پیشگیری از فرسودگی، شهرداری، بیرجند.
۹. عیسی‌لو، علی اصغر؛ ابراهیم‌زاده، حسین؛ شاه‌مرادی، بهزاد (۱۳۹۳): «امکان‌سنجی مداخله‌پذیری بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با استفاده از مدل فرایند تحلیل شبکه (مطالعه‌ی موردی: منطقه‌ی ۶ شهر قم)»، جغرافیا و توسعه، ۱۲(۳۴)، صص. ۵۷-۶۷.
۱۰. فرج‌زاده اصل، منوچهر؛ احد‌نژاد، محسن، امینی، جمال (۱۳۹۰): «ارزیابی آسیب‌پذیری مسکن شهری در برابر زلزله (مطالعه‌ی موردی: منطقه‌ی ۹ شهر تهران)»، مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، ۳(۹)، صص. ۱۹-۳۶.
۱۱. کاشانی، ساناز؛ یزدانی، سعید (۱۳۸۹): «توانمندسازی بافت فرسوده‌ی ملایر»، ماهنامه‌ی راه و ساختمان، ۴۱، صص. ۱۹-۲۳.
۱۲. کوچکی، غلام (۱۳۸۶): تحلیل ساختار کالبدی-فیزیکی بافت قدیم شهر خرم‌آباد، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، اصفهان.
۱۳. وفایی فرد، مهدی (۱۳۸۴): در جستجوی هویت شهری بیرجند، وزارت مسکن و شهرسازی، بیرجند.
۱۴. وفایی، ابوذر (۱۳۸۶): تحلیل فرآیند و شکل‌گیری فرم کالبدی بافت قدیم شهر کاشان، دانشکده ادبیات، دانشگاه اصفهان.
15. Chan, Edwin, and Grace KL Lee (2008): Critical factors for improving social sustainability of urban renewal projects, Socia Indicators Research, 85(2), pp. 243-256.

تأمین اعتبار و ترغیب و تشویق مردم به احیای این گونه بافت‌ها، باید با ارائه برنامه‌های تبلیغاتی نسبت به خطرات و تهدیدهای موجود هشدار داده شده و ثروت و ارزش‌های اجتماعی و هویتی ناشی از احیای این بافت‌ها، مورد تأکید قرار گیرد (عالمی، ۱۳۸۳: ۱۱۲). براین اساس و در کنار پیشنهادات کلی مورد اشاره، در ارتباط با ساماندهی و احیای بافت فرسوده شهر بیرجند، پیشنهادات زیر مطرح می‌شود:

پیاده‌سازی ساز و کارهای مدیریت استراتژیک به منظور ساماندهی فضاهای خالی، استفاده بهینه از فضا و باز کردن گره‌های ترافیکی و همچنین حل مشکلات بهداشتی و نظافتی بافت.

سرمایه‌گذاری در بخش‌های مختلف تجاری به دلیل استقرار در مرکز شهر و موقعیت مناسب بافت.

توسعه مسکن در داخل بافت با توجه به وجود کانون‌های سکونتی و صرفه اقتصادی بازسازی بافت نسبت به توسعه بیرونی. قابلیت توسعه گردشگری و جذب توریسم با توجه به وجود ارزش‌های فرهنگی و هویت‌مندی بافت و کمبود آلودگی صوتی و آلودگی هوا.

جذب سرمایه‌گذار و ارائه تسهیلات به منظور انجام ساماندهی با توجه به تمایل ساکنان به سکونت در صورت بهبود شرایط. الگوبرداری از معماری ایرانی - اسلامی در طراحی و بازسازی بافت به دلیل تعلق خاطر اهالی بومی به فضاها و ساختار بناهای قدیمی و تاریخی موجود در بافت.

## منابع

- حبیبی، کیومرث؛ پوراحمد، احمد؛ مشکینی، ابوالفضل، (۱۳۸۶): بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، چاپ اول، انتشارات انتخاب، تهران.
- حدیدی‌زاده، مهدی (۱۳۹۶): مطالعه و معرفی تکنیک‌های موثر در مدیریت و کنترل ترافیک شهری (مطالعه موردی شهرستان بیرجند)، دانشگاه پیام نور، فردوس.
- داوودپور، زهره، نیک‌نیا، ملیحه (۱۳۹۰): «بهسازی و نوسازی بافت فرسوده‌ی شهری راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی

19. Wang, Hao, Qiping Shen, Bo-sin Tang, Chen Lu, Yi Peng, and LiYaning Tang (2014): A framework of decision-making factors and supporting information for facilitating sustainable site planning in urban renewal projects, *Cities*, 40, pp. 44-55.
20. Zebardast, Esfandiar (1999): Application of analytical hierarchy process on city and area Planning, *Journal of Fine Arts*, 4(10), pp. 52-59.
16. Güzey, Özlem (2009): Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization, *Cities*, 26(1), pp. 27-37.
17. Lantada, Nieves, Luis G. Pujades, and Alex H. Barbat (2009): Vulnerability index and capacity spectrum based methods for urban seismic risk evaluation, *Natural Hazards*, 51(3), pp. 501.
18. Malczewski, Jacek (1999): GIS and multicriteria decision analysis, John Wiley & Sons, Canada.

