

ساماندهی و احیاء بافت فرسوده با تأکید بر پروژه های محرک توسعه با رویکرد بهبود کیفیت زندگی (مورد مطالعه: شهر باغستان)

غلامرضا عابدینی^۱، مهران ورسه^۲

۱- گروه شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات یاسوج، ایران

۲- گروه حسابداری، موسسه آموزش عالی مازیار، ایران

abedinir1399@gmail.com

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۲/۳۱

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۲/۱۵

چکیده

برنامه‌ریزی و اجرای پروژه‌های محرک توسعه به‌عنوان یکی از راهبردهای به‌کار گرفته شده در جهت فراهم کردن بسترهای لازم برای حضور ساکنان و توجه به پتانسیل‌ها و ابعاد توسعه مورد توجه قرار گرفت. رشد سریع شهرنشینی در دهه های اخیر و بی توجهی به ابعاد کیفی زندگی انسان، پیامدهای نامطلوبی بر سطح سلامت فردی و اجتماعی جامعه و زندگی شهری گذاشته است. سنجش وضعیت موجود کیفیت زندگی در شهرها با توجه به عوامل بیرونی نظیر فناوری تولید، زیرساخت‌ها، روابط اجتماعی، نهادهای اجتماعی (عوامل درونی)، محیط زیست و مانند آن‌ها تحت تأثیر قرار می‌گیرد. بر همین اساس هدف اصلی پژوهش حاضر ساماندهی و احیاء بافت فرسوده با تأکید بر پروژه های محرک توسعه با رویکرد بهبود کیفیت زندگی در شهر باغستان می‌باشد. روش تحقیق در این پژوهش، «توصیفی-تحلیلی» و شیوه گردآوری، پیمایشی بوده برای جمع آوری اطلاعات و داده‌ها مورد نیاز، از بررسی های اسنادی و مطالعات میدانی از قبیل مصاحبه، مشاهده، استفاده شده، تجزیه تحلیل داده‌ها نیز با به‌کارگیری تکنیک های آماری توصیفی و تحلیلی صورت خواهد گرفت. نتیجه پژوهش نشان می‌دهد افزایش و رشد سریع جمعیت، توأم با گسترش شهرنشینی و شهری شدن جهان، مشکلات فراوانی در کشورهای مختلف، به ویژه کشورهای جهان سوم ایجاد کرده است. شهرها با افزایش ناهنجاری اجتماعی، کم‌رنگ شدن هویت و حس تعلق اجتماعی، کمبود مسکن و گسترش آلونک‌نشینی و اسکان غیر رسمی، کاهش ایمنی و امنیت شهرها، گسترش مشکلات اکولوژی اجتماعی و محیطی و در مجموع کاهش کیفیت زندگی مواجه می‌شوند و مؤلفه های کیفیت محیط اقتصادی، کیفیت محیط کارکردی، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده، کیفیت حمل و نقل و کیفیت اجتماعی از ضروریات بهبود کیفیت زندگی در این شهر می‌باشد.

واژگان کلیدی: کیفیت زندگی شهری، بافت های فرسوده شهری، مسائل زیست محیطی، شهر باغستان

۱- مقدمه

امروزه، بافت های فرسوده شهری با مشکلاتی روبه رو هستند که به طور عمده عبارتند از: کمبود در برخی سرانه های خدماتی، نفوذپذیری پایین به داخل بافت، وجود کاربری های ناسازگار، فقدان فضای سبز کافی، بدنه های فرسوده، کیفیت ضعیف بناها، ریزدانه‌گی بناها، تراکم بالای جمعیت، فقر اجتماعی - فرهنگی، وجود آسیب های اجتماعی در بافت و... این بافت ها در برابر سوانح طبیعی خصوصاً زلزله، نه تنها به دلیل وجود ساختمان ها و بناهای غیرمقاوم، بلکه به علت فرسودگی زیرساخت های شهری، از قبیل معابر و شبکه های خدمات رسانی که نوسازی نشده اند، بسیار آسیب پذیرند (Abuyi, 2012). به طوری که امروزه، آسیب پذیری شهرها و به خصوص بافت های قدیمی و فرسوده در برابر زلزله، به عنوان مسئله ای جهانی پیش روی متخصصان رشته های گوناگون قرار گرفته است (Monzavi, 2009: 41). تجربه زلزله های مختلف نشان می دهد که میزان تلفات انسانی و آسیب های کالبدی در بافت های فرسوده و کهن بیش از سایر بخش هاست. از این رو، بافت های فرسوده، ضمن آنکه زندگی ساکنان را با مشکل روبه رو ساخته، به بالا رفتن میزان آسیب پذیری در صورت وقوع حوادث غیر مترقبه (مخصوصاً بحران زلزله) در این گونه بافت ها منجر شده است (Ebadi, 2019: 14). بر این اساس، توجه به راهکارهای مدیریت بحران زلزله و استفاده از آنها در نظام برنامه ریزی شهری و بهسازی بافت های فرسوده امری اجتناب ناپذیر است. با وجود این، در تهیه طرح های ساماندهی بافت های فرسوده و نیز سایر طرح های شهری از راهکارها و دستورالعمل های مدیریت بحران زلزله استفاده نمی شود (Mahdavinighadm, Mohammadjavad, 2012: 31). هدف این مقاله، بررسی زمینه هایی است که به طور مشترک در مدیریت بحران زلزله و برنامه ریزی بهسازی به منظور کاهش آسیب پذیری بافت و ارتقای سطح زندگی در بافت های فرسوده، مورد توجه قرار می گیرد. به دنبال رشد طبیعی جمعیت و تمایل به شهرنشینی به دلایل مختلف، شهرها با گسترش ناگهانی و فزاینده ای روبه رو شدند. در جریان گسترش شهرنشینی، بخش هایی از شهرها بر اثر مجموعه ای از عوامل اقتصادی و اجتماعی حاکم، از فرایند اصلی توسعه و نوسازی شهر بازمانده و بافت هایی شکل گرفت که اغلب دارای ویژگی های کالبدی همسانی است. ویژگی های کالبدی بافت های مذکور بر مشخصه های اجتماعی و اقتصادی ساکنان تأثیر متقابل داشته، تداوم چرخه ای را باعث می شود که محصول نهایی آن فرسودگی در ابعاد مختلف کالبدی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، زیست محیطی و... است (Madadi & et al, 2011). بخش اصلی بافت های فرسوده، اغلب هسته اولیه و تاریخی شهرهاست که از یک سو بنا به دلایل متعدد، ویژگی هایی را شامل می شود که به عنوان هویت، ثروت و میراث شهر و ساکنان تلقی می گردد و از سوی دیگر، سرمایه گذاری در این مناطق از نظر اقتصادی مقرون به صرفه خواهد بود. با وجود این، به علت کم توجهی مسئولان و عدم برنامه ریزی مناسب، این بافت ها با مشکلاتی، از جمله: کاهش سرزندگی و نشاط در بین ساکنان، وجود انحراف های اجتماعی، کمبود خدمات و تسهیلات، عملکرد ضعیف کاربری ها و... روبه رو هستند (Asgari, Ali et al. 2008). این مشکلات همراه با فرسودگی کالبدی شامل: عرض کم معابر و پیچ و خم زیاد آن، تعداد زیاد

بناهای فاقد سیستم سازهای استان دارد و ریزدانی بناها ضریب آسیب پذیری این بافت ها را بالا برده و سبب شده تا در هنگام وقوع حوادث غیرمترقبه مسائل و مشکلات این قبیل بافت ها دوچندان شود (Omidali, 2014: 5). بر اساس بررسی های انجام شده، ایران جزو ۱۰ کشور بحران خیز جهان است و از نظر آمار وقوع حوادث طبیعی در مقام ششم جهانی قرار گرفته است. حدود ۹۰ درصد جمعیت کشور در معرض خطرهای ناشی از سیل و زلزله قرار دارند. به رغم وجود چنین وضعیتی، متأسفانه کشور از نظر سازماندهی مدیریت بحران همیشه دچار خلأ و مشکل بوده است؛ به شکلی که در مواردی از آن با عبارت «بحران مدیریت» یاد می شود (Pourmosavi, 2015: 40). بالا بردن میزان مقاومت عناصر کالبدی یک شهر در مقابل فرسودگی و زوال و دارا بودن توانایی فعالیت طی دوره طولانی از مفاهیم ذاتی پایداری و دوام است (Virgil A. Rhodius, 2012: 14). دستیابی به این مفاهیم از مهمترین اهداف سازماندهی بافت های فرسوده است. در عین حال، میزان مقاومت عناصر کالبدی در بحران های ناشی از زلزله و انجام اقداماتی برای احیا و توانایی فعالیت بافت شهری طی دوره طولانی از اهداف اساسی مدیریت بحران است. بر این اساس، این دو دارای اصول و وجوه مشترک هستند (Gamily. I.H. EL, Selim. G, Hermas. E. A 2010). سازماندهی بافت فرسوده با رویکرد مدیریت بحران در چهار محور اساسی شامل کاربری، دسترسی، تراکم و فضای باز بررسی می شود (Kar, B., & Hodgson, M. E, 2008 & Pourmohammadi, 2009). در این بین شهر باغستان با توجه به بافت ناپایدار و پر ازدحام بودن آن از اهمیت فوق العاده ای برخوردار می باشد. زیرا وقوع بحران های طبیعی و عدم برنامه ریزی های مناسب مدیریتی باعث خسارت مالی و جانی فراوانی در بافت فرسوده این شهر خواهد شد. لذا لزوم تفکیک این شهر از لحاظ خطرپذیری دوچندان می شود. در نتیجه پر واضح است که در صورت بروز هرگونه بحرانی در این شهر مذکور با توجه به بافت های فرسوده و تراکم جمعیتی زیاد آن شاهد بیشترین خسارات جانی و مالی در سطح محدوده خواهد بود. لذا در این تحقیق سعی بر آن است به سازماندهی و احیاء بافت فرسوده با تأکید بر پروژه های محرک توسعه با رویکرد بهبود کیفیت زندگی در شهر باغستان پرداخته شود. تا برای مدیران این شهر که با برنامه ریزی صحیح ارتقاء کیفیت زندگی از قبل، حین و بعد از وقوع بحران بپردازند. که نتیجه چنین امری کاهش خسارات ناشی از وقوع بحران خواهد بود. از این رو، به منظور پیشگیری و کاهش خطرهای ناشی از حوادث غیر مترقبه و ارتقای سطح زندگی در این محدوده برنامه ریزی بهسازی و نوسازی بر اساس نظریه های مدیریت بحران ضروری است.

۲- رویکرد نظری و مفهومی

بافت شهر بیانگر دانه بندی فضاهای کالبدی، شبکه ارتباطی و نحوه دسترسی ها، چگونگی توزیع فعالیت ها و در نهایت شکل گیری و گسترش شهر در طول تاریخ می باشد (Chapin, 1979:47). به طور کلی هر بافت شهری متشکل از دو بخش عمده می باشد ۱- کالبدی (فرم) ۲- کارکرد (نقش). ترکیب کالبد و کارکرد به لحاظ میزان فرسودگی الگوهایی را نشان می دهد. بخش هایی از بافت های شهری که کیفیت های کالبدی و کارکردی آنها کاهش یافته و مختل گردیده است، بافت فرسوده نامیده می شود. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا

به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت فرسوده به وجود می‌آید (Loosum, 1996:79). فرسودگی بر دو نوع است ۱- فرسودگی کالبدی ۲- فرسودگی عملکردی. هرگاه فعالیت‌ها و کاربری‌ها پاسخگوی نیازها باشند ولی کالبد آسیب دیده باشد و یا نظام فعالیت‌ها به هم ریخته، کاربری‌ها مختل گردد ولی کالبد حفظ شده باشد، فرسودگی نسبی است و اگر هر دو نوع فرسودگی حادث شود، فرسودگی کامل است. همچنین هر یک از این زیر طبقات نیازمند به کارگیری الگوی خاصی از نوسازی (فرسودگی کامل) تا بهسازی (فرسودگی نسبی) می‌باشد. در دنیای اندیشه پردازی در مورد مداخله در بافت‌ها و فضاهای فرسوده مرکزی شهرها، مکاتب و دیدگاه‌های مختلفی وجود دارد. از جمله دیدگاه‌های حال حاضر می‌توان به بازآفرینی شهری به معنای احیا، تجدید حیات، معاصر سازی نام برد. بازآفرینی شهری عبارت است از دید جامع و یکپارچه و مجموعه اقدام‌هایی که به حل مسائل شهری منجر می‌شود، به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی ناحیه‌ای را که دستخوش تغییر شده، فراهم کند (Roberts, 2000p:120). در نظریه احیای شهری این مهم به معنی تجدید حیات یا باز زنده سازی بخش‌هایی از نواحی شهری است که استانداردهای عمومی رایج زندگی شهری را ندارد. این نواحی در بخش‌های مختلف شهر شکل می‌گیرند؛ اما به طور معمول در بخش مرکزی شهرها قرار دارند و با مسائلی همچون کمبود مسکن مناسب، تضادهای غیرمنطقی کاربری اراضی، مشکلات ترافیک، محدودیت فضای، مشکلات اجتماعی و... دست به گریبان هستند (شعاعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۱۹-۲۱۲). در بسیاری از کشورها، سیاست‌های دولت به ویژه در احیای اقتصادی شهری به اصلاح مسکن گرایش دارد (Balchin, 1988:252). تئوری اصالت بخشی یکی از راهبردهای احیای محلات مسکونی (واحدهای همسایگی) یا راهبرد اصلاح مسکن به همراه بهبود شرایط سکونت در منطقه، به ویژه در بخش مرکزی شهرها به کار می‌رود. در مجموعه برخی از این نظریه‌ها به نوسازی، تعدادی به بهسازی و تعدادی نیز به ترکیبی از نوسازی و بهسازی و حفاظت معتقدند. از طرف دیگر، بهسازی بر بهبود محیط محروم و نابسامان ضمن حفظ مشخصات کالبدی و اجتماعی آن دلالت دارد (Norbe, 2002:1). بافت‌های فرسوده محدوده‌های آسیب‌پذیر در برابر مخاطرات طبیعی و خطرهای احتمالی به شمار می‌آیند که نیازمند برنامه ریزی و مداخله هماهنگ برای سامان‌یابی هستند (عندلیب، ۱۳۸۷: ۲). مشخصه این بافت‌ها ناپایداری و مجموعه‌ای از نارساییهای کالبدی، عملکردی، حرکتی، زیست محیطی، اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی است در چنین شرایطی عوامل اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و... به فراموشی سپرده شده و نتایج ناگوار جدایی مردم از سازندگی و حامی آنان که معمولاً دولت بوده، بروز کرده است. بنابر لزوم توجه به بافت یاد شده، رویکرد جدیدی به نام توسعه شهر پایدار در این مناطق احساس می‌شود.

کاربرد اصطلاح توسعه پایدار، برای اولین بار در اواسط دهه ۱۹۷۰ و کتاب معروف او با عنوان تنها یک زمین نسبت داده می‌شود (سرایبی و زارعی فرشاد، ۱۳۸۸: ۱۵). توسعه پایدار، پارادایمی الهام بخش است؛ طی ۲۵

¹ - Regeneration

² - Gentrification

سال گذشته حکومت ها، سازمان های تجاری و شهروندان نیز آن را به عنوان یک اصل راهنما پذیرفته اند و برای رسیدن به اهداف مورد نظر و سنجش آن راهکارهایی اندیشیده اند. در این زمینه استفاده از شاخص ها به عنوان یکی از ضروری ترین ابزارها برای ارزیابی میزان پیشرفت به سوی توسعه پایدار مد نظر بوده اند. هر جامعه متناسب با شرایط خود از چارچوب های خاصی استفاده می کند که شامل چارچوب هایی مبتنی بر اهداف پایداری، ابعاد پایداری، فرآیندهای توسعه پایدار و... می باشد. گسترده ترین چارچوب از نظر کاربرد، مبتنی بر ابعاد پایداری است که توسعه پایدار را از بعد محتوایی بررسی می کند (*Callens and Tyteca, 1999, p:41*)، و بعد به سنجش و ارزیابی نتایج نهایی حاصله سیاست ها می پردازد. در بعد محتوایی، شاخص ها معمولاً به سه دسته زیست محیطی، اقتصادی و اجتماعی تقسیم می شوند و میزان دستیابی به آنها در طی زمان مورد سنجش قرار می گیرد (*Campbel, 1996p:253*). توسعه پایدار شهری نه به معنای توسعه پایدار هریک از زیر سیستم های اقتصادی، اجتماعی، یا زیست محیطی به تنهایی است و نه به معنای افزایش این زیر سیستم ها. در عوض، تلاش می کند که رشد اقتصادی، بازسازی و بهسازی اکولوژیکی، حفاظت زیست محیطی و پیشرفت اجتماعی را متعادل سازد و دشواری این چالش آن را به یک نقطه تمرکز عمده تحقیقات در سرتاسر جهان تبدیل نموده است (باتنو رایلی، ۲۰۰۲). بنابراین می توان گفت بهسازی و نوسازی با هدف های توسعه پایدار هماهنگی فراوانی دارد به عبارت دیگر اقدامات بهسازی و نوسازی شهری به دنبال تحقق توسعه پایدار شهری است. براین اساس بررسی و تبیین نظریه شهر پایدار و توسعه پایدار شهری در فرایند نوسازی و بهسازی شهری لازم و ضروری است.

ویژگی ها و انواع بافت فرسوده شهری: بافت های فرسوده به علت گذشت زمان و عدم سرمایه گذاری لازم در نگهداری از آنها با ویژگی های خاصی مواجه هستند که شامل موارد ذیل می باشد. عدم دسترسی به درون بافت، فقدان تاسیسات زیربنایی مناسب، مشکلات زیست محیطی و بالا بودن حجم آلودگی، کمبود امکانات گذران اوقات فراغت، فقر و محرومیت، آسیب پذیری در برابر زلزله، سرانه کم خدمات، جمعیت زیاد (تراکم بالای جمعیت)، تراکم ساختمانی کم دوام، ناامنی و معضلات اجتماعی (باتنو رایلی، ۲۰۰۲). مراد از فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافتهای شهری است. این بافت ها، به معضلی برای تصمیم گیران، مدیران و مردم شهرهای تاریخی بدل شده است. در این بافت ها، ارزش های نهفته فرهنگی و مدنی کشور، در تنگنای عدم قابلیت بافت برای انطباق با نیازهای زندگی جدید قرار گرفته است. در اردیبهشت ماه سال ۱۳۸۵، شورای عالی شهرسازی برای شناسایی این محدوده ها سه شاخص با مفاهیم زیر تعریف کرد. ریزدانگی: بلوکهای شهری که بیش از ۵۰ درصد قطعات آنها مساحتی زیر ۲۰۰ متر داشته باشند. نفوذناپذیری: بلوکهای شهری که بیش از ۵۰٪ معابر آنها عرض کمتر از شش متر را داشته باشند. ناپایداری: بلوکهای شهری که بیش از ۵۰٪ ابنیه آنها فاقد سیستم سازه ای می باشند. با بررسی بافت فرسوده و مسئله دار شهری و وجود اشتراک و افتراق آنها از یکدیگر چهارگونه مختلف از این نوع بافت ها با ماهیت کاملاً متفاوت قابل تشخیص

می‌باشد. ۱- بافت قدیمی فرسوده (ارزشمند و فاقد ارزش) ۲- بافت میانی فرسوده ۳- بافت جدید فرسوده ۴- بافت روستایی و حاشیه‌ای فرسوده.

انواع مداخله در بافت‌های فرسوده: در اصلاح شهرسازی و برنامه‌ریزی شهری، به منظور بهبود مراکز شهری و یا بطور دقیقتر بافت‌های قدیمی و معمولاً فرسوده شهری راهکارها و مداخلات گوناگونی مطرح می‌شود. انواع مداخله براساس میزان وفاداری به گذشته در سه گروه بهسازی، نوسازی، بازسازی قرار می‌گیرند. بهسازی حداقل مداخله و دستکاری در وضعیت کالبدی موجود را به عمل می‌آورد. بهسازی شامل سلسله اقداماتی است که به منظور بهبود کالبد، که در نتیجه فرسایش فعالیت تحقق یافته است، در کوتاه‌مدت صورت می‌گیرد. در واقع بهسازی زمانی صورت می‌گیرد که فرسودگی نسبی فضا از لحاظ عملکردی حادث شده باشد. در این نوع مداخله اصل بر وفاداری به گذشته و حفظ آثار هویت‌بخش در آنهاست. فعالیت بهسازی با هدف استفاده از امکانات بالقوه و بالفعل موجود و تقویت جنبه‌های مثبت و تضعیف جنبه‌های منفی از طریق ۱- حمایت، ۲- مراقبت، ۳- نگهداری، ۴- حفاظت، ۵- احیا، ۶- استحکام بخشی و ۷- تعمیر صورت می‌پذیرد. این نوع مداخله مخصوص بافت‌هایی است که دارای ارزش تاریخی فرهنگی بوده و دخالت در این بافتها مستلزم رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی می‌باشد.

باز آفرینی شهری و مشارکت مردم: برنامه باز آفرینی، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری به دلیل امکان استفاده از ظرفیت‌های قابل توجه و به دلیل احداث مسکن و توسعه دسترسی به خدمات شهری در آن به عنوان یکی از برنامه‌های سیاست توسعه درون زای شهری محسوب می‌شود لیکن تحقق این برنامه به دلیل سرمایه گذاری هنگفت مورد نیاز آن، با توجه به سطح گسترده بافت‌های فرسوده جز، مشارکت مردم و بخش غیر دولتی امکان پذیر نیست. اما این سوال مطرح می‌شود که چرا تمایلی برای حضور فعال در بازآفرینی، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده به رغم ارزش افزوده آن در ایران را ندارند؟ پاسخ پرسش فوق را می‌توان در پیچیده و چند وجهی بودن مسایل نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری عدم بازگشت سرمایه در برخی از تولیدات فرایند بهسازی و نوسازی مانند شبکه‌های دسترسی و معابر، فضاهای عمومی و سبز جستجو نمود. همچنین مشکلات و معضلات حقوقی و ثبتی و نیز وجود مالکیت‌های موروثی، وقفی، مشارکتی یا مجهول، وجود موانعی از جمله مقاومت برای حفظ برخی از درآمد‌های پنهان در بافت‌های مسکونی فرسوده، مشکلات مربوط به آزاد سازی اراضی و املاک فرسوده، عدم وجود دسترسی‌های ضروری و مناسب برای حمل مصالح ساختمانی و عدم شفافیت در سرمایه گذاری و برگشت سرمایه در این گونه بافت‌ها از دیگر مسایل این فرایند محسوب می‌شوند:

جدول (۱): مقایسه نکات مثبت مشارکت

محاسن برای شهروندان مشارکت کننده	محاسن برای حکومت و دولت
<ul style="list-style-type: none"> - آموزش (آموزش از مسئولین و آگاه کردن آنان) - قانع سازی و روشن کردن مسأله برای مسئولین. - کسب مهارت ها برای فعالین. - شهروندی. 	<ul style="list-style-type: none"> - آموزش (آموزش از شهروندان و آگاه کردن آنها). - قانع سازی شهروندان: اعتماد سازی و برطرف کردن نگرانی - ایجاد همبستگی استراتژیک. - بدست آوردن مشروعیت تصمیم گیری.
<ul style="list-style-type: none"> - بدست آوردن نتایج - بدست آوردن برخی کنترل ها بر فرایند - برنامه ریزی بهتر و تصمیمات اجرایی تر 	<ul style="list-style-type: none"> - بدست آوردن نتایج. - اجتناب از هزینه های دادخواهی. - برنامه ریزی بهتر و تصمیمات اجرایی تر

مأخذ (اردستانی، ۱۳۸۸ص ۴)

با عنایت به مطالب پیش گفته، برای بهرمندی از مشارکت و پویای اجتماعی مردم، رسیدن به شهری پایدار و مشارکتی در سایه حضور فعال و موثر مردم و بخش غیر دولتی و ایجاد بستر مزبور لازم است آنان را مورد تشویق و حمایت قرار داده و به عبارت دیگر توانمند نمود جدول. برای توانمند سازی آحاد مرتبط با امر بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری لازم است در سه محور ذیل برنامه ریزی و اقدام شود.

- ۱- ایجاد انگیزه موثر بین مالکان، سازندگان و سرمایه گذاری غیر دولتی.
- ۲- ایجاد فضای اعتماد آفرین برای مشارکت مالکان، سازندگان و سرمایه گذاران غیر دولتی با همدیگر.
- ۳- ایجاد بستر قانونی مناسب برای التزام مردم به نوسازی و مشارکت در امر نوسازی و رفع موانع قانونی موجود از جمله تناقض بین مصلحت حفظ جان عموم انسان ها و حرمت اعمال حقوق مالکیت فردی. در تشریح علل انتخاب سه محور بالا، مطالب بسیاری مطرح است از جمله: برنامه ریزی و ساماندهی، نظارت و انگیزش از مهم ترین وظایف مدیریت شهری است (خوب آیند، ۱۳۸۴ص ۱۴۱). توسعه و جلب مشارکت همه جانبه آحاد ساکنان، مالکان و افراد علاقمند و ذینفع در امر بهسازی و نوسازی شهری، صرفاً در یک بستر شفاف، مطمئن و مملو از اعتماد متقابل تحقق می یابد. فارغ از مباحث حقوقی، قانونی و قراردادی، آحاد مزبور باید به متولیان، مجریان و مدیران طرح های بهسازی و نوسازی اعم از دولت، شهرداری ها و یا مجریان بخش غیر دولتی اعتماد نموده و به بیان ساده تر رابطه عاطفی و صمیمی برقرار نمایند. لذا اعتماد سازی کلید طلایی یا رمز اصلی مشارکت مردم در باز آفرینی شهری است (آئینی، ۱۳۸۶ص ۱۹۹). در هر صورت عده ای باقی خواهند ماند که به هر دلیل حاضر به همراهی و مشارکت در امر بهسازی و نوسازی نیستند، برای رفع این مانع چاره ای جز استفاده از ابزار قانونی وجود ندارد.

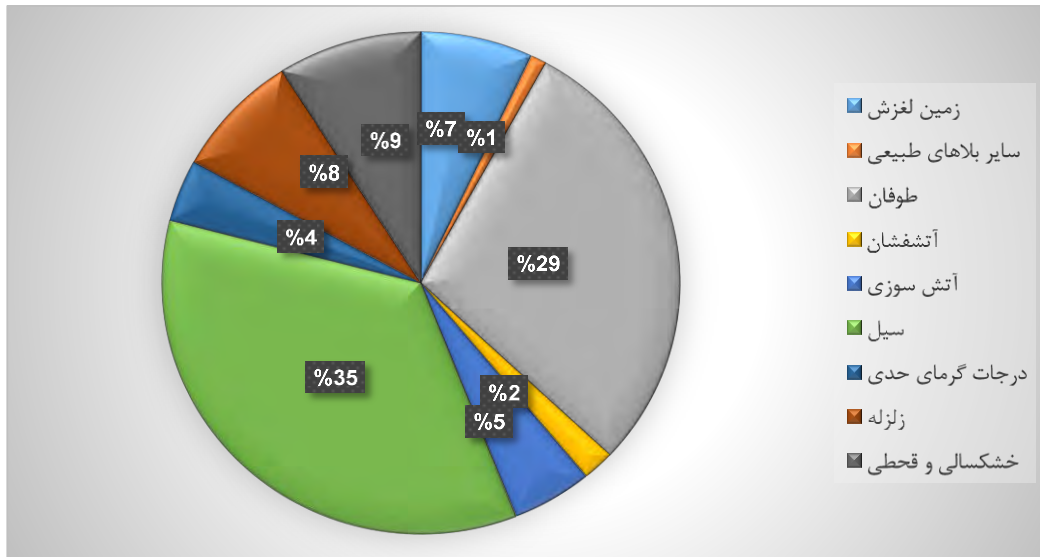


شکل (۱): راه کارهای باز آفرینی و بهسازی بافت های فرسوده شهری

در شکل فوق سه محور (نوسازی مردمی خود جوش، نوسازی مشارکتی، و نوسازی اجباری) مورد بررسی و ارزیابی قرار گرفت. این محورها می تواند به عنوان معیار مناسبی برای ارزیابی برنامه های باز آفرینی و بهسازی شهری مورد استفاده قرار گیرد. بر این اساس برنامه ای می تواند مطلوب ارزیابی شود که در هر سه حوزه پیش گفته زمینه لازم را فراهم نماید به هر میزانی که کمبود و نقص وجود داشته باشد، درجه و مطلوبیت و موفقیت آن برنامه کاهش می یابد. مفهوم بحران: ریشه واژه (Crisis) از کلمه یونانی (Krinein) به معنی نقطه عطف به ویژه درباره بیماری است، همچنین به معنی بروز زمان خطر درباره مسائل سیاسی- اقتصادی است. بحران حادثه ای است که در اثر رخدادها و عملکردهای طبیعی و انسانی به طور ناگهانی به وجود آید و مشقت و سختی را به یک مجموعه و یا جامعه انسانی تحمیل کند که برطرف کردن آن نیاز به اقدامات اضطراری، فوری و فوق العاده است (Amerion et al, 2009: 51 & Pouyan, Jila, 2010). در تعریف های ارائه شده از مدیریت بحران تقریباً این نکته مشترک است که بحران به مجموعه شرایطی گویند که یک فعالیت، یک برنامه عادی از حالت معمولی خود خارج شده و در شرایط و موقعیت خاص خود قرار گیرد (Taghvayi & Kiyani, 2010: 42). ویژگی های بحران را می توان به صورت زیر برشمرد:

- بحران عموماً غیرقابل پیش بینی است (یعنی نمی توان پیش بینی کرد که کی و در کجا اتفاق می افتد).
- بحران ها آثار مخربی دارند و مردمی که تا قبل از بحران نیازمند کمک نبودند به محض وقوع بحران نیازمند کمک می شوند.

- در وضعیت بحرانی معمولاً تصمیم‌گیری در شرایط وخیم و در زمان محدود و اطلاعات مورد نیاز تصمیم‌گیرندگان ناقص است (Aghataher, 2016).
 - ماهیت و آثار طولانی و استهلاکی دارد. و زمان موجود برای پاسخ‌دهی پیش از انتقال تصمیم را محدود کرده و اعضای واحد تصمیم‌گیری را به حیرت و تعجب وا می‌دارد. و محدودیت و فشردگی زمان، غافلگیری، استرس و مخدوش شدن اطلاعات از دیگر ویژگی آن است (Rezaei, 2010, 12).
- مدیریت بحران:** در گذشته بیشتر رویکرد واکنشی در تعاریف حاکم بود، در حالی که امروزه مدیریت بحران با رویکرد پیش‌نگر و واکنشی تعریف می‌شود. مدیریت بحران در برگیرنده عملیات و اقدامات پیوسته پویا بوده و بر اساس فرآیند کلاسیک مدیریت (برنامه ریزی، ساماندهی، تشکیلات، رهبری و کنترل) استوار است (Hosseinzadeh, 2020, 25). در واقع مدیریت بحران مجموعه‌ای از فرایندها را قبل، حین و بعد از وقوع هر بحران پیش‌بینی و برنامه‌ریزی می‌کند تا بتواند تا حد ممکن از تلفات مالی و انسانی هر بحران جلوگیری کند و یا آنها را کاهش دهد (Ahmadi & et al, 2013: 12). بنابراین می‌توان گفت مدیریت بحران به مجموعه‌ای طرح‌ها و روش‌های پیشرفته و خاصی گفته می‌شود که جهت پیشگیری و مهار بحران مورد استفاده قرار می‌گیرند (Garcia-Magarino, 2013).
- مدیریت بحران شهری:** موضوع مدیریت بحران ارتباط خاصی با مباحث برنامه‌ریزی و مدیریت شهری و جغرافیا دارد. به کارگیری اصول و ضوابط شهرسازی و تبیین مفاهیم موجود در این دانش مانند فرم، بافت و ساخت شهر، کاربری اراضی شهر، شبکه‌های ارتباطی و زیرساخت‌های شهری و غیره می‌توانیم تا حدود زیادی اثرات و تبعات ناشی از حوادث طبیعی را کاهش دهیم (Murray, 2003). و از طرف دیگر مدیریت شهری و اداره شهر نیز، نقش مؤثری در کاهش اثرات این حوادث می‌تواند داشته باشد (Ghahremani & Ghodratabadi, 2012: 15). مجموعه فرایندها برنامه‌ریزی، پیش‌بینی، تجهیز، هماهنگی، اجرا، تجزیه و تحلیل، مستندسازی، اسکان موقت و سپس باسازی حوادث شهری چون زلزله، آتش‌سوزی‌های مهیب، برف، سیل، طوفان، رانش زمین و غیره، همه و همه را می‌توان بخش مهمی از مدیریت بحران در شهرها دانست (Savadkohlifar, 2007: 251). وقتی بحث مدیریت بحران شهری به میان می‌آید، منظور این است که تمام ارگان‌ها و سازمان‌هایی که در ساماندهی و زیست شهری مؤثر هستند، باید تحت نظر یک مدیریت واحد باشند تا بتوانند به گونه‌ای متوازن و به دور از ناهماهنگی‌ها و دوباره‌کاری‌ها، شهر را اداره کنند و محیطی آرام و قابل زیست برای شهروندان ایجاد کنند (Azizpour & et al, 2011: 8). مخاطرات طبیعی می‌تواند به زلزله، سیل، خشکسالی، آفات طبیعی، آتشفشان و آتش‌سوزی جنگل‌ها و پدیده‌های جوی اطلاق شود، که هر یک از آنها می‌تواند یک بحران تلقی شود. مدیریت بحران شامل سه فاز قبل، حین و بعد از وقوع بحران است. طبیعی است که بهترین روش برای مقابله با بحران، جلوگیری از رخداد آن است (Saberi & et al, 2018: 11).



شکل (۲): انواع بلایای طبیعی و درصد وقوع آنها - (Panahi, 2013)

۴- مدیریت بحران و برنامه ریزی شهری

آمادگی در مقابل حوادث تا حد زیادی تابع مکان قرارگیری سکونت گاه و جغرافیای طبیعی آن و نیز مشخصات کالبدی سکونتگاه‌هاست (Ziari, Keramatollah, 2010). چنانچه مدیریت بحران را با مفهومی گسترده‌تر از عملیات پس از وقوع سانحه در نظر آوریم، کاهش خطرها، آمادگی ویژه به طور دائمی و رفع احتیاج‌های خاص پس از وقوع سانحه اعم از اضطراری و کوتاه‌مدت یا بلندمدت را دربرداشته و بدین لحاظ، ارتباطی وسیع‌تر با برنامه‌ریزی شهری و طراحی شهری می‌یابد (Zangiabadi, Ali et al, 2010). تاثیر و نقش برنامه‌ریزی شهری در فرآیند مدیریت بحران دارای پنج مرحله می‌باشد که به شرح زیر عبارتند از:

مرحله اول: لحظه‌های وقوع زلزله که مقیاس زمانی آن در حد ثانیه تا حداکثر یک دقیقه می‌باشد. **مرحله دوم:** گریز و پناه. **مرحله سوم:** عملیات امداد و نجات، که از ساعت‌های اولیه شروع و تا هفته‌ها ادامه می‌یابد. **مرحله چهارم:** استقرار موقت. در این گام اسکان موقت و نیز استقرار کاربری‌های شهری مطرح می‌شود و از روزهای اولیه تا ماه‌ها به طول می‌انجامد (Stanganelli, 2008).

مرحله پنجم: مرحله رفع آثار تخریب ناشی از زلزله بوده و عملیات پاک‌سازی و بازسازی را شامل می‌شود. مدیریت بحران بطور دائمی عملیات اضطراری کوتاه‌مدت و بلندمدت را دربر دارد و در نتیجه با برنامه‌ریزی شهری و طراحی شهری و معماری ارتباط پیدا می‌کند. برنامه‌ریزی شهری در فرآیند مدیریت بحران در هفت مقطع زمانی نقش دارد. که در جدول ۲، خلاصه‌ای از این مقاطع و نقش برنامه‌ریزی در آن را نشان می‌دهد (Panahi, 2013: 6).

جدول (۲): نقش برنامه‌ریزی شهری در فرآیند مدیریت بحران در هفت مقطع زمانی

ردیف	زمان	مرحله	نقش برنامه‌ریزی شهری در مدیریت بحران
۱	۵-۱ دقیقه	زمین‌لرزه اصلی	عوامل ایجاد بحران و چگونگی آن به طور عمده به صورت آسیب‌پذیری و به دنبال آن اختلال عملکردهای شهری و تلفات جانی می‌باشد. مدیریت بحران در این مرحله نقشی ندارد.
۲	ساعات اولیه	گریز و پناه	فضاهای باز باید به تعداد کافی و با فواصل زیاد و مناسب بافت مسکونی و یا کاربری‌های عمومی پرجمعیت، قرار گیرد و تا حدی زیادی از تلفات جانی جلوگیری می‌کند.
۳	از ساعات اولیه تا هفته‌ها	کم شدن پس‌لرزه‌ها	ساختار شهر به مفهوم تقسیمات شهری و تفکیک شهر به بخش‌های مختلف توزیع متناسب مراکز شهری و امدادی در هر بخش، پوشش کامل شبکه راه‌ها، وجود دسترسی متعدد و مداوم برای ارسال کمک‌ها برای بخش‌های مختلف شهر و مشخصات طبیعی شهر می‌تواند سازماندهی عملیاتی امدادسانی را ساده‌تر کند.
۴	روزهای اول تا ماه‌ها	استقرار موقت	استقرار موقت کاربری‌های حساس و مهم در سطح شهر بخشی از عملیات این مرحله است و در بازگرداندن شرایط عادی زندگی اهمیت بسزایی دارد. در صورت استقرار و راه‌اندازی کاربری‌هایی مثل بهداشت و درمان، آموزش، خدمات شهری و تاسیساتی، حیات و فعالیت شهر تداوم می‌یابد.
۵	هنگام وقوع	رفع آثار تخریب	عملیات پاکسازی و بازسازی را شامل می‌شود. ترمیم اولیه زیرساخت‌های شهری از جمله راه‌ها، لوله‌کشی آب، برق و گاز صورت می‌گیرد موقعیت استقرار شهر از نظر جغرافیایی و ارتباط با شریان‌های ارتباطی منطقه‌ای، حتی شبکه سکونتگاه‌های منطقه‌ای از نظر پشتیبانی خدماتی سرعت بازسازی را افزایش می‌دهد.

Source: (Nesiani, 2016: 79)

برنامه‌ریزی استراتژیک: براساس برنامه‌ریزی استراتژیک را بدین صورت تعریف می‌کند: برنامه‌ریزی استراتژیک تلاشی است سازمان یافته و منظم برای اتخاذ تصمیمات بنیادی و انجام دادن اقدامات اساسی که سرشت و جهت‌گیری فعالیت‌های یک سازمان با دیگر نهادها را در چهارچوبی قانونی شکل می‌دهند. این تلاش‌ها به سازمان‌ها کمک می‌کند تا بر نقاط قوت خود اتکا یابند، از فرصت‌های عمده بهره گرفته و بر نقاط ضعف و تهدیدات نسبت به خود فایز شوند (برایسن، ۱۳۸۱: ۱۰۲). همان‌طور که از تعریف برنامه‌ریزی استراتژیک بر می‌آید این نوع برنامه‌ریزی یک نوع برنامه‌ریزی فرآیندی است. دلیل فرآیندی بودن برنامه‌ریزی استراتژیک در نوع و گونه پدیده‌هایی است که برای آن‌ها برنامه‌ریزی صورت گرفته است. در برخورد و برنامه‌ریزی با این پدیده‌ها از آن‌جا که دائماً در حال تغییر است باید گونه‌ای از برنامه‌ریزی انجام گیرد که قابلیت بازخورد و تطبیق با شرایط جدید در آن وجود داشته باشد. (Evans et al., ۲۰۰۳: ۸۵). برنامه‌ریزی راهبردی باید بتواند چهارچوبی از اهداف پایه‌ای و سیاست‌های استراتژیک به صورت عام ارایه نماید و به آن دسته از تصمیم‌گیری‌ها که بتواند تغییرات قابل توجهی در شهر یا منطقه ایجاد نماید، توجه بیشتری معطوف کند (بدری، نعمتی، ۱۳۸۸: ۳۷). در هر حال یک استراتژیک در یک مقطع نیازمند بازنگری‌های عمده می‌باشد، زیرا محیط، اولویت‌ها و گروه‌های عمده ذینفع نیز تغییر می‌یابند (مرادی مسیحی، ۱۳۸۱: ۵۴). امروزه از روش *Swot* به عنوان ابزاری کامل و در عین حال ساده در تحلیل استراتژی در اکثر پروژه‌ها و تحقیقات استفاده می‌شود. این روش با بیان

نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها امکان در نظر گرفتن عوامل درونی و بیرونی را به صورت توأم در یک جدول فراهم می‌آورد. (Doratli et al, 2004 : 329). در این روش با توجه به اهداف کلانی که برای محدوده شناسایی شده‌اند، پیشنهادات دقیق اجرایی جهت دستیابی به آن ارائه می‌شوند، به نحوی که بر شالوده نقاط قوت بنا شده و بر نقاط ضعف غلبه نماید. علاوه بر این از فرصت‌ها استفاده نموده، تهدیدات خارجی را تقلیل کند. (Westbrook, 1997: 47 & Hill). با عنایت به مطالب گفته شده در رابطه با برنامه ریزی استراتژیک و تکنیک *Swot* و اطلاعات بدست آمده از پرسشنامه در خصوص شهر ورزنه باتوجه به عوامل بیرونی میتوان به این نتایج رسید که تمایل خانوادگی و همبستگی فامیلی در تمایل ساکنان برای نوسازی و بهسازی بافت موثر باشد و ساکنین به دنبال ساماندهی بافت جهت زندگی راحت‌تر و محیطی مساعدتر هستند. از سوی دیگر داشتن درآمد مکفی و معیشت مناسب در این امر راهگشا خواهد بود زیرا امکان سرمایه گذاری از سوی ساکنان را هم فراهم می‌سازد. این امر خود نیازمند یاری موسسات و شرکتهای خصوصی و حمایت و نظارت دولت است. این بافت با مشکلاتی مانند عرض کم معابر و کمبود امکانات رفاهی و خدماتی دست و پنجه نرم می‌کند که نیازمند برنامه ریزی اجرایی کارآ و اثربخش می‌باشد. ساکنین بافت از شوراها و تشکلهای محلی که مشغول به فعالیت‌اند چندان رضایتی ندارند لازم است جهت رفع این مشکل مشارکت بین مردم و شوراها تقویت گردد در غیر این صورت اکثر روش‌های مداخله باشکست مواجه خواهد شد. این بافت دارای قوت‌هایی است که با تقویت آنها و استفاده صحیح از آنها می‌توان مسیر توسعه و بهبود شرایط زندگی را در این بافت‌ها تسریع بخشید. اکثر مالکیت‌ها در این بافت از نوع شخصی است و این امتیاز امکان دخالت در بافت را راحتتر می‌سازد. این محلات اغلب امن و ساکنین مایل‌اند در این محلات به زندگی خود ادامه‌دهند البته باید این نکته رانیز در نظر داشت که حس تعلق به مکان در انتخاب ساکنین بسیار موثر افتاده است. خانوارهای ساکن اغلب تک خانوار و از زیرساخت‌ها راضی‌اند. درپرسشگری انجام شده اغلب ساکنان ابنیه خویش را قابل نگهداری اعلام نمودند این نشان دهنده علاقه ساکنین به ادامه زندگی در این بافت می‌باشد اما باید توجه داشت که تامین مسکن مناسب و شرایط مطلوب برای زیست شهروندان هدفی ارزشمند و والا، از جایگاه مهمی در میان مسائل توسعه شهری برخوردار است. از این رو یکی از راهکارهای عملی پیشروی مسئولان شهری و شهروندان به منظور تحقق بخشیدن به هدف فوق‌الذکر استفاده از پتانسیلهای نهفته در دل این بافتهای فرسوده و قدیمی است. چرا که با ساماندهی این بافت‌ها می‌توان با کمترین هزینه و در سریعترین زمان به تامین مسکن و خدمات وابسته به آن تحقق بخشید. عدم امکانات مناسب فرهنگی، تفریحی و فضای سبز و عدم پراکنش مناسب امکانات آموزشی از نقاط ضعف این بافت محسوب می‌گردد. مشکلات دیگر مربوط به مدیریت شهری می‌باشد که اغلب به عدم مشارکت‌های مردمی برمی‌گردد. تجربه سالیان در امر بهسازی، نوسازی و ساماندهی بافتهای فرسوده شهری نشان می‌دهد که بدون استفاده از رویکرد مشارکتی نمی‌توان پیشرفتی در این امر حاصل کرد. حرکت بهسازی و نوسازی بافت شهرها امر پیچیده‌ای است که نیاز به مشارکت آحاد مرتبط با این امر دارد. با توجه به تحلیل صورت گرفته به روش مدل *Swot* نمودار آن نیز رسم شده که

نشان‌دهنده ارزیابی مباحث مطرح شده می‌باشد. جدول زیر بخوبی نشان‌دهنده این است که فرصت‌ها، قوت‌ها و ضعف‌ها به طور تقریبی در حد یکدیگرند. اما تهدیدها در مرتبه پایین‌تری قرار دارد که با تقویت نقاط قوت و فرصت‌های موجود در بافت و کاهش تهدیدها و ضعف‌ها می‌توان بر کارآمدی این بافت افزود و از ناپایداری و فرسودگی در آن جلوگیری کرد.

۵- معرفی محدوده مورد مطالعه

شهر باغستان با مساحتی در حدود ۸۸۸۵/۶۵۷۸ هکتار در جنوب غرب استان تهران و شرق شهرستان شهریار واقع گردیده است که در سال ۱۳۸۳ از شهرداری تهران مجزا و مجدداً در حوزه شهرستان شهریار قرار گرفت. شهری نوپا با ویژگیهای منحصر به فرد: آب و هوای مطلوب و معتدل، همجوار با پایتخت، ارتباط مستقیم با ۲ فرودگاه بین‌المللی، اراضی سرسبز، مستعد و حاصلخیز، باغات و مزارع، قدمتی تاریخی (که مربوط به دوره آهن می‌باشد) مناظر زیبا و فرح بخش، برخوردار از صنایع مختلف و دارای بزرگترین شهرک صنعتی شهرستان شهریار می‌باشد. آمار جمعیتی باغستان به همراه روستاها و آبادیها، بر اساس نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ به شرح ذیل می‌باشد:

جدول (۳): بررسی جمعیت شهر باغستان به تفکیک محلات

جمعیت	شهر باغستان به تفکیک محلات
۱۰۵۰۰۵	باغستان
۳۶۵۱	دهشاد بالا
۱۲۹۱	دهشاد پایین
۳۵۲	بادامک
۵۷۱	قلعه بهاء
۲۶۷۹	کوی سازمان ۲۲ بهمن
۱۲	ورامینک
۱۱۳۵۴۹	جمع:

۶- یافته های پژوهش (تجزیه و تحلیل کمی داده ها)

در این پژوهش برای انجام تجزیه و تحلیل *Swot* و برای شناسایی و تعیین نقاط قوت و ضعف و فرصت ها و تهدیدهای محدوده مطالعاتی، ابتدا به کمک پرسش نامه از افراد آگاه و ساکنان بافت فرسوده محله شهر باغستان، اطلاعات مورد نیاز جمع آوری شد. سپس با در نظر گرفتن پاسخ های داده شده و بازدید دوباره برای کنترل صحت و دقت پاسخ ها از محل به عمل آمد و اطلاعات تکمیلی از طریق مصاحبه با ساکنان به دست آمد. در نهایت به تعیین مهم ترین عوامل تأثیرگذار درونی و بیرونی بر کارکردها، بافت و ساخت محدوده فرسوده محله این شهر، اقدام شد. به منظور ارزیابی میزان تأثیرات هرکدام از عناصر و عوامل تشکیل دهنده ماتریس های نقاط قوت و ضعف، ابتدا با استفاده از مقایسه دودویی عناصر ماتریس، وزن و ضریب اهمیت اولیه ای برای هرکدام از نقاط قوت و ضعف شناسایی شده، تعیین شده است. در ردیف رتبه بندی با توجه به اهمیت هرکدام عوامل تعیین شده، امتیاز نمره از ۱ تا ۵ تخصیص داده شده است. از حاصل ضرب وزن اولیه هر عامل بر رتبه آن، امتیاز نهایی یا امتیاز وزنی عوامل به دست آمده است. بعد از این مرحله به ارزیابی، شناسایی و مشخص کردن آثار محیط خارجی (فرصتها و تهدیدها) چالشها و فرصتهای فراروی بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده این شهر پرداخته شد و با توجه به تأثیرات هر یک از عوامل به رتبه بندی و وزن دهی آنها پرداخته شد.



جدول (۴): ماتریس ارزیابی نقاط ضعف و قوت ناشی از عوامل درونی

امتی از نهایی	نمر ه	ضریب (نرمال شده)	عوامل درونی	
۰,۲۸	۴	۰,۰۷	S1- بالا بودن سابقه سکونت افراد و قیمت مناسب اراضی	C S S
۰,۱۸	۳	۰,۰۶	S2- همگرایی به دلیل شباهت های اجتماعی - اقتصادی و فرهنگی ساکنین بافت	
۰,۱۲	۲	۰,۰۶	S3- ایجاد حس رقابت بین ساکنین جهت ساخت واحدهای مسکونی	
۰,۱۸	۳	۰,۰۶	S4- بالا بودن احساس تعلق به محله به دلیل مالکیت مسکن	
۰,۲۱	۳	۰,۰۷	S5- نبود کاربری های نامناسب در داخل بافت مسکونی	
۰,۱۶	۴	۰,۰۴	S6- افزایش سرانه مسکونی وجبران کمبودهای ناشی از ریزدانه‌گی بافت	
۰,۱۶	۴	۰,۰۴	S7- تقویت هویت محلی در نتیجه ساخت خودیار واحد مسکونی واحساس تعلق به آن	
۰,۰۹	۳	۰,۰۳	S8- کمی فاصله، بین واحدهای مسکونی در بافت با هسته های خدماتی و اداری شهر	
۰,۱۲	۳	۰,۰۴	S9- ارتفاع نسبتاً یکسان و کم واحدهای ساختمانی در بافت فرسوده	
۰,۱۶	۴	۰,۰۴	S10- ایجاد فضاهای جدید جهت رفع کمبودهای خدماتی ناشی از عقب نشینی ساختمان و امکان ایجاد شبک‌ه گذر بندی مناسب و بهره مندی بیش تر از خدماتی چون حمل و نقل عمومی	
۰,۰۶	۱	۰,۰۶	W1- نادیده انگاشتن نیروهای اجتماعی در طرح های مصوب و اجرایی مربوط به بافت	C S S
۰,۱۰	۲	۰,۰۵	W2- نبود پیاده روهای پیوسته و مناسب در بافت	
۰,۱۲	۳	۰,۰۴	W3- آشفتگی سیما و منظر شهری و نامناسب بودن قطعات به لحاظ طولی و عرضی به دلیل شکل ارگانیک بافت	
۰,۲۱	۳	۰,۰۷	W4- عدم تمایل ساکنین به تعامل با ساکنین بافت فرسوده در فضاهای گذراندن اوقات فراغت، آموزشی و فرهنگی	
۰,۲۰	۴	۰,۰۵	W5- وجود تبعیض در استفاده از خدمات شهر به دلیل تفاوت طبقه اجتماعی	
۰,۱۵	۳	۰,۰۵	W6- نبود سیستم های ایمنی و مدیریت بحران در اطفاء حریق در واحدهای مسکونی	
۰,۱۲	۲	۰,۰۴	W7- وجود رفتار مجرمانه و نابهنجار در نقاط خاصی از بافت	
۰,۲۰	۴	۰,۰۵	W8- بروز مشکلات فراوان در ارائه و خدمات امدادی از جمله دسترسی سریع به آمبولانس، آتش نشانی، پلیس و غیره در مواقع اضطراری	
۰,۰۸	۲	۰,۰۴	W9- نبود یا کمبود تسهیلات لازم مانند خط کشی خیابان و چراغ مخصوص عابر برای گذر عابران پیاده از عرض معابر پیرامون بافت	
۰,۰۹	۳	۰,۰۳	W10- پایین بودن منزلت اجتماعی و خود باختگی اجتماعی و افزایش محلات فقیر نشین با ورود مهاجران	
۲,۸ ۴		۱,۰۰	مجموع	

منبع: نگارندگان

جدول (۵): ماتریس ارزیابی فرصت‌ها و تهدیدات ناشی از عوامل بیرونی

امتیاز نهایی	نمره	ضریب (نرمال شده)	عوامل بیرونی	
۰,۱۲	۳	۰,۰۴	O1- وجود کارکردهای خدماتی، حمل و نقل در محدوده بافت با نقش منطقه ای	فناوری‌ها
۰,۱۶	۲	۰,۰۸	O2- ساختار پیچیده سیستم فعال شهری و توجه مدیران و متولیان شهری به این نوع ساختار	
۰,۲۰	۴	۰,۰۵	O3- ایفای نقش مشارکتی با نهادهای غیر دولتی در مدیریت و برنامه ریزی شهر	
۰,۱۵	۳	۰,۰۵	O4- استفاده از فضاهای باز داخل محله جهت تامین انبار و مصالح مورد نیاز ساخت و ساز	
۰,۲۰	۴	۰,۰۵	O5- ایجاد شورا های محله ای به عنوان حلقه واسط بین مردم و دولت	
۰,۲۸	۴	۰,۰۷	O6- حمایت مالی از طریق باورهای دینی (وقف، خیریه، قرض الحسنه)	
۰,۱۶	۲	۰,۰۸	O7- توجه به فضاهای فرهنگی، هنری، ورزشی و فراغتی در بافت های فرسوده و ارائه محدودیت زمانی در رفع مشکلات آنها در قانون برنامه پنجم توسعه کشور.	
۰,۱۶	۴	۰,۰۴	O8- استفاده از فضاهای باز اطراف محله جهت تامین خدمات، تاسیسات و تجهیزات شهری چون پارکینگ، فروشگاه، فضاهای فرهنگی فضای سبز.	
۰,۱۰	۲	۰,۰۵	O9- امکان مشارکت مالکین در ساماندهی بافت فرسوده از طریق اعطای تسهیلات مالی و اعتباری	
۰,۱۰	۲	۰,۰۵	O10- پتانسیل ایجاد مشارکت مردمی به دلیل جوان بودن جمعیت	
۰,۱۵	۳	۰,۰۵	T1- آسیبهای اجتماعی از جمله فروش مواد مخدر، اعتیاد و دعوا های خیابانی	توسعه
۰,۸	۲	۰,۰۴	T2- ابهام در ضوابط و مقررات شهرسازی مربوط به ساماندهی نمای شهری	
۰,۱۹	۳	۰,۰۳	T3- ناپایداری در قیمت مصالح ساختمانی و تورم در مقیاس کشور که موجبات فشار مالی بر سازندگان و در نتیجه موجب ناقص ماندن ساخت و ساز ها می شود	
۰,۱۶	۴	۰,۰۴	T4- عدم آگاهی نسبت به حقوق شهروندی	
۰,۲۰	۴	۰,۰۵	T5- نادیده انگاشتن نقش مردم در مشارکت و تصمیم سازی	
۰,۰۶	۲	۰,۰۳	T6- تعدد نهادهای تصمیم گیری و فاصله زیاد مابین دستگاه های تصمیم گیر و تصمیم ساز در امور مربوط به بافت های فرسوده	
۰,۱۲	۲	۰,۰۶	T7- عدم توزیع عادلانه ثروت، قدرت، خدمات و درآمد	
۰,۰۱۲	۳	۰,۰۴	T8- عدم توانایی مالی ساکنان برای نوسازی و بهسازی	
۰,۰۹	۳	۰,۰۳	T9- عدم رعایت نکات ایمنی و استفاده از مصالح بی دوام و کم دوام در اغلب ابنیه محله	
۰,۱۴	۲	۰,۰۷	T10- عدم توانایی مالی ساکنان برای نوسازی و بهسازی، وسطح پایین سواد	
۲,۶۷		۱,۰۰	مجموع	

منبع: نگارندگان

۶-۱- تحلیل توصیفی بر اساس پرسشنامه

در راستای اجرای تجزیه و تحلیل کمی توصیفی، در راستای رسیدن به اهداف طرح به تنظیم ۳۸۵ پرسشنامه بر اساس طیف لیکرت پرداخته شد و سپس در بین شهروندان شهر باغستان که بصورت تصادفی انتخاب شده بودند توزیع گردید. و بعد از ارائه توضیحاتی در زمینه طرح مطالعاتی از آنها خواسته شد در

کمال دقت نسبت به تکمیل پرسشنامه اقدام نموده و پس از تکمیل کلیه پرسشنامه ها، نسبت به جمع بندی نتایج حاصله اقدام گردید. سپس به ترسیم جدول توزیع فراوانی و نمودارهای توزیع فراوانی در تحلیل توصیفی اقدام گردیده است.

تا چه اندازه اجرای پروژه تجمیع بافت فرسوده باعث بهبود کیفیت زندگی شما شده است؟

طی بررسی های بعمل آمده ۳۷٪ شهروندان این شهر میزان بهبود کیفیت زندگی خود را با اجرای پروژه های تجمیع خیلی زیاد و زیاد اعلام نموده اند و ۶۳٪ بهبود کیفیت زندگی خود را متوسط، کم و خیلی کم اعلام نموده اند.

جدول ۶: میزان بهبود کیفیت زندگی شهروندان با اجرای پروژه های تجمیع بافت فرسوده

حجم نمونه	خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	تا چه اندازه اجرای پروژه تجمیع بافت فرسوده باعث بهبود کیفیت زندگی شما شده است؟
۳۸۵	۱۴	۱۰۲	۱۱۵	۵۸	۶۹	فراوانی مطلق
	۰/۱۱	۰/۲۶	۰/۳	۰/۱۵	۰/۱۸	فراوانی نسبی
	%۱۱	%۲۶	%۳۰	%۱۵	%۱۸	درصد کل

منبع: یافته ای تحقیق

نمودار ۱: میزان بهبود کیفیت زندگی شهروندان با اجرای پروژه های تجمیع بافت فرسوده



مأخذ یافته های تحقیق

- به نظر شما وجود فرهنگ آپارتمان نشینی در بین همسایگان به چه میزان بر روی بهبود کیفیت زندگی در خانه های تجمیع شده موثر است؟

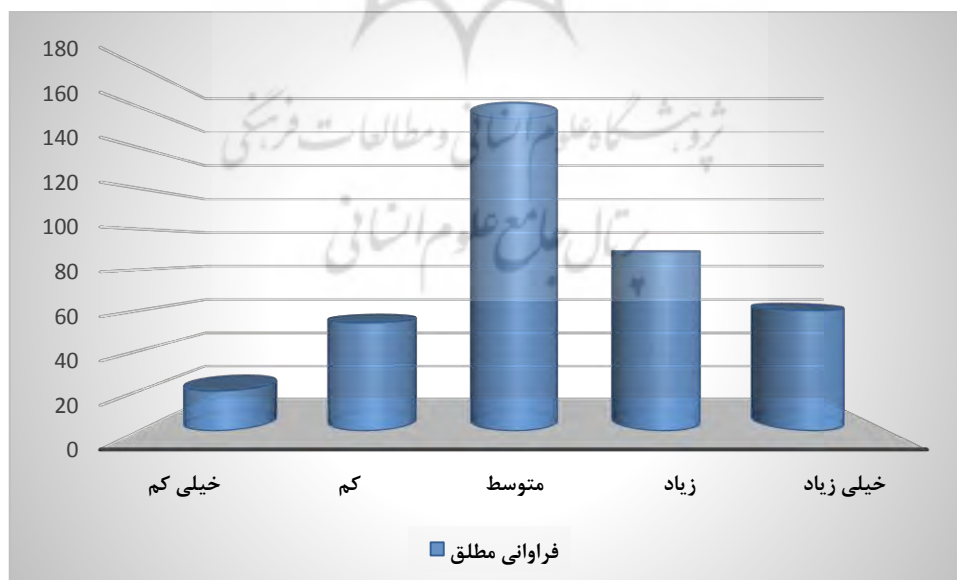
طی بررسی های بعمل آمده ۶۱٪ شهروندان میزان تأثیر فرهنگ آپارتمان نشینی همسایگان بر روی بهبود کیفیت زندگی در خانه های تجمیع کم و خیلی کم و متوسط اعلام نموده و ۳۹٪ آنها گزینه های زیاد و خیلی زیاد را انتخاب کرده اند.

جدول ۷: میزان تأثیر فرهنگ آپارتمان نشینی همسایگان بر روی بهبود کیفیت زندگی

حجم نمونه	خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	به نظر شما وجود فرهنگ آپارتمان نشینی در بین همسایگان به چه میزان بر روی بهبود کیفیت زندگی در خانه های تجمیع شده موثر است؟
۳۸۵	۶۰	۸۹	۱۶۲	۵۴	۲۰	فراوانی مطلق
	۰/۱۶	۰/۲۳	۰/۴۲	۰/۱۴	۰/۰۵	فراوانی نسبی
	%۱۶	%۲۳	%۴۲	%۱۴	%۵	درصد کل

مأخذ یافته های تحقیق

نمودار ۲: میزان تأثیر فرهنگ آپارتمان نشینی همسایگان بر روی بهبود کیفیت زندگی



منبع: یافته های تحقیق

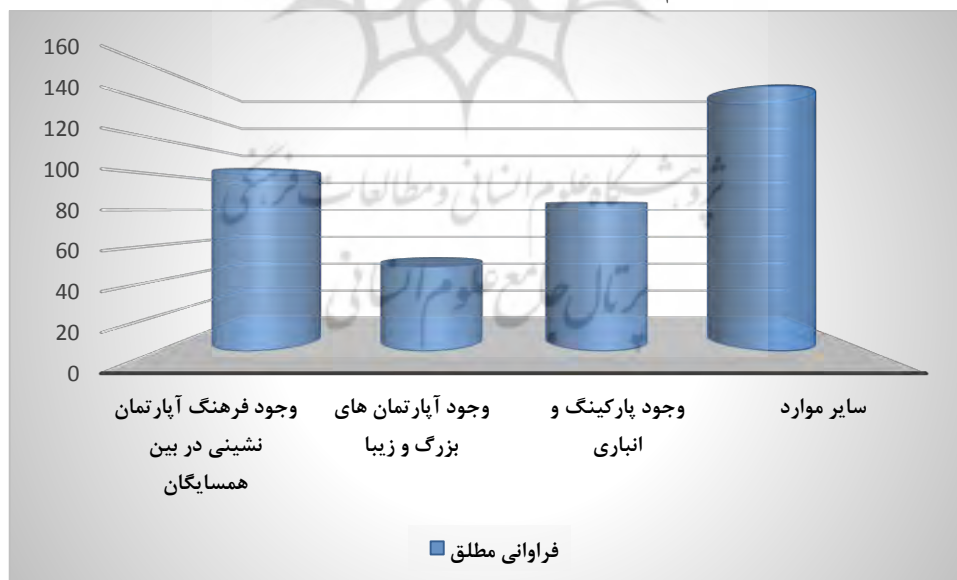
- به نظر شما مهم ترین عامل تأثیر گذار بر روی بهبود کیفیت زندگی چه می تواند باشد؟
 طی بررسی های بعمل آمده ۲۸٪ پاسخ دهنده گان گزینه وجود فرهنگ آپارتمان نشینی در بین همسایگان را بیشترین عامل تأثیر گذار بر روی بهبود کیفیت زندگی در خانه های تجمیعی می دانند و ۲۱٪ شهروندان گزینه پارکینگ و انباری را مهم ترین عامل تأثیر گزار بر روی بهبود کیفیت زندگی در خانه های تجمیعی معرفی کرده اند.

جدول ۸: مهم ترین عامل تأثیر گذار بر روی بهبود کیفیت زندگی

حجم نمونه	سایر موارد	وجود پارکینگ و انباری	وجود آپارتمان های بزرگ و زیبا	وجود فرهنگ آپارتمان نشینی در بین همسایگان	به نظر شما بیشترین عامل تأثیر گذار بر روی بهبود کیفیت زندگی چه می تواند باشد؟
۲۸۵	۱۵۰	۸۴	۴۸	۱۰۳	فراوانی مطلق
	۰/۳۹	۰/۲۱	۰/۱۲	۰/۲۸	فراوانی نسبی
	%۳۹	%۲۱	%۱۲	%۲۸	درصد کل

منبع: یافته های تحقیق

نمودار ۳: مهم ترین عامل تأثیر گذار بر روی بهبود کیفیت زندگی



منبع: یافته های تحقیق

- تا چه اندازه در محله شما باعث بهبود وضعیت کالبدی محله و ارتقاء خدمات شهری شده است؟

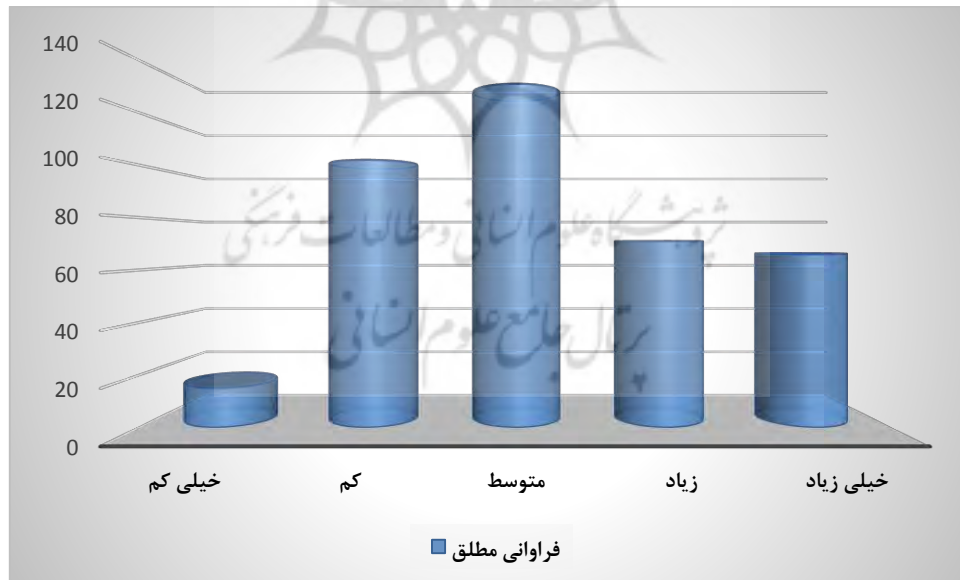
طی بررسی های بعمل آمده ۳۵٪ شهروندان در زمینه میزان بهبود وضعیت کالبدی محله و ارتقاء خدمات شهری در راستای پروژه های تجمیع خیلی زیاد و زیاد اعلام نموده اند و ۶۵٪ شهروندان میزان بهبود وضعیت کالبدی محله و ارتقاء خدمات شهری را در راستای پروژه های تجمیع متوسط، کم و خیلی کم بیان کرده اند.

جدول ۹: میزان بهبود وضعیت کالبدی محله و ارتقاء خدمات شهری در راستای

حجم نمونه	خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	تا چه اندازه ایجاد تجمیع در محله شما باعث بهبود وضعیت کالبدی محله و ارتقاء خدمات شهری شده است؟
۳۸۵	۶۶	۷۱	۱۳۱	۱۰۲	۱۵	فراوانی مطلق
	۰/۱۷	۰/۱۸	۰/۳۵	۰/۲۶	۰/۰۴	فراوانی نسبی
	%۱۷	%۱۸	%۳۵	%۲۶	%۴	درصد کل

منبع: یافته های تحقیق

نمودار ۴: میزان بهبود وضعیت کالبدی محله و ارتقاء خدمات شهری



منبع: یافته های تحقیق

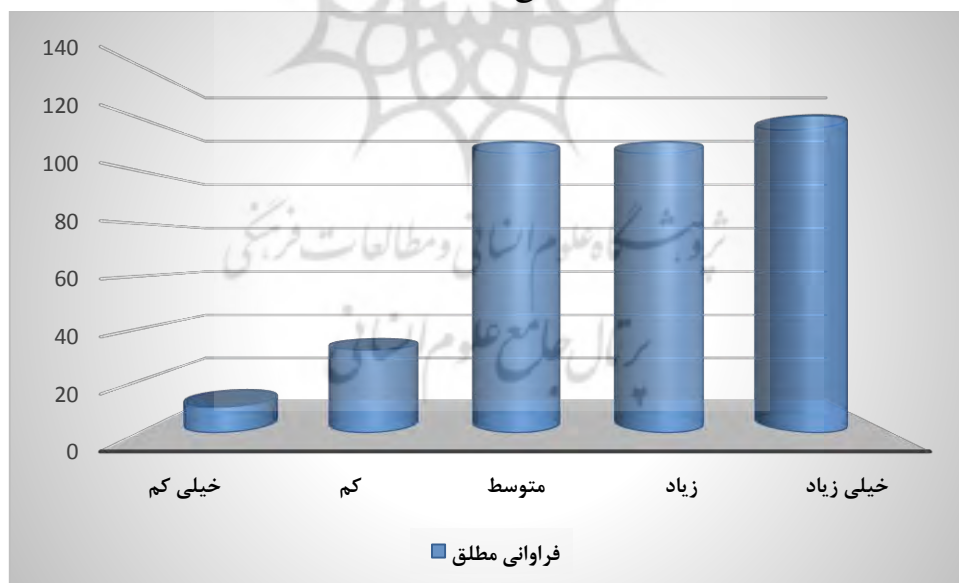
- تا چه اندازه در صورت رفع مشکلات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی شما استقبال می کنید؟
 طی بررسی های بعمل آمده ۴۱٪ شهروندان میزان استقبال از طرح تجمیع را در صورت رفع موانع و مشکلات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی متوسط، کم و خیلی کم اعلام کرده و ۵۹٪ شهروندان گزینه های زیاد و خیلی زیاد را مشخص کرده اند.

جدول ۱۰: میزان استقبال شهروندان در صورت رفع مشکلات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی آنها

حجم نمونه	خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم	خیلی کم	تا چه اندازه در صورت رفع مشکلات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، شما استقبال می کنید؟
۳۸۵	۱۲۱	۱۱۱	۱۱۱	۳۲	۱۰	فراوانی مطلق
	۰/۳	۰/۲۹	۰/۲۹	۰/۱	۰/۰۲	فراوانی نسبی
	٪۳۰	۲۹۵	٪۲۹	٪۱۰	٪۲	درصد کل

منبع: یافته های تحقیق

نمودار ۵: میزان استقبال شهروندان از رفع مشکلات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی آنها



منبع: یافته های تحقیق

۷- نتیجه گیری

مقوله فرسودگی بافت های شهری، در اکثر شهرهای بزرگ کشورمان نیز مطرح بوده و هر کدام از شهرها دارای بافت هایی هستند که به درجات مختلف دچار فرسودگی کالبدی، عملکردی و ترافیکی و زیست محیطی می باشد. البته عوامل و حوادثی که در دوران های گذشته موجب فرسودگی شهرها می شدند با آنچه امروزه شهرها را متأثر می سازد متفاوت بوده، در دوران های گذشته شهرها بیشتر به دلیل انگیزه های سیاسی، اقتصادی، به وجود می آمدند و با تضعیف یکی از این عوامل نیز به یک بار، از رونق می افتادند اما در عصر حاضر نظام شهرها تحت تأثیر عوامل دیگری چون رشد و توسعه شهرها، افزایش جمعیت، متمرکز شدن کارخانجات صنعتی و ایجاد مراکز تجاری مدرن و.. متزلزل گردیده و کارکرد خود را از دست داده و فرسوده می گردند و برای معاصرسازی و رسیدن به رشد و توسعه جدید همیشه در تلاش هستند ولی در این میان برخی بخش های شهر معمولاً مقاومت کرده و اغلب به صورت یکپارچه هویت و عظمت خود را به عنوان بافت های تاریخی و فرهنگی حفظ نموده و مقوله بافت فرسوده نمایان می شود که این پدیده مجموعه ای از مشکلات در هم تنیده اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی است که در حال حاضر با مقیاسی وسیع تر از آنچه که پیش از این بوده در حال رشد و گسترش می باشد. در انتها می توان چنین نتیجه گرفت که تحولات شهرنشینی در دهه های اخیر با تغییرات عمده در بافت های شهری همراه بوده است. راهکارهای متناسب برای بهسازی، ساماندهی و رفع معضلات بافت های فرسوده بسته به نوع مسئله، وسعت و شدت آن متفاوت است. از این رو بایستی برای ارائه راهکارها مناسب به بررسی مسئله و شناسایی ابعاد، وسعت و شدت آن پرداخته و علاوه بر آن زمینه های اولیه و علل شکل گیری بافت های فرسوده و نحوه ارتباط کالبدی و اجتماعی آن با بخش های مجاور را مورد تدقیق قرار داد. شرایط و ویژگی های کلی شهر، سیاست های کلان موجود و امکانات خاص، هریک می توانند در انتخاب راهبردهای مواجهه با بافت های فرسوده موثر واقع شود. در این پژوهش به بررسی عوامل بیرونی و درونی برای بهسازی بافت های فرسوده شهر باغستان با رویکرد بالا بردن ارتقاء کیفیت زندگی شهری پرداخته شد و می توان گفت این شهر از دوران پیدایش اولیه رشد نامنسجم و درهم تنیده ای داشته است و مشکل بافت فرسوده این شهر بیشتر به مسائل اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی باز می گردد، لذا می توان با اجرای استراتژی های حاصل از این پژوهش و مشارکتی کردن آنها زمینه توسعه، بهسازی و نوسازی این شهر را فراهم ساخت. و افزایش و رشد سریع جمعیت، توأم با گسترش شهرنشینی و شهری شدن جهان، مشکلات فراوانی در کشورهای مختلف، به ویژه کشورهای جهان سوم ایجاد کرده است. شهرها با افزایش ناهنجاری اجتماعی، کمرنگ شدن هویت و حس تعلق اجتماعی، کمبود مسکن و گسترش آلونک نشینی و اسکان غیر رسمی، کاهش ایمنی و امنیت شهرها، گسترش مشکلات آلودگی اجتماعی و محیطی و در مجموع کاهش کیفیت زندگی مواجه می شوند و مؤلفه های کیفیت محیط اقتصادی، کیفیت محیط کارکردی، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده، کیفیت حمل و نقل و کیفیت اجتماعی از ضروریات بهبود کیفیت زندگی در این شهر می باشد.

منابع و مأخذ

۱. ابراهیم زاده، عیسی و همکاران، ۱۳۹۰، تحلیلی بر ساماندهی مداخله در بافت فرسوده شهری، فصلنامه پژوهش های جغرافیایی انسانی، شماره ۸۱، ص ۲۳۴.
 ۲. بوجانی، محمد حسین، ۱۳۸۴، نوسازی و احیای نواحی فرسوده شهری، شهرداریها، شماره ۶۴، سال ششم.
 ۳. ترنر، تام، ۱۳۷۶، شهر همچون چشم انداز، نگرشی فراتراز فرانوگرایی، به طراحی و برنامه ریزی شهری، ترجمه فرشاد نوریان، تهران، شرکت پردازش و برنامه ریزی شهری.
 ۴. حبیبی، کیومرث و پور احمد و مشکینی، ابوالفضل، ۱۳۸۶، نوسازی و نوسازی بافت های کهن، چاپ اول، انتشارات دانشگاه کردستان.
 ۵. حبیبی، محسن و ملیحه مقصودی، ۱۳۸۱، مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران.
 ۶. داودپور، زهره، ۱۳۹۰، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری، فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط شماره ۱۵، ص ۳۱.
 ۷. رهنما، محمد رحیم، ۱۳۸۸، برنامه ریزی مناطق مرکزی شهرها، چاپ اول، انتشارات دانشگاه فردوسی مشهد.
 ۸. رستمی، صداقت، ۱۳۸۹، تدوین شاخص های شناسایی بافت های ناکارآمد، مجله علمی تخصصی برنامه ریزی فضایی، سال اول، شماره اول، ص ۱۰۳-۱۲۰.
 ۹. زیاری، کرامت اله، ۱۳۸۰، توسعه پایدار و مسئولیت برنامه ریزان شهری در قرن بیست و یکم، مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه تهران، شماره ۱۶۰، ص ۳-۳۵۸.
 ۱۰. سرایی، محمد حسین و عبدالحمید زارعی فرشاد، ۱۳۸۸، جای پای بوم شناختی به عنوان شاخص سنجش پایداری اجتماعات، مجله محیط شناسی، شماره ۵۰، ص ۲۶.
 ۱۱. سجادی، ژیلا، ۱۳۹۰، تحلیل اجتماعی فضایی در بافت های فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت مرکزی فرسوده شهر سردشت، مجله پژوهش و برنامه ریزی شهری، سال دوم، شماره ۶، ص ۵۵-۷۰.
 ۱۲. شماعی، علی و پوراحمد، ک، ۱۳۸۵، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران.
 ۱۳. کوچکی، غلام، ۱۳۸۶، تحلیل ساختار کالبدی، فیزیکی بافت قدیم شهر خرم آباد، پایان نامه کارشناسی ارشد، جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه اصفهان.
 ۱۴. عندلیب، ع. ۱۳۸۷، مجموعه یادداشت های نوسازی بافت های فرسوده، سازمان نوسازی شهری تهران.
 ۱۵. مشهدی زاده، دهقانی، ناصر، ۱۳۸۵، تحلیلی از ویژگی های برنامه ریزی شهری در ایران، تهران، چاپ سوم، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران.
 ۱۶. مهدی زاده، جواد، ۱۳۸۳، جایگاه میراث فرهنگی در توسعه پایداری شهری، فصلنامه جستارهای شهرسازی.
 ۱۷. مهندسین مشاور آبان و سرشماری های عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۹۰، ۱۳۶۵.
 ۱۸. Balchin, Paul and soon (1998), *Urban land Economics*, Machmillan, Ltd, U. K.
 ۱۹. Chapin, S (1979). *Urban Land use Planning*, New York.
 ۲۰. Campbell, Scott (1996), "Green Cities, Growing Cities, Just Cities Urban Planning and the Contradictions of Sustainable Development", *Journal of the American Planning Association* 296-312 :3 (62).
 ۲۱. Loosum, R, (1996). *Urban conservation policy and the pre servation of historical and cult*.
 ۲۲. Roberts, P., Sykes, H. (.2000) *Urban Regeneration: Handbook*. London: Sage Publications.
 ۲۳. Maron, Daniel D., Wackernagel, Mathis, Kitzes, Justin A., Goldfinger, Steven H., Boutaud, Aur-lien (2008). "Measuring sustainable development - Nation by nation", *Ecological Economics*, 64: 470 - 47.
 ۲۴. Norbe, E. (2002), *Urban Regeneration Experiences in Brazil: Historical Preservation, Tourism Development and Gentrification*.
 ۲۵. Nikolaou, I. E., Evangelinos, K. I. (2010). A SWOT analysis of environmental management practices in Greek Mining and Mineral Industry. *Resources Policy*, 35(3): 226-234.
- Falamaki, S; (1384). *Urban renwal and reairmen.T*