

راهبرد بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۷ شهر اصفهان

آتنا بشگرد نصیر آبادی^۱ و حسن حکمت نیا^۲

^۱ دانشجوی مقطع کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری گرایش بهسازی و نوسازی

^۲ دانشیار دانشگاه پیام نور

چکیده

به دنبال تحولات انقلاب صنعتی در زمینه‌های تکنولوژیکی اقتصادی- اجتماعی و پیامدهای ناشی از هجوم و تمرکز جمعیت‌ها و فعالیت‌ها به بخش مرکزی شهرها، موجب گردیده که این بافت‌ها دچار افت فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی شوند. بنابراین با گذشت زمان، بافت‌های قدیمی و مرکزی شهرها پویایی خود را از دست داده و محله‌های خوب شهری به محله‌های پست و مسئله‌دار تبدیل شده‌اند و هم‌چنین دچار عدم تعادل گشته و قادر به پاسخگویی نیازهای جدید جوامع شهری نیستند. شهر اصفهان به عنوان یکی از شهرهای قدیمی ایران، در معرض خطر نابودی و فرسودگی قرار دارد. این پژوهش به ارزیابی ساختار بافت فرسوده منطقه ۷ اصفهان با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی پرداخته است. اطلاعات مورد نیاز جهت تحقیق فوق به روش کتابخانه‌ای و میدانی گردآوری شده‌اند، روش میدانی بصورت پرسشنامه، مصاحبه و مشاهده می‌باشد. هدف این پژوهش، بررسی و شناخت دقیق بافت فرسوده منطقه ۷ شهر اصفهان از طریق آنالیز کمی و آنالیز کیفی با استفاده از مدل‌های SWOT، ماتریس کیفیت و... می‌باشد. در این پژوهش، ابتدا محیط داخلی و خارجی در قالب مدل SWOT تحلیل گردید و سپس سازگاری کاربری‌ها با استفاده از ماتریس‌های کیفی مورد بررسی قرار گرفت و در نهایت میزان فرسودگی قسمت‌های بافت فرسوده از طریق مدل AHP مورد تحلیل قرار گرفت.

واژه‌های کلیدی: بافت فرسوده، کاربری اراضی شهر، مدل shift share، مدل swot، ماتریس‌های کیفیت، مدل AHP

۱- مقدمه

به طور کلی کاهش کارایی هر پدیده ای، فرسودگی آن را در پی دارد هنگامی که حیات شهری در محدوده ای از شهر به هر علتی رو به رکود می رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می گیرد. پدیده فرسودگی در بافت های شهری بر کالبد بافت و همچنین بر فعالیت های اجتماعی و اقتصادی آن اثرگذار است (شکوهی، ۱۳۸۸: ۱۷۲). فرسودگی یکی از مهمترین مسائل مربوط به فضای شهری است که باعث بی سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی قوارگی آن می شود. فرسودگی عاملی است که به زدودن خاطرات جمعی، افول حیات شهری و شکل گیری حیات شهری روزمره منجر می شود (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱: ۱۵). عناصر و فضاهای بافت شهری عمری محدود دارند و با گذشت زمان دچار تغییر و فرسودگی می شوند. به عبارتی دیگر هیچ فضایی و بنایی بدون نوسازی و مرمت نمی تواند دوام و بقای طولانی داشته باشد (ساشورپور، ۱۳۸۸: ۱۴۲). نوسازی بافت های شهری فرآیندی است که در برابر تغییرات عملکردها و نیازهای اجتماع، توسط ساکنان آن انجام می پذیرد. اما هنگامی که کارایی یک محله شهری کاهش یافته یا دچار فرسودگی می شود، ساکنان دیگر تمایلی به نوسازی محل سکونت خود نخواهند داشت و به تدریج آن محدوده شهری از چرخه توسعه خارج خواهد شد. به منظور حفظ بافت به صورت زنده و خودجوش حضور ساکنان محلی ضروری است، اما متأسفانه به علت فقدان تسهیلات زندگی در بافت و معاصر نشدن آن، خانوارهای اصیل و قدیمی مهاجرت کرده و افراد بیگانه با محل و بدون آگاهی، تنها به علل اقتصادی (ارزش پایین ملک و اجاره بها) در آن ساکن شده اند.

بهسازی و نوسازی شهری مجموعه فعالیت ها و اقدام هایی است که ابعاد مختلف کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، سیاسی - اداری و فرهنگی را در بردارد. به عبارتی دیگر بهسازی و نوسازی شهری فقط شامل ساخت و سازهای فیزیکی یا کالبدی یا عناصر کالبدی شهر نمی شود و فقط بافت های قدیمی و تاریخی را در بر نمی گیرد، بلکه بهسازی و نوسازی شهری ابعاد اجتماعی، اقتصادی، سیاسی - اداری و کلاً فرهنگی را در بخش ها و نواحی مختلف شهر مورد توجه قرار می دهد (شماعی و همکار، ۱۳۸۲: ۳۴۷).

ساختار کلی بافت فرسوده ی منطقه ۷ اصفهان، از بافت شهری با دسترسی های نامنظم که از نفوذپذیری و خوانایی مناسبی برخوردار نمی باشد. معابر محدوده بسیار نامنظم و کم عرض است و به همین دلیل، دسترسی سواره در بعضی از نقاط با مشکل روبرو است. محدوده مورد مطالعه به طور کلی با کمبود خدمات اساسی (فضاهای ورزشی، فرهنگی، آموزشی، بهداشتی - درمانی و فضای سبز روبروست. بنابراین برنامه ریزی جهت بهسازی و نوسازی در این محدوده جهت رشد و توسعه ی زندگی شهرنشینی جزء ملزومات اساسی می باشد. در این مطالعه سعی گردیده است با بررسی بافت فرسوده، نقاط ضعف، قوت، فرصت ها و تهدیدها شناسایی گردد و استراتژی های راهبردی جهت توسعه و بهسازی بافت فرسوده ارائه گردد.

۱-۱- طرح مساله

بیش از چند دهه است که محله های قدیم شهری به فراموشی سپرده شده اند. بسیاری از بافت های سنتی که زمانی مایه ی افتخار شهرها بودند، بیش از پنجاه سال است که در حال فرسایش رها شده اند. تقریباً تمامی جمعیت این مناطق جابجا شده و میراث تاریخی، فرهنگی واجتماعی ویژه ی محله های مختلف یا منقرض شده و یا در حال انقراض اند. تنها اندکی از بناها که به سختی به روی پا ایستاده اند به یادگار مانده اند و یادآور معماری و شهرسازی گذشته اند.

در مناطق مرکزی و محله های قدیمی شهرها، نه تنها گذار از سنت به تجدد تحقق نیافته، بلکه با مقاومت سرسختانه ی این مناطق در مقابل مظاهر تجدد، عملاً هیچگونه بهسازی و مرمتی نیز صورت نگرفته است. در نتیجه پیامدهای طراحی و ضوابط ساخت و ساز به صورت مانعی بزرگ، به فرسایش روزافزون بافته های سنتی انجامیده است. (ربیع، ۱۳۸۲، ص ۱۰۲)

مطالعه و احیای مراکز قدیمی شهرها و به عبارتی بهسازی بافت های قدیمی که نیاز جدی و ملموس به آن، امروزه آن را به عنوان امری محتوم، مورد توجه علاقه مندان و مسئولان قرار داده است، معلول برداشت های متفاوت لاقفل در سه قرن اخیر درخصوص بینش، فرهنگ، سنت، هنر و معماری و در یک کلام شیوه ی زندگی می باشد. طی قرن اخیر شیوه ی زندگی

ایرانی دچار تغییرات بنیادی و دگرگونی های اصولی شده به گونه ای که امروزه کمتر اثری از سابقه طولانی فرهنگ و تمدن غنی در گذشته در آن به چشم می خورد (دستمالچیان، ۱۳۸۴:ص ۴۷۹).

۱-۲- اهمیت و ضرورت تحقیق

بافت های فرسوده شهری از جمله محدوده های مورد مطالعه در این پژوهش، از معضلات اصلی مدیریت شهری محسوب می شود. عدم توجه لازم و کافی به آن ها، موجبات برهم خوردن نظم زندگی شهری و پدید آمدن حوادث ناگوار در هنگام وقوع بلایای می گردد. در این راستا فرسودگی بافت و جلوگیری از وسعت آن باید مدنظر قرار گیرد. از دیگر موارد می توان به ویژگی های خاص بافت های فرسوده شهری در حوزه های اجتماعی- کالبدی اشاره نمود. بافت های فرسوده، به دلیل شرایط و موقعیت خاص آن ها، لزوم مطالعه و اتخاذ تدابیری متناسب با ویژگی های آن را ضروری می نماید، لازم است تا با شناخت خصوصیات منحصر به فرد آن، برنامه ای متناسب با ظرفیت ها و قابلیت های آن اتخاذ شود.

کمبود خدمات اساسی و مشکلات موجود در بافت فرسوده منطقه ۷ اصفهان، ضرورت برنامه ریزی جهت بهسازی و نوسازی در این محدوده جهت رشد و توسعه ای آن را مطرح می نماید.

۱-۳- اهداف تحقیق:

- ارتقای کیفیت زندگی شهری در بافت فرسوده

- انتظام بخشی به مجموع کاربری های موجود در بافت فرسوده

- تدوین استراتژی های بهینه جهت رشد و توسعه ای بافت فرسوده

۱-۴- پیشینه تحقیق

باقریان، محمدصابر، امانی، امان الله (۱۳۷۰) در پژوهش، طرح ساماندهی (فضائی-کالبدی) بافت قدیم آمل، با شناختی مناسب نسبت به مسائل و مشکلات موجود در بافت قدیم آمل و مطالعات میدانی متناسب با موضوع، تحلیلی در حوزه های برنامه ریزی و طراحی بافت مسئله دار و قدیمی آن انجام داده و طرح پیشنهادی خود را در نسبتی مناسب با تحلیل های صورت گرفته ارائه داده است و منبع مناسبی جهت الگو گرفتن جهت ارائه طرح و تحلیل های مرتبط می باشد. نظام طراحی الگوی پیشنهادی ساماندهی بافت قدیم آمل در این اثر، برگرفته از حوزه های تلفیقی معماری، طراحی شهری و برنامه ریزی شهری می باشد که الگویی مناسب رای رفع مشکلات آن به نظر می رسد که باشد.

- بیرانوندزاده و دیگران (۱۳۸۸) در پژوهش بررسی و ارزیابی سیاست های بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهر یزد، با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی به بررسی محدوده ای بافت قدیم شهر یزد با مساحت ۷۴۳ هکتار و جمعیت ۷۰۰۰۰ نفر پرداخته اند. مهمترین شاخص های مورد بررسی در این پژوهش، شاخص های بافت های فرسوده شهری که از سوی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بیان شده می اشد. مهم ترین سیاست های اتخاذ و اجرایی شده در بافت های قدیمی کشور و به تبع آن یزد مطرح گردیده در پایان الگوی نوسازی و بهسازی مناسب و در خور این بافت با ارزش تاریخی ارائه شده است.

- عندلیب، علیرضا (۱۳۸۹) در کتاب اصول نوسازی شهری، رویکردی نو به بافت های فرسوده، ابتدا مفاهیمی مرتبط با نوسازی بافت های فرسوده ذکر شده، سپس به بیان تجربیات نوسازی شهری در ایران و جهان مبادرت شده و راهکارهایی در رابطه با برخورد منطقی با بافت های مسئله دار ذکر شده و با رویکردی چالشی به نقد راهکارهای وجود پرده شده و راهکارهای مناسب با وضعیت امروزی بافت های فرسوده ذکر شده است. در این کتاب سعی بر این شده است تا مفاهیم اجتماعی و سرمایه اجتماعی موجود در بافت های فرسوده به طور ویژه بررسی و مطالعه گردد.

- لطفی، صدیقه و دیگران (۱۳۸۹) در پژوهشی تحت عنوان برنامه ریزی راهبردی به منظور بهسازی بافت فرسوده شهری بابل، به ارزیابی ساختار فیزیکی قدیم شهر با تمرکز بر روش های توصیفی و تحلیلی پرداخته است. در این پژوهش با به کارگیری تکنیک (SWOT) به شناسایی عوامل منفی و مثبت در بافت قدیم شهر بابل تلاش نموده اند تا به ارائه ای برنامه ریزی راهبردی برای نوسازی و بهسازی این بافت بپردازد. نتایج تحقیق نشان داد که بافت مورد نظر با کمبود زیرساخت های فیزیکی مواجه است که خود نیازمند اقدامات فوری برای تجدید حیات شهری است.

- قربانی، بهزاد (۱۳۹۱) در پژوهش سازماندهی فضایی - کالبدی بافت‌های فرسوده‌ی شهری با استفاده از قابلیت‌های اجتماعی و فضایی آن‌ها، ناحیه ۲ منطقه ۹ شهرداری تهران.

روش تحقیق توصیفی - تحلیلی است که با استفاده از شاخص‌های برگرفته از مباحث نظریه‌ای در محورهای اجتماع و فضا، محیط تحقیق را مورد بررسی و تحلیل قرار داده است.

- شیخ‌الاسلامی، علیرضا و دیگران (۱۳۹۲) در پژوهش نقش مشارکت مردمی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، محله‌ی ستارخان خرم آباد،

با استفاده از روش توصیفی - تحلیلی، اطلاعات مورد نیاز جهت به روش کتابخانه‌ای و میدانی گردآوری شده است، در این پژوهش ابتدا محیط داخلی و خارجی بافت در قالب مدل SWOT تحلیل گردیده است. سپس به بررسی وضعیت ابنیه و مسکن بافت فرسوده در شهر خرم آباد در محدوده‌ی مورد مطالعه (محله ستارخان) از نظر کمی و کیفی پرداخته شده و نهایتاً با سنجش سه فرضیه تحقیق فرایند مشارکت مردمی در امر نوسازی و بهسازی بافت مورد بررسی قرار گرفته است.

۱-۵- سوالات و فرضیات تحقیق

- آیا سرانه‌های موجود در بافت فرسوده مطابق با سرانه‌ی ایده‌آل می‌باشد؟
- آیا با استفاده مدل (AHP) می‌توان میزان فرسودگی بافت فرسوده را برآورد نمود؟
- آیا با استفاده از مدل (SWOT) می‌توان به تدوین راهبردهای مناسب جهت رشد و توسعه‌ی بافت فرسوده پرداخت؟
- استفاده از مدل (SWOT) می‌تواند به تدوین راهبردهای مناسب برای بافت بینجامد.
- از روش‌های کمی و کیفی می‌توان میزان فرسودگی در بافت فرسوده را برآورد نمود.
- با بررسی عوامل داخلی و خارجی مؤثر در بافت فرسوده، استراتژی‌های مؤثر جهت رشد و توسعه‌ی این منطقه مشخص می‌گردد.

۱-۶- روش تحقیق

به منظور اطمینان از نتایج حاصل از مطالعه بر روی جامعه‌ی هدف و با توجه به عدم امکان مطالعه و بررسی کلیه خانوارها، اقدام به تعیین جامعه آماری و حجم نمونه گردیده است. جامعه‌ی آماری در این تحقیق شامل ساکنین بافت فرسوده‌ی منطقه ۷ شهر اصفهان در محدوده‌ی مورد مطالعه (۶۶۸۴۸ نفر و ۱۷۵۹۲ خانوار) می‌باشد. در این پژوهش، جهت برآورد حجم نمونه از روش کوکران استفاده شده و نهایتاً ۳۷۶ رئیس خانوار به عنوان حجم نمونه انتخاب شده‌اند.

۱-۷- معرفی متغیرها و شاخص‌ها

شاخص‌ها، نشانگرهایی هستند که فرآیند جمع‌آوری، طبقه‌بندی و تجزیه و تحلیل اطلاعات و نتیجه‌گیری را منطقی و به طور کلی جهت فعالیت‌ها را مشخص و از حیث مفهومی چارچوب مناسبی را برای هدفگذاری، تدوین برنامه‌ریزی و ارزشیابی فعالیت‌ها به دست می‌دهند (طبرسا، ۱۳۸۰، ص ۱۵)

از مهم‌ترین شاخص‌ها و متغیرهای این پژوهش، می‌توان به محدوده‌ی بافت فرسوده‌ی منطقه ۷ اصفهان و کاربری‌های آن اشاره نمود.

۱-۸- محدوده و قلمرو پژوهش

قلمرو پژوهش شامل بافت فرسوده‌ی منطقه ۷ شهر اصفهان می‌باشد. این محدوده از سمت شمال به خیابان لوله گاز از تقاطع خیابان معلم تا ۱۶۰ متر قبل از جاده‌ی دولت آباد امتداد می‌یابد.

از سمت شرق: ۱۶۰ متر قبل از جاده‌ی دولت‌آباد تا خیابان بعثت - در امتداد خیابان گلستان - در امتداد خیابان آل بویه تا بزرگراه چمران تا میدان لاله امتداد می‌یابد.

از سمت جنوب: امتداد خیابان زینبیه از تقاطع بزرگراه چمران تا میدان قدس و امتداد خیابان آیت الله مدرس و آیت الله ادیب در امتداد مدرس قدیم تا میدان شهدا

- از سمت غرب: از میدان شهدا در امتداد کاوه - بزرگراه معلم تا تقاطع خیابان گاز امتداد می‌یابد.

۲- مفاهیم، دیدگاه‌ها و مبانی نظری

۱-۲- بافت فرسوده

بافت فرسوده شهری، به عرصه‌هایی از محدوده‌ی قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات و خدمات و زیرساخت‌های شهری، آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی کمی برخوردار است. بافت‌های فرسوده به سبب فرسودگی در کلیت با یکدیگر وجوه مشترکی دارند (شفیعی نسب و کلابی، ۱۳۸۶: ص ۳۶).

۲-۲- نوسازی

یعنی بازگرداندن حیات مجدد به بنا یا فضا و احیاء با تأکید بر تغییر شکل فضا و یا مجموعه‌ی شهری است (Smith, 1996: 85) نوسازی زمانی انجام می‌شود که فضای شهری، مجموعه و یا بنا از نظر عملکردی فعال هستند، ولی از نظر کالبدی سبب کاهش بازدهی و یا کارایی آن شده است (سیف‌الدینی، ۱۳۸۱: ص ۳۹۰).

۳-۲- بهسازی

به سلسله اقداماتی گفته می‌شود که به منظور ابقاء و بهبود کالبد و فضای شهر در کوتاه مدت صورت می‌گیرد (مهدی‌زاده، ۱۳۸۰: ص ۱۸). در واقع بهسازی زمانی صورت می‌گیرد که فرسودگی نسبی فضا از لحاظ عملکردی حاد شده باشد (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ص ۴۷).

۳-۳- زمینه‌های فرسودگی بافت فرسوده شهری

زمینه‌های مؤثر در ایجاد فرسودگی محیط‌های شهری، ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، زیست محیطی، حقوقی و مدیریت شهری را شامل می‌شود. این موارد که از آن‌ها به عنوان عوامل بسترساز فرسودگی نام برده می‌شود، موجب نامناسب شدن محیط زندگی شده و نمودهای منفی و کارکردی مخربی را برای این مناطق به همراه می‌آورد. عوامل بستر ساز فرسودگی با نمونها و نشانه‌های مختلف آن‌ها شامل موارد ذیل می‌باشد:

- عوامل اقتصادی که رکود فعالیت‌ها و سکونت اقشار کم درآمد را به همراه داشته و موجب افت قیمت زمین و مسکن و توقف ساخت و ساز می‌گردد.

- عوامل اجتماعی - فرهنگی که مشکلات و ناهنجاری‌های اجتماعی و فرهنگی از علائم آن است.

- عوامل کالبدی که ناپایداری ابنیه و ناکارآمدی زیرساخت‌ها از نشانه‌های آن به شمار می‌رود.

- عوامل زیست محیطی که انواع آلودگی هوا، آب و آلودگی‌های صوتی و بصری و نیز کمبود پوشش گیاهی و عناصر طبیعی را شامل می‌شود.

- عوامل حقوقی و مدیریتی که عمدتاً به دلیل ناکارآمدی مدیریتی و سازمانی، ناکارآمدی طرح‌ها، برنامه‌ها، شیوه‌ها، روش‌های اجرایی، ضعف و نارسایی قوانین، ضوابط و مقررات مورد توجه قرار می‌گیرد (عندلیب، ۱۳۸۶: ص ۱۹).

۳- بحث اصلی: شامل: کاربرد روش‌ها، تکنیک‌ها، بحث، بررسی و تجزیه و تحلیل فرضیه‌ها و سوال‌ها با استفاده از روش‌های کمی و کیفی.

۱-۳- مدل تغییر سهم (shift share analysis)

این مدل مقایسه‌ی شاخص‌های جمعیتی شهر اصفهان و منطقه ۷ اصفهان در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰ می‌باشد.

جدول (۱-۱۲) مقایسه‌ی شاخص‌های جمعیتی شهر اصفهان و منطقه ۷ اصفهان در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۹۰

ردیف	شاخص جمعیتی	شهر اصفهان		منطقه ۷ اصفهان		a	b	c	A+B+c
		سال ۸۵	سال ۹۳	سال ۸۵	سال ۹۳				
۱	جمعیت	۱۶۲۴۸۲۸	۱۹۰۸۹۶۸	۱۲۵۸۵۴	۱۴۸۶۸۰	۰,۴۰۶	-۰,۲۲۱	-۰,۰۸۰	۰,۰۹۴
۲	تعداد خانوار	۴۲۸۸۵۲	۵۷۹۳۰۲	۲۴۲۷۶	۴۵۳۸۳	۰,۴۰۶	-۰,۰۸۶	۰,۰۰۴	۰,۲۳۴
۳	بعد خانوار	۳,۷	۳,۳	۳,۸	۳,۳	۰,۴۰۶	-۰,۵۱۴	-۰,۰۲۳	-۰,۱۳۲
۴	تراکم ناخالص جمعیت	۲۴	۲۵	۴۸	۵۲	۰,۴۰۶	-۰,۲۷۷	۰,۰۷۵	۰,۱۰۴
۵	تراکم خالص جمعیت	۰,۰۳	۰,۰۳	۰,۰۲	۰,۰۲	۰,۴۰۶	-۰,۴۰۶	۰,۰۰۰	۰,۰۰۰
۶	تعداد واحد مسکونی	۳۱۲۸۴۳	۳۲۶۹۵۳	۲۵۹۶۵	۲۸۶۵۴	۰,۴۰۶	-۰,۳۶۱	۰,۰۵۸	۰,۱۰۴
۷	جمعیت فعال	۵۴۱۴۵۸	۱۶۶۳۸۳۴	۴۲۵۴۶	۱۲۸۸۲۳	۰,۴۰۶	۱,۶۶۷	-۰,۱۱۵	۱,۹۵۸
۸	تعداد شاغل	۴۸۷۵۱۳	۱۴۹۸۰۶۸	۲۸۹۰۸	۸۵۵۱۹	۰,۴۰۶	۱,۶۶۷	-۰,۸۷۵	۱,۱۹۸
۹	تعداد بیکار	۵۳۹۴۵	۱۶۵۷۶۶	۴۶۳۸	۴۳۳۰۴	۰,۴۰۶	۱,۶۶۷	۶,۲۶۴	۸,۳۳۷
۱۰	جمعیت غیر فعال	۱۰۸۳۳۸۰	۲۴۵۱۳۴	۹۲۲۰۸	۱۹۸۵۷	۰,۴۰۶	-۱,۱۸۰	-۰,۰۱۱	-۰,۷۸۵
۱۱	بار تکفل ناخالص	۲,۳	۰,۳	۲,۵	۰,۷	۰,۴۰۶	-۱,۲۷۶	۰,۱۵۰	-۰,۷۲۰
	جمع	۴۵۴۲۸۶۹,۰۳	۶۳۸۸۰۶۳,۶۳	۳۷۵۵۴۹,۳۲	۵۰۰۲۷۷,۰۲	-	-	-	-

۳-۲- مدل SWOT

به منظور ارائه راهبرد در بافت فرسوده‌ی منطقه ۷ اصفهان، شناخت عوامل چهارگانه (SWOT) در جهت رفع ضعف‌ها، تهدیدها و بهبود قوت‌ها و فرصت‌ها امری ضروری است. بنابراین، راهکار توسعه‌ی این نواحی با فهرست نمودن مهم‌ترین نقاط قوت و فرصت‌ها به منظور ۱- طرح راهبردهای تهاجمی مبتنی بر بهره‌گیری از برتری‌های رقابتی در بافت فرسوده، ۲- تبیین مهم‌ترین فرصت‌های پیش رو به منظور رفع نقاط ضعف درون ناحیه‌ای از طریق ارائه راهبرد های بازنگری، به منظور تخصیص مجدد منابع، ۳- طرح مهم‌ترین قوت‌های درون ناحیه‌ای به منظور رفع تهدیدهای برون ناحیه‌ای، با تأکید بر راهبردهای تنوع بخشی در جهت رفع نیازمندی‌های بافت فرسوده ۴- طرح راهبردهای تدافعی به منظور رفع آسیب‌های ناحیه‌ای به مرحله اجرا گذاشته شد که در این قسمت به ارائه آن‌ها پرداخته می‌شود.

جدول (۱-۱) عوامل داخلی و خارجی SWOT در زمینه‌های در زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت فرسوده-

ی منطقه ۷ شهر اصفهان

عوامل داخلی			امتیاز	وزن	ضریب نهایی
نقاط قوت					
وجود محورهای قوی چون بزرگراه چمران و خیابان کاوه					
۰,۲۰	۴	۰,۰۵			
وجود پتانسیل‌های تأثیرگذار در مجاورت محدوده نظیر مرکز شهری حوزه‌ی شمال، مجموعه‌ی اداری واقع در شمال بزرگراه چمران و ایستگاه مرکزی مترو					
۰,۲۸	۴	۰,۰۷			
روحیه‌ی مشارکت پذیر اهالی دارای سابقه‌ی سکونت در محدوده، تمایل مردم بومی برای بالا بردن سطح فرهنگ محله					
۰,۱۲	۳	۰,۰۴			
تمایل مردم برای برطرف کردن مشکلات محله					
۰,۱۵	۳	۰,۰۵			
پائین بودن قیمت زمین و اجاره بها در مقایسه با شهر					
۰,۲۰	۴	۰,۰۵			
وجود نهرها و مادی‌ها در این منطقه					
۰,۱۲	۳	۰,۰۴			
دسترسی مناسب شهری به نقاط مختلف شهر و نزدیکی به پایانه‌ی کاوه و ایستگاه مرکزی مترو و سهولت دسترسی					
۰,۲۴	۴	۰,۰۶			
نقاط ضعف					
شبکه معابر کم عرض و نامناسب					
۰,۱۰	۲	۰,۰۵			

۰,۱۴	۲	۰,۰۷	پائین بودن سطح درآمد خانوارهای ساکن در محدوده و بالا بودن نرخ بیکاری
۰,۰۴	۱	۰,۰۴	فقدان مقاوم سازی در برابر زلزله
۰,۱۴	۲	۰,۰۷	ریزدانگی واحدها و کوچک بودن سطح زیر بنا
۰,۰۵	۱	۰,۰۵	وجود سیمای شهری نامنظم در بعضی گذرها
۰,۰۸	۲	۰,۰۴	دارا بودن مالکیت قولنامه‌ایی در اکثر پلاک‌های محدوده
۰,۱۲	۲	۰,۰۶	کمیبود خدمات اساسی (فضاهای فرهنگی، ورزشی، بهداشتی و فضای سبز)
۰,۰۳	۱	۰,۰۳	فقدان فضای فراغتی امن و مناسب برای جوانان و ایجاد نشدن فضای عمومی مناسب برای ساکنین
۰,۰۸	۲	۰,۰۴	همجواری محدوده با شریان‌های پر تردد شهری که موجب پائین آمدن کیفیت زندگی در محدوده‌ی شمال بر اثر آلودگی‌های زیست محیطی شده است
۰,۱	۲	۰,۰۵	عدم وجود مسیرهای خاص برای روان آب‌ها در بعضی نواحی
۰,۰۳	۱	۰,۰۳	وجود بعضی ساخت و سازهای خلاف در بعضی از نقاط منطقه
۰,۰۵	۱	۰,۰۵	فقدان عنصر هویت بخش و قابل نگهداری در محدوده و سیمای بصری آشفته و نامطلوب
۰,۰۵	۱	۰,۰۵	احساس خطر و عدم امنیت ساکنین به دلیل مشکل اعتیاد
۰,۱۲	۲	۰,۰۶	فقدان نفوذ پذیری مناسب به دلیل عدم طراحی دسترسی‌ها و عرض نامناسب
۲,۴۴		۱	جمع
فرصت‌ها			
۰,۳۲	۴	۰,۰۸	وجود مراکز خدماتی مهم در عملکرد منطقه‌ایی، شهری و یا فرا شهری
۰,۳۲	۴	۰,۰۸	امکان جذب سرمایه‌های خارج از بافت به دلیل همجواری با بزرگراه چمران و خیابان کاوه و پتانسیل‌های تأثیرگذار اقتصادی
۰,۱۸	۳	۰,۰۶	امکان ایجاد شرکت‌های تعاونی برای جلب مشارکت ساکنان برای بهسازی و نوسازی بافت
۰,۲۸	۴	۰,۰۷	فاصله‌ی نزدیک محدوده با قطب اداری حوزه‌ی شمال، پایانه‌ی قطار شهری
۰,۱۵	۳	۰,۰۵	تربیت نیروی انسانی ماهر و نیمه ماهر به ویژه در بخش صنعت
۰,۱۵	۳	۰,۰۵	درصد بالای جوانان در محدوده‌ی مورد مطالعه
۰,۱۸	۳	۰,۰۶	قابلیت افزایش مطلوبیت و ارزش اقتصادی زمین‌های محدوده به دلیل توسعه‌ی شهر اصفهان در شمال
۰,۱۸	۳	۰,۰۶	فاصله‌ی نزدیک محدوده با ترمینال کاوه و فروشگاه رفاه
۰,۲۴	۴	۰,۰۶	احداث مترو
تهدیدات			
۰,۰۶	۱	۰,۰۶	خالی شدن محدوده از افراد بومی
۰,۱۶	۲	۰,۰۸	بروز توسعه‌ی نامتوازن در محدوده
۰,۱۴	۲	۰,۰۷	بالا بودن نرخ رشد جمعیت در منطقه ۷ نسبت به شهر و سایر مناطق اصفهان
۰,۰۸	۱	۰,۰۸	عدم نظارت لازم جهت کنترل آلودگی‌های هوا، آب، خاک و صدای حاصل از کاربری‌های ناسازگار با فضای مسکونی
۰,۱۲	۲	۰,۰۶	تعداد زیاد مهاجرین در این منطقه به خصوص مهاجرین افغانی
۰,۱۶	۲	۰,۰۸	کاربری‌های ناسازگار با فضای مسکونی مانند تعمیرگاه اتومبیل، فروش مصالح و...
۲,۷۲		۱	جمع

استراتژی‌های مؤثر جهت بهسازی و نوسازی بافت فرسوده‌ی منطقه ۷ اصفهان

- با توجه به درآمد ساکنین در این محدوده و عدم مشارکت مالی مستقیم اهالی، می‌توان با مشارکت به ازای سهم زمین مالکین و دریافت واحد به ازای آن، توجیه اقتصادی و ارزش افزوده را افزایش داد.
- با توجه به جوانان بیکار در این محدوده، بایستی امکان اشتغال برای آن‌ها در نظر گرفته شود.
- در نظر گرفتن برنامه‌هایی برای توانمند سازی فرهنگی و ارتقاء سطح فرهنگی جوانان و ایجاد مراکزی جهت گذران اوقات فراغت.

- ساماندهی کاربری‌ها جهت ارتقاء کیفیت محیط شهری
- فراهم کردن زمینه برای سرمایه‌گذاری و ارائه تسهیلات و همچنین حذف مقررات دست و پا گیر و اعمال ضرایب تشویقی به ساکنین به شرط ماندگاری آتی در این محدوده
- اعطای وام‌های بلندمدت جهت کمک به نوسازی در این منطقه
- تشکیل تعاونی محلی (نهاد حقوقی به نام مردم) برای مشارکت و تفویض اختیاراتی به آن‌ها برای حل مشکلات اجرایی و قانونی

- ایجاد شورای محلی متشکل از طراحان، پیمانکاران، معتمدین محلی، نمایندگان و ارگان‌ها به منظور نظارت بر امر مشارکت

۳-۳- روش‌های ارزیابی کاربری اراضی شهری بافت فرسوده منطقه ۷ اصفهان

ارزیابی کاربری‌های مختلف شهری اساساً به منظور اطمینان خاطر از استقرار منطقی آن‌ها و رعایت تناسب لازم به دو صورت کمی و کیفی صورت می‌گیرد. الف- ارزیابی کمی: در این روش، سرانه‌ی موجود کاربری‌های بخش فرسوده منطقه ۷ اصفهان با استانداردهای موجود مورد مقایسه قرار گرفته و به بررسی نیازهای فعلی و آینده‌ی این بخش پرداخته شده است.

جدول (۱-۲) مقایسه‌ی سرانه‌ی کاربری‌های وضع موجود بافت فرسوده با سرانه‌ی ایده‌آل

ردیف	نوع کاربری	مساحت (متر مربع)	سرانه (متر مربع)	سرانه‌ی ایده‌آل	اختلاف موجود با سرانه ایده‌آل	درجه‌ی اولویت
۱	مسکونی	۸۶۵۹۰۰	۱۳،۰	۵۰-۷۰ متر	۳۷،۰	۱۳
۲	تجاری- خدماتی	۵۵۹۰۰	۰،۸	۱،۹۰ متر	۱،۱	۶
۳	آموزشی	۲۴۵۰۰	۰،۴	۴-۵ متر	۳،۶	۸
۴	بهداشتی	۴۰۰	۰،۰۱	۱ تا ۲ متر	۱،۰	۵
۵	درمانی	۷۵۰۰	۰،۱	۱،۱۰ متر	۱،۰	۵
۶	پارک و فضای سبز عمومی	۵۲۰۰۰	۰،۸	۱۲	۱۱،۲	۱۱
۷	ورزشی	۴۸۰۰	۰،۱	۱،۲ متر	۱،۱	۶
۸	فرهنگی	۳۶۰۰	۰،۱	۱	۰،۹	۴
۹	مذهبی	۱۰۵۰۰	۰،۲	۰،۹-۱،۲ متر	۰،۷	۳
۱۰	گردشگری، پذیرایی و تفریحی	۴۶۰۰	۰،۱	۰،۲-۰،۵ متر	-۰،۰۵	۱
۱۱	اداری- انتظامی	۲۹۹۰۰	۰،۴	۵،۱۰ متر	۴،۷	۱۰
۱۲	خدمات اجتماعی	۶۰۰	۰،۰۱	۰،۲-۰،۵ متر	۰،۲	۲
۱۴	حمل و نقل	۶۶۰۰	۰،۱	۲،۸ متر	۲،۷	۷
۱۵	انبار داری	۱۳۶۰۰	۰،۲	۱،۳-۲،۵ متر	۱،۱	۶
۱۶	تأسیسات و تجهیزات شهری	۲۷۰۰	۰،۰۴	۱	۱،۰	۵
۱۷	کارگاهی	۳۶۴۰۰	۰،۵	۵	۴،۵	۹
۲۲	مغایر	۵۴۸۲۰۰	۸،۲	۳۰	۲۱،۸	۱۲

ارزیابی کیفی

در این مرحله، ویژگی‌های کیفی معین شده و نسبت آن‌ها به یکدیگر بر اساس ماتریس‌های زیر بررسی می‌شود:

۱- ماتریس سازگاری ۲- ماتریس مطلوبیت ۳- ماتریس ظرفیت

جدول (۳-۱) ماتریس سازگاری کاربری‌های بخش فرسوده منطقه ۷ اصفهان

کاربری	مسکونی	تجاری- خدماتی	آموزشی	بهداشتی	پارک و فضای سبز عمومی	ورزشی	فرهنگی	مذهبی	گردشگری،	اداری- انتظامی	خدمات اجتماعی	آموزش عالی	حمل و نقل	انبار داری	تأسیسات و تجهیزات شهری	کارگاهی	باغات و کشاورزی	بایر	معیار	مجماری آبی
مسکونی	۱	۲	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۴	۲	۳	۲	۴	۲	۲	۲	۴	۱	۱	۲
تجاری- خدماتی	۲	۱	۳	۴	۴	۴	۳	۳	۴	۴	۱	۴	۱	۴	۳	۳	۴	۱	۱	۳
آموزشی	۱	۱	۱	۳	۱	۱	۱	۱	۳	۲	۲	۳	۳	۲	۳	۳	۴	۱	۳	۲
بهداشتی	۱	۴	۱	۲	۲	۲	۲	۲	۴	۴	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۴	۱	۳	۲
پارک و فضای سبز عمومی	۴	۱	۲	۲	۱	۴	۱	۳	۱	۱	۱	۱	۲	۲	۳	۲	۴	۱	۱	۲
ورزشی	۳	۴	۱	۳	۴	۱	۴	۱	۱	۱	۱	۱	۴	۲	۳	۳	۲	۱	۱	۲
فرهنگی	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۲	۱	۱	۱
مذهبی	۱	۱	۱	۱	۲	۴	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۲	۱	۱	۱
گردشگری،	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۲	۱	۱	۱
اداری- انتظامی	۲	۲	۱	۴	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۲	۱	۱	۱
خدمات اجتماعی	۳	۱	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۱	۲	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۱
آموزش عالی	۲	۴	۲	۲	۱	۱	۱	۱	۲	۴	۱	۱	۲	۲	۳	۳	۲	۱	۱	۱
حمل و نقل	۴	۱	۲	۲	۲	۴	۳	۳	۳	۲	۲	۲	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۲
انبار داری	۳	۴	۲	۳	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۲
تأسیسات و تجهیزات شهری	۲	۳	۱	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱
کارگاهی	۳	۳	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۱	۱	۲	۱	۱	۱
باغات و کشاورزی	۴	۱	۴	۳	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۲	۱	۱	۱	۳	۱	۱	۱	۱
بایر	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱
معیار	۱	۱	۲	۳	۱	۱	۱	۱	۱	۲	۲	۲	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱
مجماری آبی	۳	۳	۲	۳	۳	۲	۳	۳	۳	۲	۳	۲	۲	۲	۳	۴	۱	۱	۱	۱

۱- کاملاً سازگار ۲- نسبتاً سازگار ۳- نسبتاً ناسازگار ۴- بی تاثیر

جدول (۴-۱) ماتریس ظرفیت در بافت فرسوده منطقه ۷ شهر اصفهان

شهر	منطقه	محل	واحد همسایگی	کاربری
۱	۱	۱	۱	مسکونی
۱	۱	۲	۳	تجاری- خدماتی
۱	۱	۱	۲	آموزشی
۱	۱	۱	۲	بهداشتی
۱	۱	۱	۲	پارک و فضای سبز عمومی
۱	۱	۱	۲	ورزشی
۱	۱	۱	۲	فرهنگی
۱	۱	۱	۳	مذهبی
۱	۱	۳	۴	گردشگری، پذیرایی و تفریحی
۱	۱	۳	۴	اداری- انتظامی
۱	۱	۲	۳	خدمات اجتماعی
۱	۱	۴	۴	آموزش عالی و فنی و حرفه‌ای
۱	۱	۱	۱	حمل و نقل
۱	۱	۴	۴	انبار داری
۱	۱	۴	۴	تأسیسات و تجهیزات شهری
۱	۱	۳	۴	کارگاهی
۱	۲	۳	۴	باغات و کشاورزی
۱	۱	۱	۱	پایر
۱	۱	۱	۱	معیار
۱	۱	۱	۲	مجاری آبی

۱ - کاملاً متناسب ۲ - نسبتاً متناسب ۳ - نسبتاً نامتناسب ۴ - کاملاً نامتناسب

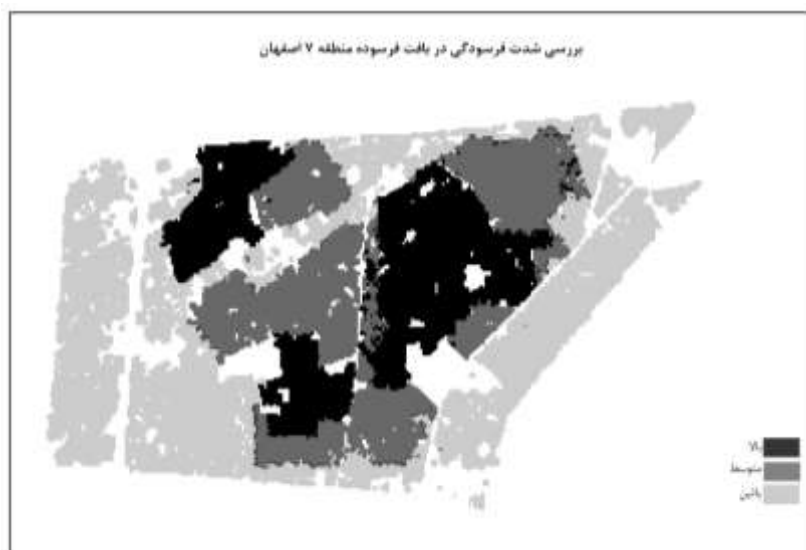
جدول (۵-۱) ماتریس مطلوبیت کاربری‌های بخش فرسوده منطقه ۷ اصفهان

کاربری	جمعیت	موقعیت	خصوصیات فیزیکی	دسترسی	صدا	هوا	بو	اندازه زمین	شیب زمین
مسکونی	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱
تجاری- خدماتی	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱
آموزشی	۱	۱	۱	۱	۴	۱	۲	۱	۱
بهداشتی	۱	۲	۲	۱	۲	۱	۱	۱	۱
پارک و فضای سبز عمومی	۲	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۳
ورزشی	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱
فرهنگی	۱	۱	۱	۳	۱	۱	۱	۱	۱
مذهبی	۱	۱	۱	۳	۱	۱	۱	۱	۱
گردشگری، پذیرایی و تفریحی	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۳
اداری- انتظامی	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱
خدمات اجتماعی	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱
آموزش عالی و فنی و حرفه‌ای	۱	۱	۱	۱	۴	۱	۲	۱	۱
حمل و نقل	۲	۱	۳	۱	۱	۱	۱	۱	۱
انبار داری	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱
تأسیسات و تجهیزات شهری	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۲
کارگاهی	۳	۱	۱	۱	۲	۲	۲	۱	۳
باغات و کشاورزی	۱	۲	۱	۱	۱	۱	۱	۳	۲
پایر	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱
معیار	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۲	۱
مجاری آبی	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۱	۲	۳

۱- کاملاً مطلوب ۲- نسبتاً مطلوب ۳- نسبتاً نامطلوب ۴- کاملاً نامطلوب

۳-۳- بررسی و تعیین ابعاد فرسودگی در بافت فرسوده منطقه ۷ شهر اصفهان
جدول (۶-۱) وزن دهی ابعاد فرسودگی بر اساس مدل AHP

معیار	وزن معیار	گزینه‌های معیار	وزن گزینه‌های معیار
قدمت املاک	۰,۶۴	پائین	۰,۱۰
وسعت املاک (ریزدانگی)	۰,۲۲	پائین	۰,۰۳
دوام املاک (ناپایداری)	۳,۳۵	بالا	۰,۵۳
میزان فرسودگی	۲,۱۱	متوسط	۰,۳۳



تصویر (۱-۱) بررسی شدت فرسودگی در بافت فرسوده منطقه ۷ اصفهان

- مدل یاگر

در این مدل چهار محله‌ی دارای بافت فرسوده (پوریای ولی (a) مولوی (b) شاهد (c) و فروردین (d)) از نظر شاخص‌های زیر مورد ارزیابی قرار می‌گیرد.

جدول (۷-۱) وزن دهی به شاخص‌ها

وزن	سطح فرهنگ	پارک و فضای سبز	تجهیزات شهری	امنیت	دسترسی مناسب
۰,۲۹	۰,۴۴	۴	۲	۰,۵۵	۱
۰,۰۷	۰,۳۳	۰,۱۶	۰,۲۲	۱	۰,۳۴
۰,۲۵	۲	۴	۱	۰,۲۲	۰,۱۶
۰,۲۱	۲	۱	۰,۲۳	۰,۱۶	۳
۰,۱۸	۱	۲	۱,۹	۰,۴۳	۰,۱۴

جدول (۸-۱) مقایسه دوجه دو گزینه‌ها بر حسب شاخص دسترسی مناسب

وزن	d	c	b	a	دسترسی مناسب
۰,۳۲	۷	۴	۰,۴۳	۱	a
۰,۳۹	۷	۵	۱	۲	b
۰,۱۸	۵	۱	۰,۳۵	۰,۴۳	c
۰,۱۱	۱	۳	۰,۱۶	۰,۲۶	d

جدول (۹-۱) مقایسه دوجه دو گزینه ها بر حسب شاخص امنیت

امنیت	a	b	c	d	وزن
a	۱	۵	۴	۸	۰,۴۶
b	۰,۳۵	۱	۰,۴۳	۶	۰,۲۱
c	۰,۴۳	۴	۱	۶	۰,۲۸
d	۰,۲۴	۰,۴	۰,۲۶	۱	۰,۰۵

جدول (۱۰-۱) مقایسه دوجه دو گزینه ها بر حسب شاخص تجهیزات شهری

تجهیزات شهری	a	b	c	d	وزن
a	۱	۰,۱۴	۰,۴	۰,۳۵	۰,۶۶
b	۷	۱	۵	۶	۰,۵۳
c	۶	۰,۲۵	۱	۳	۰,۲۸
d	۳	۰,۲۶	۰,۴۳	۱	۰,۱۴

جدول (۱۱-۱) مقایسه دوجه دو گزینه ها بر حسب شاخص پارک و فضای سبز

پارک و فضای سبز	a	b	c	d	وزن
a	۱	۰,۴	۰,۴۳	۵	۰,۱۸
b	۶	۱	۴	۷	۰,۴۷
c	۴	۰,۴۳	۱	۶	۰,۲۹
d	۰,۴۳	۰,۲۶	۰,۴	۱	۰,۰۵

جدول (۱۲-۱) مقایسه دوجه دو گزینه ها بر حسب شاخص سطح فرهنگ

سطح فرهنگ	a	b	c	d	وزن
a	۱	۰,۴۳	۰,۶	۶	۰,۲۲
b	۴	۱	۰,۴۳	۵	۰,۲۷
c	۵	۳	۱	۸	۰,۴۶
d	۰,۱۶	۰,۲	۰,۱۴	۱	۰,۰۵

جدول (۱۳-۱) ماتریس تصمیم بر حسب درجه عضویت

	سطح فرهنگ	پارک و فضای سبز	تجهیزات شهری	امنیت	دسترسی مناسب
a	۰,۲۲	۰,۱۸	۰,۶۶	۰,۴۶	۰,۳۲
b	۰,۲۷	۰,۴۷	۰,۵۳	۰,۲۱	۰,۳۹
c	۰,۴۶	۰,۲۹	۰,۲۸	۰,۲۸	۰,۱۸
d	۰,۰۵	۰,۰۵	۰,۱۴	۰,۰۵	۰,۱۱

جدول (۱۴-۱) ماتریس تصمیم وزن دار

سطح فرهنگ	پارک و فضای سبز	تجهیزات شهری	امنیت	دسترسی مناسب	وزن شاخص
۰,۱۸	۰,۲۱	۰,۲۵	۰,۰۷	۰,۲۹	
۰,۰۴	۰,۷۰	۰,۹۰	۰,۹۵	۰,۷۲	a
۰,۰۱	۰,۵۹	۰,۵۶	۰,۲۳	۰,۵۱	b
۰,۰۰۴۹	۰,۴۸	۰,۴۹	۰,۷۵	۰,۴۲	c
۰,۰۰۰۲	۰,۲۴	۰,۳۸	۰,۱۱	۰,۴۰	d

جدول (۱۵-۱) تعیین کوچکترین مقدار

گزینه ها	کوچک ترین مقدار
a	۰,۰۴
b	۰,۰۱
c	۰,۰۰۴۹
d	۰,۰۰۰۴۲

جدول (۱۶-۱) تعیین گزینه برتر

گزینه ها	کوچک ترین مقدار	رتبه
a	۰,۰۴	۱
b	۰,۰۱	۲
c	۰,۰۰۴۹	۳
d	۰,۰۰۰۲	۴

۴- جمع بندی و نتیجه گیری

یکی از علل اصلی مشکلات بافت قدیم در اکثر نقاط دنیا عدم انطباق بافت‌های قدیم با نیازهای امروزی می‌باشد. خصوصاً از نظر کالبدی، این بافت‌ها به دلیل فرسودگی و تنگی معابر، امکان دستیابی به خدمات و تسهیلات جدید را ندارند. در این منطقه به خاطر نبود انگیزه‌ی بهسازی، تعمیر و تجدید بنا به دلایل مختلفی چون ضعیف بودن توان مالی ساکنان بافت، بالا بودن هزینه‌ی ساخت و ساز، دشواری ساخت و ساز به خاطر کم عرض بودن معابر، کمبود تأسیسات زیربنایی، کم دوام بودن مصالح سنتی مورد استفاده، پائین بودن قیمت زمین و مسکن در این محدوده نسبت به نقاط دیگر شهر، سخت گیر بودن قوانین و مقررات و... از مهم‌ترین عوامل افزایش شتاب فرسودگی و تخریب کالبدی بافت به حساب می‌آید. به طور کلی در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده بایستی چند بعد را در نظر گرفت. (۱) توجه به ابعاد اجتماعی و در نظر گرفتن زمینه‌های مختلف آن در تمام مراحل طرح، برنامه‌ریزی، اجرا یکی از راهکارهای مهم در موفقیت طرح‌های بهسازی و نوسازی می‌باشد. (۲) توجه به تعاملات اجتماعی و نه صرفاً پرداختن به ابعاد فیزیکی، ضامن بقا و ادامه‌ی حیات پایدار در بافت فرسوده است. (۳) توجه به فرآیند بازگشت سرمایه و درآمدزایی اقتصادی و هم‌چنین اتکاء به بخش غیر دولتی در جریان برنامه‌ریزی طراحی و اجرا از جمله عوامل مؤثر در اجرایی شدن این طرح‌ها به حساب می‌آید.

۵- پیشنهادها

- بر طرف کردن کمبودهای امکانات و خدمات شهری جهت جلوگیری از مهاجرت افراد بومی

- گشایش کالبدی در مسیرها، برای افزایش خدمات رسانی بری دسترسی آسان شهروندان به خدمات مورد نیاز و همچنین کاهش دادن ترافیک شهر و انتقال سریع نیروهای امداد به محل حادثه
- ایجاد کاربری‌های مورد نیاز رفاه عمومی نظیر فضای سبز، کاربری ورزشی و گذران اوقات فراغت
- و... در مکان‌های مناسب نظیر زمین‌های بایر و مخروبه یا زمین‌هایی که مالک آن‌ها حاضر به فروش زمین خود باشد.
- برنامه‌ریزی صحیح جهت جمع‌آوری زباله و دفن یا انهدام آن با مشارکت ساکنان.
- ایجاد شرایط اشتغال با ت.ج.ه به بالا بودن تعداد جوانان بیکار در این منطقه
- تدوین ضوابط و مقررات نسبی برای احداث و نوسازی بناهای بی ارزش بافت، با توجه به خطر بالقوه‌ی زلزله و ترمیم یا بهسازی ساختمان‌های بارزش.
- بهسازی واحدهای مسکونی توسط مالکین با پشتیبانی و حمایت بخش عمومی و دولتی از طریق دادن تسهیلات بانکی.
- برنامه‌ریزی جهت ساماندهی شبکه‌های آب سطحی و هدایت آب به طریق بهداشتی، که این مسأله ساکنان بافت را با مشکل مواجه کرده است.
- ساماندهی کاربری‌های ناسازگار و مزاحم جهت ارتقاء کیفیت محیط.

۶- منابع

- ۱- آمارنامه‌ی شهر اصفهان، شهرداری اصفهان، ۱۳۸۵، ۱۳۹۰، ۱۳۹۱
- ۲- بیرانوندزاده، مریم، علیزاده، یحیی، ابراهیمی، سمیه (۱۳۸۸) بررسی و ارزیابی سیاست‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده‌ی شهر یزد، فصلنامه‌ی علمی- پژوهشی جغرافیای انسانی، سال دوم، شماره‌ی اول.
- ۳- حبیبی، کیومرث، پور احمد، احمد، مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶) بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، انتشارات انتخاب، چاپ اول، تهران.
- ۴- سایت نوسازی و بهسازی شهرداری اصفهان
- ۵- شفیعی نسب، سیدرضا، کلابی، فرانک (۱۳۸۶) بافت فرسوده و سیاست‌های بهبود کیفیت مسکن، فصلنامه‌ی شهرسازی و معماری، سال هفدهم، شماره‌ی ۵۵.
- ۶- شیخ الاسلامی، علیرضا، ملکی، آفرین، باوفا، سمیه، جهانی، احمد (۱۳۹۲) نقش مشارکت مردمی در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده‌ی محله‌ی ستارخان شهر خرم آباد، فصل‌نامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم انداز زاگرس، سال ششم، شماره ۱.
- ۷- عندلیب، علیرضا (۱۳۸۶) نوسازی بافت‌های فرسوده حرکتی نو در شهر تهران، انتشارات سازمان نوسازی شهر تهران.
- ۸- لطفی، صدیقه، ملک‌شاهی، علیرضا، مهدوی، مهدیه (۱۳۸۹) برنامه‌ریزی راهبردی به منظور بهسازی بافت فرسوده‌ی شهر بابل، فصلنامه‌ی علمی- پژوهشی جغرافیای انسانی، سال سوم، شماره‌ی اول.
- ۹- مهدی زاده، جواد (۱۳۸۰) نظری اجمالی به ساماندهی مرکز شهر تهران، فصلنامه‌ی هفت شهر، شماره‌ی ۳
- ۱۰- مهندسان مشاور شهر و خانه (۱۳۸۵) طرح بازنگری منطقه ۷، معاونت شهرسازی و معماری شهرداری اصفهان.
- ۱۱- مهندسان مشاور نقش جهان پارس (۱۳۹۲) تدقیق و بهنگام سازی بافت فرسوده‌ی شهر اصفهان.

12- Smith, N. (1996) the New Urban Frontier:Gentrification and the Reaches City.London: Rutledge.

13- www.maskansazancz.ir

14- www.sid.ir