



جغرافیا و روابط انسانی، تابستان ۱۴۰۰، دوره ۴، شماره ۱، صص ۳۳۰-۳۱۱

## بررسی زمینه های موثر در بازآفرینی بافت فرسوده شهری

### مطالعه موردی : شهر شوشتر

سید بهمن میر ابراهیمی

کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی بروجرد، بروجرد، ایران

*s.bahmanmir@gmail.com*

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۵/۱۰

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۵/۰۱

#### چکیده

با زآفرینی شهری به دنبال حل مشکلات فرسودگی بافتهای فرسوده شهری از طریق بهسازی به وسیله مشارکت های مردمی است و هدف ایجاد تفکر و عمل جمعی است که کار مشارکتی در بازآفرینی شهری فراتر از اهداف نوسازی شهری عمل می کند. در پژوهش حاضر هدف، بررسی زمینه های موثر در باز آفرینی پایدار بافت فرسوده شهر شوشتر، و ارائه راهکارهایی برای بهبود وضعیت موجود میباشد که از طریق، روش تحلیلی -توصیفی و براساس مطالعات صورت گرفته از طریق برداشتهای کتابخانه ایی و با بهره گیری تلفیقی از مدل AHP و روش SWOT انجام شده است. در این پژوهش در ابتدا به معرفی بافت فرسوده شهری و بازآفرینی آن اشاره دارد، سپس به شناسایی شاخص های بازآفرینی بافتهای فرسوده شهری و عوامل مؤثر بر آن می پردازد.

واژگان کلیدی : بررسی زمینه های، بازآفرینی بافت فرسوده شهری، شهر شوشتر، مدل AHP و SWOT

## مقدمه

در ادبیات اخیر دنیا واژه ی « بازآفرینی » به عنوان یک واژه ی عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی، باززنده سازی، احیاء و روان بخشی را در بر می گیرد، به کار می رود. باز آفرینی شهری فرآیندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی های اصلی فضایی ( کالبدی و فعالیتی) منجر می گردد. در این اقدام فضای شهری جدیدی حادث می شود که ضمن شباهت های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می گذارد. ( حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶) بافت های تاریخی و فرسوده شهری یکی از بلوک های حائز اهمیت و مهم هر شهر به شمار می رود که گستره وسیعی از شهر را به صورت لکه ای و یا یکپارچه به خود اختصاص داده و جمعیت نسبتاً زیادی در آنها سکونت دارند. ناحیه تاریخی شهرها میراث ارزشمند معماری و کالبدی به جای مانده از گذشتگان ماست که در طول زمان در هویت بخشی به حیات شهری همواره نقش بارزی ایفا نموده اند. این بخش از شهر تجلی گاه ابعاد فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی مردمانی است که در دوره های تاریخی در این بخش از شهر، روزگار سپری کرده و هویت فرهنگی آر را به ثبت رسانده اند. (صالحی، لاریجانی ۱۳۹۴) رویکرد بازآفرینی پایدار شهری یکی از جدیدترین رویکردهای پذیرفته شده جهانی در مواجهه با بافت های فرسوده شهری است. امروزه بازآفرینی شهری، موضوعی جهانی است و به شکل گسترده، داشتن یک برنامه بازآفرینی شهری مؤثر، به یکی از مهمترین راهکارها برای تمام شهرهای جهان تبدیل شده است که می خواهند توسعه افقی و گسترده را متوقف کرده و توسعه درونی و متراکم را ایجاد کنند. (صفای پور و دامن باغ، ۱۳۹۸) در دهه ۱۹۸۰، نگرش اقتصادی به بافت ها و محلات فرسوده و رو به زوال شهری در کانون توجه سیاست شهری قرار دارد که از طریق توسعه های مجدد شهری صورت گرفته است. در واقع توسعه مجدد شهری کماکان نگاه بازسازی و مداخلات کالبدی را مد نظر دارد، اما توجه به مکانیزم های اجرایی و مالی نوسازی، چارچوب های حقوقی- قانونی و نگاه درآمدزایی به امر مرمت شهری از ویژگی های این نگرش مرمت است. توسعه مجدد، آمیخته ای از نگاه بازسازی، بهسازی و بازآفرینی در مرمت شهری است. مقوله مشارکت و دخالت همه گروه های ذی نفع و ذی نفوذ در این رویکرد، امری مهم قلمداد می شود. (حاجی پور، ۱۳۸۶) نظریه های بهسازی و بازآفرینی بافت های کهن و قدیمی شهرها را در تفکرات اندیشمندانی نظیر جان راسکین، فردریش انگلس، کامیلوزیته، لوکوربوزیه، ابنزرهاوارد، لوئیز مامفورد، کوئین لینچ و برخی دیگر می توان دید. حدود چهار دهه طول کشید تا کشورهای توسعه یافته به مداخله در مراکز ارزشمند قدیمی و تاریخی با هدف تجدید حیات (بازآفرینی) و روان بخشی پردازند که این چهار دهه از منشور آتن (۱۹۳۳) تا منشور آمستردام (۱۹۷۵) را شامل می شود. سه دهه آخر قرن بیستم، با جریانی در «مرمت و حفاظت شهری» همراه است که آن را در وهله اول می توان « تجدید نسل شهرها» نام نهاد. باید گفت که « تجدید نسل شهرها» قبل از آنکه تبدیل به شعاری در دست شهرسازان نسل نو بشود، ریشه در عوض شدن خود نسل شهروندان، و به تبع آن شهرسازان دارد. (لطفی، ۱۳۹۰) در

حالت کلی بازآفرینی سعی دارد با بررسی موقعیت، شرایط محیطی، اجتماعی- فرهنگی و اقتصادی به تجدید حیات مکان‌هایی بپردازد که به مرور زمان فرسوده شده و کارایی لازم را ندارند. همچنین، به نحوی که احیای کالبدی و عملکردی توامان به وقوع بپیوندد، باعث افزایش کیفیت‌های محیطی شود. (سجادزاده و زلفی گل ۱۳۹۴) مطالعات و تجارب صورت گرفته در زمینه نوسازی و بهسازی بافت‌های شهری، نشان‌دهنده تکامل رویکردهای متداول "نوسازی شهری" با محوریت تجدید حیات بافت‌های آسیب‌دیده در مقیاس محله با تاکید بر مشارکت مردم است. (حیبی و سید برنجی ۱۳۹۲) بسیاری از طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری که در طول چند دهه گذشته تهیه شده، به علل مختلف ناکارآمد بوده و محقق نشده یا درصد جزئی از آن اجرا شده اند و چنانچه اجرا شده اند، پیامدهای فرهنگی اجتماعی مؤثری دربر نداشته و بعضاً دارای پیامدهای منفی بوده است. این درحالی است که فارغ از زمان و هزینه فرصت‌های قابل توجه، مسیر و جهت مشخصی برای این امر مهم توسط مدیریت شهری ترسیم نشده و سازما نها و ارگان‌های ذیربط نیز به وظایف و تکالیف تعیین شده عمل نمیکنند. مطالعه آسیب‌ها و معضلات بافت‌های تاریخی و فرسوده شهری از اهمیت و ضرورت بالایی برخوردار می‌باشد، زیرا این معضلات و مشکلات در دراز مدت می‌تواند برای مدیریت شهری، ایجاد هزینه کرده و مشکلات بیشتری را به وجود آورد که نهایتاً منجر به پدید آوردن فضاهای فاقد امنیت کافی و ناامن گردد. بنا بر مطالب تشریح شده دو پرسش مطرح می‌شود:

- ۱- به چه دلیل بافت‌های فرسوده شهری نیازمند تغییرات اساسی و بنیادین در ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و ... هستند؟
  - ۲- راه‌های برون رفت از وضع موجود و رونق بخشی به بافت‌های قدیمی شهر شوشتر کدامند؟
- هدف پژوهش بررسی زمینه‌های موثر در بازآفرینی پایدار بافت فرسوده شهر شوشتر و شناسایی راه‌های برون رفت از وضعیت موجود می‌باشد.

### فرضیه

- به نظر می‌رسد عدم توجه به بافت فرسوده شهر باعث تنزل در این محله و تاثیر منفی بر فرهنگ و زندگی ساکنین آن می‌شود.
- به نظر می‌رسد توجه به وضعیت اقتصادی و اجتماعی و کالبدی بافت‌های قدیمی باعث رونق بخشی در این مناطق می‌شود.

## مبانی نظری

از مهمترین دیدگاه‌هایی که در رابطه با بافت‌های قدیمی طی دو قرن اخیر مورد توجه دانشمندان و شهرسازان بوده است عبارتند از: مکتب گرایی، آرمان گرایی، فن گرایی، انسان گرایی، سازمندگرایی، کارکردگرایی، مدرنیسم، پست مدرنیسم، کل‌گرایان نظریه توسعه پایدار شهری است. در جدول شماره ۱ این دیدگاه‌ها به اختصار توضیح داده شده است.

جدول ۱. دیدگاه‌های مؤثر در بازآفرینی شهری

<p>-توجه به میراث فرهنگی و جلوگیری از نابودی تاریخ گذشته</p> <p>-توجه به فرهنگ ملی و سنت‌های قدیمی در توسعه شهری و بهسازی و مرمت</p> <p>-تکمیل بناها به سبک گذشته و کاربری موزه‌ای و مرمت بافت و بناهای شهری</p> <p>-توجه به طبیعت و فرهنگ</p> <p>-توجه به حرکت انسان در فضاهای شهری</p>	<p>مکتب فرهنگ گرایی</p>
<p>-الهام از شالوده‌های پنهان و بارز کردن آن‌ها در بهسازی و نوسازی شهری</p> <p>-بهبود محیط شهری و شرایط زیستی ساکنان با مشارکت شهروندان</p> <p>-مطرح نمودن طرح‌های مرمتی با طرح‌های آمایش و شناخت محیط جغرافیایی</p> <p>-انجام بهسازی و نوسازی براساس بافت ارگانیک و سلسله مراتب عملکردی شهر قدیم و انطباق مکان و زمان در بنا یا مجموعه‌های شهری با حضور مطالعه‌های برنامه ریزی شهری</p>	<p>مکتب انسان گرایی</p>
<p>-معتقد است که کلیتی که از آن به عنوان بافت قدیمی یاد می‌شود مجموع‌های همگن و هم ارزش نیست، بلکه طیف وسیعی از ارزشمندترین عرصه‌ها و مجموعه‌های تاریخی تا بخش بسیار فرسوده بافت شهری، که در برخی موارد حتی فاقد ارزش نگهداری را در بر میگیرد.</p>	<p>دیدگاه بینابینی یا واقع‌گرا</p>

مأخذ: زنگی آبادی و مؤیدفر، ۱۳۹۱

بررسی سیر تحول سیاست‌های بهسازی و نوسازی شهری بویژه از قرن نوزدهم تا به امروز، نشانگر این است که در هر دوره ای بر اساس شرایط زمانه، رویکرد و نوع نگاه خاصی در امر مداخله در بافت‌های قدیمی و تاریخی غلبه داشته است. رویکردهای مرمت و بهسازی شهری در سیر تحول و تکامل خود از بازسازی، باززنده سازی، نوسازی و توسعه مجدد به بازآفرینی و نوزایی شهری تکامل یافته و در این مسیر گذاری را از حوزه توجه صرف به کالبد به عرصه تاکید بر ملاحظیات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، و هنری تجربه کرده اند. (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹) در جدول شماره ۲ خلاصه سیر تحول رویکردهای مرمت و حفاظت شهری آمده است.

جدول ۲. خلاصه سیر تحول رویکردهای مرمت و حفاظت شهری

مرحله	زمان	رویکرد	اقدامات اجرایی	نوع اقدامات
اول	دهه ۱۹۵۰	بازسازی شهری	بازسازی ویرانه های ناشی از جنگ جهانی دوم	پرداخت به عملکرد سکونت، و تأمین نور و هوا و بهداشت به معنای عام آن، عملکردکرد گرابی در قالب قوانین منطقه بندی، اولویت به حرکت ماشین، اجرای پروژه های ضربتی مسکن انبوه
دوم	دهه ۱۹۶۰	باززنده سازی (تجدید حیات شهری)	توجه به فعالیت تجدید حیات «توانمندسازی»، تثبیت «نوسازی اجتماعی»	تشکیل «اتحادیه های رشد» و درگیر ساختن سرمایه گذاران، شهرداران، و عوامل اجرایی علاوه بر جنبه های کالبدی، جنبه های اقتصادی نیز مورد تأکید قرار گرفت
سوم	دهه ۱۹۷۰	نوسازی شهری	ساماندهی بافت های رو به زوال	توسعه قوانین، نهادها و مؤسسات مسئول، به ویژه تمرکز زدایی و واگذاری قدرت بیشتر به دولتهای محلی
چهارم	دهه ۱۹۸۰	توسعه مجدد یا بازآفرینی اقتصاد مدار	تأکید بیشتر بر نقش مشارکت نگرش اقتصادی به بافت ها و محلات فرسوده در دهه ۱۹۸۰ پروژه های بازآفرینی اساساً بر نوسازی اقتصادی و فیزیکی متمرکز هستند	نگاه بازسازی و مداخلات کالبدی با توجه به مکانیزم های اجرایی و مالی نوسازی، چارچوب های حقوقی-قانونی و نگاه درآمدزایی به امر مرمت شهری، مشارکت و دخالت همه گروه های ذی نفع و ذی نفوذ، گذار به دموکراسی و شهرسازی مردم سالارانه، حفاظت از ساختارهای موجود به کمک اهالی و مالکان، و ارتقاء سطح خدمات و بهبود وضعیت زیرساختها با حمایت دولت
			تلاش برای پیوند فعالیت های اقتصادی و بهبود زیست محیطی با حیات فرهنگی و اجتماعی تغییر و تحولات اقتصادی	بازساخت اقتصاد محلی، افزایش فرصت های شغلی، بهبود توزیع ثروت، پرورش استعدادها، افزایش مالیات و مستغلات محلی، جذب سرمایه گذاری های داخلی، اشتغال زایی مستقیم و غیر مستقیم تنوع مشاغل و نیروی کار (سطح مهارت ها)، تحرک در توسعه مناطق کسب و کار، مراکز خرده فروشی و تفریحی جدید، تقاضای بسیار برای استفاده از خدمات تفریحی، گردشگری و فرهنگی

<p>بهبود کیفیت زندگی و روابط اجتماعی، کاهش جرم و جنایت، غلبه بر بدنام سازی و محرومیت اجتماعی، تغییر نگرش و ادراک ساکنین از محل سکونت خویش، تلاش در جهت ایجاد تعادل و هماهنگی میان بنیان های زندگی اجتماعی در این بافتها با استفاده از پویش اجتماعی مردم و مشارکت آنها، افزایش فعالیت های داوطلبانه، دستیابی به سطح آموزش بالا، حفظ تحصیل کرده ها در محل، کاهش جدایی گزینی اجتماعی</p>	<p>تغییر و تحولات اجتماعی</p>	<p>بازآفرینی شهری</p>	<p>دهه ۱۹۹۰</p>	<p>پنجم</p>
<p>سازماندهی مجدد ساز و کارهای تصمیم سازی از طریق تفاهم دموکراتیک، افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت، تأکید بر مشارکت های منطقه ای گوناگون، توجه به تعاملات میان سازمان ها و نهادها، افزایش فعالیت سرمایه های اجتماعی و شبکه هایی که عملکرد جمعی دارند</p>	<p>حکمروایی</p>			
<p>حل مسائل مرتبط با فرسودگی کالبدی همراه با اراضی جدید و ضروریات متناسب، توسعه اراضی درونی شهرها که قبلاً موضوع توسعه هایی بوده اند (brownfield)</p>	<p>تغییر و تحولات کالبدی</p>			
<p>ارتقاء کیفیت محیط زیست، ارتقاء توسعه متوازن و مدیریت اقتصاد جامعه و محیط زیست، بهبود کیفیت بافت شهری و محیط طبیعی</p>	<p>پذیرفتن لزوم اجرای کار مطابق با اهداف زیست محیطی و کالبدی توسعه پایدار</p>			
<p>احیا ابعاد فرهنگی-هنری با رهیافت به احیایی اقتصادی و سرزندگی اجتماعی و ایجاد محیط های سرزنده سعی در حل اختلاف و کشمکش میان توسعه های درونی و بیرونی و در همین حال، پذیرش الگوهای جدید فعالیتی در شهر درونی، شهر دوران «نوزایی» از یک سو به اصول مردم سالاری و زندگی انسانی توجه می کند، و از سوی دیگر، در مقیاسی جهانی مورد توجه بازارها، و شهروندان جهانی قرار داشته است. توسعه شهرها در چهارچوب «شهر موجود»</p>	<p>تغییر الگوهای اجتماعی اهمیت توسعه پایدار تأثیر عصر اطلاعات</p>	<p>رنسانس یا نوزایی شهری</p>	<p>دهه ۲۰۰۰</p>	<p>ششم</p>

مأخذ: رنجبر، ۱۳۹۳

### بافت فرسوده شهری :

فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت های شهری است. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری آن بافت به وجود می آید، پیامد فرسودگی بافت که در نهایت به از بین بردن منزلت آن در

اذهان شهروندان منجر میشود، در اشکال گوناگون از جمله کاهش و یا فقدان شرایط زیست پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیساتی قابل دریافت و نواحی شناسایی است فرسودگی شهری میتواند ترکیبی از فرسودگی کالبدی، فرسودگی عملکردی به لحاظ اجتماعی، اقتصادی و.. و فرسودگی محیطی (محیط زیست ناسالم) باشد. این فرسودگی میتواند خود را در قالب مشکلاتی چون بدمسکنی و فقر زیست محیطی، گروههای ناهنجار اجتماعی، توزیع ناعادلانه منابع، تفاوت های طبقاتی و رکود اقتصادی بروز دهد (چپمن، ۱۳۸۶)

در حال حاضر، بافت های ناکارآمد شهری به عنوان جزئی از پیکره شهر، جزء محدوده های آسیب پذیر در برابر مخاطرات طبیعی به شمار می آیند که نیازمند برنامه ریزی و مداخله هماهنگ برای سامان یابی هستند. مشخصه ی این بافت ها، ناپایداری و مجموعه ای از نارسایی های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و غیره است. (ایزدفر، ۱۳۹۹)

### بازآفرینی پایدار شهری :

بازآفرینی شهری شامل تعاریف مختلفی است اما به طور کلی بازآفرینی که بر جنبه های مختلف بازآفرینی شهری تاکید می کند به عنوان چشم انداز جامع و یکپارچه و اقدامی که منجر به حل مشکلات شهری می شود تعریف شده و مسائلی را دنبال می کند که در مورد بهبود پایدار شرایط اقتصادی، فیزیکی، اجتماعی و زیست محیطی منطقه است (Roberts, 200)

بازآفرینی شهری، یک اصطلاح عام است که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، مقتدرسازی و روانبخشی شهری را در برمی گیرد. (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱) بازآفرینی شهری به مفهوم احیا، تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهر است. لودویکو کوارونی به عنوان نظریه پرداز مرمت شهری نیز معتقد است بازآفرینی شهری، امری چند وجهی است که همه وجوه اقتصادی، اجتماعی و کالبدی را شامل می شود و احیا و نوزایی باید از جنبه های گوناگون صورت پذیرد. از نظر وی، پویایی در بافت های تاریخی خصوصا از نظر اقتصادی، بسیار با اهمیت است.

### پیشینه پژوهش:

پژوهش های گسترده ای در خصوص بازآفرینی و احیاء بافت های فرسوده در سراسر دنیا صورت گرفته است. در ایران نیز صاحب نظران و متخصصین این حوزه مطالعات و تحقیقات فراوانی در این زمینه انجام داده اند.

هاشمی و همکاران (۱۳۹۷) در پژوهشی با عنوان «مقایسه تطبیقی تجارب پردازنده‌های محرک توسعه با رویکرد بازآفرینی شهری در شهرهای منتخب جهان» با بررسی پردازنده‌های محرک توسعه در شهرهای منتخب جهان (انگلیس، هلند و ایران) به مقایسه معیارها و زیرمعیارها و گزینه‌ها، به این نتیجه رسیده‌اند که در سطح معیارها مهمترین عامل موفقیت پردازنده‌های موصوف تکیه بر معیارهای اجتماعی و اقتصادی است. اما به صورت جزئی‌تر عواملی چون بهبودی محیطی (معیارهای زیست محیطی)، فضای همگانی (معیار اجتماعی)، بازیگران اقتصادی، برندسازی و بهبود مسکن (معیار اقتصادی) خدمات عمومی، توجه به زمینه و بافت و در نهایت بهره برداری از زمین (معیار کالبدی) از مهمترین عوامل اجرای بهینه پردازنده‌های محرک توسعه است.

مطوف و خدائی در تحقیقی تحت عنوان «الگوهای رونق بخشی، نوسازی و بهسازی بافتهای فرسوده شهری» به تبیین انواع بافتهای آسیب پذیر و شاخص‌های شناسایی و ویژگی عمومی بافتهای فرسوده و علل پیدایش این گونه بافت‌ها پرداخته، سپس الگوی تولید طرح، طرح ویژه نوسازی بافت فرسوده، الگوی تولید زمین، پروژه‌های نوسازان، الگوی تولید سرمایه، کاربری‌های ارزش آفرین، الگوی تولید ساختمان و ساز و کارهای صنعتی در ساخت را به عنوان الگوهای برون رفت از وضع موجود و رونق بخشی به نوسازی بافت فرسوده برشمرد.

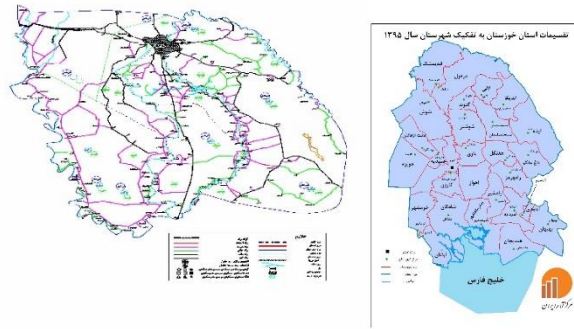
### روش پژوهش:

این تحقیق از نوع کاربردی است و از جنبه ی ماهیت و اهداف درونی از جمله تحقیقات توصیفی-تحلیلی به شمار می آید چرا که به تشریح و تبیین دلایل چگونگی بودن و چرایی وضعیت مساله می پردازد. در این تحقیق، از مطالعه ی اسناد کتابخانه ای نیز استفاده شده است و با استفاده از مدل **swot** به تجزیه و تحلیل دادها و ارائه راهبردها و راهکارهایی با حل مسئله پرداخته شده است.

### شناخت محدوده مورد مطالعه :

در شکل ۱ منطقه مورد مطالعه نمایش داده شده است.





شکل ۱- منطقه مورد مطالعه

شوشتر شهری است که به گفته مورخان بیش از هفت هزار سال قدمت دارد. معماری ایرانی باستانی این کهن شهر در نوع خود بی نظیر است. در محدوده بافت قدیمی شهر شوشتر بیش از ۲۶۰ اثر تاریخی به ثبت رسیده است. برخی از این آثار به ثبت جهانی و ملی نیز رسیده اند. از جمله این آثار می توان سازه های آبی، خانه های تاریخی، ساباط ها و ... را نام برد. خانه های تاریخی بیشتر به زمان صفویه و قاجار برمی گردند. این خانه ها معماری، فرهنگ، هنر و زندگی را به نمایش می گذارند که پس از احیاء و بازآفرینی می توانند فضای آرام بخشی را برای و ارتباط با گذشتگان بوجود آورند. اما متأسفانه این گنجینه های تاریخی در حال تخریب می باشند و سال های سال است که بدون هیچ گونه مرمت و بازسازی روند تخریب و نابودی را طی می نمایند. محدوده تاریخی و قدیمی شوشتر از قلعه سلاسل تا سازه های آبی و از سوی دیگر تا بقعه امام زاده عبدالله را در برمی گیرد. وجود کاروانسراها، بازارهای قدیمی، سراها، مدارس قدیمی، آسیاب های آبی و ... بیانگر این است که شهر شوشتر همواره در طول تاریخ از رونق ویژه ای برخوردار بوده است. بافت های قدیمی و فرسوده از امکانات و عوامل رشد مساوی در مقایسه با دیگر محله های شهری در طول زمان برخوردار نبوده و نیستند، همین امر سبب به وجود آمدن تفاوت های آشکاری از نظر کالبدی، فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی نسبت به بخش های دیگر شهر شده است. یکی از مشکلات مهم در مورد این بافت ها، فقدان برنامه ای جامع، برای بازآفرینی و احیاء این بخش از شهرها می باشد.



جدول (۲): بررسی نحوه مشارکت مردم و شیوه مداخله دولت در انواع بافت های شهری

نوع بافت	شیوه مداخله دولت	نحوه مشارکت مردم
بافت های تاریخی و معتبر	دخالت کامل دولت از طریق نهاد های مربوطه	همکاری در فروش برخی از واحدهای مسکونی و یا تجاری برای گسترش معابر، تجمع اراضی داخل بافت، ایجاد موسسات خدمات رفاهی و تخلیه بافت.
بافت های پراکنده تاریخی و غیر از آن	ورود دولت برای تهیه طرح تفصیلی با رعایت حال مردم و نیت نگاه داشت جمعیت ساکن و تسهیل تداوم سکونت و فعالیت در بافت از طریق بهسازی و معابر و ایجاد فضاهای لازم خدماتی و...	مشارکت مردم که می تواند با تشکیل گروههای همسایگی در سطح کوچه و یا گذر و... باشد. برای همکاری با دولت به منظور تسهیل فروش بخش هایی از بافت که صرفاً به امر ایجاد معبر و یا فضاهای عمومی تخصیص می یابد و جای دادن مالکان و ساکنان در داخل بافت ها، از جمله اختصاص وام های مناسب بازسازی، ارائه تراکم های اضافی تشویقی، بخشودگی واگذاری آب و برق، گاز و تلفن و... نتیجه غایی: فعال کردن بافت ها و ایجاد مجموعه های مسکونی مناسب با فرهنگ و خصوصیات اجتماعی ساکنان.
بافت های فرسوده فاقد ارزش تاریخی	دخالت دولت برای تهیه طرح تفصیلی مناسب و اصلاح معابر و ایجاد نهادها و موسسات رفاهی و خدماتی مورد نیاز، از طریق هدایت گروههای اجتماعی فاقد مسکن به این بافت ها و تغییر ماهیت اجتماعی و ایجاد محیطی مناسب برای زندگی گروه های از اقل شمار کم درآمد جامعه و...	در چنین مناطقی با دو گروه از مردم مواجه هستیم: گروه اول مالکان واحدهای مسکونی و دیگری ساکنان که بایکدیگر متفاوت هستند. گروه اول مشتاق فروش و دریافت وجه مربوطه خود هستند، زیرا مدتها قبل محله را ترک کرده اند و منتظر خریدارند و گروه دوم که مخالف برهم خوردن شرایط موجودند و طبیعتاً با هر تغییری مقابله می کنند. این گروه شرایط بهسازی را نه مناسب شرایط اقتصادی خود می دانند و نه حاضر به همکاری خواهند بود. در چنین منطقه ای ورود دولت به عنوان اجرا کننده کل پرونده بازسازی به مصلحت نیست، ولی لازم است با تهیه پروژه هایی، زمینه های مشارکت بخش خصوصی و حضور آنها را به میدان باز سازی بافت ایجاد کرد. احداث معابر، ایجاد خدمات شهری مورد نیاز منطقه و احداث چند مجموعه مسکونی توسط شرکت های دولتی امکان حضور بخش خصوصی یا بخشی از مالکان منطقه را فراهم خواهد کرد.
بافت های فرسوده جدید الاحداث حاشیه های شهری	دولت به عنوان حکم حکومتی می بایست این مناطق را به رسمیت بشمارد و نسبت به تهیه طرح های ساماندهی در آنها اقدام نماید. طرح های ساماندهی شامل: احداث معابر مناسب، خدمات رسانی به منطقه و صدور سند و... خواهد بود. این عوامل هریک به تنهایی برای تشویق ساکنان به همکاری و مشارکت در سامان دادن منطقه کیفیت می کند، و در هر دو مورد ضرورت ایجاد نهاد لازم برای ایجاد زمینه مشارکت وجود دارد.	در این مناطق با اینکه با یک هیأت شهری منسجم روبرو نیستیم ولی منطقه از گروههای قومی و طایفه ای تشکیل می گردد که در داخل خود از انسجام لازم برخوردارند اما در رابطه با یکدیگر ممکن است تضادها و تقابل های زیادی داشته باشند. مهم این است که در این گونه از مناطق رانت های فراوانی برای مشارکت و حضور مردم در اجرای پروژه های مورد نظر دولت وجود دارد و از آنجا که جابه جایی و گستراندن آنها در داخل شهر مورد توصیه هیچ جامعه شناسی قرار نمی گیرد لذا سامان دادن آنها در همان منطقه مورد توجه است ولی ضرورت ارائه خدمات شهری می تواند مشارکت در اجرای طرح ساماندهی را میسر سازد. نکته مهم در این زمینه ایجاد نهاد مشارکت جوی دولتی است و دیگر تشکیل نهاد مردمی با حضور و مشارکت (به صورت انجمن) خود ساکنان می باشد.

مأخذ: (طالب، ۱۳۸۰ ص ۷)

در راستای هر چه مستحکم تر کردن رابطه سه عنصر اصلی (دولت، نهادهای عمومی و مردم) در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری می توان موارد زیر را در نظر گرفت:

- درگیر کردن هرچه بیشتر ساکنان این گونه بافت ها با پروژه ها و طرح های توانمند سازی.
- ایجاد فضاهای پرسش و پاسخ نهادهای عمومی با شهروندان برای اجرایی شدن پروژه ها در اجتماعات محلی.
- شکل گیری هیأت های منصفه شهروندی و سیمینارهای تبادل اطلاعات در فضای هر محله و ناحیه.
- تهیه طرح های بهسازی پس از مشورت، تأمل و مشاوره و بخصوص پس از بررسی های دقیق مالی، با نظر کلیه اعضای محل.

### - مدل *SWOT*<sup>۳</sup>

مدل راهبردی *SWOT* تجزیه و تحلیل و شناسایی نظامند عواملی است که راهبرد باید بهترین سازگاری را با آنها داشته باشد. منطق رویکرد مذکور این است که راهبرد اثر بخش باید قوت ها و فرصت های سیستم را به حداکثر، ضعف ها و تهدیدها را به حداقل برساند. این منطق اگر درست بکار گرفته شود نتایج بسیار خوبی برای انتخاب و طراحی راهبرد اثر بخش خواهد داشت این مدل یکی از ابزارهای استراتژیک تطابق نقاط قوت و ضعف درون سیستمی با فرصت ها و تهدیدات برون سیستمی است (هریسون و همکاران، ۱۳۸۲). روش تحلیلی سوات با شناسایی و تحلیل عوامل بیرونی و درونی آغاز می گردد، منظور از عوامل بیرونی کلیه عواملی است که در خارج از منطقه قرار دارند ولی بر آن تاثیر دارند این عوامل به عنوان تهدیدها و فرصت ها مشخص می شوند. کارایی، سرعت و ظرفیت تطبیق عوامل درونی با محیط بیرونی همراه با رقابت با مناطق و شهرهای دیگر نقاط قوت و ضعف شهر را منعکس می کنند. نقاط قوت و ضعف باتوجه به عوامل متعدد مشخص می شوند، این نقاط قوت و ضعف در مقابل تهدیدها مقاومت می کنند یا بر آنها غلبه می نمایند و از فرصتها جهت بهبود شرایطی استفاده می شوند. خط مشی ها به عنوان واسطه عمل می کنند و تعاملات بین عوامل بیرونی و درونی را تحت تاثیر قرار می دهند (ضیاخواه، ۱۳۸۰).

### - روش استفاده از مدل *SWOT*

به طور کلی ماتریس سوات به نمایش در آمده است. ماتریس سوات استراتژیهای چهارگانه و نیز نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدیدها را نمایش می دهد، استراتژی ها دارای عنوان های *SO*، *WO*، *ST*، *WT* می باشند. این ماتریس فرایند مربوط به تدوین سیاستها و استراتژیهای توسعه است که باتوجه به نوع واکنش و تقابل و نحوه تعامل هر عامل داخلی و خارجی با لحاظ نمودن جهات قبلی با چهار منطقه با چهار نوع استراتژی متفاوت، می توان ماتریس سوات را ترسیم کرد. بنابراین این ماتریس باید بتواند نقاط قوت و فرصت را حفظ، و نقاط ضعف را تبدیل به قوت یا حذف و تهدیدها را خنثی کند. ماتریس نقاط قوت و ضعف، فرصت ها و تهدیدها از ابزارهای مهمی در فرایند تدوین راهبرد هستند که به وسیله آن اطلاعات ماتریس های ارزیابی عوامل درونی و بیرونی با یکدیگر مقایسه می شوند (قادری، ۱۳۸۸: ۲۰). از مقایسه فرصت ها و نقاط قوت، راهبردهای (*SO*) حاصل می شود. به همین ترتیب از مقایسه نقاط قوت و تهدیدها، راهبردهای قوت- تهدید (*ST*)، از مقایسه نقاط ضعف و فرصت ها استراتژی و راهبرد های ضعف-

<sup>1</sup> - citizen report

<sup>2</sup> - work ship

<sup>3</sup> - strengths, weaknesses, opportunities, threats

فرصت (*WO*) و از مقایسه نقاط ضعف و تهدیدها، راهبردهای ضعف-تهدید (*WT*) به دست می آید (زمانی و همکاران، ۱۳۸۸).

**استراتژی های SO:** این استراتژی ها به منظور حداکثر استفاده از قوت های موجود برای بیشترین استفاده از فرصت های محیطی طراحی می شوند. به عبارتی دیگر این استراتژی ها، استراتژی های خاص رقابتی بوده و از نقاط قوت جهت بهره برداری مفید و بهتر از فرصت ها استفاده می شود.

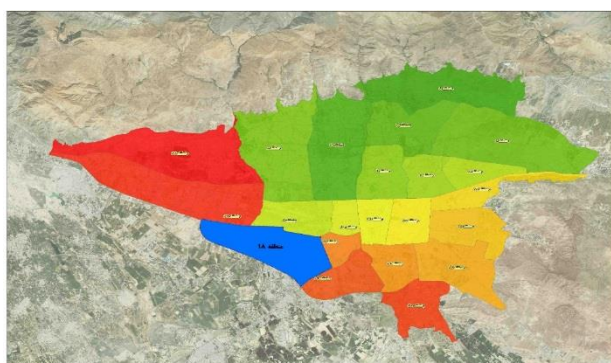
**استراتژی های ST:** این استراتژی ها به منظور حداکثر استفاده از قوت های موجود برای به حداقل رساندن تهدیدهای عوامل بیرونی طراحی می شوند. به عبارتی دیگران تهدیدها را با استفاده از استراتژی نقاط قوت بی خطر می کنند.

**استراتژی های WO:** این استراتژی ها به منظور حداقل نمودن ضعف های داخلی برای بیشترین استفاده از فرصت های محیطی طراحی می شوند. به عبارتی دیگر در این استراتژی ها از فرصت ها، جهت کم رنگ نمودن و یا از بین بردن نقاط ضعف استفاده می شود.

**استراتژی های WT:** این استراتژی ها به منظور حداقل نمودن ضعف های داخل برای حداقل نمودن اثرات تهدیدهای طراحی می شوند. به عبارت دیگر این استراتژی ها، استراتژی های بقاپذیری در محیط بوده و جهت به حداقل رساندن نقاط ضعف و اجتناب از تهدیدها است.

### محدوده مورد مطالعه

منطقه ۱۸ شهرداری تهران یکی از مناطق شهری تهران است که در جنوب غربی این شهر واقع شده است. این منطقه از خیابانها و محلات خلیج فارس شمالی و جنوبی، نوروزآباد، شادآباد، کوی ۱۷ شهریور یا (کوی مهرزاد)، سعیدآباد، شمس آباد، تولیددارو، شهرک ولی عصر شمالی و جنوبی (شهرک ولیعهد سابق)، یافت آباد شمالی و جنوبی (تهرانیه)، ابراهیم آباد، ارشد آباد، ترک آباد، عرب آباد، شهرک قائم، شهرک صادقیه، شهرک صاحب الزمان، شهرک مسلمین، بهداشت، شهرک امام خمینی، بازار آهن، گلدسته، شهرک دانش و کوی فردوس تشکیل شده است. جمعیت این منطقه براساس سرشماری سال ۱۳۹۰ ایران، ۳۹۱،۳۶۸ نفر (۱۱۵،۱۵۱ خانوار) شامل ۱۹۹،۶۲۳ مرد و ۱۹۱،۷۴۵ زن می باشد.



شکل (۲): موقعیت محدوده مورد مطالعه

## یافته های حاصل از تحلیل SWOT

### ارزیابی محیط درونی (نقاط قوت و ضعف) و بیرونی (فرصت ها و تهدیدها)

در این پژوهش برای انجام تجزیه و تحلیل *Swot* و برای شناسایی و تعیین نقاط قوت و ضعف و فرصت ها و تهدیدهای محدوده مورد مطالعه، ابتدا به کمک مطالعه میدانی از افراد آگاه و ساکنان بافت فرسوده این منطقه، اطلاعات مورد نیاز جمع آوری شد. سپس با در نظر گرفتن پاسخ های داده شده و بازدید دوباره برای کنترل صحت و دقت پاسخ ها از محل به عمل آمد و اطلاعات تکمیلی از طریق مصاحبه با ساکنان به دست آمد. در نهایت به تعیین مهم ترین عوامل تأثیرگذار درونی و بیرونی بر کارکردها، بافت و ساخت محدوده، اقدام شد. به منظور ارزیابی میزان تاثیرات هرکدام از عناصر و عوامل تشکیل دهنده ماتریس های نقاط قوت و ضعف، ابتدا به مقایسه دودویی عناصر ماتریس، وزن و ضریب اهمیت اولیه ای برای هرکدام از نقاط قوت و ضعف شناسایی شده، تعیین شده است. در ردیف رتبه بندی باتوجه به اهمیت هرکدام عوامل تعیین شده، امتیاز نمره از ۱ تا ۴ تخصیص داده شده است. از حاصل ضرب وزن اولیه هر عامل بر رتبه آن، امتیاز نهایی یا امتیاز وزنی عوامل به دست آمده است. بعد از این مرحله به ارزیابی، شناسایی و مشخص کردن آثار محیط خارجی (فرصتها و تهدیدها) چالشها و فرصتهای فراروی بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده این منطقه پرداخته شد و باتوجه به تاثیرات هریک از عوامل به رتبه بندی و وزن دهی آنها داده شد.

جدول (۳): ماتریس ارزیابی نقاط ضعف و قوت ناشی از عوامل درونی

امتیاز نهایی	نمره	ضریب (نرمال شده)	عوامل درونی
۰,۲۸	۴	۰,۰۷	<i>S1</i> - وجود تجهیزات شهری شامل: آب، برق و
۰,۲۴	۴	۰,۰۶	<i>S2</i> - امکان دسترسی آسان به بازار و سایر نقاط شهر
۰,۱۰	۲	۰,۰۵	<i>S3</i> - علاقه ساکنین به نوسازی بافت فرسوده شهر
۰,۱۸	۳	۰,۰۶	<i>S4</i> - بالا بودن احساس تعلق به محله به دلیل مالکیت مسکن
۰,۲۱	۳	۰,۰۷	<i>S5</i> - نبود کاربری های نامناسب در داخل بافت مسکونی
۰,۱۶	۴	۰,۰۴	<i>S6</i> - افزایش سرانهی مسکونی و جبران کمبودهای ناشی از ریزدانی بافت
۰,۱۲	۳	۰,۰۴	<i>S7</i> - قیمت مناسب زمین در بافت
۰,۱۲	۴	۰,۰۳	<i>S8</i> - کمی فاصله، بین واحدهای مسکونی در بافت با هسته های خدماتی و اداری
۰,۱۲	۳	۰,۰۴	<i>S9</i> - تهیه طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر
۰,۱۲	۳	۰,۰۴	<i>S10</i> - وجود اراضی کافی
۰,۰۶	۱	۰,۰۶	<i>W1</i> - وجود بزه کاری
۰,۱۰	۲	۰,۰۵	<i>W2</i> - کمبود خدمات و امکانات
۰,۱۶	۴	۰,۰۴	<i>W3</i> - آشفتگی سیما و منظر شهری و نامناسب بودن قطعات به دلیل شکل ارگانیک بافت
۰,۲۱	۳	۰,۰۷	<i>W4</i> - عدم فعالیت جهت آگاهی شهروندان
۰,۲۰	۴	۰,۰۵	<i>W5</i> - پایین بودن سواد و عدم تجانس اجتماعی
۰,۱۵	۳	۰,۰۵	<i>W6</i> - نبود سیستم های ایمنی و مدیریت بحران در اطفاء حریق در واحدهای مسکونی
۰,۰۸	۲	۰,۰۴	<i>W7</i> - وجود رفتار نابهنجار در نقاط خاصی از بافت
۰,۲۰	۴	۰,۰۵	<i>W8</i> - عدم اطلاع رسانی راجع به فعالیتها
۰,۰۸	۲	۰,۰۴	<i>W9</i> - نبود یا کمبود تسهیلات لازم مانند خط کشی خیابان و چراغ مخصوص عابر برای گذر عابران پیاده از عرض معابر پیرامون بافت
۰,۰۶	۲	۰,۰۳	<i>W10</i> - پایین بودن منزلت اجتماعی و خود باختگی اجتماعی و افزایش محلات فقیر نشین با ورود مهاجران

۲,۹۴		۱,۰۰	مجموع
------	--	------	-------

مأخذ: مطالعات میدانی نگارنده

جدول (۴): ماتریس ارزیابی فرصت ها و تهدیدات ناشی از عوامل بیرونی

امتیاز نهایی	نمره	ضریب (نرمال شده)	عوامل بیرونی
۰,۱۵	۳	۰,۰۵	O1- نزدیکی به مراکز خرید شهر
۰,۲۱	۳	۰,۰۷	O2- وجود مناطق سکونتگاهی در اطراف
۰,۱۸	۳	۰,۰۶	O3- ایفای نقش مشارکتی با نهادهای غیر دولتی در مدیریت و برنامه ریزی شهر
۰,۱۶	۴	۰,۰۴	O4- واقع شدن در جنوب شهر تهران و حاشیه ای بودن
۰,۱۵	۳	۰,۰۵	O5- تلاش جهت کاهش تفاوت‌های ناشی از ملاک‌های قومی جنسی
۰,۲۱	۳	۰,۰۷	O6- ایجاد نهادهای خدماتی فرا منطقه ای
۰,۲۴	۳	۰,۰۸	O7- توجه به فضاهای فرهنگی، هنری، ورزشی و فراغتی در بافت های فرسوده و ارائه محدودیت زمانی در رفع مشکلات آن ها در قانون برنامه پنجم توسعه کشور.
۰,۲۴	۴	۰,۰۶	O8- امکان اشتغال در مناطق اطراف
۰,۱۲	۲	۰,۰۶	O9- امکان مشارکت مالکین در ساماندهی بافت فرسوده از طریق اعطای تسهیلات مالی و اعتباری
۰,۱۰	۲	۰,۰۵	O10- پتانسیل ایجاد مشارکت مردمی به دلیل جوان بودن جمعیت
۰,۱۰	۲	۰,۰۵	T1- عدم توجه به بهسازی بافت‌های فرسوده
۰,۱۲	۳	۰,۰۴	T2- ابهام در ضوابط و مقررات شهرسازی مربوط به ساماندهی نمای شهری
۰,۱۲	۳	۰,۰۴	T3- نگرش منفی سایرین نسبت به سکونت در منطقه
۰,۲۰	۴	۰,۰۵	T4- عدم آگاهی نسبت به حقوق شهروندی
۰,۱۶	۴	۰,۰۴	T5- عدم حمایت‌های فنی و مالی از ساخت و سازها
۰,۰۹	۳	۰,۰۳	T6- پایین بودن میزان سرمایه گذاری
۰,۱۸	۳	۰,۰۶	T7- عدم توزیع عادلانه ثروت، قدرت، خدمات و درآمد
۰,۰۱۲	۳	۰,۰۴	T8- عدم توجه به مشارکت مردم
۰,۰۹	۳	۰,۰۳	T9- رعایت نکردن نکات ایمنی و استفاده از مصالح بی دوام و کم دوام در اغلب ابنیه محله
۰,۱۴	۲	۰,۰۷	T10- عدم حمایت‌های فنی و مالی از ساخت و سازها
۲,۷۷		۱,۰۰	مجموع

مأخذ: مطالعات میدانی نگارنده

### تجزیه و تحلیل اطلاعات و تدوین استراتژی ها(ارائه راهبردها)

در ادامه این مرحله پس از شناسایی نقاط قوت، ضعف، فرصتها و تهدیدهای مطرح شده و ارزش دهی و اولویت بندی هریک عوامل درونی و بیرونی در زمینه بافت فرسوده منطقه ۱۸ تهران، ماتریس راهبردهای پایدار براساس اهداف تعریف شده استخراج شد. ماتریس سوات با مقایسه نقاط قوت، ضعف، تهدیدها و فرصتها چهار نوع راهبرد ارائه می

کند که عبارتند از، راهبردهای  $SO^1$ ،  $ST^2$ ،  $WO^3$ ،  $WT^4$ . استخراج راهبردهای ممکن از طریق ماتریسی که از تقابل و تعامل عوامل درونی و بیرونی شکل می یابد صورت می گیرد. و در نهایت راهبردهای معطوف به نقاط قوت باید به گونه ای تدوین می شود که بتوان از پتانسیل های محیطی آن به نحو مطلوب استفاده نمود (Nikolaou&Evangelinos,2010p:229). که راهبردهای اصلی ارائه و پیشنهاد شد:

## ارائه راهبردها و راهکارهای بهسازی و نوسازی شهری در بافت فرسوده منطقه ۱۸ تهران با استفاده از مدل تحلیل راهبردی *SWOT*

همان طور که در طی مراحل مختلف پژوهش تشریح شد، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری ابعاد مختلفی دارد، بنابراین راهبردها و راهکارهای انجام آن نیز باید در ابعاد مختلف مطرح شود، بر این اساس با بهره گیری از نتایج مدل تحلیلی *SWOT*، راهبردها و راهکارهای بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری در این منطقه به چهار راهبرد تهاجمی، تنوع، بازنگری و تدافعی تقسیم می شود:

### ۱- راهبردهای تهاجمی / رقابتی (*SO*)

در این راهبردها که بر نقاط قوت درونی و فرصت های بیرونی استوار می باشد، موارد زیر برای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری در این منطقه پیشنهاد می شود:

- تهیه طرح نوسازی و بهسازی برای بافت فرسوده شهر، به ویژه آنکه علاقه خود ساکنین به مشارکت اجتماعی در تهیه و اجرای این طرح ها به موفقیت هرچه بیشتر طرح ها و پروژه ها کمک فراوانی خواهد کرد.
- وجود تجهیزات شهری شامل: آب، برق، گاز و ... و واقع شدن در این منطقه، زمینه را برای ایجاد تسهیلات و امکانات مورد نیاز ساکنین در سطح اول و ایجاد مراکز و نهادهایی که شعاع خدماتی آن ها فرامنطقه ای است در سطح بعد فراهم می سازد.
- وجود فضاهای باز اطراف بافت فرسوده، پتانسیلی برای ایجاد فضاهای سبز، مراکز فرهنگی، ورزشی - تفریحی، پارکینگ و ... در بافت است که با کمبود شدید این امکانات روبرو است که بالطبع به بهسازی و نوسازی بافت فرسوده نیز کمک شایانی خواهد نمود.
- جمعیت نسبتاً جوان بافت می تواند پشتوانه ای قوی برای بهسازی و نوسازی آن باشد، به ویژه آنکه جمعیت جوان زمینه ای برای فرهنگ سازی بهتر و کمک به فرآیند توسعه شهری در این بافت می باشد؛ همچنین باید شرایطی ایجاد گردد که امکان اشتغال افراد بیکار که البته اکثر آنان از قشر جوان می باشند، در مناطق اطراف فراهم گردد.

<sup>۱</sup>Strengths opportunities

بهره جستن از نقاط قوت، برای استفاده از فرصتها

<sup>۲</sup>- Weakness opportunities

بهره جستن از فرصتها، برای از بین بردن نقاط ضعف

<sup>۳</sup>- Strengths threats

احتراز از تهدیدها برای استفاده از نقاط قوت

<sup>۴</sup>- Weakness strengths

کاهش نقاط ضعف برای پرهیز از تهدیدها

## ۲- راهبردهای تنوع (ST)

این راهبردها بر نقاط قوت درونی و تهدیدهای بیرونی متمرکز می‌باشد و در این راهبردها سعی در تنوع بخشی در خدمات و امکانات برای جذب محرکان توسعه و حفظ ساکنان موجود صورت می‌گیرد؛ بنابراین موارد زیر را برای بهسازی و نوسازی بهتر این بافت از شهر می‌توان پیشنهاد کرد:

- تنوع بخشی به امکانات و خدمات موجود به منظور جلب رضایت ساکنان و جذب اقشار مرفه به بافت و از بین بردن نگرش منفی دیگران نسبت به سکونت در این منطقه از شهر.

- توجه ویژه به مشارکت اقشار گوناگون و کسب نظرات متنوع جهت بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر.

- در نظر گرفتن تخفیف‌های مالیاتی و عوارض، با هدف جذب مردم به رعایت و عمل به قانون در فرآیند ساخت و سازها در بافت فرسوده.

- ایجاد سازوکارهای حمایتی گوناگون و فراهم نمودن زمینه های مختلف سرمایه گذاری برای جذب سرمایه گذاران به بافت با توجه به استعداد بافت جهت بازگشت سرمایه.

- تأسیس نهاد مسئول بافت‌های فرسوده شهری به صورت مستقل نقطه قوتی است که می‌تواند به بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده کمک فراوانی نماید.

## ۳- راهبردهای بازنگری (WO)

در راهبردهای بازنگری ضمن اینکه بر نقاط ضعف درونی تأکید می‌شود، سعی بر بهره گیری از فرصت‌های بیرونی در جهت رفع نقاط ضعف و مانع در فرآیند بهسازی و نوسازی بافت فرسوده می‌باشد؛ در واقع در این راهبردها سعی در بازنگری در فعالیت‌های قبلی است. با توجه به این مطالب می‌توان موارد زیر را پیشنهاد کرد:

- واقع شدن بافت فرسوده در جنوب شهر تهران از جمله امتیازاتی است که در صورت برنامه ریزی صحیح جهت استفاده از این شرایط، فرآیند بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری در شهر را تا حدود زیادی تسهیل خواهد کرد؛ چرا که این فرصت می‌تواند در زمینه های مختلف کالبدی، نهادی، اقتصادی و اجتماعی محرک توسعه بافت فرسوده باشد.

- با توجه با موقعیت مناسب بافت نسبت به مراکز خرید شهر و وجود کانون‌های مختلف کوچک و بزرگ جمعیتی در اطراف آن که اغلب آن‌ها خود نیز توسعه نیافته می‌باشند، بنابراین بهسازی و نوسازی بافت فرسوده، توسعه امکانات حمل و نقل و ایجاد خدمات گوناگون در آن و به ویژه خدمات فرا منطقه ای، علاوه بر اینکه موجبات رفاه ساکنین این بافت را فراهم می‌کند، می‌تواند زمینه دسترسی آسان‌تر مناطق هم‌جوار به بافت و بالعکس را فراهم نماید و موجبات ایجاد اشتغال در راستای رفع نیازهای مناطق مذکور را فراهم نموده و عاملی برای افزایش درآمد ساکنین و ورود سرمایه به بافت باشد که البته این شرایط (توسعه اقتصادی) به دنبال خود کاهش بزه کاری و توسعه اجتماعی- فرهنگی را نیز به دنبال خواهد داشت.

- تلاش جهت کاهش تفاوت‌های ناشی از ملاک‌های قومی- جنسی عاملی است که می‌تواند مشکلات ناشی از عدم تعادل اجتماعی در بافت فرسوده شهر را از بین ببرد و ایجاد و گسترش عدالت اجتماعی را محقق سازد.



- امکان استفاده از مراکز خدماتی موجود در مناطق هم‌جوار از جمله نکات مثبتی است که به رفع نیازهای ساکنان تا زمانی که این امکانات به فراخور نیازها در بافت ایجاد شوند، کمک می‌کند.

#### ۴- راهبردهای تدافعی (WT)

این راهبردها به تأکید بر رسیدگی به نقاط ضعف درونی برای کاهش آسیب پذیری در برابر تهدیدها می‌پردازد:

- عدم نظارت بر ساخت و سازها مسئله ایست که به گسترش بیشتر اسکان غیررسمی کمک می‌کند، چرا که در این شرایط، افراد با کمترین هزینه می‌توانند صاحب مسکن شوند؛ بنابراین باید با قانونمند نمودن ساختمان سازی و نظارت بر آن، از هجوم گسترده مهاجران به بافت فرسوده جلوگیری کرد.
- فعالیت در راستای افزایش آگاهی شهروندان از وظایف و حقوق شهروندی و اطلاع رسانی از فعالیت‌های انجام گرفته و در دست اقدام از سوی سازمان‌های مسئول به همراه حمایت ویژه از تشکل‌های اجتماعی از جمله مهم‌ترین راهکارهایی هستند که عرصه را برای مشارکت گسترده شهروندان در اقدامات بهسازی و نوسازی فراهم می‌نمایند.

### نتیجه گیری

شهرداری فضای پیچیده و متغیر است و بنا به تعاریف موجود در علم مدیریت باید شهر را به مثابه یک سازمان بسیار پیچیده و بزرگ اندازه پذیرفت. از این رو می‌توان نظریه‌های مدیریت را در مدیریت شهری نیز تعمیم داد. لذا همانطور که مدیریت مشارکت‌گرا برای محیط‌های سازمانی پیشنهاد می‌شود در مدیریت پروژه‌ها و طرح‌های شهری نیز قابل استفاده خواهد بود. از جمله این طرح‌ها می‌توان به طرح‌های نوسازی شهری اشاره نمود که ایده نوسازی محله محور با عنایت به چنین دیدگاهی قابل تعمیم است. رهیافت و نگاهی که بهتر می‌تواند در جهت نیل به نوسازی بافت‌های فرسوده و به طور کلی در تامین انواع نیازهای پیچیده شهرهای امروزی موثر و کارا باشد، برنامه ریزی و مدیریت شهری مردم‌سالار است. این موضوع امروزه در سراسر جهان الگوی مورد پذیرش در تمام زمینه‌های اجتماعی، سیاسی، فرهنگی و اقتصادی است و با چنین رویکردی مدیریت به اقتضای نیازهای بومی، محلی و نیز فرهنگ و عادات ویژه هر مکان شهری و همچنین با توجه به تغییرات دائمی شهرهای امروزی و شهروندان آن دست به اقدام می‌زند. پایه‌های اصلی این اقدام مشارکت مردمی، عدالت اجتماعی و توسعه همه‌جانبه (پایدار) است. مقوله فرسودگی بافت‌های شهری، در اکثر شهرهای بزرگ کشورهای بزرگ مطرح بوده و هر کدام از شهرها دارای بافت‌هایی هستند که به درجات مختلف دچار فرسودگی کالبدی، عملکردی و ترافیکی و زیست‌محیطی می‌باشد. البته عوامل و حوادثی که در دوران‌های گذشته موجب فرسودگی شهرها می‌شدند با آنچه امروزه شهرها را متأثر می‌سازد متفاوت بوده، در دوران‌های گذشته شهرها بیشتر به دلیل انگیزه‌های سیاسی، اقتصادی، به وجود می‌آمدند و با تضعیف یکی از این عوامل نیز به یک بار، از رونق می‌افتادند اما در عصر حاضر نظام شهرها تحت تأثیر عوامل دیگری چون رشد و توسعه شهرها، افزایش جمعیت، متمرکز شدن کارخانجات صنعتی و ایجاد مراکز تجاری مدرن و.. متزلزل گردیده و کارکرد خود را از دست داده و فرسوده می‌گردند و برای معاصر سازی و رسیدن به رشد و توسعه جدید همیشه در تلاش هستند ولی در این میان برخی بخش‌های شهر معمولاً مقاومت کرده و اغلب به صورت یکپارچه هویت و عظمت خود را به عنوان بافت‌های تاریخی و فرهنگی حفظ نموده و مقوله بافت فرسوده نمایان می‌شود که این پدیده مجموعه‌ای از مشکلات

در هم تنیده اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی است که در حال حاضر با مقیاسی وسیع تر از آنچه که پیش از این بوده در حال رشد و گسترش می باشد. در انتها می توان چنین نتیجه گرفت که تحولات شهرنشینی در دهه های اخیر با تغییرات عمده در بافت های شهری همراه بوده است. راهکارهای متناسب برای بهسازی، ساماندهی و رفع معضلات بافت های فرسوده بسته به نوع مسئله، وسعت و شدت آن متفاوت است. از این رو بایستی برای ارائه راهکارها مناسب به بررسی مسئله و شناسایی ابعاد، وسعت و شدت آن پرداخته و علاوه بر آن زمینه های اولیه و علل شکل گیری بافت های فرسوده و نحوه ارتباط کالبدی و اجتماعی آن با بخش های مجاور را مورد تدقیق قرار داد. شرایط و ویژگی های کلی شهر، سیاست های کلان موجود و امکانات خاص، هریک می توانند در انتخاب راهبردهای مواجهه با بافت های فرسوده موثر واقع شود. در این پژوهش به بررسی عوامل بیرونی و درونی برای بهسازی بافت های فرسوده منطقه ۱۸ شهر تهران پرداخته شد و می توان گفت رشد نامنسجم و درهم تنیده ای داشته است و مشکل بافت فرسوده این منطقه بیشتر به مسائل اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی باز می گردد، لذا می توان با اجرای استراتژی های حاصل از این پژوهش و مشارکتی کردن آنها زمینه توسعه، بهسازی و نوسازی این منطقه را فراهم ساخت.

## منابع

1. طالب، مهدی، دخالت نه، مشارکت، فصل نامه عمران و بهسازی هفت شهر، سازمان عمران و بهسازی شهری، ۱۳۸۰.
2. انجم شعاع، امینه، رویکردی به علل عدم تحقق طرح های احیاء و بازسازی بافت کهن شهری، همایش عمران معماری و شهرسازی کرمان، ۱۳۸۴.
3. *Abuyi Ashkazari. AS (2012), "Earthquake Crisis Management Using Geographic Information Systems (GIS), Case Study: Yazd City", Master's Thesis in Remote Sensing and GIS with the guidance of Dr. Kazem Rangzan, Shahid Chamran University of Ahvaz.*
4. *Aghataher, Reza et al. (2016), "Weighting of Factors Affecting Seismic Vulnerability in Tehran", Faculty of Engineering, University of Tehran, Special Mapping Engineering.*
5. *Asgari, Ali et al. (2008), "Application of Urban Planning Methods in Reducing the Vulnerability of Earthquake Risks with GIS, Case Study: District 17 of Tehran", Article No. 554.*
6. *Azizpour & et al, 2011. Risk assessment system of natural hazards: a new: approach based on fuzzy probability. Fuzzy Sets and Systems; 158:987-99.*
7. *OMidali Esmaielm, 2014, Improving the worn-out urban fabric with an earthquake crisis management approachm, Geographical Research, Fall 29, 2014, No. 3 (consecutive 114), P:13*
8. *Pourmousavi, Seyed Musa; Iqbal, Mohammad Reza, 2015, Investigating the feasibility of crisis management indicators in the detailed study studied: District 20 of Tehran Municipality, Second Year - Issue 2 (Ministry of Science) / ISC (16 pages - from 17 to 32).*
9. *Panahi, Mehdi et al. (2013), "Location of Vulnerable Points in Tehran Using Multivariate Decision Making Methods and Geographic Information System (GIS)", National Geomatics Conference, National Mapping Organization, Islamic Azad University, Volume 20.*
10. *Pouyan, Jila; Fariborz Nateghi Elahi (2010), "Vulnerability of Abrashahr to Earthquake (Case Study: Tehran)", 3rd International Conference on Seismology and Earthquake Engineering. Volume 4. Tehran.*

11. Pourmohammadi, Mohammad Reza et al. (2009), "The role and application of GIS in the management and rescue of residents of urban and rural settlements, a case study: the city of Tabriz", the second scientific-research conference on rescue and relief management.
12. Pishgahi Fard, Zahra et al. (2012), "Modeling of hazardous areas using AHP model in GIS environment for urban crisis management (Case study: Region 8 of Tabriz Municipality)", *Scientific-Research Quarterly of Geographical Space*, No. 37, Pages 200-183.
13. Taghvayi & Kiyani, 2010, *Crisis Management, Scientific, Research, Educational and Information Quarterly, Organization of Municipalities and Villages of the country*, Consecutive 16, P:42
14. Hataminejad, Hossein et al. (2009), "Evaluation of seismic vulnerability in the sample city under study: District 10 of Tehran", *Human Geographical Research (Geographical Research)*.
15. Hosseinzadeh, Nemat, 2020, *Location of vulnerable urban areas with crisis management approach using GIS and weighted overlap model (Case study: District 17 of Tehran)*, articles ready to be published, accepted, published online from April 10.
16. Savadkouhifar, Sasan (2007), "Fundamentals of Management of Civil, Urban and Crisis Projects for Managers, Specialists and Students of Civil Engineering, Architecture and Urban Planning". Central Library of Iran University of Science and Technology, Imam Hossein University, Printing and Publishing Institute.
17. Saberi, Azim et al. (2018), "Analysis of the degree of risk in urban areas in order to manage post-earthquake crisis using FAHP method in GIS, Case study: Region 1 of Ahvaz", *Quarterly Journal of Geography and Development*, Volume 16, Number 50, Spring 2018, Pp. 180-161.
18. Ghazanfarpour, Hossein et al. (1396); "Identification and leveling of vulnerability of primary and secondary roads and emergency passages in Kerman city using fuzzy logic", *Geographical Research of Urban Planning*, Volume 5, Number 1, Spring 2017, pp. 19-34.
19. Giovechi, Saeed and Mohammad Amin Attar (2012), "Application of Multi-Criteria Decision Modeling Models in Post-Earthquake Temporary Settlement, Case Study: Shiraz Region 6", *Two Quarterly Journal of Crisis Management*, No. 2, pp. 35-43.
20. Ebadi, Hadi, 2019, *Revival of the historical identity of worn-out tissues and its organization in the city of Kermanshah, The Third Scientific Conference on New Horizons in Geography and Architecture and Urban Planning in Iran*, pp: 8
21. Nesyani, Bahram (2016); "Earthquake Crisis Management in Urban Areas in the Pre-Occurrence Stage Using SDSS, Case Study of Region 8 of Tabriz Municipality", *M.Sc. Thesis, Industrial Management Organization of East Azarbaijan Agency*, p. 51.
22. Madadi, Aqeel et al. (2011), "Location of landfill in Ardabil city using Bolin, fuzzy and hierarchical (AHP) methods in GIS environment", *Mohaghegh Ardabili University Research Project*, p. 30.
23. Manzavi, Mahshid et al., (2010) "Vulnerability of worn-out tissues in the central part of Tehran against earthquakes (Study sample: District 12 of Tehran)", *Human Geographical Research*, Volume 42.
24. Murray, J., Ogden, A. T., McDaniel, P.M. (2003). *Development of a GIS database for ground water recharge assessment of the Palo use. Soil Sci.*, 168(11), 759-768.
25. Mahdavinighadm, Mohammadjavad, 2012, *Challenges of construction in the dilapidated texture of the city Comparative study (Nematabad, Zargandeh neighborhoods), Third International Congress of New Horizons of Architecture and Urbanism*, pp: 10-11.
26. Stanganelli, 2008, *Preparation of land use planning model using GIS based on AHP case study Adana Turkey, Bull Eng Geol Environ, DOI 10 1007 s10064 009-0247-5*
27. Kao. Lin, u, oct 1997, *Multifactor Spatial analysis for landfill siting, Journal of Environmental Engineering*, Volume 122, N10, Pages 902-908.
28. Rezaei, 2010, *Comprehensive Crisis Management in providing flood management implementation strategies, Second National Conference on Flood Management and Engineering with an Approach to Urban Floods*, P: 10
29. Virgil A. Rhodius, 2012, *Crisis management in the worn-out urban fabric, Publisher: Elsevier - Science Direct, PP 8.*

30. Saberi, M. (2018). A new pattern of risk management: The Hyogo Framework for Action and Italian practise. *Socio-Economic Planning Sciences*, VOL: 42(2), pp: 92-111.
31. Gamily. I.H. EL, Selim. G, Hermas. E. A (2010). Wireless mobile field-based GIS science and technology for crisis management process: A case study of a fire event, Cairo, Egypt. *The Egyptian Journal of Remote Sensing & Space Sciences*, 13, 21-29.
32. Garcia-Magarino, I., Gutierrez, C., (2013). "Agent-oriented modeling and development of a system for crisis management", contents list available at Sciverse ScienceDirect, *Expert Systems with Applications*. 40. Journal homepage: [www.elsevier.com/locate/eswa](http://www.elsevier.com/locate/eswa).
33. Kar, B., & Hodgson, M. E. (2008). A GIS-based model to determine site suitability of emergency evacuation shelters, *Transactions in GIS*, 12(2), PP 227-248.
34. Zangiabadi, Ali et al. (2010), "Analysis and evaluation of earthquake vulnerability factors in the city, case study: Tehran Region 4".
35. Ziari, Keramatollah et al. (2010), "Study of vulnerability of urban tissues against earthquakes, studied: District 11 of Tehran".