

تحلیل راهبردی و مدیریت نوسازی بافت‌های فرسوده. مورد مطالعه: شاهین‌دژ

رحیم سرور^۱، نوبخت سبحانی^{۲*}، سمیه محمدی حمیدی^۳ و مجید اکبری^۴

^۱استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد واحد علوم تحقیقات تهران
^۲دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم تحقیقات تهران
^۳دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه محقق اردبیلی، اردبیل، ایران
^۴دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری تحصیلات تکمیلی دانشگاه پیام نور تهران
تاریخ دریافت: ۹۴/۶/۲۸؛ تاریخ پذیرش: ۹۵/۲/۱۲

چکیده

بافت فرسوده به سبب قدمت و فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن، می‌تواند منجر به از بین بردن منزلت آن در اذهان شهروندان شود و لزوم توجه هر چه بیشتر به این بافت‌ها و تأمین امکانات بهداشتی-درمانی، بهبود تأسیسات و تجهیزات شهری و غیره در این قبیل مکان‌ها از نیازهای ضروری برای جلوگیری از مهاجرت طبقات مرفه و متوسط از این بافت‌ها و تبدیل شدن آن‌ها به مکان تمرکز فقر می‌باشد. هدف از این مقاله تحلیل فضایی بافت‌های فرسوده در شهر شاهین‌دژ می‌باشد. روش پژوهش به صورت توصیفی-تحلیلی و با استفاده از مطالعه اسنادی و پرسش نامه خانوار و مطالعه میدانی انجام گرفته است و از شاخص‌های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی که تعداد آن‌ها غالب بر ۲۸ شاخص اولیه بود، برای جمع‌آوری داده‌ها استفاده شده است. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از نرم‌افزار SPSS استفاده شده است؛ در نهایت یافته‌ها منعکس‌کننده این مطالب است که شاخص کالبدی با میزان تأثیر ۲۵٫۱ درصد و شاخص اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی به ترتیب با تأثیر (۱۵٫۳۳)، (۶٫۹) و (۶٫۶۶) به‌عنوان مهم‌ترین معضل در بافت فرسوده شهر شاهین‌دژ شناخته شدند و در نهایت برای شناسایی نقاط قوت، ضعف، تهدید و فرصت‌های پیش روی بافت فرسوده در شهر مورد مطالعه از مدل (SWOT) بهره گرفته شد که بهترین راهبرد برای آن، راهبرد تهاجمی انتخاب گردید.

واژه‌های کلیدی: مدیریت، بافت فرسوده، سوات، شاهین‌دژ

مقدمه

است و از این حیث می‌توان شهرها را با موجودات زنده شبیه دانست که همواره در سیر تکاملی خود، سیکل حیات فیزیکی خود را پشت سر می‌گذارند. تجدید مکرر این سیکل (تغییر، تحول، رشد و توسعه) نشانگر پویایی فضای کالبدی شهری می‌باشد. همزمان با تداوم سیکل حیات شهرها، عناصر شهری نیز دچار تحول می‌شوند (محمدی و زواره‌بیدگلی، ۱۳۸۸: ۲۳)؛ ولی در قرن بیست‌ویکم به دنبال سپری شدن دوران اقدامات اضطراری مباحث کیفی کارکردی-کالبدی شهرها مدنظر قرار گرفته است (Carmon, 1999, 158)؛ در همین راستا می‌توان نتیجه گرفت که، تمدن کنونی بیش‌ازپیش شهری شده و رشد شهری، مرزبندی‌های کالبدی-اجتماعی و پیچیده شدن روزبه‌روز سکونت‌گاه‌های شهری پیامدهای ناگواری را بر پیکر

تا قبل از جنگ جهانی و تحولات ناشی از انقلاب صنعتی، تغییرات جوامع شهری بسیار بطئی و نامحسوس بوده و به تبع آن، کالبد شهرها نیاز به دگرگونی قابل توجهی نداشته‌اند (علی‌پور و خادمی، ۱۳۹۰: ۸۱). لذا در نخستین سال‌های قرن بیست و یکم تحولاتی شگرف در زندگی انسان‌ها رخ داده است که این تحولات در بستر جهانی شدن اقتصاد و فرهنگ، روابط اجتماعی و زندگی انسان‌ها را تحت تأثیر قرار داده و بازتاب این روابط در جلوه دهی فضایی به‌ویژه شهرها (اسدیان و سیاحی، ۱۳۹۰: ۱۴۱) که درواقع جزء نهادهای اجتماعی پویا هستند، متجلی ساخته

*نویسنده مسئول: n.sobhani65@gmail.com

علی‌رغم آن که در کشورهای توسعه‌یافته، از سال‌ها پیش به مقابله با عوارض نامطلوب شهرنشینی و احیای مراکز شهری پرداخته‌اند؛ ولی در کشورهای در حال توسعه به علل متعدد از جمله مهاجرت وسیع و توسعه کالبدی شهرها، این مشکل به صورت حادثتری نمود پیدا کرده است و این کشورها نتوانسته‌اند مانند کشورهای توسعه‌یافته مانع گسترش پدیده رکود مراکز شهری - به دلیل عقب‌ماندگی زمانی، توسعه‌نیافتگی، ساختار چندگانه حاصل از نفوذ استعمار و تلاطم ناشی از دوران گذار از فرهنگ سنتی به فرهنگ صنعتی شوند (فنی و صادقی، ۱۳۸۸: ۶۴). هم‌اکنون شهرهای ایران نیز با مسئله‌ای، با بافت فرسوده و تاریخی شهر درگیر شده‌اند که با زندگی جدید شهری و مشخصات یک شهر مدرن ناسازگار و ناهماهنگ است. امروزه، پهنه‌های فرسوده بخش قابل توجهی از شهرهای کشور را تشکیل می‌دهند. این پهنه‌ها از یک سو از طیف گسترده مشکلات کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست‌محیطی رنج می‌برند و از سوی دیگر مهم‌ترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین جهت اسکان جمعیت، تأمین فضاهای باز خدماتی و بهبود محیط‌زیست نیز محسوب می‌شوند. عدم توجه به این پهنه‌ها، شهرها را به توده‌ای میان‌تهی تبدیل می‌نماید که ناهنجاری‌های اجتماعی و کالبدی تخریب‌کننده‌ای را برای شهر به دنبال دارد (مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، ۱۳۹۰: ۱۱). با این حال، کالبدشناسی ساختاری و عملکردی این بافت‌ها نشان‌دهنده تجلی مشکلاتی نظیر تعارض با ساختار کلی شهر، تراکم و تمرکز جمعیت و فعالیت‌ها، آفول اقتصادی، آفول کیفیت کالبدی، کاهش ارزش‌های محله‌ای و سکونت، آفول کیفیت‌های اجتماعی، شرایط نامطلوب زیست‌محیطی، دشواری‌های دسترسی و مشکلات ترافیکی و انحطاط کیفیت‌های فرهنگی و بصر بوده است (داوودپور و نیک‌نیا، ۱۳۹۰: ۳۲).

شهر شاهین‌دژ از این قاعده مستثنی نبوده و با بافت فرسوده زیادی در ارتباط است به طوری که کل سطح محدوده بافت فرسوده در شهر مورد مطالعه ۵۰ هکتار بوده که از این مقدار ۴۳،۱۵ هکتار (۸۶ درصد)

هستی اجتماعی وارد آورده است که...نتیجه این امر، نمایان شدن ناپایداری در زیست‌بوم‌های شهری می‌باشد (زیاری و دیگران، ۱۳۹۱: ۲).

همگام با تغییرات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی بافت‌های شهری با تغییر شکل و شالوده مواجه گردیدند؛ زیرا شهر نیز همچون سایر پدیده‌های مصنوع انسان‌ساخت در طول زمان دچار تغییر، تحول، رشد و توسعه می‌گردد. این تحولات در شهرها باعث پیدایش بافت‌هایی می‌گردد که از نظر کالبدی، اجتماعی و فرهنگی باهم متفاوت هستند (سجادی و محمدی، ۱۳۹۰: ۵۶). امروزه این بافت‌ها به منطقه‌های کم‌جان با فرسودگی گسترده و رکود اقتصادی و مشکلات زیاد در امکان بهره‌مندی ساکنان از خدمات زیرساختی و حمل و نقل جدید تبدیل شده‌اند (ابوطالبی، ۱۳۸۸: ۳۳). امروزه چالش اساسی در توجه به بافت مرکزی شهرها، از تهدیداتی ناشی می‌شود که ضمن تشدید و گسترش مشکلات مربوط به فرسودگی ساختمان‌ها، تنزل ایمنی، آفت کیفیت محیطی، هویت‌زادایی و... به هزینه‌های مدیریت و برنامه‌ریزی آتی شهر می‌افزاید (توکلی‌نیا و محمدی، ۱۳۸۹: ۳۶). در این حالت بهسازی و سالم‌اندازی ساختمان‌های شهری و متناسب‌سازی سازمان فضایی و زیرساخت‌ها با نیازهای معاصر، به سرمایه و تداوم نیازمند است که متناسب با شرایط اقتصادی خانوارها گاه قابل تأمین نیست؛ در نتیجه این ناتوانی، ساختمان‌ها و تأسیسات شهری برای مدت زیادی بدون تعمیر اساسی یا بهسازی مورد استفاده قرار می‌گیرند (موسوی، ۱۳۸۸: ۴). با وجود این، لزوم توجه هر چه بیشتر به بافت‌های فرسوده شهری و تأمین امکانات بهداشتی - درمانی، بهبود تأسیسات و تجهیزات شهری، ایجاد فضاهای عمومی و گذران اوقات فراغت، بهبود سیستم حمل‌ونقل، مرمت خانه‌های مسکونی و غیره در این قبیل مکان‌ها از نیازهای ضروری برای جلوگیری از مهاجرت طبقات مرفه و متوسط از این بافت‌ها و تبدیل شدن آن‌ها به مکان تمرکز فقر می‌باشد (افروخته و عبدلی، ۱۳۸۸: ۵۸).

سعدی‌نژاد، ۱۳۸۹: ۷). اصولاً فرسودگی به کالبد منحصر نمی‌شود بلکه معرف وجود شرایطی است که زندگی را در ابعاد مختلف تهدید می‌کند. به‌گونه‌ای که به نظر می‌رسد تداوم این روند در بافت‌های فرسوده خود به‌منزله‌ی زلزله‌ای فاجعه‌آمیز است که نسل‌های آینده را نشانه گرفته است. این شرایط مواردی همچون میزان بالای جرائم؛ وجود معضلات اجتماعی، وجود فقر اقتصادی، نبود زیرساخت‌های مناسب کالبدی و آسیب‌پذیری در برابر زلزله، عدم امکان امدادسانی مناسب در مواقع بحران و بسیاری موارد دیگر را شامل می‌شود (لرستانی و دیگران، ۱۳۹۰: ۵۷) در همین راستا، به اعتقاد برخی از متخصصین تا زمانی که شناخت دقیقی از انواع بافت‌های فرسوده وجود نداشته باشد نمی‌توان راهکارهای مواجهه با هر یک از این بافت‌ها را تدوین نمود. نمی‌توان با ارجاع حل مسئله ساماندهی بافت‌های فرسوده به شناخت کامل از انواع بافت‌های مذکور، انجام ساماندهی را به تعویق انداخت. زیرا از یک‌سو، اعتقاد به الزام دسته‌بندی بافت‌های فرسوده و تدوین راهکارهای مواجهه برای دسته ناشی از یک نگاه بخشی و از بالا به پایین به فرایند برنامه‌ریزی و طراحی است که عدم کارایی این اندیشه در طی سالیان گذشته نمود بارزی در آسیب‌شناسی طرح‌های شهری داشته است و از سوی دیگر شناخت و دسته‌بندی بافت‌های فرسوده مستلزم یک سلسله بررسی‌های چندوجهی در خصوص ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی ساکنان و صاحبان املاک بافت‌های مذکور است (سرور، ۱۳۹۰: ۱۰۵). باوجوداین، بافت‌های فرسوده شهری جهت ارائه شرایط زیست معاصر نیاز به مداخله دارند؛ لذا در مداخلات و اصول کالبدی نیز حفاظت دقیق ابنیه بارزش، تخریب بناهای بی‌ارزش و نیز ایجاد مجموعه‌های جدید در تلفیق با فضاهای قدیم (un-habitat, 2003:28) و همچنین ارزیابی و تعیین وضعیت کنونی نگهداری از ساختمان‌ها در نوسازی بافت شهری، اهمیت خاصی برخوردار است (Goncalves et al., 2009: 2-96). تاکنون انواع مختلفی از روش‌های مداخله و برخورد در بافت‌های

را فضای ساخته‌شده و ۶,۸۵ هکتار (۱۴ درصد) آن را فضاهای باز و کاربری‌های غیرشهری تشکیل می‌دهد؛ بنابراین هدف از این پژوهش تحلیل فضایی بافت فرسوده در شهر شاهین‌دژ می‌باشد که نیاز به هدایت و کنترل این فضاها دارند و این تحقیق سعی دارد راهکارهای مناسب و متناسب با بافت فرسوده در جهت ساماندهی آن ارائه نماید که این امر در سایه مدیریت و همکاری سازمان‌ها امکان‌پذیر است تا از بروز انواع مشکلات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و... جلوگیری شود.

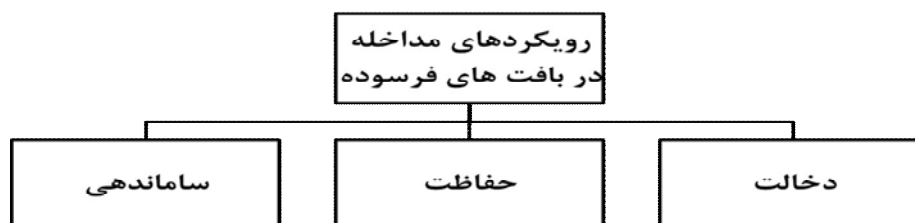
مبانی نظری

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، برخوردار نبودن از خدمات شهری آسیب‌پذیر شده‌اند و ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی دارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آن‌ها، امکان نوسازی خودبه‌خودی ندارند (مؤمنی و دیگران، ۱۳۸۹: ۳۹) به عبارتی، بافت‌های آسیب‌پذیر بر اساس بلوک آسیب‌پذیر تعریف شده‌اند و بلوک آسیب‌پذیر بلوکی است که حداقل یکی از شرایط سه‌گانه مربوطه را داشته باشد: الف: بلوکی که دارای حداقل ۵۰ درصد بناهای فرسوده نامناسب به لحاظ زیستی و سکونتی آسیب‌پذیر باشد؛ ب: بلوکی که حداقل ۵۰ درصد املاک آن مساحتی کمتر از ۲۰۰ مترمربع را داشته باشد؛ ج: بلوکی که حداقل ۵۰ درصد عرض معابر آن (قبل از اصلاحی) بن‌بست، یا با عرضی کمتر از ۶ متر باشد و یا ضریب نفوذناپذیری آن کمتر از ۳۰ درصد باشد (مطوف و خدایی، ۱۳۸۸: ۱۳۰). باوجوداین، فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت به وجود می‌آید، پیامد فرسودگی بافت که درنهایت به از بین بردن منزلت آن در اذهان شهروندان منجر می‌شود، در اشکال گوناگون از جمله کاهش و یا فقدان شرایط زیست‌پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیساتی قابل دریافت و شناسایی است (ادیبی

مواجه با هر بافت فرسوده در بدو امر و پس از شناخت مسائل و علل فرسودگی می‌توان یک یا چند شیوه را در قالب راهبرد مداخله به کار گرفت.

فرسوده شهری تجربه کرده که در شکل ۱ نشان داده شده است:

هریک از این رویکردها و مداخلات اهداف متفاوتی دارند و شامل اقدامات متنوعی می‌شود (جدول ۱). در



شکل ۱: انواع رویکردهای مداخله در بافت فرسوده

جدول ۱: اهداف و شیوه‌های اقدام در انواع مداخله

| نوع مداخله | هدف | نوع برنامه |
|-----------------|---|--|
| ساماندهی | هدایت و کنترل توسعه | تدوین اسناد هدایت‌گر (ضوابط و مقررات) |
| حفاظت | حفاظت (مطلق) | تدوین اسناد هدایت‌گر (ضوابط و مقررات) و (اقدام لازم توسط سازمان مسئول) |
| مداخله (سازنده) | بهسازی، بازسازی و احیای فضای شهری حفاظت (فعال) | تهیه طرح، اسناد هدایت‌گر و برنامه ساماندهی و سرمایه‌گذاری |
| مداخله (بنیادی) | نوسازی، حفاظت (فعال) ایجاد فضا و ساختارهای نوین | تهیه طرح و برنامه (اقدام) سازمان‌دهی و سرمایه‌گذاری |

منبع: فرشیدی، ۱۳۸۹: ۳۶

بنابراین طی سالیان گذشته، دولت راهکارهای مختلفی را جهت احیاء و بازسازی بافت‌های فرسوده شهری تجربه کرده است؛ اما حجم عظیمی از بافت‌های فرسوده موجود و نیمه کار ماندن و طولانی شدن اجرای بسیاری از این پروژه‌ها نشان از ناکافی بودن این مدل‌ها دارد. با وجود این، دیدگاه‌ها، و نظریه‌های زیادی در ارتباط با بافت‌های فرسوده مطرح شده است که به چند مورد از آن‌ها پرداخته شده است: نظریه محافظه‌کارانه: پیروان این نظریه بر این باورند که تا حد امکان از هرگونه دخالت در وضع موجود باید پرهیز کرد. جان راسکین در این باره می‌گوید: شناخت یک بنای باستانی به‌منزله‌ی یک سند تاریخی است و برای حذف بخش‌های ناهماهنگ یا اضافه کردن بخش‌های تازه و استحکام بخشیدن به قسمت‌های ناپایدار و خطرناک، نباید اقدامی انجام شود (ابراهیم‌زاده و ملک، ۱۳۹۱: ۲۲۰). دیدگاه عقلانی: مبانی نظری این دیدگاه، مرمت، بازنه‌سازی و نوسازی مشروط در بافت‌های قدیمی است. بر اساس این نظریه برای مداخله در مراکز تاریخی و قدیمی

مراحل مختلفی پیشنهاد می‌شود: ۱- بناهایی که باید حفظ شوند؛ ۲- بناهایی که می‌توانند با تغییراتی در کاربرد و کالبدشان به زندگی بقا فعلیت بخشند؛ ۳- بناهایی که مرمت آن‌ها ضروری است ۵- بناهایی که باید تخریب و نوسازی شوند (محب‌یثرب، ۱۳۸۸: ۱۷). دیدگاه عملکردگرایی: این دیدگاه هر نوع دخالت در فضا را به‌منظور به دست آوردن سود بیشتر می‌داند. در این دیدگاه، مقوله اقتصادی از جایگاه خاصی دارد و محتوای فرهنگی و اجتماعی در جایگاه مناسبی ندارد. تحول و دگرگونی فضا در این دیدگاه از طریق ساختارهای اقتصادی آن مورد توجه است (عظیمی، ۱۳۸۹: ۱۹). دیدگاه موزه‌ای: این دیدگاه بر شالوده‌ حفظت از میراث فرهنگی بافت استوار است و مداخله‌ی در بافت‌های قدیمی را جز در جهت حفاظت آن‌ها نمی‌پذیرد. در این دیدگاه حفظ هویت و میراث نیاکان بر مقتضیات زندگی معاصر ترجیح داده می‌شود؛ در نتیجه ساکنان این گونه بافت‌ها به دلیل عدم امکان انجام تغییرات مقتضی زندگی روزمره مورد نیاز خود و نیز کاستی‌ها و نارسایی‌هایی زیرساخت

این انجمن هنوز پابرجاست و پیشرو بسیاری از سازمان‌ها در این زمان حاضر به شمار می‌رود (موحد و دیگران، ۱۳۹۲: ۸۲). به این ترتیب بحث مرمت و بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهرها از اواسط قرن ۱۹ میلادی در اروپا از دیدگاه‌ها و پیشنهادهای مرمتی پیش‌تازان معماری و رشته‌های وابسته مجزا شد؛ لذا منشور آتن در ۱۹۳۱ تا قطعنامه آمستردام با روندی تکاملی به تدریج از انحصار جنبه‌های صرف هنری خارج شد و به همراه توجه به تک بناها به‌عنوان اثری منحصر به فرد به مجموعه مسائل اجتماعی-اقتصادی در بناها در بافت‌های تاریخی و قدیمی شهری نیز تسری یافت.

در ایران نیز، دگرگونی‌های شهرها از دوران پهلوی اول آغاز شد. به گفته دیگر، انقلاب صنعتی با ایجاد تغییرات اساسی در روابط تولیدی و اجتماعی و بازسازی‌های پس از جنگ جهانی دوم، اساس این دگرگونی‌ها در غرب بود. نخستین نگرش‌ها به بافت‌های قدیمی در ایران، در سال ۱۳۵۰ در نخستین گردهمایی مرمت بناها تاریخی شکل گرفت که در آن، مسأله‌ی حفاظت و مرمت شهرها و بناها به‌عنوان عامل مؤثر در توسعه‌ی کشور مطرح شد (ابراهیم‌زاده و ملکی، ۱۳۹۱: ۲۱۹). از این رهگذر مطالعات ارزنده‌ای در خصوص بافت‌های فرسوده صورت گرفته است که به چند مورد آن اشاره شده است: واسکنسلوس^۱ در مقاله‌ای در سال ۲۰۰۹، ارتباط و همکاری بین سازمان‌های محلی و دولت بر توسعه و سامان‌دهی محلی و این که چه میزان مشارکت، می‌تواند استراتژی مؤثری بر توسعه محلی در مناطق تاریخی باشند این مقاله بر روی بحث مشارکت به‌عنوان یک مکانیزم قدرتمند و توانمندساز در شهرها می‌پردازد و ارتباط بین سازمان‌های محلی و دولتی را بررسی می‌کند و نوع همکاری آن‌ها چگونه بر روی ساماندهی بافت‌های تاریخی تأثیرگذار است و در آخر به ارائه راهکارهایی پرداخته است (Vasconcellos, 2009: 13). حفاظت از آثار تاریخی ایتالیا اعلام می‌کند که تلفیق طرح‌های قدیم و جدید در حوزه‌های شهری، جلوگیری از کاربری

شهری که در ریشه در چنین بینشی دارد، ناگزیر به ترک بافت می‌شوند، به دنبال از هم‌پاشیدگی بافت اجتماعی، بافت کالبدی نیز در معرض تخریب قرار می‌گیرد (اسدیان و سیاحی، ۱۳۹۰: ۱۴۴). نگرش موزه‌ای در تسلسلی منطقی به تهدید فرصت‌های زندگی منجر می‌شود و در مواردی نسل‌های بعدی محکوم به زندگی با ارزش‌های دیگران می‌شوند. بدین ترتیب، در فضاهایی به سر می‌برند که از ضرورت‌های زندگی آن‌ها ناشی نشده است. اعمال چنین شیوه‌ای نمی‌تواند قابل بسط باشد چراکه در گذر زمان، کارکردهای شهری، مختلف می‌گردد و حیات شهری به حد تهدید می‌شود. در واقع در این دیدگاه به این فضاها به دید موزه می‌نگرد و از این‌رو امر به حفاظت می‌کند (Trancik, 1981)؛ در نهایت این که در دیدگاه کارکردگرایی و فرهنگ‌گرایی. در دیدگاه کارکردگرایی اولویت با مقولات اقتصادی بوده و محتوایی فرهنگی جایگاه مناسبی ندارد. در دیدگاه فرهنگ‌گرایی برعکس، شرایط ارزش‌های فرهنگی عامل غالب در شکل‌دهی فضا تلقی می‌شوند. ارزش‌گذاری بیش‌ازحد به گذشته از مشخصات بارز این تفکر است. دیدگاه کارکردگرا فضاهای شهری کهن را از دید مصرفی نگریسته، پس به دگرگونی آن اعتقاد دارد. درحالی‌که دیدگاه فرهنگ‌گرا به این فضاها به دید موزه می‌نگرد و از این‌رو امر به حفاظت می‌نماید (داوودپور و نیک‌نیا، ۱۳۹۰: ۳۷).

پیشینه تحقیق

فعالیت‌های مربوط به احیاء و بازسازی بافت قدیم شهرها را باید در اروپای غربی به‌ویژه در کشورهای فرانسه، انگلیس به دلیل آغاز اولیه انقلاب صنعتی در آن‌ها جستجو کرد. به این شرح که ابتدا فرانسوی‌ها در سال ۱۸۳۷ تشکیلات خاصی را به نام (کمیته ویژه هنرها و بناهای تاریخی) بنیان نهادند که عمده‌ترین فعالیت آن‌ها فهرست‌برداری، حفظ عناصر و اماکنی بود که در خطر ویرانی قرار داشت. پنجاه سال بعد در انگلستان یعنی در سال ۱۸۷۷ ویلیام موریس انجمنی را برای حفظ ساختمان‌های قدیمی پایه‌گذاری کرد که

1. Vosconcellos

استانداردسازی مسکن، ساماندهی کاربری‌ها و افزایش نظارت شهرداری منطقه بر توسعه مسکن از کارآمدترین راهبردها جهت دستیابی به توسعه پایدار مسکن در کردآباد می‌باشد. و از جمله سایر مقالات در این زمینه می‌توان به: عنذلیب و دیگران، ۱۳۹۳؛ رستمی و نظری، ۱۳۹۲؛ مسعود و معززی مطرطهران، ۱۳۹۱؛ عباس‌زادگان و دیگران، ۱۳۹۱؛ دویران و دیگران، ۱۳۹۰؛ اسمعیل‌پور و دیگران، ۱۳۹۱؛ زالی و دیگران، ۱۳۹۲؛ شمعی و تلخایی، ۱۳۹۲؛ جهانیان و پژوهان، ۱۳۹۰؛ منزوی و دیگران، ۱۳۸۹؛ تیموری و دیگران، ۱۳۸۹؛ نسترن و هوشمندفر، ۱۳۸۹ و غیره اشاره کرد.

روش تحقیق

با توجه به ماهیت موضوع و مولفه‌های مورد بررسی، نوع تحقیق «کاربردی- توسعه‌ای» و روش به کار گرفته شده «توصیفی- تحلیلی» می‌باشد. داده‌های مورد نیاز پژوهش با استفاده از روش کتابخانه‌ای، منابع مختلف آماری (مرکز آمار ایران، شهرداری و...) و پرسش‌نامه (پایایی پرسش‌نامه بر اساس ضریب آلفای کرونباخ با عدد ۰/۸۸ اثبات می‌شود) جمع‌آوری شده است. جامعه آماری بر اساس فرمول کوکران ۳۰۴ نفر و روش نمونه‌گیری آن به صورت تصادفی ساده در محدوده جغرافیایی مورد مطالعه بافت فرسوده شهر شاهین‌دژ انجام گردید. برای تجزیه و تحلیل یافته‌های پژوهش از نرم‌افزار SPSS استفاده شده است و در نهایت برای آگاهی از نقاط قوت و ضعف، تهدیدها و فرصت‌ها از طیف ۵ درجه‌ای لیکرت در قالب مدل (SWOT) بهره و همچنین گویه‌های مورد استفاده برای بررسی بافت فرسوده شهر شاهین‌دژ پس از انجام مصاحبه با خبرگان شهری و مطالعات، منابع و پژوهش‌های مرتبط، استخراج گردیده است.

شناخت محدوده مورد مطالعه

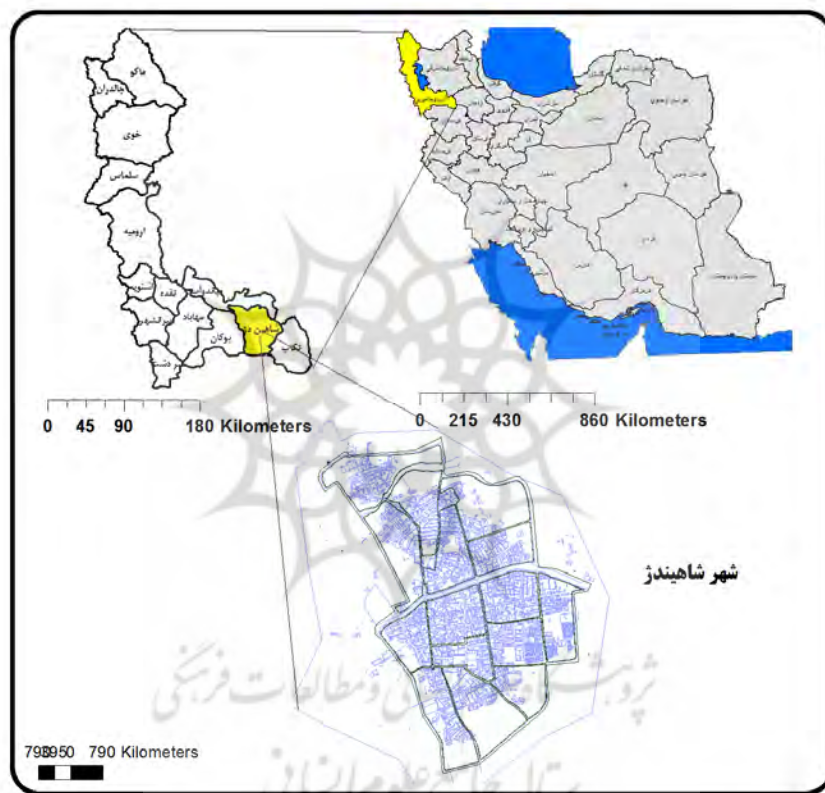
شهر شاهین‌دژ با مسافتی حدود ۲۲۵ کیلومتر در جنوب شرقی استان آذربایجان غربی و بین مدارهای ۲۴-۳۶ درجه تا ۵-۳۷ درجه عرض شمالی و ۱۵-۴۶

ناسازگار، توجه به هویت در شهرسازی، ایجاد توازن در فضاهای شهری، اقدامات زیرساختی و... از جمله اقدامات مؤثر در احیا و پایداری بافت‌های فرسوده شهری محسوب می‌شوند (Salvatore, 2010). حال^۱ (۱۹۹۵)، توجه به حرکت انسان در فضاهای شهری و شرایط زیستی ساکنان با مشارکت شهروندان، انجام بهسازی و نوسازی بر اساس بافت ارگانیک و سلسله‌مراتب عملکردی شهر قدیم و انطباق مکان و زمان در مجموعه‌های شهری با حضور مطالعات برنامه‌ریزی شهری در بهسازی و نوسازی شهر تأکید می‌ورزند. در ایران نیز، نادری خورشیدی و همکارانش (۱۳۹۳)، در مقاله‌ای به طراحی نظام برون‌سپاری نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران پرداخته‌اند و به این نتیجه رسیده‌اند که نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، نظامی متشکل از سه سطح مدیریت، پشتیبانی و اجرایی می‌باشد. در سطح مدیریت، سازمان نوسازی شهر تهران، به‌عنوان متولی فرایند، ایفای نقش کرده و از طریق هماهنگی با شهرداری منطقه اقدامات را هدایت می‌کند؛ در نهایت این که قسمت عمده فرایندهای سطح اجرایی، قابل برون‌سپاری به کنشگران بخش خصوصی، سازمان‌های مردم‌نهاد و ساکنان بافت‌های فرسوده می‌باشد. شفیعی دستجردی (۱۳۹۲) در پژوهشی در شهر اصفهان پرداخته و به این نتیجه رسیده است که طرح‌های جامع و تفصیلی، در زمینه نوسازی بافت‌های فرسوده ناکارآمد بوده و صرفاً در حد معرفی پهنه‌های نیازمند طرح‌های ویژه نوسازی و بهسازی و تثبیت وضع موجود اقدام کرده است. کمانرودی کجوری (۱۳۹۲) در مقاله‌ای به بررسی آسیب‌ها و راهکارهای قانونی- اجرائی تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران پرداخته و به این نتیجه رسیده که تعدد قوانین و اجرایی مختلف، مهم‌ترین آسیب ساختاری و کارکردی نظام تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران است. زمانی و دیگران (۱۳۹۱) در پژوهشی به این نتیجه رسیدند که ارتقاء توان مالی خانوارها،

1. Hall

داشتن آن در سطح شهرستان از سوی دیگر می‌باشد. از این رهگذر، کل وسعت این شهر در محدوده طرح‌های حدوداً ۷۳۳,۶۳ هکتار می‌باشد (مهندسین مشاور، ۱۳۸۱) که از این مقدار حدوداً ۵۰ هکتار آن شامل بافت فرسوده می‌باشد (نقشه ۱) که ۶۸۴۸۴ مترمربع آن مربوط به فضای باز و کاربری‌های غیرشهری می‌باشد و ۴۳,۱۵ هکتار آن نیز شامل فضاهای عمران شده اختصاص دارد (مهندسین مشاور شهر و بنیان، ۱۳۸۵).

درجه تا ۵۹- ۴۶ درجه طول شرقی واقع شده است (نقشه ۱). این شهر در اولین سرشماری عمومی کشور در سال ۱۳۳۵ به‌عنوان شهر محسوب گشته است. در همین دهه ۴۱۹۵ نفر جمعیت داشته است که این رقم در ۱۳۸۵ به ۳۴۲۰۴ نفر و در نهایت در آخرین سرشماری (۱۳۹۰) به ۳۸۳۶۹ نفر رسیده است (مرکز آمار ایران، ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۰). که این افزایش جمعیت بیشتر به خاطر تمرکز خدمات برتر نسبت به نقاط دیگر شهرستان این شهر از یک‌طرف و مرکزیت



شکل ۱: موقعیت شاهین‌دژ در ایران و استان و محدوده بافت فرسوده

فرسوده را به خود تخصیص داده است به‌طوری‌که مساحت این دو کاربری بیش از ۷۲ درصد از کل محدوده می‌باشد. تراکم خالص جمعیت با در نظر گرفتن ۵۱۷۹ نفر در وضع موجود ساکن در بافت ۱۲۰ نفر در هکتار می‌باشد و تراکم ناخالص آن ۱۰۴ نفر در هکتار بوده و در نهایت اینکه سهم سرانه خالص ۸۳,۳۲ مترمربع می‌باشد.

خصوصیات کالبدی بافت فرسوده شاهین‌دژ:
سطح کل محدوده بافت فرسوده شاهین‌دژ برابر با ۵۰ هکتار می‌باشد که از این مقدار حدوداً ۴۳,۱۵ هکتار به فضاهای ساخته‌شده و ۶,۸۵ هکتار آن را فضاهای باز و کاربری‌ها غیرشهری تشکیل می‌دهد. از میان کاربری‌های ذکرشده در جدول شماره (۲)، کاربری مسکونی و معابر بیشترین مساحت از بافت

جدول ۲: کاربری اراضی واقع در محدوده بافت فرسوده در وضع موجود

| کاربری | مسکونی | تجاری | آموزشی | اداری | بهداشتی | مذهبی | چهارگویی و پذیرایی | تاریخی | معماری | تأسیسات و تجهیزات | صنایع و کارگاهی | مجموع فضاهای باز و کاربری‌های غیر شهری |
|-------------------------------|--------|-------|--------|-------|---------|-------|--------------------|--------|--------|-------------------|-----------------|--|
| مساحت | ۳۰۵۰۰۱ | ۲۹۹۹۰ | ۱۱۱۵ | ۲۰۳۲ | ۳۲۴ | ۲۴۷۴ | ۸۷۷ | ۲۷۶۴۲ | ۵۵۸۱۷ | ۱۱۱ | ۵۴۲۰ | ۶۸۴۸۴ |
| سهم سرانه | ۵۸.۹ | ۵.۷۹ | ۰.۲۱ | ۰.۳۹ | ۰.۰۶ | ۰.۴۸ | ۰.۱۷ | ۵.۳۴ | ۱۰.۸ | ۰.۰۲ | ۱.۰۱ | - |
| درصد به کل محدوده بافت فرسوده | ۶۱ | ۶ | ۰.۰۲ | ۰.۴۱ | ۰.۰۶ | ۰.۴۹ | ۰.۱۷ | ۵.۵۳ | ۱۱.۲ | ۰.۰۲ | ۱.۰۵ | ۱۳.۷ |

منبع: مهندسين مشاور شهر و بنیان: ۱۳۸۵

برابر با ۲۷۳ واحد و این رقم در سال ۸۵ به ۳۹۳ واحد افزایش یافته است. با وجود این، تراکم خانوار در واحد مسکونی نیز با کاهش روبه‌رو بوده است به طوری که ۱,۱۱ خانوار به ۱ خانوار در سال ۸۵ کاهش داشته است. محدوده مرکزی: این محدوده برخلاف دو محدوده مذکور (شمالی و جنوبی) بیشترین مساحت و جمعیت را به خود اختصاص داده است؛ لذا این محدوده همانند محدوده شمالی طی دهه‌های اخیر با کاهش جمعیت و تعداد خانوار روبه‌رو بوده است. تعداد واحد مسکونی نیز در این محدوده ۶۶ واحد رو به افزایش گذاشته که تعداد آن به ۹۱۳ واحد در سال ۸۵ رسیده است.

بررسی وضعیت مسکن در محدوده شمالی، جنوبی و مرکزی بافت فرسوده شهر شاهین دژ: شناخت و تغییرات و تحولاتی که در بخش مسکن صورت می‌گیرد یکی از پارامترهای است که می‌تواند به ایجاد یک برنامه‌ریزی مناسب در بخش مسکن به برنامه‌ریزی کمک کند و پس از شناخت، می‌توان ارزیابی دقیق از وضع موجود به عمل آورد و برنامه‌ریزی بهتری برای آن انجام داد.

در سال ۷۵ در محدوده شمالی ۵۱ واحد مسکونی بوده که طی ۱۰ سال اخیر با ۱۲ واحد افزایش به رقم ۶۳ واحد در سال ۸۵ رسیده است و این افزایش از روند رو به رشد فعالیت‌های عمرانی در بخش مسکن حکایت دارد. در محدوده جنوبی نیز ساخت‌وسازهای بیشتری نسبت به سایر محدوده‌ها صورت گرفته است. به طوری که تعداد کل واحدهای مسکونی ساخته شده

بررسی وضعیت جمعیت در محدوده شمالی، جنوبی و مرکزی بافت فرسوده شهر شاهین دژ: محدوده شمالی: این محدود در سال ۷۵ جمعیتی بالغ بر ۲۹۹ نفر با ۵۳ خانوار در ۵۱ واحد مسکونی ساکن بوده و بعد خانوار آن ۵,۶۴ نفر و ضریب سکونت خانوار در واحد مسکونی نیز رقم ۱,۰۴ خانوار می‌باشد. این وضعیت در سال ۸۵ تغییراتی صورت گرفته است. به طوری که جمعیت در این سال با ۵۲ نفر کاهش به ۲۴۷ نفر رسیده است ولی تعداد خانوار آن افزایش یافته و از رقم ۵۳ به ۶۳ خانوار ارتقاء یافته است. در همین راستا تعداد واحد مسکونی با ۱۲ واحد افزایش به رقم ۶۳ واحد در سال ۸۵ رسیده ولی از لحاظ بعد خانوار کاهش و میزان آن ۱,۷۲ نفر و ضریب سکونت خانوار در واحد مسکونی نیز با ۰,۰۴ خانوار کاهش به ۱ خانوار رسیده است؛ بنابراین این محدوده برای هر خانوار در سال ۸۵ یک واحد مسکونی وجود داشته است و خانوارها به سوی کوچک‌تر شدن و هسته‌ای شدن حرکت کرده‌اند. محدوده جنوبی: تعداد جمعیت این محدوده در سال ۷۵ بالغ بر ۱۸۰۳ نفر بوده و این رقم به ۱۸۲۶ نفر در سال ۸۵ رسیده است. که افزایش رقم آن خیلی ناچیز بوده به طوری که فقط ۲۳ نفر طی دوره ۱۰ ساله به جمعیت این محدوده افزوده شده است. تعداد خانوار آن در سال ۷۵ تعداد ۳۰۴ خانوار و این رقم در سال ۸۵ به ۳۹۳ خانوار افزایش یافته است. از لحاظ بعد خانوار در سال ۷۵ برابر با ۵,۹۳ نفر و در سال ۸۵ به ۴,۶۵ نفر تنزل پیدا کرده است؛ در نهایت این که در سال ۷۵ از لحاظ تعداد کل واحد مسکونی

اقتصادی، کالبدی، زیست‌محیطی و اجتماعی در شهر شاهین‌دژ

با استفاده از تحلیل عاملی، مجموع متغیرهای استفاده شده در این تحقیق عامل سازی شدند به طوری که شاخص‌هایی که دارای ارتباط درونی باشند، ترجیح می‌دهند با یکدیگر حول یک محور یا عامل تجمع کنند؛ لذا شاخص‌هایی که دارای همبستگی منفی هستند و امکان تجمع با این شاخص‌ها را ندارند عامل دیگری را تشکیل می‌دهند؛ بنابراین عوامل از طریق ماتریس همبستگی استخراج می‌شوند (حکمت‌نیا و موسوی، ۱۳۹۰). در این پژوهش علاوه بر عوامل مؤثر در بافت فرسوده شهر شاهین‌دژ با ۲۸ شاخص اولیه مورد بررسی گرفت و با استفاده از روش چرخشی «واریماکس» این شاخص‌های مورد مطالعه به چهار عامل کاهش یافت که مجموع این چهار فاکتور ۴۲،۵۸ درصد از واریانس را می‌پوشاند و سهم هر یک از فاکتورها در فضای بافت فرسوده شهر شاهین‌دژ تعیین شد که این فاکتورها در جدول (۳) ارائه شده است.

برابر با ۳۹۳ واحد بوده که نسبت به سال ۷۵ حدوداً ۱۲۰ واحد افزایش داشته است. در نهایت اینکه در محدوده مرکزی، تعداد واحدهای مسکونی از ۸۴۷ واحد در سال ۷۵ به ۹۱۳ واحد در سال ۸۵ رسیده است؛ بنابراین از لحاظ وضعیت کیفی واحدهای مسکونی در شهر مورد مطالعه حدوداً ۱۰۶۲ قطعه مسکونی وجود دارد که از این تعداد ۲۴۳ (۲۲،۸۸ درصد) ساختمان‌های جدید می‌باشد که عمر آن‌ها کمتر از ۱۰ سال است و از نظر نوع مصالح، بادوام و استاندارد می‌باشد. از تعداد قطعات مسکونی ذکر شده در بالا، ۱۷۰ قطعه آن شامل ساختمان‌های قابل نگهداری می‌باشد که سهم آن ۱۴،۳۱ درصد می‌باشد و از لحاظ ساختمان‌های مرمتی، ۱۵۲ قطعه می‌باشد که کمترین رقم را در بین واحدهای مسکونی به خود اختصاص داده است که ۱۴،۳۱ درصد کل قطعات مسکونی می‌باشد و در نهایت اینکه از لحاظ قطعات تخریبی، ۴۹۷ قطعه آن در این زمره قرار دارد.

بررسی اثرات متغیرها بر وضعیت مؤلفه‌های

جدول ۳: شاخص‌های مورد مطالعه در بافت فرسوده شهر شاهین‌دژ

| اقتصادی | زیست‌محیطی | کالبدی | اجتماعی |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------|
| - درآمد خانوار | - چگونگی دفع زباله | - نوع مصالح به گرفته شده | - بعد خانوار |
| - هزینه خانوار | - آب‌گرفتگی معابر | - کیفیت ابنیه | - دسترسی به فضای سبز |
| - میزان پس‌انداز | - دفع آب‌های سطحی در محله | - عمر ساختمان | - امنیت در محله |
| - رضایت شغلی | - دسترسی به خدمات بهداشتی | - میزان تراکم | - مشارکت |
| - سرمایه‌گذاری | - و درمانی | - مقاوم در برابر سوانح طبیعی از | - مهاجرت |
| - بیکاری | - آلودگی آب‌وهوا و صوتی | - جمله زلزله و غیره | - تحصیلات |
| - ارزش اقتصادی زمین و مسکن | | - تعداد اتاق در واحد مسکونی | - تراکم جمعیت |
| | | - اندازه قطعات | |
| | | - نبودن پارکینگ | |
| | | - تعداد طبقات | |

منبع: یافته‌های پژوهش

اصلی می‌شود، ۱ باشد مؤلفه‌ای است با یک مقدار ویژه کمتر از ۱ که اهمیت آن از شاخص مشاهده شده کمتر است و در نتیجه می‌تواند نادیده گرفته شود؛ بنابراین هر عامل با مقدار ویژه کمتر از ۱ کنار گذاشته شده است.

قابل ذکر است که همه مقادیر کمتر از ۰/۵ که در ماتریس F بارگذاری شده، حذف شده است و چون اندازه مقدار ویژه واریانس استاندارد شده با میانگین صفر و انحراف معیار ۱ است، اگر واریانس یک شاخص استاندارد شده که باعث استخراج (جواب گیری) اجزای

جدول ۴: تست‌های KMO و بارتلت

| ۰,۷۲۵ | KMO | | |
|-------|----------|------------|-------------------------------|
| | ۰,۸۷/۳۲۲ | Chi-square | Bartlett's Test of Sphericity |
| | ۰,۸۷/۳۲۲ | d.f | |
| | ۰/۰۰ | P | |

یافته‌های پژوهش

نتایج حاصل از آزمون KMO بیشتر از ۰/۷ می‌باشد و همچنین سطح معنی‌داری (۰/۰۰) با احتمال بیش از ۹۹ درصد وجود همبستگی بین متغیرها را تأیید می‌کند. این ماتریس برای تحلیل‌های بعدی مناسب می‌باشد (جدول ۴).

جدول ۵: نمایی از عامل‌های تحقیق و سهم هر یک از آن‌ها

| عامل | مقدار ویژه | درصد واریانس | درصد تجمعی کل واریانس |
|------|------------|--------------|-----------------------|
| ۱ | ۵,۳۵ | ۱۹,۸۱۴ | ۱۹,۸۱۴ |
| ۲ | ۳,۲۶۱ | ۱۲,۰۷۹ | ۳۱,۸۹۳ |
| ۳ | ۱,۴۶۹ | ۵,۴۴۱ | ۳۷,۳۳۴ |
| ۴ | ۱,۴۱۷ | ۵,۲۵ | ۴۲,۵۸۴ |

یافته‌های پژوهش

نتایج فوق حاصل از جدول (۵) حاکی از آن است که در عامل اول مقدار ویژه برابر است با ۵,۳۵ که به‌تنهایی قادر بوده است ۱۹,۸۱ درصد از واریانس را توضیح دهد. مقدار ویژه عامل دوم نیز ۳,۲۶ می‌باشد که ۱۲,۰۷ درصد از واریانس را محاسبه کند و همچنین عامل سوم با مقدار ویژه ۱,۴۶ توانسته که ۵,۴۴ از واریانس را توضیح و محاسبه نماید و در نهایت این که عامل چهارم با مقدار ویژه ۱,۴۱ قادر بوده است که ۵,۲۵ درصد از واریانس را مورد محاسبه کند.

جدول ۶: شاخص‌های بارگذاری شده در هر یک از عامل‌ها

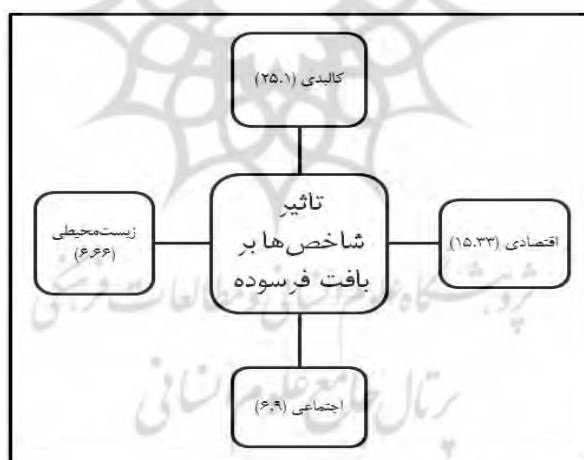
| نام عامل | ردیف | شاخص مورد بررسی | مقدار همبستگی |
|--------------------|------|---|---------------|
| کالبدی (عامل اول) | ۱ | نوع مصالح به گرفته‌شده | ۰/۹۳ |
| | ۲ | کیفیت ابنیه | ۰/۸۴ |
| | ۳ | عمر ساختمان | ۰/۸۰ |
| | ۴ | مقاوم در برابر سوانح طبیعی از جمله زلزله و غیره | ۰/۷۷ |
| | ۵ | میزان تراکم | ۰/۷۳ |
| | ۶ | اندازه قطعات | ۰/۶۵ |
| | ۷ | نبود پارکینگ | ۰/۶۵ |
| | ۸ | تعداد طبقات | ۰,۶۳ |
| | ۹ | تعداد اتاق در واحد مسکونی | ۰/۶۳ |
| | ۱۰ | بعد خانوار | ۰/۷۶ |
| اجتماعی (عامل دوم) | ۱۱ | دسترسی به فضای سبز | ۰/۷۵ |
| | ۱۲ | امنیت در محله | ۰/۷۲ |
| | ۱۳ | مشارکت | ۰/۷۱ |
| | ۱۴ | مهاجرت | ۰/۶۵ |
| | ۱۵ | تحصیلات | ۰/۵۲ |

| | | | | |
|------|----------------------------------|----|--------------------|-------------------------|
| ۰/۵۲ | تحصیلات | ۱۶ | اقتصادی (عامل سوم) | |
| ۰/۹۴ | درآمد خانوار | ۱۷ | | |
| ۰/۹۴ | هزینه خانوار | ۱۸ | | |
| ۰/۹۰ | میزان پس‌انداز | ۱۹ | | |
| ۰/۷۳ | بیکاری | ۲۰ | | |
| ۰/۷۲ | رضایت شغلی | ۲۱ | | |
| ۰/۵۴ | سرمایه‌گذاری | ۲۲ | | |
| ۰/۵۰ | ارزش اقتصادی زمین و مسکن | ۲۳ | | |
| ۰/۸۷ | چگونگی دفع زباله؛ | ۲۴ | | زیست‌محیطی (عامل چهارم) |
| ۰/۷۹ | آب‌گرفتنی معابر | ۲۵ | | |
| ۰/۷۳ | دفع آب‌های سطحی در محله | ۲۶ | | |
| ۰/۶۵ | دسترسی به خدمات بهداشتی و درمانی | ۲۷ | | |
| ۰/۵۰ | آلودگی آب‌وهوا و صوتی | ۲۸ | | |

منبع: یافته‌های پژوهش

عامل اجتماعی و اقتصادی می‌باشد هر دو با تعداد ۷ شاخص یکسان بارگذاری شد و در نهایت این‌که در عامل چهارم تعداد ۵ شاخص بارگذاری شده است که مربوط به عامل زیست‌محیطی می‌باشد.

بر اساس جدول (۶) چهار عامل نام‌گذاری شده است که شاخص اول آن کالبدی می‌باشد که در آن ۹ شاخص نام‌گذاری شده است که از لحاظ شاخص و مقدار همبستگی به‌عنوان عامل اول در بین عامل‌های مورد بررسی شناخته شد. در عامل دوم و سوم که



شکل ۲: اثرات هر یک از شاخص‌های انتخابی بر بافت فرسوده؛ یافته‌های پژوهش

تأثیرگذار خارجی (EFE) بر بافت فرسوده در شهر مورد مطالعه می‌باشد در این راستا فهرستی از نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها برای بافت فرسوده تهیه و سپس با نظرسنجی از متخصصین و مسئولین امر، اقدام به وزن دهی هر یک از عوامل داخلی و خارجی نموده و پس از محاسبه مجموع امتیاز نهایی آن‌ها، در نهایت ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (جدول ۷) و عوامل خارجی (جدول ۸) استخراج شد.

با توجه به شکل ۲، شاخص کالبدی با میزان تأثیر ۲۵,۱ درصد به‌عنوان مهم‌ترین معضل در بافت فرسوده در شهر شاهین‌دژ شناخته شد و شاخص اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی به ترتیب با تأثیر (۱۵,۳۳)، (۶,۹) و (۶,۶۶) در اولویت‌های بعدی قرار دارند. تجزیه و تحلیل سوات در ارتباط با وضعیت بافت فرسوده در شهر شاهین‌دژ: تحلیل سوات به‌منظور شناسایی و بررسی عوامل داخلی (IFE) و عوامل

جدول ۲: ماتریس ارزیابی عوامل داخلی حاکم بر تحلیل راهبردی و مدیریت نوسازی بافت‌های فرسوده شهر شاهین‌دژ (IFAS)

| امتیاز وزنی | درجه‌بندی | وزن | عنوان | ساختار | |
|-------------|-----------|-------|---|--------------------------|--------|
| ۰.۱ | ۲.۸۸ | ۰.۰۳۵ | تمایل و مشارکت بخش خصوصی و دولتی در فرایند نوسازی | اقتصادی | فناوری |
| ۰.۱۵۹۷ | ۳.۶۴ | ۰.۰۴۴ | وجود ۶۴۲ قطعه بیش از ۲۰۰ مترمربع و استفاده از پتانسیل‌های آن برای افزایش تراکم | | |
| ۰.۰۸۸۵ | ۲.۷۱ | ۰.۰۳۳ | ارتباط ذهنی و تعلق خاطر شهروندان قدیمی با بافت‌های موجود | | |
| ۰.۰۸۴ | ۲.۶۴ | ۰.۰۳۲ | احداث چند خیابان اصلی در محدوده بافت‌های فرسوده | اجتماعی- فرهنگی- مدیریتی | |
| ۰.۰۷۱۲ | ۲.۴۳ | ۰.۰۲۹ | وجود زمینه‌های مشارکت در مردم | | |
| ۰.۰۶۷۱ | ۲.۳۶ | ۰.۰۲۸ | مناسب بودن توزیع خدمات شهری در محدوده محلات داخل بافت | | |
| ۰.۰۷۱۲ | ۲.۴۳ | ۰.۰۲۹ | همگرایی به خاطر وجود شباهت‌ها از لحاظ اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی | کالبدی-فضایی | |
| ۰.۰۸۴ | ۲.۶۴ | ۰.۰۳۲ | تمایل خانوارها برای نوسازی و بهسازی در بافت‌ها | | |
| ۰.۰۷۱۲ | ۲.۴۳ | ۰.۰۲۹ | مساعده بودن آب‌وهوا | | |
| ۰.۱۴۱۸ | ۳.۴۳ | ۰.۰۴۱ | اجراء و توسعه سیستم دفع فاضلاب شهری | زیست‌محیطی | |
| ۰.۰۹۸۶ | ۲.۸۶ | ۰.۰۳۴ | متنوع بودن اراضی باغی و فضاهای باز در محدوده شهر | | |
| ۰.۰۳۲۴ | ۱.۶۴ | ۰.۰۲ | مناسب بودن شیب جهت دفع آب و فاضلاب | | |
| ۰.۰۴۷۷ | ۱.۹۹ | ۰.۰۲۴ | وجود شبکه شطرنجی در داخل بافت و محلات | کالبدی-فضایی | |
| ۰.۰۳۲ | ۱.۶۳ | ۰.۰۲ | ارتفاع نسبتاً یکسان واحدهای مسکونی در داخل بافت | | |
| ۰.۰۵۵۲ | ۲.۱۴ | ۰.۰۲۶ | درشت‌دانه بودن قطعات مسکونی داخل بافت | | |
| ۰.۱۰۸۵ | ۳ | ۰.۰۳۶ | بالا بودن هویت تاریخی بافت | اقتصادی | |
| ۰.۱۷۹۶ | ۳.۸۶ | ۰.۰۴۷ | پائین بودن درآمد ساکنین محله در نوسازی محلات | | |
| ۰.۰۵۱۷ | ۲.۰۷ | ۰.۰۲۵ | عدم سیاست‌های تشویقی در نوسازی بافت‌های قدیمی | | |
| ۰.۰۴۰۸ | ۱.۸۴ | ۰.۰۲۲ | عدم مشارکت بخش خصوصی در بازسازی بافت‌های فرسوده | | |
| ۰.۰۴۸۲ | ۲ | ۰.۰۲۴ | ضعف اقدامات عمرانی شهرداری | اجتماعی- فرهنگی- مدیریتی | |
| ۰.۰۵۵۲ | ۲.۱۴ | ۰.۰۲۶ | متروک بودن برخی از بافت‌های مسکونی و تجاری در داخل بافت | | |
| ۰.۰۷۹۶ | ۲.۵۷ | ۰.۰۳۱ | کمبود تسهیلات بهداشتی و خدماتی در بافت‌های جاری | | |
| ۰.۰۹۸۶ | ۲.۸۶ | ۰.۰۳۴ | پایین بودن سطح تجهیزات و تأسیسات شهری در بافت‌های قدیمی | | |
| ۰.۰۴۴۹ | ۱.۹۳ | ۰.۰۲۳ | نبود تنوع در ارائه امکانات عمومی و باکیفیت | زیست‌محیطی | |
| ۰.۰۶۷۱ | ۲.۳۶ | ۰.۰۲۸ | رواج اعتیاد و ناهنجاری‌های اجتماعی و رفتاری | | |
| ۰.۰۵۵۲ | ۲.۱۴ | ۰.۰۲۶ | پایین بودن سطح برنامه‌ریزی در ارائه خدمات توسط سازمان‌های مسئول | | |
| ۰.۰۴۵۴ | ۱.۹۴ | ۰.۰۲۳ | فقیر بودن فضای سبز در داخل بافت | | |
| ۰.۰۵۱۷ | ۲.۰۷ | ۰.۰۲۵ | آلودگی بصری ناشی از بافت‌های فرسوده | کالبدی-فضایی | |
| ۰.۰۵۱۷ | ۲.۰۷ | ۰.۰۲۵ | ضعف دفع آب‌های سطحی و آلودگی محیط‌زیست | | |
| ۰.۰۶۹۴ | ۲.۴ | ۰.۰۲۹ | بالا بودن آلاینده‌ها در مناطق پرتردد | | |
| ۰.۱۰۳۵ | ۲.۹۳ | ۰.۰۳۵ | ضعف دسترسی سواره در داخل بلوک‌ها و بافت‌ها | کالبدی-فضایی | |
| ۰.۱۳۶۱ | ۳.۳۶ | ۰.۰۴۱ | ضعف کاربری‌های خدماتی مانند دبستان، فضای سبز و... در محدوده محلات و در مقیاس محله | | |
| ۰.۰۳۵۲ | ۱.۷۱ | ۰.۰۲۱ | ناپایدار بودن مصالح استفاده‌شده در واحدهای مسکونی | | |
| ۰.۰۴۱۷ | ۱.۸۶ | ۰.۰۲۲ | نامناسب بودن نماها و عدم استفاده از مصالح نامناسب برای آن در داخل بلوک‌ها | | |
| ۲.۵۶ | | ۱ | | | |

منبع: یافته‌های پژوهش

1. Internal factor analysis summary

جدول ۸: ماتریس ارزیابی عوامل بیرونی حاکم بر راهبردی و مدیریت نوسازی بافت‌های فرسوده شهر شاهین‌دژ (EFAS^۱)

| امتیاز وزنی | درجه‌بندی | وزن | عنوان | بافت | گروه |
|-------------|-----------|-------|--|----------------------------|-------|
| ۰.۰۸۲۱ | ۲.۵۷ | ۰.۰۳ | تشویق بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در فرایند نوسازی | اقتصادی | بافت |
| ۰.۱۳۴۱ | ۳.۲۹ | ۰.۰۴۱ | بسترسازی سیاست‌های تشویقی برای مالکین از طریق اعطای تراکم‌های تشویقی در خیابان‌های بالای ۱۶ متری | | |
| ۰.۰۷۳۳ | ۲.۴۳ | ۰.۰۳ | استفاده از توان اقتصادی افراد ساکن در محله برای ساماندهی بافت‌های فرسوده با اعطای تسهیلات مالی | | |
| ۰.۰۲۵۴ | ۱.۴۳ | ۰.۰۱۸ | وجود مراکز تجاری و خرده‌فروشی در داخل بافت | | |
| ۰.۰۴۶۲ | ۱.۹۳ | ۰.۰۲۴ | وجود اشتراکات فرهنگی در بین شهروندان داخل بافت | اجتماعی - فرهنگی - مدیریتی | |
| ۰.۰۸۶۸ | ۲.۶۴ | ۰.۰۳۳ | توجه مدیران شهری به مشارکت شهروندان در نوسازی بافت‌ها | | |
| ۰.۰۷۳۳ | ۲.۴۳ | ۰.۰۳ | علاقه‌مندی ساکنین در سکونتگاه‌های فعلی و استفاده از این فرصت و تشویق آنان برای نوسازی بافت | | |
| ۰.۰۴۲۸ | ۱.۸۶ | ۰.۰۲۳ | امکان ایجاد حس سرزندگی با افزایش خدمات و کاربری‌های تجاری در محله‌ها | زیست محیطی | |
| ۰.۰۳۳۵ | ۱.۶۴ | ۰.۰۲ | ترغیب و تشویق مردم به کاشتن درختان در فضای باز منازل | | |
| ۰.۰۷۳۳ | ۲.۵۷ | ۰.۰۳۲ | فرهنگ‌سازی و آموزش مردم در تفکیک زباله | | |
| ۰.۱۱۱۸ | ۳ | ۰.۰۳۷ | بهره‌مندی از فضاهای خالی و بایر داخل محدوده برای ایجاد فضاهای سبز | کالبدی - فضایی | |
| ۰.۱۳۴۱ | ۳.۲۹ | ۰.۰۴۱ | تبدیل واحدهای مسکونی از یک واحدی به دو واحدی برای استفاده بهتر از زمین | | |
| ۰.۰۸۶۸ | ۲.۶۴ | ۰.۰۳۳ | بهره‌گیری مناسب از قطعات مسکونی برای افزایش تراکم یا توجه به قیمت مناسب زمین در داخل بافت | | |
| ۰.۰۳۰۷ | ۱.۵۷ | ۰.۰۲ | مناسب بودن قیمت املاک و تملک آسان جهت بهسازی و ساماندهی آن‌ها | | |
| ۰.۰۵۳۳ | ۲.۰۷ | ۰.۰۲۶ | وجود پیوندهای کالبدی در سطح فرامحله‌ای | اقتصادی | |
| ۰.۰۷۷۶ | ۲.۵ | ۰.۰۳۱ | عدم تمایل بخش‌های خصوصی به سرمایه‌گذاری در نوسازی بافت‌ها | | |
| ۰.۱۵۸۴ | ۳.۵۷ | ۰.۰۴۴ | ناتوانی سازمان‌ها برای جذب سرمایه‌گذاران در بافت‌های فرسوده | | |
| ۰.۰۴۹۷ | ۲ | ۰.۰۲۵ | ضعف مدیریتی بین بخش خصوصی و دولتی برای سرمایه‌گذاری بی‌توجهی مسئولین به ا فشار بی‌بضاعت در داخل بافت | | |
| ۰.۱۰۶۵ | ۲.۹۳ | ۰.۰۳۶ | پایین بودن سقف وام پرداختی به افراد ساکن در بافت برای تخریب و نوسازی آن | | |
| ۰.۰۶۹ | ۲.۳۶ | ۰.۰۲۹ | نامناسب بودن ساختار اجرای برای ساماندهی بافت‌های فرسوده | اجتماعی - فرهنگی - مدیریتی | |
| ۰.۱۲۸۳ | ۳.۲۱ | ۰.۰۴ | بالا بودن تراکم جمعیتی حدوداً ۱۰۴ نفر در هکتار در محدوده بافت | | |
| ۰.۰۶۰۹ | ۲.۲۱ | ۰.۰۲۸ | ضعف مدیریتی در نظارت بافت‌های فرسوده | | |
| ۰.۰۹۱۵ | ۲.۷۱ | ۰.۰۳۴ | پایین بودن سطح آگاهی نسبت به حقوق شهروندی | زیست محیطی | |
| ۰.۰۷۷۶ | ۲.۵ | ۰.۰۳۱ | نبود قوانین و ضوابط مشخصی برای مشارکت و مداخله بخش خصوصی و مردمی در فرایند نوسازی | | |
| ۰.۰۸۶۸ | ۲.۶۴ | ۰.۰۳۳ | پایین بودن سطح فضاهای باز و سبز | کالبدی - فضایی | |
| ۰.۰۳۳۵ | ۱.۶۴ | ۰.۰۲ | فرسوده‌شدن هر چه بیشتر بافت‌های مسکونی از طریق انواع آلاینده‌ها | | |
| ۰.۰۵۷ | ۲.۱۴ | ۰.۰۲۷ | آلودگی هوا و صدا در بخش مرکزی شهر | کالبدی - فضایی | |
| ۰.۰۴۶۲ | ۱.۹۳ | ۰.۰۲۴ | مبدل شدن واحدهای مسکونی فرسوده و کوچک به انبارهای واحدهای تجاری و عمده‌فروش در هسته بافت مرکزی | | |
| ۰.۱۷۱۴ | ۳.۷۱ | ۰.۰۴۶ | فرسودگی و ناپایداری شدید بافت‌های فرسوده مسکونی | | |
| ۰.۰۸۶۸ | ۲.۶۴ | ۰.۰۳۳ | بالا رفتن تراکم جمعیت در اثر تخریب و نوسازی در بافت | | |
| ۰.۱۵۸۴ | ۳.۵۷ | ۰.۰۴۴ | عدم تمایل مالکین قطعات زیر ۲۰۰ مترمربع برای جمعیت قطعات | | |
| | ۱ | ۱ | | | مجموع |

یافته‌های پژوهش

1. External factor analysis summary

اعطای تراکم‌های تشویقی در خیابان‌های بالای ۱۶ متری و تبدیل واحدهای مسکونی از یک واحدی به دو واحدی برای استفاده بهتر از زمین هر دو امتیاز وزنی (۰,۱۳۴۱) به‌عنوان مهم‌ترین نقاط فرصت شناخته شده‌اند و بهره‌مندی از فضاهای خالی و بایر داخل محدوده برای ایجاد فضاهای سبز با امتیاز وزنی (۰,۱۱۱) و توجه مدیران شهری به مشارکت شهروندان در نوسازی بافت‌ها با امتیاز وزنی (۰,۰۸۶) در رده‌های بعدی قرار دارند. همچنین می‌توان گفت از نظر پرسش‌شوندگان عامل فرسودگی و ناپایداری شدید بافت‌های فرسوده مسکونی با کسب امتیاز (۰,۱۷۱) در جایگاه اول و به‌عنوان مهم‌ترین نقاط تهدید شناخته شده‌اند. ناتوانی سازمان‌ها برای جذب سرمایه‌گذاران در بافت‌های فرسوده و عدم تمایل مالکین قطعات زیر ۲۰۰ مترمربع برای تجمیع قطعات هر دو مؤلفه با کسب امتیاز (۰,۱۵۸) در رتبه دوم و درنهایت بالا بودن تراکم جمعیتی حدوداً ۱۰۴ نفر در هکتار در محدوده بافت با کسب امتیاز (۰,۱۲۸) در رده‌های بعدی قرار دارند.

تعیین موقعیت راهبردی بافت فرسوده شهر شاهین‌دژ: هدف از این مرحله، تعیین راهبردهای قابل اجرا است. جهت تعیین راهبردهای اجرایی از ماتریس داخلی و خارجی و همچنین نظرات متخصصین و با استفاده از طیف لیکرت استفاده شد. سپس اقدام به کمی‌سازی مطالعات میدانی و پرسشنامه‌های مبتنی بر نظر کارشناسان و غیره گردید. درنهایت ماتریس SWOT را برای تحلیل فضای بافت فرسوده شهر شاهین‌دژ به‌صورت جدول ۹ خواهیم داشت:

نتایج حاصل با توجه به جدول فوق نشان می‌دهد که از نظر مسئولان و مدیران مؤلفه‌های مانند وجود ۶۴۲ قطعه بیش از ۲۰۰ مترمربع و استفاده از پتانسیل‌های آن برای افزایش تراکم با کسب امتیاز (۰,۱۵۹) در رتبه نخست و به‌عنوان مهم‌ترین نقاط قوت پیش روی بافت‌های فرسوده در شهر مورد مطالعه از دیدگاه کارشناسان و متخصصین می‌باشد و مؤلفه اجرا و توسعه سیستم دفع فاضلاب شهری با کسب امتیاز ۰,۰۷۲ در جایگاه‌های بعدی قرار دارند.

از سویی دیگر، مهم‌ترین نقاط ضعف بافت‌های فرسوده از دیدگاه مسئولین می‌توان به پائین بودن درآمد ساکنین محله در نوسازی محلات، ضعف کاربری‌های خدماتی مانند دبستان، فضای سبز و... در محدوده محلات و در مقیاس محله، ضعف دسترسی سواره در داخل بلوک‌ها و بافت‌ها به ترتیب با کسب امتیازهای (۰,۱۷۹)، (۰,۱۳۶) و (۰,۱۰۳) اشاره کرد. استنتاج نهایی از ماتریس ارزیابی عوامل خارجی مربوط به توسعه فضایی بافت فرسوده در شهر شاهین‌دژ با مجموع نمره نهایی ۲,۶ بیانگر آن است که فرصت‌های فراوری توسعه فضایی بافت فرسوده بیشتر از تهدیدات بوده و در نتیجه راهبردهای کلان برای توسعه بافت فرسوده در شهر مورد مطالعه باید به‌گونه‌ای تدوین شود که بتوان از انواع فرصت‌ها، قابلیت‌ها، مدیریتی، مشارکتی و ... به نحو بهتر استفاده نمود.

با توجه به جدول (۸)، مهم‌ترین فرصت‌هایی که بافت فرسوده شهر شاهین‌دژ از دیدگاه پرسش‌شوندگان با آن روبه‌روست عبارت‌اند از: بسترسازی سیاست‌های تشویقی برای مالکین از طریق

جدول ۹: ماتریس SWOT

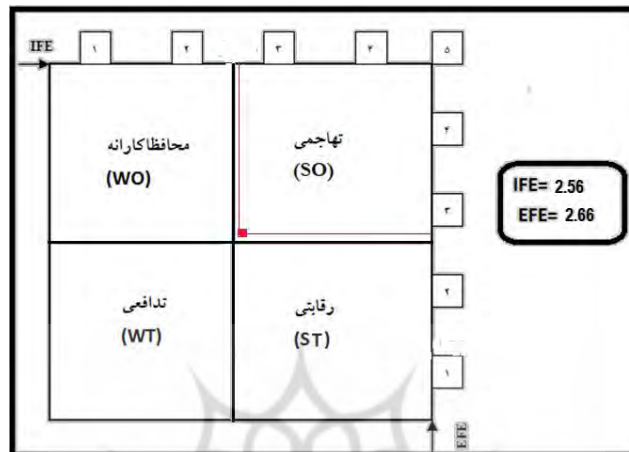
| عوامل داخلی - خارجی | نقاط قوت (S) | نقاط ضعف (W) |
|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| فرصت‌ها (O) | راهبردهای رقابتی - تهاجمی (SO) | راهبردهای بازنگری (WO) |
| تهدیدها (T) | راهبردهای تنوع (ST) | راهبردهای تدافعی (WT) |

شهر مورد مطالعه از نوع راهبرد رقابتی - تهاجمی است (شکل شماره ۳). این راهبرد با تمرکز بر حداکثر - حداکثر نقاط قوت درونی و فرصت‌های بیرونی استوار

نتایج به‌دست‌آمده از ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (۲,۵۶) و ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (۲,۶۶) حاکی از آن است که تحلیل فضای بافت فرسوده در

به سمتی میل می‌کند تا با استفاده از مزایا، پتانسیل‌ها و فرصت‌هایی که از محیط خارج از بافت بر آن حاکم است و همچنین نقاط قوتی که در داخل بافت وجود دارد، با مدیریت مطلوب و کارآمد، این محدوده مکانی را از طریق برنامه‌ریزی و مدیریت منسجم و پویا به سمت توسعه پایدار سوق دهد.

است که اصولاً تمام سیستم‌ها خواهان چنین وضعیتی هستند که قادر باشند همزمان قوت و فرصت‌های خود را به حداکثر برسانند. این راهبرد بر خلاف راهبرد دفاعی که یک راه حل کنشی است، یک راه حل کنشگر است. بر این اساس، در شرایط کنونی مدیریت راهبردی و نوسازی بافت‌های فرسوده در شهر مورد مطالعه بر راهبردهای SO تأکید می‌شود و این راهبرد



شکل ۳: وضعیت کنونی بافت فرسوده در شهر شاهین‌دژ در ماتریس داخلی و خارجی سوات (منبع: یافته‌های پژوهش)

که مجموعاً شامل ۲۸ شاخص اولیه می‌باشد که مجموع این چهار عامل ۴۲,۵۸ درصد از واریانس را می‌پوشاند. در بین این شاخص‌های مورد مطالعه شاخص کالبدی مهم‌ترین معضل بافت فرسوده شهر شاهین‌دژ با میزان تأثیر ۲۵,۱ درصد شناخته شد و شاخص اقتصادی با میزان تأثیر ۱۵,۳۳ و شاخص اجتماعی با تأثیر ۶,۹ و در نهایت شاخص زیست‌محیطی با کمترین تأثیر ۶,۶۶ در شهر مورد مطالعه شناخته شد. به عبارتی عامل اول با مقدار ویژه ۵,۳۵ توانست که ۱۹,۸۱ درصد از واریانس را توضیح دهد و عامل دوم با میزان تأثیر (۳,۲۶) و عامل سوم با تأثیر (۱,۴۶) و در نهایت عامل چهارم نیز با تأثیر (۱,۴۱) به ترتیب توانسته‌اند ۱۲,۰۷، ۵,۴۴ و ۵,۲۵ درصد از واریانس را محاسبه کنند. از سوی دیگر برای شناخت بهتر بافت فرسوده از مدل سوات استفاده شده است نتایج حاصل از این مدل نشان می‌دهد که بهترین راهبرد برای بافت فرسوده شهر مورد مطالعه از نوع تهاجمی می‌باشد. در نهایت جهت برنامه‌ریزی بهتر

نتیجه‌گیری و پیشنهادات

بافت‌های فرسوده شهری مسائل و پیچیدگی‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی و شیوه خود را دارد. این محلات و بافت‌ها از یک‌سو دارای ریشه‌های سکونتی ارزشمند با غنای فرهنگی، اجتماعی و معماری است و از سوی دیگر به جهت فرسودگی شدید، میزان بالای جرائم، نبود دسترسی مناسب به خدمات شهری و بهداشتی، وجود فقر اقتصادی، وجود معضلات اجتماعی، عدم امکان امدادسانی مناسب در مواقع بحران و نیز عدم تطابق بازندگی امروز شهری و شهرسازی مدرن دارای مشکلات رو بنایی و زیرساختی هستند. در حال در شهر شاهین‌دژ از ۷۳۳ هکتار حدوداً ۵۰ هکتار آن بافت فرسوده می‌باشد که از این مقدار حدوداً ۴۳,۱۵ هکتار به فضاهای ساخته‌شده و ۶,۸۵ هکتار آن را فضاهای باز و کاربری‌ها غیرشهری تشکیل می‌دهد. در این بین برای ارزیابی بهتر بافت فرسوده در شهر مورد مطالعه از چهار شاخص کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی استفاده شده است

- یزد». مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای. سال چهارم. شماره پانزدهم. صص ۱۲۳-۱۴۰.
۶. افروخته. حسن و اصغر عبدلی. ۱۳۸۸. «جدایی گزینی فضایی و ناپهنجاری‌های اجتماعی بافت فرسوده. مطالعه موردی: محله باباطاهر شهر خرم‌آباد». نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی. شماره ۱۳. صص ۵۳-۸۱.
۷. توکلی نیا. جمیله و علیرضا محمدی. ۱۳۸۹. «اهداف و اصول راهبرد بهسازی. نوسازی و بازسازی مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر زنجان». پژوهش‌های دانش زمین. سال اول. شماره ۱. صص ۳۵-۵۴.
۸. تیموری. پرویز. بیژن رحمانی و شادی عراقی. ۱۳۸۹. «بافت فرسوده ملایر و راه‌های ساماندهی آن». آمایش محیط. دوره ۳. شماره ۸. صص ۱۱۷-۱۳۴.
۹. جهانیان. منوچهر و موسی پژوهان. ۱۳۹۰. «بررسی و طبقه‌بندی انواع بافت‌های فرسوده شهری کلانشهر تهران و راهکارهای مداخله در آن». فصلنامه جغرافیای انسانی. سال سوم. شماره دوم. صص ۹۳-۱۰۶.
۱۰. حکمت‌نیا. حسن و میرنجف موسوی. ۱۳۹۰. «کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای». یزد. نشر علم نوین
۱۱. داوودپور. زهره و ملیحه نیک‌نیا. ۱۳۹۰. «بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده کوی سجادیه)». فصلنامه آمایش محیط. شماره ۱۵. صص ۳۱-۵۹.
۱۲. دویران. اسماعیل. ابوالفضل مشکینی. غلامرضا کاظمیان و زینب علی‌آبادی. ۱۳۹۰. «بررسی مداخله در ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با رویکرد ترکیبی (نمونه موردی: محله زینبیه زنجان)». مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری. سال ۲. شماره ۷. صص ۷۱-۹۰.
۱۳. رستمی. شاه‌بختی و نرگس نظری. ۱۳۹۲. «تحلیل فضایی بافت فرسوده شهری با تأکید بر راهبردهای ساماندهی فیزیکی- فرهنگی (نمونه موردی: شهر اسلام آباد غرب)». برنامه‌ریزی فضا. سال سوم. شماره اول. صص ۳۶-۱۹.
۱۴. زالی. نادر. حسن دارابی و عسگر میرزایی دورود خانی. ۱۳۹۲. «بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده محله پیرسرای کلانشهر رشت با رویکرد مشارکت مردمی». مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری. سال چهارم. شماره دوازدهم. صص ۷۹-۹۴.
- و راهکارهای در جهت کاهش مشکلات و با توجه به راهبرد SO راهکارهای ارائه می‌گردد: ترغیب بخش خصوصی در جهت نوسازی بافت‌های فرسوده اقشار کم درآمد؛ آگاهی مسئولین در استفاده حداکثری از مشارکت مردمی در نوسازی بافت‌های فرسوده؛ آب و هوای مطبوع در جهت ترغیب مردم برای کاشت درخت در منازل و فضاهای باز؛ افزایش توجه به بافتهای قدیمی با توجه به بالا بودن حس سرزندگی در شهروندان قدیمی در داخل این بافت‌ها و همچنین هویت بالای این بافت‌ها؛ افزایش امکانات مناسب رفاهی و خدمات شهری در محله بافت؛ توجه به نحوه مداخلات در بافت فرسوده به‌منظور حفظ کلیت‌های اجتماعی موجود با توجه به هویت بالای این بافت‌ها؛ افزایش توان مالی و ارائه وام و تسهیلات به ساکنان در جهت ساماندهی و نوسازی بافت؛ مشارکت شهروندان و مدیران شهری در جهت ارتقاء دهی به بخش‌های مختلف بافت.

منابع

۱. ابراهیم‌زاده. عیسی و گل آفرین ملکی. ۱۳۹۱. «تحلیلی بر ساماندهی و مداخله در بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر خرم‌آباد)». پژوهش‌های جغرافیای انسانی. شماره ۸۱. صص ۲۳۴-۲۱۷.
۲. ابوطالبی. صابر. ۱۳۸۸. «سیرقانونگذاری برای مدیریت و احیای بافت‌های فرسوده شهری در ایران». ماهنامه اطلاع رسانی. آموزشی و پژوهشی. شماره ۴۰. صص ۳۶-۳۳.
۳. ادیبی سعدی نژاد. فاطمه. ۱۳۸۹. «مفهوم بافت فرسوده و ویژگی‌های آن». ماهنامه اطلاع رسانی. آموزشی و پژوهشی. شماره ۵۴. صص ۹-۴.
۴. اسدیان. فریده و زهرا سیاحی. ۱۳۹۰. «نقش الگوی مشارکت مردمی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی مطالعه موردی: محله عامری اهواز». فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط. شماره ۱۲. صص ۱۳۹-۱۶۳.
۵. اسمعیل‌پور. نجما. محمدحسن رحیمیان و سحر قربانی. ۱۳۹۱. «بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر بسیج اجتماعی؛ مطالعه موردی محله کشتارگاه در شهر

۱۵. زمانی. بهار. مهین نسترن. محمد مسعود و امید خسروی دانش. ۱۳۹۱. «برنامه‌ریزی مسکن با رویکرد توسعه پایدار و با تأکید بر اقشار کم درآمد (مطالعه موردی: کردآباد اصفهان)». فصلنامه ساخت شهری. سال نهم. شماره ۱۹. صص ۲-۱۴.
۱۶. زیاری، کرامت‌اله. مصطفی محمدی ده چشمه. احمد پوراحمد و محمدباقر قالیباف. ۱۳۹۱. «اولویت بخشی به ایمن سازی بافت فرسوده‌ی کلان شهر کرج با استفاده از مدل ارزیابی چند معیاری». پژوهش‌های جغرافیای انسانی. شماره‌ی. ۷۹. صص ۱-۱۴.
۱۷. سجادی. ژیلا و کاوه محمدی ۱۳۹۰. «تحلیل اجتماعی- فضایی در بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر سردشت». مجله پژوهش و برنامه ریزی شهری. سال دوم. شماره ششم. صص ۵۵-۷۰.
۱۸. سرور. رحیم. ۱۳۹۰. «بررسی ظرفیت‌های بافت فرسوده و توانمندسازی آن». جغرافیا. دوره جدید. سال نهم. شماره ۳۱. صص ۱۰۱-۱۲۴.
۱۹. شفیعی دستجری. مسعود. ۱۳۹۲. «نوسازی بافت‌های فرسوده و ضرورت تغییر نگرش در تهیه و اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی (نمونه موردی: شهر اصفهان)». باغ نظر. شماره ۲۴. سال دهم. صص ۹۱-۱۰۴.
۲۰. شماعی. علی و حمیدرضا تلخایی. ۱۳۹۲. «تعیین اولویت‌های احیاء و مدیریت بهینه نوسازی بافت‌های فرسوده مورد مطالعه: بخش مرکزی شهر اراک». فصلنامه جغرافیا و برنامه ریزی شهری چشم انداز زاگرس. سال پنجم. شماره ۱۸. صص ۵۵-۷۲.
۲۱. عباس زادگان. مصطفی. رسول بیدرام و صفورا مختارزاده. ۱۳۹۱. «نگاهی ساختاری به اصلاح شبکه معابر در بافت‌های فرسوده جهت حل مشکل نفوذ پذیری و انزوای فضایی این محلات؛ نمونه موردی: بافت‌های فرسوده شهر مشهد». فصلنامه مدیریت شهری. دوره ۱۰. شماره ۳۰. صص ۱۶۳-۱۷۸.
۲۲. عظیمی. آزاده. ۱۳۸۹. «دیدگاه‌ها و نظریات بهسازی نوسازی و مرمت شهری». ماهنامه اطلاع رسانی. آموزشی و پژوهشی. شماره ۴۰. صص ۱۷-۲۴.
۲۳. علی پور. روجا و مسعود خادمی. ۱۳۹۰. «تاثیر ساختارهای میان افزا بر تحرک نوسازی در بافت‌های فرسوده». منظر. شماره ۱۴. صص ۸۰-۸۳.
۲۴. عندلیب و علیرضا. محمد مسعود و سوگند یوسفی آذر. ۱۳۹۳. «تاثیر توسعه شهر تهران بر گسترش بافت‌های فرسوده (مشکلات و تنگنایهای محله هفت چنار- بریانک از منظر گسترش بافت فرسوده)». باغ منظر. شماره ۳۰. سال یازدهم. صص ۳-۱۴. ۱۳۹۳.
۲۵. فرشیدی. حسین. ۱۳۸۹. «رهگیری شیوه‌های مداخله دولت در بافت‌های فرسوده شهری». ماهنامه اطلاع رسانی. آموزشی و پژوهشی. شماره ۵۴. صص ۳۶-۳۹.
۲۶. فنی. زهره و یدالله صادقی. ۱۳۸۸. توانمندسازی حاشیه نشینان در فرایند بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری. فصلنامه جغرافیایی آمایش. شماره ۷. صص ۵۷-۷۳.
۲۷. کمانرودی کجوری. موسی. ۱۳۹۲. «آسیب‌ها و راهکارهای قانونی- اجرائی تملک املاک واقع در طرح‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران». مدیریت شهری. شماره ۳۱. صص ۲۴۱-۲۵۶.
۲۸. لرستانی. اکبر. محمدفعلی. سید جلال حسینی موحد و مریم بیرانوندزاده. ۱۳۹۰. «برنامه‌ریزی استراتژیک جهت ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده اطراف مسجد جامع قم)». فصلنامه جغرافیا و برنامه ریزی شهری چشم انداز زاگرس. سال سوم. شماره ۷. صص ۵۵-۷۹.
۲۹. محب‌یثرب. نازیلا. ۱۳۸۸. «مدیریت آمایش بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر بهسازی فضاهای تاریخی و فرهنگی». ماهنامه اطلاع رسانی. آموزشی و پژوهشی. شماره چهلیم. صص ۱۷-۲۰.
۳۰. محمدی. جمال و سید محمد زواره بیدگلی. ۱۳۸۸. «نگاهی به توسعه درونزای بافت‌های فرسوده شهری (با تأکید بر بازنده سازی. بهسازی. نوسازی. بازسازی) و چالش‌های پیش روی آن». فصلنامه سپهر. دوره هجدهم. شماره ۷۰. صص ۲۳-۲۹.
۳۱. مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران. ۱۳۹۰. «بررسی نظام مداخله بهینه برای بهسازی و نوسازی پهنه‌های فرسوده شهر تهران. شهرداری تهران».
۳۲. مسعود. محمد و امیرمحمد معززی مهرطهران. ۱۳۹۱. «رویکرد دارایی مبنایه ریافتی نوین در سامان دهی بافت‌های فرسوده و تاریخی نمونه مورد مطالعه: محله باغ آذری تهران». نشریه مرمت آثار و بافت‌های تاریخی و فرهنگی. سال دوم. شماره سوم. صص ۶۳-۷۸.
۳۳. مطوف. شریف و زهرا خدائی. ۱۳۸۸. «الگوهای رونق بخشی. نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده‌ی شهری». فصلنامه مطالعات مدیریت شهری. سال اول. شماره سوم. صص ۱۲۷-۱۴۸.

۴۰. نسترن. مهین و سپیده هوشمندفر. ۱۳۸۹. «برنامه ریزی استراتژیک جهت ساماندهی قسمتی از بافت فرسوده شهر ارومیه». فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی. سال اول. شماره ۳. صص ۶۱-۷۲.
41. Carmon, N. 1999. "Three generations of urban renewal policies: Analysis and policies Implications".
42. Goncalves, L., Fonte, C., Julio, E., and Caetano, M. 2009. "Assessment of the State of Conservation of Buildings through Roof Mapping Using Very High Spatial Resolution Images". Construction and Building Materials. 23: 2795-2802.
43. Hall, P. 1995. "Towards a General Urban Theory". New York University site, Longman Australia publishers. 31 p.
44. Salvatore, N. 2010. "Render in urban planning (new approach)", michican, kliwan press.
45. Trancik, R, 1981, "finding lost space theories of urban design".
46. Un-Habitat, 2003. "THE un- habituate strategic Vision, the United Nations human settlements program", Nairobi, Kenya.
47. Vosconcellos, M., and AnaMria, V. 2009. "Partnership, Empowerment and local development", Interacoos, Campo Grande, 133-134.
۳۴. منزوی، مهشید. محمد سلیمانی. سیمین تولایی. اسماعیل چاووشی. ۱۳۸۹. «اسیب پذیری بافتهای فرسوده بخش مرکزی شهر تهران در برابر زلزله (مورد منطقه ۱۲)». پژوهش‌های جغرافیایی انسانی. شماره ۷۳. صص ۱-۱۸.
۳۵. مهندسین مشاور شهر و بنیان (۱۳۸۱) و (۱۳۸۵).
۳۶. موحد. علی. محمدعلی فیروزی. رضا زارعی و مسعود ظفری. ۱۳۹۲. «نقش سازمان‌های مردم نهاد برای مشارکت در بازسازی بافتهای فرسوده نمونه موردی: بافت فرسوده‌ی بخش مرکزی شهر اهواز». فصلنامه جغرافیا. دوره جدید. سال یازدهم. شماره ۳۶. صص ۸۱-۹۸.
۳۷. موسوی. سیروس. ۱۳۸۸. «فرسودگی شهری زمینه‌های پیدایش و راهکارهایی رویایی با آن». ماهنامه اطلاع رسانی. آموزشی و پژوهشی. شماره ۴۰. صص ۴-۸.
۳۸. مومنی. مهدی. حسن بیک محمدی و زهره مهدیزاده. ۱۳۸۹. «تحلیلی بر طرح‌های احیاء و نوسازی بافتهای فرسوده نمونه موردی محله جویباره اصفهان». مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای. سال دوم. شماره هفتم. صص ۳۱-۵۲.
۳۹. نادری خورشیدی. علی رضا. فریدون درویش زاده و کاوه علی اکبری. ۱۳۹۳. «به طراحی نظام برون سپاری نوسازی بافتهای فرسوده شهر تهران». اقتصاد و مدیریت شهری. دوره ۲. شماره ۷. صص ۱۰۱-۱۱۶.