

# راهبردهای ساماندهی بافت بخش مرکزی شهر قزوین با رویکرد بازآفرینی شهری پایدار

نفسه مرصوصی\*، منوچهر حبیبی\*\*، اسماعیل علی اکبری\*\*\*

تاریخ دریافت مقاله:

۱۴۰۱/۰۴/۱۶

تاریخ پذیرش مقاله:

۱۴۰۱/۰۵/۲۶

چکیده

بافت قدیمی، محدوده‌ای از شهر است که علی‌رغم داشتن مؤلفه‌های اکولوژیکی (بومی)، فرهنگی، اجتماعی و تاریخی، به دلیل قدمت، فقدان زیرساخت‌های مناسب، عدم استحکام ساختمان‌ها، محدودیت‌های کالبدی مانند شبکه معابر کم‌عرض، مسائل اجتماعی و میزان جرم و بزهکاری بالا و آلودگی‌های زیست‌محیطی، با بی‌ثباتی و تنزل کیفیت‌های محیطی مواجه است. در کشور ما همچون سایر کشورها بافت‌های فرسوده و غالباً قدیمی در شهرها با مسائل چندبعدی و بسیار پیچیده مواجه‌اند و طرح‌های زیادی در رابطه با بازآفرینی در بافت‌های قدیم شهری انجام شده که متأسفانه اکثر آن‌ها به دلایل عدم توجه صحیح تهیه‌کنندگان طرح‌ها به مسائل فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و عدم استفاده از قابلیت‌های فضایی - کالبدی موفق نبوده‌اند. در این تحقیق سعی شده با استفاده از اسناد و مدارک، آمار و اطلاعات موجود در منابع علمی و همچنین مصاحبه با سرپرستان خانوارهای ساکن در بافت فرسوده، صاحب‌نظران، مدیران و کارشناسان مرتبط با مباحث معماری، اجتماعی که حجم نمونه برای سطح اطمینان ۹۵ درصد و احتمال خطای ۵ درصد برابر با ۴۱۷ نفر بوده و سعی شده است با به‌کارگیری تکنیک سلسله مراتبی فازی مدل AHP در مرحله اول مناطق فرسوده را از لحاظ شدت فرسودگی اولویت‌بندی نموده و در مرحله بعد نیز با استفاده از مدل SWOT بعد از شناسایی نقاط قوت و ضعف این مناطق با تأکید بر مسائل فرهنگی و اجتماعی و زیست‌محیطی راهکارهای مناسب برای برون‌رفت از مشکلاتی همچون کمبود سرانه آموزشی، ورزشی، بهداشتی، عدم همخوانی و هماهنگی ساخت‌وسازهای جدید با بافت و ابنیه تاریخی بتوان با افزایش کیفیت زندگی در جهت بالا بردن منزلت اجتماعی بافت و بازگشت ساکنان قدیمی به آن حرکت نمود.

**کلمات کلیدی:** طرح‌های ساماندهی - بافت بخش مرکزی - رویکرد بازآفرینی شهری پایدار، مدل AHP، مدل SWOT.

\* دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، گروه جغرافیا، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران. marsousin@pnu.ac.ir

\*\* دانشجوی دکتری رشته جغرافیا، برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.

\*\*\* استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، گروه جغرافیا، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.

## مقدمه

در حقیقت بافت فرسوده، محدوده‌ای از شهر یا منطقه است که به دلیل قدمت و یا عدم استحکام ساختمان‌ها، فقدان زیرساخت‌های مناسب، محدودیت‌های کالبدی مانند شبکه معابر کم‌عرض، دانه‌بندی کوچک بافت، مسائل اجتماعی و میزان جرم و بزهکاری بالا و آلودگی‌های زیست‌محیطی، با بی‌ثباتی و تنزل کیفیت‌های محیطی مواجه است.

بر اساس شاخص‌های مصوب در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در سال ۱۳۸۴، بافت فرسوده شهری به محدوده یا بلوکی اطلاق می‌شود که بیش از ۵۰ درصد بناهای آن ناپایدار، معابر آن نفوذناپذیر و املاک آن ریزدانه باشد.

در ایران، با ورود اندیشه مدرنیته و تجلی ابعاد مختلف آن در آرای اندیشمندان و مسئولان، به‌سرعت ظهور کالبدی این جنبش در کشور و به‌ویژه شهرهای اصلی و بزرگ آن، جلوه‌ای آشکار پیدا کرد.

باتوجه‌به شواهد و مدارک متعدد موجود و سیمای عمومی شهر قزوین و به شهادت تعدد آثار تاریخی موجود، این منطقه، از مراکز جمعیتی با قدمت دیرینه کشور ایران است که همواره در طول تاریخ موردتوجه اقوام مختلف بوده است. وجود آثار معماری ارزنده متعلق به دوره‌های مختلف تاریخی در این منطقه گویای این امر است که شهر قزوین همواره در طول تاریخ رونق داشته و مرکز سکونتگاهی معتبری بوده است. مرکز قدیمی شهر قزوین به لحاظ استقرار عملکردهای عمده تجاری، فرهنگی، مذهبی و گردشگری، به‌عنوان نبض اصلی شهر عمل کرده و رشد و بالندگی شهر قزوین را امکان‌پذیر کرده است. مجموعه کاخ‌های شاهی، بازار، مراکز فرهنگی و مذهبی در بخش مرکزی بافت قدیم استقرار یافته و بافت شهری در پیرامون آن

به تدریج شکل گرفته است. به‌طوری‌که، بافت تاریخی و قدیمی شهر، به‌عنوان هسته و خاستگاه اولیه، ساختار اصلی و کالبدی شهر را تشکیل می‌دهند.

محدوده مورد مطالعه از مناطق آسیب‌پذیر شهر در برابر مخاطرات طبیعی (به‌ویژه زلزله) است که نیازمند مداخله هماهنگ برای سامان‌یابی است. در حال حاضر نزدیک به نیمی از واحدهای مسکونی محدوده مورد مطالعه از نظر سازه‌ای، در برابر زلزله غیرمقاوم و ناپایدار است. این بافت در زمانی مناسب‌ترین مکان سکونت در شهر بوده ولی در حال حاضر به دلیل قدمت و فرسودگی و فقدان تأسیسات و خدمات اولیه و ضروری برای زندگی شهری امروز، در پاسخ‌گویی به نیازهای شهروندان خود دچار نارسایی‌های اساسی شده است. همین امر خود باعث تخلیه این بافت‌ها توسط ساکنان بومی و قدیمی و حرکت سکونتی آنان به سمت فضاهای جدید یا پیرامونی شهر گشته است.

آنچه مهم است این است که اجرای طرح‌های مربوط به ساماندهی بافت‌های فرسوده باید طوری باشد که شما بتوانید با توانمندسازی ساکنان و آشنایی دستگاه‌های مدیریت شهری به مؤلفه‌های اکولوژیکی (بومی)، فرهنگی، اجتماعی و تاریخی بافت‌ها و همچنین افزایش مشارکت مردم نسبت به افزایش کیفیت زندگی مردم ساکن در محلات اقدام نمایید. لذا با مطالعه دقیق منابع و تحقیق کامل از افراد ذی‌نفوذ مناطق باید بتوان راهکارهای افزایش مشارکت و توانمندسازی اهالی و دستگاه‌های مدیریت شهری را جهت اجرای طرحی مفید برای افزایش رضایت مردم انجام داد.

## بیان مسئله

بافت فرسوده شهری به قسمتی از شهر گفته می‌شود که از لحاظ تأسیسات و زیرساخت‌ها ضعیف است و اکثر ساکنان آن دارای فقر مالی بوده و قادر به تهیه

توسعه سریع شهرنشینی قرار داشته است و ۳- شهر یک ارگانیکم زنده و پیچیده است که در آن همواره دوره‌هایی از پیشرفت و انحطاط دیده شده است (Ambroziak & Kłosowski, 2015).

در سال ۱۹۷۴ طرح بازسازی شهر بولونیا در ایتالیا توسط دانشگاه بولونیا تهیه و به مرحله اجرا درآمد. این تجربه به عنوان یک سبک جهانی در بازسازی بافت‌ها و شهرهای تاریخی مطرح است. حفاظت و حراست از ثروت‌های معماری و شهرسازی از طریق نگهداری واحدهای باارزش و فضاهای شهری زیبای تاریخی و ارائه کاربری‌های جدید به بناهای کم‌ارزش و تلاش در جهت نگهداشت مردم بومی شهر و جلوگیری از تعویض ساکنین آن، زیرا تعویض ساکنین به معنی تعویض فرهنگ شهری است؛ از اهدافی است که این طرح در پی آن بوده است (Bandarin, 1979).

مقاله سجادی و محمدی (۱۳۹۰) در نشریه شماره ۶ پژوهش و برنامه‌ریزی شهری با عنوان «تحلیل اجتماعی - فضایی در بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر سردشت)» در ۱۵ صفحه به چاپ رسیده است. در این مقاله بررسی اقتصادی - اجتماعی و کالبدی - فضایی محدوده مورد مطالعه جهت ارائه راهکارهای مؤثر در نوسازی و بهسازی آن نشانگر شواهدی از مهم‌ترین عامل پایداری اجتماعی یعنی حس تعلق به مکان است که می‌تواند به عنوان پارامتری در ایجاد تشکلهای سازمان‌های مردم‌نهاد (سمن‌ها) و (CBO) در راستای بهسازی و نوسازی این محله به کار گرفته شود. در این پژوهش تجزیه و تحلیل صورت گرفته با استفاده از آزمون‌های همبستگی به راهکارهایی مانند بهبود فرصت‌های اشتغال جهت افزایش درآمد خانوارها؛ ایجاد شورایاری محله و تشویق نهادهای غیردولتی جهت فعالیت در این زمینه، حذف

مسکن در مکان‌های دارای امکانات بیشتر را ندارند. طی بررسی‌های صورت گرفته، پهنه‌های فرسوده شهر قزوین در قالب ۳ محدوده مشخص می‌گردد که شامل بافت‌های دارای ارزش میراثی و تاریخی، بافت‌های فاقد ارزش میراثی و تاریخی و بافت‌های حاشیه‌ای (سکونتگاه‌های غیررسمی) است.

لذا آنچه بسیار مهم و ضروری است شناخت و اولویت‌بندی بافت‌های فرسوده و تدوین راهبردهای ساماندهی در آن‌ها، ازجمله اصلاح معماری شهری، افزایش سرانه آموزشی، ورزشی، فضای سبز، بهداشتی - درمانی و... در جهت افزایش کیفیت زندگی، توانمندسازی و مشارکت ساکنان و بالا بردن منزلت اجتماعی آن‌ها است.

### ادبیات موضوع

در خصوص بافت فرسوده شهرها در ایران و جهان، پژوهش‌های مهمی انجام شده است که ازجمله آن می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

ژنگ و همکاران (۲۰۱۴)، در تحقیقی جامع، روندهای اخیر نوسازی پایدار شهری را مرور و بررسی کرده‌اند. این تحقیق با بررسی ۸۱ مقاله از سال ۱۹۹۰ تا ۲۰۱۲ به این نتیجه رسیده است که فرایند نوسازی شهری باتوجه به معیارهای توسعه پایدار فرایندی پیچیده است و برای اندازه‌گیری پایداری از ریزسیستم‌های برنامه‌ریزی و اجتماعی بهره برده است.

آمروزیاک و کلسوفسکی<sup>۱</sup> (۲۰۱۵)، در پژوهشی با عنوان «توسعه پایدار و ساماندهی بافت‌های شهری»، بازیابی ارزش و اهمیت بافت‌های فرسوده شهری را در گرو باز زنده سازی و نوسازی شهری می‌داند. این دو مفهوم باتوجه به پیش فرض‌هایی مطرح می‌شوند:

۱- شهر دارای ابعاد فرهنگی و تمدنی است ۲- فرهنگ و تمدن شهر در دهه‌های اخیر تحت تأثیر

کاربری‌های ناسازگار و جایگزینی آن با کاربری‌های موردنیاز محله، ایجاد پارکینگ عمومی، تعریض منطقی و اصولی معابر با در نظر گرفتن تمام جوانب، واگذاری امور به مردم، بخش خصوصی و تمرکز بر هدایت، حمایت و تسهیل جریان بهسازی و نوسازی و آگاه‌سازی مردم از جریان بهسازی و نوسازی و روش‌های مشارکت آنان جهت حل مسائل و مشکلات بافت فرسوده سردشت منجر شده است.

در مقاله قربانیان (۱۳۸۹) با عنوان «بازسازی بخش مرکزی شهرها؛ الگوی مداخله و دستورالعمل‌های مرمتی در خرده حوزه‌های درک‌پذیر»، ضمن مطالعه و بررسی ادبیات نظری موجود در زمینه مرمت و بازسازی و نیز نقش مراکز شهری، ابتدا رویکرد نگارنده در ارائه طرح برای مراکز شهری تبیین و سپس ضمن بیان اهداف طرح بازسازی موردنظر نویسنده، الگوی مداخله از دید وی معرفی و توصیف و اصول و دستورالعمل‌های بازسازی بخش مرکزی شهری در دو بعد کالبدی و عملکردی ارائه شده است.

طرح «ساماندهی مرکز شهری خرم‌آباد» توسط مهندسان مشاور فرهنگ در سال ۱۳۸۴ مورد مطالعه قرار گرفته است. در این طرح باتوجه به مطالعات صورت گرفته عنوان شده است که ساماندهی این شهر باید در دو بعد فضایی و فعالیتی انجام شود.

مرکز شهر خرم‌آباد با تعدد عناصر جذاب در رده فعالیت‌های فراغت شهری و گردشگری بیرونی روبه‌رو است و بر همین پایه می‌توان رویکرد پایش را برای آن قائل شد و فعالیت‌های همخوان با فعالیت اصلی حفظ و تقویت شود و عناصر ناهمخوان با آن پاک و زدوده شوند. همچنین از طریق بازتعریف کارکردی (فعالیتی) و کالبدی و فضایی بافت قدیم و بازار و تعریف جایگاه بافت قدیم و بازار روی محور امام خمینی و نحوه کنش

و واکنش آن با سایر عناصر روی این محور، می‌توان به نتایج روشنی برای ساماندهی پهنه رو به فرسودگی و زوال دست یافت.

در سال ۱۳۸۹ خانم گل‌آفرین ملکی در پایان‌نامه کارشناسی ارشد خود در دانشگاه زاهدان با عنوان «تحلیلی بر ساماندهی و مداخله در بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر خرم‌آباد)» با استفاده از مدل SWOT، فرایند تحلیل سلسله مراتبی (AHP) و با بهره‌گیری از نرم‌افزار Expertchoice به بررسی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای بافت فرسوده شهری خرم‌آباد پرداخته و در نهایت باتوجه به تجزیه و تحلیل‌های صورت گرفته، گسترش فضای سبز و باز شهری، ساماندهی و تأمین گذران اوقات فراغت، تخصیص امکانات مناسب رفاهی به این محدوده از شهر، احیای اقتصادی، مرمت معابر و ایجاد امنیت اجتماعی و آسایش بیشتر برای ساکنان با به‌کارگیری روش‌های نظارت قانونی، مثلاً افزایش گشت انتظامی و غیره، مهم‌ترین اولویت‌های مداخله به‌منظور احیای بافت فرسوده شهر خرم‌آباد هستند.

مقاله حسینی و همکاران (۱۳۹۲) با عنوان «راهنمای ساماندهی بافت فرسوده محله قیطریه با استفاده از روش QSPM» با هدف تدوین راهنمایی با اولویت زمانی جهت تسریع در ساماندهی بافت فرسوده محله قیطریه انجام شده است. در این پژوهش جهت گردآوری داده‌ها و تجزیه و تحلیل آن‌ها از روش دلفی، ماتریس TOWS، ماتریس SWOT و ماتریس QSPM استفاده شده است. بر اساس یافته‌های تحقیق راهنمای ارتقای کیفیت زندگی، مشارکت مدنی، ایجاد فضاهای فراغت و عمومی، به‌کارگیری فناوری و روش‌های نوین، سیمای بصری و پیاده‌راه‌ها و برنامه‌های کنترلی کاهش آسیب‌های اجتماعی حاصل از

استنباطی بهره گرفته شده و از مدل تصمیم‌گیری سلسله‌مراتبی AHP برای اولویت‌بندی مناطق فرسوده از لحاظ شدت فرسودگی و از مدل SWOT جهت ارائه راهبردهای ساماندهی و چشم‌انداز ساماندهی استفاده شده است.

راهبردهای نمونه‌گیری در طرح‌های ترکیبی باید دارای هر دو جزء راهبردهای نمونه‌گیری احتمالی - کمی و راهبردهای نمونه‌گیری غیراحتمالی - کیفی باشد. هدف نمونه‌گیری کمی دستیابی به نمایایی و هدف نمونه‌گیری کیفی دنبال کردن هدفمندی است. بنابراین در نمونه‌گیری ترکیبی از پیوستار نمایایی - هدفمندی استفاده می‌شود (Sandelowski, 2000).

### مبانی و چهارچوب نظری تحقیق

طبق مبنای مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی معیارهای بافت فرسوده به شرح ذیل است.

۱. ناپایداری: این شاخص نشان‌دهنده عدم تأمین سازه‌ای مناسب و غیر مقاوم برای بناهاست.
۲. نفوذناپذیری: این شاخص نشان‌دهنده عدم وجود دسترسی‌های مناسب و با عرض کافری برای سواره می‌باشد.
۳. ریزدانی: این شاخص نیز نشان از فشرده‌گی یافت و کثرت قطعات کوچک با مساحت اندک دارد.

(عرب احمدی؛ ۱۳۸۶، ۱۷)

### ویژگی‌های عمومی بافت‌های فرسوده

۱. عمر ابنیه
  ۲. دانه‌بندی
  ۳. نوع مصالح
  ۴. تعداد طبقات
  ۵. وضعیت دسترسی‌ها
  ۶. وضعیت خدمات و زیرساخت‌های شهری.
- انواع بافت‌های فرسوده شهری از نظر ارزش:
- الف. بافت‌های دارای میراث فرهنگی؛

فرایند برنامه‌ریزی راهبردی کمی، که نتایج این برنامه‌ریزی بر مبنای کیفیت اطلاعات در مرحله ورودی و مقایسه‌ای برنامه‌ریزی راهبردی شکل گرفته است، به عنوان اولویت‌دارترین راهبردها جهت ساماندهی بافت فرسوده محله قیطریه مشخص شدند.

### روش تحقیق

روش تحقیق مورد استفاده در این پژوهش باتوجه به موضوع، اهداف و فرضیات تحقیق در مراحل مختلف، روش تحقیق تاریخی، توصیفی - تحلیلی و علی بر اساس مطالعات کتابخانه‌ای و استفاده از اسناد و مدارک، آمار و اطلاعات موجود منطقه از سرشماری‌ها، سایت‌های اینترنتی مرتبط با موضوع و نیز اسناد تصویری مانند نقشه‌های رقومی و غیررقومی و همچنین در مواردی هم از روش مطالعات میدانی با استفاده از مشاهدات عینی، مصاحبه و پرسش‌نامه در بین ۴۱۷ نفر از سرپرستان خانوارهای ساکن در بافت فرسوده و صاحب‌نظران، مدیران و کارشناسان مرتبط با موضوع تحقیق است که برای نمونه‌گیری از نمونه‌گیری خوشه‌ای استفاده شده و در هر خوشه بر اساس جمعیت و همچنین با استفاده از فرمول کوکران حجم نمونه مشخص شده است (جدول شماره ۱).

### ج ۱. حجم نمونه مطالعاتی در بافت فرسوده میانی و

#### خوشه‌های مورد بررسی

| خوشه<br>بندی | عنوان                                                      | حجم نمونه |
|--------------|------------------------------------------------------------|-----------|
|              | خوشه شماره ۱ (محدوده شمال و جنوب خیابان منتظری)            | ۱۲۶       |
|              | خوشه شماره ۲ (محدوده شمال و جنوب خیابان تهران قدیم)        | ۱۱۵       |
|              | خوشه شماره ۳ (محدوده جنوب خیابان امام خمینی و سعدی و نواب) | ۱۷۶       |

جهت تجزیه و تحلیل داده‌ها و بررسی متغیرها و محاسبات از برنامه SPSS، رسم نمودارها از برنامه Excel و همچنین جهت تهیه نقشه‌ها از نرم‌افزار GIS، Auto cad استفاده شده است.

برای تجزیه و تحلیل داده‌های کمی از آمار توصیفی و

ب. بافت‌های شهری (فاقد میراث فرهنگی)؛  
ج. بافت‌های حاشیه‌ای (سکونتگاه‌های غیررسمی)  
(حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶، ۶۱).

مرمت شهری<sup>۳</sup>

مرمت به دو صورت امکان‌پذیر است: تعمیر<sup>۴</sup> و نگهداری<sup>۵</sup> (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱، ۱۸).

سه طریق مرمت شهری:

۱. بهسازی<sup>۶</sup>

۲. نوسازی<sup>۸</sup>

۳. بازسازی<sup>۹</sup>

فرایند بازسازی معمولاً با اقدامات زیر تعریف می‌شود:

الف. تخریب<sup>۱۰</sup>؛

ب. پاک‌سازی<sup>۱۱</sup>؛

ج. دوباره‌سازی<sup>۱۲</sup>.

فرایند بازسازی معمولاً چهار اقدام را به‌صورت همزمان یا به‌صورت متوالی، به‌تنهایی یا با یکدیگر به انجام می‌رساند که در زیر توضیح داده شود:

۱. الگویابی مجدد<sup>۱۳</sup>.

۲. یکپارچه‌سازی و وحدت مجدد<sup>۱۴</sup>.

۳. بیان متفاوت و موقعیت دوباره یافتن<sup>۱۵</sup>.

۴. از نو سر برآوردن و تجدید نسل. (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱، ۲۲-۲۳).

رویکرد بازآفرینی پایدار شهری

این رویکرد بر اساس دو اصل اهمیت برابر مسائل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، محیطی و توانمندسازی گروه‌های ذی‌نفع، برای شرکت در فرایند تصمیم‌گیری، از طریق توسعه چشم‌انداز همگانی قرار دارد که دانش و تجربه‌های متخصصان مختلف شهری و نیازها و خواسته‌های اجتماعات محله‌ای را درهم می‌آمیزد. (LUDA E- compendium, hand book E 4, 5).

الف. بازآفرینی کالبدی؛

ب. بازآفرینی اقتصادی؛

ج. بازآفرینی اجتماعی و فرهنگی.

فرایند بازآفرینی شهری و ارتقای کیفیت زندگی در مناطق فرسوده، فرایندی درازمدت است و نیاز به تفکر استراتژیک و پایداری دارد. تمرکز کوتاه‌مدت بر روی بهسازی ساختار کالبدی برای حل مشکلات عمیق اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی کافی نیست. اینجاست که بازه زمانی محدود برنامه‌های مالی، تداوم فرایند بازآفرینی را محدود می‌سازد. از آنجاکه بسیاری از مشکلات باید در سطحی بالاتر از منطقه حل شوند، رویکردهای یکپارچه فضایی اهمیت فزاینده‌ای می‌یابد (مولر، ۲۰۰۳، ۳۱).

وضعیت موجود محدوده مورد مطالعه

وضع موجود و نارسایی‌های محدوده مورد مطالعه در قالب مطالعات میدانی و طرح‌های فرادست توسط محقق استخراج شده و درنهایت با دیدگاه‌های مردم و مسئولین مقایسه خواهد شد. باتوجه‌به اینکه بافت‌های فرسوده هم به لحاظ دارا بودن تجهیزات و تأسیسات اولیه شهری، هم به لحاظ ارزش زمین در آن‌ها و هم به لحاظ مسائل هویتی یکی از مهم‌ترین پتانسیل‌های توسعه درونی شهر هستند، در این قسمت به شناسایی بافت‌های فرسوده و مسائل آن پرداخته می‌شود.

- محدوده بافت فرسوده بر اساس طرح راهبردی تفصیلی ویژه بافت‌های فرسوده قزوین

بافت‌های فرسوده به سبب فرسودگی، در کلیت با یکدیگر وجوه مشترکی دارند، اما به سبب عوامل مؤثر در فرسودگی دارای ماهیت‌های متفاوتی هستند.

به‌منظور تدقیق ویژگی‌های هریک از بافت‌های فرسوده طرح مذکور تهیه گردید که مطابق مطالعات انجام‌شده در طرح راهبردی تفصیلی ویژه بافت‌های

محدوده نیز -همانند تصویر شماره ۲ به دلیل قرار دادن انواع زباله‌ها در داخل آب‌ها موردتوجه است. آلودگی صوتی این محدوده نیز به لحاظ تراکم جمعیت و فشردگی بافت مسکونی است. از نظر دفع آب‌های سطحی، در این محدوده نیز از جوی‌ها و کانال‌ها (کانیو) استفاده می‌گردد؛ که اکثر این کانال‌ها به صورت روباز بوده و گاهی کانال‌ها و جوی‌های سرپوشیده نیز در آن دیده می‌شود. سازماندهی نامناسب و کیفیت بصری نامطلوب جوی از نظر عرض، عمق، مصالح و جداول حاشیه‌ای، در اکثر محلات این محدوده، موجب ایجاد مشکلات در رفت‌وآمد و زشتی دید و منظر شهری در این گونه فضاها می‌گردد.

برخی از ویژگی‌های زیست‌محیطی موجود در این محدوده از بافت‌های فرسوده، به صورت کلی و در قالب تصویر شماره ۲ برداشت شده ذیل معرفی می‌گردد.



ت. ۲. مسائل زیست‌محیطی در بافت‌های فرسوده فاقد

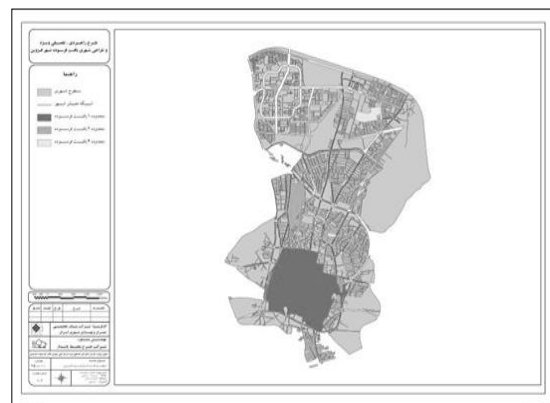
ارزش تاریخی و میراثی

### بررسی ویژگی‌های فرهنگی بافت میانی

یکی از فعالیت‌های شهری مهم که در شهرهای ایران صورت می‌گیرد، مراسم ویژه فرهنگی و اجتماعی به خصوص به صورت جدی‌تری در مناطق قدیمی شهر است. حرکت دسته‌های عزاداری در شهر قزوین باتوجه به مکان‌های مهم مذهبی واقع در شهر صورت می‌گیرد که سرآمد آن‌ها و نقطه پایانی حرکت امامزاده حسین واقع در جنوب بافت فرسوده است. در واقع پنج مکان اصلی در شهر به عنوان پنج میعادگاه عزاداران همگی در بافت‌های فرسوده قرار دارند که عبارت‌اند از مقبره و مسجد بی‌بی زبیده خاتون، حسینیه و مرقد آمنه

فرسوده قزوین، پهنه‌های فرسوده شهر قزوین در قالب ۳ محدوده مطالعاتی مشخص گردید.

۱. بافت‌های دارای ارزش میراثی و تاریخی
  ۲. بافت‌های فاقد ارزش میراثی و تاریخی
  ۳. بافت‌های حاشیه‌ای (سکونتگاه‌های غیررسمی)
- همان‌طور که نمایش داده شد محدوده مورد مطالعه در تحقیق حاضر در منطقه فاقد ارزش تاریخی واقع شده است و با رنگ زرد در تصویر شماره ۱ مشخص است.



ت. ۱. موقعیت بافت‌های فرسوده شهر قزوین. مأخذ:

مهندسین مشاور طرح محیط پایدار، ۱۳۸۵

### بررسی ویژگی‌های بافت میانی

این محدوده از بافت‌های فرسوده، در بخش‌های میانی شهر واقع شده است. لازم به توضیح است که این محدوده ارزش میراثی - تاریخی نداشته و دارای تراکم بسیار بالای جمعیتی است.

بخش اعظم کالبد این محدوده را کاربری مسکونی پوشش می‌دهد. تشکیل این محدوده در مراحل ثانویه توسعه شهر قزوین در دوره بعد از قاجاریه صورت می‌پذیرد (دوران معاصر).

### ویژگی‌های زیست‌محیطی بافت میانی

از نظر آلودگی هوا، این محدوده تقریباً آلودگی حاد آب و هوایی نداشته ولی از لحاظ آلودگی آب و آلودگی صوتی موردتوجه است. آلودگی‌های آب در این

خاتون، امامزاده سیدمحمد، مسجد، بقعه امامزاده علی، آرامگاه امامزاده حسین.

### جمعیت، خانوار و ابعاد آن

خانوار کوچک‌ترین واحد اجتماعی است که در پرورش و نگهداری فرزندان نقش عمده‌ای به عهده دارد. بعد خانوار در کل شهر قزوین برابر  $3/30$  محاسبه شده است (جدول شماره ۲).

### ج ۲. جمعیت، خانوار و بعد آن در شهر قزوین و بافت‌های فرسوده آن مأخذ: سرشماری نفوس و مسکن سال، ۱۳۹۰

| کل شهر                   | بعد خانوار | جمعیت  | خانوار |
|--------------------------|------------|--------|--------|
| کل شهر منهای بافت فرسوده | ۳/۳        | ۳۸۱۵۹۸ | ۱۲۴۴۴۴ |
| محدوده ۱                 | ۳/۴۴       | ۲۸۴۵۲۲ | ۸۲۷۰۹  |
| محدوده ۲                 | ۳/۲۱       | ۹۸۸۹۹  | ۳۰۸۰۹  |
| محدوده ۳                 | ۳/۲۱       | ۳۲۹۰۹  | ۱۰۵۲۵  |
|                          | ۳/۲۱       | ۱۳۸۸   | ۴۰۱    |

ولی بررسی سایر شاخص‌های اجتماعی نشان می‌دهد میزان جرم و اعتیاد در بافت‌های مذکور نسبت به میانگین شهر قزوین بالاتر است.

### بررسی ویژگی‌های کالبدی بافت فرسوده

نظام کاربری‌های شهری در محدوده بافت فرسوده در این سمت کاربری‌های موجود در هریک از محدوده‌ها و سطوح و سرانه‌های آن‌ها به اجمال در قالب جدول شماره ۳ معرفی می‌گردد. همان‌طور که مشاهده می‌شود در بافت‌های فرسوده شهر بیش از ۶۰ درصد مساحت به کاربری مسکونی اختصاص دارد که این امر موجب ضعف شدید خدماتی در این محدوده‌ها گشته است.

### بررسی ویژگی‌های اقتصادی بافت میان به‌طور کلی

ساکنان پهنه خطی مجاور خیابان آبشار از وضعیت بهتری نسبت به دیگر پهنه‌های محدوده برخوردارند. متوسط درآمد خانوارهای پهنه خطی مجاور خیابان آبشار و همچنین پهنه جنوبی محدوده بین  $1/5$  تا دو میلیون تومان است. متوسط درآمد ساکنان پهنه‌های شرقی و غربی محدوده بسیار پایین و بین  $750$  تا  $1/5$  میلیون تومان است. بررسی میزان اشتغال در محدوده

نشان می‌دهد به دلیل کاهش تعداد جمعیت فعال در محدوده مورد مطالعه تبعاً تعداد بیکاران نیز کاهش یافته ولی نسبت بیکاری همچنان بالا است.

### وضعیت ارتفاعی (تعداد طبقات) ابنیه بافت میانی

در این محدوده واحدها ۱ تا ۳ طبقه‌اند. در قسمت شمالی محدوده در اکثر نقاط واحدهای مسکونی ۲ یا ۳ طبقه هستند. در قسمت مرکزی محدوده و بخصوص بافت مسکونی واقع در شرق خیابان آبشار اکثر واحدها ۱ طبقه‌اند و در قسمت جنوبی محدوده واحدهای ۲ یا ۳ طبقه اکثریت را تشکیل می‌دهند.

### وضعیت تراکم ابنیه واقع در بافت میانی

میزان تراکم در این محدوده به نحو چشمگیری افزایش یافته است و بالاترین میزان تراکم را در کل سطح شهرداری است. میزان تراکم در این محدوده به‌طور متوسط بین ۸۰ تا ۱۲۰ واحد مسکونی در هکتار است. حتی در بعضی نقاط این محدوده میزان تراکم به بیش از ۱۲۰ واحد در هکتار می‌رسد.

### وضعیت مصالح به‌کاررفته در ابنیه

مصالحی که در اکثر نمای ساختمان‌های موجود در بافت فرسوده قزوین به کار رفته است، سیمان، آجر و سنگ است که در این بین نماهای سیمانی سهم بیشتری را به خود اختصاص داده‌اند، به‌طوری‌که اکثر بدنه‌های معابر این محدوده خاکستری رنگ هستند. می‌توان نتیجه گرفت که در جاهایی که قشر فقیرتری حضور دارند نمای بیشتر ساختمان‌ها سیمانی است. قشرهای مرفه‌تر از نماهای سنگی و آجر سفال استفاده می‌کنند.

### سیستم سازه‌ای ابنیه محدوده بافت میانی

در بررسی سیستم‌های سازه‌ای بافت فرسوده به‌طور کلی با سه نوع سیستم برخورد می‌کنیم: سیستم‌های دیوار باربر، اسکلت فلزی و سیستم ترکیبی (دیوار باربر و تیرآهن) اگرچه تعدادی از بناهای با



**جمع‌بندی از وضعیت بافت مورد مطالعه**  
در یک نتیجه‌گیری کلی می‌توان عنوان نمود که محدوده مورد مطالعه به جهات زیست‌محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی در شرایط مناسبی قرار ندارد.

سیستم اسکلت بتونی دیده می‌شوند ولی تعداد آن‌ها نسبت به بقیه سیستم‌ها بسیار ناچیز است. این تفکیک بر مبنای لکه‌گذاری صورت گرفته، انجام شده و معیار این تفکیک حداکثر سیستم‌های به‌کاررفته در هر پهنه است.

### ج ۳. سطح و سرانه کاربری‌ها در نسبت با بافت فرسوده شهر قزوین، مأخذ: مهندسین مشاور طرح محیط پایدار، ۱۳۸۵

| سطح و سرانه کاربری‌ها در نسبت با بافت فرسوده شهر قزوین |                 |                                 |                 |                                |                 |                      |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| کاربری                                                 |                 | محدوده دارای ارزش تاریخی-میراثی |                 | محدوده فاقد ارزش تاریخی-میراثی |                 | محدوده بافت حاشیه‌ای |                 |
|                                                        | مساحت (مترمربع) | سرانه                           | مساحت (مترمربع) | سرانه                          | مساحت (مترمربع) | سرانه                | مساحت (مترمربع) |
| مسکونی                                                 | مسکونی          | ۲,۳۵۶,۳۱۱                       | ۳۰/۱            | ۳۰۹,۰۴۸                        | ۸/۷۷            | ۱۰۴,۷۲۲              | ۲۱/۴۳           |
|                                                        | مسکونی - تفکیکی | ۲,۳۱۹                           |                 | ۱,۳۰۷                          |                 | ۱۸,۲۱۲               |                 |
|                                                        | مسکونی کارگاهی  | ۱,۳۲۴                           |                 | -                              |                 | -                    |                 |
|                                                        | خانوار جمعی     | -                               |                 | -                              |                 | ۶۳۲                  |                 |
|                                                        | مسکونی تجاری    | ۶۶۹,۸                           |                 | ۱۹,۱۵۹                         |                 | ۷,۳۸۱                |                 |
| تجاری                                                  | تجاری           | ۱۵۵,۱۳۴                         | ۲/۴۰            | ۲,۹۵۹                          | ۰/۰۸            | ۸۸۱                  | ۰/۱۹            |
|                                                        | تجاری درمانی    | ۶,۲۴۳                           |                 | -                              |                 | ۲۸۶                  |                 |
|                                                        | تجاری اداری     | ۸۵۰۲                            |                 | ۵۱                             |                 | -                    |                 |
|                                                        | تجاری کارگاهی   | ۲۱,۴۹۱                          |                 | -                              |                 | -                    |                 |
|                                                        | مختلط           | ۸۵۶                             |                 | -                              |                 | -                    |                 |
| مذهبی                                                  | مذهبی           | ۹۴,۸۵۲                          | ۱/۲۳            | ۱,۳۸۹                          | ۰/۰۳            | ۱,۰۱۳                | ۰/۱۶            |
|                                                        | مذهبی - تفکیکی  | ۲,۱۸۸                           |                 | -                              |                 | -                    |                 |
|                                                        | درمانی          | ۱۶,۰۱۶                          |                 | ۱۳۷                            |                 | -                    |                 |
| درمانی                                                 | درمانی تفکیکی   | -                               | ۰/۲۲            | -                              | ۰/۰۰۳           | -                    | -               |
|                                                        | اداری - انتظامی | ۲۱,۵۳۰                          |                 | -                              |                 | ۱۷۰                  |                 |
| متروکه                                                 |                 | ۲۰,۷۸۳                          | ۰/۲۶            | -                              | -               | ۵۰۰                  | ۰/۰۸            |
| در دست احداث                                           |                 | ۱,۴۴۵                           | ۰/۰۱            | -                              | -               | ۴۶۸                  | ۰/۰۷            |
| تجهیزات بهداشتی                                        |                 | ۶,۴۰۱                           | ۰/۰۸            | ۴۲۷                            | ۰/۰۱            | -                    | -               |
| تأسیسات                                                |                 | ۲۰,۷۹                           | ۰/۰۲            | ۹,۱۲۱                          | ۰/۲۴            | -                    | -               |
| آموزشی                                                 |                 | ۵۱,۷۵۴                          | ۰/۶۵            | ۱۲,۸۱۰                         | ۰/۳۴            | -                    | -               |
| فضای سبز                                               |                 | ۲۶,۱۱۳                          | ۰/۳۳            | ۱۶,۲۸۹                         | ۰/۴۳            | -                    | -               |
| جمع                                                    |                 | ۳۰,۳۸,۹۰۴                       | ۳۸/۶۷           | ۳۷۴,۱۵۶                        | ۹/۹۵            | ۱۳۴,۲۵۶              | ۲۱,۹۸           |

داده‌ها است. برای آزمون نرمال بودن داده‌ها از آزمون کلموگروف - اسمیرنوف استفاده می‌شود (جدول شماره ۴ و ۵).

#### پایایی پرسش‌نامه‌ها

سی پرسش‌نامه در بین جامعه آماری پخش و پس از جمع‌آوری مقدار ضریب آلفای کرونباخ محاسبه و همگی بالای ۰/۷ بود که نشانگر پایایی تحقیق است (جدول شماره ۶).

#### تحلیل عاملی تأییدی پرسش‌نامه‌ها (روایی)

برای تعیین روایی سازه ابزار اندازه‌گیری از روش تحلیل عاملی تأییدی با استفاده از نرم‌افزار LISREL استفاده گردید.

همان‌گونه که مشاهده می‌گردد اکثر گویه‌های مقیاس

محدوده مورد مطالعه از مناطق آسیب‌پذیر شهر در برابر مخاطرات طبیعی (به‌ویژه زلزله) است که نیازمند مداخله هماهنگ برای سامان‌یابی است. در حال حاضر نزدیک به نیمی از واحدهای مسکونی محدوده مورد مطالعه از نظر سازه‌ای، در برابر زلزله غیرمقاوم و ناپایدار هستند.

#### یافته‌ها

در تحقیق حاضر با نگرش سیستمی چهار فرضیه مدنظر بوده است که در زیر به آزمون و تحلیل آن‌ها می‌پردازیم.

#### فرضیه اول

- بین فرسودگی بافت مرکزی شهر قزوین و تنزل کیفیت زندگی در این بخش ارتباط مؤثری وجود دارد.

#### بررسی نرمال بودن توزیع داده‌ها

اولین مرحله جهت آغاز فرایند، بررسی نرمال بودن

دارای بار عاملی بیشتر از ۰/۵ بوده؛ لذا می توان نتیجه گرفت مقیاس از روایی سازه برخوردار است. گویه های دارای بار عاملی کمتر از ۰/۵ حذف و یا جایگزین شده اند (تصویر شماره ۴).

#### ج ۴. نتایج آزمون نرمال بودن داده ها

| متغیر                                          | آماره Z | سطح معنی داری (Sig) | نتیجه       |
|------------------------------------------------|---------|---------------------|-------------|
| بعد محیط زیست                                  | ۰/۸۷۹   | ۰/۶۷۵               | توزیع نرمال |
| بعد اجتماعی                                    | ۱/۱۲۳   | ۰/۱۲۳               | توزیع نرمال |
| بعد اقتصادی                                    | ۰/۶۴۹   | ۰/۹۷۸               | توزیع نرمال |
| بعد کالبدی                                     | ۰/۷۶۵   | ۰/۸۶۴               | توزیع نرمال |
| نفوذ پذیری                                     | ۱/۲۴۵   | ۰/۰۹۸               | توزیع نرمال |
| ریز دانگی                                      | ۱/۱۱۴   | ۰/۵۲۱               | توزیع نرمال |
| عمر بنا                                        | ۰/۹۳۳   | ۰/۲۲۶               | توزیع نرمال |
| کیفیت مصالح                                    | ۰/۷۸۲   | ۰/۰۸۷               | توزیع نرمال |
| شاخص KMO و آزمون بارتلت برای بررسی کفایت نمونه |         |                     |             |

#### ج ۵. شاخص KMO و آزمون بارتلت برای بررسی

##### کفایت نمونه

| مقدار KMO                                                               | آماره آزمون بارتلت | درجه آزادی | سطح معنی داری |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|---------------|
| ۰/۹۳                                                                    | ۱۷۳۵,۹۸۵           | ۲۲         | ۰/۰۰۰         |
| ۱. بالای ۷۰ تعداد نمونه کافی است.                                       |                    |            |               |
| ۲. مقدار sig کمتر از پنج درصد و ارتباط معنی داری بین متغیرها وجود دارد. |                    |            |               |

#### ج ۶. ضرایب آلفای کرونباخ برای هر کدام از ابعاد

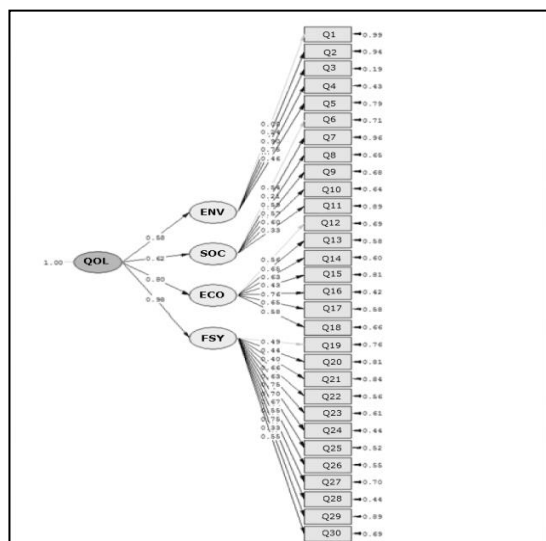
##### مورد بررسی

| متغیرهای مورد بررسی | ابعاد       | آلفا  |
|---------------------|-------------|-------|
| فرسودگی کالبدی      | دسترسی      | ۰/۸۷۸ |
|                     | مساحت       | ۰/۸۰۶ |
|                     | عمر بنا     | ۰/۸۱۴ |
|                     | کیفیت مصالح | ۰/۸۸۹ |
| کیفیت زندگی         | محیط زیست   | ۰/۹۶۴ |
|                     | اجتماعی     | ۰/۸۳۵ |
|                     | اقتصادی     | ۰/۸۲۴ |
|                     | کالبدی      | ۰/۹۱۳ |

آزمون کای دو هر چه کمتر باشد بهتر است، زیرا این آزمون اختلاف بین داده و مدل را نشان می دهد. اگر مقدار کای دو کم، نسبت کای دو به درجه آزادی (df) کوچکتر از ۳ باشد، مدل حالت بسیار مطلوبی دارد. اگر RMSEA کوچکتر از ۰,۰۵ و نیز GFI و AGFA بزرگتر از ۰,۹۰ باشند، می توان نتیجه گرفت که مدل برازش بسیار مناسبی دارد. اگر مقدار GFI و AGFA از ۰,۹۰ بیشتر باشد، حالت مناسبی داریم، آزمون RMSEA هر چه کمتر باشد بهتر است؛ زیرا این آزمون یک معیار برای میانگین اختلاف بین داده های مشاهده شده و داده های مدل است. حالت کمتر از ۰,۰۵ بسیار مناسب می باشد (لاوی، ۱۹۹۸). نمودار زیر خروجی نرم افزار لیزرل در خصوص اجرای مدل تحلیل عاملی تأییدی مقیاس کیفیت زندگی را نشان می دهد.

#### آزمون همبستگی بین متغیرهای پژوهش

برای پی به بردن به وجود رابطه بین متغیرهای پژوهش از آزمون همبستگی پیرسون استفاده شده است. جدول شماره ۷ نتایج آزمون فرضیه فوق را نشان می دهد.



#### ت ۴. تحلیل عاملی تأییدی مقیاس کیفیت زندگی (حالت

##### استاندارد)

#### ج ۷. نتایج آزمون رابطه میان فرسودگی بافت مرکزی و

##### کیفیت زندگی

| کیفیت زندگی | فرسودگی | ضریب همبستگی | سطح معنی داری (P-Value) | تعداد |
|-------------|---------|--------------|-------------------------|-------|
| کیفیت زندگی | فرسودگی | ۰/۸۹۰**      | ۰/۰۰۰                   | ۳۸۴   |
| کیفیت زندگی | فرسودگی | ۰/۸۹۰**      | ۰/۰۰۰                   | ۳۸۴   |
| کیفیت زندگی | فرسودگی | ۰/۸۹۰**      | ۰/۰۰۰                   | ۳۸۴   |
| کیفیت زندگی | فرسودگی | ۰/۸۹۰**      | ۰/۰۰۰                   | ۳۸۴   |

#### فرض های آماری

$$\begin{cases} H_0: \rho \geq 0 \\ H_1: \rho < 0 \end{cases}$$

ضریب همبستگی پیرسون میان فرسودگی بافت مرکزی و کیفیت زندگی برابر است با ۰/۸۹۰- و مقدار عدد معنی داری (P-Value) مشاهده شده برای این ضریب کوچکتر از ۰/۰۱ و درواقع صفر (P- = ۰/۰۰۰) Value) است که از سطح معنی داری استاندارد (۰/۰۱) =

( $\alpha$ ) کمتر است.

بنابراین HO در سطح اطمینان ۹۹ درصد رد و نقیض آن تأیید می‌شود و جهت تغییرات این دو متغیر با یکدیگر هم‌جهت نیست.

### یافته‌ها و پاسخ به سؤالات و فرضیات پژوهش

#### فرضیه اول پژوهش

بین فرسودگی بافت مرکزی شهر قزوین و تنزل کیفیت زندگی در این بخش ارتباط قوی وجود دارد. برای آزمون این فرضیه ابتدا شاخص‌سازی صورت گرفته و بر مبنای آن پرسش‌نامه تهیه شد. فرضیه دارای دو متغیر است که فرسودگی کالبدی متغیر مستقل و کیفیت زندگی متغیر وابسته هستند. متغیر فرسودگی کالبدی دارای سه بعد نفوذپذیری، ریزدائگی و استحکام کالبدی است و متغیر کیفیت زندگی نیز دارای چهار بعد محیط‌زیست، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است. پس از جمع‌آوری داده‌ها از طریق پرسش‌نامه برای دریافتن وضعیت مطلوبیت داده‌ها آزمون‌های موردنیاز انجام شد. به‌طور کلی، جمع‌بندی رضایتمندی ساکنین محدوده مورد مطالعه از کیفیت زندگی حاکی از آن است که میانگین رضایتمندی در چهار حوزه محیط‌زیست، اقتصادی و اجتماعی و کالبدی در سطح پایین‌تر از میانگین قرار دارد. در مجموع شاخص‌های ۴ بعد، شاخص دسترسی، بیشترین و شاخص اشتغال کمترین میزان رضایتمندی را نشان داده‌اند. عوامل تعیین‌کننده رضایتمندی ساکنین از کیفیت زندگی، به ترتیب شامل ۶ عامل بهداشت محیط، زیباشناسی محیط، توزیع خدمات عمومی، رفاه اقتصادی، همبستگی اجتماعی هستند.

#### فرضیه دوم تحقیق

نقش مدیریت شهری قزوین در ساماندهی بافت فرسوده بخش میانی شهر بسیار مهم و مؤثر است. نتایج از تحلیل داده‌های حاصل از مصاحبه نشان داد

که تصمیم‌گیری‌ها و خط‌مشی‌های مدیریت شهری قزوین تأثیراتی بر روی فرایند تدوین و اجرای طرح‌های ساماندهی دارا است. این تأثیرات و نتایج عبارت‌اند از:

۱. بهره‌وری: از طریق افزایش سرعت عمل در تصمیم‌گیری، کاهش هزینه‌های تصمیمات.
۲. رشد تفکر جمعی از طریق به‌کارگیری سرمایه‌های فکری محلی مانند صاحب‌نظران و اهل فن.
۳. ترویج مشارکت از طریق ترغیب بخش خصوصی به شراکت در پروژه‌های ساماندهی، مشارکت دهی شهروندان در منافع نوسازی.
۴. اصلاح ساختار مدیریتی شهرداری در جهت کاهش بوروکراسی در بدنه شهرداری.
۵. مدیریت صحیح منابع.
۶. یکپارچگی مدیریت نیز از موارد ضروری برای موفقیت طرح‌های ساماندهی است.
۷. تصمیم‌های کارشناسانه.
۸. ارزیابی عملکرد مجموعه تحت نظر از جمله اقدامات کارآمد مدیریت شهری در قبال طرح‌های ساماندهی.

#### فرضیه سوم تحقیق

رهیافت توانمندسازی با عواملی نظیر ظرفیت‌سازی و تمرکززدایی در تصمیم‌گیری می‌تواند باعث ارتقای کیفیت زندگی در محدوده مورد مطالعه شود. مواردی که کارشناسان و متخصصین در قالب توانمندسازی مطرح کرده‌اند به شرح زیر است:

۱. توجه به مزیت‌های نسبی از جمله استفاده از یکپارچگی و انسجام مذهبی و فرهنگی و..
۲. توانمندسازی از طریق ظرفیت‌سازی از جمله تسهیلات بانکی، ارتقای کیفیت محیطی، توسعه امکانات زیرساختی و ..
۳. برنامه‌ریزی مختص ساکنین با شناسایی نیازها و تشخیص اولویت‌ها و...

۴. تمرکززدایی در تصمیم‌گیری با انعطاف‌پذیری و عدم تمرکز اداری و سازمانی، چابک‌سازی ساختار اداری.
۵. ارتقای موقعیت و جایگاه زنان.
۶. تحقق مدیریت محله.
۷. به رسمیت شناختن گروه‌های صنفی.

### فرضیه چهارم تحقیق

ساماندهی بافت‌های فرسوده با تأکید بر مشارکت مردم بسیار موفقیت‌آمیز خواهد بود.

یافتن عوامل و زمینه‌ها یا پیش‌زمینه‌های تأثیرگذار بر ایفای نقش مشارکت در موفقیت طرح‌های ساماندهی شهری، هدف طرح این فرضیه بوده است. مفاهیم مستخرج از متن مصاحبه بر موارد زیر اشاره داشتند:

۱. ارتباطات و تفکر جمعی از عوامل تأثیرگذار در جلب حمایت سازمان‌های بالادست و..

۲. کاهش تعارض بین دستگاه‌ها و ساکنان

۳. اثرگذاری بر ساختارها و سازمان‌ها

۴. مشارکت شهروندان می‌تواند به تأمین هزینه‌های طرح‌های ساماندهی منجر شود.

۵. از طریق کاهش بوروکراسی و موازی‌کاری

۶. سهیم شدن شهروندان در اداره امور شهر و تصمیم‌گیری پیرامون سکونتگاه خود و ..

۷. شراکت به معنی سهیم شدن ساکنین در منافع و مزایای مادی طرح‌های ساماندهی است.

۸. مشارکت شهروندان موجب افزایش قانون‌مداری در بدنه سازمان‌های دولتی و عمومی می‌گردد.

۹. شفاف‌سازی فرایند تهیه و اجرای طرح‌های ساماندهی.

۱۰. نهادسازی مشارکتی نیز از پیامدهای مشارکت شهروندان است.

۱۱. افزایش پاسخ‌گویی از مهم‌ترین نتایج مشارکت شهروندان در اداره امور شهر است.

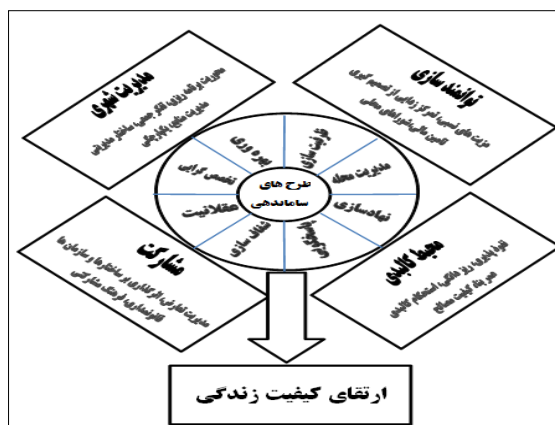
### مدل کیفی پژوهش

باتوجه به داده‌های جمع‌آوری شده از پرسش‌نامه‌ها و نیز مصاحبه‌های مسئولین و متخصصین، مدل کیفی پژوهش طراحی شده است که چهار عامل تأثیرگذار و مهم در ارتقای کیفیت زندگی در بافت‌های فرسوده محدود مورد مطالعه را نمایش می‌دهد (تصویر شماره ۵).

### تدوین راهبردها و سیاست‌های ساماندهی بافت

#### فرسوده مورد مطالعه

باتوجه به یافته‌های پژوهش، آزمون فرضیات، مصاحبه‌های مسئولین و متخصصین و نیز طرح‌های فرادست به تدوین راهبردها از طریق جداول تحلیلی سوات پرداخته شده است که به اختصار تعدادی از نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای پیش رو در مناطق فرسوده طرح می‌شود.



۵. مدل کیفی حاصل از یافته‌ها

### ضعف‌ها و قوت‌ها

در مرحله ارزیابی محیط درونی، در ستون‌های ماتریس، نقاط ضعف و نقاط قوت قرار می‌گیرند. مهم‌ترین نقاط بافت فرسوده میانی شهر قزوین به ترتیب اهمیت به شرح ذیل است:

- کمبود فضاهای خدماتی - رفاهی در محدوده با ضریب اهمیت (۰/۰۳۳)

- وجود معابر کم عرض و نامناسب با ضریب اهمیت (۰/۰۲۸)

- ناپایداری و فرسودگی اغلب مساکن و بافت کالبدی محدوده مورد مطالعه با ضریب اهمیت (۰/۰۲۷)

- وجود بزهکاری و کمبود امنیت به خصوص برای زنان و کودکان با ضریب اهمیت (۰/۰۲۵)

- دانه بندی ریزبافت و تفکیک واحدهای مسکونی به قطعات کوچک با ضریب اهمیت (۰/۰۲۴)

در مقابل، مهم ترین قوت های محدوده مورد مطالعه به ترتیب ذیل است:

- دسترسی آسان به خیابان های اصلی، بازار و مرکز شهر با ضریب اهمیت (۰/۰۲۴)

- سرزندگی و جریان داشتن تعاملات اجتماعی بین ساکنان قدیمی محدوده با ضریب اهمیت (۰/۰۱۷)

- دسترسی خوب محدوده به شبکه حمل و نقل عمومی با ضریب اهمیت (۰/۰۱۶)

- وجود محورهای ارتباطی داخل بافت بر اساس حرکت پیاده با ضریب اهمیت (۰/۰۱۴)

- وجود سیستم مناسب جمع آوری پسماند خانوار با ضریب اهمیت (۰/۰۱۴)

### فرصت ها و تهدیدهای پیش روی بافت فرسوده میانی شهر قزوین

در این مرحله به تبیین و تحلیل محیط بیرونی برای مشخص نمودن فرصت ها و تهدیدهایی که منطقه با آن روبه رو است، پرداخته می شود و به طور کلی فرصت ها و تهدیدهای اثرگذار بر بافت فرسوده میانی شهر قزوین مشخص می شود. مهم ترین تهدیدهای پیش روی محدوده مورد مطالعه به ترتیب اهمیت به شرح ذیل است:

- عدم وجود برنامه ای مدون برای عدالت محوری در پهنه شهر قزوین با ضریب اهمیت (۰/۰۵۴)

- توجه روزافزون طرح های توسعه شهری به سمت شمال شهر و توجه کم آن ها به استفاده از پتانسیل های

این محدوده از شهر با ضریب اهمیت (۰/۰۵۲)  
- نابرابری در توزیع خدمات و تسهیلات شهری با

ضریب اهمیت (۰/۰۴۹)

- زلزله خیزی شهر قزوین و ناپایداری سازه های بافت با ضریب اهمیت (۰/۰۴۶)

- عدم توجه به توسعه درون زای شهری با ضریب اهمیت (۰/۰۴۶)

مهم ترین فرصت های پیش روی محدوده مورد مطالعه به شرح ذیل است:

- وجود طرح های تشویقی (نظیر اعطای وام، افزایش تراکم و ...) توسط سازمان های ذی ربط برای افزایش سرمایه گذاری و نوسازی با ضریب اهمیت (۰/۰۳۲)

- قرار داشتن شریان های اصلی شهر در شرق، غرب و جنوب محدوده با ضریب اهمیت (۰/۰۳۱)

- امکان بیشتر تملک املاک محدوده نسبت به سایر مناطق شهر با ضریب اهمیت (۰/۰۲۵)

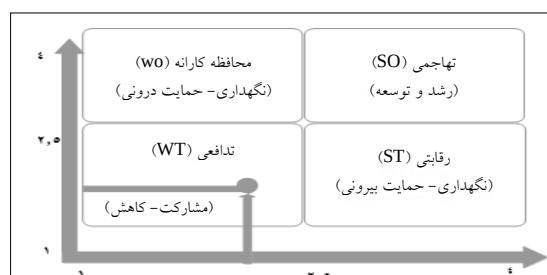
- وجود ساختمان های مسکونی و انبارهای فرسوده و بعضاً متروکه که قابلیت تبدیل به فضای سبز و پارک محله ای و فضای بازی کودکان را دارا هستند با ضریب اهمیت (۰/۰۲۵)

- تدوین چشم انداز طرح توسعه راهبردی قزوین با عنوان قزوین شهری با اقتصاد پویا با ضریب اهمیت (۰/۰۲۴)

باتوجه به امتیاز نهایی ماتریس داخلی (۱/۸۳۷) و خارجی (۱/۸۱۴) موقعیت بافت فرسوده میانی شهر قزوین در جایگاه تدافعی (WT) قرار دارد، این بدان معنی است که باید با کاهش دادن نقاط ضعف تأثیر تهدیدات را کاهش داد یا تأثیرشان را حذف کرد.

### تدوین راهبردهای بافت فرسوده میانی شهر قزوین

باتوجه به تصویر شماره ۵ واقع شدن جایگاه استراتژیک محدوده در هر یک از موقعیت های چهارگانه زیر راهبردهای خاص خود را می طلبد.



ناحیه ۱: حداکثر استفاده از فرصت‌ها با استفاده از نقاط قوت (استراتژی‌های SO)

ناحیه ۲: استفاده از نقاط قوت برای جلوگیری از تهدیدها (استراتژی‌های ST)

ناحیه ۳: استفاده از مزیت‌هایی که برای جبران نقاط ضعف موجود، در فرصت‌ها نهفته است (استراتژی‌های WO)

ناحیه ۴: به حداقل رساندن زیان‌های ناشی از تهدیدها و نقاط ضعف (استراتژی‌های WT)

باتوجه به اینکه موقعیت محدوده در حالت تدافعی قرار دارد، پس از بررسی شناسایی نقاط ضعف، راهبردهای تدافعی به شرح ذیل مشخص گردید:

۱. احیاء، بهسازی و نوسازی در چهارچوب نظام هماهنگ سیاست‌گذاری توسعه شهر

۲. توسعه شهر با رویکرد کاهش محرومیت

۳. شناسایی ظرفیت‌های موجود درون محدوده و پرهیز از گسترش بی‌رویه شهر که موجب تخریب منابع طبیعی می‌شود.

۴. بهره‌گیری از اراضی ناکارآمد، ناهمگون و متروکه.

۵. اصلاح معابر و مبلمان شهری و برنامه‌ریزی برای رفع مشکل نفوذناپذیری، از طریق ساماندهی شبکه معابر با رعایت کمترین تخریب کالبدی.

۶. اعطای تسهیلات جهت مقاوم‌سازی بافت در برابر مخاطرات طبیعی و نیز اجرای کامل و دقیق مقررات ملی ساختمان با هدف استحکام‌بخشی ساخت‌وسازهای جدید.

۷. ارتقای سطح امنیت و برنامه‌ریزی برای کاهش نرخ جرم از طریق آموزش و پیشگیری از جرم و ناامنی با

اعمال اختیارات نظارتی.

۸. ایجاد امکانات آموزش عمومی، بهداشتی، درمانی و تفریحی.

۹. توسعه آموزش‌های فنی حرفه‌ای.

## نتیجه

توسعه از درون یکی از خصوصیات شهرهای ایرانی است. از عمر قدیمی‌ترین شهرهای ایران در جنوب غربی کشور ۵۰۰۰ سال می‌گذرد اما در طول تاریخ سرزمین ایران تا قبل از این قرن اخیر به مشکلی تحت عنوان بافت قدیم برنمی‌خوریم. تحولات ناشی از جهانی شدن اقتصاد و فرهنگ، روابط اجتماعی و به تبع آن روابط فضایی را متأثر ساخت. بر این اساس ارتباط منسجم عناصر شهری از هم پاشید و بافت‌های قدیم موقعیت خود را در برابر بافت نوظهور از دست داده و به رکود گرایید. باوجود تهیه طرح‌های مختلف بهسازی و نوسازی هم به دلایل متعددی ازجمله ساختار مدیریتی، عدم وجود الگوی مشخص، تأکید صرف بر ابعاد کالبدی، برخورد موضعی و مقطعی با بافت فرسوده و ... روند تخریب بافت‌های قدیم شهری ادامه دارد.

در محدوده مورد مطالعه با بررسی شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و محیطی و مقایسه آن‌ها با میانگین شهر قزوین و استانداردهای شهرسازی، می‌توان به نامطلوب بودن این شاخص‌ها پی برد. رشد منفی جمعیت، نرخ بالای بیکاری، کم‌درآمد بودن سرپرست خانوار، بالا بودن درصد بی‌سوادی سرپرستان خانوارها، مهاجر بودن ساکنین منطقه، مخروبه و متروکه بودن و فرسودگی واحدهای مسکونی، کمبود کاربری‌های خدماتی-رفاهی و توزیع نامطلوب آن‌ها در بافت، وجود کاربری‌های ناسازگار، عرض کم معابر و ... همگی دلالت بر رکود این محدوده از نظر شاخص‌های توسعه فضایی دلالت دارد.

## پی‌نوشت

راهبرد چهارم: تأکید بر توزیع متوازن جمعیت، سرانه و فعالیت با رویکرد عدالت محور و توسعه بافت باتوجه به ظرفیت‌های توسعه درون محدوده.

راهبرد پنجم: توسعه شهر با رویکرد عدالت فضایی در جهت کاهش محرومیت نسبی منطقه.

۱. مدل AHP، اولین بار توسط توماس. ال. ساتی در سال ۱۹۷۰ به کار گرفته شد. اساس روش بر انجام مقایسات زوجی و تعیین میزان ارجحیت عناصر بر یکدیگر نسبت به معیار موردنظر است و برای حل مسائل ارزشیابی چند معیاره و تعیین اولویت چند گزینه باتوجه به معیارهای موردنظر که خود ممکن است شامل زیر معیارهای دیگری باشد، به کار می‌رود (معین مقدس و همکاران، ۱۳۸۴، ۵۶).

AHP یک روش محاسباتی بر پایه عملیات اصلی روی ماتریس است که با ایجاد سلسله مراتب مناسب و پردازش گام به گام و ساخت ماتریس‌های تطبیقی در سطوح مختلف سلسله مراتب مقادیر ویژه آن را محاسبه کرده و در بردار ضرایب وزنی نهایی، اهمیت نسبی هر گزینه تعیین می‌شود.

۲- مدل ارزیابی SWOT (مورد استفاده در تدوین راهبرد {Strategy})

پس از مشخص شدن شرایط کلی و وضع موجود بافت‌های مورد مطالعه، در این مرحله راه‌های رسیدن به اهداف مشخص می‌شود. مشکلات و ویژگی‌های اصلی بافت اکنون شناخته شده‌اند و بر اساس نیازها و منابع موجود اولویت‌بندی گردیده‌اند. لیست اولویت‌ها تهیه شده و اکنون گزینه‌های ممکن برای ایجاد ارتباط بین موقعیت کنونی و موقعیت ایدئال (چشم‌انداز آینده) تعیین می‌شود. هدف از این مرحله تلفیق اطلاعات جمع‌آوری شده از وضع موجود و ارزیابی آن برای شناسایی و اولویت‌بندی مسائل توسعه شهری و پیش‌بینی پاسخ مناسب به این مسائل است. ترتیب فعالیت‌ها در مرحله تدوین راهبرد در سه مرحله است:

مرحله اول: شناسایی اولویت‌ها، طبقه‌بندی مسائل شهر و پرداختن به آن‌ها بر اساس اولویت‌ها؛ تدوین یک لیست اولیه از اولویت‌های بافت مورد مطالعه.

مرحله دوم: تأیید اولویت‌ها بر اساس اجماع و توافق، تثبیت لیست اولیه اولویت‌های بافت و مستدل کردن آن. مرحله سوم: تدوین راهبردها، استفاده از اطلاعات مراحل گذشته در جهت حل مسائل اولویت‌بندی شده، تعریف رویکردهای عملیاتی برای حل مسائل، تدقیق راهبردها (شریف زادگان و ملک پور اصل، ۱۳۹۲)

باتوجه به مسائل و مشکلات موجود، این پژوهش به برنامه‌ریزی برای ساماندهی بافت فرسوده بخش میانی شهر قزوین پرداخته است. برای این منظور چهار فرضیه و چهار سؤال پژوهشی مطرح گردید که فرضیه اول در صدد کشف رابطه بین فرسودگی کالبدی و کیفیت زندگی در محدوده مورد مطالعه بوده است و سایر فرضیات پژوهش نیز در پی یافتن نقش مدیریت شهری، مشارکت و توانمندسازی در موفقیت طرح‌های ساماندهی بوده‌اند. بر اساس یافته‌های تحقیق، فرسودگی کالبدی باعث کاهش کیفیت زندگی در محدوده مورد مطالعه شده و نیز برای تبیین نقش مشارکت، توانمندسازی و مدیریت شهری در طرح‌های ساماندهی به طراحی یک مدل کیفی مبادرت ورزیده شد. در نهایت با تکنیک‌های AHP-SWOT به ارائه راهبردهای مناسب ساماندهی محدوده مورد مطالعه پرداخته شد که مواردی که در ادامه بیان می‌شود راهبردهای مهم در اجرای طرح‌های بافت فرسوده است.

راهکارهای اجرای طرح‌های بافت فرسوده شهری موردنظر باتوجه به مؤلفه‌های اکولوژیکی (بومی)، فرهنگی، اجتماعی و تاریخی

راهبرد اول: اقدامات مربوط به حوزه احیاء، بهسازی و نوسازی در چهارچوب نظام هماهنگ سیاست‌گذاری توسعه شهر با اولویت‌بخشی به رویکرد توسعه درونی.

راهبرد دوم: تهیه طرح‌ها و تنظیم برنامه‌های احیاء، (باز زنده سازی) بهسازی و نوسازی بر اساس تقاضای واقعی ساکنان و به فراخور ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی هر یک از محله‌ها به منظور بهبود کیفیت زندگی، تقویت و ارتقای هویت محله.

راهبرد سوم: اصلاح معابر و مبلمان شهری و برنامه‌ریزی برای رفع مشکل نفوذناپذیری، از طریق ساماندهی شبکه معابر با رعایت کمترین تخریب کالبدی.

- 3- restoration
- 4-Repair
- 5-maintenance
- 6-regeneration
7. rehabilitation
8. renovation
9. reconstruction
10. demolition
- 11-Clearance
- 12-rebuilding
- 13-remodeling
- 14-reintegration
- 15-restatement

## فهرست منابع

- حبیبی، سید محسن، مقصودی، ملیحه. (۱۳۸۶) مرمت شهری. انتشارات دانشگاه تهران. چاپ ششم، ویرایش جدید.
- حبیبی، سید محسن؛ مقصودی، ملیحه. (۱۳۸۱). مرمت شهری، تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطعنامه‌های جهانی، روش‌ها و اقدامات شهری، دانشگاه تهران. ۱۵-۲۰.
- حسینی، علی؛ پوراحمد، احمد؛ حاتمی‌نژاد، حسین؛ رضایی‌نیا، حسن. (۱۳۹۲)، «ارائه راهبردهای ساماندهی بافت فرسوده محله قیطریه با استفاده از روش QSPM»، فصلنامه باغ نظر، شماره ۲۴، (۷۹-۹۰).
- سجادی، ژیلای؛ محمدی، کاوه. (۱۳۹۰)، «تحلیل اجتماعی - فضایی در بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر سردشت)»، مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، شماره ۶، ۷۰-۵۵.
- ریف زادگان، محمدحسین؛ ملک پور اصل، بهزاد. (۱۳۹۲)، مبانی نظری و تجارب به‌کارگیری ماتریس تحلیلی سوات (SWOT) در برنامه‌ریزی استراتژیک توسعه منطقه‌ای، انتشارات دانشگاه شهید بهشتی.
- عرب احمدی، مریم. (۱۳۸۶)، «آشنایی با بافت‌های فرسوده شهری و نحوه شکل‌گیری آن‌ها»، مجله شهرداری‌ها، شماره ۸۱، ۱۲-۲۲.
- قربانیان، مهشید. (۱۳۸۹). بازسازی بخش مرکزی شهرها؛ الگوی مداخله و دستور العمل‌های مرمتی در خرده حوزه‌های درک پذیر. معماری و شهرسازی ایران doi: 10.30475/isau.2010.61927
- معین مقدس، فروغ، وحیدیان کامیاد، علی. (۱۳۸۴)، انجام ارزشیابی سلسله مراتبی و ارائه روشی برای مرتب‌سازی اعداد

- فازی؛ چهارمین کنفرانس بین‌المللی مهندسی صنایع، دانشگاه تربیت مدرس، ۱-۱۰
- مولر، برنارد و گروه نویسندگان. (۲۰۰۳)، ارتقای کیفیت زندگی در مناطق وسیع فرسوده، پروژه لودا (luda)، مترجم: شاهویی، سیروان. نشر نی.
- مهندسین مشاور فرهنگ. (۱۳۸۴)، «مرکز شهر خرم‌آباد»، جستارهای شهرسازی، شماره ۱۲، ۷۸-۸۳.
- ملکی، گل‌آفرین. (۱۳۸۹)، «تحلیلی بر ساماندهی و مداخله در بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر خرم‌آباد)»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه سیستان و بلوچستان.
- Ambroziak, A., & Kłosowski, P, (2015), ON SUSTAINABLE DEVELOPMENT AND RENEWAL OF URBAN AREAS. School of Build Environment, 2006, Napier University and Institution of Ecological and Regional Development, Dresden, E-compendium Handbook E4, a Integrating Assessment into Urban Regeneration, LUDA Project
- Bandarin, F. (1979). The Bologna experience: planning and historic renovation in a communist city. In The conservation of European cities (pp. 178-202). The mit press.
- Sandelowski, M. (2000). Combining qualitative and quantitative sampling, data collection, and analysis techniques in mixed-method studies. Research in nursing & health, 23(3), 246-255.
- Zheng, H. W., Shen, G. Q., & Wang, H. (2014). A review of recent studies on sustainable urban renewal. Habitat International, 41, 272-279. - <https://doi.org/10.22034/41.179.61>

DOI: 10.22034/41.179.61