



جغرافیا و روابط انسانی، پاییز ۱۳۹۹، دوره ۳، شماره ۲

ارزیابی نقش بازآفرینی بافت های ناکارآمد بر مدیریت توسعه در اهواز

زهرا خزایی^۱، عباس شیاعی^۲

استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد اهواز، دانشگاه آزاد اسلامی، اهواز، ایران

khazaie20@gmail.com

کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد اهواز، دانشگاه آزاد اسلامی، اهواز، ایران

abbassheaiy@gmail.com

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۲/۳۰

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۷/۱۹

چکیده

بافت های ناکارآمد شهری پهنه هایی از شهر هستند که در مقایسه با سایر پهنه های شهر از جریان توسعه عقب افتاده، از چرخه تکاملی حیات جدا گشته و به کانون مشکلات و نارسایی ها تبدیل شده اند. با این وجود این بافتها درصد بالایی از جمعیت شهری را در خود جای داده و در عین حال از ظرفیت ها و قابلیت های نهفته بسیاری برای توسعه های آتی درون شهری برخوردار هستند. اما پرداختن به بافت های ناکارآمد شهرها و برنامه ریزی برای آنها، جدا از پرداختن به واقعیت های اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی نبوده و مستلزم برنامه ریزی دقیق، جامع و واقع گرانه است. در سالهای اخیر بازآفرینی شهری به عنوان رویکرد جدید برای بهسازی و نوسازی این بافت ها مطرح شده است. این پژوهش با هدف ارزیابی نقش بازآفرینی بافت های ناکارآمد بر مدیریت توسعه در اهواز انجام گرفته که به منظور تجزیه و تحلیل داده ها و آزمون فرضیات از نرم افزار *SPSS*، سپس از طریق تکنیک *SWOT* تجزیه و تحلیل انجام و جهت آزمون فرضیه از آزمون *T* استفاده می گردد. یافته های این پژوهش نشان می دهد موقعیت راهبردی برای برون رفت از وضعیت موجود و حرکت به سمت بازآفرینی شهری پایدار در ساختار اقتصادی - اجتماعی (راهبرد محافظه کارانه) و در ساختار کالبدی - زیست محیطی (راهبرد تدافعی) می باشد. نتیجه گیری کلی اینکه: در ارتباط با فرضیه با میانگین ۳/۲۸ مورد تأیید است.

واژه های کلیدی: ناپایداری، بافت ناکارآمد، بازآفرینی شهری، بافت شهری، اهواز

مقدمه

شهر امروز به عنوان یکی از عظیمترین دستاوردهای فرهنگ و تمدن و یکی از فراگیرترین پدیده های اجتماعی عصر حاضر است. برحسب این گستردگی، هرکس به فراخور ظن و فن خود بدان مینگرد. نگرستن از وجه عدالت اجتماعی و توسعه آن، شاید یکی از نگرشهای نادر و بنیادین محسوب شود. در این میان یکی از پدیده های بحث برانگیز، بحرانی و تاکنون وانهاده شهری، پدیده بافتهای فرسوده شهری است که پوزخندی آشکار به بحث عدالت اجتماعی است. از طرفی دیگر، سیستم پویای شهر پیوسته در حال تغییر و تحول است و در این میان، با گذشت زمان مشکلاتی مانند فقر، بی سازمانی و آلودگیهای محیطی چهره برخی نقاط شهر را دگرگون ساخته و رنگ و بویی متفاوت از گذشته که نشانه هایی از افول و زوال را در بر دارد بر آنها مینشانند. بافتهای شهری بر حسب ویژگی هایشان دیر یا زود در این روند قرارخواهند گرفت. (بابایی اقدام و همکاران، ۱۳۹۴: ۶۶)) و به نواحی فرسوده و ناکارآمد در محدوده شهرها تبدیل خواهند شد. نواحی که در زمان شکل گیری، فضایی پاسخگو به سلسله مراتب نیازهای ساکنان خود بوده اند، اما در پی تحولات فن شناختی و تغییر در نیازهای زیستی، اجتماعی و اقتصادی اکنون فاقد عملکرد قویاند، به عبارتی دیگر بافت فرسوده شهری در فرآیند زمانی طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروزه در محاصره تکنولوژی عصر حاضر و توسعه شهری جدید گرفتار شده است (جهانشاهی، ۱۳۸۲: ۲۲)

شهر اهواز به عنوان مرکز استان دارای بافت های ناکارآمد بسیاری است که اغلب در هسته مرکزی شهر و بافت قدیم (عامری، خیابان ادهم، خیابان کافی، خیابان خسروی و...) می باشد. ۱۴۱۷ هکتار بافت فرسوده بوده که بیش از ۳۰ درصد مساحت کل شهر را تشکیل می دهند. در این میان محدوده بافت مرکزی شهر اهواز، دارای بافت فرسوده ۱۰۱۹۰۰۷ مترمربع است. که بیشتر واحدها خالی از سکنه و بصورت متروکه و یا بعنوان انبار از آنها استفاده می شود که در هر دو حالت هم از لحاظ ایمنی و هم از لحاظ زیبایی چهره زشتی را برای شهر ایجاد نموده است. این پژوهش به دنبال ارزیابی نقش بازآفرینی بافت های ناکارآمد بر مدیریت توسعه در اهواز می باشد که در این خصوص فرضیه پژوهش بدینگونه تعریف می شود: "به منظور جلوگیری از توسعه بی رویه مناطق شهری، بهبود شرایط کالبدی نواحی رو به زوال در محدوده مورد مطالعه ضروری به نظر می رسد."

اهداف تحقیق

- بررسی وضعیت کالبدی محدوده
- بررسی و شناسایی نواحی رو به زوال

پیشینه تحقیق

شفیچی دستجری و صادقی (۱۳۹۶) در مقاله خود با عنوان "بررسی تحقق پذیری طرح های بازآفرینی بافت

فرسوده شهری به روش تلفیقی تحلیلی شبکه ای- کارت امتیازی متوازن نمونه موردی: بافت فرسوده زینیه اصفهان" به این نتیجه دست یافتند که: کمترین اثر بخشی با نرخ ۳۷ درصد در منظر مالی و بیشترین اثر بخشی با نرخ ۷۶ درصد در منظر رشد و یادگیری است و میزان اثر بخشی کلی دفتر معادل ۵۶ درصد برآورد شده است.

پور احمد و همکاران (۱۳۹۶) در مقاله "بازآفرینی پایدار بافت های ناکارآمدی شهری مورد مطالعه (منطقه ۱۰ شهر تهران) تحقیق نشان داد که این منطقه در وهله اول از لحاظ اقتصادی و در مرحله بعد از لحاظ ابعاد اجتماعی و زیست محیطی ناپایدار می باشد. ناپایداری ابعاد اقتصادی بافت هست که منجر به ناپایداری دیگر ابعاد بافت گردیده و در نهایت نمود خود را به صورت ناپایداری کالبدی نشان می دهد.

شهریاری (۱۳۹۸) در مقاله "بررسی میزان مشارکت مردم در بازسازی بافت فرسوده کلانشهرها مطالعه موردی: خیابان شاهداعی اله شیراز" نتایج نشان داد، مشارکت مردم و شهروندان در تسریع روند بهسازی بافت فرسوده محله شاهداعیاله تأثیرگذار است و ساماندهی معابر محله مورد مطالعه باعث ارتقاء کارکرد و نقش پذیری جدید آن میشود.

سی ام هو (۲۰۱۲) در مقاله ای با عنوان "بازبینی رویکرد بازآفرینی شهری در هنگ کنگ" نتایج پژوهش نشان داد که هنوز برنامه ریزی در هنگ کنگ برای این محدوده بافت های ناکارآمد شهری از بالا به پایین بوده و ساختار برنامه ریزی برای نوسازی این محدوده ها بی پایه و نامتناسب بوده و میزان مشارکت عمومی نیز بسیار پایین است.

ساتو (۲۰۱۴) در رساله دکترای خود به بررسی «زیست پذیری واحدهای همسایگی متراکم نمونه موردی شهر داکا» موید این امر است که به طور کلی زیست پذیری فقط تحت تاثیر تراکم نمی باشد و برنامه ریزی ها باید در جستجوی ایجاد زیست پذیری بهتر باشد.

مبانی نظری

سیاست ها و برنامه های مداخله در بافت های ناکارآمدی شهری در هر دوره متناسب با رویکردهای غالب، نیروهای مؤثر و هدایتگر (اقتصادی، سیاسی و اجتماعی) و همچنین شرایط و ویژگیهای محیطی، اقتصادی و اجتماعی شهرها دارای مشخصه ها و ابعادی هستند که معرف دوره و براساس سیاست قالب بر آن مطرح شده اند، در حال حاضر متاخرترین رویکرد مداخله در بافت های ناکارآمد شهری رویکرد «بازآفرینی شهری» است (پور احمد و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۷۴)

¹ - Cheuk Man HO, Edmond

² - satoo

جدول ۱: سیر تکاملی سیاست های مداخله در بافت های ناکارآمد شهری

بازه زمانی	۱۹۵۰-۱۹۴۰ (بازسازی)	۱۹۷۰-۱۹۶۰ (نوسازی)	۲۰۰۰-۱۹۸۰ (بازافرینی)
استراتژی اصلی	جایگزینی مشکلات فیزیکی با پاکسازی حاشیه نشینی	توسعه پیرامونی با نوسازی شهری محله ها	تلفیق طرح با پروژه های شاخص
سطح فضایی	سطح محلی و مکانی	سطح ناحیه ای و محلی	سطح ناحیه ای
احزاب درگیر	دولت مرکزی و توسعه دهندگان خصوصی	دولت محلی، مردم و بخش های خصوصی	مشارکت عمومی خصوصی
بعد فیزیکی	جابه جایی بافت شهری	رشد پیرامونی و نوسازی نواحی قدیمی	حفاظت از میراث فرهنگی با توسعه های نوین
بعد اقتصادی	سرمایه گذاری دولت	رشد سرمایه گذاری خصوصی	تعادل میان سرمایه گذاری عمومی و خصوصی
بعد اجتماعی	بهبود محیط زندگی	افزایش رفاه اجتماعی	توسعه اجتماعی
بعد محیطی	ایجاد فضای سبز	زیبا سازی و ایجاد فضای سبز	طرح ایده پایداری محیطی

ماخذ: Cheuk.Man.HO, 2012: 116

بهسازی

از نظر لغوی به معنای توان بخشیدن دوباره، بازتوان بخشیدن و دوباره توانمند کردن است و این معنا در تمامی سه زبان خارجی که از این واژه استفاده می کنند (فرانسه، انگلیسی و ایتالیایی) یکسان است در این سیاست تقویت سیاسی و اجتماعی ساکنان و ذینفعان محدوده ی مورد مداخله مدنظر میباشد و تجدید حیات اجتماعی در آن بیش از تجدید بنا ارزش دارد (صفایی پور و همکاران، ۱۳۹۳: ۷۰)

نوسازی

نوسازی زمانی انجام میشود که فضای شهری، مجموعه یا بنا از کارکردی مناسب و معاصر برخوردار بوده، ولی فرسودگی نسبی کالبدی- فضایی سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده است. نوسازی مجموعه اقداماتی را شامل میشود که در عین حفاظت بنا، مجموعه یا فضای شهری کهن، سازمان فضایی مربوط را معاصر سازی نموده و امکان بازدهی آن را فراهم آورد. (توسلی، ۱۳۷۹: ۸۵)

بافت فرسوده

بافت فرسوده شهری به عرصه هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، برخوردار نبودن مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات، خدمات و زیرساخت های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی و محیطی و اقتصادی نازلی برخوردار است. این بافت ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آنها امکان نوسازی خودبه خودی را نداشته و نیز سرمایه گذاران انگیزه ای برای سرمایه گذاری در آن را ندارند (فرجی و همکاران، ۱۳۹۶: ۵۵)

تجارب جهانی در برخورد با بافت های فرسوده شهری

برای اولین بار اصول حفاظت و مرمت آثار و ابنیه تاریخی در منشور آتن مشخص گردید. آخرین قطعنامه جهانی مورد استناد نیز کنگره آمستردام می باشد. در فاصله برگزاری دو کنگره، بالا رفتن میزان دانایی و توانایی علمی متخصصین، نگرش به بافت های کهن شهری را دگرگون کرد، به شکلی که نوع نگاه را از انقطاع گرایی و کارکردگرایی به سمت تداوم گرایی و واقع گرایی، حوزه برخورد را از تک بناها به کل شهر و کاربری شهری را از دیدگاه موزه ای به امروزی سازی بافت تغییر می دهد (خزائی و رضویان، ۱۳۹۸: ۱۰۵).

بعد از جنگ جهانی دوم اصول "لوکوربوزیه" مورد تأیید دولتهای جهانی قرار گرفت. که از آن به عنوان پاسخی آسان و سریع به تقاضای نوسازی یاد کرده و وی را به عنوان مبلغ حقیقی شهرسازی مدرن انتخاب کردند (Lagates, al, ۲۰۰۲: ۱۳۴). به دنبال آن از دهه ۱۹۶۰ تجدیدنظری در الگوی نوسازی مراکز شهری و گذار از نوسازی به الگوهای بهسازی و حفاظت اهمیت یافت. و در واقع برنامه ریزی های اجتماعی-اقتصادی و تکیه بر مردم بجای تکیه بر کالبد و تقدم میراث و فرهنگ بر اقتصاد مطرح شد. به نحوی که در انگلستان تمرکز بر توسعه نواحی داخلی و استفاده مجدد از زمین ها و ساختمان های خالی در دستور کار قرار گرفت (stead al et, 2004: 125) در آمریکا طرح های از قبیل طرح مین استریت و بهبود تجارت بخش مرکزی مهمترین نقش را در باز زنده سازی مرکزیت شهر بر عهده دارند. هدف اصلی این طرح ها توسعه راهبرد جامع باز زنده سازی، به منظور تحریک توسعه اقتصادی در محدوده تاریخی- حفاظتی می باشد. این راهبرد به نیازهای محلی و فرصتهایی در چهار حوزه ی گسترده اختصاص دارد ۱- بازسازی اقتصادی ۲- سازماندهی ۳- ارتقاء و بهبود بخشی و ۴- طراحی (Rosemary al et, 2005: 240) در کشورهای پیشرفته جهان، تعامل بین ضرورتهای حفظ قسمت قدیمی شهر و توسعه بافت نوین شهری به نحو بارزی قابل مشاهده است. با نگاهی به شهرهای تاریخی اروپا که در آنها بافت تاریخی شهرها یکی پس از دیگری برای استفاده امروزی مرمت و نوسازی می شوند، می توان رهیافت مناسبی را به دست آورد. این رهیافت چیزی نیست جز استفاده مناسب دوباره از بخش قدیمی شهرها، به منظور افزایش کارایی چنین رهیافتی باید توسط مسئولان و کارشناسان و مهندسان و شهرسازان مورد توجه خاص قرار گیرد. با توجه به اینکه مناطق مورد نظر بخش مهمی از شهر محسوب می گردند، در نتیجه، باید با دقت تمام پیوندهای زیربنایی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی این دو بخش مورد توجه قرار گیرد (خزائی و رضویان، ۱۳۹۸: ۱۰۶).

روشهای مقابله با بافتهای فرسوده

هر بافت فرسوده شهری میتواند علت های فرسودگی را از بدو پیدایی در خود نهفته باشد. لذا دریافت شاخصها و علل مسائل و مشکلاتی که در ابتدا سبب ایجاد مشکل و مسئله در بافت می شود و منجر به فرسودگی آن می گردد و ما را به دریافت راهبردها، برای اصلاح و بهسازی بافت یا برای پیشگیری از آن موارد راهنمایی می کند. این گونه راهبردها به شرح زیر قابل جمع بندی هستند:

- ایجاد تنوع کاربری در بافت و در امتداد خیابان های اصلی در ترکیب با محلات مسکونی، با توجه به حفظ آرامش

محلات مسکونی و جلوگیری از نفوذ فعالیت ها به درون محلات مسکونی
 - توسعه و ایجاد نظام فضاهای گردش و فرهنگی به شکل گسترده در سراسر شهر و درون محله ها همراه با توسعه و ساماندهی پیاده روها، حرکت دوچرخه و ایجاد نظام سبز در شهر
 - آرام سازی ترافیک شهری، محدودیت تردد سواری و توسعه حمل و نقل عمومی
 - ساماندهی انواع فعالیت ها در بلوک های متراکم به نحوی که تمامی امتداد خیابان ها را اشغال ننمایند و جلوگیری از

نفوذ این فعالیت ها به درون خیابان های فرعی و محلات مسکونی
 - پیوند شهر در برابر عناصری نظیر بزرگراه ها، مترو زیرزمینی شهری و کاربری های بزرگ که سبب پارگی بافت شهری شده اند.

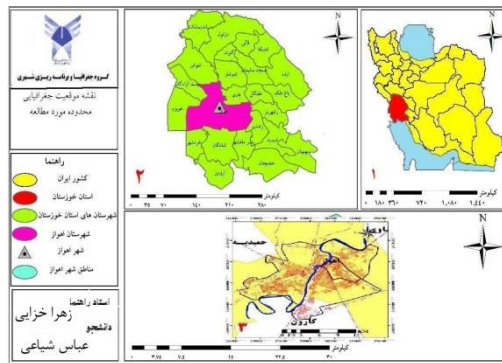
- ساماندهی و انطباق شکل زمین با بافت شهری روئیده بر آن تا حد امکان
 - توسعه شبکه فاضلاب شهری و دفع آب های سطحی و حل مشکل دفع زباله شهری
 - نظام بخشی شبکه تاسیسات زیربنایی شهری
 - جلوگیری از آلودگی هوا با محدودیت تردد خودروهای سواری (رضایی و فاضل مدنی، ۱۳۹۸: ۷۶)

روش پژوهش

در پژوهش حاضر به منظور تحلیل داده ها، از روشهای آماری توصیفی و استنباطی استفاده و به منظور گویا نمودن و پالایش داده ها در سطح توصیفی، از شاخص های توزیع فراوانی، میانگین و انحراف معیار استفاده شده است. جهت تجزیه و تحلیل داده ها ابتدا از طریق نرم افزار *SPSS* شاخص های مورد نظر در فرضیه های پژوهش مورد تحلیل قرار گرفته سپس از طریق تکنیک *SWOT* تجزیه و تحلیل انجام شده است. همچنین جهت آزمون فرضیه از تحلیل آزمون *T* استفاده شده است. جامعه آماری ۱۴۱۲۱۲ نفر ساکن در منطقه یک شهر اهواز در سال ۱۳۹۵ می باشد (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵) به منظور انتخاب حجم نمونه از فرمول کوکران استفاده شد که بر طبق آن حجم نمونه ۳۸۵ نفر بدست آمد.

محدوده مورد مطالعه

شهر اهواز از نظر جغرافیایی، در عرض شمالی $20^{\circ}31'$ و $48^{\circ}40'$ طول شرقی قرار دارد. شهرستان اهواز از شمال غربی به شهرستان شوش، از شمال و شمال شرقی به شهرستان شوشتر، از شرق به شهرستان رامهرمز، از جنوب شرقی به شهرستان بندر ماهشهر، از جنوب به شهرستان شادگان، از جنوب غربی به شهرستان خرمشهر و از غرب به شهرستان دشت آزادگان محدود میگردد. (ملکی و همکاران، ۱۳۹۷: ۹)



شکل ۱: نقشه موقعیت جغرافیایی شهرستان اهواز (نگارنده، ۱۳۹۹)

بررسی وضع موجود

شکل گیری بافت کالبدی شهر اهواز در طول تاریخ نه چندان طولانی ولی پرفراز و نشیب این شهر همواره متأثر از عواملی بوده است که با ایجاد اختلالات وسیع و متنوع امکان شکل گیری ساختار فضایی کالبدی مطلوب و منسجم را از این شهر سلب کرده است. *C.B.D* عموماً شامل محدوده ای است که فعالیت های تجاری و اجتماعی در آن متمرکز می یابند و خطوط حمل و نقل از هر جانب شهر به آنجا منتهی می شود. بازارها، فروشگاه ها، هتل ها، دفاتر وکالت، مطب پزشکان و... عموماً در این ناحیه قرار گرفته و یا این ناحیه را احاطه می کنند (شهرداری اهواز، ۱۳۹۷) محدوده ی بافت فرسوده ی مرکزی در شهر اهواز از شمال به محور رضوی، از غرب به محور آزادگان و رود کارون، از جنوب به خیابان زند و از شرق به خیابان بهبهانی محدود می گردد. به لحاظ تاریخی این بافت، هسته ی اولیه رشد و توسعه ی شهر اهواز امروزمین را در خود جای داده است. خاستگاه اولیه و محدوده ی مرکزی شهر که در بستر تاریخی خود متمایل به توسعه در پیرامون رودخانه است، زاینده روند شکل گیری مداوم، آهسته و منسجم است. نوع توسعه ی این گستره ارگانیک و شکل گیری آن در عرصه ای محدود میباشد. این دوره متعلق به گسترهی زمانی وسیع یعنی دوره ابتدایی شکل گیری اولیه شهر تا تاریخ معاصر ۳۰۰ هجری شمسی است (مهندسین مشاور نقش پیراوش، ۱۳۸۵) این محدوده شامل: محله آرامنه - خسروی - محله صبی ها (باغ شیخ) و *CBD* (بخش مرکزی، کوی شصت پاره) از ناحیه ۱ و محلات (باغ معین) و محلات ۹ (کارپردازی، سی متری) از ناحیه ۳ را در بر میگیرد (صفائی پور و همکاران، ۱۳۹۳: ۷۶)



شکل ۲: نمونه بافت تاریخی، (خانه احمد محمود نویسنده معاصر خوزستانی خیابان کافی (نگارنده، ۱۳۹۹)

دلایل عمده بروز ترافیک و عدم دسترسی مناسب به محدوده مورد مطالعه حجم بالای تقاضا جهت ورود به هسته مرکزی شهر به دلایل تمرکز مراکز تجاری، درمانی، خدماتی می باشد. که به دلیل وجود فضای کم پارک و یا عرض کم معابر به دلیل قدیمی بودن این بافت و همچنین عدم رعایت سلسله مراتب شبکه دسترسی در این محدوده دانسته که باعث کاهش ظرفیت و ایمنی معابر گردیده است. در بررسیهای صورت گرفته وجود چنین مخروبه هایی در هیچ یک از مراکز اصلی و خرید کلانشهرهای کشور به این شدت و با این تعداد مشاهده نمی شود و تنها در شهرهایی مثل مناطق جنگی و عملیاتی که آنها نیز سهم خوزستان است قابل مشاهده است.



شکل ۳: واحد مسکونی با وسعت ۴۵۰ متر در مرکز شهر اهواز (نگارنده، ۱۳۹۹)

این خانه ها که از آن به عنوان بافت فرسوده نیز یاد می شود برای بسیاری از مردم جای ابهام دارد که واقعا این مخروبه ها بافت فرسوده شهر اهواز هستند؛ یا اینکه خرابه هایی از زمان جنگ که صاحبان از این منطقه رفته اند و بعد از رفتن به سایر شهرهای ایران دیگر دلیلی برای بازگشت ندارند و ملک و مغازه و خانه خود را به امان خدا رها کرده اند.



شکل ۴: نمونه خانه بافت ناکارآمد خیابان صدرالسادات (نگارنده، ۱۳۹۹)

یافته های پژوهش

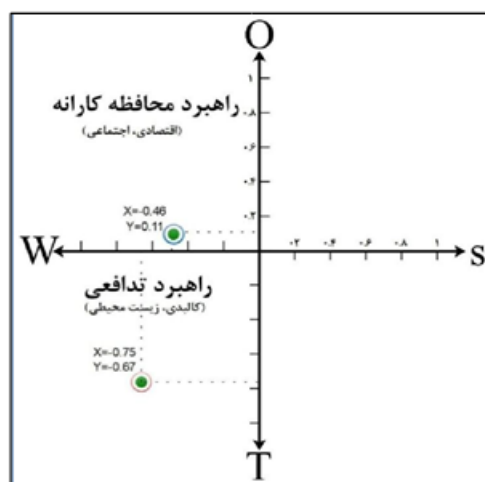
-تأثیرگذاری بهبود شرایط کالبدی نواحی رو به زوال بر جلوگیری از توسعه بی رویه مناطق شهری
 برای بررسی " تأثیرگذاری بهبود شرایط کالبدی نواحی رو به زوال بر جلوگیری از توسعه بی رویه مناطق شهری
 " از ۱۴ گویه استفاده شده که چگونگی توزیع نسبی پاسخگویی به گویه ها این جدول (۲) آمده است.
 جدول ۲: شاخص تأثیر بهبود شرایط کالبدی نواحی رو به زوال بر جلوگیری از توسعه بی رویه مناطق شهری

ردیف	گویه	میانگین
۱	تأثیر فرسودگی بافت های شهری بر توسعه فیزیکی فاقد برنامه ریزی در جهات مختلف شهر	۳/۴۶
۲	تأثیر نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد بر کاهش هزینه های ناشی از ارائه خدمات شهری در مناطق تازه تأسیس	۳/۹۰
۳	تأثیر نوسازی بافت های فرسوده بر جلوگیری از ایجاد بافت های ناکارآمد	۳/۴۴
۴	تأثیر نوسازی بافت فرسوده و ناکارآمد بر تداوم حس تعلق	۳/۸۳
۵	تأثیر نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد بر کاهش مهاجرت اقشار متوسط رو به بالا به مناطق مرفه نشین	۳/۷۳
۶	تأثیر نوسازی غیربومی ساختمان ها	۲/۸۳
۷	تأثیر تقسیم بندی محلات منطقه (تفکیک ساختمانهای ویلایی از آپارتمانی)	۳/۰۳
۸	تأثیر ارائه تسهیلات و اعتبارات به مالکان جهت نوسازی و بهسازی ساختمان ها	۳/۴۱
۹	تأثیر تبدیل زمین های بایر و ساختمان های تخریب شده به فضای سبز و پارک محلی	۳/۴۰
۱۰	تأثیر ساماندهی شبکه ارتباطی (جهت مدیریت بحران زمان آتش سوزی و حوادث غیرمترقبه)	۳/۰۰
۱۱	تأثیر ایجاد ایستگاههای حمل و نقل عمومی در بخش هایی از بافت	۳/۰۱
۱۲	تأثیر احداث پارکینگ های عمومی خودرو	۲/۹۵
۱۳	تأثیر جداسازی حرکت سواره از پیاده	۲/۹۴
۱۴	تأثیر ساماندهی سیستم دفع فاضلاب خانگی (جویهای روباز)	۳/۱۱
	جمع	۳/۲۸

نتایج حاصل از ماتریس SWOT

نتایج ماتریس عوامل استراتژیکی داخلی و خارجی در ساختار کالبدی- زیست محیطی نشان می دهد که کل امتیاز وزن دار جدول ماتریس عوامل داخلی ۳/۸۲ و ماتریس عوامل خارجی ۳/۸۵ می باشد. که عدد حاصله کم تر از میانگین (۴) می باشد و از قوت ها و فرصت ها به خوبی برای غلبه بر ضعف

ها و تهدیدها استفاده نگردیده است و ضعف ها در ساختار کالبدی - زیست محیطی دریافت ناکارآمد شهر اهواز بر قوتها غلبه دارند. و همچنین ماتریس عوامل استراتژیکی داخلی و خارجی در ساختار اقتصادی-اجتماعی نشان می دهد که کل امتیاز وزن دار جدول ماتریس عوامل داخلی ۳/۶۶ و ماتریس عوامل خارجی ۳/۷۱ می باشد. در این ساختار نیز از قوت ها و فرصت ها به خوبی برای غلبه بر ضعف ها و تهدیدها استفاده نگردیده است. و ضعف ها در ساختار اقتصادی - اجتماعی نیز دریافت ناکارآمد شهر اهواز بر قوتها غلبه دارند. در اینجا نیز عدد حاصله کم تر از میانگین (۴) بوده و نشان می دهد که تهدیدها بر فرصت ها غالب هستند. و از فرصت به خوبی برای غلبه بر تهدیدها بهره جسته نشده، اما در مجموع ماتریس های عوامل خارجی در مقایسه با ماتریس های عوامل داخلی در هر دو ساختار اقتصادی-اجتماعی و کالبدی-زیست محیطی وضعیت نسبتا مساعدتری را داراست. بنابراین موقعیت راهبردی برای برون رفت از وضعیت موجود و حرکت به سمت بازآفرینی شهری پایدار در ساختار اقتصادی - اجتماعی (راهبرد محافظه کارانه) و در ساختار کالبدی- زیست محیطی (راهبرد تدافعی) می باشد.



شکل ۵: موقعیت راهبردهای کالبدی، عملکردی، زیست محیطی و اقتصادی - اجتماعی

با استفاده از ماتریس *QSPM* یا ماتریس برنامه ریزی استراتژیک کمی، همه راهبردها مورد بررسی و اولویت بندی شده است. در واقع هر عامل استراتژیک را با استراتژی (راهبرد) مورد نظر سنجیده شده و به آن امتیاز داده شده است. جمع امتیازات در جدول محاسبه گردیده که این اعداد همان امتیاز اولویت استراتژی می باشد. به این ترتیب گزینه های مختلف استراتژیها در ساختارهای اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی با مقدار عددی تعیین و اولویت بندی شده و با یکدیگر قابل مقایسه می باشد.

آزمون فرضیه

به منظور جلوگیری از توسعه بی رویه مناطق شهری، بهبود شرایط کالبدی نواحی رو به زوال در محدوده مورد مطالعه ضروری به نظر می رسد.

پس از تعیین میانگین شاخص ها جدول (۲) برای سنجش تاثیرگذاری بهبود شرایط کالبدی نواحی رو به زوال بر جلوگیری از توسعه بی رویه مناطق شهری از آزمون T استفاده شده است.

جدول ۳: تاثیرگذاری بهبود شرایط کالبدی نواحی رو به زوال بر جلوگیری از توسعه بی رویه مناطق شهری

میانگین نظری ۳				
شاخص	میانگین بدست آمده	مقدار آماره T	درجه آزادی	سطح معناداری
تاثیر بهبود شرایط کالبدی نواحی رو به زوال بر جلوگیری از توسعه بی رویه مناطق شهری	۳/۲۸	۴/۲۴	۲۹۹	۰/۰۰۱

بر طبق در جدول (۳) نتایج تحلیل T با توجه به داده ها چون مقدار p -value از $\alpha=0/05$ کوچکتر است، بنابراین تفاوت بین میانگین بدست آمده و میانگین جامعه در سطح ۹۵ درصد اطمینان معنادار می باشد. با توجه به اینکه میانگین بدست آمده (۳/۲۸) بزرگتر از میانگین استاندارد (۳) می باشد. در نتیجه فرضیه تایید می شود.

نتیجه گیری

امروزه به سبب فقدان هماهنگی در ارکان نظام برنامه ریزی، اقدامات بخشی از سوی نهادها و تصدی گری و تداخل وظایفشان در فقدان نگاه جامع به امر برنامه ریزی شهری منجر به ناکارآمدی های بیشماری در ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی شهرها شده است این درحالی است که محدودیت منابع و زمان برای رفع ناکارآمدیها، چالشی مضاعف را موجب گردیده که بدون شک در صورت عدم تغییر در رویکرد و رویه های حاضر، آینده پر مخاطره ای را می توان برای شهرها متصور شد. موضوع بافت های ناکارآمد شهری موضعی پیچیده و چندبعدی است و بسیاری از متغیرهای مربوط به این موضوع در دنیای واقعی، متغیرهای غیرقابل سنجش هستند. لذا بایستی هرگونه مسائل و موضوعات درارتباط با بافت های ناکارآمد شهری به صورت نگاه چند بعدی و ترکیبی از عوامل مختلف مورد سنجش و ارزیابی قراگیرد. در این پژوهش ارزیابی نقش بازآفرینی بافت های ناکارآمد بر مدیریت توسعه در اهواز به عنوان نمونه ای از بافت های ناکارآمد مورد بررسی و کندو کاو قرار گرفت و مشخص گردید دلایل ناکارآمدی بافت این منطقه از شهر با توجه به نوع شکل گیری بافت آن صرفا مشکلات کالبدی نبوده بلکه این بخش از شهراهواز، در وهله اول مشکلات اقتصادی است که گریبان گیر ساکنین این بافت ها می باشد. در این پژوهش فرضیه ای که مورد آزمون قرار گرفت که در با میانگین (۳/۲۸) به اثبات رسید. نتایج ماتریس عوامل استراتژیکی داخلی و خارجی در ساختار کالبدی -زیست محیطی نشان می دهد که کل امتیاز وزن دار جدول ماتریس عوامل داخلی ۳/۸۲ و ماتریس عوامل خارجی ۳/۸۵ می باشد؛ که عدد حاصله کم تر از میانگین (۴) می باشد و از قوت ها و فرصت ها به خوبی برای غلبه برضعف ها و تهدیدها استفاده نگردیده است و ضعف ها در ساختار کالبدی - زیست محیطی دریافت ناکارآمد بافت فرسوده بر قوتها غلبه دارند. و همچنین ماتریس عوامل استراتژیکی داخلی و خارجی در ساختار اقتصادی - اجتماعی نشان می دهد که کل امتیاز وزن دار جدول ماتریس عوامل داخلی ۳/۶۶ و ماتریس عوامل خارجی ۳/۷۱ می باشد. در این ساختار نیز از قوت ها و فرصت ها به خوبی برای غلبه برضعف

ها و تهدیدها استفاده نگردیده است. و ضعف ها در ساختار اقتصادی- اجتماعی نیز دریافت ناکارآمد بر قوتها غلبه دارند. در اینجا نیز عدد حاصله کم تر از میانگین (۴) بوده و نشان می دهد که تهدیدها بر فرصت ها غالب هستند. و از فرصت به خوبی برای غلبه بر تهدیدها بهره جسته نشده، اما در مجموع ماتریس های عوامل خارجی در مقایسه با ماتریس های عوامل داخلی در هر دو ساختار اقتصادی- اجتماعی و کالبدی-زیست محیطی وضعیت نسبتاً مساعدتری را داراست. بنابراین موقعیت راهبرد کلی برای برون رفت از وضعیت موجود و حرکت به سمت بازآفرینی شهری پایدار در ساختار اقتصادی- اجتماعی (راهبرد محافظه کارانه) و در ساختار کالبدی- زیست محیطی (راهبرد تدافعی) می باشد. نتیجه ارزیابی شاخص ها نشان داد بافت این منطقه به لحاظ شاخص های اقتصادی و زیست محیطی و اجتماعی به ترتیب اولویت ناپایدار بوده و در نهایت اثرات این ناپایداری است که در بافت کالبدی این منطقه رخنه نموده و نمود عینی پیدا کرده است. بنابراین می توان گفت که ابتدا با رویکرد بازآفرینی اقتصاد مدار و در ادامه بازآفرینی اجتماع مبناء می توان تاحدی از ناپایداری این بخش از بافت های ناکارآمد شهر اهواز کاست.

پیشنهادات

- تقویت و بهبود عملکرد تجاری بافت در جهت تسهیل و توانبخشی به عملکرد غالب بافت؛
- نوسازی و اختصاص فضاهای لازم با توجه به کاربری های بلااستفاده در بافت به کاربری تجاری و نظارت بدانها و ساماندهی عملکردی آن ها؛
- ساماندهی و تشویق ساکنین و سرمایه گذاران منطقه جهت سرمایه گذاری و توسعه فعالیت های اقتصادی، فرهنگی و توریستی در اراضی بایر و مناطق متروکه منطقه با اعطای تسهیلات و اعتبارات بازسازی و نوسازی شهری
- تشویق سرمایه داران بخش خصوصی و دولتی به سرمایه گذاری در بافت فرسوده منطقه و ایجاد راسته های تجاری و خدماتی و گردشگری در مناطق فرسوده و فقیر منطقه بمنظور جذب سرمایه گذاران غیر بومی و افزایش قیمت زمین و واحدهای مسکونی محلات فقیر و کم بضاعت
- توسعه برنامه های شهری کالبدی در زمینه بهسازی و نوسازی معابر در راستای نیازهای کالبدی، اجتماعی و اقتصادی ساکنین منطقه
- افزایش ساخت و ساز و نوسازی واحدهای مسکونی و ایجاد مراکز و راسته های تجاری جدید بمنظور جذب سرمایه و پاسخ گویی به نیازهای جمعیتی آینده
- توسعه زیر ساخت ها و خدمات زیربنایی و تأسیسات شهری از طریق تحول و تقویت مدیریت شهری بمنظور ساماندهی بافت کالبدی شهری
- احیاء عملکردی فضاهای مخروبه و غیربهداشتی بافت در جهت عملکرد غالب بافت؛

- بهبود، ساماندهی و تعریض نظام های دسترسی در قسمتهای لازم بافت جهت کاهش بار ترافیکی و تراکم جمعیت روان در بافت؛
- احیاء و ارتقای کارکردی (توریستی و گردشگری) و تعیین حریم برای آثار تاریخی موجود در بافت جهت جلوگیری از تخریب و فرسایش ناشی از تراکم و شلوغی و برخورد وسایل نقلیه با آن ها؛
- نظارت مؤثر بر روند ساخت و ساز و تخریب های خودسرانه در جهت افزایش و کاهش سطح کاربری ها و سد معابر در حوزه بافت؛
- از اولویت های اساسی توجه و پرداخت به مسائل بافت فرسوده ی مرکزی اهواز در شرایط حاضر می باشد.
- بستر سازی توسط دولت (احداث کاربری های خدماتی و مورد نیاز فضاهای احداثی جدید)
- اعمال قوانین و ضوابط قوی جهت الزام مالکین به تبعیت از برنامه های توسعه پایدار نوسازی بافت فرسوده
- داشتن طرح و الگوی توسعه جهت هدایت بافت و محدوده
- ایجاد شورای هماهنگی بین مجموعه دستگاه های متولی خدمات شهری، زیربنایی و روبنایی هر استان و شهر
- نظارت بر قراردادهای مشارکتی بین مالکان، سرمایه گذاران و سازندگان
- برقراری وام ها و تسهیلات در زمان مناسب
- کاهش زمان لازم جهت اخذ دستور نقشه و پروانه ساختمانی در این بافت ها
- تغییرات فنی و علمی متناسب با بافت فرسوده در طرح تفصیلی این محدوده به دلیل پایین بودن تراکم و تعداد طبقات و عدم استقبال سرمایه گذاران بخش خصوصی
- ندادن پروانه ساخت به املاک نامناسب و متراژ پایین
- واگذاری مسئولیت نوسازی به بخش خصوصی در قالب تشکیل شرکت های مجری نوسازی معتبر و صلاحیت دار (یعنی مدیریت یکپارچه نوسازی بافت های فرسوده)

منابع

- پوراحمد، احمد، کشاورز، مهناز، علی اکبری، اسماعیل و هادوی، فرامرز (۱۳۹۶) بازآفرینی پایدار بافت های ناکارآمدی شهری مورد مطالعه (منطقه ۱۰ شهر تهران)، فصل نامه آمایش محیط، شماره ۳۷، صفحه ۱۹۴-۱۶۷
- توسلی، محمود (۱۳۷۹) اصلاح شناسی نوسازی و بهسازی شهری، مجله هفت شهر، شماره دوم.
- جهانشاهی، محمد حسین (۱۳۸۲) بافتهای فرسوده و مشکل ساز شهری، مجله جستارهای شهرسازی، شماره ۴، بهار
- خزایی، مصطفی و رضویان، محمد تقی (۱۳۹۸) بافت فرسوده؛ فرصت یا تهدید مدیریت شهری (نمونه موردی: بافت فرسوده شهر نهاوند)، فصل نامه آمایش محیط، شماره ۴۶، پاییز
- رضایی، حسن و فاضل مدنی، صمیمه (۱۳۹۸) بررسی سیر تحولات مداخله شهری در محدوده آبکوه مشهد، فصلنامه علمی تخصصی معماری سبز، سال پنجم، شماره ۳، پیاپی ۱۶، شهریور، صفحه ۸۴-۷۱
- شفیعی دستجری، مسعود و صادقی، نگین (۱۳۹۶) در مقاله خود با عنوان "بررسی تحقق پذیری طرح های بازآفرینی بافت فرسوده شهری به روش تلفیقی تحلیل شبکه ای - کارت امتیازی متوازن نمونه موردی: بافت فرسوده زینبیه اصفهان"، مجله باغ نظر، سال چهاردهم، شماره ۴۶، فروردین، صفحه ۱۴-۵
- شهرداری اهواز (۱۳۹۳) سالنامه آماری، فصل دوم جمعیت، معاونت برنامه ریزی و توسعه انسانی شهرداری اهواز. ۱۳۹۳
- شهرداری اهواز (۱۳۹۷) طرح بافت فرسوده عامری، شرکت مادر تخصصی عمران. ۱۳۹۷
- شهریاری، محمدرضا (۱۳۹۸) بررسی میزان مشارکت مردم در بازسازی بافت فرسوده کلانشهرها مطالعه موردی: خیابان شاهداعی اله شیراز، فصلنامه علمی تخصصی معماری سبز سال پنجم، شماره ۲، پیاپی ۱۵، تیرماه، ۱۷-۹
- صفائی پور، مسعود، عزیزاده، هادی و دامن باغ، صفیه (۱۳۹۳) سنجش میزان اولویت اهداف کلان بافت فرسوده ی مرکزی اهواز با استفاده از روش تحلیل سلسله مراتبی گروهی فازی *FAHP*، جغرافیا و توسعه شماره ۳۵ تابستان، صفحه ۸۲-۶۷
- فرجی، امین، میره ای، محمد و شارق، کاترین (۱۳۹۶) بررسی سیاست های نوسازی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی شهر کرج)، پژوهش های جغرافیای برنامه ریزی شهری، دوره ۵، شماره ۱، بهار، صفحه ۷۰-۵۳
- فریدون بابایی اقدم، فریدون، ویسی ناب، فتح الله، یاری حصار، ارسطو و حیدری ساریان، وکیل (۱۳۹۴) ارزیابی عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی در ساماندهی بافتهای فرسوده شهری با تاکید بر سرمایه اجتماعی (مطالعه

موردی محله ججین اردبیل)، فصلنامه مطالعات برنامه ریزی شهری، سال سوم، شماره ۱ نهم، بهار،
صفحه ۹۰-۶۵

مرکز آمار ایران (۱۳۹۵) سازمان مدیریت و برنامه ریزی خوزستان، نتایج سرشماری نفوس و مسکن شهرستان
اهواز، شهر اهواز،
ملکی، سعید، آروین، محمود و بذافکن، شهرام (۱۳۹۷)، بررسی نقش الگوی حکمروایی خوب شهری در
تحقق شهر تاب آور (مطالعه موردی: شهر اهواز)، فصلنامه دانش شهرسازی، دوره ۲، شماره ۴، صفحه ۱۸-۱
مهندسين مشاور نقش پیراوش. (۱۳۸۵) "طرح تفصیلی بافت فرسوده مرکزی اهواز"، جلد سوم، شهرداری
اهواز.

Cheuk Man HO, Edmond, (2012), Renewing the urban regeneration approach in Hong Kong, Discovery-ss student E-journal, College of Liberal Arts and Social Sciences, Hong Kong

Legates. R and Frederic. S (2002) Modernism and early Urban Planning. The City Reader. New York. 2 edition. P 195.

Rosemary. D. F. Bromley. Andrew R. Tallon and Colin J. Thomas (2005) City Centre Regeneration through Residential Development: Contributing to Sustainability. Urban Studies. vol. 42. No 13. P 304.

Stead. D. and Hoppenbrouwer, E (2004) Promoting and Urban Renaissance in England and the Netherlands. Cities vol. 21. No 2. P256