

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

نفیسه مرصوصی<sup>\*</sup>, منوچهر حبیبی<sup>\*\*</sup>, اسماعیل علی اکبری<sup>\*\*\*</sup>

۱۴۰۱/۰۴/۱۶

۱۴۰۱/۰۵/۲۶

تاریخ دریافت مقاله:

تاریخ پذیرش مقاله:

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 کم عرض، مسائل اجتماعی و میزان جرم و بزهکاری بالا و آسودگی‌های 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 زیبادی در رابطه با بازارآفرینی 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 استناد 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 بروز رفت از مشکلاتی همچون کمبود سرانه آموزشی، ورزشی، بهداشتی، عدم همخوانی و هماهنگی ساخت‌وسازهای جدید بافت و اینه 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 بازارآفرینی 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 کم عرض، 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، به سرعت ظهور کالبدی این جنسن در کشور و به‌ویژه شهرهای اصلی و بزرگ آن، جلوه‌ای آشکار پیدا کرد.

باتوجه به 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 مورد توجه 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، به عنوان نبع 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

## بیان مسئله

به تدریج شکل گرفته است. به‌طوری‌که، بافت تاریخی و قدیمی شهر، به عنوان 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 از نظر سازه‌ای، در برابر زلزله غیر مقاوم 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.

**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 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 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 بالرزش و فضاهای شهری زیبای تاریخی و ارائه کاربری‌های جدید به بنای‌های 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 به عنوان پارامتری در ایجاد تشکل‌ها و 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 شورای‌باری 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، از جمله 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.

### ادیبات موضوع

در خصوص بافت فرسوده شهرها در ایران و جهان، پژوهش‌های مهمی انجام شده است که از جمله 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 با توجه به معیارهای توسعه پایدار فرایندی پیچیده است و برای اندازه‌گیری پایداری از ریزسیستم‌های برنامه‌ریزی و اجتماعی بهره برده است.

آمیروزیاک و کلوسوفسکی<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 با توجه به پیش‌فرضهایی مطرح می‌شوند:

- 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 سرداشت 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 باتوجه به 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 رو به رو 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 پنهان رو به فرسودگی و زوال دست یافت.

در سال ۱۳۸۹ خانم گل‌آفرین ملکی در پایان نامه کارشناسی ارشد خود در دانشگاه زاهدان با عنوان «تحلیلی بر ساماندهی و مداخله در بافت فرسوده شهری (مطالعه موردي: 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 با توجه به تجزیه و تحلیل‌های 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 به کارگیری روش‌های ناظارت قانونی، مثلاً افزایش گشت انتظامی و غیره، مهم‌ترین اولویت‌های مداخله به منظور 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 تسريع در ساماندهی بافت فرسوده محله قیطریه انجام شده است. در این پژوهش جهت گردآوری داده‌ها و تجزیه و تحلیل آن‌ها از روش دلفی، ماتریس QSPM، ماتریس TOWS، ماتریس SWOT 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 مبانی مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی معیارهای بافت فرسوده به شرح ذیل است.

- نایابداری: این شاخص نشان‌دهنده عدم تأمین سازه‌ای مناسب و غیر مقاوم برای بناهast.
- نفوذناپذیری: این شاخص نشان‌دهنده عدم وجود دسترسی‌های مناسب و با عرض کافری برای سواره می‌باشد.
- ریزدانگی: این شاخص نیز نشان از فشردگی یافت و کثیر قطعات کوچک با مساحت انداز دارد.

(عرب احمدی؛ ۱۳۸۶، ۱۷)

### ویژگی‌های عمومی بافت‌های فرسوده

- عمر اینیه
- دانه‌بندی
- نوع مصالح
- تعداد طبقات
- وضعیت دسترسی‌ها
- 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 با توجه 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 خوش‌های موردنبررسی

| حجم نمونه | عنوان  | خواه<br>بندی |
|-----------|--|--------------|
| ۱۲۶       | خوش‌ه شماره ۱ (محاذده شمال و جنوب خیابان متظری)              |              |
| ۱۱۵       | خوش‌ه شماره ۲ (محاذده شمال و جنوب خیابان قادیم)              |              |
| ۱۷۶       | خوش‌ه شماره ۳ (محاذده جنوب خیابان امام خمینی و سعادی و نواب) |              |

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

<sup>۳</sup> مرمت شهری

مرمت به دو صورت امکان‌پذیر است: تعمیر<sup>۴</sup>

نگهداری<sup>۵</sup> (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱، ۱۸).

سه طریق مرمت شهری:

<sup>۶</sup> ۱. بهسازی

<sup>۷</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 به صورت همزمان یا به صورت متوالی، به تنهایی 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 در هم 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 نارسانی‌های محدوده مورد مطالعه در قالب مطالعات میدانی و طرح‌های فرادست توسط محقق استخراج شده و درنهایت با دیدگاه‌های مردم و مسئولین مقایسه خواهد شد. با توجه به 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 قروین بافت‌های فرسوده به سبب فرسودگی، در کلیت با یکدیگر وجوه مشترکی دارند، اما به سبب عوامل مؤثر در فرسودگی دارای ماهیت‌های متفاوتی هستند.

به منظور تدقیق ویژگی‌های هریک از بافت‌های فرسوده طرح مذکور تهیه گردید که مطابق مطالعات انجام شده در طرح راهبردی تفصیلی ویژه بافت‌های

ب. بافت‌های شهری (فاقد میراث فرهنگی)؛

ج. بافت‌های حاشیه‌ای (سکونتگاه‌های غیررسمی)

(حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶، ۶۱).

محدوده نیز - همانند تصویر شماره ۲ به دلیل قرار دادن انواع زباله‌ها در داخل آبها مورد توجه 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 (کانیوو) استفاده می‌گردد؛ که اکثر این کانال‌ها به صورت روباز بوده و گاهًا 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 فضاهای 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

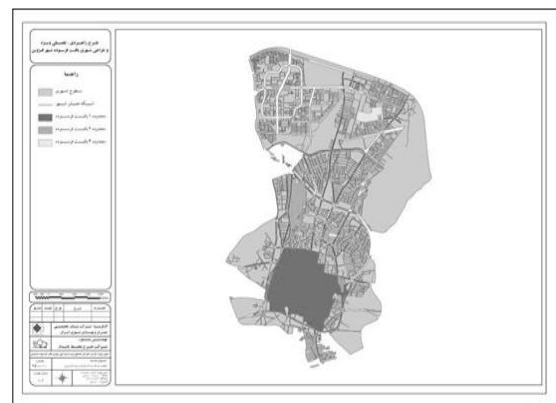
یکی از فعالیت‌های شهری مهم که در شهرهای ایران صورت می‌گیرد، مراسم ویژه فرهنگی و اجتماعی به خصوص به صورت جدی‌تری در مناطق قدیمی شهر است. حرکت دسته‌های عزاداری در شهر قزوین با توجه به مکان‌های مهم مذهبی واقع در شهر صورت می‌گیرد که سرآمد آن‌ها و نقطه پایانی حرکت امامزاده حسین واقع در جنوب بافت فرسوده است.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

فرسوده قزوین، پنهانهای 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 موردمطالعه 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:

مهندسين 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 موردنوجه است. آلودگی‌های آب در این

## جمعیت، خانوار و ابعاد آن

خانوار، امامزاده سیدمحمد، مسجد، بقعه امامزاده علی،

آرامگاه امامزاده حسین.

خانوار کوچکترین واحد اجتماعی است که در پرورش

و نگهداری فرزندان نقش عملدهای به عهده دارد. بعد

خانوار در کل شهر قزوین برابر  $\frac{3}{30}$  محاسبه شده

است (جدول شماره ۲).

### ۲. جمعیت، خانوار و بعد آن در شهر قزوین و بافت‌های

فرسوده آن مأخذ: سرشماری نفوس و مسکن سال، ۱۳۹۰

| محدوده | بند خانوار | جمعیت  | خانوار |
|--------|------------|--------|--------|
| ۱      | ۲۳         | ۳۸۱۵۹۸ | ۱۲۴۴۴۴ |
| ۲      | ۲۴         | ۲۸۴۵۲۲ | ۸۲۷۰۹  |
| ۳      | ۲۱         | ۹۸۸۹۹  | ۳۰۸۰۹  |
| ۴      | ۲۱         | ۳۲۹۰۹  | ۱۰۵۰   |
| ۵      | 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 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 ۱/۵ تا دو

میلیون تومان است. متوسط درآمد ساکنان پهنه‌های

شرقی و غربی محدوده بسیار پایین و بین ۱/۵ تا ۷۵۰

میلیون تومان است. بررسی میزان استغال 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) این‌بهای بافت میانی در این محدوده واحداً 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 واحدهای ۱ طبقه‌اند و در قسمت جنوبی محدوده واحدهای ۲ یا ۳ طبقه اکثیر را تشکیل می‌دهند.

وضعیت تراکم این‌بهای 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 ۱۲۰ واحد در هکتار می‌رسد.

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

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

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.

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 حداقل سیستم‌های به کار رفته 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 |                   |       |                      |       |                   |   |
|--|-------------------|-------|----------------------|-------|-------------------|---|
| محدوده فاقد ارزش تاریخی-سیراچی                         |                   |       | محدوده بافت حاشیه‌ای |       |                   | کاربری  |
| سزانه  | مساحت (مترا مربع) | سزانه | مساحت (مترا مربع)    | سزانه | مساحت (مترا مربع) |   |
| ۲۱/۴۳  | ۱۰۴۷۲۲            | ۸/۷۷  | ۳۰۹۰۴۸               | ۳۰/۱  | ۲۳۵۳۱۱            | مسکونی  |
|  | ۱۸۲۱۲             |       | ۱۳۰۷                 |       | ۲۳۱۹              | مسکونی - تغذیکی   |
|  | -                 |       | -                    |       | ۱۳۲۴              | مسکونی کارگاهی  |
|  | ۶۲                |       | -                    |       | -                 | خانوار جمعی   |
|  | ۷۳۸۱              |       | ۱۹۱۵۹                |       | ۶۶۹۸              | مسکونی تجاری  |
| ۰/۱۹   | ۸۱                | ۰/۰۸  | ۲۹۵۹                 | ۲/۴۰  | ۱۵۵۸۴             | تجاری   |
|  | ۲۸۶               |       | -                    |       | ۶۲۴۳              | تجاری درمانی  |
|  | -                 |       | ۵۱                   |       | ۸۰۵۲              | تجاری اداری   |
|  | -                 |       | -                    |       | ۲۱۴۹۱             | تجاری کارگاهی   |
|  | -                 |       | ۷۸                   |       | ۸۶                | مخابرات   |
| ۰/۱۶   | ۱۰۱۳              | ۰/۰۳  | ۱۳۸۹                 | ۱/۱۳  | ۹۴۸۵۲             | مذهبی   |
|  | -                 |       | -                    |       | ۲۱۱۸۸             | مذهبی - تغذیکی  |
|  | -                 |       | ۱۷                   |       | ۱۶۰۱۶             | درمانی  |
|  | -                 |       | -                    |       | -                 | درمانی تغذیکی   |
|  | -                 |       | -                    |       | -                 | اداری - انتظامی   |
| ۰/۰۲   | ۱۷۰               | -     | -                    | ۰/۲۷  | ۲۱۵۳۰             | منروکه  |
| ۰/۰۸   | ۵۰۰               | -     | -                    | ۰/۴۶  | ۲۰۷۸۳             | در دست احداث  |
| ۰/۰۷   | ۴۶۸               | -     | -                    | ۰/۰۱  | ۱۳۴۵              | تجهیزات بهداشتی   |
| -  | -                 | ۰/۱   | ۴۷                   | ۰/۰۸  | ۶۳۰۱              | تاسیسات   |
| -  | -                 | ۰/۲۴  | ۹۰۱۲۱                | ۰/۰۲  | ۲۰۰۷۹             | آموزشی  |
| -  | -                 | ۰/۳۴  | ۱۲۸۱۰                | ۰/۰۵  | ۵۱۷۵۴             | فضای سبز  |
| -  | -                 | ۰/۴۳  | ۱۶۰۲۸۹               | ۰/۱۳  | ۲۶۱۱۳             | جمع   |
| ۲۱۹۸   | ۱۳۴۲۵۶            | ۹/۵   | ۳۷۴۱۰۵               | ۳۸۷۹  | ۳۰۳۹۰۴            | 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 از نظر سازه‌ای، در برابر زلزله غیر مقاوم و ناپایدار هستند. |

داده‌ها است. برای آزمون نرمال بودن داده‌ها از آزمون کلموگروف - اسمرنوف 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 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 از نظر سازه‌ای، در برابر زلزله غیر مقاوم و ناپایدار هستند.

#### یافته‌ها

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

#### فرضیه اول

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

#### بررسی نرمال بودن توزیع داده‌ها

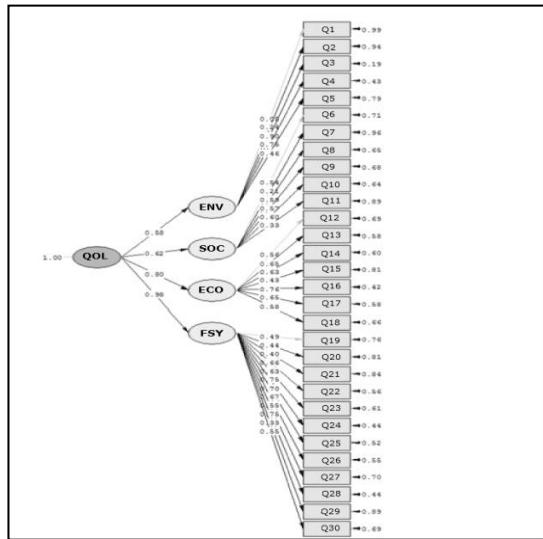
اولین مرحله جهت آغاز فرایند، بررسی نرمال بودن

دارای بار عاملی بیشتر از ۰/۵ بوده؛ لذا 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).

#### ج. ۴. نتایج آزمون نرمال بودن داده‌ها

| متغیر         | Z     | آماره (Sig) | سطح معنی‌داری |
|---------------|-------|-------------|---------------|
| بعد محیط‌زیست | ۰/۶۷۹ | ۰/۶۷۵       | توزیع نرمال   |
| بعد اجتماعی   | ۱/۲۲۳ | ۰/۶۷۳       | توزیع نرمال   |
| بعد اقتصادی   | ۰/۶۴۹ | ۰/۶۷۸       | توزیع نرمال   |
| بعد کالبدی    | ۰/۷۶۵ | ۰/۸۶۴       | توزیع نرمال   |
| تفوّض‌بربری   | ۱/۲۲۵ | ۰/۰۹۸       | توزیع نرمال   |
| روز دلگی      | ۱/۱۱۴ | ۰/۵۲۱       | توزیع نرمال   |
| عمر بنا       | ۰/۹۳۳ | ۰/۲۲۶       | توزیع نرمال   |
| کیفیت مصالح   | ۰/۷۸۲ | ۰/۰۸۷       | توزیع نرمال   |

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



ت. ۴. تحلیل عاملی تأییدی مقیاس کیفیت زندگی (حال استاندارد)

ج. ۷. نتایج آزمون رابطه میان فرسودگی بافت مرکزی و کیفیت زندگی

| کیفیت زندگی | فرسodگی    | ضریب همبستگی | فرسodگی     | پرسون |
|-------------|------------|--------------|-------------|-------|
| -۰/۸۹۰ ***  | ۱/۱۰۰      | P-Value      |             |       |
| ۰ / ۱۰۰     | .          | P-Value      | کیفیت زندگی |       |
| ۳۸۴         | ۳۸۴        | تعداد        |             |       |
| ۱/۱۰۰       | -۰/۸۹۰ *** | ضریب همبستگی | کیفیت زندگی |       |
| .           | ۰/۱۰۰      | P-Value      |             |       |
| ۳۸۴         | ۳۸۴        | تعداد        |             |       |

#### فرض‌های آماری

$$\left\{ \begin{array}{l} H_0: \rho \geq 0 \\ H_1: \rho < 0 \end{array} \right.$$

ضریب همبستگی پرسون میان فرسودگی بافت مرکزی و کیفیت زندگی برابر است با -۰/۸۹۰ و مقدار عدد معنی‌داری (P-Value) مشاهده شده برای این ضریب کوچک‌تر از ۰/۰۱ و در واقع صفر (۰/۰۰۰) است که از سطح معنی‌داری استاندارد (۰/۰۱) 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 نرم افزار لیزرل در خصوص اجرای مدل تحلیل عاملی تأییدی مقیاس کیفیت زندگی را نشان می‌دهد.

| متغیرهای مورد بررسی | آبعاد       | آنالی |
|---------------------|-------------|-------|
| فرسodگی 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 کوچک‌تر از ۰/۰۵ و نیز GFI و AGFA بزرگ‌تر از ۰/۹۰ باشند، می‌توان نتیجه گرفت که مدل برآش 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 داده‌های مشاهده شده و داده‌های مدل است. حالت کمتر از ۰/۰۵ بسیار مناسب می‌باشد (لاوی، ۱۹۹۸). نمودار زیر خروجی نرم افزار لیزرل در خصوص اجرای مدل تحلیل عاملی تأییدی مقیاس کیفیت زندگی را نشان می‌دهد.

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 به کارگیری 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 بدنۀ 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 تمکن‌داشی 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 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...

$\alpha$ ) کمتر است.

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

#### یافته‌ها و پاسخ به سوالات 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 از طریق پرسش‌نامه برای دریافتן وضعیت مطلوبیت داده‌ها آزمون‌های موردنیاز انجام شد. به طور کلی، 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 پایین تر 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، زیباشناختی 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

۴. تمرکز زدایی 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 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 بدن سازمان‌های دولتی و عمومی می‌گردد.

۹. شفاف‌سازی فرایند تهیه و اجرای طرح‌های ساماندهی.

۱۰. نهادسازی مشارکتی نیز از پیامدهای مشارکت شهروندان است.

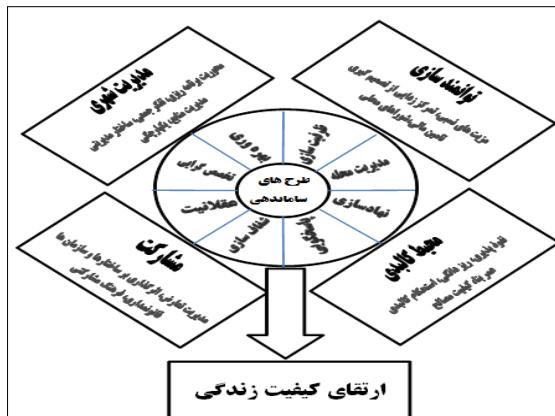
۱۱. افزایش پاسخ‌گویی از مهم‌ترین نتایج مشارکت شهروندان در اداره امور شهر است.

#### 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 محدوده مورد مطالعه را نمایش می‌دهد (تصویر شماره ۵).

#### تدوین راهبردها و سیاست‌های ساماندهی بافت فرسوده مطالعه

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



ت.۵. مدل کیفی حاصل از یافته‌ها

#### ضعف‌ها و قوت‌ها

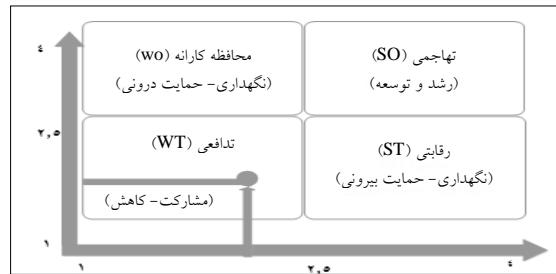
در مرحله ارزیابی محیط درونی، در ستون‌های ماتریس، نقاط ضعف و نقاط قوت قرار می‌گیرند. مهم‌ترین نقاط بافت فرسوده میانی شهر قزوین به ترتیب اهمیت به شرح ذیل است:

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

# مسکن و محیط زیست

شماره ۱۷۹  
پیاپی ۱۴۰  
۷۳

- این محدوده از شهر با ضریب اهمیت (۰/۰۵۲) نابرابر در توزیع خدمات و تسهیلات شهری با ضریب اهمیت (۰/۰۴۹)
- زلزله خیزی 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 بعضًا 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)
  - با توجه 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 تاثیرشان را حذف کرد.
  - تدوین راهبردهای بافت فرسوده میانی شهر قزوین با توجه به تصویر شماره ۵ واقع شدن جایگاه استراتژیک محدوده در هر یک از موقعیت‌های چهارگانه زیر راهبردهای خاص خود را می‌طلبد.
- وجود معابر کم عرض و نامناسب با ضریب اهمیت (۰/۰۲۸)
- ناپایداری و فرسودگی اغلب مساكن و بافت کالبدی محدوده موردمطالعه با ضریب اهمیت (۰/۰۲۷)
- وجود بزهکاری و کمبود امنیت به خصوص 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 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 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 روبرو 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



ناحیه ۱: حداقل 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 تدافعي قرار دارد، پس از بررسی شناسایی نقاط ضعف،

راهبردهای تدافعي به شرح ذيل مشخص گردید:

۱. احياء، 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 متراکه.

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 تغذیه‌ی.

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 برنمی‌خوردیم. 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. با وجود تهیه طرح‌های مختلف بهسازی و نوسازی هم به دلایل متعددی از جمله ساختار مدیریتی، عدم وجود الگوی مشخص، تأکید صرف بر ابعاد کالبدی، برخورد موضعی و مقطوعی 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، کم درآمد بودن سرپرست خانوار، بالا بودن درصد بی‌سواندی 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.

راهبرد چهارم: تأکید بر توزیع متوازن جمعیت، سرانه و فعالیت با رویکرد عدالت محور و توسعه بافت با توجه به 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. ساتی در سال ۱۹۷۰ به کار گرفته شد. اساس روش بر انجام مقایسات زوجی و تعیین میزان ارجحیت عناصر بر یکدیگر نسبت به معیار مورد نظر است و برای حل مسائل ارزشیابی چند معیاره و تعیین اولویت چند گزینه با توجه به معیارهای مورد نظر 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 سلسله‌مراتب مناسب و پردازش گام به گام و ساخت ماتریس‌های تطبیقی در سطوح مختلف سلسله‌مراتب مقادیر ویژه آن را محاسبه کرده و در بردار ضرایب وزنی نهایی، اهمیت نسبی هر گزینه تعیین می‌شود.

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

پس از مشخص شدن شرایط کلی و وضع موجود بافت‌های موردمطالعه، 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 تلقیق 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 موردمطالعه.

مرحله دوم: تأیید اولویت‌ها بر اساس اجماع و توافق، ثبت 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 موردمطالعه بوده است و سایر فرضیات پژوهش نیز در پی یافتن نقش مدیریت شهری، مشارکت و توانمندسازی در موافقیت طرح‌های ساماندهی بوده‌اند. بر اساس یافته‌های تحقیق، فرسودگی کالبدی باعث کاهش کیفیت زندگی در محدوده موردمطالعه شده و نیز برای تبیین نقش مشارکت، توانمندسازی و مدیریت شهری در طرح‌های ساماندهی به طراحی یک مدل کیفی مبادرت ورزیده شد. درنهایت با تکنیک‌های AHP-SWOT به ارائه راهبردهای مناسب ساماندهی محدوده موردمطالعه پرداخته شد که مواردی که در ادامه بیان می‌شود راهبردهای مهم در اجرای طرح‌های بافت فرسوده است.

**راهکارهای اجرای طرح‌های بافت فرسوده شهری  
موردنظر با توجه 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: تهیی 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.

## فهرست منابع

- فازی؛ چهارمین کنفرانس بین المللی مهندسی صنایع، دانشگاه تربیت مدرس، ۱۰-۱ (۲۰۰۳)، ارتقای کیفیت زندگی در مناطق وسیع فرسوده، پروژه لودا(luda)، مترجم : شاهویی، سیروان. نشر نی.
- مهندسین مشاور فرنهاد. (۱۳۸۴)، «مرکز شهر خرم آباد»، جستارهای شهرسازی، شماره ۱۲، ۷۸-۸۳.
- ملکی، گل آفرین. (۱۳۸۹)، «تحلیلی بر ساماندهی و مداخله در بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر خرم آباد)»، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی 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
- 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
- حبیبی، سید محسن، مقصودی، مليحه. (۱۳۸۶) مرمت شهری. انتشارات دانشگاه تهران .چاپ ششم، ویرایش جدید.
- حبیبی، سید محسن؛ مقصودی، مليحه. (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، زیلا؛ محمدی، کاوه. (۱۳۹۰)، «تحلیل اجتماعی - فضایی در بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر سردشت)»، مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، شماره ۶، ۵۵-۷۰.
- ریف زادگان، محمدحسین؛ ملک پور اصل، بهزاد. (۱۳۹۲)، مبانی نظری و تجارب به کارگیری 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 العمل های مردمی 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 روشهای برای مرتب‌سازی اعداد