



## Strategic planning of sustainable regeneration of inefficient areas of Fardis city with SWOT system analysis approach

Peymaneh Asgari <sup>a\*</sup>, Narjes Faramarzi <sup>b</sup>, Nahal Goodarzi <sup>c</sup>

<sup>a,\*</sup> Assistant Professor, Department of Public Administration, Payam Noor University, Tehran, Iran.

<sup>b</sup> Instructor, Department of Public Administration, Payam Noor University, Tehran, Iran.

<sup>c</sup> PhD student, Project Management and Construction, Faculty of Fine Arts, University of Tehran, Iran.

<https://doi.org/10.22034/ispdrc.2024.2029534.1102>

### ARTICLE INFO

### ABSTRACT

#### Keywords:

Urban regeneration,  
Sustainable regeneration,  
Dilapidated area,  
Strategic planning,  
Fardis city,  
SWOT.

#### Received:

19 May 2024

#### Received in revised form:

08 June 2024

#### Accepted:

10 June 2024

pp.28-50

Sustainable urban regeneration is a complete and integrated approach in evaluating inefficient urban structures. The purpose of this research is strategic planning to investigate and analyze the inefficient and dilapidated parts of Fardis city and to adopt operational methods with system analysis techniques which is done through the analysis of the mutual influence of economic, social, environmental, physical, managerial and legal factors. The method of data collection was by using observation, interview and data of the organs and organizations of Fardis city, and library and documentary studies were also used. After collecting information using SWOT technique, classified information and situation evaluation indicators were prepared. From the intersection of the final score of the matrix of external factors with the number of 3.24 and the final score of the matrix of internal factors with the number of 3.01, it can be said that the inefficient fabric of Fardis city is in an aggressive position (maximum-maximum). In this situation, for strategic planning, three managerial strategies of cooperative improvement, provision of renovation facilities and local institution building can be used. According to the points given to the effective indicators, the index of physical factors and then social factors have the most points. These three strategies are physical, environmental, social and managerial. The findings of this research show that in order to recreate the city of Fardis, the formation of three executive working groups was proposed. Environmental improvement working group, renovation working group and neighborhood social working group with the membership of management institutions and local residents for sustainable participation.

Corresponding author (Email: [peymanehasgari@pnu.ac.ir](mailto:peymanehasgari@pnu.ac.ir))

## Extended Abstract

### Introduction

Unplanned urban growth and accelerated urbanization are the characteristics of developing countries, whose negative effects and consequences include lack of infrastructure and urban services, as well as poverty, delinquency and crime, lack of housing, uncontrolled peripheral growth and vertical growth of cities. The wear and tear of the urban fabric and the lack of use of the internal capacity and capabilities of the cities.

Urban regeneration means a small growth of the physical elements of the city for the settlement of the population, residence, income and improvement of the quality of life in the form of urban development plans. In strategic planning, possible future conditions are predicted and practical management approaches for decision-making and development are adopted in such a way that it has the ability to face very complex, unknown and unpredictable environments.

In this research, the inefficient context of Ferdis city has been chosen as the study area and sample. This city with 57 hectares of dilapidated fabric is involved with physical, environmental, economic and social problems, and therefore, in this research, with a comprehensive and integrated analysis of the problems from the perspective of residents and urban management, a flexible and comprehensive strategy is presented, which can respond to the changing situation and to have a transformation.

### Methodology

The main method of data collection in this research is to observe and receive information from relevant organizations. Questionnaire and interview methods were also used to obtain social information. To get to know the neighborhood, interviews with key informants, interviews with neighborhood residents, direct observation, questionnaires, as well as physical and field impressions have been used.

In this research, an interview was conducted with the vice president of urban development,

the management of water and electricity department and local investors. The method of data collection was by using observation, interview and data from the organs and organizations of Fardis city, and library and documentary studies were also used. After collecting information using SWOT technique, classified information and situation evaluation indicators were prepared.

### Results and discussion

Five social, economic, physical, environmental and legal-management factors in a mutual relationship have caused inefficiency and failure to respond to the current needs of Fardis city. With a strategic and systemic view of the problem, the indicators that were counted from the neighborhood were evaluated and weighted, and the SWAT technique was used to establish mutual communication between the indicators, and the internal and external conditions of the inefficient tissue were investigated.

### Conclusion

From the intersection of the final score of the matrix of external factors with the number 3.24 and the final score of the matrix of internal factors with the number 3.01, it can be said that the inefficient structure of Fardis city is in an aggressive position (maximum-maximum). In this approach, the most focus is on the strengths of the neighborhood and external opportunities.

### Funding

There is no funding support.

### Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

### Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

### Acknowledgments

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.



انحصار علمی بداند غیر عامل ایران

## مجله شهر ایمن

شابا الکترونیکی: 2676-556X

Journal Homepage: [www.ispdrc.ir](http://www.ispdrc.ir)



مقاله پژوهشی

### برنامه‌ریزی راهبردی بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهر فردیس با رویکرد تحلیل

#### سیستمی SWOT

پیمان‌ه عسگری\* - استادیار گروه مدیریت دولتی، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.

نرجس فرامرزی - مربی، گروه مدیریت دولتی، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.

نهال گودرزی - دانشجوی دکترا، رشته مدیریت پروژه و ساخت، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، ایران.

<https://doi.org/10.22034/ispdrc.2024.2029534.1102>

چکیده	واژگان کلیدی
بازآفرینی پایدار شهری رویکردی کامل و یکپارچه در ارزیابی بافت‌های ناکارآمد شهری است. هدف این پژوهش برنامه‌ریزی راهبردی جهت بررسی و تحلیل بخش‌های ناکارآمد و فرسوده شهر فردیس و اتخاذ راهکارهای عملیاتی با تکنیک‌های تحلیل سیستمی است که از طریق تحلیل اثرگذاری متقابل عوامل اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی، کالبدی، مدیریتی و حقوقی انجام پذیرفته است. روش جمع‌آوری داده‌ها با استفاده از مشاهده، مصاحبه و داده‌های ارگان‌ها و سازمان‌های شهر فردیس بوده و همچنین از مطالعات کتابخانه‌ای و اسنادی نیز بهره‌گرفته شده است. پس از گردآوری اطلاعات با استفاده از تکنیک SWOT اطلاعات طبقه‌بندی شده و شاخص‌های ارزیابی وضعیت تهیه گردید. از تلاقی نمره نهایی ماتریس عوامل خارجی با عدد ۳/۲۴ و نمره نهایی ماتریس عوامل داخلی با عدد ۳/۰۱ می‌توان گفت که بافت ناکارآمد شهر فردیس در موقعیت تهاجمی (حداکثر-حداکثر) قرار دارد. در این موقعیت جهت برنامه‌ریزی راهبردی می‌توان از سه راهبرد مدیریتی به‌سازی مشارکتی، ارائه تسهیلات نوسازی و نهادسازی محلی استفاده نمود. با توجه به امتیازات داده شده به شاخص‌های موثر، شاخص عوامل کالبدی و سپس عوامل اجتماعی دارای بیشترین امتیاز هستند. این سه راهبرد از جنس کالبدی، زیست محیطی، اجتماعی و مدیریتی هستند. نهایتاً جهت بازآفرینی شهر فردیس تشکیل سه کارگروه اجرایی پیشنهاد گردید. کارگروه به‌سازی محیطی، کارگروه نوسازی و کارگروه اجتماعی محلات با عضویت نهادهای مدیریتی و ساکنین محلی جهت مشارکت پایدار.	بازآفرینی شهری، بازآفرینی پایدار، بافت فرسوده، برنامه‌ریزی راهبردی، شهر فردیس، تحلیل SWOT

تاریخ دریافت:

۱۴۰۳/۰۲/۳۰

تاریخ بازنگری:

۱۴۰۳/۰۳/۱۹

تاریخ پذیرش:

۱۴۰۳/۰۳/۲۱

صص. 28-50

Email: [peymanehasgari@pnu.ac.ir](mailto:peymanehasgari@pnu.ac.ir)

\* نویسنده مسئول:

## ۱- مقدمه

امکان پذیر نیست بلکه مسائل انباشته شده‌ای را پیش روی مدیریت شهری و جامعه قرار می‌دهد از این رو پرداختن به این موضوع و حل مسئله ضرورتی اجتناب ناپذیر است. مشکلات و محدودیت‌هایی چون کالبد و فعالیت نامتوازن، وجود عناصر معایر زندگی شهری، کمی سرانه‌هایی مانند فضاهای مربوط به کاربری اوقات فراغت، فضاهای فرهنگی، پارکینگ خودروها، فقدان سلسله مراتب شبکه ارتباطی و نفوذناپذیری بافت قدیم و ارگانیک، وجود کاربری‌های ناسازگار و جاذب ترافیک، وجود فضاهای بلااستفاده، کمبود فضاهای عمومی جهت شکل‌گیری و ارتقای تعاملات اجتماعی و فرهنگی، اختلال و نابسامانی در انتظام کاربری زمین، آلودگی‌های زیست محیطی، ضوابط نامناسب ساخت و ساز، خروج تدریجی سرمایه‌های شهری و جایگزینی کارکرد سکونتی با کیفیت بسیار پایین موجب کاهش اهمیت بافت قدیمی ارزشمند و هویت ساز شهر و از بین رفتن آن و همچنین جابجایی‌های جمعیتی و کاهش حس تعلق خاطر و حس تعلق به مکان و فضا شده است.

نیوشا اکبری (۱۴۰۰) در مقاله‌ای تحت عنوان «شناسایی موانع تحقق اهداف بازآفرینی در برنامه ریزی قوانین بافت فرسوده» با هدف شناسایی چالش‌ها و موانع قانونی در اجرای اهداف بازآفرینی در محدوده‌های بافت فرسوده، عنوان شد اقداماتی که تحت سیاست‌ها و قوانین بازآفرینی در محله سیروس انجام شده است؛ گروه‌هایی از ساکنین را به صورت غیرمستقیم به حاشیه شهر رانده است. چالش اساسی در این چارچوب عدم تعادل میان حق مالکیت و حقوق شهروندی و منافع عمومی است. تاکید بیش از حد بر تملک و آزادسازی اراضی و اجرای طرح‌های بازآفرینی، منجر به نادیده گرفتن تامین منافع عمومی و جمعی شده و چالش‌هایی در سایر ابعاد اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی و عدم تحقق اهداف بازآفرینی ایجاد نموده است. هاجر جهانشاهی و همکاران (۱۴۰۰) در پژوهشی به «بررسی شاخص‌های گوناگون توسعه شهری با رویکرد برنامه ریزی استراتژیک در بندر بوشهر جهت شناسایی استراتژی‌های مناسب توسعه شهری در راستای توسعه پایدار» پرداختند. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد نمره نهایی عوامل داخلی ۲/۸۳۹ و نمره نهایی عوامل خارجی ۲/۸۹۵ است که با توجه به تعیین و اتخاذ راهبرد در میان چهار موقعیت

رشد شهری بی‌برنامه و شهرنشینی شتابزده از ویژگی‌های کشورهای در حال توسعه می‌باشد که اثرات و پیامدهای منفی آن از جمله کمبود زیرساخت‌ها و خدمات شهری، همچنین فقر، بزه‌کاری و جرم، کمبود مسکن، رشد بی‌ضابطه پیرامونی و رشد عمودی شهرها موجب فرسودگی بافت‌های شهری و عدم استفاده از ظرفیت و توان‌های درونی شهرها گردیده است. شکل‌گیری بافت‌های مسکونی در اغلب شهرهای ایران بنابر مقتضیات زمان و سطح تکنولوژی زمان خویش شکل گرفته است. این بافت‌ها توان پاسخدهی به نیازهای شهرنشین امروزی را ندارد و با ویژگی‌هایی نظیر نفوذناپذیری، ریزدانی و ناپایداری شناسایی می‌شوند. اجرای استراتژی‌های بازآفرینی پایدار ابزار مهمی برای دستیابی به توسعه شهری با کیفیت بالا است. در واقع بازآفرینی شهری یک واژه عام است که مفاهیم دیگری همچون بهسازی شهری، احیاء، نوسازی، توانبخشی، تجدید حیات، روانبخشی و نوزایی شهر را شامل می‌شود. در این مفهوم توسعه شهری مترادف با رشد کمی عناصر کالبدی شهر برای اسکان جمعیت، سکونت، درآمد و ارتقای کیفیت زندگی در قالب طرح‌های توسعه شهری است. ماهیت متغیر و پیچیده بافت‌های فرسوده با جامعه رو به پیشرفت و تحولات سیاسی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی نیازمند نگاه و رویکرد نوین و انعطاف پذیر دارد. رویکرد برنامه ریزی راهبردی و نگاه استراتژیک توان پاسخدهی به شرایط بی‌ثبات و متغیر را دارد. در برنامه‌ریزی راهبردی آنچه ممکن است در آینده روی دهد و شرایط احتمالی آینده پیش بینی می‌گردد و با اتخاذ رهیافت‌های عملی مدیریت برای تصمیم‌سازی و توسعه به گونه‌ای که توانایی رویارویی با محیط‌های بسیار پیچیده، نامعلوم و پیش‌بینی ناپذیر را داشته باشد؛ ساختار می‌یابد. در این پژوهش بافت ناکارآمد شهر فردیس به عنوان محدوده و نمونه مورد مطالعه انتخاب شده است. این شهر با ۵۷ هکتار بافت فرسوده با مشکلات کالبدی، زیست محیطی، اقتصادی و اجتماعی درگیر است و لذا در این پژوهش با تحلیل جامع و یکپارچه مشکلات از نگاه ساکنین و مدیریت شهری، راهبردی انعطاف‌پذیر و جامع ارائه گردد که توان پاسخدهی به وضعیت متغیر و دگرگون را داشته باشد. نادیده گرفتن این بخش از شهر نه تنها

تهاجمی، محافظه کارانه، تدافعی و رقابتی، شاخص‌ها در راهبرد رقابتی قرار دارند.

در نهایت با استفاده از مدل تکنیک ماتریس کمی برنامه ریزی تعداد ۹ استراتژی جهت توسعه شهر بوشهر پیشنهاد و رتبه بندی شدند این استراتژی‌ها عبارتند از مدیریت یکپارچه، راهبرد رشد هوشمند، بازیافت زمین‌های بایر و اراضی نظامی، ساماندهی بافت‌های فرسوده، بالا بردن خدمات شهری، بهره‌گیری از قابلیت‌های توریسم خارجی، بهره‌گیری از رویکرد انتقال حق توسعه، کاهش دخالت و دست کاری بی‌برنامه در اکوسیستم دریا و افزایش مشارکت شهروندان. یافته‌های تحقیق محمود پورسیرین و همکاران (۱۳۹۸) نشان می‌دهد مدیریت دانش با تولید و به کارگیری همه‌گونه‌های دانش، زمینه یادگیری از دانش، ایجاد پایه دانش انعطاف‌پذیر، تبادل دانش و افزایش آگاهی عمومی و ایجاد فرهنگ به کارگیری دانش، کارآمدی سیستم برنامه‌ریزی شهر تهران را در چارچوب رهیافت برنامه‌ریزی فضایی راهبردی ارتقا می‌دهد. سرور رحیم و همکاران (۱۳۹۶) در پژوهشی با عنوان «تحلیل راهبردی و مدیریت نوسازی بافت‌های فرسوده شاهین‌دژ» به این نتیجه رسیدند که شاخص کالبدی با ۲۵ درصد مهمترین شناسه فرسودگی بوده و شاخص‌های اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی به ترتیب به عنوان مهمترین معضلات در بافت‌های فرسوده شهر شاهین‌دژ قرار دارند. این پژوهش در پی برنامه ریزی راهبردی جهت بازآفرینی پایدار در بافت‌های ناکارآمد شهر فردیس است.

## ۲- مبانی نظری

بازآفرینی شهری<sup>۱</sup> نگرش و اقداماتی جامع و یکپارچه برای حل مشکلات شهری منطقه هدف است که در نهایت به پیشرفت پایدار اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی خواهد انجامید (Roberts, 1999). پویایی شهرنشینی در طول زمان براساس تغییرات در سازمان اجتماعی و اقتصادی شهرهای جهان تغییر یافته است (Korkmaz & Balaban, 2020). بازآفرینی شهری اغلب به معنای بهبود وضعیت موجود «سرمایه‌گذاری برای آینده» و

«بهبود کیفیت زندگی» است. بازآفرینی شهری دارای ابعاد متفاوتی مانند «بهبودی شهری»، «نوسازی شهری» و «تحول شهری» می‌باشد. بازآفرینی شهری فرایند بهبود ساختارهای موجود، بازسازی ساختمان‌ها و مناطق یا استفاده مجدد از اراضی شهری است. جین جیکوبز<sup>۲</sup> یکی از پیشگامان تفکر بازآفرینی شهری، توجه به فضاهای عمومی و ایجاد قلمرو عمومی با کیفیت و پیاده مدار را بسیار حیاتی می‌دانست. رابرتز<sup>۳</sup> بازآفرینی شهری را اقدامی یکپارچه و جامع تعریف می‌کند که با هدف یافتن راه‌حل‌های طولانی مدت برای مشکلات فیزیکی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی با مشارکت و همکاری ذینفعان در حال ظهور است. در مجموع بازآفرینی شهری را می‌توان رویکردی جامع برای تجدید حیات هسته‌های قدیمی، فرسوده و بافت‌های مسئله‌دار به لحاظ فیزیکی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی تعریف کرد (پوراحمد و همکاران، ۱۴۰۱).

بازآفرینی شهری فرآیندی است که بره خلق فضاهای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی منجر گردیده و یک دید جامع و یکپارچه در حل مسائل شهری دارد (Bottero, 2020). بازآفرینی یک راهبرد سیاسی است که از مقررات و سیاست‌های برنامه‌ریزی برای تشویق سرمایه‌گذاری در نواحی فرسوده و متروکه شهری استفاده می‌کند.

گویه‌هایی که برای درک سیاست و فرآیند بازآفرینی شهری اساسی هستند عبارتند از مباحث اقتصادی و مالی، جنبه‌های فیزیکی و محیطی بازآفرینی، مباحث اجتماعی و مرتبط با جامعه، اشتغال، آموزش و پرورش، مسکن و مباحث مربوط به آن. در تعریف بازآفرینی شهری، منظور از ناحیه‌های شهری عمدتاً ناحیه‌های صنعتی متروکه، محله‌ها، لبه‌های آب، زمین و مستغلات، نواحی فرسوده شهری، ناحیه‌های تاریخی، مراکز شهری تاریخی و یا حومه‌ها است. بازآفرینی شهری در پی پاسخ به مسائل شهری و دستیابی به توسعه در ابعاد اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی، کالبدی-محیطی و حکمرانی در ناحیه‌هایی است که دستخوش تغییر شده‌اند (ستایش مهر، ۱۴۰۱).

3- Roberts

1 - Regeneration

2- Jane Jacobs

باشند. ایجاد مراکز هنری، فرهنگی و فضاهای گذران اوقات فراغت، طرح‌ها و پروژه‌هایی جهت ارتقای میراث تاریخی و صنعت گردشگری در بافت تاریخی که با جذب دانشگاه‌ها و مؤسسات تحقیقاتی همراه هستند. همچنین ایجاد فضاهایی با فعالیت‌های چندگانه که باعث پویایی و ایجاد حس سرزندگی محیط شهری و ایجاد فضاهای امن شهری می‌شوند. مداخلات فرهنگی بیش از آنکه محصول ثانوی رشد اقتصادی باشند، نیروی محرک آن هستند. نهضت موزه‌سازی در اروپا به ویژه بعد از فروپاشی دیوار برلین، به حرکتی چشم‌گیر برای زنده کردن خاطره‌های جمعی و ایجاد هویتی تازه و منحصر به فرد برای شهرها و شهرنشینان تبدیل شده است. استفاده از ابزار فرهنگ در مرمت و بازآفرینی شهری یکی از محورهای اساسی در بازآفرینی شهری است که می‌توان آن را با پروژه‌های فرهنگی یا هنری معتبر که مزایای اقتصادی و اجتماعی متعددی دارند تقویت کرد (Shaw & Evans, 2004).

#### ۲-۱ بازآفرینی شهری پایدار

بازآفرینی شهری پایدار فرآیند توسعه همه جانبه در عرصه‌های اجتماعی، اقتصادی، محیطی و کالبدی به منظور ارتقای کیفیت زندگی در محدوده‌ها و محله‌های هدف در پیوند با کل شهر است. به منظور تحقق این فرآیند از مرحله چشم‌انداز تا تعریف برنامه‌ها، شناخت مسائل و چالش‌های بیرونی در محله‌ها و محدوده‌های هدف گامی آغازین و بنیادی به شمار می‌رود؛ بنابراین الزام بازآفرینی شهری پایدار، همکاری اجتماعات محله‌ای و رسیدن به توافق عمومی است؛ از این رو باید اتحاد و ائتلافی راهبردی تشکیل شود و ظرفیت گروه‌های ذینفع برای مشارکت و رهبری فرآیند بازآفرینی شهری توسعه یابد (نژاد ابراهیمی و همکاران، ۱۳۹۷).

واژه (*Regeneration*) به معنای احیا کردن، جان دوباره بخشیدن، احیا شدن و از نو رشد کردن است. بازآفرینی شهری به عنوان یک سیاست جامع و یکپارچه در مواجهه با چالش‌ها، سعی در بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و ارتقای زیست محیطی و بهبود بافت‌های فرسوده دارد (Dean and Tarillo, 2019). بازآفرینی در تعریف

جدول ۱: اهداف بازآفرینی شهری (منبع: نجفی، ۱۳۹۸)

زمینه‌ها	اهداف بازآفرینی شهری
کالبدی	سازماندهی سازمان فضایی کالبدی شهرها و نحوه استفاده از زمین ضوابط منطقه بندی، ساختمان سازی، تعیین معیارهای ساخت و ساز مرمت و آسایش زیستی
اجتماعی	توسعه مسکن شهری، تاسیسات و زیرساخت‌های محلی توجه به ارزش‌ها و برتری جامعه و گروه-های اجتماعی توجه به نیازها و گروه‌های ذی نفوذ و ذی نفع
اقتصادی	نو کردن اقتصاد شهری ایجاد اشتغال و کاهش نرخ بیکاری
فرهنگی	تقویت میراث معماری و گردشگری جذب مؤسسات دانشگاهی
زیست محیطی	بهبود شرایط زندگی مبارزه با آلودگی‌های زیست محیطی

ترانسیک<sup>۱</sup> به فرهنگ محور بودن بازآفرینی شهری اشاره می‌کند و دسترسی به فضاهای شهری را با خلق مکان‌های زیبای هنری در قالب شبکه‌ای به هم پیوسته از فضاهای باز شهری می‌داند که الگوی شکل‌گیری آن در یک کلیت منسجم سازمان یافته باشند. شبکه‌ها، فضاهای اتصال دهنده بخش‌های عمومی در محلات و در سطح شهر، وظیفه اتصال زندگی، کار و تفریح جوامع را بر عهده دارند. انسجام و پیوستگی فضاهای شهری فقط در قالب شبکه معنا پیدا می‌کند. توجه به هسته‌های شهری به عنوان میراث فرهنگی و حفاظت از آن‌ها نقش بسزایی در بازآفرینی شهری دارد (چهاردولی و همکاران، ۱۴۰۱). بازآفرینی شهری در تلاش برای حفاظت از ارزش‌های میراث فرهنگی در سیستم فضایی بافت کهن شهری و انسجام و پیوستگی فضایی است تا بتوانند به عنوان موتور محرک بازآفرینی شهری در بافت تاریخی کارکرد داشته

1- Trancik

پ. منزلت اجتماعی: منزلت اجتماعی شامل کارکردهایی است که تمایزها و تفاوت‌های فرهنگی را که ویژگی حیاتی همه قشر‌بندی‌های اجتماعی هست، برجسته می‌سازد  
 ج. امنیت اجتماعی: پدیده روانشناختی - اجتماعی است در صورت وجود آن روابط میان خانواده‌ها، دوستان و به‌طور کلی جامعه روابطی مؤثر خواهد بود و عدم وجود آن بر رفتارهایی چون اعمال خشونت، جرم در نتیجه احساس ناامنی توأم است (برونشتین، ۲۰۲۰).

چ. صنایع خلاق: صنایع خلاق اشاره به طیفی از صنایع نرم دارد که کارکرد اجتماعی و فرهنگی تعریف شده دارند و مانند هر صنعت دیگری می‌توانند مولد ارزش افزوده اقتصادی باشند (درونیک و همکاران، ۲۰۱۹).

ح. محله‌های فرهنگی: بازآفرینی شهری برای اقدامات خود بستری کالبدی و فضایی نیاز دارد که از آن با عنوان محدوده‌ها یا محله‌های فرهنگی نام می‌برند. رویدادهای فرهنگی: فرآیندی که موجب پذیرش دوباره شهر فراموش شده و فرسوده دیروز می‌گردد

#### ۳- ابعاد اقتصادی

الف. ارزش ملک ب. سرمایه‌گذاری خصوصی پ. برند سازی، که مجموعه‌ای از گره‌های ذهنی یا مزایای کاربردی و منطقی و محسنات تصرف بازار هدف در ذهن است. برند تنها بخشی از فرایند طراحی محصول جدید است (ونگ و دینگ، ۲۰۱۷)

#### ۴- ابعاد زیست محیطی

الف. منابع طبیعی: منابع طبیعی دارای نقش‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی به شرط برنامه‌ریزی معقول و منطقی همراه با مدیریت مناسب است

ب. آلودگی شهری: آلودگی عبارت است از هرگونه تغییر در ویژگی‌های اجزا محیط به طوری که استفاده بیشتر از آنها ناممکن گردد (سازمان زیبا سازی شهر تهران، ۱۳۹۳).  
 بافت‌های فرسوده شهری

به عرصه‌ای از محدوده قانونی شهرها گفته می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (زیاری و همکاران، ۲۰۲۱). در ایران طی یک دوره ۶۰ ساله، تعداد شهرهای کشور از ۱۹۹

کلی، پس از رویکرد یکپارچه با ملاحظات کالبدی و کارکردی شهری صورت گرفت (سبحانی و همکاران، ۲۰۲۳).

بازآفرینی شهری دستاویزی برای بازآفرینی اجتماعی فراهم می‌آورد و به طور مشخص موضوعی سیاسی است. بازآفرینی شهری راهکاری برای به حداکثر رساندن درآمد حاصل از توسعه زمین و جابه‌جایی افراد کم درآمد و اقلیت‌های نژادی می‌باشد که ساختار جدید اجتماعی را ارائه می‌دهد (Shaw & Butler, 2020).

هرچه مشارکت مردم و شراکت‌های عمومی افزایش یابد، بازآفرینی پایدارتری محقق می‌شود. تحقق بازآفرینی شهری پایدار، با توسعه اجتماع محور (مشارکت مردمی)، شهرنگر، تقاضامحور و زمینه‌گرا در همه مراحل و اقدامات با تأکید بر نقش حمایت‌گر و تسهیل‌گر دولت و با رعایت اولویت بندی محله‌ها و محدوده‌های هدف دنبال می‌شود. در این فرآیند از رویکردهای یک سویه و از بالا به پایین و مداخلاتی که به ازهم گسیختگی بافت اجتماعی، اقتصادی و کالبدی محدوده‌های هدف منجر می‌شود، پرهیز می‌گردد (امینی و همکاران، ۱۳۹۶).

#### ابعاد بازآفرینی پایدار شهری

##### ۱- ابعاد کالبدی

الف. کالبد شهری: کلیه عناصر محیطی که انسان بالقوه می‌تواند در ارتباط با آن قرارگیرد

ب. زیرساخت‌های شهری: زیرساخت مجموعه‌ای از سیستم‌ها، فعالیت‌های شکل‌دهنده به جوامع دارای اقتصاد مدرن تعریف می‌شود و معمولاً برای نامیدن منابع در شبکه‌های انسانی به کار می‌رود

##### ۲- ابعاد اجتماعی فرهنگی

الف. سرمایه اجتماعی: ارزش‌های اخلاقی، عادات رفتاری، خلق و خو، هنجارها، روش‌ها و نهادهایی که منجر به پذیرش اعتماد، مشارکت و مسئولیت پذیری افراد می‌شود و افراد را قادر می‌سازد تا اهداف مشترک را دنبال کنند (پیراس و همکاران، ۲۰۲۱)

ب. هویت اجتماعی: هویت در پاسخگویی آگاهانه هر فرد به پرسش‌هایی در مورد خودش نهفته است. کیستی، محل زندگی گذشته و حال، تعلق به قبیله، نژاد، منشأ ابتدایی اصلی اش و نقشی که در تمدن جهان داشته است

کالبدی و فعالیتی، وجود عناصر ناهمخوان شهری و کمبود سرانه برخی کاربری‌های فراغتی و فرهنگی، موجب کاهش اهمیت و ارزش بافت هویت‌ساز شهری، جابه‌جایی‌های جمعیتی و عدم تعلق به مکان و فضا شده و زمینه‌های لازم را برای آسیب‌های اجتماعی فراهم آورده است. از این رو، رویکردهای مداخله‌گرایانه‌ای همچون بازآفرینی، رویکردی نو برای تولید سازمان فضایی منطبق با شرایط تازه و ویژگی‌های نو که همگی در ایجاد روابط شهری جدید و بازتعریف روابط شهری کهن یا موجود مؤثر می‌افتد، در بررسی این مسائل به کار گرفته می‌شود (پوراحمد و همکاران، ۲۰۱۵).

#### شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده و آسیب‌پذیر

بافت آسیب‌پذیر، بر اساس بلوک آسیب‌پذیر تعریف شده و بلوک آسیب‌پذیر، بلوکی است که حداقل یکی از شرایط سه‌گانه زیر را داشته باشد:

الف) بلوکی که دارای حداقل ۵۰ درصد بناهای فرسوده، نامناسب به لحاظ زیستی و سکونتی یا آسیب‌پذیر باشد. بناهای فرسوده یا آسیب‌پذیر حداقل یکی از شرایط دوگانه زیر را باید داشته باشد:

۱- بنایی که فاقد سیستم سازه‌ای باشد (سازه بتنی، فولادی یا شناژهای تحتانی، قائم و فوقانی) به تشخیص کارشناس رسمی ساختمان

۲- بنایی که در اجرای آن مفاد آیین‌نامه ۲۸۰۰ رعایت نشده باشد، یا قابلیت انطباق با آیین‌نامه مذکور را نداشته باشد.

ب) بلوکی که حداقل ۵۰ درصد املاک آن مساحتی کمتر از دوپست متر مربع را داشته باشد.

ج) بلوکی که حداقل ۵۰ درصد عرض معابر آن (قبل از اصلاحی) بن‌بست و یا با عرض کمتر از ۶ متر باشد یا ضریب نفوذپذیری آن کمتر از ۳۰ درصد باشد (مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۸۴)

شهر در سال ۱۳۳۵ به ۱۲۴۳ شهر در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است. شدت این روند به حدی بوده که تعداد شهرها بیش از ۳/۰۵ برابر شده است (نجفی و همکاران، ۲۰۲۳). سرعت بالای شهرنشینی و رشد کنترل نشده مناطق شهری به ویژه در کشورهای درحال توسعه، پیامدهای منفی زیادی به دنبال داشته است. یکی از پیامدهای رشد سریع شهرنشینی، تأمین مناطق مسکونی برای شهروندان است. بیل و فاکس اظهار داشته‌اند که مناطق شهری در سراسر آفریقا، آسیا و آمریکای لاتین به طور فزاینده‌ای با افزایش سکونتگاه‌های غیررسمی همچون فاولاها روبه‌رو شده است که باعث ایجاد تأثیرات منفی اجتماعی، اقتصادی و سیاسی در شهرها می‌گردد (سجادزاده، ۲۰۲۲).

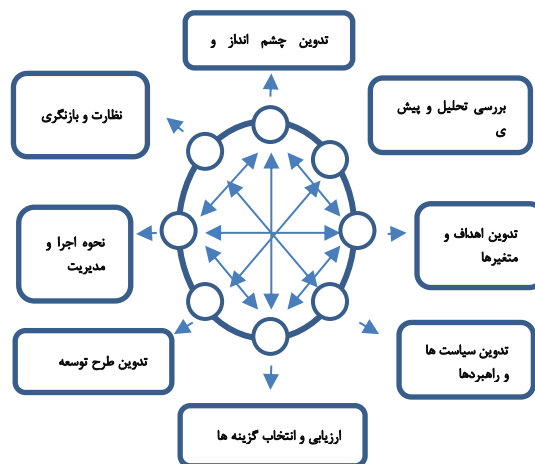
این پدیده از پیامدهای نامطلوب شهرنشینی در جهان معاصر است که به ویژه در نتیجه صنعتی شدن شتابان و نابرابری‌های منطقه‌ای شکل گرفته است (پروین زاد و همکاران، ۲۰۲۳). در کشورهایی که دارای مناطق جمعیتی غیررسمی در حال رشد هستند، مشکلات مشابهی در ارتباط با عدم دسترسی به مسکن ارزان قیمت و سیاست‌های برنامه‌ریزی فضایی نامناسب به وجود می‌آید (United Nations, 2017). بافت‌های فرسوده شهری، محدوده‌های آسیب‌پذیر در برابر مخاطرات طبیعی به شمار می‌آیند که نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ برای سامان‌یابی هستند. مشخصه این بافت‌ها، ناپایداری و مجموعه‌ای از نارسایی‌های کالبدی، عملکردی، حرکتی، زیست محیطی، اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی است (نصر، ۲۰۱۷).

در دهه‌های اخیر مهمترین رویکرد در مرمت بافت‌های شهری، رویکرد بازآفرینی شهری بوده است (امدادی و همکاران، ۲۰۲۳). صاحب‌نظران به منظور سامان دادن به بافت‌های فرسوده با روش‌های گوناگون برخورد کرده‌اند. برخی کشورها از جمله فیلیپین، اندونزی و مالزی با استفاده از «روش توانمندسازی»، بهره‌جستن از اعتبارات جهانی، تخصیص بخشی از اعتبارات ملی و جلوگیری از مهاجرت بی‌رویه از طریق عمران و آبادانی روستاها در مهار کردن این پدیده به پیروزی‌هایی دست یافته‌اند (فرچ‌پور و همکاران، ۲۰۱۵). بافت‌های فرسوده به دلیل مشکلات

<sup>1</sup>-Favelos



که شناخت هر بعد نیازمند روش و متد خاص خود است. روش‌های اصلی در گردآوری داده و اطلاعات کالبدی مشاهده و دریافت اطلاعات از ارگان‌ها و سازمان‌های مربوطه است و برای کسب اطلاعات اجتماعی نیز روش پرسشنامه و مصاحبه موثر هستند و همچنین مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای نیز اطلاعات ارزشمندی را در رابطه با این مسئله در اختیار ما قرار می‌دهد. از جمله تکنیک‌های معمول و کاربردی در روش کمی، استفاده از پرسشنامه و در روش کیفی، مصاحبه و مشاهده است. در شناخت محله نیز عمدتاً از مصاحبه با افراد مطلع کلیدی، مصاحبه با ساکنان محله، مشاهده مستقیم، پرسش‌نامه و همچنین برداشتهای کالبدی و میدانی بهره گرفته شده است. در رابطه با اطلاعات اسنادی، طرح بازآفرینی شهر فردیس و مقالات تخصصی جهت گردآوری اطلاعات استفاده شده است. چارچوب مکانی در این تحقیق محدوده بافت ناکارآمد مصوب شهری شهر فردیس می‌باشد. جامعه آماری مورد پرسشگری را ساکنین محلات ناکارآمد تشکیل می‌دهند که پس از تعیین صفت آماری از طریق نمونه رهنما به برآورد حجم نمونه از طریق فرمول برآورد توزیع‌های دو جمله‌ای صورت می‌گیرد. تکمیل پرسشنامه با استفاده از نمونه‌گیری تصادفی ساده انجام می‌شود. در مجموع ۳۷۳۹۲ نفر در بافت‌های فرسوده شهر فردیس ساکن هستند. با توجه به فرمول کوکران تعداد نمونه‌ها ۸۷ نمونه بدست آمد و طی روزهای متمادی و در زمان‌های متفاوت، پرسشنامه توسط ساکنین بافت ناکارآمد تکمیل گردید. در این پژوهش مصاحبه‌ها با معاون شهرسازی، مدیریت اداره آب و برق و سرمایه‌گذاران محلی انجام پذیرفته است.



نمودار شماره ۱: چرخه فرایند تهیه و اجرای طرح‌های راهبردی توسعه

تکنیک یا ماتریس (SWOT) ابزاری برای بازشناسی نقاط قوت (Strength) و ضعف (Weakness) داخل یک سیستم و شناخت فرصت‌ها (Opportunity) و تهدیدهای محیط خارجی آن، به منظور سنجش وضعیت و تدوین راهبرد برای هدایت و کنترل آن سیستم است. با این تکنیک نقاط قوت، ضعف، تهدید و فرصت تمام ویژگی‌ها و عوامل موثر در بافت فرسوده شهر فردیس ارزیابی می‌گردد. با استفاده از این تکنیک علاوه بر عوامل داخلی موثر بر حیات بافت، عوامل خارجی بیرون از سیستم شهر فردیس نیز به صورت یکپارچه دیده می‌شود و تحلیل‌های عمیق و واقعی از وضعیت بافت فردیس ارائه می‌دهد. این تکنیک ما را در جهت اتخاذ راهبرد و راهکار عملیاتی و واقعی هدایت می‌کند.

### ۳- روش تحقیق

این پژوهش در رابطه با بافت ناکارآمد شهری است که دارای ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی می‌باشد

جدول شماره ۲: ماتریس SWOT شرایط اقتصادی

عوامل خارجی		عوامل داخلی	
T	O	W	S
نقاط تهدید	نقاط فرصت	نقاط ضعف	نقاط قوت
۱۳ عدم دسترسی مناسب به منابع مالی و مؤسسات مالی و اعتباری در محله	۱۵ تمایل به استفاده از وام بافت فرسوده جهت نوسازی (وجود انگیزه‌های مشارکت در نوسازی بافت با تسهیلات وام دولتی)	۱۷ پایین بودن توان مالی ساکنان جهت نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی	۱۹ رضایتمندی کسبه محل از فعالیت خود
۲۳ بی‌اعتمادی مردم نسبت به تضمین سرمایه‌گذاری در طرح نوسازی	۲۵ وجود زمینه‌های سرمایه‌گذاری	۲۷ نداشتن پس‌انداز جهت احیای دوباره فعالیت‌های اقتصادی بعد از وقوع یک سانحه احتمالی (عدم استطاعت مالی)	۲۹ وجود کسب و کارهای خانگی
۳۳ بالا بودن هزینه‌های ساخت‌وساز	۳۵ امکان ارائه وام و تسهیلات نوسازی و بهسازی به وسیله سازمان‌های مسئول در این زمینه	۳۷ بهره‌وری پایین از زمین در محلات هدف	۳۹ سطح بیکاری کمتر از متوسط
	۴۵ امکان ایجاد ارزش افزوده در محله از طریق نوسازی و بهسازی	۴۷ پایین بودن میانگین درآمد ماهیانه خانوار	۴۹ صندوق‌های کوچک سرمایه‌گذاری محلی
	۵۵ وجود انگیزه کار و فعالیت در میان ساکنان	۵۷ خروج خانوارهای با درآمد بالا از محلات	
		۷۶ کاهش نرخ مشارکت اقتصادی زنان محله در برابر افزایش نرخ مشارکت اقتصادی زنان (نرخ مشارکت اقتصادی زنان از ۱۰.۵ درصد در سال ۱۳۸۵ به ۹.۵ درصد در سال ۱۳۹۵ کاهش یافته است)	

جدول ۳: ماتریس SWOT شرایط اجتماعی

عوامل خارجی		عوامل داخلی					
T		O		W	S		
نقاط تهدید		نقاط فرصت		نقاط ضعف	نقاط قوت		
۱۴	سرریز جمعیت شهری تهران	۹۵	منافع مشترک ساکنان برای بهسازی و نوسازی؛	۷۸	هسته اولیه روستایی	۵۵	سطح سواد نسبتاً مطلوب
۱۵	سکونت مهاجرین	۷۰	امکان تعامل اجتماعی در فضاهای جمعی محله؛	۸۷	شکل گیری کانون های سکونتی حاشیه ای	۶۵	بالا بودن میزان تعامل اجتماعی ساکنان در محلات
۱۶	عدم تعادل میان سکونت، فعالیت و خدمات	۶۵	ظرفیت شکل گیری نهادها و تشکل های جمعی و شورایی محله؛	۹۷	خانواده های تحت پوشش	۷۵	وجود افراد معتمد و بانفوذ در محلات
۱۷	سکونت افراد غیر ایرانی در بافت			۱۰۷	پایین بودن سطح فرهنگ شهروندی محله به دلیل مهاجرپذیر بودن آن؛	۵۷	بالا بودن امنیت به دلیل اختلاط کاربری های تجاری و مسکونی در بدنه معابر اصلی
۱۸	کمبود فضاهای تعریف شده و طراحی شده تجمع محلی؛			۱۱۷	قرارگاه های ناامن رفتاری در برخی قسمت های محلات	۶۵	افزایش نرخ باسوادی (در سال ۱۳۹۵ نرخ باسوادی محله به بالاترین میزان خود یعنی ۹۲.۲ درصد رسیده است)؛
۱۹	افزایش نسبت سالخوردگی و نسبت وابستگی			۷	بالا بودن تراکم خانوار در واحد مسکونی		
۱۰۱	پایین بودن همبستگی و سرمایه اجتماعی محله به علت تنوع قومیتی؛			۱۳۳	وجود فعالیت های بزه در میان نوجوانان و جوانان (خرید و فروش مواد مخدر)؛		

جدول شماره ۴: ماتریس SWOT شرایط کالبدی

عوامل خارجی		عوامل داخلی	
T	O	W	S
نقاط تهدید	نقاط فرصت	نقاط ضعف	نقاط قوت
t11	O9	w14	S10
تزلزل کیفیت کالبدی به علت عدم سرمایه‌گذاری دولت و عدم ارائه خدمات مناسب شهری در کل محلات	تسریع روند تخریب و نوسازی به دلیل بی‌دوام و کم دوام بودن مصالح به کار رفته در ابنیه؛	عدم انسجام ساختار فضایی و گسستگی بافت؛	دسترسی مناسب به خطوط تاکسیرانی
t12	O10	w15	S11
تشدید فرسودگی کالبدی در اکثر بخش‌های محلات در صورت بی‌توجهی به آن؛	امکان تعریف پروژه تجمیع و نوسازی محدوده‌های دارای بافت ریزدانه؛	فرسودگی کالبدی بافت مسکونی؛	دسترسی مناسب ساکنان به خدمات مورد نیاز و ضروری
t13	O11	w16	S12
ادامه روند ساخت‌وسازهای بدون برنامه و با الگوی نامناسب؛	وجود فضاهای متنوع حاصل از گشودگی‌ها و پیچ‌وخم‌های معابر به عنوان عاملی هویت‌بخش؛	ناهمگونی دانه‌بندی و اندازه قطعات تفکیکی؛	دسترسی مناسب به ایستگاه آشنشانی
t14	O12	w17	S13
آسیب‌پذیری بالای اغلب قطعات در برابر بلایای طبیعی به دلیل فرسودگی شدید کالبدی؛	دسترسی مطلوب به دیگر نقاط شهر از طریق معابر پیرامونی	ریزدانگی و فشردگی بافت کالبدی؛	دسترسی به اورژانس در فاصله مناسب
t15		w18	S14
دسترسی نامطلوب در شبکه معابر داخلی محلات به ویژه در مواقع بحرانی؛		کیفیت پایین ساخت‌وسازهای جدید؛	دسترسی مناسب به خدمات آموزشی
t16		w19	S15
نوسازی محلات در قالب بازسازی قطعات ریزدانه با تراکم ساختمانی بالا و جمعیتی مضاعف؛		وضعیت نامناسب بدنه‌ها و جداره‌های اصلی (تعدد ساختمان‌ها با نماهای ناتمام در سرتاسر محلات)؛	دسترسی مناسب به خدمات بهداشتی و درمانی

t17	توسعه کالبدی بودن برنامه			w20	نبود سلسله مراتب دسترسی منطبق با نیازهای امروزی محلات	S16	دسترسی مناسب به مراکز فرهنگی، هنری و ورزشی
t18	تحویل بار خدماتی بیش از پیش به شهر کرج			w21	وجود معابر کم عرض با طول زیاد (عدم تناسب طول و عرض معابر)؛	S17	دسترسی مناسب به شبکه اتوبوسرانی
				w 22	عدم تفکیک سواره و پیاده حتی در معابر اصلی محلات		
				w23	تعداد زیاد تقاطع‌ها و تراکم گره در محله (در نتیجه تلاقی گذرهای فرعی و بن‌بست متعدد با گذرهای اصلی)؛		
				w 24	شیب‌بندی نسبتاً نامناسب معابر؛		
				w 25	کف‌سازی نامناسب محورهای تردد سواره؛		
				w 26	حدود ۴۰ درصد بلوک های فاقد اسکلت فلز یا بتنی		
				w27	عدم وجود فضاهای پارکینگ مناسب در درون ابنیه و استفاده از حاشیه معابر برای پارک خودرو؛		
				w 28	فقدان توزیع خدمات مورد نیاز در داخل محله؛		
				w 29	۱۹ درصد نفوذناپذیری بافت		
				w 30	۳ درصد کاربری درشت دانه و غیرفعال		
				w 31	۳ درصد فضاهای بایر، متروکه و مخروبه		
				w 32	کافی نبودن فضای پیاده از معابر		

برنامه‌ریزی راهبردی بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهر فردیس با رویکرد تحلیل سیستمی SWOT

				W 33	ادغام روستا به شهر		
				W 34	بافت ناهمگون مسکونی شهر		
				W 35	گرایش عمده ساخت و ساز به سبک آپارتمانی		
				W 36	فقدان سلسله مراتب شبکه معابر		
				W 37	گسستگی فضای مسکونی از طریق کارگاه و صنایع		

جدول شماره ۵: ماتریس SWOT شرایط زیست محیطی

عوامل خارجی		عوامل داخلی					
T		O		W		S	
نقاط تهدید		نقاط فرصت		نقاط ضعف		نقاط قوت	
t19	تشدید آلودگی‌های زیست‌محیطی محلات به علت عدم وجود سازوکاری برای جمع‌آوری و تفکیک زباله از مبدأ؛	o10	فضاهای بایر اطراف بافت مسکونی	w38	کمبود وجود فضای سبز در داخل محلات	s18	کیفیت مناسب هوا به علت موقعیت جغرافیایی
t20	بی‌انگیزگی ساکنان جهت پاکیزه نگاه داشتن محیط زندگی خویش؛			w39	پایین بودن سطح بهداشتی محیط مانند آلودگی جوی‌های آب در اکثر بخش‌های محلات		
t21	ناکافی بودن بودجه‌های عمرانی برای بهبود فضا و بهسازی محیط؛			w40	عدم وجود سیستم دفع فاضلاب در بخش‌های زیادی از محلات		
t22	تهدید بافت فرسوده محله			w41	رهاسازی پسماندهای خانگی در داخل معابر و فضاهای باز محلات		
t23	لطمه به تنفسگاه‌های شهری			w42	تجمع حشرات و حیوانات موزی به علت پراکندگی و انباشت زباله در سطح محلات		
t24	وارد آوردن ضایعه محیطی جبران ناپذیر			w43	نبود سیستم مناسب جهت جمع‌آوری و هدایت آب‌های سطحی؛		

۱۲۵	سکونت در مکان های با خطر بالقوه			w44	نارضایتی برخی از ساکنان از کیفیت آب آشامیدنی؛
				w45	مصرف بالای انرژی به دلیل هدررفت انرژی (پایین بودن کیفیت ساختمان‌ها)؛
				w46	رشد شهر در زمین های کشاورزی
				w47	توسعه حمل و نقل تاکسی رانی بیش از پیش
				w48	آبیاری فضای سبز به روش غرقابی
				w49	آبیاری فضای سبز با آب شرب
				w50	میانگین مصرف آب شرب ۳۲۰ لیتر در روز
				w51	۲۲ درصد کاربری کارگاهی و صنعتی
				w52	لبه های کارگاهی وسیع
				w53	۲۲.۵ درصد از مساکن در حریم درجه یک صنایع و کارگاه های واقع شده اند.
				w54	۱۴ درصد مساکن در حریم صد متری ایستگاه های اتوبوس
				w55	۲.۷ درصد در فاصله صد متری حریم رودخانه واقع شده اند
				w56	۲.۲ درصد بلوک ها در حریم پنجاه متری کانال فردیس
				w57	استقرار ۳ بلوک در حریم آزاد راه
			w58	۲.۵ درصد بلوک ها در حریم ریل راه آهن واقع شده اند	
			w59	۱۹ درصد در حریم خطوط انتقال نفت	
			w60	۸ درصد بلوک ها در حریم درجه یک خطوط فشار قوی	
			w61	قرارگیری ۲.۵ درصد بلوک ها در حریم جایگاه های سوخت	

برنامه‌ریزی راهبردی بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهر فردیس با رویکرد تحلیل سیستمی SWOT

	w62
	کمبود فضای سبز و کمبود سرانه

جدول شماره ۶: ماتریس SWOT شرایط مدیریتی و حقوقی

عوامل خارجی		عوامل داخلی	
T	O	W	S
نقاط تهدید	نقاط فرصت	نقاط ضعف	نقاط قوت
92t مشکلات حقوقی در مواجهه با مالکیت رسمی و مشکلات کالبدی و اجتماعی- فرهنگی مترتب بر آن؛	014 امکان ایجاد یک تجربه موفق برای بهسازی بافت‌های شهری از طریق مشارکت مردمی؛	w63 درصد بالای واحدهای رهن و استیجاری؛	S19 تمایل ساکنان به مشارکت در طرح نوسازی؛
72t اقدامات غیرمنسجم و ناهماهنگ مسئولان مدیریت شهری در برخورد با مسائل و مشکلات بافت فرسوده؛	015 توجه عمومی به مقوله نوسازی بافت‌های فرسوده شهری؛	w64 قولنامه‌ای بودن اکثر قطعات	S20 سامانه فعال ۱۳۷
82t حاکمیت بوروکراسی اداری در سازمان‌های دخیل در نوسازی؛		w65 نبود نهادها و تشکل‌های محلی برای جلب مشارکت مردمی؛	
62t بی‌اعتمادی ساکنان نسبت به مدیریت شهری به علت نارضایتی از عملکرد این نهاد؛		w66 عدم اطلاع‌رسانی درباره موضوعات مختلف مرتبط با شهر و محله با استفاده از سایت‌های اینترنتی؛	
03t بی‌اعتمادی عمومی مردم نسبت به طرح‌های مشارکتی؛		w67 ضعف در به‌کارگیری مظاهر جدید اطلاع‌رسانی الکترونیکی؛	
13t ناکارآمدی و ابهام برخی قوانین و مقررات؛		w68 ضعف در دورکاری و کنترل از راه دور؛	
		w69 نبود برنامه انرژی‌های تجدیدپذیر	
		w70 عدم دسترسی شهروندان به پرونده‌های شهری و شهرسازی	
		w71 عدم دسترسی شهروندان به اسناد توسعه شهر خویش	
		w72 عدم دسترسی شهروندان به ممیزی املاک خویش	
		w73 عدم پابندی به اجرای قوانین و مقررات شهری	



				w74	نبود سیستم مکانیزه مدیریت پرونده های شهری
				w75	نبود شورایی های محله ای
				w76	وابستگی درآمد شهرداری به عوارض تراکم
				w77	افزایش تخلفات ماده ۱۰۰
				w78	نبود برنامه گسترش حمل و نقل عمومی

### ۵- بحث و نتیجه گیری

گرفت. از تلاقی نمره نهایی ماتریس عوامل خارجی با عدد ۳/۲۴ و نمره نهایی ماتریس عوامل داخلی با عدد ۳/۰۱ میتوان گفت که بافت ناکارآمد شهر فردیس در موقعیت تهاجمی (حداکثر-حداکثر) قرار دارد. در این رویکرد بیشترین تمرکز بر روی نقاط قوت داخل محله و فرصت های خارجی است. اتخاذ راهبردها در رویکرد تهاجمی عبارتند از: ۱- بهسازی مشارکتی ۲- اعطای تسهیلات نوسازی ۳- نهادسازی محلی؛ با توجه به امتیازات داده شده به شاخص های موثر، شاخص عوامل کالبدی و سپس عوامل اجتماعی دارای بیشترین امتیاز هستند.

در این پژوهش مشخص شد که بافت ناکارآمد شهر فردیس دچار نارسایی های مختلفی در بخش های اجتماعی، کالبدی، زیست محیطی و اقتصادی است. پنج عامل اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، زیست محیطی و حقوقی-مدیریت در یک ارتباط متقابل باعث ناکارآمدی و عدم پاسخدهی به نیازهای کنونی شهر فردیس گردیده است. با نگاه راهبردی و سیستمی به مسئله، شاخص هایی که از محله احصا گردیده بود مورد ارزیابی و وزن دهی قرار گرفت و برای برقراری ارتباط متقابل شاخص ها از تکنیک سوات استفاده شد و شرایط داخلی و خارجی بافت ناکارآمد مورد بررسی قرار

جدول ۷: ماتریس ارزیابی عوامل داخلی

ابعاد	شاخص ها	عوامل داخلی	وزن	رتبه	امتیاز وزنی
اجتماعی		بالا بودن میزان تعامل اجتماعی ساکنان در محلات	0.033	4	0.132
		وجود افراد معتمد و بانفوذ در محلات	0.033	4	0.132
		بالا بودن امنیت به دلیل اختلاط کاربری های تجاری و مسکونی در بدنه معابر اصلی	0.020	2	0.040
اقتصادی		وجود کسب و کارهای خانگی	0.020	2	0.040
		صندوق های کوچک سرمایه گذاری محلی	0.020	2	0.040

برنامه‌ریزی راهبردی بازاریابی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهر فردیس با رویکرد تحلیل سیستمی SWOT

0.053	2	0.026	دسترسی مناسب ساکنان به خدمات مورد نیاز و ضروری	کالبدی
0.053	2	0.026	کیفیت مناسب هوا به علت موقعیت جغرافیایی	زیست محیطی
0.132	4	0.033	تمایل ساکنان به مشارکت در طرح نوسازی؛	مدیریتی
0.099	3	0.033	سامانه فعال ۱۳۷	
0.013	1	0.013	شکل‌گیری کانون‌های سکونت‌ی حاشیه‌ای	اجتماعی
0.040	2	0.020	پایین بودن سطح فرهنگ شهروندی محله به دلیل مهاجرپذیر بودن آن؛	
0.060	3	0.020	قرارگاه‌های ناامن رفتاری در برخی قسمت‌های محلات	
0.060	3	0.020	وجود فعالیت‌های بزه در میان نوجوانان و جوانان (خرید و فروش مواد مخدر)؛	
0.106	4	0.026	پایین بودن توان مالی ساکنان جهت نوسازی و بهسازی واحدهای مسکونی؛	اقتصادی
0.060	3	0.020	نداشتن پس‌انداز جهت احیای دوباره فعالیت‌های اقتصادی بعد از وقوع یک سانحه احتمالی (عدم استطاعت مالی)؛	
0.040	2	0.020	پایین بودن میانگین درآمد ماهیانه خانوار؛	
0.132	4	0.033	فرسودگی کالبدی بافت مسکونی؛	کالبدی
0.132	4	0.033	کیفیت پایین ساخت‌وسازهای جدید؛	
0.079	3	0.026	وضعیت نامناسب بدنه‌ها و جداره‌های اصلی (تعدد ساختمان‌ها با نماهای ناتمام در سرتاسر محلات)؛	
0.026	2	0.013	نبود سلسله‌مراتب دسترسی منطبق با نیازهای امروزی محلات	
0.020	1	0.020	عدم وجود فضاهای پارکینگ مناسب در درون ابنیه و استفاده از حاشیه معابر برای پارک خودرو؛	
0.079	3	0.026	۱۹ درصد نفوذناپذیری بافت	
0.106	4	0.026	۳ درصد فضاهای بایر، متروکه و مخروبه	
0.013	1	0.013	کافی نبودن فضای پیاده از معابر	
0.026	2	0.013	گسستگی فضای مسکونی از طریق کارگاه و صنایع	
0.106	4	0.026	کمبود وجود فضای سبز در داخل محلات	
0.079	3	0.026	پایین بودن سطح بهداشتی محیط مانند آلودگی جوی‌های آب در اکثر بخش‌های محلات	زیست محیطی
0.060	3	0.020	عدم وجود سیستم دفع فاضلاب در بخش‌های زیادی از محلات	
0.060	3	0.020	نبود سیستم مناسب جهت جمع‌آوری و هدایت آب‌های سطحی؛	
0.040	2	0.020	مصرف بالای انرژی به دلیل هدررفت انرژی (پایین بودن کیفیت ساختمان‌ها)؛	
0.132	4	0.033	رشد شهر در زمین‌های کشاورزی	
0.132	4	0.033	آبیاری فضای سبز با آب شرب	
0.079	3	0.026	میانگین مصرف آب شرب ۳۲۰ لیتر در روز	
0.106	4	0.026	۲۲.۵ درصد از مسکن در حریم درجه یک صنایع و کارگاه‌های واقع شده‌اند.	
0.106	4	0.026	قولنامه‌ای بودن اکثر قطعات	
0.132	4	0.033	نبود نهادها و تشکل‌های محلی برای جلب مشارکت مردمی؛	
0.060	3	0.020	عدم اطلاع‌رسانی درباره موضوعات مختلف مرتبط با شهر و محله با استفاده از سایت‌های اینترنتی؛	مدیریتی
0.040	2	0.020	نبود برنامه انرژی‌های تجدیدپذیر	

صفحه (۳)

0.040	2	0.020	عدم دسترسی شهروندان به اسناد توسعه شهر خویش
0.079	3	0.026	عدم پابندی به اجرای قوانین و مقررات شهری
0.040	2	0.020	وابستگی درآمد شهرداری به عوارض تراکم
0.013	1	0.013	افزایش تخلفات ماده ۱۰۰
3.019	118	1	مجموع

جدول ۸: ماتریس ارزیابی عوامل خارجی

امتیاز وزنی	رتبه	وزن	عوامل خارجی	ابعاد و شاخص ها	
0.102	3	0.034	منافع مشترک ساکنان برای بهسازی و نوسازی؛	اجتماعی	(۱) وضعیت
0.076	3	0.025	امکان تعامل اجتماعی در فضاهای جمعی محله؛		
0.169	4	0.042	ظرفیت شکل‌گیری نهادها و تشکلهای جمعی و شورایی محله؛		
0.051	2	0.025	وجود زمینه‌های سرمایه‌گذاری		
0.102	3	0.034	امکان ارائه وام و تسهیلات نوسازی و بهسازی به وسیله سازمان‌های مسئول در این زمینه؛	اقتصادی	
0.102	3	0.034	امکان ایجاد ارزش افزوده در محله از طریق نوسازی و بهسازی؛	کالبدی	
0.169	4	0.042	امکان تعریف پروژه تجمیع و نوسازی محدوده‌های دارای بافت ریزدانه؛		
0.102	3	0.034	دسترسی مطلوب به دیگر نقاط شهر از طریق معابر پیرامونی	زیست محیطی	
0.051	2	0.025	فضاهای بایر اطراف بافت مسکونی		
0.102	3	0.034	توجه عمومی به مقوله نوسازی بافت‌های فرسوده شهری؛	اجتماعی	(۲) تهدید
0.017	1	0.017	سکونت مهاجرین		
0.017	1	0.017	سکونت افراد غیر ایرانی در بافت		
0.051	2	0.025	کمبود فضاهای تعریف شده و طراحی شده تجمیع محلی؛		
0.102	3	0.034	پایین بودن همبستگی و سرمایه اجتماعی محله به علت تنوع قومیتی؛	اقتصادی	
0.169	4	0.042	بی‌اعتمادی مردم نسبت به تضمین سرمایه‌گذاری در طرح نوسازی؛		
0.136	4	0.034	بالا بودن هزینه‌های ساخت‌وساز؛	کالبدی	
0.076	3	0.025	تشدید فرسودگی کالبدی در اکثر بخش‌های محلات در صورت بی‌توجهی به آن؛		
0.102	3	0.034	ادامه روند ساخت‌وسازهای بدون برنامه و با الگوی نامناسب؛		
0.017	1	0.017	دسترسی نامطلوب در شبکه معابر داخلی محلات به ویژه در مواقع بحرانی؛		
0.068	2	0.034	نوسازی محلات در قالب بازسازی قطعات ریزدانه با تراکم ساختمانی بالا و جمعیتی مضاعف؛	زیست محیطی	
0.169	4	0.042	تشدید آلودگی‌های زیست‌محیطی محلات به علت عدم وجود سازوکار برای جمع‌آوری و تفکیک زباله از مبدأ؛		
0.136	4	0.034	بی‌انگیزگی ساکنان جهت پاکیزه نگاه داشتن محیط زندگی خویش؛		

برنامه‌ریزی راهبردی بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهر فردیس با رویکرد تحلیل سیستمی SWOT

0.102	3	0.034	ناکافی بودن بودجه‌های عمرانی برای بهبود فضا و بهسازی محیط؛	
0.169	4	0.042	تهدید بافت فرسوده محله	
0.136	4	0.034	لطمه به تنفسگاه های شهری	
0.136	4	0.034	وارد آوردن ضایعه محیطی جبران ناپذیر	
0.169	4	0.042	سکونت در مکان های با خطر بالقوه	
0.136	4	0.034	مشکلات حقوقی در مواجهه با مالکیت رسمی و مشکلات کالبدی و اجتماعی- فرهنگی مترتب بر آن؛	مدیریتی
0.136	4	0.034	حاکمیت بوروکراسی اداری در سازمان‌های دخیل در نوسازی؛	
0.102	3	0.034	بی‌اعتمادی ساکنان نسبت به مدیریت شهری به علت نارضایتی از عملکرد این نهاد؛	
0.076	3	0.025	ناکارآمدی و ابهام برخی قوانین و مقررات؛	
3.246	95.000	1.000	مجموع	

جدول شماره ۹: ماتریس راهبردهای چهارگانه بر اساس ماتریس سوات

محیط داخلی		محیط خارجی	
ضعف‌ها W		قوت‌ها S	
o6,w3,o10,w15,w14,w16,w17,w18	نوسازی املاک فرسوده در راستای ارزش‌افزایی	o3,o4,o5,o14,o15,S19	اعطای تسهیلات نوسازی
w22,w23,w32,w36,o11,t15	تقویت پیاده محوری محلات	o1,o2,o15,s3,s6,s7	نهادسازی محلی
o13,w13	ساماندهی فضاهای بلااستفاده و بی‌دفاع شهری	o6,s6,s7	بهسازی مشارکتی
o5,w4	تولید اشتغال و کسب و کارهای کوچک مقیاس		
t20,t19,t17,w19	زیباسازی فضاهای عمومی	s4, S6,t8, t10,t16	توسعه و گسترش فضاهای عمومی
w12,t7,t9,t5	شکل‌گیری برنامه‌های حمایت اجتماعی		
w41,w45,w50,t2,t6	آموزش‌های شهروندی	s19,t26,t27,t28,t29	رفع موانع حقوقی نوسازی

w60,w57,w56, t25	پاکسازی حریم خطرساز	t17,t20,t19,s6, s18	اعمال ملاحظات زیست محیطی		
w75,w73,w71, w72,w67,w66, t29	تسهیل نظارت مردمی بر شهر				
s20,w65,w66, w67,t29	تشویق ساکنین به مشارکت در بافت محلات				

جدول ۱۰: ماتریس راهبردهای چهارگانه

محیط داخلی		راهبردهای چهارگانه بر اساس ماتریس سوانت	
ضعفها	قوتها	فرصتها	تهدیدها
راهبرد انطباقی (حداقل - حداکثر)	راهبرد تهاجمی (حداکثر - حداکثر)	فرصتها	تهدیدها
راهبرد تدافعی (حداقل - حداقل)	راهبرد اقتضایی (حداکثر - حداقل)		



نمودار ۲: راهبردهای برنامه ریزی منتج از پژوهش

## ۶- منابع

۱. اکبری، ن؛ عندلیب، ع؛ طغیانی، ش؛ محمدی، م (۱۴۰۰). شناسایی موانع تحقق اهداف بازآفرینی در برنامه ریزی قوانین بافت فرسوده، تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی (علوم جغرافیایی).
۲. الیاس زاده، ن (۱۳۹۱). ارزیابی روند تهیه و اجرای طرح‌های ساختاری و راهبردی: نمونه موردی شهرداری منطقه ۹ تهران، مدیریت شهری.
۳. ایزدی، آرزو؛ ناسخیان، شهریار و محمدی، محمود (۱۳۹۷). تبیین چارچوب مفهومی بازآفرینی پایدار بافت های تاریخی (بررسی اسناد، بیانیه ها و منشورهای بازآفرینی). مطالعات باستان شناسی پارسه، ۲(۶)، ۱۶۱-۱۷۷.
۴. پوراحمد، احمد، حمیدی، اکبر، حاتمی نژاد، حسین، و زنگنه شهرکی، سعید. (۱۴۰۱). مرور و تحلیل محتوای کیفی بنیان های نظری بازآفرینی شهری. مطالعات شهر ایرانی اسلامی، ۱۲(۴۷)، ۱-۱۷.
۵. پیوست قانون برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور جمهوری اسلامی ایران. ۱۳۶۸.
۶. حناچی، پ؛ فدایی نژاد، س (۱۳۹۰). دومین چارچوب مفهومی حفاظت و بازآفرینی یکپارچه در بافت های فرهنگی تاریخی. نشریه هنرهای زیبا ۳(۴۶)، ۱۵-۲۶.
۷. عباس پور اسفدن، قنبر و همکاران (۱۴۰۰). شناخت و مطالعه رابطه هوش هیجانی و کارآفرینی مدیران صنایع لاستیک و پلاستیک شهر تهران، نشریه مدیریت، شماره ۲، صص-۳۴-۲۷.
۸. محمودپور، س؛ مرادی، د (۱۳۹۸). مشکل یابی سیستم برنامه ریزی شهری تهران برپایه ی رهیافت یکپارچه برنامه ریزی فضایی راهبردی دانش پایه، نامه معماری و شهرسازی.
۹. نژادابراهیمی، احد و نژاداغی، نسترن (۱۳۹۷). تدوین چارچوب مفهومی بازآفرینی شهری اجتماع محور مبتنی بر آموزش در بافت های تاریخی، دانش شهرسازی، دوره دوم، شماره ۹، صص ۲۱-۳۴.
۱۰. نجفی، مهرداد، رشادت جو، حمیده، و استعلاجی، علیرضا. (۱۳۹۸). نقش بازآفرینی شهری در زیست پذیری شهری (نمونه مطالعاتی: محله جاوید زنگان). مطالعات مدیریت شهری، ۱۱(۴۰)، ۱-۱۶.

11. Chahardowli, M., Sajadzadeh, H., Aram, F., & Mosavi, A. (2020). Survey of sustainable regeneration of historic and cultural cores of cities. *Energies*, 13(11), 2708.
12. Chandan, S., & Kumar. A. (2019). Review of urban conservation practices in historic cities. *Emerg, Technol*, 10, 74-84.
13. Dean, K. & Trillo, C. (2019). Assessing sus-tainability in housing led urban re-generation: Insights from a housing association in Northern England. *Architecture MPS*. 15(2), 1-18
14. Evans, G. (2005). regeneration to contribution s'culture of evidence .983-959: 6,5 . 42, *Studies*
15. Habibi, K, Javanmardi, K. (2012). Analysis of the instability of urban tissues and zoning the degree of vulnerability to earthquakes using GIS&AHP, case example: a part of the central core of Sanandaj city. *Arman Shahr Architecture and Urbanism*, 6(11), 293-305 In Persian .
16. Najafi, I, Zanganeh Shahraki, S, Ziari, K, Hosseini, A. (2022). Investigation and analysis of the urban develop-ment of raw cities in the spatial or-ganization of Semnan province. *Geographical Explorations of De-sert Regions*, 11(1), 121-142.) In Per-sian(.
17. Korkmaz., C., & Balaban, O. (2020). Sustainability of urban regeneration in Turkey, Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project. *Habitat International*, 95, 63-87.
18. ODPM (2006). UK presidency, EU ministerial informal on sustainable communities, European Evidence Review papers. London: Office of the Deputy Prime Minister.
19. Rabbiosi, C. (2015). Renewing a historical legacy: Tourism, leisure shopping and urban branding

in Paris. *Cities*, 4(1), 195-203.

20. Salinger, N.A. (2000). Complexity and urban coherence. *Journal of Urban Design*, 5(2), 291-316.

21. Shaw, K., & Butler, T. (2020). Urban regeneration. *Human Geography*, 14, 97-103.

22. Shaw, P. & London. Evidence of Review A: UK the in Regeneration .University Metropolitan the evaluating: Measure for Measure.

23. Sobhani, N., Hekmatnia, H., f, F., & s, S. (2023). Evaluation of urban worn-out structures with urban regeneration approach (Case: Miandoab city). *Human Geography Research*, 55(3), 115-139.

24. Trancik, R. )1986(. *Finding lost space: Theories of urban design*. Chicago: Reinhold.

25. Wang, L., & Ding, Y. (2017). An exemption for strong brands, the influence of brand community rejection on brand evaluation. *Marketing*, 51, 1029-1048.

