[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-01]

[DOR: 20.1001.1.20084994.1401.41.179.5.3]
[DOI: DOI: 10.22034/41.179.61]

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

نفیسه 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 ازلحاظ 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 موردمطالعه 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 موردمطالعه ازنظر 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 ازلحاظ تأسیسات و زیرساخت‌ها ضعیف است و اکثر ساکنان آن دارای فقر مالی بوده و قادر به تهیه

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-01]
[DOR: 20.1001.1.20084994.1401.41.179.5.3]
[DOI: DOI: 10.22034/41.179.61]

مسکن در مکان‌های دارای امکانات بیشتر را ندارند. طی بررسی‌های صورت‌گرفته، 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 باتوجه‌به معیارهای توسعه پایدار فرایندی پیچیده است و برای اندازه‌گیری پایداری از ریزسیستم‌های برنامه‌ریزی و اجتماعی بهره برده است.

آمبروزیاک و کلوسوفسکی[1] (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 باتوجه‌به پیش‌فرض‌هایی مطرح می‌شوند:

۱- شهر دارای ابعاد فرهنگی و تمدنی است ۲- فرهنگ و تمدن شهر در دهه‌های اخیر تحت تأثیر توسعه سریع شهرنشینی قرار داشته است و ۳- شهر یک ارگانیسم 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 در آمد. این تجربه به‌عنوان یک سبک جهانی در بازسازی بافت‌ها و شهرهای تاریخی مطرح است. حفاظت و حراست از ثروت‌های معماری و شهرسازی ازطریق 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 موردمطالعه جهت ارائه راهکارهای مؤثر در نوسازی و بهسازی آن نشانگر شواهدی از مهم‌ترین عامل پایداری اجتماعی یعنی حس تعلق به مکان است که می‌تواند به‌عنوان پارامتری در ایجاد تشکل‌ها و سازمان‌های مردم‌نهاد (سمن‌ها)و (CBO) در راستای بهسازی و نوسازی این محله به کار گرفته شود. در این پژوهش تجزیه‌وتحلیل صورت‌گرفته 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

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-01]
[DOR: 20.1001.1.20084994.1401.41.179.5.3]
[DOI: DOI: 10.22034/41.179.61]

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 فرنهاد در سال ۱۳۸۴ موردمطالعه قرار گرفته است. در این طرح باتوجه‌به مطالعات صورت‌گرفته 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 ازطریق 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 درنهایت باتوجه‌به تجزیه‌وتحلیل‌های صورت‌گرفته، 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 «راهبردهای ساماندهی بافت فرسوده محله قیطریه با استفاده از روش QSPM» با هدف تدوین راهبردهایی با اولویت زمانی جهت تسریع در ساماندهی بافت فرسوده محله قیطریه انجام شده است. در این پژوهش جهت گردآوری داده‌ها و تجزیه‌وتحلیل آن‌ها از روش دلفی، ماتریس TOWS، ماتریس SWOT و ماتریس QSPM استفاده شده است. بر اساس یافته‌های تحقیق راهبردهای ارتقای کیفیت زندگی، مشارکت مدنی، ایجاد فضاهای فراغتی و عمومی، به‌کارگیری فناوری و روش‌های نوین، سیمای بصری و پیاده‌راه‌ها و برنامه‌های کنترلی کاهش آسیب‌های اجتماعی حاصل از

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-01]
[DOR: 20.1001.1.20084994.1401.41.179.5.3]
[DOI: DOI: 10.22034/41.179.61]

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

روش تحقیق

روش تحقیق مورداستفاده در این پژوهش باتوجه‌به 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).

ج۱. حجم نمونه مطالعاتی در بافت فرسوده میانی و خوشه‌های موردبررسی

	عنوان	حجم نمونه
خوشه بندی	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 تجزیه‌وتحلیل 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 تجزیه‌وتحلیل داده‌های کمی از آمار توصیفی و استنباطی بهره گرفته شده و از مدل تصمیم‌گیری سلسله‌مراتبی AHP برای اولویت‌بندی مناطق فرسوده ازلحاظ 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. ریزدانگی: این شاخص نیز نشان از فشردگی 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 ازنظر ارزش:

الف. بافت‌های دارای میراث فرهنگی؛

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-01]
[DOR: 20.1001.1.20084994.1401.41.179.5.3]
[DOI: DOI: 10.22034/41.179.61]

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

مرمت شهری[۳]

مرمت به دو صورت امکان‌پذیر است: تعمیر[۴] و نگهداری[۵] (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱، ۱۸).

سه طریق مرمت شهری:

۱. بهسازی[۷]
۲. نوسازی[۸]
۳. بازسازی[۹]

فرایند بازسازی معمولاً با اقدامات زیر تعریف می‌شود:

الف. تخریب[۱۰]؛
ب. پاک‌سازی[۱۱]؛
ج. دوباره‌سازی[۱۲].

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[۱۳].
۲. یکپارچه‌سازی و وحدت مجدد[۱۴].
۳. بیان متفاوت و موقعیت دوباره یافتن[۱۵].
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، ازطریق 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. ازآنجاکه بسیاری از مشکلات باید در سطحی بالاتر از منطقه حل شوند، رویکردهای یکپارچه فضایی اهمیت فزاینده‌ای می‌یابد (مولر، ۲۰۰۳، ۳۱).

وضعیت موجود محدوده موردمطالعه

وضع موجود و نارسایی‌های محدوده موردمطالعه 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

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-01]
[DOR: 20.1001.1.20084994.1401.41.179.5.3]
[DOI: DOI: 10.22034/41.179.61]

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-01]
[DOR: 20.1001.1.20084994.1401.41.179.5.3]
[DOI: DOI: 10.22034/41.179.61]

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

۱. بافت‌های دارای ارزش میراثی و تاریخی

۲. بافت‌های فاقد ارزش میراثی و تاریخی

۳. بافـت‌هـای حاشـیه‌ای (سـکونتگاه‌هـای غیررسـمی)

همان‌طور که نمایش داده شـد محـدوده موردمطالعـه در تحقیق حاضر در منطقه فاقد ارزش تاریخی واقـع شـده است و با رنگ زرد در تصویر شماره ۱ مشخص است.



ت۱. 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 بـه توضـیح اسـت کـه ایـن محدوده ارزش میراثی – تاریخی نداشته و دارای تراکم بسیار بالای جمعیتی است.

بخش اعظم کالبد این محـدوده را کـاربری مسـکونی پوشش می‌دهد. تشکیل این محدوده در مراحل ثانویـه توسعه شهر قـزوین در دوره بعـد از قاجاریـه صـورت می‌پذیرد (دوران معاصر).

ویژگی‌های زیست‌محیطی بافت میانی

ازنظر آلودگی هوا، این محدوده تقریباً آلـودگی حـاد آب و هوایی نداشته ولی ازلحاظ آلودگی آب و آلودگی صـوتی موردتوجـه اسـت. آلـودگی‌هـای آب در ایـن محدوده نیز -همانند تصویر شماره ۲ به دلیل قـرار دادن انواع زباله‌ها در داخل آب‌ها موردتوجه اسـت. آلـودگی صوتی این محـدوده نیـز بـه لحـاظ تـراکم جمعیـت و فشردگی بافـت مسـکونی اسـت. ازنظـر دفـع آب‌هـای سطحی، در ایـن محـدوده نیـز از جـوی‌هـا و کانـال‌هـا (کانیوو) استفاده می‌گردد؛ که اکثر این کانال‌ها به‌صورت روباز بوده و گاهاً کانال‌ها و جوی‌های سرپوشیده نیز در آن دیده می‌شود. سازماندهی نامناسب و کیفیت بصـری نامطلوب جوی ازنظر عرض، عمـق، مصـالح و جـداول حاشیه‌ای، در اکثر محلات این محدوده، موجـب ایجـاد مشکلات در رفت‌وآمد و زشتی دید و منظـر شـهری در این‌گونه فضاها می‌گردد.

برخی از ویژگی‌های زیسـت‌محیطـی موجـود در ایـن محدوده از بافت‌های فرسوده، به‌صورت کلی و در قالب تصویر شماره ۲ برداشت شده ذیل معرفی می‌گردد.



ت۲. مسائل زیست‌محیطی در بافت‌های فرسوده فاقد ارزش تاریخی و میراثی

بررسی ویژگی‌های فرهنگی بافت میانی

یکی از فعالیت‌های شهری مهم که در شهرهای ایـران صورت مـی‌گیـرد، مراسـم ویـژه فرهنگـی و اجتمـاعی به‌خصوص به‌صورت جدی‌تری در مناطق قدیمی شـهر اسـت. حرکـت دسـته‌هـای عـزاداری در شـهر قـزوین باتوجه‌به مکان‌های مهم مذهبی واقـع در شـهر صـورت می‌گیرد که سرآمد آن‌ها و نقطه پایانی حرکـت امـامزاده حسین واقع در جنوب بافت فرسوده است. درواقع پـنج مکان اصلی در شهر بـه‌عنـوان پـنج میعادگـاه عـزاداران همگی در بافت‌های فرسوده قرار دارند که عبارت‌انـد از مقبره و مسجد بی‌بی زبیده خاتون، حسینیه و مرقد آمنـه

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 ۳/۳۰ محاسبه شده است (جدول شماره ۲).

ج۲. جمعیت، خانوار و بعد آن در شهر قزوین و بافت‌های فرسوده آن مأخذ: سرشماری نفوس و مسکن سال، ۱۳۹۰

	بعد خانوار	جمعیت	خانوار
کل شهر	۳/۳	۳۸۱۵۹۸	۱۲۴۴۴۴
کل شهر منهای بافت فرسوده	۳/۴۴	۲۸۴۵۲۲	۸۲۷۰۹
محدوده ۱	۳/۲۱	۹۸۸۹۹	۳۰۸۰۹
محدوده ۲	۳/۲۱	۳۲۹۰۹	۱۰۵۲۵
محدوده ۳	۳/۲۱	۱۲۸۸	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 به‌طورکلی

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 ۱/۵ تا دو میلیون تومان است. متوسط درآمد ساکنان پهنه‌های شرقی و غربی محدوده بسیار پایین و بین ۷۵۰ تا ۱/۵ میلیون تومان است. بررسی میزان اشتغال در محدوده نشان می‌دهد به دلیل کاهش تعداد جمعیت فعال در محدوده موردمطالعه 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 واحدها۱ 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 شهردارا 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 ۱۲۰واحد 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 دراین‌بین 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 به‌طورکلی با سه نوع سیستم برخورد می‌کنیم: سیستم‌های دیوار باربر، اسکلت فلزی و سیستم ترکیبی (دیوار باربر و تیرآهن) اگرچه تعدادی از بناهای با

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-01]
[DOR: 20.1001.1.20084994.1401.41.179.5.3]
[DOI: DOI: 10.22034/41.179.61]

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

جمع‌بندی از وضعیت بافت موردمطالعه

در یک نتیجه‌گیری کلی می‌توان عنوان نمود که محدوده موردمطالعه به جهات زیست‌محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی در شرایط مناسبی قرار ندارد.

ج۳. 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
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،۸۳۴	۲/۴۰	۲،۹۵۹	۰/۰۸	۸۸۱	۰/۱۹
	تجاری درمانی	۶،۲۴۳		–		۲۸۶	
	تجاری اداری	۸،۵۰۲		۵۱		–	
	تجاری کارگاهی	۲۱،۴۹۱		–		–	
	مختلط	۸۵۶	۰/۰۱	۷۸	۰/۰۰۲	–	–
مذهبی	مذهبی	۹۴،۸۵۲	۱/۲۳	۱،۳۸۹	۰/۰۳	۱،۰۱۳	۰/۱۶
	مذهبی – تفکیکی	۲،۱۸۸		–		–	
درمانی	درمانی	۱۶،۰۱۶	۰/۲۲	۱۳۷	۰/۰۰۳	–	–
	درمانی تفکیکی						
اداری – انتظامی		۲۱،۵۳۰	۰/۲۷	–	–	۱۷۰	۰/۰۲
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		۲،۰۷۹	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		۳،۰۳۸،۹۰۴	۳۸/۶۷	۳۷۴،۱۵۶	۹/۹۵	۱۳۴،۲۵۶	۲۱،۹۸

محدوده موردمطالعه 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 موردمطالعه ازنظر 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 داده‌ها است. برای آزمون نرمال بودن داده‌ها از آزمون کلموگروف – اسمیرنف استفاده می‌شود (جداول 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

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-01]
[DOR: 20.1001.1.20084994.1401.41.179.5.3]
[DOI: DOI: 10.22034/41.179.61]

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-01]
[DOR: 20.1001.1.20084994.1401.41.179.5.3]
[DOI: DOI: 10.22034/41.179.61]

دارای بار عاملی بیشتر از ۰/۵ بوده؛ لذا می‌توان نتیجه گرفت مقیاس از روایی سازه برخوردار است. گویه‌های دارای بار عاملی کمتر از ۰/۵ حذف و یا جایگزین شده‌اند (تصویر شماره ۴).

ج۴. نتایج آزمون نرمال بودن داده‌ها

متغیر	آماره Z	سطح معنی‌داری(Sig)	نتیجه
بعد محیط‌زیست	۰/۸۷۹	۰/۶۷۵	توزیع نرمال
بعد اجتماعی	۱/۱۲۳	۰/۱۴۳	توزیع نرمال
بعد اقتصادی	۰/۶۴۹	۰/۹۷۸	توزیع نرمال
بعد کالبدی	۰/۷۶۵	۰/۸۶۴	توزیع نرمال
نفوذپذیری	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			

ج۵. شاخص KMO و آزمون بارتلت برای بررسی کفایت نمونه

مقدار KMO	آماره آزمون بارتلت	درجه آزادی	سطح معنی‌داری
۰/۹۳	۱۷۳۵.۹۸۵	۲۲	۰/۰۰۰

۱. بالای ۷۰ تعداد نمونه کافی است.
۲. مقدار sig کمتر از پنج درصد و ارتباط معنی‌داری بین متغیرها وجود دارد.

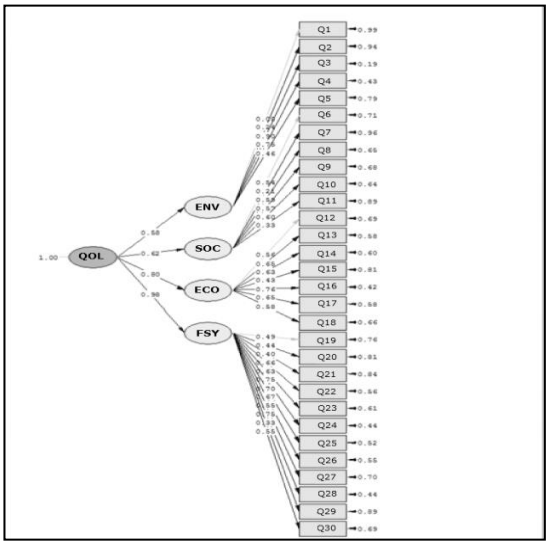
ج۶. ضرایب آلفای کرونباخ برای هرکدام از ابعاد موردبررسی

متغیرهای موردبررسی	ابعاد	آلفا
فرسودگی کالبدی	دسترسی	۰/۸۷۸
	مساحت	۰/۸۰۶
	عمر بنا	۰/۸۱۴
	کیفیت مصالح	۰/۸۸۹
کیفیت زندگی	محیط‌زیست	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 می‌دهد. 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 ۹۰٪ باشند، می‌توان نتیجه گرفت که مدل برازش بسیار مناسبی دارد. اگر مقدار GFI و AGFA از ۹۰ بیشتر باشد، حالت مناسبی داریم، آزمون RMSEA هر چه کمتر باشد بهتر است؛ زیرا این آزمون یک معیار برای میانگین اختلاف بین داده‌های مشاهده شده و داده‌های مدل است. حالت کمتر از ۰،۰۵ بسیار مناسب می‌باشد (لاوی، ۱۹۹۸). نمودار زیر خروجی نرم‌افزار لیزرل در خصوص اجرای مدل تحلیل عاملی تأییدی مقیاس کیفیت زندگی را نشان می‌دهد.

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 می‌دهد.



ت۴. تحلیل عاملی تأییدی مقیاس کیفیت زندگی (حالت استاندارد)

ج۷. نتایج آزمون رابطه میان فرسودگی بافت مرکزی و کیفیت زندگی

			فرسودگی	کیفیت زندگی
پیرسون	فرسودگی	ضریب همبستگی	۱/۰۰۰	-۰/۸۹۰**
		سطح معنی‌داری (P-Value)	.	۰/۰۰۰ از ۰
		تعداد	۳۸۴	۳۸۴
	کیفیت زندگی	ضریب همبستگی	-۰/۸۹۰**	۱/۰۰۰
		سطح معنی‌داری (P-Value)	۰/۰۰۰	.
		تعداد	۳۸۴	۳۸۴

فرض‌های 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 معنی‌داری (P-Value) مشاهده‌شده برای این ضریب کوچک‌تر از ۰/۰۱ و درواقع صفر (P- = ۰/۰۰۰ Value) است که از سطح معنی‌داری استاندارد (۰/۰۱=

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-01]
[DOR: 20.1001.1.20084994.1401.41.179.5.3]
[DOI: DOI: 10.22034/41.179.61]

α) 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، ریزدانگی و استحکام کالبدی است و متغیر کیفیت زندگی نیز دارای چهار بعد محیط‌زیست، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است. پس از جمع‌آوری داده‌ها ازطریق پرسش‌نامه برای دریافتن وضعیت مطلوبیت داده‌ها آزمون‌های موردنیاز انجام شد. به‌طورکلی، جمع‌بندی رضایتمندی ساکنین محدوده موردمطالعه 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. درمجموع 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: ازطریق افزایش سرعت عمل در تصمیم‌گیری، کاهش هزینه‌های تصمیمات .

۲. رشد تفکر جمعی ازطریق به‌کارگیری سرمایه‌های فکری محلی مانند صاحب‌نظران و اهل فن.

۳. ترویج مشارکت ازطریق 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 ازجمله 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 موردمطالعه شود. مواردی که کارشناسان و متخصصین در قالب توانمندسازی مطرح کرده‌اند به شرح زیر است:

۱. توجه به مزیت‌های نسبی ازجمله استفاده از یکپارچگی و انسجام مذهبی و فرهنگی و..

۲. توانمندسازی ازطریق ظرفیت‌سازی ازجمله 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:

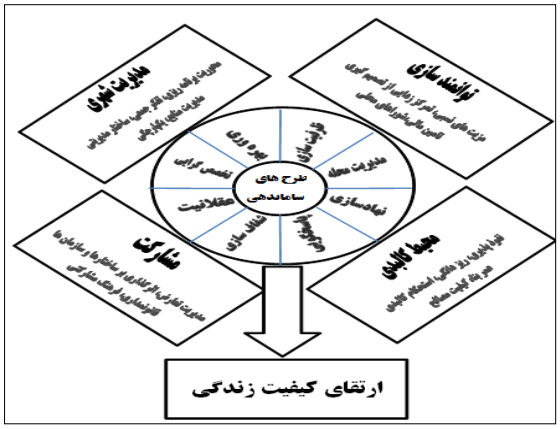
۱. ارتباطات و تفکر جمعی از عوامل تأثیرگذار در جلب حمایت سازمان‌های بالادست و..
۲. کاهش تعارض بین دستگاه‌ها و ساکنان
۳. اثرگذاری بر ساختارها و سازمان‌ها
۴. مشارکت شهروندان می‌تواند به تأمین هزینه‌های طرح‌های ساماندهی منجر شود.
۵. ازطریق کاهش بوروکراسی و موازی کاری
۶. سهیم شدن شهروندان در اداره امور شهر 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

باتوجه‌به داده‌های جمع‌آوری‌شده 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 محدوده موردمطالعه را نمایش می‌دهد (تصویر شماره ۵).

تدوین راهبردها و سیاست‌های ساماندهی بافت فرسوده موردمطالعه

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



ت۵. 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)

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-01]
[DOR: 20.1001.1.20084994.1401.41.179.5.3]
[DOI: DOI: 10.22034/41.179.61]

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-01]
[DOR: 20.1001.1.20084994.1401.41.179.5.3]
[DOI: DOI: 10.22034/41.179.61]

– وجود معابر کم‌عرض و نامناسب با ضریب اهمیت (۰/۰۲۸)
– ناپایداری و فرسودگی اغلب مساکن و بافت کالبدی محدوده موردمطالعه با ضریب اهمیت (۰/۰۲۷)
– وجود بزهکاری و کمبود امنیت به‌خصوص برای زنان و کودکان با ضریب اهمیت (۰/۰۲۵)
– دانه‌بندی ریزبافت و تفکیک واحدهای مسکونی به قطعات کوچک با ضریب اهمیت (۰/۰۲۴)

در مقابل، مهم‌ترین قوت‌های محدوده موردمطالعه به ترتیب ذیل است:
– دسترسی آسان به خیابان‌های 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 حمل‌ونقل عمومی با ضریب اهمیت (۰/۰۱۶)
– وجود محورهای ارتباطی داخل بافت بر اساس حرکت پیاده با ضریب اهمیت (۰/۰۱۴)
– وجود سیستم مناسب جمع‌آوری پسماند خانوار با ضریب اهمیت (۰/۰۱۴)

فرصت‌ها و تهدیدهای پیش روی بافت فرسوده میانی شهر قزوین

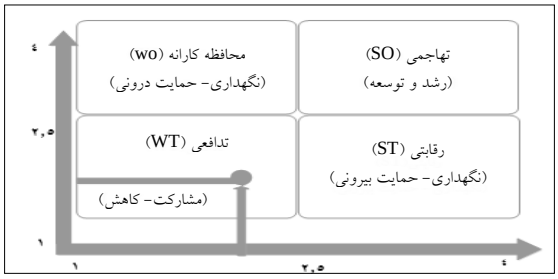
در این مرحله به تبیین و تحلیل محیط بیرونی برای مشخص نمودن فرصت‌ها و تهدیدهایی که منطقه با آن روبه‌رو است، پرداخته می‌شود و به‌طورکلی فرصت‌ها و تهدیدهای اثرگذار بر بافت فرسوده میانی شهر قزوین مشخص می‌شود. مهم‌ترین تهدیدهای پیش روی محدوده موردمطالعه به ترتیب اهمیت به شرح ذیل است:
– عدم وجود برنامه‌ای مدون برای عدالت محوری در پهنه شهر قزوین با ضریب اهمیت (۰/۰۵۴)
– توجه روزافزون طرح‌های توسعه شهری به سمت شمال شهر و توجه کم آن‌ها به استفاده از پتانسیل‌های این محدوده از شهر با ضریب اهمیت (۰/۰۵۲)
– نابرابری در توزیع خدمات و تسهیلات شهری با ضریب اهمیت (۰/۰۴۹)
– زلزله‌خیزی شهر قزوین و ناپایداری سازه‌های بافت با ضریب اهمیت (۰/۰۴۶)
– عدم توجه به توسعه درون‌زای شهری با ضریب اهمیت (۰/۰۴۶)

مهم‌ترین فرصت‌های پیش روی محدوده موردمطالعه به شرح ذیل است:
– وجود طرح‌های تشویقی (نظیر اعطای وام، افزایش تراکم و ...) توسط سازمان‌های ذی‌ربط برای افزایش سرمایه‌گذاری و نوسازی با ضریب اهمیت (۰/۰۳۲)
– قرار داشتن شریان‌های 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 ساختمان‌های مسکونی و انبارهای فرسوده و بعضاً متروکه که قابلیت تبدیل به فضای سبز و پارک محله‌ای و فضای بازی کودکان را دارا هستند با ضریب اهمیت (۰/۰۲۵)
– تدوین چشم‌انداز طرح توسعه راهبردی قزوین با عنوان قزوین شهری با اقتصاد پویا با ضریب اهمیت(۰/۰۲۴)

باتوجه‌به 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

باتوجه‌به تصویر شماره ۵ واقع شدن جایگاه استراتژیک محدوده در هر یک از موقعیت‌های چهارگانه زیر راهبردهای خاص خود را می‌طلبد.



ناحیه۱: حداکثر استفاده از فرصت‌ها با استفاده از نقاط قوت (استراتژی‌های SO)

ناحیه۲: استفاده از نقاط قوت برای جلوگیری از تهدیدها (استراتژی‌های ST)

ناحیه۳: استفاده از مزیت‌هایی که برای جبران نقاط ضعف موجود، در فرصت‌ها نهفته است (استراتژی‌های WO)

ناحیه۴: به حداقل رساندن زیان‌های ناشی از تهدیدها و نقاط ضعف (استراتژی‌های WT)

باتوجه‌به 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، ازطریق 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 ازطریق 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 موردمطالعه 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 ازنظر شاخص‌های توسعه فضایی دلالت دارد.

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-01]
[DOR: 20.1001.1.20084994.1401.41.179.5.3]
[DOI: DOI: 10.22034/41.179.61]

باتوجه‌به مسائل و مشکلات موجود، این پـژوهش بـه برنامه‌ریزی برای ساماندهی بافت فرسوده بخـش میـانی شهر قزوین پرداخته است. برای این منظور چهار فرضیه و چهار سؤال پژوهشی مطرح گردید که فرضـیه اول در صدد کشف رابطـه بـین فرسـودگی کالبـدی و کیفیـت زنـدگی در محـدوده موردمطالعـه بـوده اسـت و سـایر فرضیات پژوهش نیز در پی یافتن نقش مدیریت شهری، مشـارکت و توانمندسـازی در موفقیـت طـرح‌هـای ساماندهی بوده‌اند. بر اساس یافته‌های تحقیق، فرسودگی کالبـدی باعـث کـاهش کیفیـت زنـدگی در محـدوده موردمطالعه شـده و نیـز بـرای تبیـین نقـش مشـارکت، توانمندسازی و مدیریت شهری در طرح‌های سـاماندهی به طراحی یک مدل کیفی مبادرت ورزیده شد. درنهایت بـا تکنیـک‌هـای AHP-SWOT بـه ارائـه راهبردهـای مناسب ساماندهی محدوده موردمطالعه پرداخته شد کـه مواردی که در ادامه بیان مـی‌شـود راهبردهـای مهـم در اجرای طرح‌های بافت فرسوده است.

راهکارهای اجرای طرح‌های بافـت فرسـوده شـهری موردنظر باتوجه‌به مؤلفه‌هـای اکولـوژیکی (بـومی)، فرهنگی، اجتماعی و تاریخی

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

راهبرد دوم: تهیه طرح‌ها و تنظـیم برنامـه‌هـای احیـاء، (باز زنده سازی) بهسازی و نوسازی بر اساس تقاضـای واقعـی سـاکنان و بـه فراخـور ویژگـی‌هـای اقتصـادی، اجتماعی و کالبدی هر یک از محله‌ها بـه‌منظـور بهبـود کیفیت زندگی، تقویت و ارتقای هویت محله.

راهبـرد سـوم: اصـلاح معـابر و مبلمـان شـهری و برنامـه‌ریـزی بـرای رفـع مشـکل نفوذناپـذیری، ازطریـق ساماندهی شبکه معابر با رعایت کمترین تخریب کالبدی.

راهبرد چهارم: تأکید بر توزیع متوازن جمعیت، سـرانه و فعالیـت بـا رویکـرد عـدالت محـور و توسـعه بافـت باتوجه‌به ظرفیت‌های توسعه درون محدوده.

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

پی‌نوشت

۱. مدل AHP، اولین بار توسط توماس. ال. سـاتی در سال ۱۹۷۰ به کار گرفته شد. اساس روش بـر انجـام مقایسات زوجی و تعیین میزان ارجحیـت عناصـر بـر یکدیگر نسبت به معیار موردنظر است و بـرای حـل مسائل ارزشیابی چند معیـاره و تعیـین اولویـت چنـد گزینـه باتوجه‌بـه معیارهـای مـوردنظر کـه خـود ممکـن اسـت شـامل زیـر معیارهـای دیگـری باشـد، بـه کـار مـی‌رود (معـین مقـدس و همکاران، ۱۳۸۴، ۵۶).

AHP یک روش محاسباتی بر پایـه عملیـات اصـلی روی مـاتریس است که با ایجاد سلسله‌مراتب مناسب و پردازش گام‌به‌گـام و سـاخت ماتریس‌های تطبیقی در سطوح مختلف سلسله‌مراتب مقـادیر ویـژه آن را محاسبه کرده و در بردار ضرایب وزنـی نهـایی، اهمیت نسـبی هـر گزینه تعیین می‌شود.

۲- مـدل ارزیـابی SWOT (مورداسـتفاده در تـدوین راهبـرد {Strategy})

پـس از مشـخص شـدن شـرایط کلـی و وضـع موجـود بافـت‌هـای موردمطالعـه، در ایـن مرحلـه راه‌هـای رسـیدن بـه اهـداف مشـخص می‌شود. مشکلات و ویژگی‌های اصلی بافت اکنون شناخته شده‌انـد و بر اساس نیازهـا و منـابع موجـود اولویـت‌بنـدی گردیـده‌انـد. لیسـت اولویت‌ها تهیه شده و اکنون گزینه‌های ممکن برای ایجاد ارتبـاط بـین موقعیت کنونی و موقعیت ایدئال (چشم‌انداز آینده) تعیین می‌شود.

هدف از این مرحله تلفیق اطلاعات جمع‌آوری‌شده از وضع موجـود و ارزیابی آن برای شناسایی و اولویـت‌بنـدی مسـائل توسـعه شـهری 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 پـرداختن بـه آن‌ها بر اساس اولویت‌ها؛ تدوین یک لیست اولیه از اولویت‌های بافت موردمطالعه.

مرحله دوم: تأیید اولویت‌ها بر اساس اجمـاع و توافـق، تثبیـت لیسـت اولیه اولویت‌هـای بافـت و مسـتدل کـردن آن. مرحلـه سـوم: تـدوین راهبردها، استفاده از اطلاعات مراحل گذشـته در جهـت حـل مسـائل اولویت‌بندی‌شده، تعریف رویکردهـای عملیـاتی بـرای حـل مسـائل، تدقیق راهبردها (شریف زادگان و ملک پور اصل ، ۱۳۹۲)

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-01]
[DOR: 20.1001.1.20084994.1401.41.179.5.3]
[DOI: DOI: 10.22034/41.179.61]

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. ۲۰–۱۵.

– 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، (۹۰–۷۹).

– سجادی، ژیلا؛ 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، ۲۲–۱۲.

– قربانیان، مهشید. (۱۳۸۹). بازسازی بخش مرکزی شهرها؛ الگوی مداخله و دستور العمل های مرمتی در خرده حوزه های 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، برنهارد و گروه نویسندگان. (۲۰۰۳)، ارتقای کیفیت زندگی در مناطق وسیع فرسوده، پروژه لودا(luda)، مترجم : شاهویی، سیروان. نشر نی.

– مهندسین مشاور فرنهاد. (۱۳۸۴)، «مرکز شهر خرم‌آباد»، جستارهای شهرسازی، شماره ۱۲، ۸۳–۷۸.

– 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

[Downloaded from jhre.ir on 2026-11-01]
[DOR: 20.1001.1.20084994.1401.41.179.5.3]
[DOI: DOI: 10.22034/41.179.61]