



جغرافیا و روابط انسانی، تابستان ۱۳۹۹، دوره ۳، شماره ۱

بررسی برنامه‌ریزی راهبردی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری

(نمونه موردی: محله بیدآباد شهر شاهرود)

زینب کرکه آبادی^{۱*}، علی مسلمی^۲

۱- دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران (نویسنده

مستول) Z.karkeabadi@yahoo.com

۲- دانشجوی دکترای جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران،

alimoslemi1357@yahoo.com

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۱۱/۰۵

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۵/۲۱

چکیده

شهرها نیز مانند موجودات زنده، رشد و زوال را تجربه می‌کنند. گسترش فضایی بی‌رویه و بدون برنامه شهرها در چند دهه گذشته، باعث شکل‌گیری بافت‌ها و محله‌های جدید شهری و جابجایی ساکنان و کاربری‌های شهری به نواحی جدید گردیده است. امروزه بافت‌های فرسوده شهری در اغلب شهرهای کشور به عنوان مسأله‌ای مهم، مورد توجه اکثر برنامه‌ریزان شهری قرار گرفته است. یکی از راهکارهای عملی در جهت ساماندهی فضایی مطلوب این بافت‌ها، شناخت قابلیت‌ها و پتانسیل موجود آنها در راستای استفاده بهینه و شناخت نارسایی‌های موجود می‌باشد. بادر نظر گرفتن ماهیت وجودی بافت‌های فرسوده این پژوهش از نوع کاربردی و با تمرکز بر روشهای توصیفی-تحلیلی و با بهره‌گیری از نرم افزار *Autocad* و تکنیک *S.W.O.T* به شناسایی عوامل منفی و مثبت در بافت قدیم شهر شاهرود و محله بیدآباد پرداخته است. نتایج تحقیق نشان داد که بافت این محله، با کمبود زیرساخت‌های فیزیکی و امکانات و خدمات شهری و تاسیسات زیربنایی مواجه است که این امر سبب مهاجرت ساکنان بومی به دیگر مناطق شده و نرخ رشد جمعیت را در سال‌های اخیر منفی نموده است. از سوی دیگر به نظر می‌رسد وضعیت اجتماعی-اقتصادی ساکنان این محله، سبب شده تا روند بهسازی و نوسازی درون بافت بیدآباد کند گردد که این عامل سبب فرسودگی و تخریب بیشتر بافت این منطقه شده است.

واژگان کلیدی: ساماندهی، بافت فرسوده، برنامه‌ریزی راهبردی، محله بیدآباد شاهرود

بیان مسئله

با ورود نظام سرمایه داری به ایران دگرگونیهای شدیدی در کالبد شهرهای کشور به وقوع پیوست. تغییرات در شیوه های تولید، سیستم حمل و نقل شهری، ساخت و ابعاد خانوار صورت گرفت که باعث ایجاد بحران در سازمان کالبدی شهرها شد. همراه با گسترش و توسعه کالبدی شهرها و تغییرات ساختاری در شهرها بر اثر ورود اتومبیل و تکنولوژی جدید نظام کالبدی- عملکردی پیشین شهرایرانی و از جمله تقسیمات شهری گذشته و نظام محله ای در مقابل ایجاد نظمی جدید در تقسیمات عملکردی شهر و اضمحلال کامل نظام محله ای شکل گرفته و تکامل یافته در دوره های تاریخی قرار گرفت (عالمی، ۸۳: ۲۵). براساس برآورد مسولان وزارت مسکن و شهرسازی در بیش از هزار شهر ایران حدود ۵۰ هزار هکتار بافت فرسوده شهری وجود دارد (امینی، ۲۰۰۷: ۵۵). دولت قادر به تامین حدود ۱۱/۲ درصد از اعتبارات نوسازی این بافت های فرسوده است و بقیه بایستی از طریق مشارکت شهروندان تامین گردد. همچنین یکی از اهداف عمده ی دولت از نوسازی بافت های فرسوده شهری، تامین مسکن است (قزوینی، ۱۳۸۶: ۶۰). بافت فرسوده شهری یکی از موارد مطرح در کلیه شهرهای کشور است که هر کدام متناسب با شرایط انسانی و طبیعی خود نیازمند مداخله و اصلاح است. وجود بافت فرسوده در هسته اولیه شکل گیری شهر، موجب اختلال در شکل گیری ارتباط و وحدت فضایی بین بخش مرکزی، بخش میانی و بخش پیرامونی می گردد (شفقی، ۱۳۷۶: ۱). بافت فرسوده شهر شاهرود همچون سایر شهرهای ایران و جهان دستخوش تغییرات گسترش شهری شده است. این بافت با بیش از ۶ هزار نفر جمعیت حدود ۶۰ هکتار از مساحت شهر شاهرود را تشکیل داده است. به غیر از مشکلاتی که در روند احیاء و نوسازی بافت فرسوده شاهرود اختلال ایجاد می کند، مخاطراتی نیز همواره جان مردم ساکن این منطقه را تهدید می کند که از این جمله می توان به عدم تاب آوری این منطقه در برابر حوادث طبیعی از جمله زلزله اشاره کرد. برنامه ریزی راهبردی در قالب فرآیند توسعه راهبردی و در کنار تفکر و مدیریت راهبردی می تواند موفق عمل نموده و شیوه های نظام مند جهت برقراری پیوستگی میان اقدامات اولویت دار با در نظر داشتن نقاط ضعف و قوت و همچنین فرصتها و تهدیدات فراهم سازد (مرادی مسیحی، ۱۳۸۴: ۱۶). در این پژوهش تلاش شده است تا ضمن بررسی نقاط قوت و ضعف در بافت فرسوده ی شهر شاهرود، پیشنهاداتی جهت مداخله لازم در این بخش ارائه گردد.

مبانی نظری

بافت شهری

بافت شهری گستره هم پیوندی است که از ریخت شناسی های متفاوت طی دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر و حاشیه آن در تداوم و پیوند با شهر شکل گرفته باشد (زیویار، ۱۳۸۹: ۲۶). این گستره می تواند از بناها، مجموعه ها، راهها، فضاها، فضاهای شهری، تاسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آنها تشکیل شده باشد (شافعی، ۱۳۸۵: ۱۶).

یکی از مهم ترین مسائل مربوط به فضای شهری، فرسودگی است که باعث بی سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی قوارگی می شود (دویران و همکاران، ۱۳۹۱: ۷۲). مراد از فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت، نسبت به کارآمدی سایر بافت های شهری است. این بافت ها به معضلی برای تصمیم گیران، مدیران و مردم شهرها تبدیل شده اند. در این بافت ها ارزش های نهفته و فرهنگی و مدنی کشور، درتنگنای عدم قابلیت بافت برای انطباق با نیازهای زندگی جدید قرار گرفته است (لطفی و همکاران، ۱۳۸۹). نوسازی شهری به عنوان یک مسأله مهم (Wong et al, 2015: 1)، نگرشی استوار و قوی برای ارتقاء ارزش زمین و بهبود کیفیت محیطی، اصلاح مسأله فرسودگی شهری، پاسخ دادن به مقاصد یا اهداف اجتماعی-اقتصادی گوناگون؛ و افزایش شبکه های اجتماعی موجود، افزایش مداخله گروه های آسیب پذیر، و تغییر تأثیرهای نامطلوب بر محیط زندگی تلقی می شود (Zheng et al, 2017: 272). اهداف برنامه های نوسازی شهری به افزایش کیفیت مسکن و فضاهای باز، اتخاذ سیاست یکپارچه عمومی یا اجتماعی و متعادل، و توجه کردن به پدیده مهاجرت و بهبودی اعتبار و ارزش مناطق و نواحی خلاصه می شود (Arch, 2016: 2528). فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری آن بافت به وجود می آید (Loosim, 2019: 79). بازگرداندن و احیاء یک بخش تاریخی در واقع باعث بهبود شرایط زیست محیطی و اقتصادی منطقه شد که این پروژه موفقیت آمیز بوده است (Heeji Lim, 2018, 192).

فرسودگی

عبارت است از خارج شدن اجزای کالبدی شهر از شکل اصلی و حرکت به سوی نابودی کالبدی-عملکردی شهر (زبردست، ۱۳۸۴: ۱۳). مناطق فرسوده گسترده در شهرها که به عنوان بخشی از مشکلات اصلی و پیچیده محسوب می شوند، بیشتر با کیفیت زندگی که شامل عوامل اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی، ساختار شهری و ظرفیت نهادی است ارتباط دارد (برنی، ۲۰۱۰: ۱۴).

بافت فرسوده

بافتی است که به پایان دوران بهره برداری کالبدی و فعالیتی خود در فضا رسیده است و بین مفهوم آن با مفاهیم بافت قدیمی، بافت تاریخی یا ارزشمند و... تفاوت وجود دارد. بافت های فرسوده، محدوده آسیب پذیر شهر است که در برابر مخاطرات طبیعی به ویژه زلزله نیازمند برنامه ریزی و مداخله هماهنگ برای سامان یابی است. همچنین به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات، خدمات و زیرساخت های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی و اقتصادی نازلی برخوردار است (امینی، ۱۳۸۸: ۵).

بهسازی شهری

بهبود بخشیدن به وضعیت بافت و عناصر درونی آن است و مجموعه اقداماتی را شامل می شود که در زمینه کالبدی هم نواخت با الگوی اولیه به حفاظت و نگهداری از بافت و عناصر آن می پردازد و در زمینه غیر

کالبدی، به رونق بخشی حیات درونی آن کمک می کند (سخایی، ۱۳۸۵: ۱۰). به عبارتی، «بهبودی» مجموعه اقداماتی است که با اندکی تغییرات در فعالیت، موجبات افزایش عمر اثر را فراهم می کند (شهیدی، ۱۳۸۷: ۱۵).

نوسازی شهری

برخلاف بهسازی درنوسازی بافت فرسوده، شدت و عمق مداخله بیشتر است و اقدامات وسیع تری برای بازگرداندن یا بهبود شرایط زیست مطلوب انجام می شود. نوسازی، نوساختن چیزی است و نه ساختن چیزی نو. نوسازی، نه به معنای ساختن چیزی نو، بلکه به معنای شکلی نو دادن به چیزی است که ریشه در گذشته دارد و با الزام در اعلان کهنه بودنش، نیاز به آن دارد که به روز یا به هنگام شود. تمام دگرگونی هایی که در بستر محیط جاری و موضوعشان چرخه های زندگی است، پدیده هایی حاکی از نوسازی با تغییرات برنامه ریزی شده در کالبد، علاوه بر طولانی کردن عمر اثر، به احیای آن نیز مدد می رساند. در نوسازی بر فعالیت های دائمی فضا تأکید می شود. با ایجاد تغییرات در کالبد، آن را متناسب با شرایط معاصر می کند و به ایجاد فضای شهری مناسب منجر می شود (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۴۴).

بازسازی شهری

فعالیتی که با هدف ایجاد شرایط جدید زیستی و کالبدی-فضایی و از طریق تخریب، پاکسازی و دوباره سازی صورت می پذیرد (همان، ۵۴).

فرآیند شکل گیری بافت فرسوده:

هر بافت تاریخی در شهر را می توان بافت فرسوده دانست، ولی هربافت فرسوده، بافت تاریخی نمی باشد لذا دامنه شمول بافت تاریخی بیشتر از بافت فرسوده است (شماعی، ۱۳۸۰: ۶۴). پس بر همین اساس، بافتهای کهن شهری و روستایی کشور نماد فرهنگ و تمدن ایران زمین و همچنین اسنادی از تاریخ کشور محسوب می شوند. این بافت ها در بر گیرنده ارزش های معماری و شهرسازی و هویت ملی، نمایانگر خاطرات قومی و آثاری متعلق به تمامی نسلهای حاضر و آینده کشور است که در عین حال جایگزین ناپذیر نیز هستند (سرتیپی پور، ۱۳۸۵: ۲۳۷).

ویژگی ها و انواع بافت فرسوده شهری

بافت های فرسوده به علت گذشت زمان و عدم سرمایه گذاری لازم در نگهداری از آنها، با ویژگی های خاصی مواجه هستند که شامل موارد ذیل می باشد:

عدم دسترسی مناسب به درون بافت

فقدان تاسیسات زیربنایی کارا و متناسب نیاز

مشکلات زیست محیطی و بالا بودن حجم آلودگی

کمبود امکانات گذران اوقات فراغت، فقر و محرومیت

آسیب پذیری در برابر زلزله

سرانه کم خدمات، حجم زیاد (تراکم بالای جمعیت)

تراکم ساختمانی کم دوام، نا امنی و معضلات اجتماعی (عندلیب، ۱۳۸۵: ۲).
 بابررسی بافت فرسوده و مسئله دارشهری و وجوداشتراک وافتراق آنها ازیکدیگر، چهارگونه مختلف ازاین بافت ها باماهیت کاملاً متفاوت قابل تشخیص می باشد:

۱. بافت قدیمی فرسوده (ارزشمند و فاقد ارزش)
۲. بافت میانی فرسوده
۳. بافت جدید فرسوده
۴. بافت روستایی وحاشیه ای فرسوده. (مومنی وهمکاران، ۱۳۹۰: ۷)

شاخص های شناسایی بافت فرسوده شهری

براساس ویژگی های اصل بافت های شهری، می توان شاخص ها و معیارهایی را برای سنجش میزان فرسودگی بافت های فرسوده شهری تدوین کرد. شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، سه ویژگی زیر را مبنای شناسایی بافت فرسوده شهری تعیین کرده است:

الف) ناپایداری: بلوک ناپایدار، بلوکی است که دست کم، ۵۰ درصد از بناهای آن مقاوم نباشد که به دلیل نبود سیستم سازه ای مناسب و رعایت نکردن موازین فنی است.

ب) نفوذ ناپذیری: بلوکی که دست کم، ۵۰ درصد معابر آن بن بست یا عرض کمتر از ۶ متر داشته باشد یا ضریب نفوذ ناپذیری آن کمتر از ۳۰ درصد باشد، که این ضریب نشانگر دسترسی های نامناسب و کمبود معابر با عرض کافی برای حرکت سواره است.

ج) ریزدانی: بلوک ریزدانه بلوکی است که دست کم، ۵۰ درصد قطعات آن مساحتی کمتر از ۲۰۰ متر مربع داشته باشد. که نشان دهنده ی فشردگی بافت و فراوانی قطعات کوچک با مساحت اندک است. (کلانتری وهمکاران، ۱۳۸۵: ۲۲۹)

رویکردهای مداخله در بافت های شهری

بافت های تاریخی و فرسوده شهری، به منظور ارائه شرایط زیست معاصر، نیاز به مداخله دارند. انواع مختلفی از روش های مداخله و برخورد در بافت های فرسوده شهری تجربه شده رامی توان در سه رویکرد کلی زیر دسته بندی کرد:

۱. ساماندهی بافت فرسوده
۲. حفاظت از بافت فرسوده
۳. دخالت در بافت فرسوده

هریک از این رویکردها و مداخلات، اهداف متفاوتی را دنبال می کنند و اقدامات متنوعی را نیز شامل می گردند. در مواجهه با هر بافت شهری در بدو امر و پس از شناخت مسائل و علل فرسودگی، می توان یک یا چند شیوه را در قالب راهبرد مداخله به کار گرفت (فرشیدی، ۱۳۸۹: ۲۲). در جدول شماره یک، اهداف و شیوه های اقدام در انواع مداخله در بافت های فرسوده، آورده شده است.

جدول شماره ۱: اهداف و شیوه های اقدام در انواع مداخله در بافت های فرسوده

نوع مداخله	هدف مداخله	شیوه های اقدام (یا نوع برنامه)
ساماندهی	هدایت و کنترل توسعه	تدوین اسناد هدایت گر (ضوابط و مقررات)
حفاظت	حفاظت (مطلق)	تدوین اسناد هدایتگر (ضوابط و مقررات) و اقدام لازم توسط سازمان مسئول
مداخله (سازنده)	بهسازی، بازسازی، اصلاح یا احیای فضای شهری، حفاظت (فعال)	تهیه طرح، اسناد هدایت گر، برنامه ساماندهی و سرمایه گذاری
مداخله (بنیادی)	نوسازی، حفاظت (فعال)، ایجاد فضا و ساختارهای نوین شهری	تهیه طرح و برنامه (اقدام)، ساماندهی و سرمایه گذاری

منبع: (فرشیدی، ۱۳۸۹: ۱۲)

پیشینه تحقیق

معضل بافت های فرسوده چنان حائز اهمیت است که در این راستا هم در ایران و هم در جهان تحقیقات متعددی صورت گرفته است. گام های نخستین در خصوص احیای بافت قدیم شهرها را باید در اروپای غربی، به ویژه در کشورهای فرانسه و انگلیس، به دلیل آغاز انقلاب صنعتی در این کشورها (سالهای ۱۸۳۰-۱۷۶۰) و گسترش شهرنشینی پس از آن جست و جو کرد، که به سابقه ی زیاد شهرها در این کشورها نسبت به کشورهای دیگر منجر شد. به گفته ی دیگر، انقلاب صنعتی با ایجاد تغییرات اساسی در روابط تولیدی و اجتماعی و بازسازی های پس از جنگ جهانی دوم، اساس این دگرگونیها در غرب بود (ابلقی، ۱۳۸۰: ۱۱۴). در ایران دگرگونیهای شهرها از دوران پهلوی اول آغاز شد. در خصوص بافت فرسوده ی شهرها در ایران و جهان، پژوهشهای مهمی انجام شده که نمونه هایی از آن به شرح زیر است: جنبش احیای مراکز شهری بیش از ۱۵۰ سال سابقه دارد. این جنبش با فعالیت هوسمانبر^۱ در ایمن سازی مرکز پاریس در دهه ۱۸۵۰ شروع شد (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۱: ۷۶) و با طرح لوکوربوزیه^۲ با عنوان شهر درخشان در دهه ی ۱۹۲۰ که خواهان فداکردن بخش قدیمی پاریس از طریق جایگزین کردن بناهای عظیم بود وارد مرحله جدیدی شد (رهنما، ۱۳۷۵: ۷۰). بعد از جنگ جهانی دوم اصول لوکوربوزیه مورد تأیید دولت های جهانی قرار گرفت که از آن بعنوان پاسخی آسان و سریع به تقاضای نوسازی یاد کرده و وی را بعنوان مبلغ حقیقی شهرسازی مدرن انتخاب کردند (Legates, 2002: 134). فرآیند بهبود نواحی فرسوده شهرها برای ارتقای شرایط اقتصادی، فعالیت های انجام شده برای جلوگیری از فرآیند فرسودگی شهری و اقدام های عملی مرتبط در کشورهای مختلف عمدتاً به دو واژه توسعه مجدد و نوسازی شهری مطرح شده اند. در متون داخلی نیز انواع مداخله در بافت های فرسوده باهدف مرمت شهری در قالب راهبردهایی چون: نوسازی، بهسازی و بازسازی، تعریف شده اند که

¹ Baran Haussmann

² Le Corbusier

هریک، مداخله خاصی را پیشنهاد می کنند اما همه آنها به نوعی در قالب مفهوم کلی نوسازی شهری تعریف می شوند (برک پور و بهرامی، ۱۳۹۰).

نخعی و همکاران (۱۳۹۸) به ارزیابی عوامل مرتبط بر تحقیق الگوی مشارکت عمومی - خصوصی در ساماندهی بافت فرسوده شهری در چهارچوب مدل راهبردی (منطقه ۱۲ شهرداری تهران). نتایج محاسبات مدل هیبریدی در خصوص ارزیابی ماتریس عوامل درونی و بیرونی تحقق الگوی مشارکت عمومی - خصوصی در ساماندهی بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهرداری تهران نمره نهایی این دو به ترتیب برابر ۸/۳، ۶/۳ می باشد لذا راهبردهای قابل قبول برای اجرا و تحقق الگوی مشارکت عمومی و خصوصی در ساماندهی بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهرداری تهران از نوع راهبردهای تهاجمی (SO) می باشد.

سیاحی و همکاران (۱۳۹۸) به تدوین راهبرد جهت احیاء بافت فرسوده با استفاده از ماتریس QSPM (نمونه موردی: بخش مرکزی شهر اهواز) پرداخته اند. نتایج بدست آمده از داده های پرسشنامه، مهمترین ضعف ها، قوت ها، فرصت ها و تهدیدهای پیش روی محدوده ی مورد مطالعه شناسایی شد. با تدوین جدول، پس از امتیاز دهی و محاسبه ی نمره ی نهایی موقعیت راهبرد تهاجمی مشخص شد. سپس با استفاده از ماتریس (QSPM) گزینه های مختلف مورد ارزیابی قرار گرفته و از بین آنها مناسب ترین گزینه انتخاب شد. طبق نتایج پژوهش ایجاد پوشش گیاهی مناسب برای ایجاد سایه و آسایش اقلیمی، تقویت نقش عناصر تاریخی در نظام منظر شهری و.. به ترتیب برای مقاله پیشنهاد می شود.

سرور و همکاران (۱۳۹۷) در مقاله با عنوان تحلیل راهبردی و مدیریت نوسازی بافت های فرسوده مورد مطالعه شاهین دژ پرداخته اند. نتایج پژوهش نشان منعکس کننده این مطلب است که شاخص کالبدی با میزان ۲۵/۱ درصد و شاخص اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی به ترتیب با تاثیر (۵۵/۳۳) و (۶/۹) و (۶/۶۶) به عنوان معضل در بافت فرسوده است. در خاتمه بهترین راهبرد برای بافت فرسوده شاهین دژ، راهبرد تهاجمی است. کلانتری خلیل آبادی و همکاران (۱۳۹۶) در مقاله با عنوان برنامه ریزی استراتژیک بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهر مورد شناسی محله های قیام و کوثر منطقه ۱۲ شهر تهران، به شناسایی نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید کننده بافت با استفاده از تکنیک SWOT پرداخته اند. نتایج نشان می دهد که بهترین استراتژی برای این بافت استراتژی رقابتی است. با این حال نویسندگان معتقد به استفاده از تلفیقی از استراتژی های محافظه کارانه و استراتژی رقابتی جهت حفظ و نگهداری بافت هستند. حسینی و همکارانش (۱۳۹۲) در پژوهشی با عنوان «راهبردهای ساماندهی بافت فرسوده محله قیطریه» از ماتریس برنامه ریزی راهبردهای کمی استفاده نموده اند که هدف از پژوهش، تدوین راهبردهای با اولویت زمانی جهت تسریع در ساماندهی این بافت بود. بدین منظور داده ها توسط اطلاعات کتابخانه ای و پیمایشی و از طریق مصاحبه و پرسشنامه، گردآوری شده و در مرحله بعد در ماتریس برنامه ریزی راهبردهای کمی، نظرات و پرسشنامه ها به کار گرفته شدند. یافته ها حاکی از این هستند که راهبردهای ارتقای کیفیت زندگی، مشارکت مدنی، ایجاد فضای فراغت و عمومی، به کارگیری فناوری و روش های نوین، سیمای بصری و پیاده راه ها و برنامه های کنترلی، به عنوان اولویت دارترین راهبردها در

راستای ساماندهی بافت مذکور می باشند. زنگی آبادی و همکاران در سال ۱۳۹۰ مقاله ای تحت عنوان رویکرد بازآفرینی شهری در بافت های فرسوده مطالعه موردی برزن شش بادگیری شهر یزد با هدف ارائه راهبردهایی در زمینه بازآفرینی واحیا مجدد بافت تاریخی سعی داشته اند با استفاده از مدل استراتژی، راهبردهایی را جهت بهبود وضعیت موجود این محله ارائه دهند که نتایج آن حاکی از این است که نقش عوامل بیرونی در این محله از عوامل داخلی بیشتر است و در نهایت، راهبرد متمرکز پیشنهاد گردید. مومنی و همکاران در سال ۱۳۹۰ به مقاله ای با عنوان برنامه ریزی استراتژیک جهت ساماندهی بافت فرسوده شهر ورزنه با به کارگیری تکنیک *Swot* با شناسایی عوامل منفی و مثبت در بافت قدیم شهر ورزنه به ارائه برنامه ریزی استراتژیک برای نوسازی و بهسازی این بافت پرداختند که نتایج این پژوهش نشان دهنده این است که بافت موردنظر با کمبود زیرساخت های فیزیکی مواجه است و باید تمهیدات لازم در جهت رفع آن انجام گیرد. لطفی و همکاران در سال ۱۳۸۹ به مقاله ای تحت عنوان برنامه ریزی راهبردی به منظور بهسازی بافت های فرسوده شهری در شهر بابل پرداختند. در این پژوهش با روش توصیفی - تحلیلی و با بکارگیری تکنیک *Swot* به شناسایی و تحلیل بافت پرداخته شده است که نتایج آن حاکی از این است که این محدوده با کمبود زیرساخت های فیزیکی مواجه می باشد که خود نیازمند اقدامات فوری تجدید حیات شهری است. لارستانی و همکاران در سال ۱۳۸۹ مقاله ای تحت عنوان برنامه ریزی استراتژیک جهت ساماندهی بافت های فرسوده شهری به بررسی بافت فرسوده اطراف مسجد جامع قم پرداخته اند. این تحقیق با الگوی کاربردی و با روش توصیفی - تحلیلی به انجام رسیده است که در نهایت در جهت ساماندهی، این محله به دو بخش درجه یک و درجه دو تقسیم گردید که مطابق با هر کدام، برنامه های لازم و نحوه ساماندهی مشخص پیشنهاد گردیده است. رفیعیان و همکاران در سال ۱۳۸۷ مقاله ای تحت عنوان راهبرد توسعه شهر جهت تحقق برنامه ریزی توسعه شهری با تاکید بر شهر کرمان ارائه دادند که نتایج آن باتوجه به حوزه فعالیت نهادهای متولی مدیریت شهری و بخش های موثر در توسعه شهر، تنظیم و ارائه گردیده است و طیف متناسبی از اهداف و راهبردهای متناظر آن در بخش های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی ارائه شده است. نریمانی، مسعود: در کتاب خود با عنوان بهسازی بافت تاریخی به ارائه راهکارهایی منظم برای ساماندهی بافت قدیم شهرها پرداخته است و تجارب بعضی از کشورها در احیای بافت قدیم شهرها را مطرح کرده است. (نریمانی، ۱۳۷۹: ۸) علیزاده، عباس: به این نتیجه رسیده است که شهر بوشهر دارای دو بافت جدا از هم است که بدون در نظر گرفتن شرایط اقلیمی شهر، ساخت و ساز در آن صورت گرفته و باعث شده که شهر دارای نقشه ای آشفته باشد و از طرف دیگر، جنگ تحمیلی سبب از بین رفتن این بافت شده است (علیزاده، ۱۳۸۴: ۱۲۳). کوچکی، غلام: که در این پایان نامه به شناسایی ساختار فضایی - کالبدی و شناخت عوامل تخریب کننده و محدود کننده بافت قدیم شهر خرم آباد پرداخته است و به این نتیجه رسیده است که آنچه سبب فرسوده شدن بافت قدیم شده است، عوامل محیطی و توسعه فیزیکی شهر بوده است (کوچکی، ۱۳۸۶: ۱۶۶) و فای، ابوذر: به این نتیجه رسیده است که علاوه بر اینکه شهرکاشان به عنوان شهر تاریخی شناخته شده است، آنچه سبب تغییر فرم بافت قدیم شهرکاشان شده است و موجب فرسوده شدن بافت شده، تغییر ساختار کلی شهر از تک هسته

ای به چند هسته ای بوده است (وفایی، ۱۳۸۶: ۲۱۳) یوسفی، لایلا در ۱۳۸۷: که در این پایان نامه به تحولات و تغییرات محله های ریحان و خیابان در شهر قزوین پرداخته است و به این نتیجه رسیده است که عوامل محیطی، توسعه فیزیکی شهر و مهاجرت ساکنان، سبب تغییر و تحول این دو محله شده است (یوسفی، ۱۳۸۷: ۱۵۵: سرور) (۱۳۹۰) در پژوهشی باموضوع «بررسی ظرفیت های بافت فرسوده و توانمندسازی آن در شهر بافق»، از مدل *ANP* به منظور اولویت بندی عوامل تاثیرگذار بر ناکارایی بافت فرسوده، استفاده نموده و با بهره گیری از الگوی تحلیلی *SWOT* بیان می دارد که راهبردها و برنامه هایی مانند، قائل شدن نقش قانونی برای شورایاری ها، حمایت و تشویق به تجمیع قطعات ریزدانه و ارائه تسهیلات مالی به ساکنین در امر ساماندهی، بیشترین تاثیر را در مدیریت مطلوب بافت فرسوده شهر بافق دارند.

اونپنگ و همکاران (۲۰۱۹) در پژوهشی به بررسی بافت فرسوده در فیلیپین پرداخته اند. نتایج نشان می دهد که در هنگام مداخله در بخش های قدیمی شهر بایستی میراث فرهنگی و بخش های تاریخی منطقه حفظ شوند و همچنین این عواملی به عنوان پتانسیلی برای توسعه مناطق شهری بایستی در نظر گرفت.

یازر و همکاران (۲۰۱۹) در پژوهشی در استانبول به این نتایج دست یافته اند. استانبول از مدتها پیش مکانی برای برنامه ریزی از طریق پروژه های نوسازی و بازسازی شهری بوده است، که اخیراً از زاویه پایداری به شدت مورد حمایت قرار گرفته است. در حالی که تجدید پایدار شهری می تواند تأثیرات مثبتی بر سلامت و رفاه ساکنین این بافت های داشته باشد ولی هنوز مسئولان با نگاه تک بعدی و بدون مشارکت ساکنین فضای این بافت ها را به سمت نابودی پیش می برند.

زانگ و همکاران (۲۰۱۹) ر کشور چین به شناخت و ارزیابی بافت های فرسوده پرداخته اند. از اواخر دهه ۱۹۷۰، رشد سریع اقتصاد و شهرنشینی چین پروژه های بزرگ نوسازی شهری را در پی داشته است. برای مقابله با مشکلات پیچیده شهری، نوسازی شهری نیاز به استراتژی های یکپارچه، هماهنگ و چند وجهی دارد که طیف گسترده ای از ذینفعان را در بر می گیرد.

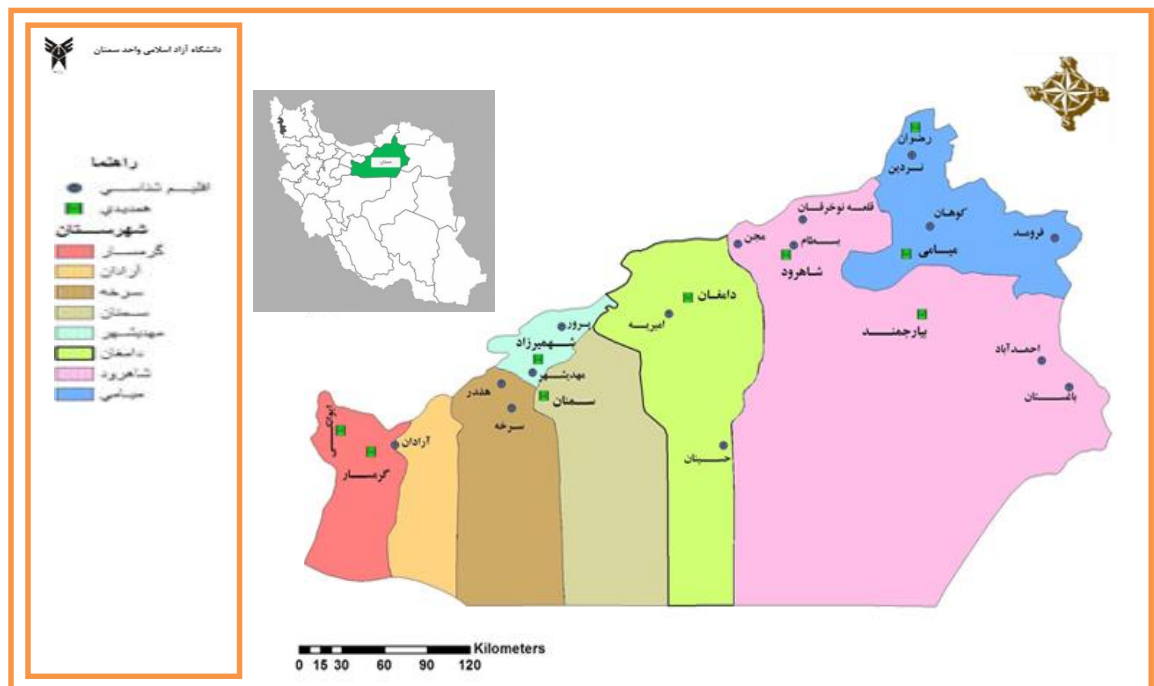
روش تحقیق

این پژوهش از نوع کاربردی و مبتنی بر مطالعات کتابخانه ای و اسنادی، مشاهدات میدانی، استحصال اطلاعات از طریق عکسهای هوایی و نقشه های رقومی *GIS* و با تمرکز بر روشهای توصیفی-تحلیلی و با بهره گیری از نرم افزار *Autocad* به شناسایی عوامل منفی و مثبت در بافت قدیم شهر شاهرود و محله بیدآباد پرداخته است. ماحصل پژوهش و نتایج بدست آمده در ذیل به تفصیل ارائه میگردد.

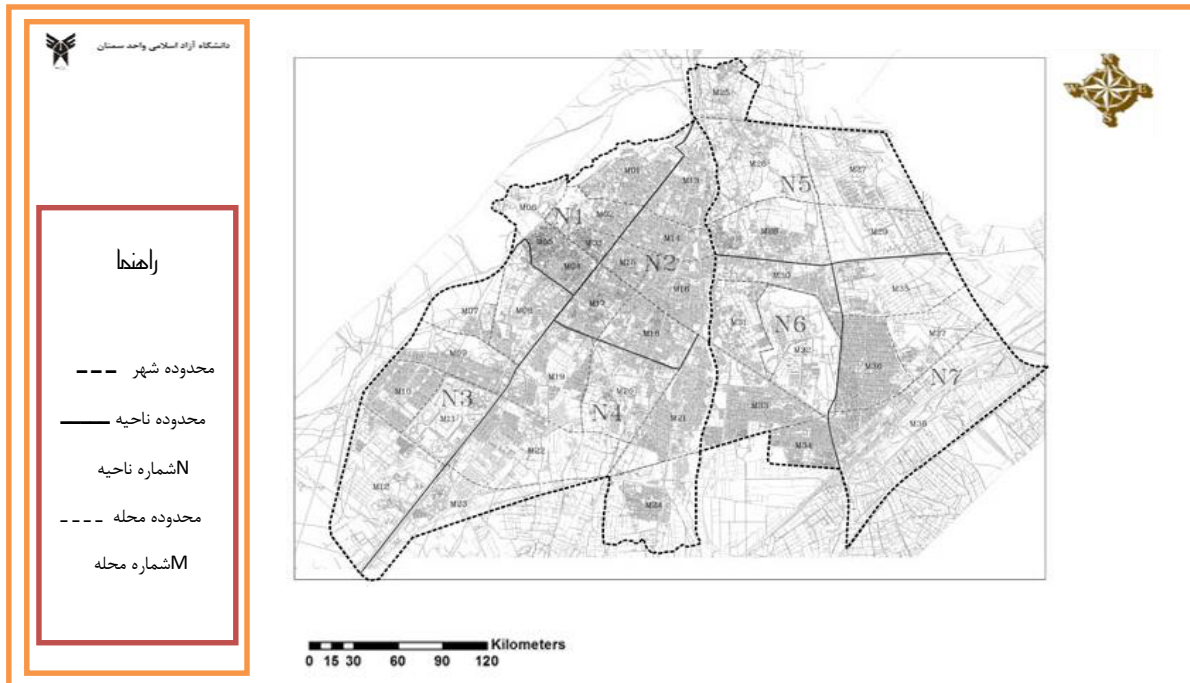
معرفی منطقه مورد مطالعه

شهر شاهرود، مرکز شهرستان شاهرود، از استان سمنان، در حاشیه شمالی دشت پهناور کویر مرکزی ایران و در دامنه های جنوبی سلسله جبال البرز و در شمال شرق شهرستان، با مشخصات جغرافیایی ۳۶ درجه و ۲۵ دقیقه

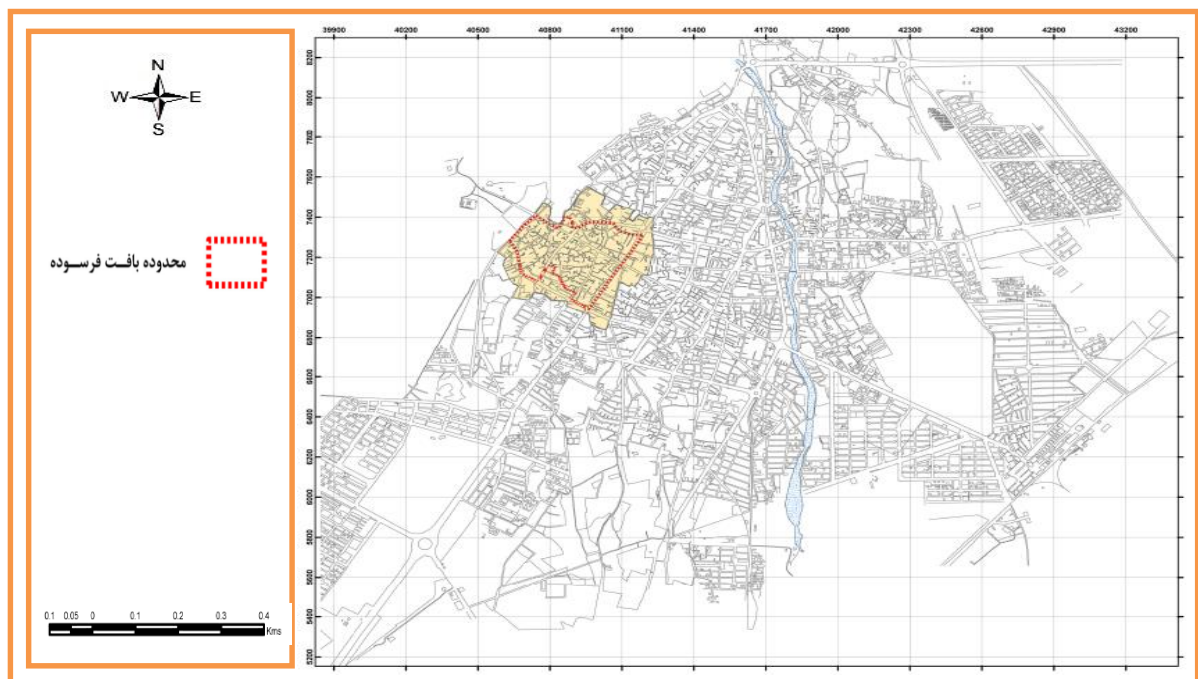
عرض شمالی و ۵۴ درجه و ۵۸ دقیقه طول شرقی با ارتفاع متوسط ۱۳۴۵/۳۱ متر از سطح دریا قرار گرفته است. این شهر به عنوان حلقه ارتباطی شرق و غرب و شمال و جنوب، دارای ۴۰۰ کیلومتر فاصله از تهران، ۱۷۹ کیلومتر از سمنان، ۵۱۷ کیلومتر از مشهد و ۱۱۵ کیلومتر از آزادشهر در استان گلستان می باشد. (سالنامه آماری استان سمنان سال ۹۵).



نقشه شماره ۱: موقعیت جغرافیایی استان سمنان و شهر شاهرود - مرکز آمار ایران ۱۳۹۵



نقشه شماره ۲: محدوده شهری شاهرود (مهندسان مشاور سه سو، ۱۳۸۵)



نقشه شماره ۳: محدوده ی بافت فرسوده شهر شاهرود (مهندسان مشاور سه سو، ۱۳۸۵)

بررسی ویژگیهای جمعیتی محدوده بافت فرسوده شهر شاهرود

جمعیت شهر شاهرود طبق سرشماری ۱۳۶۵ برابر با ۷۸۹۵۰ نفر بوده که با متوسط نرخ رشدی معادل ۲,۴٪ در سال ۱۳۸۵ به عدد ۱۳۲۳۷۹ نفر رسیده است. طی همین دوره، محدوده بافت فرسوده با نرخ رشد منفی جمعیت مواجه بوده و شاهد خروج جمعیت با نرخ منفی معادل ۱,۱۳- درصد، در محدوده راهبردی

و کاهش شدیدتر در بافت فرسوده با نرخ ۰,۸۲- می باشد. با در نظر گرفتن این روند و توجه به ثبات تقریبی ساختار سنی جمعیت در سطح شهر، محدوده بافت فرسوده، خروج جمعیت از بافت فرسوده مشهود است. (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵)

براساس اطلاعات بلوک های آماری، سهم جمعیت ساکن در محدوده بافت نسبت به کل شهر کاهش یافته و از رقم ۱۴,۷ در سال ۱۳۶۵ به رقم ۱۰,۵۱ در سال ۱۳۷۵ می رسد. در سرشماری سال ۱۳۸۵ نیز سهم جمعیت محدوده بافت از کل جمعیت کاهش یافته و تنها ۷,۳ درصد از کل جمعیت شهر، ساکن این محدوده هستند، که باز هم نشان دهنده خروج جمعیت از بافت فرسوده می باشد. جمعیت گریزی بافت فرسوده نسبت به کل شهر از شدت بیشتری برخوردار است به طوری که در سال ۱۳۸۵ تنها، ۴,۹۹ درصد جمعیت کل شهر ساکن محدوده بافت فرسوده هستند در حالی که طبق سرشماری ۱۳۷۵ سهم جمعیتی بافت فرسوده ۶,۵ درصد جمعیت کل و در سال ۱۳۶۵ این رقم برابر ۹,۴ درصد بوده است. (محاسبه بر اساس داده های مرکز آمار ایران ۱۳۹۵)

جدول شماره ۲: جمعیت و متوسط نرخ رشد سالیانه کل شهر و محدوده بافت در دهه های (۱۳۶۵، ۱۳۹۵)

سال	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۱۳۹۵
جمعیت کل شهر	۷۸۹۵۰	۱۰۴۷۶۵	۱۲۶۹۱۶	۱۴۰۴۷۴	۱۵۰۱۲۹
متوسط نرخ رشد سالیانه	۲,۴				
محدوده بافت فرسوده	۷۴۴۰	۶۸۵۱	۶۲۰۶	۵۵۶۱	۴۹۲۲
نسبت به جمعیت کل	۹,۴	۶,۵	۴,۹۹	۳,۹۵	۳,۲۷
متوسط نرخ رشد سالیانه	-۰,۸۲				

ماخذ: مرکز آمار ایران

تجزیه و تحلیل

در بررسی پژوهش مبنی بر ارزیابی و بررسی برنامه ریزی راهبردی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده محله بید آباد شهر شاهرود، با توجه به نوع آن (که توصیفی است) فرضیه ای نمی توان ارائه کرد؛ چراکه باید اول عوامل و نقاط قوت و ضعف را در منطقه شناسایی و پس از انجام تحلیل ها آن را آزمون نمود. بررسی ها نشان می دهد شهر شاهرود فاقد استراتژی مشخص در زمینه بهسازی و نوسازی و توسعه عمران شهری است که در این زمینه شناخت دقیق توانمندی ها، ضعف ها، فرصت ها و تهدیدها به روش (SWOT) می تواند به حفظ پایداری در سطح شهر یاری رساند. لذا در پاسخ به این سوال از ابزار مدیریت استراتژیک SWOT به شرح زیر و طبق مراحل زیر استفاده شد.

جدول ۳- ماتریس SWOT و نحوه تعیین راهبرد

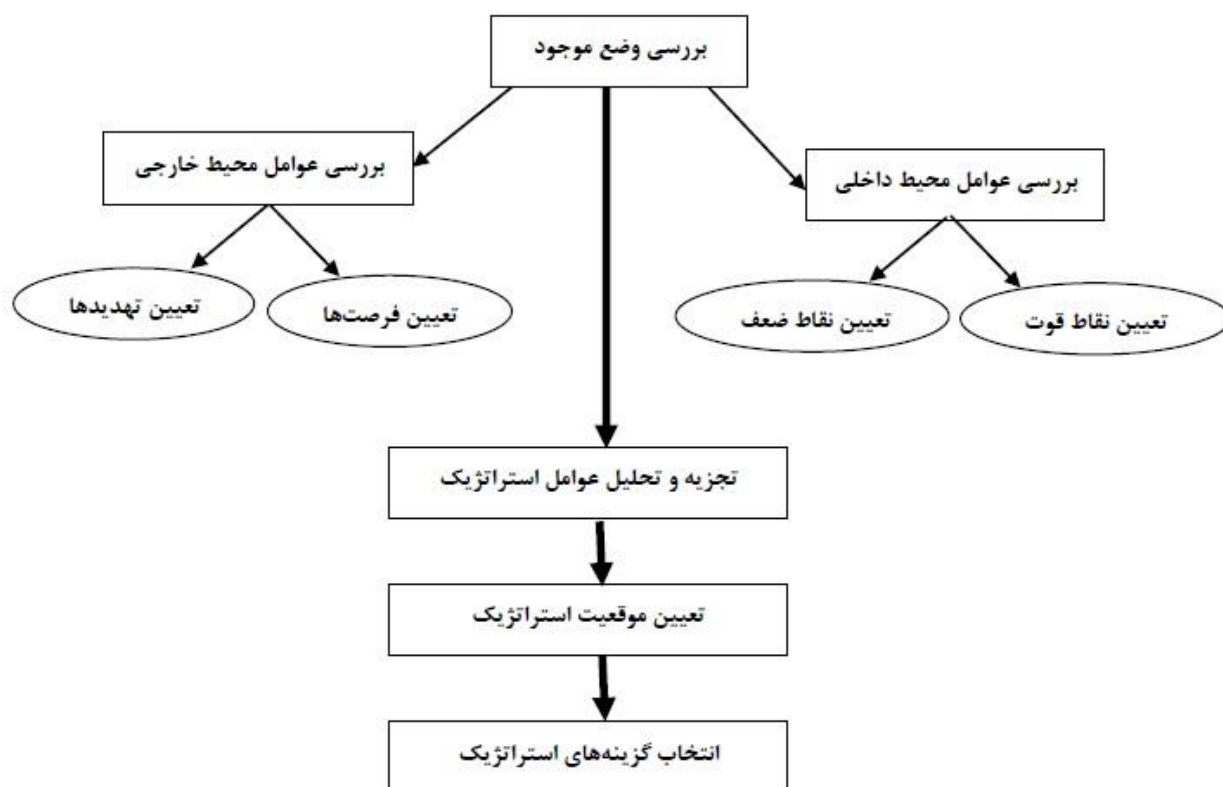
ماتریس SWOT	نقاط قوت S	نقاط ضعف W
فرصت‌ها O	راهبردهای S	راهبردهای WO
تهدیدها T	راهبردهای ST	راهبردهای WT

حلاجیان و امین شاد، ۱۳۹۴: ۴۰۲

ماتریس تحلیلی SWOT، یک ابزار مهم پشتیبان تصمیم‌گیری است و به لحاظ زمینه ذهنی از قدمتی به اندازه تمدن بشری برخوردار است (حلاجیان و امین شاد، ۱۳۹۴: ۴۰۵). "در تجزیه و تحلیل سوات عوامل داخلی و خارجی به چهار دسته؛ قوت، ضعف، فرصت ها و تهدید گروه بندی می شوند. هدف از استفاده تکنیک SWOT، توسعه و اتخاذ استراتژی مناسب بین عوامل داخلی و خارجی، در راستای اهداف تصمیم گیرندگان است". در این مطالعه فرآیند تحلیل ماتریس SWOT شامل سه مرحله به شرح زیر است:

الف- تعیین و ارزیابی عوامل خارجی^۱ (EFE) و داخلی^۲ (IFE) اثرگذار بر تدوین مدل راهبردی در بین بهره برداران نخبگان (مرحله ورودی): در ابتدا به کمک مطالعات اسنادی گسترده (بررسی مقالات، طرح های پژوهشی، کتب و سایت های مختلف در ارتباط با موضوع)، قوت ها و ضعف های داخلی و فرصت ها و تهدیدهای خارجی پیش روی استراتژی های مناسب بهسازی و نوسازی در شهر مذکور شناسایی گردید. موارد شناسایی شده از طریق پرسشنامه اولیه به کمک تعدادی از خبرگان مورد بررسی قرار گرفت و سپس تعدیل های لازم بر اساس استخراج مشترکات به عمل آمد. عوامل نهایی شده با استفاده از چارچوب تحلیلی تدوین استراتژی در قالب پرسشنامه تدوین و به کمک خبرگان میزان اهمیت هر یک از عوامل در استراتژی های مناسب بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر شاهرود (محل بید آباد) در طیف لیکرت از یک (کم اهمیت) تا پنج (پراهمیت) مورد ارزیابی قرار گرفت. در ادامه میانگین وزنی پاسخ کلیه پاسخگویان (وزن عامل) به کمک نرم افزار اکسل استخراج و در ستون اول ماتریس قرار گرفت.

^۱ . External Factor Evaluation (EFE).^۲ . Internal Factor Evaluation (IFE).



شکل ۴- چهارچوب تحلیل SWOT

منبع (کریمی و محبوبفر، ۱۳۹۱: ۹۴).

امتیاز نهایی عوامل داخلی و خارجی با ضرب وزن استاندارد شده هر عامل در رتبه مربوط به همان عامل به دست آمد، با جمع امتیازهای وزنی عوامل خارجی و داخلی، نمره نهایی ماتریس خارجی و داخلی محاسبه گردید.

ب- تطبیق و تعیین استراتژی‌ها (مرحله مقایسه): در این مرحله نقاط قوت داخلی و فرصت‌های خارجی، نقاط قوت داخلی و تهدیدهای خارجی و نقاط ضعف داخلی و فرصت‌های خارجی و نقاط ضعف داخلی و تهدیدهای خارجی به روش شهودی و دو به دو با یکدیگر مقایسه و نتیجه آنها به ترتیب در خانه‌های مربوط به گروه استراتژی قوت-فرصت (SO)، ضعف-فرصت (WO)، قوت-تهدید (ST) و ضعف-تهدید (WT) درج گردید. هدف هر یک از این استراتژی‌ها به شرح زیر است:

تهاجمی-رقابتی (SO): در این استراتژی‌ها با استفاده از نقاط قوت داخلی از فرصت‌های خارجی حداکثر بهره برداری به عمل می‌آید (حداکثر-حداکثر).

تنوع-رقابتی (ST): در این استراتژی‌ها تلاش می‌شود با حداکثر بهره‌گیری از نقاط قوت داخلی، تهدیدهای بیرونی به حداقل برسد (حداقل-حداکثر).

بازنگری-محافظه‌کارانه (WO): در این استراتژی‌ها تلاش می‌شود با به حداقل رساندن ضعف‌ها، حداکثر استفاده از فرصت‌ها به عمل آید (حداکثر-حداقل).

تدافعی (WT): در این استراتژی‌ها که مبتنی بر مقایسه نقاط ضعف درونی و تهدیدهای بیرونی است و می‌توان آن را راهبرد بقا نامید، تلاش می‌شود ضعف‌های سیستم به منظور از بین بردن تهدیدهای بیرونی تقلیل یابد (حداقل - حداقل).

مرحله اول: ارزیابی عوامل خارجی (EFE) و عوامل داخلی (IFE)

الف- تحلیل و ارزیابی عوامل داخلی (IFE): در زمینه عوامل داخلی موارد زیر در غالب نقاط قوت و ضعف ها شناسایی گردید.

جدول شماره ۴- عوامل داخلی (IFE) در ارزیابی و انتخاب استراتژی‌های مناسب بهسازی و نوسازی بافت فرسوده

۱	وجود تجهیزات شهری شامل: آب، برق و غیره	عوامل داخلی (IFE)
۲	بالا بودن تعلق اجتماعی و تمایل ساکنان به ادامه سکونت در محله	
۳	وجود روابط همسایگی و کنترل اجتماعی از طرف بزرگان محله	
۴	توسعه فعالیت‌های گردشگری، توریسم و جذب سرمایه گذار داخلی و خارجی جهت پیشرفت و رونق اقتصادی	
۵	امکان دسترسی آسان به بازار و سایر نقاط شهر	
۶	همبستگی اجتماعی و همکاری در زمینه بهسازی و نوسازی مرتبط با محله	
۷	قیمت مناسب زمین در بافت و امکان بازگشت سرمایه	
۸	وجود اراضی کافی و وجود فضاهای باز	
۹	سرمایه گذاری برای جذب مشارکت بخش خصوصی در فعالیت‌های عمرانی و بهسازی در جهت ایجاد درآمدهای پایدار	
۱۰	استفاده بهینه از امکانات، مستغلات، املاک و بهره برداری از آن در اشکال مختلف سرمایه گذاری	
۱۱	برخورداری بافت از ارزش‌های اجتماعی و اقتصادی	
۱۲	مشارکت مردم در فرایند بهسازی و نوسازی	عوامل خارجی (EFE)
۱۳	کمبود امکانات و خدمات شهری در بافت محله	
۱۴	کمبود زیرساخت‌های فیزیکی و تاسیسات زیربنایی	
۱۵	پایین بودن توان اقتصادی ساکنین بافت	
۱۶	معابر نامناسب در بافت	
۱۷	حجم زیاد تخلفات ساختمانی و ضعف در جلوگیری از ساخت و ساز غیر قانونی عبارتی عدم نظارت بر ساخت و سازها	
۱۸	پویا نبودن بخش پژوهش و عدم بهره گیری مناسب از پژوهش‌های انجام شده	
۱۹	پایین بودن سرانه فضاهای عمومی، تفریحی مانند پارک‌ها و بوستان‌ها	
۲۰	تمرکز اقشار و گروه‌های کم درآمد در بافت	
۲۱	تبدیل واحدهای مسکونی بافت فرسوده به حلیی آباد و زاغه نشینی	
۲۲	پایین بودن میزان درآمد و بالا بودن نرخ بیکاری	
۲۳	افزایش هزینه جهت پاکسازی حجم انبوه مخروبه‌ها در بافت	
۲۴	قطعات کوچک و تعدد مالکیت	

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۸.

ب- تحلیل و ارزیابی عوامل خارجی (EFE): در زمینه عوامل خارجی ۱۳ فرصت در برابر ۱۵ تهدید به شرح جدول زیر شناسایی گردید.

جدول ۵- ماتریس عوامل بیرونی (EFE) در ارزیابی و انتخاب استراتژی های مناسب بهسازی و نوسازی بافت فرسوده

۲۵	قیمت مناسب و ارزان زمین	۵
۲۶	وجود مشاورین و پیمانکاران کارآمد، با تجربه و متخصص بومی	
۲۷	حمایت های قانونی با وجود اسناد بالا دستی توسعه کشور و استفاده از منابع دولتی و ملی	
۲۸	مزیت نسبی محله در ورود به بحث سرمایه گذاری با جاذبه های گردشگری و ایجاد اشتغال	
۲۹	اصل پیاده مداری و فضاهای باز در بهسازی و نوسازی بافت	
۳۰	تعامل بین سازمان های درگیر در مداخله در بافت (شهرداری، سازمان عمران، فرمانداری و استانداری)	
۳۱	تکمیل و راه اندازی سیستم جمع آوری و تصفیه فاضلاب شهری در کاهش معضلات زیست شهری	
۳۲	ایجاد برنامه بهسازی و نوسازی باعث کاهش ناهنجاری های اجتماعی و کاهش وقوع جرم	
۳۳	امکان واگذاری فعالیت های عمرانی به بخش خصوصی و تقویت نظارت بر آن	
۳۴	مشارکت ساکنین محله جهت نوسازی و بهسازی بافت	
۳۵	بهسازی و نوسازی موجب بالارفتن ارزش اقتصادی محله می شود	۶
۳۶	استفاده از تخصص سازمان نظام مهندس در کنترل و نظارت ساخت و ساز شهری	
۳۷	پایین بودن سطح آگاهی عمومی نسبت به وظایف شهرداری، حقوق شهروندی و خدمات شهری	
۳۸	عدم وجود مدیریت واحد شهری و ناهماهنگی دستگاه های خدمات رسان و متولی با شهرداری علی الخصوص اداره اوقاف	
۳۹	مداخلات غیر کارشناسانه شهرداری و خروج ساکنین اولیه از بافت	
۴۰	تخریب و نابودی بناهای تاریخی و با ارزش محله	
۴۱	مداخله باعث خروج جمعیت بومی و برهم خوردن بافت سنتی محله می شود	
۴۲	اعمال نفوذ تصمیمات مدیریتی بر نظرات کارشناسی	
۴۳	بورس بازی زمین و مسکن	
۴۴	ناهماهنگی سازمان های حفار و جانمایی نامناسب تاسیسات شهری	
۴۵	اجرای ساخت و سازهای بدون مجوز و خارج از ضابطه در سطح محله	۷
۴۶	نبود مطالعات زیست محیطی برای برخی پروژه های عمرانی	
۴۷	فقدان اهرم های قانونی و ابزارهای مقرراتی برای جذب سرمایه گذارها	
۴۸	اسکان غیر رسمی، حلیی آباد و زاغه نشینی در بافت	

مأخذ: یافته های پژوهش، ۱۳۹۸.

عوامل داخلی و خارجی شناسایی شده به کمک گروه های پاسخگو که عمدتاً شامل مدیران شهرداری (شهرداری ونخبگان و پرسنل و مدیران در بخش معاونت شهرسازی) در حوزه های بهسازی و نوسازی بافت های شهری مورد ارزیابی گردید. در ستون اول با توجه به عالی یا معمولی بودن قوت ها به ترتیب رتبه ۳ یا ۴ و به لحاظ جدی یا معمولی بودن ضعف ها رتبه ۱ یا ۲ اختصاص داده شد. سپس میانگین وزنی و وزن استاندارد هر گروه از پاسخگویان و کل پاسخگویان استخراج گردید. سپس با ضرب رتبه در وزن استاندارد به تفکیک هر گروه

امتیاز نهایی حاصل گردید. در رابطه با میانگین وزنی همانطور که مشخص است، وزن ها از ۱ الی ۴ به هر کدام از عامل بر اساس اهمیت آن ها اختصاص داده شد و میانگین ها نیز با توجه به ۵ طیفی بودن ابزار تحقیق، میانگین برای هریک از شاخص ها به دست آمد که در جدول زیر قرار گرفته است. وزنی استاندارد بر اساس اهمیت هر شاخص توسط محقق و نظر کارشناسان بین اعداد ۱ تا ۵ اختصاص داده شد.

جدول ۶- ماتریس ارزیابی عوامل درونی (IFE) در ارزیابی و انتخاب برنامه ریزی راهبردی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده محله بید آباد

عوامل داخلی استراتژیک (نقاط قوت و نقاط ضعف)	ضریب اولیه	ضریب ثانویه	امتیاز نهایی
S1 وجود تجهیزات شهری شامل: آب، برق و غیره	۶۲	۰,۰۴۱	۰,۱۲۶
S2 بالا بودن تعلق اجتماعی و تمایل ساکنان به ادامه سکونت در محله	۷۲	۰,۰۴۷	۰,۱۴۶
S3 وجود روابط همسایگی و کنترل اجتماعی از طرف بزرگان محله	۶۵	۰,۰۴۲	۰,۱۴۴
S4 توسعه فعالیت های گردشگری، توریسم و جذب سرمایه گذار داخلی و خارجی جهت پیشرفت و رونق اقتصادی	۴۹	۰,۰۳۲	۰,۱۱۵
S5 امکان دسترسی آسان به بازار و سایر نقاط شهر	۷۹	۰,۰۵۲	۰,۱۹۶
S6 همبستگی اجتماعی و همکاری در زمینه بهسازی و نوسازی مرتبط با محله	۵۲	۰,۰۳۴	۰,۱۳۳
S7 قیمت مناسب زمین در بافت و امکان بازگشت سرمایه	۵۷	۰,۰۳۷	۰,۱۱۲
S8 وجود اراضی کافی و وجود فضاهای باز	۵۵	۰,۰۳۶	۰,۲۸۸
S9 سرمایه گذاری برای جذب مشارکت بخش خصوصی در فعالیت های عمرانی و بهسازی در جهت ایجاد درآمدهای پایدار	۴۸	۰,۰۳۱	۰,۱۰۰
S10 استفاده بهینه از امکانات، مستغلات، املاک و بهره برداری از آن در اشکال مختلف سرمایه گذاری	۵۱	۰,۰۳۳	۰,۱۰۰
S11 برخورداری بافت از ارزش های اجتماعی و اقتصادی	۵۵	۰,۰۳۶	۰,۱۰۸
S12 مشارکت مردم در فرایند بهسازی و نوسازی	۴۹	۰,۰۳۲	۰,۱۰۹
W1 کمبود امکانات و خدمات شهری در بافت محله	۶۲	۰,۰۴۱	۰,۰۴۱
W1 کمبود زیرساخت های فیزیکی و تاسیسات زیربنایی	۶۲	۰,۰۴۱	۰,۰۵۱
W1 پایین بودن توان اقتصادی ساکنین بافت	۷۷	۰,۰۵۰	۰,۰۹۱
W1 معابر نامناسب در بافت	۸۳	۰,۰۵۴	۰,۰۶۵
W1 حجم زیاد تخلفات ساختمانی و ضعف در جلوگیری از ساخت و ساز غیر قانونی عبارتی عدم نظارت بر ساخت و سازها	۵۲	۰,۰۳۴	۰,۰۴۴
W1 پویا نبودن بخش پژوهش و عدم بهره گیری مناسب از پژوهش های انجام شده	۶۵	۰,۰۴۲	۰,۰۸۱
W1 پایین بودن سرانه فضاهای عمومی، تفریحی مانند پارک ها و بوستان ها	۶۸	۰,۰۴۴	۰,۰۸۹
W2 تمرکز اقشار و گروه های کم درآمد در بافت	۸۵	۰,۰۵۶	۰,۰۷۸
W2 تبدیل واحدهای مسکونی بافت فرسوده به حلبی آباد و زاغه نشینی	۵۴	۰,۰۳۵	۰,۰۵۳
W2 پایین بودن میزان درآمد و بالا بودن نرخ بیکاری	۷۷	۰,۰۵۰	۰,۰۸۱

W2 ۳	افزایش هزینه جهت پاکسازی حجم انبوه مخروبه‌ها در بافت	۷۲	۰,۰۴۷	۰,۰۷۱
W2 ۴	قطعات کوچک و تعدد مالکیت	۷۹	۰,۰۵۲	۰,۰۶۲

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۸.

مطابق جدول مهمترین نقاط قوت برنامه‌ریزی راهبردی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده محله بیدآباد شهر شاهرود از نظر پاسخگویان، S۸ وجود اراضی کافی و وجود فضاهای باز با امتیاز (۰/۲۸۸) می‌باشد. پس از آن امکان دسترسی آسان به بازار و سایر نقاط شهر با امتیاز (۰/۱۹۶) و به همین ترتیب: بالا بودن تعلق اجتماعی و تمایل ساکنان به ادامه سکونت در محله (۰/۱۴۶)، وجود روابط همسایگی و کنترل اجتماعی از طرف بزرگان محله (۰/۱۴۴)، همبستگی اجتماعی و همکاری در زمینه بهسازی و نوسازی مرتبط با محله (۰/۱۳۳)، وجود تجهیزات شهری شامل: آب، برق و غیره (۰/۱۲۶)، توسعه فعالیت‌های گردشگری، توریسم و جذب سرمایه گذار داخلی و خارجی جهت پیشرفت و رونق اقتصادی (۰/۱۱۵)، قیمت مناسب زمین در بافت و امکان بازگشت سرمایه (۰/۱۱۲)، مشارکت مردم در فرایند بهسازی و نوسازی، برخورداری بافت از ارزش‌های اجتماعی و اقتصادی، سرمایه‌گذاری برای جذب مشارکت بخش خصوصی در فعالیت‌های عمرانی و بهسازی در جهت ایجاد درآمدهای پایدار و در نهایت S۱۰ «استفاده بهینه از امکانات، مستغلات، املاک و بهره‌برداری از آن در اشکال مختلف سرمایه‌گذاری» با امتیاز ۰/۱۰ کم اهمیت‌ترین نقطه قوت شناخته شد.

بررسی نقاط ضعف در بین گروه‌های مورد بررسی نشان می‌دهد که مهمترین ضعف از نظر پاسخگویان W۱۵ «پایین بودن توان اقتصادی ساکنین بافت»، از نظر مدیران شهری، خبرگان و مسئولان شهری است. W۱۹ «پایین بودن سرانه فضاهای عمومی، تفریحی مانند پارک‌ها و بوستان‌ها» با امتیاز (۰/۰۸۹)، W۱۸ «پویا نبودن بخش پژوهش و عدم بهره‌گیری مناسب از پژوهش‌های انجام شده» با امتیاز (۰/۰۸۱)، پایین بودن میزان درآمد و بالا بودن نرخ بیکاری (۰/۰۸۰)، تمرکز اقشار و گروه‌های کم درآمد در بافت (۰/۰۷۸)، افزایش هزینه جهت پاکسازی حجم انبوه مخروبه‌ها در بافت (۰/۰۷۱)، معابر نامناسب در بافت (۰/۰۶۵)، قطعات کوچک و تعدد مالکیت (۰/۰۶۲)، تبدیل واحدهای مسکونی بافت فرسوده به حلبی‌آباد و زاغه‌نشینی (۰/۰۵۳)، کمبود زیرساخت‌های فیزیکی و تاسیسات زیربنایی (۰/۰۵۱)، حجم زیاد تخلقات ساختمانی و ضعف در جلوگیری از ساخت و ساز غیر قانونی بعبارتی عدم نظارت بر ساخت و سازها (۰/۰۴۴) و در نهایت کمبود امکانات و خدمات شهری در بافت محله با امتیاز (۰/۰۴۱) کم‌اهمیت‌ترین نقطه ضعف بافت می‌باشد. امتیاز نهایی به‌دست آمده از ماتریس ارزیابی عوامل داخلی برای گروه‌های پاسخگویان برابر با ۲/۴۸۰ می‌باشد. لازم به ذکر است که عدد فوق بیانگر غلبه نقاط ضعف محیط داخلی بر نقاط قوت است.

جدول ۷- ماتریس بیرونی ارزیابی عوامل (IFE) در ارزیابی و انتخاب برنامه‌ریزی راهبردی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده محله بید آباد

عوامل خارجی استراتژیک (فرصت‌ها و تهدیدها)	ضریب اولیه	ضریب ثانویه	امتیاز نهایی
O25 قیمت مناسب و ارزان زمین	۷۱	۰,۰۴۸	۰,۱۵۰
O26 وجود مشاورین و پیمانکاران کارآمد، با تجربه و متخصص بومی	۴۴	۰,۰۳۰	۰,۱۰۵
O27 حمایت های قانونی با وجود اسناد بالا دستی توسعه کشور و استفاده از منابع دولتی و ملی	۵۲	۰,۰۳۵	۰,۱۱۰
O28 مزیت نسبی محله در ورود به بحث سرمایه گذاری با جاذبه های گردشگری و ایجاد اشتغال	۵۶	۰,۰۳۸	۰,۱۲۲
O29 اصل پیاده مداری و فضاهای باز در بهسازی و نوسازی بافت	۶۰	۰,۰۴۱	۰,۱۳۹
O30 تعامل بین سازمان‌های درگیر در مداخله در بافت (شهرداری، سازمان عمران، فرمانداری و استانداری)	۶۴	۰,۰۴۴	۰,۱۵۲
O31 تکمیل و راه اندازی سیستم جمع آوری و تصفیه فاضلاب شهری در کاهش معضلات زیست شهری	۴۸	۰,۰۳۳	۰,۱۰۵
O32 ایجاد برنامه بهسازی و نوسازی باعث کاهش ناهنجاری‌های اجتماعی و کاهش وقوع جرم	۷۰	۰,۰۴۸	۰,۱۵۲
O33 امکان واگذاری فعالیت های عمرانی به بخش خصوصی و تقویت نظارت بر آن	۶۴	۰,۰۴۴	۰,۱۶۱
O34 مشارکت ساکنین محله جهت نوسازی و بهسازی بافت	۶۱	۰,۰۴۲	۰,۱۵۸
O35 بهسازی و نوسازی موجب بالارفتن ارزش اقتصادی محله می شود	۷۶	۰,۰۵۲	۰,۱۶۶
O36 استفاده از تخصص سازمان نظام مهندس در کنترل و نظارت ساخت و ساز شهری	۶۷	۰,۰۴۶	۰,۱۴۱
T37 پایین بودن سطح آگاهی عمومی نسبت به وظایف شهرداری، حقوق شهروندی و خدمات شهری	۶۹	۰,۰۴۷	۰,۰۷۵
T38 عدم وجود مدیریت واحد شهری و ناهماهنگی دستگاه های خدمات رسان و متولی با شهرداری علی‌الخصوص اداره اوقاف	۷۷	۰,۰۵۲	۰,۰۷۹
T39 مداخلات غیر کارشناسانه شهرداری و خروج ساکنین اولیه از بافت	۴۵	۰,۰۳۱	۰,۰۳۷
T40 تخریب و نابودی بناهای تاریخی و باارزش محله	۷۲	۰,۰۴۹	۰,۰۸۸
T41 مداخله باعث خروج جمعیت بومی و برهم خوردن بافت سنتی محله می‌شود	۶۶	۰,۰۴۵	۰,۰۶۳
T42 اعمال نفوذ تصمیمات مدیریتی بر نظرات کارشناسی	۶۶	۰,۰۴۵	۰,۰۵۸
T43 بورس بازی زمین و مسکن	۴۷	۰,۰۳۲	۰,۰۳۸
T44 ناهماهنگی سازمان های حفار و جانمایی نامناسب تاسیسات شهری	۶۲	۰,۰۴۲	۰,۰۶۳
T45 اجرای ساخت و سازهای بدون مجوز و خارج از ضابطه در سطح محله	۴۹	۰,۰۳۳	۰,۰۴۳
T46 نبود مطالعات زیست محیطی برای برخی پروژه های عمرانی	۵۹	۰,۰۴۰	۰,۰۴۸
T47 فقدان اهرم های قانونی و ابزارهای مقرراتی برای جذب سرمایه گذارها	۷۰	۰,۰۴۸	۰,۰۸۶
T48 اسکان غیر رسمی، حلی آباد و زاغه نشینی در بافت	۵۴	۰,۰۳۷	۰,۰۴۸

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۸.

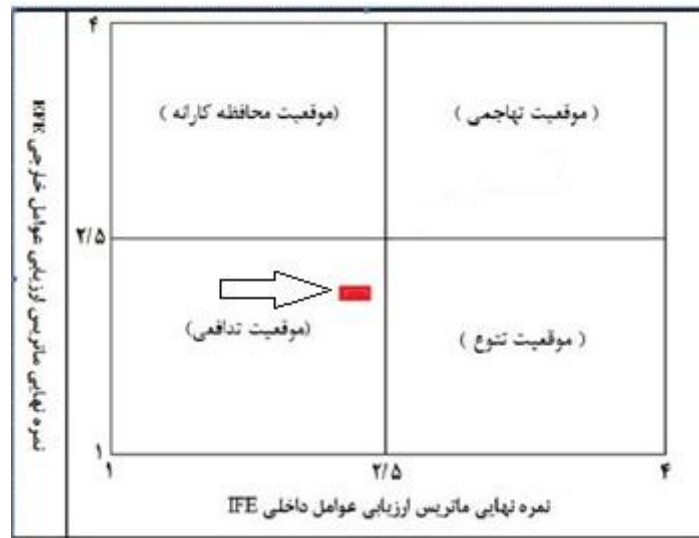
مطابق جدول مهمترین فرصت از نظر گروه‌های مورد بررسی و ارزیابی کلیه پاسخگویان نشان می‌دهد، O۳۵ « بهسازی و نوسازی موجب بالارفتن ارزش اقتصادی محله می شود»، با امتیاز ۰/۱۶۶، مهمترین فرصت شناخته شد. همچنین بر اساس O ۳۱ « تکمیل و راه اندازی سیستم جمع آوری و تصفیه فاضلاب شهری در کاهش معضلات زیست شهری »، با امتیاز (۰/۱۰۴)، به عنوان کم‌اهمیت‌ترین فرصت شناخته شد. بعد از عامل بهسازی و نوسازی موجب بالارفتن ارزش اقتصادی محله می شود معیارها به ترتیب از بیشترین ضریب اهمیت

به این شرح است. امکان واگذاری فعالیت های عمرانی به بخش خصوصی و تقویت نظارت بر آن، مشارکت ساکنین محله جهت نوسازی و بهسازی بافت، ایجاد برنامه بهسازی و نوسازی باعث کاهش ناهنجاری های اجتماعی و کاهش وقوع جرم، تعامل بین سازمان های درگیر در مداخله در بافت (شهرداری، سازمان عمران، فرمانداری و استانداری)، قیمت مناسب و ارزان زمین، استفاده از تخصص سازمان نظام مهندس در کنترل و نظارت ساخت و ساز شهری، اصل پیاده مداری و فضاهای باز در بهسازی و نوسازی بافت، مزیت نسبی محله در ورود به بحث سرمایه گذاری با جاذبه های گردشگری و ایجاد اشتغال، حمایت های قانونی با وجود اسناد بالا دستی توسعه کشور و استفاده از منابع دولتی و ملی و وجود مشاورین و پیمانکاران کارآمد، با تجربه و متخصص بومی، فرصت های پیش رو می باشند.

مهمترین تهدید از نظر مدیران و خبرگان T ۴۰ «تخریب و نابودی بناهای تاریخی و بارزش محله»، مهمترین تهدید با امتیاز ۰/۰۸۸ می باشد و T ۴۷ یعنی «فقدان اهرم های قانونی و ابزارهای مقرراتی برای جذب سرمایه گذارها» با امتیاز (۰/۰۸۶)، عدم وجود مدیریت واحد شهری و ناهماهنگی دستگاه های خدمات رسان و متولی با شهرداری علی-الخصوص اداره اوقاف، پایین بودن سطح آگاهی عمومی نسبت به وظایف شهرداری، حقوق شهروندی و خدمات شهری، ناهماهنگی سازمان های حفر و جانمایی نامناسب تاسیسات شهری، مداخله باعث خروج جمعیت بومی و برهم خوردن بافت سنتی محله می شود، اعمال نفوذ تصمیمات مدیریتی بر نظرات کارشناسی، نبود مطالعات زیست محیطی برای برخی پروژه های عمرانی، اسکان غیر رسمی، حلبی آباد و زاغه نشینی در بافت، اجرای ساخت و سازهای بدون مجوز و خارج از ضابطه در سطح محله، بورس بازی زمین و مسکن و مداخلات غیر کارشناسانه شهرداری و خروج ساکنین اولیه از بافت به عنوان کم اهمیت ترین تهدید شناخته شد. در ماتریس ارزیابی عوامل خارجی امتیاز نهایی در گروه های مورد بررسی کوچکتر از ۲/۳۸ می باشد، لذا تهدیدهای موجود بر فرصت های پیش روی منطقه در ارتباط با ارزیابی و انتخاب استراتژی های مناسب بهسازی و نوسازی بافت محله بید آباد شهر شاهرود غلبه دارد.

مرحله دوم. تشکیل ماتریس داخلی و خارجی (IE) و اولویت های اجرایی

در ماتریس استراتژی ها و اولویت های اجرایی، جمع امتیاز نهایی ماتریس داخلی و خارجی در یک طیف دو بخشی قوی (۲/۵ تا ۴) و ضعیف (۱ تا ۲/۵) طبقه بندی می شوند. با در نظر گرفتن نظرات کلیه پاسخگویان در نهایت جمع امتیاز نهایی در ماتریس عوامل داخلی (IFE)، ۲/۴۸ و در ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (EFE)، ۲/۳۹ استراتژی قانونی در سلول راهبردهای تدافعی (حداقل - حداقل) قرار می گیرد. بر این اساس به منظور ارزیابی و انتخاب استراتژی های مناسب بهسازی و نوسازی محله بید آباد شهر شاهرود با به حداقل رساندن ضعف های موجود برای کاستن و خنثی سازی تهدیدها برنامه های ارائه داد.



شکل ۵- ماتریس استراتژی‌ها و اولویت‌های اجرایی SWOT

مرحله سوم تطبیق و تعیین استراتژی‌ها و ارائه راهبردها بر اساس مدل SWOT

این مدل یکی از ابزارهای بسیار مهم در فرایند تدوین راهبرد است که به وسیله آن، اطلاعات مقایسه می‌شود. همچنین با استفاده از این ماتریس، امکان تدوین چهار انتخاب یا استراتژی متفاوت از نظر درجه کنشگری‌های متفاوت در فضا فراهم می‌شود. البته در جریان عمل، برخی از استراتژی با یکدیگر همپوشانی داشته و یا به طور همزمان و هماهنگ با یکدیگر به اجرا در می‌آیند. در استراتژی‌های تدافعی (WT) که مبتنی بر مقایسه نقاط ضعف درونی و تهدیدهای بیرونی صورت می‌گیرد و می‌توان آن را راهبرد بقا نامید، تلاش می‌شود ضعف‌های سیستم را به منظور از بین بردن تهدیدهای بیرونی، کاهش داد (حداقل-حداقل). در جدول زیر ارزیابی و انتخاب استراتژی‌های مناسب بهسازی و نوسازی بافت فرسوده ملحه بیدآباد ارائه می‌شود. مبنای به دست آمده اطلاعات جدول زیر بر این اساس است که باتوجه به نقاط قوت و ضعف موجود و توانایی برطرف کردن ضعف‌ها و تهدیدات در شاخص‌های تحقیق راهبرد محقق شناسایی گردیده و بر اساس شرایط موجود استراتژی استخراج می‌گردد.

جدول ۸- راهبردهای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده

ردیف	استراتژی انتخاب شده
۱	مساعد مالی و توانمندسازی اقتصادی خانوار جهت مداخله و نگهداری از بافت و جلوگیری از نابودی بناهای تاریخی و باارزش
۲	افزایش سرانه فضاهای فراغت - عمومی، تفریحی مانند پارک ها و بوستان ها و کتابخانه با کارکرد محله‌ای جهت جلوگیری از مهاجرت ساکنین اولیه و ایجاد اسکان غیر رسمی و حلیی آباد
	سیاست توزیع عادلانه ارزش افزوده بهسازی و نوسازی بافت میان سرمایه‌گذاران بخش خصوص و ساکن و اعطای سیاست‌های تشویقی به گروه‌های ذینفع از جمله؛ وام‌های کم‌بهره، تراکم ساختمانی، رفع موانع حقوقی و تخفیف در عوارض شهرداری
۳	اختصاص بودجه پژوهشی جهت ارائه راهکارهای عملی افزایش درآمد پایدار شهرداری و همچنین شناسایی اهرم‌های قانونی و ابزارهای مقرراتی برای جذب سرمایه‌گذار (حمایت از رساله‌های دکتری و پایان‌نامه‌ها ارشد یا طرح‌های پژوهشی)
۴	آموزش اهالی ساکن در بافت جهت افزایش سطح آگاهی عمومی نسبت به وظایف شهرداری، حقوق شهروندی و خدمات شهری (مشارکت حداکثری ساکنین ضامن اجرای پروژه‌های بهسازی و نوسازی شهرداری)
۵	ایجاد اشتغال از طریق تمهیداتی مثل وام‌های کم‌بهره و طرح‌های اشتغال‌خانی سازگار با عملکرد و کارکرد بافت (ضمیمه مطالعات زیست محیطی به تمام پروژه‌های عمرانی) و احداث خدمات و زیرساخت‌های پایه جهت گردشگری فرهنگی و تاریخی جهت ممانعت از فروش زمین و ایجاد بورس بازی زمین و مسکن در بافت
۶	اقدامات عملی مانند طراحی و فضاسازی بافت متناسب با شرایط محلی و محیطی با استفاده از نظر متخصصان و کارشناسان مجرب

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۸.

از جمله نقاط قوت محدوده بافت فرسوده می‌توان از نزدیکی به بازار و مرکزیت شهر و امکان پیشرفت و رونق اقتصادی، وجود آب و برق و گاز و تسهیلات شهری در این قسمت و امکان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، وجود املاک محدوده وسیعی وقفی در این حوزه نام برد. و از نقاط ضعف آن می‌توان به وضعیت پائین توان اقتصادی ساکنین، تمرکز اقشار متوسط و پائین از لحاظ درآمدی در محدوده، فرسودگی اجتماعی، ارزان بودن مسکن تبدیل بافت فرسوده شهر به زاغه نشینی در بعضی از قسمت ها، وجود مخروبه ها در محدوده حجم انبوه هزینه برای پاکسازی مخروبه ها و تعداد مالکیت ها در قطعات کوچک اشاره نمود.

فرصت: ارزان بودن زمین، امکان سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده امکان تعریف پروژه های شهری.

تهدید: ارزان بودن مسکن جهت تعریف پروژه از طرف شهرداری و متواری شدن ساکنین این محدوده و خطر اسکان غیر رسمی و زاغه نشینی در شهر شاهرود، بورس بازی مسکن، عدم توافق شهرداری و اوقاف و درگیر شدن ساماندهی بافت در یک روند فرسایشی.

نتیجه گیری

بیان شفاف و رویکردهای گوناگون و متنوعی که در زمینه نوسازی بافتهای فرسوده در کشور تا کنون به عنوان تجربه ای کارآمد مطرح شده است. در نظرگاه کلی، دانشی با عنوان نوسازی بافتهای فرسوده بدون شک مکان و زمان و ابزار لازم خویش را می طلبد و پی می گیرد و مفهومی هدایت کننده پیدا میکند. با این تفاسیر بافتهای فرسوده امروز را نمیتوان با دانش و مدیریت دیروز برای نسل فردا نوسازی نمود. دریک شهر اصیل سرچشمه پیدایش چیزها و مکانها با شفافیت دیده می شود. محیط شهری باید معانی مهم خود را فاش نماید. قابلیت زندگی، هویت، اصالت و فرصتهای شهری از خصوصیات مثبت محیط شهری است که باید در خدمت فرد، شهروند و واحدهای کوچک اجتماعی قرار گیرد. ساختار شهری بایستی به طور مستقیم از طریق نهادها و به طور نمادی از طریق فضاهای عمومی اش دعوت کننده و مشفق حیات عمومی باشد. محیط شهری باید چنان محیطی باشد که مردم را به ابراز خواسته هایشان تشویق نماید و فعالانه بر حسب نیازشان عمل کنند. طراحی شهری دغدغه ارتقاء کیفیت محیطی را دارد که در پروژه های گوناگون به شکل های متفاوتی حضور پیدا می کند. در خصوص بافت های فرسوده نباید فکر کنیم که یک کار عجیب و غریب بهترین کار ممکن است. بازسازی زندگی شهری بسیار مهم می- باشد. مهمترین هنجارهایی که به نظر می رسد که از دیدگاه طراحی شهری مطرح شود سکونت، ماندگاری و هویت است. ارزش بافت های شهری به تداوم زندگی مردم در آن است، ساکنان این بافت ها به دنبال یک فضا هستند تا در آن زندگی کنند و حفظ کردن کالبد محله برای آنها در درجه دوم اهمیت قرار دارد. باید جریان زندگی در کالبد این محله ها دمیده شود، بازسازی و نوسازی با حفظ ارتقاء این سه کیفیت باید باشد و از اصلی ترین راهکارهای بهسازی و نوسازی این بافت ها، مداخله، اصلاح و برنامه ریزی مناسب از طریق تهیه و تدوین طرحهای تفصیلی شهری و تهیه طرح جداگانه بر پایه مطالعه دقیق وضع موجود و ارائه پیشنهادات اجرایی براساس شرایط موجود و جلب مشارکت مردمی و مدنظر قراردادن نظرات ساکنین، برای این بافتها می باشد که از این طریق میتوان تاحد زیادی از انحطاط و زوال این قسمت از کالبد شهرها جلوگیری نمود و موجبات طراوت، شادابی و سرزندگی و حیات مجدد آنها را فراهم نمود. نتایج حاصله از این پژوهش در بخش فرضیه اول با نتایج سیاحی و همکاران (۱۳۹۸)، نخعی و همکاران (۱۳۹۸)، سرور و همکاران (۱۳۹۷)، کلانتری و همکاران (۱۳۹۶)، حسینی و همکاران (۱۳۹۲)، زنگی آبادی و همکاران (۱۳۹۰)، مومنی و همکاران (۱۳۹۰) همسو بوده و نتایج پژوهش حاضر را تأیید می نماید.

پیشنهادهای و راهکارها

- افزایش اقتدار شهرداری در محدود بافت باتقویت سازمان بهسازی و نوسازی بافت
- افزایش مشارکت مردمی با شهرداری ها با آموزش و فرهنگ سازی
- تدوین ضوابط فنی و مقررات خاص محدوده بافت

- اصلاح ساختار اقتصادی اجتماعی و افزایش سطح آگاهی مردم
- افزایش سطح خدمات و امکانات در محله ها
- تلاش در جهت کاهش مهاجرت از بافت
- بهبود زمینه های اشتغال در محله ها
- بازسازی و نوسازی فضاهای فرسوده محله ها
- افزایش سطح فضاهای تجاری و افزایش امکانات و خدمات در محله های قدیم
- اصلاح سیستم حمل و نقل و بهبود سیستم حمل و نقل عمومی
- ایجاد بناهای شاخص و مهم هر محله
- حفظ فضاهای با ارزش تاریخی و تخریب بناهای بی ارزش
- تعریض معابر و بهبود کیفیت دسترسی با جلب مشارکت مردمی و کمک های مالی و فنی به مالکین
- اصلاح ساختار فضاهای عمومی در جهت ارتباط مناسب فضاهای عمومی
- فراخوان و اعلام حمایت بخش خصوصی برای باززنده سازی بافت و رونق اقتصادی در بافت
- مشارکت مردمی و عدالت اجتماعی و توزیع عادلانه امکانات و تسهیلات در بافت
- متواری نشدن مردم و یا زنده سازی بافت توسط ساکنین و شریک شدن مردم در سود و منفعت
- همکاری دو سازمان اوقاف و شهرداری با یک توافق دو طرفه با توجه به اینکه بیش از نیمی از محدوده بافت فرسوده وقفی میباشد
- سیاستهای تشویقی جهت سرمایه گذاری بخش خصوصی مانند بالا بردن تراکم منطقه
- تعریف پروژه های فرهنگی و تجاری و ایجاد تعاملات گسترده محدوده بافت فرسوده شهر شاهرود به خصوص در نزدیک بازار محدوده های نزدیک خیابان شبدری و بالا بردن رونق اقتصادی بافت فرسوده
- تشکیل شوراهای تعاونی های محلی و مسکن با نظارت نمایندگان دولت
- در نظر گرفتن وام و تسهیلات برای مردم و بالا بردن توان اقتصادی جهت باززنده سازی بافت توسط خود مردم و جلوگیری از متواری شدن ساکنین و جلوگیری از اسکان غیر رسمی در اطراف شهر و پیشگیری
- احتمال یک رویداد
- تعریف پروژه هایی در بافت و درآمد حاصله از آن جهت اصلاح و ساماندهی محدوده بافت فرسوده
- همکاری شهرداری و اوقاف و در نظر گرفتن سیاست ها تشویقی برای اوقاف از طرف شهرداری

منابع

ابلقی، علیرضا (۱۳۸۰)، بافت تاریخی، حفاظت، مرمت، بهسازی تا نوسازی، محله هفت شهر شماره ۴، صص ۱۱۳-

- ابلقی، علیرضا (۱۳۸۵): بهسازی ونوسازی بافت های فرسوده شهری، چالش ها و رهیافت، فصلنامه اندیشه ایرانشهر، سال دوم، شماره نهم، دهم، ص ۱۵.
- ادیبی سعدی نژاد، فاطمه (۱۳۸۹) مفهوم بافت فرسوده و ویژگی های آن، ماهنامه اطلاع رسانی، آموزشی پژوهشی، شماره ۵۴
- امینی، الهام (۱۳۸۸)، تجزیه بافت شهری و تحلیل عوامل فرسودگی آن در ایران از دیدگاه شهرسازی، اولین همایش بهسازی ونوسازی بافت های فرسوده شهری، مشهد مقدس ۲۰ و ۲۱ آذرماه.
- حبیبی، سید محسن، مقصودی، ملیحه (۱۳۸۱)، مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران، تهران
- حبیبی، کیومرث، احمد، مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶) ف بهسازی ونوسازی بافت های کهن شهری، تهران، نشر انتخاب، چاپ اول
- دویران، اسماعیل، مشکینی، ابوالفضل، کاظمیان، غلامرضا، علی آبادی، زینب (۱۳۹۱)، بررسی مداخله در ساماندهی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری با رویکرد ترکیبی، نمونه موردی: محله زینیه زنجان، مجله پژوهش و برنامه ریزی شهری. زمستان ۱۳۹۰، شماره ۷، صص ۹۰-۷۱.
- زبردست، اسفندیار (۱۳۸۴)، کاربرد AHP در برنامه ریزی، فصلنامه هنرهای زیبا: ۱، صص ۵۶-۴۳.
- زیویار، پروانه (۱۳۸۹) مدیریت بحران در بافت های فرسوده شهری با تاکید بر تاسیسات شهری، ماهنامه اطلاع رسانی، آموزشی پژوهشی، شماره ۵۴
- سازمان برنامه و بودجه استان سمنان ۱۳۹۵، سالنامه آماری استان سمنان
- سخایی، سپیده، مهندسان مشاور شاران (۱۳۸۵)، راهنمای مداخله در بافت های فرسوده. ناظر: شرکت ایده پردازان فن و هنر
- سرتیپی پور، محسن (۱۳۸۵)، فن آوری مناسب برای کاهش آسیب پذیری بافت ها تاریخی، اولین همایش ملی مدیریت بحران زلزله در شهرهای دارای بافت تاریخی، ۹ تا ۱۱ خرداد، دانشگاه یزد
- سرور، رحیم؛ سبحانی، نوبخت؛ محمدی حمیدی، سمیه؛ اکبری، مجید (۱۳۹۷) تحلیل راهبردی و مدیریت نوسازی بافت های فرسوده. مورد مطالعه: شاهین دژ، فصلنامه علمی- پژوهشی آمایش جغرافیایی فضا، سال هفتم، شماره مسلسل بیست و ششم، صص ۱۰۰-۸۳.
- سیاحی، زهرا؛ رهنما، محمدرحیم؛ اجزاشکوهی، محمد (۱۳۹۸) تدوین راهبرد جهت احیاء بافت فرسوده با استفاده از ماتریس QSPM (نمونه موردی: بخش مرکزی شهر اهواز)، دوره ۹، شماره ۳، شماره پیاپی ۳۵، تابستان، صص ۲۲-۷.
- شاهرود، شهرداری شهر شاهرود
- شفقی، سیروس (۱۳۷۶)، شناخت بافت های قدیمی شهر، مجموعه مقالات همایش تخصصی بافت های شهری، سمینار توسعه پایدار شهری در تبریز.

شماعی، علی (۱۳۸۰)، توسعه فیزیکی شهرداری قدیم و راهکارهای ساماندهی واحیای آن، رساله دکتری دانشگاه تهران.

عالمی، رضا؛ بافت‌شناسی جغرافیای محلات قدیمی بیرجند جهت احیا پیشگیری از فرسودگی، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری ۱۳۸۳.

عندلیب، علیرضا (۱۳۸۵): نوسازی بافت‌های فرسوده حرکتی نودر شهر تهران، انتشارات سازمان نوسازی تهران
فرشیدی پور، حسین (۱۳۸۹)، رهگیری شیوه‌های مداخله دولت در بافت‌های فرسوده شهری، ماهنامه اطلاع‌رسانی آموزشی و پژوهشی، شماره ۵۴

کریمی، جعفر؛ محبوب‌فر، محمدرضا (۱۳۹۱) تکنیک‌های و مدل‌های برنامه‌ریزی توریسم، انتشارات ارکان دانش، چاپ اول، اصفهان.

کلانتری خلیل‌آباد، حسین. حاتمی نژاد، حسین (۱۳۸۵)، برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهرداری، انتشارات فراگستر

کلانتری خلیل‌آبادی، حسین؛ پوراحمد، احمد؛ موسوی، سیدرفیع؛ شیرپور، مهدی (۱۳۹۶) برنامه‌ریزی استراتژیک بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری موردشناسی: محله‌های قیام و کوثر منطقه ۱۲ شهرداری تهران، جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، شماره ۲۲، صفحات ۲۲۶-۲۰۷.

لطفی، صدیقه. ملک‌شاهی، غلامرضا. مهدوی، مهدیه (۱۳۸۹) برنامه ریزی راهبردی به منظور بهسازی بافت‌های فرسوده شهری - نمونه موردی شهر بابل، فصلنامه علمی - پژوهشی جغرافیای انسانی
مرادی مسیحی، وراز (۱۳۸۴)، برنامه ریزی استراتژیک و کاربرد آن در شهرسازی ایران، نمونه موردی کلانشهر تهران، انتشارات پردازش و برنامه ریزی شهری.

مقاله برنامه ریزی استراتژیک جهت ساماندهی بافت فرسوده شهر ورزنه، دکتر مهدی مومنی، دکتر حسن بیک محمدی، دکتر مهرآرا تکبیری (۱۳۹۰)

مهندسین مشاور اندیشه راه شمال، ۱۳۸۶، مطالعات طرح ساماندهی حمل و نقل شاهرود، شهرداری شاهرود

مهندسین مشاور پارت، طرح و توسعه و عمران و حوزه نفوذ شهر شاهرود جلد ۱ تا ۴. ۱۳۷۰

مهندسین مشاور سه سو، مطالعات طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر شاهرود، سال ۱۳۸۵

نخعی، مهدیه؛ بندریان، اسفندیار؛ عزت‌پناه، بختیار (۱۳۹۸) ارزیابی عوامل مرتبط بر تحقق الگوی مشارکت عمومی - خصوصی در ساماندهی بافت فرسوده شهری در چارچوب مدل راهبردی (منطقه ۱۲ شهرداری تهران)، دوره ۹، شماره ۴، شماره پیاپی ۳۶، پاییز، صفحات ۷۴۴-۷۱۹.

Arch, A. F. (2016). Sustainable urban renewal: The tel aviv dilemma. *Sustainability*, 6(5), 2527-2537.

Heeji Lim, Jeeyeop Kim, Cuz Potter, Woongkyoo Bae. 2018. Urban Restoration Project on the Seoul's central business, *Habitat International*, Volume 39, July, Pages 192-200

Loosim, R, (2019), Urban conservation policy and the pre servation of historical and cultural. Volume 13, Issue 6, December 1996, pp. 399-409.

Ongpeng, J. M. C., Dungca, J. R., Aviso, K. B., & Tan, R. R. (2019). Minimizing the carbon footprint of urban reconstruction projects. *Journal of Cleaner Production*, 240, 118222.

- Wong, L. K. S., & Yu, P. H. F. (2015). *Urban renewal and social sustainability: An exploratory study of the urban life of Wan Chai*. SpringerPlus, 4(2), 1.
- Yazar, M., Hestad, D., Mangalagiu, D., Saysel, A. K., Ma, Y., & Thornton, T. F. (2019). *From urban sustainability transformations to green gentrification: urban renewal in Gaziosmanpaşa, Istanbul*. Climatic Change, 1-17.
- Zheng, H. W., Shen, G. Q., & Wang, H. (2017). A review of recent studies on sustainable urban renewal. *Habitat International*, 41, 272-279.
- Zhuang, T., Qian, Q. K., Visscher, H. J., Elsinga, M. G., & Wu, W. (2019). The role of stakeholders and their participation network in decision-making of urban renewal in China: The case of Chongqing. *Cities*, 92, 47-58.