

بهسازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار

مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر خرم آباد^۱

زینب محمدصالحی - کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه آزاد واحد همدان
حجت شیخی^۲ - استادیار دانشکده فنی و مهندسی، دانشگاه ایلام
علی اصغر رحیمیون - استادیار دانشکده هنر و معماری، دانشگاه آزاد واحد همدان

تاریخ دریافت: ۱۳۹۲/۰۹/۰۲

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۳/۰۲/۱۷

چکیده:

مراکز شهرها با سابقه قدیمی، به دلیل مرکزیت جغرافیایی، سهولت دسترسی، مرکزیت ثقل اقتصادی و ویژگی‌های تاریخی-فرهنگی دارای پتانسیل بالقوه بالایی می‌باشند؛ علیرغم ویژگی‌های مثبت قسمت مرکزی شهرها، بافت آنها از لحاظ مشکلات کالبدی(فرسودگی)، زیست محیطی، درهم پیچیدگی بافت و ضعف زیرساخت‌ها رنج می‌برند. یکی از مراکز شهری با چنین مشخصه‌ای مرکز شهر خرم‌آباد می‌باشد. بافت هسته مرکزی این شهر عمدتاً فرسوده است و نیاز به اقدامات ساماندهی و بهسازی دارد. هدف اصلی این تحقیق با توجه به وسعت دامنه مشکلات این بافت‌ها، رسیدن به اهداف توسعه پایدار در بهسازی آن می‌باشد. در همین راستا، تحقیق حاضر به چگونگی تحقق ابعاد کالبدی و محیطی توسعه پایدار در بهسازی بافت‌های هسته مرکزی شهر خرم‌آباد پرداخته است. این پژوهش از لحاظ هدف، کاربردی و از لحاظ روش، توصیفی-پیمایشی می‌باشد و نحوه جمع‌آوری اطلاعات در بخش معرفی مفاهیم اولیه از روش کتابخانه‌ای و در بخش جمع‌آوری مستندات از طریق مطالعات میدانی(پرسشنامه، مصاحبه و مشاهده) است. جامعه آماری مورد نظر، ساکنین قسمتی از بافت هسته مرکزی شهر خرم‌آباد با جمعیتی بالغ بر دوهزارو ۷۹۷ نفر می‌باشد. با توجه به بررسی ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی محدوده مورد مطالعه و تجزیه و تحلیل اطلاعات از روش ترکیبی AHP-SWOT، نتایج به دست آمده از ارزیابی نهایی عوامل SWOT در چارچوب مدل AHP نشان می‌دهد که در گروه نقاط قوت، وجود عنصر تاریخی با ارزش(وزن نهایی، ۰/۲۷۲)، وجود محور فعالیت در راستای خیابان‌های امام خمینی و شهدا(وزن نهایی، ۰/۱۷۶) و امکان دسترسی آسان به سایر نقاط شهر(وزن نهایی، ۰/۱۳۴) به ترتیب مهمترین نقاط قوت و پایین بودن کیفیت ابنیه(وزن نهایی، ۰/۲۰۶)، ریزدانی قطعات(وزن نهایی، ۰/۱۶۱) و وجود معابر تنگ و نفوذناپذیر(وزن نهایی، ۰/۱۳۵) به ترتیب مهمترین نقاط ضعف هستند. در عین حال پتانسیل بالای فضاهای بایر(وزن نهایی، ۰/۲۳۹)، پتانسیل ایجاد فضاهای تفریحی-گردشگری(وزن نهایی، ۰/۱۸۳) و تاریخی بودن حوزه فراگیر ارتقای فرهنگی(وزن نهایی، ۰/۱۳۹) به ترتیب مهمترین فرصت‌های محدوده مورد مطالعه، همچنین بی‌توجهی به تغییر محله برای انطباق با نیازهای روز(وزن نهایی، ۰/۲۶۶)، ناامنی و نفوذناپذیری معابر(وزن نهایی، ۰/۱۹۴) و تعریف نشدن فضای باز عمومی در محله‌ها(وزن نهایی، ۰/۱۴۳) از جمله مهمترین تهدیدهای محدوده مورد نظر به شمار می‌آیند. به طور کلی نتایج تحقیق بیانگر آن است که مشکلات کالبدی و پس از آن، به ترتیب مشکلات زیست محیطی، معضلات اجتماعی، معضلات اقتصادی، مدیریتی بیشترین درصد معضلات را به خود اختصاص داده است. همچنین در بررسی ابعاد کالبدی، پایین بودن کیفیت ابنیه، ریزدانی قطعات و نفوذناپذیری معابر از جمله مهمترین مشکلات بافت مورد مطالعه است. براساس تحلیل‌های نهایی در این پژوهش، پیشنهادهای اساسی به منظور بهره‌برداری از این قوت‌ها، فرصت‌ها، کاهش ضعف‌ها و تهدیدات در قالب راهبردهای رهگشای مدل SWOT برای بهسازی بافت فرسوده مرکزی شهر خرم‌آباد در متن مقاله به تفصیل بیان می‌شود که در آنها از مؤلفه‌های توسعه پایدار شهری بهره گرفته شده است. در بحث توسعه پایدار هدف، رسیدن به شهری پایدار است و توسعه شهری در صورتی پایدار خواهد بود که کیفیت بالایی از زندگی را برای تمام ساکنانش ارائه دهد و بدین منظور در راستای ارتقای کیفیت زندگی بر بهسازی با راهبردهای ارائه شده به عنوان راهنمای تصمیمات، ابزار عمل برنامه‌ریزی و ایجاد کننده ارتباط میان عوامل تصمیم‌سازی، تصمیم‌گیری و اجرا تأکید شده است.

واژگان کلیدی: بافت مرکزی، بهسازی، توسعه پایدار شهری، AHP-SWOT.

۱ این مقاله برگرفته از پایان‌نامه کارشناسی ارشد زینب محمد صالحی با عنوان (بهسازی کالبدی - محیطی بافت‌های هسته مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار- نمونه موردی بافت مرکزی شهر خرم‌آباد) است که با راهنمایی دکتر حجت شیخی و مشاوره دکتر علی اصغر رحیمیون در دانشگاه آزاد اسلامی واحد همدان سال ۱۳۹۲ به انجام رسید.

۲ نویسنده مسئول مقاله، hojat.sheikhi@gmail.com

۱. مقدمه

بافت قدیمی و مرکزی شهرها که شالوده مدنی و تشکیلاتی خود را تا شروع شهرسازی‌های دوره جدید (معاصر) حفظ کرده بود، با شروع فعالیت‌های جدید متحول شده و تغییر شکل در نقش ظاهری و درونی آنها به شدت الزامی است. آنچه که در وهله نخست موجب از هم پاشیدگی بافت قدیمی شهرها خواهد شد، افزایش اتومبیل‌ها و به ناچار خیابان‌کشی‌هایی برای ایجاد شبکه‌های ارتباطی به منظور تسهیل در رفت‌وآمد آنها می‌باشد (مشهدی‌زاده دهقانی، ۱۳۸۵: ۵۵). در واقع بسیاری از بافت‌های سنتی که زمانی مایه افتخار و مباهات شهرها بوده‌اند، در حال حاضر در معرض فرسایش و تخریب قرار گرفته‌اند. بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، برخورداری نامناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری، آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶: ۶۶). به طور کلی کاهش کارایی هر پدیده‌ای، فرسودگی آن را در پی دارد. هنگامی که در محدودهای از شهر، حیات آن به هر علتی رو به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد (Rosemary, 2005: 9). علاوه بر آن، با گرایش حرکتی جمعیت شهری ثروتمندتر از بخش‌های مرکزی بسیاری از شهرها به سمت حومه، تمرکززدایی تسهیلات کلیدی نیز در آن جهت رو به فزونی می‌گذارد و ممکن است در نواحی از کار افتاده شهری، حفظ یک محیط شهری مطلوب برای تأمین زندگی سالم شهری، تدریجاً دشوار گردد. (Pacione, 1997: 233) بنابراین اهمیت موضوع در جامعه امروزی کاملاً محسوس و آشکار است، مطالعه و احیای مرکز شهرها و به عبارتی بهسازی بافت هسته مرکزی شهر خرم‌آباد نیز از این قاعده مستثنی نیست. در حال حاضر عدم توجه به بافت یاد شده با توجه به نقش مؤثر آن در حفظ و احیای کالبد شهر، ضرورت رفع مشکلات آن را در اولویت‌های مهم مسئولان شهری و علاقمندان و متخصصین شهرسازی قرار داده است، تا با استفاده از آن گام‌های مهمی به منظور بهسازی بافت یاد شده برداشته شود.

۲. بیان مسئله

در حال حاضر در کشور ایران بیش از ۶۷ هزار هکتار بافت فرسوده و ناکارآمد با جمعیت بیش از هشت و نیم میلیون نفر در ۳۸۳ شهر شناسایی شده است (رستمی و همکاران، ۱۳۸۹: ۱۰۳). با توجه به مشکلات متعدد برای بافت‌های فرسوده، این مسئله تبدیل به «تهدیدی» انسانی، اجتماعی و اقتصادی برای شهرها و کلانشهرها شده است. کالبدشناسی ساختاری و عملکردی این بافت‌ها نشان‌دهنده تجلی مشکلاتی مانند تراکم و تمرکز جمعیت و فعالیت‌ها، افول اقتصادی، افول کیفیت کالبدی، کاهش ارزش‌های محله‌ای و مسکونی افول کیفیت‌های اجتماعی، شرایط نامطلوب زیست‌محیطی، دشواری‌های دسترسی و مشکلات ترافیکی و انحطاط کیفیت‌های فرهنگی و بصری است که به عنوان یک تهدید جدی برای آینده شهر محسوب می‌شود (داوودپور و همکار،

۱۳۹۰: ۳). یکی از شهرهای ایران که از مشکلات ناشی از بافت مرکزی فرسوده رنج می‌برد، شهر خرم‌آباد است. این شهر دارای ۲۸ محله فرسوده است که ۲۵۸،۷ هکتار از کل مساحت شهر را شامل می‌شود و جمعیتی بالغ بر ۶۰ هزار و ۶۸۱ نفر را در بر دارد. اغلب این محله‌ها در بخش مرکزی شهر و در لایه‌های درونی شهر واقع شده‌اند. محدوده مطالعاتی نیز با جمعیتی معادل دو هزار و ۷۹۷ نفر در هسته مرکزی شهر قرار گرفته است (ابراهیم‌زاده، ۱۳۹۱: ۵). با توجه به مطالعات انجام شده، از مهمترین مشکلات بافت‌های مورد نظر می‌توان به مسائل کالبدی و زیست‌محیطی اشاره کرد که شامل معضلاتی مانند: معابر کم عرض و پیچ‌وخم‌دار (نفوذ ناپذیری)، عدم وجود تأسیسات و تجهیزات جدید شهری، ریزدانه‌گی اکثر قطعات، از بین رفتن مراکز محلات، کمبود کاربری‌های مورد نیاز و عدم توجه لازم به بافت‌های تاریخی، وجود ساختمان‌های مخروبه و در نتیجه بروز مشکلات ایمنی و تشدید آلودگی، ترافیک و آلودگی‌های صوتی و عدم توجه به محورهای حرکتی پیاده مناسب و فضاهای سبز... می‌باشد. با توجه به اهمیت محدوده مورد نظر و لزوم حفظ و بقای ساختار آن (به خصوص آثار تاریخی واجد ارزش) به منظور بقای ساختار شهر و وجود فشارهای ناشی از عملکردها و عدم توجه به ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های موجود، بافت مورد نظر با مسائل و مشکلات جدی روبرو است که اقدامات ویژه‌ای را در بر می‌گیرد و این مسئله می‌تواند به عنوان فرصت جبران اشتباهات گذشته در خصوص نادیده گرفتن اصول شهرسازی، زیست‌محیطی و توسعه پایدار محسوب شود.

۳. ضرورت تحقیق

بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، بخش اعظمی از سطح شهرهای کشور را تشکیل می‌دهند. اگرچه این بافت‌ها به دلیل داشتن مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست‌محیطی از عمده چالش‌های مدیریت شهری و نظام شهرسازی می‌باشند و برای کل گستره شهری یک تهدید جدی به شمار می‌آیند؛ با این حال مهمترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین برای اسکان جمعیت، تأمین فضاهای باز خدماتی و نیز بهبود محیط زیست می‌باشند. متأسفانه اتخاذ سیاست‌های ناکارآمد در عرصه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری در زمینه احیا و بهسازی بافت‌های فرسوده نه تنها امکان استفاده مجدد و حداکثری از این موقعیت را به مخاطره افکنده بلکه به تدریج موجب فرسودگی و ناکارآمدی بخش قابل توجهی از بافت‌های هسته مرکزی و میانی شهرها و ایجاد تضاد شدید بین بافت‌های شهری، به ویژه بافت‌های جدید که با تغییرات در نقش عملکردی خدماتی شهرها ایجاد شده‌اند، با بافت‌های فرسوده که توان تطابق با این تغییرات را نداشته‌اند، گردیده است (سجادی، ۱۳۹۰: ۵۶). این بافت‌ها علاوه بر وجود مسائل و مشکلات کالبدی، فضای شهری را نیز دچار تنزل نموده و حضور انسان را در فضاهای شهری با معضل روبرو ساخته‌اند (مهدی‌زاده، ۱۳۸۳: ۳۵). از سویی دیگر این بافت‌ها به دلیل قدمت و در اکثر موارد فرسودگی و فقدان تأسیسات و خدمات اولیه و ضروری برای زندگی

شهری امروز، در پاسخ گویی به نیازهای شهروندان خود دچار نارسایی‌های اساسی می‌باشند. همین امر خود باعث تخلیه این بافت‌ها توسط ساکنان بومی و قدیمی و حرکت سکونت‌آنان به سمت فضاهای جدید یا پیرامونی شهر گشته و به تبع آن، مهاجرت قشرهای کم‌درآمد و روستایی به این بافت‌ها رو به فزونی می‌گذارد. وضعیت دسترسی‌های بافت‌های فرسوده مرکزی شهرها که عمدتاً بدون طرح قبلی ایجاد شده‌اند، از ساختاری نامنظم برخوردارند و دسترسی‌های موجود در آنها غالباً پیاده می‌باشد، به گونه‌ای که اکثر معابر آن بن بست یا با عرض کمتر از شش متر بوده و ضریب نفوذپذیری در آنها کم است. وضعیت خدمات و زیرساخت‌های شهری بافت‌های فرسوده به لحاظ برخورداری از خدمات، زیرساخت‌ها و فضاهای باز، سبز و عمودی دچار کمبودهای جدی هستند (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶: ۶۷-۶۶). مسلمان‌نژادها، بستر ساز ناهنجاری‌های اجتماعی نیز می‌گردند و مکان‌هایی افسرده، مغشوش، ناامن و بدون مشارکت ساکنان را پی می‌ریزند (قربانیان، ۱۳۸۹: ۷۹). لزوم مداخله هدفمند، حفظ هویت بافت مرکزی و تکامل و پویایی آن به منظور حفظ ساختار شهر، ضرورت بررسی موضوع را مطرح می‌سازد. در واقع پژوهش حاضر اقدام به بررسی رویکردی تلفیقی به منظور بهسازی بافت‌های فرسوده مرکزی با هدف دستیابی بر ارتقای کیفیت زندگی در محدوده به کمک اصول پایداری و شاخص‌های رسیدن به بافت پایدار شهری کرده است، تا با توجه به آن زمینه پایداری بیشتر در بافت‌های شهری را فراهم سازد.

۴. اهداف پژوهش

هدف کلی

بهسازی بافت‌های فرسوده مرکزی شهر خرم‌آباد و ارتقای کیفیت فضاهای این محدوده برای دستیابی به توسعه شهری پایدار.

اهداف کاربردی

- باز تعریف کاربری‌های شهری با هدف نزدیکی به سرانه‌ها، شاخص‌های استاندارد و در نهایت جلوگیری از مهاجرت ساکنین بومی.

- ارتقای کیفیت کالبدی فضاهای بافت موجود برای حفظ ساختار و پویایی شهر.

- افزایش کیفیت ویژگی‌های زیست‌محیطی محدوده مورد مطالعه.

- حفظ و احیای آثار واجد ارزش در بافت مورد نظر.

۵. پیشینه پژوهش

در خصوص بهسازی و نوسازی بافت فرسوده مرکزی شهرها در سال‌های اخیر در ایران و جهان، پژوهش‌های مهمی انجام شده که از جمله آن می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

اوزلم گزی، (۲۰۰۹)، به بررسی راهکارهای بهسازی و باززنده‌سازی نواحی مسکونی غیر معموور و فرسوده در شهر آنکارا می‌پردازد و باز زنده‌سازی و نوسازی این مناطق را راهبردی فضایی برای هویت بخشیدن به ساکنین این مناطق و افزایش تجهیزات مورد نیاز

شهروندان می‌داند (O. Geuzey; 2009: 27).

برنامه نوسازی شهری برای توسعه پایدار شهری در نیجریه: مسائل و چالش‌ها (Aluko & Gbadegesi, 2010) که در آن اشاره شده است: شهرهای بزرگ با معضل سقوط میراث و ریشه‌های خود به عنوان یک بحران هویت مواجه هستند. بنابراین تجدید حیات مراکز شهر، خواستار بازگرداندن نشاط به مراکز شهری به معنای طراحی مراکز جذب است. با این حال به منظور حصول اطمینان از توسعه پایدار شهری، مهم آن است که توجه داشته باشید، آموزش مناسب و روشن‌گری مردم در اولویت است.

کوچکی (۱۳۸۶) در پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد خود با عنوان تحلیل ساختار کالبدی - فضایی بافت قدیم شهر خرم‌آباد به شناسایی ساختار فضایی کالبدی و شناخت عوامل تخریب کننده بافت قدیم شهر خرم‌آباد پرداخته و به این نتیجه رسیده است که آنچه سبب فرسوده شدن بافت قدیم شده، عوامل محیطی و توسعه فیزیکی شهر بوده است.

داوودپور و همکار (۱۳۹۰) در مقاله‌ای با عنوان بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری، راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده کوی سجادیه) بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری را از چشم‌اندازی دیگر و با نگرش به مقوله توسعه پایدار مورد تحلیل قرار داده است.

۶. فرضیه‌ها

- به نظر می‌رسد تأثیر بهسازی کالبدی و محیطی محدوده مورد نظر در دستیابی به توسعه شهری پایدار نسبت به سایر عوامل مدیریتی و اقتصادی و اجتماعی بیشتر است.

- به نظر می‌رسد عامل نفوذناپذیری نسبت به عوامل دیگر در فرسودگی کالبدی بافت مورد مطالعه نقش مؤثرتری دارد.

- به نظر می‌رسد القای نقش توریستی، تفریحی به محدوده مورد مطالعه در بهسازی کالبدی آن مؤثر واقع شود.

۷. روش تحقیق

این پژوهش از لحاظ هدف کاربردی و از لحاظ روش توصیفی-پیمایشی و در نحوه جمع‌آوری اطلاعات در بخش معرفی مفاهیم اولیه طرح بهسازی محدوده و روش توسعه پایدار از روش کتابخانه‌ای و در بخش جمع‌آوری مستندات و مدارک برای شناسایی شاخص‌های توسعه پایدار و بررسی میزان تطبیق بهسازی بافت فرسوده با شاخص‌های توسعه شهری پایدار از شیوه تحلیل - پیمایشی و مطالعات میدانی، از قبیل مصاحبه و پرسشنامه استفاده می‌شود. جامعه آماری در این پژوهش، ساکنان قسمتی از بافت فرسوده هسته مرکزی شهر خرم‌آباد با جمعیت بالغ بر ۲۷۹۷ می‌باشد و حجم نمونه مورد نظر ۳۸۱ نفر با استفاده از روش نمونه‌گیری به صورت تصادفی (فرمول کوکران) است. برای تجزیه و تحلیل اطلاعات و ارائه راهبردهای بهبود بافت فرسوده مرکزی شهر خرم‌آباد، با توجه به کیفی بودن اطلاعات با بهره‌گیری از تلفیق مدل AHP-SWOT از طریق نرم‌افزار

Expertchoice پس از تجزیه و تحلیل های تکمیلی، راهبردهای برتر برای چگونگی مداخله در بافت فرسوده شهر خرم آباد با توجه به اولویت وزنی تعیین شدند.

۸. تلفیق مدل SWOT و سلسله مراتبی (AHP)

به منظور تلفیق مدل SWOT و AHP و برای ساختن ماتریس از عوامل درونی قوت ها، ضعف ها و از عوامل خارجی فرصت ها، تهدیدها ارزش گذاری و تحلیل آنها در پنج مرحله به شرح زیر پی جویی شده است:

فهرستی از نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید در محدوده مطالعاتی به عنوان معیارهای مورد سنجش تهیه و تکمیل شده است.

- سپس با تلفیق AHP و SWOT به تحلیل و مقایسه زوجی، به تفکیک هر یک از عوامل قوت، ضعف، فرصت و تهدیدهای موجود و وزن دهی به هر یک از عوامل اقدام شد.

- ماتریس نهایی اولویت های بین عوامل بیان شده به کمک وزن دهی به روش AHP تعیین و استخراج شده است.

- پس از آن با توجه به اهمیت یافته ها و در نظر گرفتن محدودیت ها اجرایی، اولویت های برتر تعیین و درجه بندی شدند.

- در نهایت نقاط قوت و ضعف و فرصت ها و تهدیدها در چهار حالت کلی WT, ST, WO, SO پیوند داده می شود و گزینه های راهبردی خلق و انتخاب می شود (هریسون، ۱۳۸۲: ۱۹۲).

۹. شناخت محدوده مورد مطالعه

موقعیت

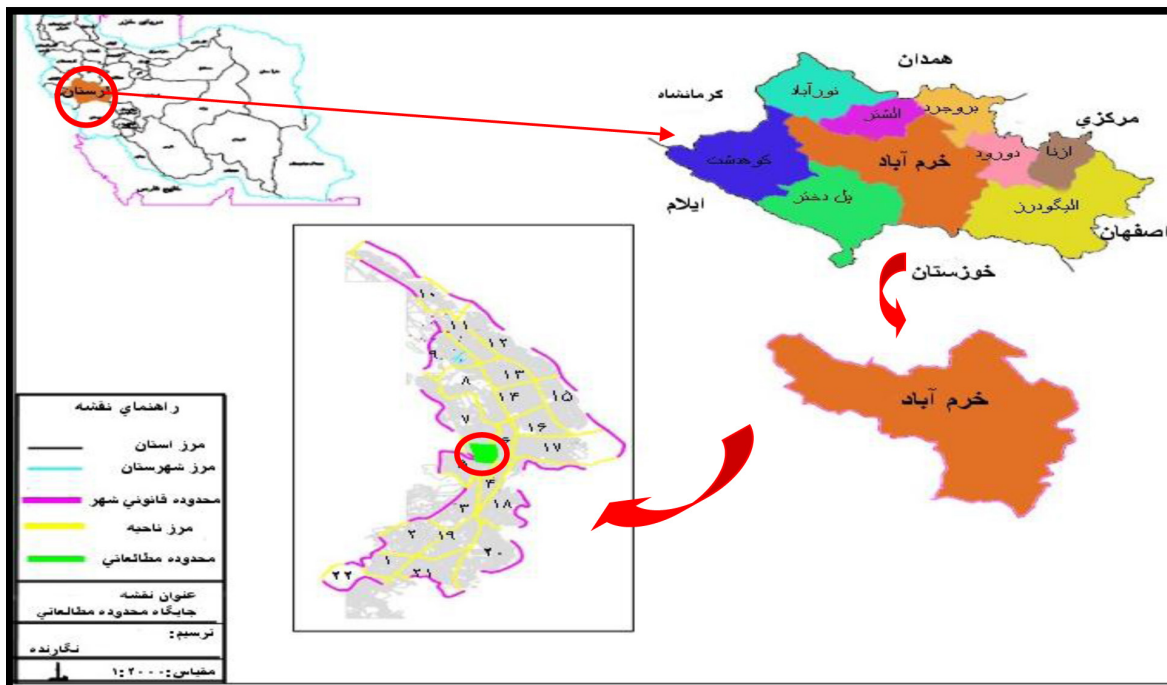
شهر خرم آباد به عنوان مرکز استان لرستان و شهرستان خرم آباد با موقعیت جغرافیایی به طول ۴۸ درجه و ۲۲ دقیقه و عرض ۳۳

درجه و ۲۹ دقیقه و در ارتفاع ۱۱۷۱ متری از سطح دریای آزاد، دارای جمعیتی در حدود ۳۳۳ هزار و ۹۴۵ نفر و مساحت سه هزار و ۷۰۰ هکتار می باشد. این شهر از شمال به شهرستان نورآباد، از جنوب به شهرستان پل دختر، از غرب به شهرستان کوهدشت و از شرق به شهرستان بروجرد منتهی می گردد (طرح جامع شهر خرم آباد، ۱۳۸۵، مشاور بعد تکنیک).

محدوده مورد مطالعه با مساحتی در حدود ۴۰ هکتار در منطقه ۲ و ناحیه ۵ شهری بین خیابان های مجاهدین اسلام در ضلع جنوب، خیابان ساحلی در ضلع شرق، خیابان کاشانی در ضلع شمالی، خیابان امام خمینی در مرکز و خیابان ۱۷ شهریور در غرب محصور شده است که رودخانه خرم آباد از کنار آن عبور می کند. از نظر جغرافیایی در مرکز شهر خرم آباد و در شمال شرقی قلعه فلک الافلاک و غرب رودخانه خرم آباد واقع شده است.

۱۰. مبانی نظری

بافت شهر بیانگر دانه بندی فضاهای کالبدی، شبکه ارتباطی و نحوه دسترسی ها، چگونگی توزیع فعالیت ها و در نهایت شکل گیری و گسترش شهر در طول تاریخ می باشد (Chapin, 1979: 47). به طور کلی هر بافت شهری متشکل از دو بخش عمده می باشد - کالبد (فرم) ۲- کارکرد (نقش). ترکیب کالبد و کارکرد به لحاظ میزان فرسودگی الگوهایی را نشان می دهد. بخش هایی از بافت های شهری که کیفیت های کالبدی و کارکردی آنها کاهش یافته و مختل گردیده است، بافت فرسوده نامیده می شود. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری آن بافت به وجود می آید (Loosum, 1996: 79). فرسودگی بر دو نوع است ۱- فرسودگی کالبدی ۲- فرسودگی عملکردی. هرگاه فعالیت ها و کاربری ها پاسخگوی نیازها باشند



تصویر ۱۰. نقشه موقعیت شهر خرم آباد و محدوده مطالعاتی

جدول ۱- مکاتب بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری

فرهنگ گرایی	ارجحیت نیازهای معنوی بر نیازهای مادی؛ بهسازی و نوسازی از طریق زنده کردن ارزش های فرهنگی گذشته
ترقی گرایی	هنگام نوسازی و بازسازی شهرهای قدیمی، هیچ چیز را جز راه ها حفظ نمی کند؛ رواج شهرسازی بلدوزر
مکتب اکولوژیک	رکود بافت قدیمی شهر، در اثر گروه های اجتماعی و اقتصادی و جدایی گزینی های ناشی از بی عدالتی اجتماعی
سازمندگرایی	در نظر گرفتن یک کلیت منسجم در امر بهسازی و نوسازی شهری؛ توجه به هماهنگی و انسجام در این فرایند
کارکرد گرایی	بهسازی و نوسازی باید در راستای توسعه اقتصادی و کارکردی شهر باشد
ساختار گرایی	نگرش مجموعه وار و سیستمی به شهر؛ بهسازی و نوسازی ساختارهای کالبدی- فضایی در مجموعه ها و نه تک بناها
زیبایی شناسی	توجه به بعد بصری و تأکید بر زیباسازی به عنوان تنها رویکرد مناسب بهسازی و نوسازی شهری
مدرنیسم	تمایل افراطی برای حراست از آثار باستانی که حتی نوسازی و بهسازی ابنیه مرده و غیر تاریخی را خواستار می شد
پست مدرنیسم	بیشتر به روابط اجتماعی در شهر می اندیشد؛ برانگیختن حس مکان، احیای آنچه دارای ارزش محلی و ویژه است
انسان گرایی	توجه به مردم و مشارکت آنها در بهسازی و نوسازی فضای شهری، مداخله مردم گرایانه
نئوکلاسیک	توجه به احیای تاریخ و فرهنگ، البته نه با تقلید از گذشته، بلکه از طریق به روز در آمدن در ساختمان های آن

منبع: (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۰۴-۱۲۹)

از نوسازی و بهسازی و حفاظت معتقدند. از طرف دیگر، بهسازی بر بهبود محیط محروم و نابسامان ضمن حفظ مشخصات کالبدی و اجتماعی آن دلالت دارد. (Norbe, 2002:1). بافت های فرسوده محدوده های آسیب پذیر در برابر مخاطرات طبیعی به شمار می آیند که نیازمند برنامه ریزی و مداخله هماهنگ برای سامان یابی هستند. مشخصه این بافت ها ناپایداری و مجموعه ای از نارسایی های کالبدی، عملکردی، حرکتی، زیست محیطی، اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی است (Falamaki, 2005). در چنین شرایطی عوامل اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و ... به فراموشی سپرده شده و نتایج ناگوار جدایی مردم از سازندگان و حامی آنان که معمولاً دولت بوده، بروز کرده است (عندلیب، ۱۳۸۷: ۲۱). بنابر لزوم توجه به بافت یاد شده، رویکرد جدیدی به نام توسعه شهر پایدار در این مناطق احساس می شود. کاربرد اصطلاح توسعه پایدار، برای اولین بار در اواسط دهه ۱۹۷۰ و کتاب معروف او با عنوان تنها یک زمین نسبت داده می شود (سرابی و زارعی فرشاد، ۱۳۸۸: ۱۵). توسعه پایدار، پارادایمی الهام بخش است؛ طی ۲۵ سال گذشته حکومت ها، سازمان های تجاری و شهروندان نیز آن را به عنوان یک اصل راهنما پذیرفته اند و برای رسیدن به اهداف مورد نظر و سنجش آن راهکارهایی اندیشیده اند (Scottish Executive Social Reserch, 2006:26) در این زمینه استفاده از شاخص ها به عنوان یکی از ضروری ترین ابزارها برای ارزیابی میزان پیشرفت به سوی توسعه پایدار مدنظر بوده اند. هر جامعه متناسب با شرایط خود از چارچوب های خاصی استفاده می کند که شامل چارچوب هایی مبتنی بر اهداف پایداری، ابعاد پایداری، فرآیندهای توسعه پایدار و ... می باشد. گسترده ترین چارچوب از نظر کاربرد، مبتنی بر ابعاد پایداری است که توسعه پایدار را از بعد محتوایی بررسی می کند و به سنجش نتایج نهایی سیاست ها می پردازد (Callens and Tyteca, 1999, Becker, 1997, Berke and Conroy, 2000, Lsaksson and Garvare, 2003, Parris and Kates, 2003, Maronetal., 2008, Kondyli, 2010). در بعد محتوایی،

ولی کالبد آسیب دیده باشد و یا نظام فعالیت ها به هم ریخته، کاربری ها مختل گردد ولی کالبد حفظ شده باشد، فرسودگی نسبی است و اگر هر دو نوع فرسودگی حادث شود، فرسودگی کامل است. همچنین هر یک از این زیر طبقات نیازمند به کارگیری الگوی خاصی از نوسازی (فرسودگی کامل) تا بهسازی (فرسودگی نسبی) می باشد. در دنیای اندیشه پردازی در مورد مداخله در بافت ها و فضاهای فرسوده مرکزی شهرها، مکاتب و دیدگاه های مختلفی وجود دارد که در جدول ۱ به آن اشاره شده است.

از جمله دیدگاه های حال حاضر می توان به بازآفرینی شهری^۱ به معنای احیا، تجدید حیات، معاصر سازی نام برد. بازآفرینی شهری عبارت است از دید جامع و یکپارچه و مجموعه اقدام هایی که به حل مسائل شهری منجر می شود، به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی ناحیه ای را که دستخوش تغییر شده، فراهم کند (Roberts, 2000). در نظریه احیای شهری^۲ این مهم به معنی تجدید حیات یا باززنده سازی بخش هایی از نواحی شهری است که استانداردهای عمومی رایج زندگی شهری را ندارد. این نواحی در بخش های مختلف شهر شکل می گیرند؛ اما به طور معمول در بخش مرکزی شهرها قرار دارند و با مسائلی همچون کمبود مسکن مناسب، تضادهای غیرمنطقی کاربری اراضی، مشکلات ترافیک، محدودیت فضایی، مشکلات اجتماعی و ... دست به گریبان هستند (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۱۹-۲۱۲). در بسیاری از کشورها، سیاست های دولت به ویژه در احیای اقتصادی شهری به اصلاح مسکن گرایش دارد. (Balchin, 1988: 252) تئوری اصالت بخشی یکی از راهبردهای احیای محلات مسکونی (واحدهای همسایگی) یا راهبرد اصلاح مسکن به همراه بهبود شرایط سکونت در منطقه، به ویژه در بخش مرکزی شهرها به کار می رود. در مجموع برخی از این نظریه ها به نوسازی، تعدادی به بهسازی و تعدادی نیز به ترکیبی

- 1 - Regeneration
- 2 - Gentrification

شاخص‌ها معمولاً به سه دسته زیست‌محیطی، اقتصادی و اجتماعی تقسیم می‌شوند و میزان دستیابی به آنها در طی زمان مورد سنجش قرار می‌گیرد (Campbel, 1996). توسعه پایدار شهری نه به معنای توسعه پایدار هر یک از زیرسیستم‌های اقتصادی، اجتماعی، یا زیست‌محیطی به تنهایی است و نه به معنای افزایش پایداری این زیرسیستم‌ها. در عوض، تلاش می‌کند که رشد اقتصادی، بازسازی اکولوژیکی، حفاظت زیست‌محیطی و پیشرفت اجتماعی را متعادل سازد و دشواری این چالش، آن را به یک نقطه تمرکز عمده تحقیقات در سرتاسر جهان تبدیل نموده است (باتن ۲۰۰۲ و رایلی، ۲۰۰۱). بنابراین می‌توان گفت که بهسازی و نوسازی با هدف‌های توسعه پایدار، هماهنگی فراوانی دارد. به

عبارت دیگر اقدامات نوسازی و بهسازی شهری به دنبال تحقق توسعه پایدار شهری است. بر این اساس بررسی و تبیین نظریه شهر پایدار و توسعه پایدار شهری در فرآیند نوسازی و بهسازی شهری لازم و ضروری است (ترنر، ۱۳۷۶: ۱۸۰).

۱۱. یافته‌ها

- بررسی و تحلیل عوامل داخلی و خارجی مؤثر بر وضعیت فضایی-کالبدی بافت فرسوده شهری شهر خرم‌آباد پس از شناخت ابعاد چندگانه تحلیل فیزیکی و کالبدی بافت مورد مطالعه، لازم است تا با دیدی منسجم، کلیدی‌ترین عوامل و مؤلفه‌های مؤثر بر نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری

جدول ۲- ماتریس سوات محدود مطالعه‌ای

فرصت	قوت
۰۱- پتانسیل بالای فضاهای بایر ۰۲- پتانسیل ایجاد فضاهای تفریحی-گردشگری ۰۳- امکان افزایش حمل‌ونقل عمومی ۰۴- امکان اختصاص پیدا کردن معابر به فضاهای پیاده و دوچرخه ۰۵- تمایل اجتماعی به مشارکت در بهسازی ۰۶- پتانسیل ایجاد اشتغال ۰۷- تاریخی بودن حوزه فراگیر و ارتقای فرهنگی ۰۸- پتانسیل استقرار کاربری‌ها با توجه به مرکزسفر بودن ۰۹- پتانسیل جذب سرمایه خصوصی با توجه به مالکیت خصوصی ۰۱۰- امکان ایجاد فضاهای سبز ۰۱۱- امکان بهره‌مندی از پتانسیل طبیعی مانند رودخانه ۰۲۱- پتانسیل ایجاد مشارکت مردمی به دلیل جوان بودن جمعیت ۰۳۱- پتانسیل ایجاد مقررات به دلیل قرار گرفتن در محدوده بافت تاریخی	۱S- وجود عناصر تاریخی با ارزش ۲S- دسترسی آسان به سایر نقاط شهری ۳S- وجود محور فعالیت در راستای خیابان‌های امام خمینی و شهدا ۴S- بالا بودن سابقه سکونت افراد ۵S- وجود جمعیت جوان قابل توجه ۶S- تمرکز فعالیت‌های اقتصادی ۷S- قیمت مناسب اراضی ۸S- درصد بالای مالکیت خصوصی ۹S- وجود پارک شهر به عنوان فضای سبز ۱۰S- داشتن دید و منظر مطلوب رودخانه ۱۱S- تمایل بالای افراد به بهسازی و نوسازی در بافت ۱۲S- استقرار سازمان بهسازی و نوسازی در محدوده مطالعه‌ای
تهدید	ضعف
T۱- بی‌توجهی به تغییر محله برای انطباق با نیازهای روز T۲- ناامنی و نفوذ ناپذیری معابر T۳- تعریف نشدن فضای باز عمومی در محله‌ها T۴- مهاجرت جمعیت فعال از بافت با افزایش فرسودگی عملکردی-کالبدی T۵- تبدیل شدن فضاهای مخروبه بافت به محل تجمع مجرمین و بزهکاران T۶- افزایش اختلاف شدید سطح طبقات اجتماعی محدوده با بافت‌های نوساز اطراف T۷- توان مالی محدود افراد ساکن در بافت برای شرکت در بهسازی بافت T۸- عدم اطمینان سرمایه‌گذاران به بازگشت سرمایه در بافت T۹- به خطر افتادن بهداشت عمومی با افزایش آلودگی T۱۰- افزایش آلودگی صوتی T۱۱- دخل و تصرفات ناآگاهانه سازمان‌های راه و شهرسازی، شهرداری‌ها و ساکنان در بافت T۲۱- مشخص نبودن حد و مرز اختیارات و وظایف هر یک از سازمان‌های راه و شهرسازی، شهرداری‌ها و نوسازی و...	W۱- پایین بودن کیفیت ابنیه و فرسودگی اغلب مسکن بافت W۲- مساحت کم قطعات ابنیه مسکونی (ریزدانگی قطعات) W۳- کمبود سرانه فضای سبز و ورزشی و فرهنگی W۴- کمبود سرانه فضاهای تفریحی و گردشگری W۵- وجود معابر تنگ و نفوذ ناپذیر W۶- کمبود پارکینگ W۷- عدم امنیت به دلیل وجود زمین‌های بایر، متروکه و مخروبه W۸- وجود برخی آسیب‌های اجتماعی مانند اعتیاد و دزدی در (زمین‌های بایر) محدوده W۹- عدم توانایی مالی ساکنان برای مشارکت در نوسازی و بهسازی W۱۰- کاهش جمعیت بومی محدوده و سکونت افراد غیر بومی W۱۱- بالا بودن جمعیت غیر فعال در محدوده W۱۲- آلودگی صوتی بالا به دلیل حجم بالای ترافیک W۱۳- ورود فاضلاب خانگی به آب رودخانه و ایجاد مشکلات بهداشتی W۱۴- شخص نبودن حد و مرز اختیارات و وظایف هر یک از سازمان‌های راه و شهرسازی، شهرداری‌ها و نوسازی و... W۱۵- نبود ضوابط و مقررات خاص محدوده مطالعه‌ای

از دیدگاه کارشناسی و تحلیل کیفی- راهبردی SWOT به بوته تحلیل کشیده شود.

وضع موجود در قالب جداول، مهمترین عوامل درونی محدوده مطالعاتی شامل نقاط قوت و ضعفها و همچنین مهمترین عوامل بیرونی مؤثر در ساختار بافت در قالب فرصتها و تهدیدها در حوزه شاخصهای مورد نظر شناسایی شده و براساس فرآیند AHP ارزش گذاری شده است.

۱۲. تحلیل یافته‌های حاصل از روش SWOT در فرآیند AHP در این بخش با توجه به نتایج حاصل از تجزیه و تحلیل مطالعات

جدول ۳- مقایسه‌های زوجی عوامل در گروه نقاط قوت

وزن ها	S۱۲	S۱۱	S۱۰	S۹	S۸	S۷	S۶	S۵	S۴	S۳	S۲	S۱	قوت ها
۰.۲۷۲	۹	۹	۶	۵	۸	۷	۷	۸	۴	۳	۳	۱	S۱ وجود عناصر تاریخی با ارزش
۰.۱۳۴	۷	۷	۳	۲	۵	۵	۴	۶	۳	۳	۱	۰.۳۳	S۲ دسترسی آسان به سایر نقاط شهری
۰.۱۷۶	۸	۸	۴	۳	۶	۵	۵	۷	۳	۱	۰.۵	۰.۵	S۳ وجود محور فعالیت در راستای خیابان امام خمینی- شهدا
۰.۵۸۲	حوزه کالبدی												
۰.۱۰۹	۷	۶	۳	۲	۵	۴	۳	۵	۱	۰.۵	۰.۵	۰.۲۵	S۴ بالا بودن سابقه سکونت افراد
۰.۰۲۰	۳	۳	۴	۵	۳	۳	۴	۱	۰.۲	۰.۱۴	۰.۱۶	۰.۱۲۵	S۵ وجود جمعیت جوان قابل توجه
۰.۱۳۹	حوزه اجتماعی												
۰.۰۴۸	۵	۴	۳	۳	۳	۲	۱	۰.۲۵	۰.۳۳	۰.۲	۰.۲۵	۰.۱۴	S۶ تمرکز فعالیت های اقتصادی
۰.۰۳۷	۵	۴	۳	۴	۲	۱	۰.۵	۰.۳۳	۰.۲۵	۰.۲	۰.۲	۰.۱۴	S۷ قیمت مناسب اراضی
۰.۰۲۷	۴	۳	۴	۵	۱	۰.۵	۰.۳۳	۰.۵	۰.۲	۰.۱۶	۰.۲	۰.۱۲۵	S۸ درصد بالای مالکیت خصوصی
۰.۱۱۲	حوزه اقتصادی												
۰.۰۸۷	۵	۵	۳	۱	۰.۲	۰.۲۵	۰.۳۳	۰.۲	۰.۵	۰.۳۳	۰.۵	۰.۲	S۹ وجود پارک شهر به عنوان فضای سبز
۰.۰۶۱	۴	۴	۱	۰.۵	۰.۲۵	۰.۳۳	۰.۵	۰.۲۵	۰.۳۳	۰.۲۵	۰.۳۳	۰.۱۶	S۱۰ داشتن دید و منظر مطلوب رودخانه
۰.۱۴۸	حوزه زیست محیطی												
۰.۰۱۶	۳	۱	۰.۲۵	۰.۲	۰.۳۳	۰.۲۵	۰.۲۵	۰.۵	۰.۱۶	۰.۱۲۵	۰.۱۴	۰.۱۱	S۱۱ تمایل بالای افراد به بهسازی و نوسازی در بافت
۰.۰۱۴	۱	۰.۵	۰.۲۵	۰.۲	۰.۲۵	۰.۲	۰.۲	۰.۵	۰.۱۴	۰.۱۲۵	۰.۱۴	۰.۱۱	S۱۲ استقرار سازمان بهسازی و نوسازی در بافت
۰.۰۳۰	حوزه مدیریتی												

منبع: محاسبات نگارنده با بهره گیری از مدل تلفیقی AHP-SWOT

C.I.=0.05

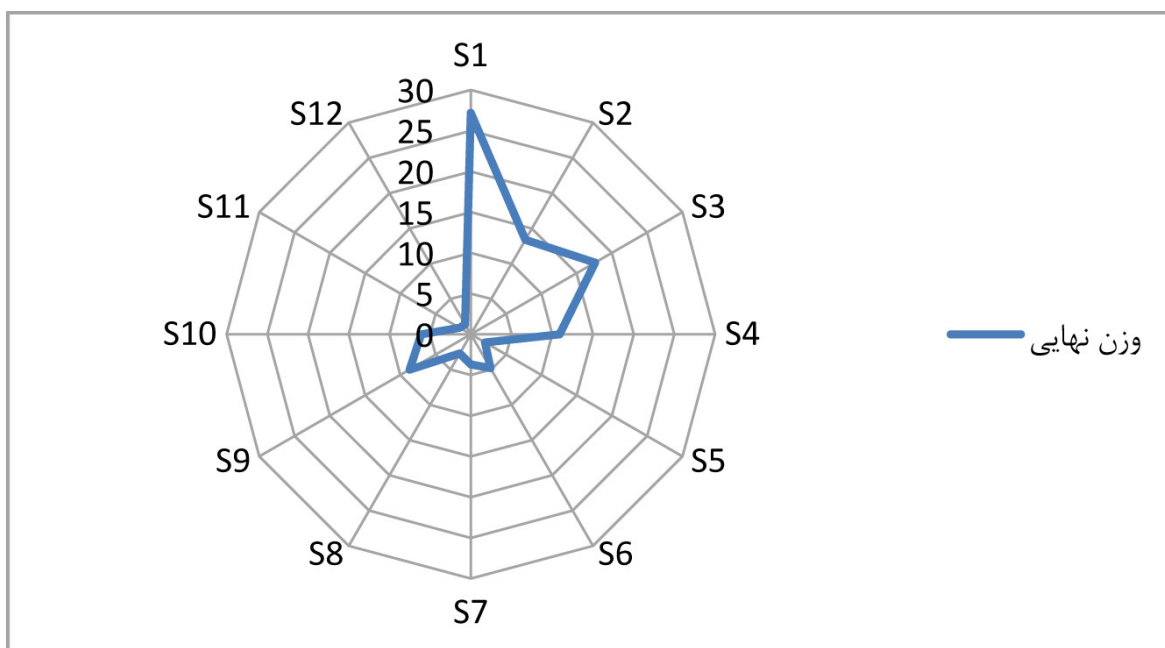
۷۹

شماره هفتم
تابستان ۱۳۹۲

فصلنامه
علمی-پژوهشی

مطالعات
شهری

بهسازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار



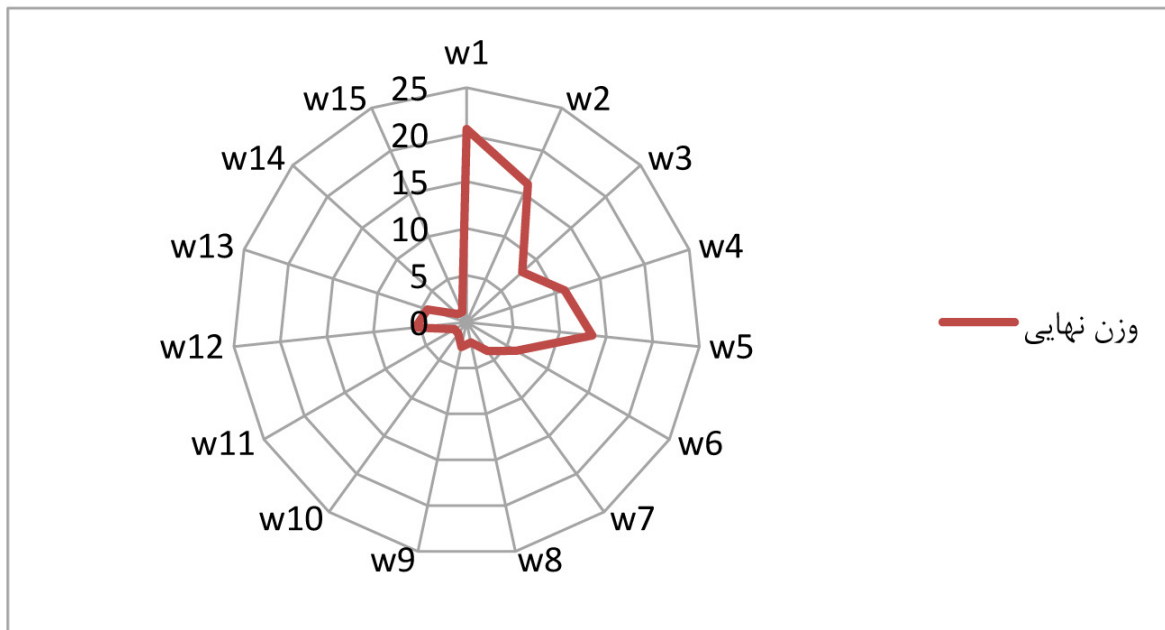
نمودار ۲: وزن نهایی هر یک از نقاط قوت-ترسیم: نگارنده

جدول ۴- مقایسه‌های زوجی عوامل در گروه نقاط ضعف

وزن‌ها	w15	w14	w13	w12	w11	w10	w9	w8	w7	w6	w5	w4	w3	w2	w1	ضعف‌ها	
۰.۲۰۶	۹	۸	۵	۵	۷	۸	۶	۷	۶	۴	۳	۳	۴	۲	۱	w1	پایین بودن کیفیت آب
۰.۱۶۱	۸	۷	۴	۴	۶	۷	۵	۶	۵	۴	۲	۳	۳	۱	-۵	w2	ریزه‌آلودی قطعات
۰.۰۸۰	۵	۵	۳	۳	۴	۵	۴	۴	۳	۲	۳	۲	۱	-۳۳	-۲۵	w3	کمبود سرتاسر فضای سبز و ورزشی و فرهنگی
۰.۱۱۰	۶	۶	۴	۴	۵	۶	۵	۵	۴	۳	۲	۱	-۵	-۳۳	-۳۳	w4	کمبود سرتاسر فضاهای تفریحی و گردشگری
۰.۱۳۵	۷	۷	۴	۴	۶	۷	۵	۶	۵	۳	۱	-۵	-۳۳	-۵	-۳۳	w5	وجود معابر تنگ و تقویدناپذیر
۰.۰۶۱	۵	۴	۲	۲	۴	۴	۳	۳	۳	۱	-۳۳	-۳۳	-۵	-۲۵	-۲۵	w6	کمبود پارکینگ
۰.۷۵۳	شاخص کالبدی																
۰.۰۳۸	۵	۵	۲	۳	۳	۴	۲	۳	۱	-۳۳	-۲	-۲۵	-۳۳	-۲	-۱۶	w7	عدم امنیت به دلیل وجود زمین‌های بایر، حروکه و مخروبه
۰.۰۲۲	۳	۳	۳	۴	۲	۲	۲	۱	-۳۳	-۳۳	-۱۶	-۲	-۲۵	-۱۶	-۱۶	w8	وجود برخی آسیب‌های اجتماعی مانند آلودگی و دزدی در زمین‌های بایر محدود
۰.۰۶۰	شاخص اجتماعی																
۰.۰۲۷	۳	۳	۳	۳	۲	۳	۱	-۵	-۵	-۳۳	-۲	-۲	-۲۵	-۲	-۱۶	w9	عدم توانایی مالی ساکنان برای مشارکت در توسعه و بهسازی بافت
۰.۰۱۵	۲	۲	۴	۴	۲	۱	-۳۳	-۵	-۲۵	-۲۵	-۱۶	-۱۶	-۲	-۱۶	-۱۲۵	w10	کاهش جمعیت بومی
۰.۰۲۰	۳	۳	۳	۴	۱	-۵	-۵	-۵	-۳۳	-۲۵	-۱۶	-۲	-۲۵	-۱۶	-۱۶	w11	بالا بودن جمعیت غیر فعال
۰.۰۶۲	شاخص اقتصادی																
۰.۰۵۵	۵	۵	۲	۱	-۲۵	-۲۵	-۳۳	-۲۵	-۳۳	-۵	-۲۵	-۲۵	-۳۳	-۲۵	-۲	w12	آلودگی صوتی بالا
۰.۰۴۴	۴	۴	۱	-۵	-۳۳	-۲۵	-۳۳	-۳۳	-۵	-۵	-۲۵	-۲۵	-۳۳	-۲۵	-۲	w13	ورود قاتل‌های خانگی به آب رودخانه
۰.۰۹۹	شاخص زیست محیطی																
۰.۰۱۳	۲	۱	-۲۵	-۲	-۳۳	-۵	-۳۳	-۳۳	-۲	-۲۵	-۱۶	-۱۶	-۲	-۱۶	-۱۲۵	w14	مخلخس نبودن حد و مرز اختیارات
۰.۰۱۲	۱	-۵	-۲۵	-۲	-۳۳	-۵	-۳۳	-۳۳	-۲	-۲	-۱۶	-۱۶	-۲	-۱۲۵	-۱۱	w15	تبدیل تضایق و مقررات خاص محدوده مطالعاتی
۰.۰۲۵	شاخص مدیریتی																

منبع: محاسبات نگارنده با بهره‌گیری از مدل تلفیقی AHP-SWOT

C.I.=0.05



نمودار ۳: وزن نهایی هر یک از نقاط ضعف - ترسیم: نگارنده

جدول ۵- جدول مقایسه‌های زوجی عوامل در گروه نقاط فرصت

فرصت‌ها	o1	o2	o3	o4	o5	o6	o7	o8	o9	o10	o11	o12	o13	وزن‌ها
o1	پتانسیل بالای فضای های بایر	۱	۲	۵	۳	۷	۳	۴	۸	۵	۶	۸	۹	۰.۲۳۹
o2	پتانسیل ایجاد فضاهای تفریحی - گردشگری	۰.۵	۱	۴	۳	۶	۲	۳	۷	۴	۵	۸	۸	۰.۱۸۳
o3	امکان افزایش حمل و نقل عمومی	۰.۲	۰.۲۵	۱	۱	۳	۳	۲	۴	۲	۲	۴	۴	۰.۰۶۶
o4	امکان اختصاص پیدا کردن معابر به فضاهای پیاده و دوچرخه	۰.۳۳	۰.۳۳	۱	۱	۴	۲	۲	۵	۳	۴	۶	۶	۰.۱۰۱
شاخص کالبدی														
o5	تمایل اجتماعی به مشارکت در بهسازی	۰.۱۴	۰.۱۶	۰.۳	۰.۲	۱	۱	۳	۱	۳	۲	۳	۳	۰.۰۲۸
o6	پتانسیل ایجاد اشتغال	۰.۱۴	۰.۱۶	۰.۳	۰.۲۵	۱	۱	۴	۳	۳	۲	۳	۳	۰.۰۳۲
o7	تاریخی بودن حوزه فراگیر و ارتقا فرهنگی	۰.۳۳	۰.۵	۰.۳	۰.۵	۰.۲۵	۱	۳	۶	۴	۵	۷	۷	۰.۱۳۹
شاخص اجتماعی														
o8	پتانسیل استقرار کاربریها با توجه به مرکز سفر بودن	۰.۲۵	۰.۳۳	۰.۵	۰.۵	۰.۲۵	۰.۲۵	۱	۳	۳	۳	۴	۴	۰.۰۷۶
o9	پتانسیل جذب سرمایه خصوصی یا توجه به مالکیت خصوصی	۰.۱۲۵	۰.۱۴	۰.۳	۰.۲	۰.۳۳	۱	۰.۱۶	۰.۳۳	۱	۳	۲	۲	۰.۰۲۲
شاخص اقتصادی														
o10	امکان ایجاد فضاهای سبز	۰.۲	۰.۲۵	۰.۵	۰.۲۵	۰.۵	۰.۲	۰.۳۳	۰.۵	۱	۲	۳	۳	۰.۰۴۶
o11	امکان بهره مندی از پتانسیل طبیعی مانند رودخانه	۰.۱۶	۰.۲	۰.۵	۰.۲۵	۰.۵	۰.۲۵	۰.۳۳	۰.۵	۰.۵	۱	۳	۳	۰.۰۳۷
شاخص زیست محیطی														
o12	پتانسیل ایجاد مشارکت مردمی بدلیل جوان بودن	۰.۱۲	۰.۱۲	۰.۳	۰.۱۶	۰.۳۳	۰.۱۴	۰.۲۵	۰.۵	۰.۳۳	۰.۳۳	۱	۱	۰.۰۱۶
o13	پتانسیل ایجاد مقررات بدلیل فرار گرفتن در محدوده بافت تاریخی	۰.۱۱	۰.۱۲	۰.۳	۰.۱۶	۰.۳۳	۰.۱۴	۰.۲۵	۰.۵	۰.۳۳	۰.۳۳	۱	۱	۰.۰۱۶
شاخص مدیریتی														
۰.۰۳۲														

۸۱

شماره هفتم

تابستان ۱۳۹۲

فصلنامه

علمی-پژوهشی

مطالعات

شهری

پهسازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار

توسعه شهری پایدار

پهسازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار

توسعه شهری پایدار

پهسازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار

توسعه شهری پایدار

پهسازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار

توسعه شهری پایدار

پهسازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار

توسعه شهری پایدار

پهسازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار

توسعه شهری پایدار

پهسازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار

توسعه شهری پایدار

پهسازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار

توسعه شهری پایدار

پهسازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار

توسعه شهری پایدار

پهسازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار

توسعه شهری پایدار

پهسازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار

توسعه شهری پایدار

پهسازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار

توسعه شهری پایدار

پهسازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار

توسعه شهری پایدار

پهسازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار

توسعه شهری پایدار

پهسازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار

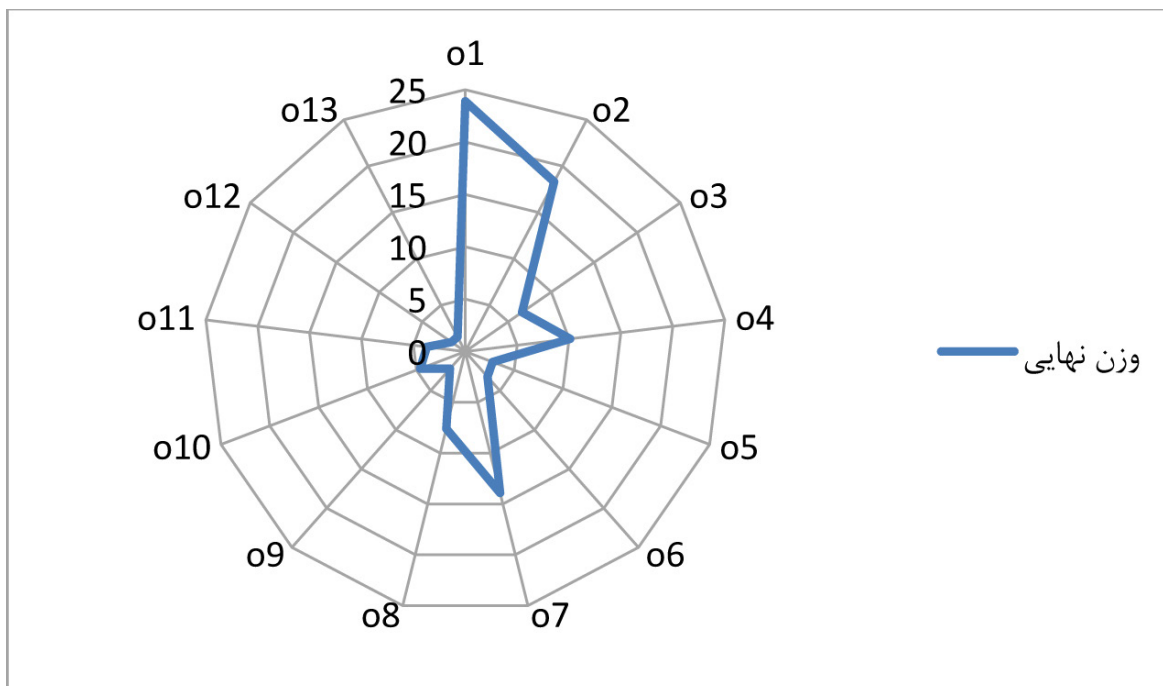
توسعه شهری پایدار

پهسازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار

توسعه شهری پایدار

منبع: محاسبات نگارنده با بهره‌گیری از مدل تلفیقی AHP-SWOT

C.I.=0.04



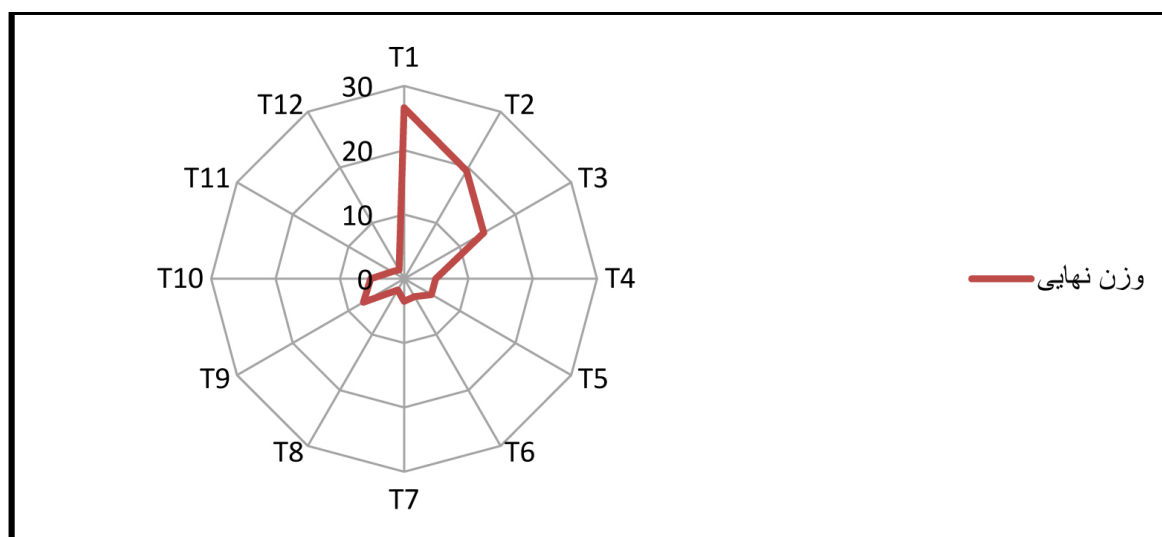
نمودار ۴: وزن نهایی هر یک از فرصت‌ها - ترسیم: نگارنده

جدول ۶- جدول مقایسه‌های زوجی عوامل در گروه نقاط تهدید

وزن‌ها	T12	T11	T10	T9	T8	T7	T6	T5	T4	T3	T2	T1	تهدیدها
۰.۳۶۶	۹	۸	۶	۵	۹	۷	۷	۶	۳	۳	۲	۱	T1 بی‌توجهی به تغییر محله جهت انطباق با نیازهای روز
۰.۱۹۴	۸	۷	۳	۴	۷	۶	۶	۵	۳	۲	۱	۰.۵	T2 نا امنی و نفوذ ناپذیری معابر
۰.۱۴۳	۷	۶	۳	۳	۷	۴	۵	۴	۲	۱	۰.۵	۰.۳۳	T3 تعریف نشدن فضای باز عمومی در محله‌ها
۰.۶۰۳	شاخص کالبدی												
۰.۰۴۹	۵	۴	۲	۲	۵	۳	۴	۳	۱	۰.۵	۰.۳۳	۰.۳۳	T4 مهاجرت جمعیت فعال از بافت با افزایش فرسودگی عملکردی - کالبدی
۰.۰۴۹	۴	۳	۱	۲	۳	۲	۲	۱	۰.۳۳	۰.۲۵	۰.۲	۰.۱۶	T5 تبدیل شدن فضای های مخروبه بافت به محل تجمع مجرمین و بزهکاران
۰.۰۳۲	۳	۲	۲	۳	۲	۱	۱	۰.۵	۰.۲۵	۰.۲	۰.۱۶	۰.۱۴	T6 افزایش اختلاف شدید سطح طبقات اجزای محدوده با بافت های نوساز اطراف
۰.۱۳۰	شاخص اجتماعی												
۰.۰۳۵	۳	۲	۲	۳	۳	۱	۱	۰.۵	۰.۳۳	۰.۲۵	۰.۱۶	۰.۱۴	T7 توان مالی محدود افراد ساکن در بافت برای شرکت در بیسازی
۰.۰۲۰	۲	۱	۳	۴	۱	۰.۳۳	۰.۵	۰.۳۳	۰.۲	۰.۱۴	۰.۱۴	۰.۱۱	T8 عدم اطمینان سرمایه‌گذاران به بازگشت سرمایه در بافت
۰.۰۵۵	شاخص اقتصادی												
۰.۰۷۳	۴	۴	۲	۱	۰.۲۵	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۵	۰.۵	۰.۳۳	۰.۲۵	۰.۲	T9 به خطر افتادن بهداشت عمومی با افزایش آلودگی
۰.۰۵۲	۳	۳	۱	۰.۵	۰.۳۳	۰.۵	۰.۵	۱	۰.۵	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۱۶	T10 افزایش آلودگی صوتی
۰.۱۲۵	شاخص زیست محیطی												
۰.۰۲۲	۲	۱	۰.۳۳	۰.۲۵	۱	۰.۵	۰.۵	۰.۳۳	۰.۲۵	۰.۱۶	۰.۱۴	۰.۱۲	T11 دخل و تصرفات ناآگاهانه سازمان‌های بیسازی و نوسازی، شهرداریها و و ساکنان در بافت
۰.۰۱۶	۱	۰.۵	۰.۳۳	۰.۲۵	۰.۵	۰.۳۳	۰.۳۳	۰.۲۵	۰.۲	۰.۱۴	۰.۱۲	۰.۱۱	T12 مشخص نبودن حد و مرز اختیارات و وظایف هر یک از سازمان‌های بیسازی و نوسازی، شهرداریها و
۰.۰۳۸	شاخص مدیریتی												

منبع: محاسبات نگارنده با بهره‌گیری از مدل تلفیقی AHP-SWOT

C.I.=0.03



نمودار ۵: وزن نهایی هر یک از تهدیدها- ترسیم: نگارنده

۱۳. نتایج حاصل از تجزیه و تحلیل داده‌ها

بنابراین نتایج حاصل از تلفیق عوامل SWOT و AHP نشان می‌دهد که به طور کلی در بین ۵۳ اولویت‌های SWOT، اولویت‌هایی که بیشترین تأثیرگذاری را دارند، ۲۲ اولویت برتر نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها برای مداخله در بافت هسته مرکزی شهر خرم‌آباد به شمار می‌روند که عبارتند از:

جدول ۷- ماتریس اولویت‌نهایی بین گروهی عوامل SWOT در راستای بهسازی بافت هسته مرکزی شهر خرم‌آباد

اولویت	ترتیب اولویت	اولویت نهایی	عوامل بین گروهی SWOT
۱	۱	۰.۲۷۲	S1- وجود عناصر تاریخی با ارزش
۲	۲	۰.۱۷۶	S3- وجود محور فعالیت در راستای خیابان‌های امام خمینی و شهدا
۳	۳	۰.۱۳۴	S2- دسترسی آسان به سایر نقاط شهری
۴	۴	۰.۱۰۹	S4- بالا بودن سابقه سکونت افراد
۵	۵	۰.۰۸۷	S9- وجود پارک شهر به عنوان فضای سبز
۶	۶	۰.۰۶۱	S10- داشتن دید و منظر مطلوب رودخانه
۷	۱	۰.۲۰۶	W1- پایین بودن کیفیت ابنیه
۸	۲	۰.۱۶۱	W2- مساحت کم قطعات ابنیه مسکونی (ریزدانگی قطعات)
۹	۳	۰.۱۳۵	W5- وجود معابر تنگ و نفوذناپذیر
۱۰	۴	۰.۱۱۰	W4- کمبود سرانه فضاهای تفریحی و گردشگری
۱۱	۵	۰.۰۸۰	W3- کمبود سرانه فضای سبز و ورزشی و فرهنگی
۱۲	۶	۰.۰۶۱	W6- کمبود پارکینگ
۱۳	۷	۰.۰۵۵	W12- آلودگی صوتی بالا به دلیل حجم بالای ترافیک
۱۴	۱	۰.۲۳۹	O1- پتانسیل بالای فضای‌های بایر
۱۵	۲	۰.۱۸۳	O2- پتانسیل ایجاد فضاهای تفریحی - گردشگری
۱۶	۳	۰.۱۳۹	O7- تاریخی بودن حوزه فراگیر و ارتقای فرهنگی
۱۷	۴	۰.۱۰۱	O4- امکان اختصاص پیدا کردن معابر به فضاهای پیاده و دوچرخه
۱۸	۵	۰.۰۷۶	O8- پتانسیل استقرار کاربری‌ها با توجه به مرکز سفر بودن
۱۹	۱	۰.۲۶۶	T1- بی‌توجهی به تغییر محله برای انطباق با نیازهای روز
۲۰	۲	۰.۱۹۴	T2- ناامنی و نفوذ ناپذیری معابر
۲۱	۳	۰.۱۴۳	T3- تعریف نشدن فضای باز عمومی در محله‌ها
۲۲	۴	۰.۰۹۸	T4- مهاجرت جمعیت فعال از بافت با افزایش فرسودگی عملکردی - کالبدی

منبع: محاسبات نگارنده

با توجه به مطالب ارائه شده، جدول ۸ به منظور مقایسه کلی وزن عوامل شاخص‌های مورد نظر در گروه عوامل سوات ارائه می‌گردد.

جدول ۸- مقایسه وزن نهایی شاخص‌ها مورد بررسی در قالب مدل SWOT

وزن	کالبدی	اجتماعی	اقتصادی	زیست محیطی	مدیریتی
قوت	۰.۵۸۲	۰.۱۲۹	۰.۱۱۲	۰.۱۴۸	۰.۰۳۰
ضعف	۰.۷۵۳	۰.۰۶۰	۰.۰۶۲	۰.۰۹۹	۰.۰۲۵
فرصت	۰.۵۸۹	۰.۱۹۹	۰.۰۹۸	۰.۰۸۳	۰.۰۳۲
تهدیدها	۰.۶۰۳	۰.۱۳۰	۰.۵۵	۰.۱۲۵	۰.۰۳۸

منبع: محاسبات نگارنده

۱۴. تحلیل فرضیات تحقیق

فرضیه نخست: به نظر می‌رسد تأثیر بهسازی کالبدی و محیطی محدوده مورد نظر در دستیابی به توسعه شهری پایدار نسبت به سایر عوامل مدیریتی، اقتصادی و اجتماعی بیشتر است.

با توجه به جدول ۷ مجموع وزن زیر معیارهای شاخص کالبدی در مطالعات انجام شده در گروه نقاط قوت (۰/۵۸۲)، ضعف (۰/۷۵۳)، فرصت (۰/۵۸۹) و تهدید (۰/۶۰۳) بالاترین رتبه را به خود اختصاص داده است؛ این در حالی است که شاخص محیطی نیز نسبت به سایر عوامل در گروه نقاط قوت (۰/۱۴۸) و ضعف (۰/۹۹) در رتبه دوم بعد از شاخص کالبدی قرار گرفته است. بنابراین لزوم توجه خاص به این دو عامل و ضرورت بهسازی با توجه به این دو رویکرد را نشان می‌دهد.

فرضیه دوم: به نظر می‌رسد عامل نفوذناپذیری نسبت به عوامل دیگر در فرسودگی کالبدی بافت مورد مطالعه نقش مؤثرتری دارد. به منظور اثبات فرضیه فوق با توجه به بررسی انجام شده در محدوده مطالعاتی و تهیه نقشه وضع موجود معیار وجود نسبت قابل توجه معابر با عرض زیر شش متر (مهمترین مشکلات کالبدی در قالب جدول سوات و فرآیند سلسله مراتبی AHP مشخص شده است. بالا بودن وزن معیار مورد نظر در گروه نقاط ضعف و مشکلات وجود معابر تنگ و نفوذناپذیر (۰/۱۳۵) و همچنین در گروه نقاط تهدید محدوده مطالعاتی ناامنی و نفوذناپذیری معابر (۰/۱۹۴) در مجموع وزن زیر معیارهای شاخص کالبدی لزوم توجه خاص به این عامل و ضرورت بهسازی با توجه به این رویکرد را نشان می‌دهد.

فرضیه سوم: به نظر می‌رسد القای نقش گردشگری-تفریحی به محدوده مورد مطالعه در بهسازی کالبدی آن مؤثر واقع شود.

بالا بودن وزن عامل پتانسیل ایجاد فضاهای تفریحی-گردشگری (۰/۱۸۳) در مجموع وزن زیر معیارهای شاخص کالبدی و در گروه نقاط ضعف کمبود سرانه شاخص مورد نظر (۰/۱۱۰) لزوم توجه خاص به این عامل و ضرورت بهسازی با توجه به این رویکرد را در محدوده مطالعاتی مشخص می‌سازد.

۱۵. نتیجه‌گیری

بافت مرکزی به عنوان بخشی از بافت قدیم شهرهای کشور در پی تحولات رشد و گسترش شهری به ویژه در طی سده اخیر دچار دگرگونی و تغییرات عمیق گردیده‌اند. بافت‌های فرسوده محدوده مرکزی شهری که زمانی بر اساس وضعیت اقتصادی-اجتماعی و بر پایه الگوهای توسعه شهری شکل گرفته‌اند، اکنون با توجه به کهنه و فرسوده شدن و پایین بودن وضعیت کالبدی، زیست محیطی اکثر ساکنان، نیاز شدید به تدوین راهبردهای بهسازی و نوسازی با تأکید بر مشارکت مردم و کمک دولت دارند. ضروری است که برای بهبود وضعیت کالبدی در چنین بافت‌هایی، مسائل اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی، فرهنگی و جز آن، در مورد ساکنان مورد بررسی و تحلیل قرار گیرد. در این جریان بخش قابل توجهی از فضای هسته مرکزی شهر خرم‌آباد با فرسودگی شدید کالبدی-عملکردی به همراه مشکلات زیست محیطی به

عنوان یکی از مهمترین گونیه‌های فرسودگی مواجه گردیده است. آنچه در مورد بافت فرسوده مرکزی شهر خرم‌آباد قابل توجه و متفاوت به نظر می‌رسد آن است که این بافت علیرغم فرسودگی، با توجه به وجود محور امام خمینی به عنوان محور اصلی اقتصادی شهر و همچنین وجود میادین، مکان‌های با ارزش، دارای پتانسیل‌های بالقوه‌ای برای بهسازی در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، زیست محیطی و سایر زمینه‌ها می‌باشد تا به تمامی ابعاد بافت قدیم با نگاهی یکپارچه برخورد گردد. با توجه به مطالعات صورت گرفته، برای حفظ و نگهداری باید زمینه‌های مناسب برای بهسازی بافت را به همراه توجه به نقاط قوت و فرصت‌های موجود و همچنین نقاط ضعف و تهدید را شناسایی نموده سپس با ارائه اهداف و راهکارهای مناسب با رویکرد توسعه شهری پایدار در برطرف کردن این مشکلات تلاش نمود.

نتایج به دست آمده از ارزیابی نهایی عوامل SWOT در چارچوب مدل AHP نشان می‌دهد که در گروه نقاط قوت، وجود عنصر تاریخی با ارزش (وزن نهایی، ۰/۲۷۲)، وجود محور فعالیت در راستای خیابان‌های امام خمینی و شهدا (وزن نهایی، ۰/۱۷۶) و امکان دسترسی آسان به سایر نقاط شهر (وزن نهایی، ۰/۱۳۴) به ترتیب مهمترین نقاط قوت و پایین بودن کیفیت ابنیه (وزن نهایی، ۰/۲۰۶)، ریزدانی قطعات (وزن نهایی، ۰/۱۶۱) و وجود معابر تنگ و نفوذناپذیر (وزن نهایی، ۰/۱۳۵) به ترتیب مهمترین نقاط ضعف هستند. در عین حال پتانسیل بالای فضای بایر (وزن نهایی، ۰/۲۳۹)، پتانسیل ایجاد فضاهای تفریحی-گردشگری (وزن نهایی، ۰/۱۸۳) و تاریخی بودن حوزه فراگیر و ارتقای فرهنگی (وزن نهایی، ۰/۱۳۹) به ترتیب مهمترین فرصت‌های محدوده مورد مطالعه، همچنین بی‌توجهی به تغییر محله برای انطباق با نیازهای روز (وزن نهایی، ۰/۲۶۶)، ناامنی و نفوذناپذیری معابر (وزن نهایی، ۰/۱۹۴) و تعریف نشدن فضای باز عمومی در محله‌ها (وزن نهایی، ۰/۱۴۳) از جمله مهمترین تهدیدهای محدوده مورد مطالعه به شمار می‌آیند.

از آنجایی که محدوده مورد مطالعه به لحاظ اهمیت اقتصادی، ارتباطی، هویتی، زیبایی شناختی و اهمیت کالبدی (نقطه همگرایی شبکه ارتباطی، فعالیت‌ها) و محوریت آن در توسعه شهری از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است، مداخلات کالبدی-محیطی سنجیده در قالب ایجاد راهبردها و سیاست‌های اجرایی ضروری می‌باشد.

۱۶. ارائه پیشنهادها در قالب راهبردهای حاصل از مدل SWOT

بهسازی بافت‌های فرسوده مرکزی شهرها با رویکرد توسعه شهری پایدار ابعاد مختلفی دارد، نخستین گام در اقدام مورد نظر، شناخت مشکلات محدوده مطالعه در حوزه شاخص‌های مختلف توسعه پایدار می‌باشد که پس از تحقق آن براساس مشاهدات میدانی و شناخت عمده‌ترین مشکلات محدوده مورد نظر که براساس اثبات فرضیات به طور عمده در دو حوزه کالبدی و زیست محیطی مطرح می‌شود، می‌توان به منظور رفع آنها بر پایه اهداف یاد شده و در قالب راهبردها و سیاست‌های اجرایی با بهره‌گیری از مدل تحلیلی

SWOT اقدام نمود، که بر این اساس راهبردهای تهاجمی، تنوع، بازنگری و تدافعی در زمینه بهسازی بافت مرکزی مطرح می‌شود.

۱۶,۱. راهبردهای تهاجمی / رقابتی (SO)

در این راهبردها که بر نقاط قوت درونی و فرصت‌های بیرونی استوار می‌باشد، موارد زیر برای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده مرکز شهری پیشنهاد می‌شود:

- وجود عنصر تاریخی بارز درون محلی (پل صفوی) و همچنین در حوزه فراگیر محدوده (قلعه فلک‌الافلاک) در هسته مرکزی شهر خرم‌آباد، بهسازی و نظم بخشی به پل صفوی و ساماندهی فضای شهری کهن و با هویت سبزه میدان زمینه را برای ایجاد تسهیلات و امکانات مورد نیاز ساکنین در زمینه کاربری تفریحی و گردشگری مهیا می‌سازد.

- وجود زمین‌های بایر درون بافت فرسوده، پتانسیلی برای ایجاد فضاهای سبز، مراکز فرهنگی، ورزشی-تفریحی، پارکینگ و ... در بافت است که با کمبود شدید این امکانات روبرو است. با بهسازی محله باغ فیض در نزدیکی پارک شهر و تغییر کاربری زمین‌های مخروبه به پارکینگ که سبب آلودگی بصری و زیست‌محیطی شده است، و فضای سبز و تعریف کاربری تفریحی - گردشگری در این محدوده می‌توان برای کاهش کمبودها اقدام نمود.

- قرار گرفتن پارک شهر درون محدوده مطالعاتی و داشتن دید و منظر مطلوب به رودخانه با افزایش کیفیت عناصر بصری و سرانه فضای سبز، زمینه لازم برای استقرار کاربری‌های تفریحی و فضای سبز و به طور کلی بهسازی محیطی بافت را فراهم می‌کند.

۱۶,۲. راهبردهای تنوع (ST)

این راهبردها بر نقاط قوت درونی و تهدیدهای بیرونی متمرکز می‌باشد، بنابراین موارد زیر را برای بهسازی و نوسازی بهتر این بافت از شهر می‌توان پیشنهاد کرد:

- وجود محور فعالیت امام خمینی و شهدا و استفاده از آن به منظور جلوگیری از بین رفتن سرزندگی و تأمین دسترسی کاربری‌های مورد نیاز (مانند تفریحی گردشگری)، با تجهیز و تعریض پیاده‌روهای خیابان‌های یاد شده به کمک طرح‌های منظرسازی و مبلمان شهری برای عبور عابران پیاده و ایجاد محور خرید گردشگری در محدوده بافت.

- بهسازی و تعریض شبکه نفوذناپذیر معابر درون محدوده برای انطباق آن با نیازهای روز با طراحی مقاطع عرضی مورد نیاز شبکه معابر با رعایت حداقل تخریب و تملک اراضی، ایجاد حلقه‌های هم‌پیوند پیاده‌روی در قالب شبکه پیاده‌روی مرکز شهر، تعریف و ایجاد محور پیاده گردشگری- ساحلی در جوار رودخانه خرم‌آباد. - استفاده از سابقه سکونت بالای افراد به منظور انجام اقدامات بهسازی بافت و در نهایت جلوگیری از مهاجرت ساکنان بومی با جلب مشارکت بخش خصوصی به منظور سرمایه‌گذاری در بهسازی مرکز شهر.

۱۶,۳. راهبردهای بازنگری (WO)

در راهبردهای بازنگری ضمن اینکه بر نقاط ضعف درونی تأکید می‌شود، سعی بر بهره‌گیری از فرصت‌های بیرونی به منظور رفع نقاط ضعف می‌باشد؛ با توجه به این مطالب می‌توان موارد زیر را

پیشنهاد کرد:

- پتانسیل بالای بافت فرسوده مورد نظر در استقرار کاربری‌ها می‌تواند در زمینه‌های رفع کمبود کاربری مورد نیاز بافت با ترویج کاربری تفریحی- گردشگری از طریق تأمین منابع اعتباری و بهره‌گیری مطلوب از میراث ارزشمند تاریخی و طبیعی با تعریف آن در همجواری گرداب دارایی و پل صفوی، بازآفرینی فضاهای طبیعی حاشیه رودخانه برای گذراندن اوقات فراغت شهروندان مؤثر واقع شود.

- با توجه با موقعیت مناسب بافت نسبت به مراکز خرید شهر و وجود کانون‌های مختلف کوچک و بزرگ جمعیتی، اولویت استقرار بازارچه صنایع دستی می‌تواند عاملی برای افزایش درآمد ساکنین و ورود سرمایه به بافت باشد که البته این شرایط (توسعه اقتصادی) به دنبال خود کاهش بزهکاری و توسعه اجتماعی- فرهنگی را نیز به دنبال خواهد داشت.

۱۶,۴. راهبردهای تدافعی (WT)

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

- عدم توجه به کیفیت مسکن محدوده مطالعاتی از جمله عواملی است که باعث مهاجرت ساکنان بومی آن می‌شود. بهسازی و افزایش کیفیت مسکن و نماهای بصری و تعریف فضاهای باز تفریحی با کاربری فضای سبز در مرکز محله (محله امامزاده دو برادران)، محلی برای بهره‌برداری مناسب عملکردی و بهبود شرایط زیست‌محیطی به منظور ایجاد تعاملات اجتماعی بیشتر ساکنین می‌باشد.

- بهسازی و تعریض شبکه معابر درون محلی می‌تواند به منظور کاهش میزان ناامنی محدوده مطالعاتی نقش مؤثری داشته باشند.

منابع:

- محمد صالحی، زینب (۱۳۹۲). « بهسازی کالبدی-محیطی بافت‌های هسته مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهری پایدار». پایان‌نامه کارشناسی ارشد، برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی همدان.
- مهدی زاده، جواد (۱۳۸۳). جایگاه میراث فرهنگی در توسعه پایدار شهری، فصلنامه جستارهای شهرسازی.
- Andalib, A. (۱۳۸۷). A collection of writing related to repairmen and renewal of decayed structure, Tehran urban renewal organization, Tehran: SAMT publication
- Balchin, Paul and soon (۱۹۹۸), Urban land Economics, Machmillan, Ltd, U. K
- Becker, Barbara. (1997). "Sustainability Assessment: A Review of Values, Concepts and Methodological Approaches", Consultative Group of International Agricultural Research. 1997, Issues in agriculture 10
- Berke, Philip R., Conroy, Maria Manta (2000). Are we planning for sustainable development?", Journal of the American Planning Association. 66(1): 21-33
- Beygzade Zarnagh, H (2000). Planning for the Physical Resurrection of the Old Tissue (Case Study : Neighborhood Jamaran), Tarbiat Modarres University, Tehran.
- Callens, Isabelle, Tyteca, Daniel. (1999) "Towards indicators of sustainable development for firms: A productive efficiency perspective", Ecological Economics 28: 41-53.
- Campbell, Scott (1996), "Green Cities, Growing Cities, Just Cities Urban Planning and the Contradictions of Sustainable Development", Journal of the American Planning Association 296-312 (3) 62.
- Chapin, S (1979). Urban Land use Planning, New York
- Falamaki, S; (1384). Urban renewal and repairmen. Tehran: SAMT publication.
- J.T. Gbadegesinand B.T. Aluko (2010). Pakistan Journal of Social Sciences, he Programme of Urban Renewal for Sustainable Urban Development in Nigeria: Issues and Challenge, Page No: 244-253 Volume: 7 Issue: 3
- Kondyli, Julia. (2010), "Measurement and evaluation of sustainable development: A composite indicator for the islands of the North Aegean region", Greece, Environmental Impact Assessment Review 30: 347-356
- Lsaksson, Raine, Garvare. (2003). "Measuring sustainable development using process models", Managerial Auditing Journal 18(8): 649-656.
- ابراهیم زاده، عیسی و همکار (۱۳۹۱)، تحلیلی بر ساماندهی مداخله در بافت فرسوده شهری، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، شماره ۸۱، ص ۲۳۴-۲۱۷.
- بوچانی، محمد حسین (۱۳۸۴)، نوسازی و احیای نواحی فرسوده شهری (تجربه شهرکرد)، شهرداری‌ها، شماره ۶۴، سال ششم.
- بعد تکنیک، مهندسان مشاور، طرح جامع در دست تهیه.
- ترنر، تام (۱۳۷۶). شهر همچون چشم انداز، نگرشی فراتر از فرانوگرایی (پست مدرن) به طراحی و برنامه‌ریزی شهری، ترجمه فرشاد نوریان، تهران، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهری.
- حبیبی، کیومرث و پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶). بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن، چاپ اول، انتشارات دانشگاه کردستان.
- داوود پور، زهره (۱۳۹۰). بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری، فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط، شماره ۱۵، ص ۳۱-۵۹.
- رهنما، محمدرحیم (۱۳۸۸). برنامه‌ریزی مناطق مرکزی شهرها، چاپ اول، انتشارات دانشگاه فردوسی مشهد.
- رستمی، صداقت (۱۳۸۹). تدوین شاخص‌های شناسایی بافت‌های ناکارآمد، مجله علمی تخصصی برنامه‌ریزی فضایی، سال اول، شماره اول، ص ۱۲۰-۱۰۳.
- زیاری، کرامت اله (۱۳۸۰). توسعه پایدار و مسئولیت برنامه‌ریزان شهری در قرن بیست و یکم، مجله دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه تهران، شماره ۱۶۰، صص ۳-۳۵۸.
- سرابی، محمدحسین و عبدالحمید زارعی فرشاد (۱۳۸۸). جای پای بوم شناختی به عنوان شاخص سنجش پایداری اجتماعات، مجله محیط شناسی، شماره ۵۰، ص ۱-۲۶.
- سجادی، ژیللا (۱۳۹۰). تحلیل اجتماعی-فضایی در بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر سردشت)، مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال دوم، شماره ششم، ص ۷۰-۵۵.
- شماعتی، ع و پوراحمد، ک. (۱۳۸۵). « بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا». انتشارات دانشگاه تهران.
- ۱۳- کوچکی، غلام (۱۳۸۶). تحلیل ساختار کالبدی-فیزیکی بافت قدیم شهر خرم‌آباد، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه اصفهان.
- مهدی زاده دهقانی، ناصر (۱۳۸۵). تحلیلی از ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری در ایران، تهران، چاپ سوم، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران.

- Harrison, J, Karun, J(2003). Updated Translations Ghasemi, Publication Board, Tehran. (In Persian)
- Loosum, R, (1996). Urban conservation policy and the preservation of historical and cultural. , pp. 399-409, Volume 13, Issue 6, December 1996
- Norbe, E. (2002), Urban Regeneration Experiences in Brazil: Historical Preservation, Tourism Development and Gentrification
- Ozlem Geuzey (2009); Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization; Cities; vol.26.
- Pacione, Michael (1997). Britain's Cities - Geographies of Division in Urban Britain, Routledge, London and New York.
- Parris, Thomas M., Kates, Robert W. (2003) "Characterizing And Measuring Sustainable Development", Annu. Rev. Environ. Resour. 2003. 28:13.1-13.28
- Maron, Daniel D., Wackernagel, Mathis, Kitzes, Justin A., Goldfinger, Steven H., Boutaud, Aur-lien (2008). "Measuring sustainable development - Nation by nation", Ecological Economics, 64:470-474
- Roberts, P., Sykes, H. (2000) (Urban Regeneration: Handbook. London: Sage Publications