

Strategies for Improvement and Renovation of Worn-Out Urban Structures using Sustainable Development Approach (Case study: District 19 of Tehran)

ARTICLE INFO

Article Type

Original Research

Authors

Gorginia A.¹ MA,
Amini E.^{*2} PhD

How to cite this article

Gorginia A, Amini E. Strategies for Improvement and Renovation of Worn-Out Urban Structures using Sustainable Development Approach (Case study: District 19 of Tehran). Geographical Researches. 2022 ;37(2):201-211.

ABSTRACT

Aim One of the major physical problems of old cities is the old tissues, which has provided the basis for instability in many cities. In this regard, aim of this study was to provide strategies for the physical and spatial rehabilitation of worn-out urban structures in Tehran's 19th district.

Methodology This descriptive-analytical research is applied and surveyed in terms of purpose and method, respectively which was conducted in 2020. In this study, the important internal and external factors affecting the old tissues of Tehran's 19th district were identified and the effective factors were scored. The research tool was a questionnaire that was completed by 20 reconstruction specialists. The validity and reliability of the questionnaire were determined using Cronbach's alpha (0.88). Data were analyzed using the SWOT model. By measuring the importance of each factor, the most priority strategies for physical and spatial improvement of this region were identified.

Findings The results of the experts' opinion show that the old tissues of 19 districts of Tehran have an equal number of weaknesses and strengths and opportunities (n=20) in order to physical-spatial organization. Due to the strengths and weaknesses points, strategies of strengths and weaknesses opportunities, and threats were presented for optimal improvement and reconstruction.

Conclusion Neighborhoods in Tehran's 19th district have developed incoherently and intertwined and the problem of old tissue in these neighborhoods is mostly due to social, economic, and cultural issues. Therefore, by implementing the strategies obtained from this research and making them participatory, it is possible to provide the ground for the development, improvement, and organization of these neighborhoods.

Keywords Urban Worn-Out Texture; Physical-Spatial Organization; SWOT Model; District 19 of Tehran

¹Department of Municipal Engineering, North Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran
²Department of Municipal Engineering, Pardis Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

*Correspondence

Address: Pardis Branch, Islamic Azad University, Bumehen, Pardis, Tehran, Iran. Postal code: 1651153311
Phone: +98 (21) 76281010
Fax: +98 (21) 76281669
draminielham49@gmail.com

Article History

Received: February 26, 2022
Accepted: March 6, 2022
ePublished: June 13, 2022

CITATION LINKS

[Akbari N, et al; 2017] Viability analysis in the dilapidated ...; [Asgari-Tafreshi H, et al; 2011] Investigation of environmental factors ...; [AghaSafari A, et al; 2013] Renewal strategies of Tehran ...; [Barmaki A; 2010] Policy project to accelerate ...; [Batty M; 1980] Reviewed works ...; [Campbell S; 1996] Green cities, growing cities ...; [DavoudPour Z, NikNia M; 2011] Renovation of worn-out ...; [Dyson RG; 2004] Strategic development and ...; [Ebrahimzadeh E, Maleki G; 2012] An analysis of organization ...; [Ebrahimzadeh E, Aghasizadeh A; 2010] Analysis of effective factors ...; [Esmaeel pour N, et al; 2010] Recreating worn-out urban ...; [Habibi M, Maghsoudi M; 2002] Urban ...; [Hoseini A, et al; 2013] Optimal strategies in ordering ...; [Khoshghadam F, Razzaghi Asl S; 2017] Strategies to improve ...; [Mahdizadeh J; 2004] The place of cultural heritage ...; [Maron DD, et al; 2008] Measuring sustainable ...; [MokhtariMalekabadi R, et al; 2014] Establishing rehabilitation and ...; [Momeni M, et al; 2010] A review of rehabilitation ... [MosayebZadeh A, Abedini A; 2012] Analysis of determining optimal ... [Movahedi A, et al; 2014] Investigating the sustainability ... [Pour Ahmad A, et al; 2007] Improvement and renovation ... [Rasouli SH, et al; 2018] Necessity of improve and renovate ... [Rostami Sh, Nazari N; 2013] Spatial analysis of urban worn ... [Sim LL; 1996] Urban conservation policy ... [Saraei MH, Zaree Farshad AH; 2009] The ecological footprint (EF) as ... [Sajadi G, Mohammadi K; 2011] Socio-spatial analysis in dilapidated ... [Taherlou T, Jalilnejad A; 2017] Reconstruction and renovation ... [Yaghoubi M, Shams M; 2019] Regeneration of worn-out tissue ... [Yüksel I, Dagdeviren M; 2007] Using the analytic network process ...

راهبردهای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد توسعه پایدار (مطالعه موردی: منطقه ۱۹ شهر تهران)

عادل گرچی نیا MA

گروه شهرسازی، واحد تهران شمال، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

الهام امینی* PhD

گروه شهرسازی، واحد پردیس، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

چکیده

مقدمه: یکی از مشکلات کالبدی عمده شهرهای قدیمی، وجود بافت‌های فرسوده در آنهاست که خود سرآغاز بسیاری از مشکلات شهری شده و زمینه ناپایداری را در بسیاری از شهرها فراهم ساخته است. در همین راستا، هدف اصلی پژوهش حاضر، ارائه راهبردهای بهسازی و نوسازی کالبدی-فضایی بافت‌های فرسوده شهری منطقه ۱۹ تهران بود.

روش‌شناسی: این تحقیق «توصیفی-تحلیلی» به شیوه پیمایشی در سال ۱۳۹۹ اجرا شد. در این تحقیق مهم‌ترین عوامل درونی و بیرونی تاثیرگذار بر بافت‌های فرسوده منطقه ۱۹ تهران شناسایی و با نظر کارشناسان به تک تک عوامل موثر، ضریب اهمیت داده شد. ابزار تحقیق، پرسش‌نامه بود که توسط ۲۰ نفر از متخصصین بهسازی تکمیل شد. روایی و پایایی پرسش‌نامه با استفاده از آلفای کرونباخ، ۰/۸۸ به دست آمد. تجزیه و تحلیل داده‌ها با استفاده از مدل SWOT انجام شد. در انتها با سنجش اهمیت هر یک از عوامل، اولویت‌دارترین راهبردهای بهسازی و ساماندهی کالبدی-فضایی این منطقه شناسایی شد.

یافته‌ها: نتایج حاصل از سنجش نظر متخصصین نشان داد که بافت‌های فرسوده این منطقه از نقاط ضعف و در عین حال نقاط قوت و فرصت‌های بهینه برابر (n=20)، به‌منظور بهره‌گیری و رسیدن به حد مطلوب و در نتیجه بهسازی و ساماندهی کالبدی-فضایی برخوردار بودند. با توجه به نقاط ضعف و قوت‌ها، راهبردهای تنوع، تهاجمی، تدافعی و بازنگری برای بهسازی و بازسازی مطلوب ارائه شد.

نتیجه‌گیری: محلات منطقه ۱۹ تهران رشد نامنسجم و درهم‌تنیده‌ای داشته است و مشکل بافت فرسوده در این محلات بیشتر به مسائل اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی باز می‌گردد، لذا می‌توان با اجرای استراتژی‌های حاصل از این پژوهش و مشارکتی‌کردن آنها زمینه توسعه، بهسازی و ساماندهی این محلات را فراهم ساخت.

کلیدواژگان: بافت فرسوده شهری، ساماندهی کالبدی-فضایی، مدل SWOT، منطقه ۱۹ تهران

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۱۲/۰۷

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۱۲/۱۵

*نویسنده مسئول: Draminielham49@gmail.com

مقدمه

بافت شهر بیانگر دانه‌بندی فضاها، شبکه ارتباطی و نحوه دسترسی‌ها، چگونگی توزیع فعالیت‌ها و در نهایت شکل‌گیری و گسترش شهر در طول تاریخ است [Batty, 1980]. به طور کلی هر بافت شهری متشکل از دو بخش عمده است: کالبدی (فرم) و کارکرد (نقش). ترکیب کالبد و کارکرد به لحاظ میزان فرسودگی، الگوهایی را نشان می‌دهد. بخش‌هایی از بافت‌های شهری که کیفیت‌های کالبدی و کارکردی آنها کاهش یافته و مختل شده است، بافت فرسوده نامیده می‌شود. فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به

سبب قدمت یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت فرسوده به وجود می‌آید [Sim, 1996: 79]. فرسودگی بر دو نوع است: ۱- فرسودگی کالبدی؛ ۲- فرسودگی عملکردی. هرگاه فعالیت‌ها و کاربری‌ها پاسخگوی نیازها باشند ولی کالبد آسیب‌دیده باشد یا نظام فعالیت‌ها به هم ریخته، کاربری‌ها مختل شود ولی کالبد حفظ شده باشد، فرسودگی نسبی است و اگر هر دو نوع فرسودگی حادث شود، فرسودگی کامل است.

یکی از مشکلات کالبدی عمده شهرهای قدیمی، وجود بافت‌های فرسوده در آنهاست که خود سرآغاز بسیاری از مشکلات شهری شده و مسائل اقتصادی-اجتماعی، کالبدی-فیزیکی، زیست‌محیطی و امنیتی را در پی داشته و زمینه ناپایداری را در بسیاری از شهرها فراهم ساخته است. در اصل، ساختار کالبدی شهرها متأثر از جریان طبیعی، اجتماعی و اقتصادی است [Ebrahimzadeh & Maleki, 2012]. در واقع بسیاری از بافت‌های سنتی که زمانی مایه افتخار و مباحث 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 و فیزیکی، برخورداری نامناسب از دسترسی سواره، تاسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری، آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند [Pour Ahmad et al., 2007]. به طور کلی کاهش کارایی هر پدیده‌ای، فرسودگی آن را در پی دارد. هنگامی که حیات محدود‌های از شهر، به هر علتی رو به رکود می‌رود بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی و خرابی قرار می‌گیرد. علاوه بر آن، با حرکت جمعیت شهری ثروتمندتر از بخش‌های مرکزی بسیاری از شهرها به سمت حومه، تمرکززدایی تسهیلات کلیدی نیز در آن جهت رو به فرونی می‌گذارد و ممکن است در نواحی از کار افتاده شهری، حفظ محیط شهری مطلوب برای تأمین زندگی سالم شهری، تدریجاً دشوار یا در مواقعی غیرممکن شود [Maron et al., 2008: 470]. در حال حاضر در کشور ایران بیش از ۶۷ هزار بافت فرسوده و ناکارآمد با جمعیت بیش از ۸/۵ میلیون نفر در ۳۸۳ شهر شناسایی شده است [Rostami & Nazari, 2013].

با توجه به مشکلات متعدد برای بافت‌های فرسوده، این مساله 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 به‌عنوان تهدید جدی برای آینده شهر محسوب می‌شود [DavoudPour & NikNia, 2011]. بنابراین امروزه بافت فرسوده تنها به بافت‌هایی با قدمت و عمر طولانی گفته نمی‌شود، بلکه به بافت‌هایی اطلاق می‌شود که از نظر ویژگی‌های کالبدی و اقتصادی و اجتماعی، فرسوده شده و

راهکارهایی اندیشیده‌اند. در این زمینه استفاده از شاخص‌ها به‌عنوان یکی از ضروری‌ترین ابزارها برای ارزیابی میزان پیشرفت به سوی توسعه پایدار مد نظر بوده‌اند. هر جامعه متناسب با شرایط خود از چارچوب‌های خاصی استفاده می‌کند که شامل چارچوب‌هایی مبتنی بر اهداف پایداری، ابعاد پایداری، فرآیندهای توسعه پایدار و غیره است. گسترده‌ترین چارچوب از نظر کاربرد، مبتنی بر ابعاد پایداری است که توسعه پایدار را از بعد محتوایی بررسی می‌کند و بعد به سنجش و ارزیابی نتایج نهایی حاصله سیاست‌ها می‌پردازد. در بعد محتوایی، 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 این زیرسیستم‌ها؛ در عوض، تلاش می‌کند که رشد اقتصادی، بازسازی و بهسازی اکولوژیکی، حفاظت زیست‌محیطی و پیشرفت اجتماعی را متعادل سازد و دشواری این چالش آن را به نقطه تمرکز عمده تحقیقات در سرتاسر جهان تبدیل نموده است. بنابراین می‌توان گفت که بهسازی و نوسازی با هدف توسعه پایدار هماهنگی فراوانی دارد و به عبارت دیگر، اقدامات بهسازی و نوسازی 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.

هدف اصلی این پژوهش ارایه راهبردهای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد توسعه پایدار در منطقه ۱۹ شهر تهران بود.

روش‌شناسی

این تحقیق با رویکرد توصیفی-تحلیلی، از نظر هدف کاربردی و از نظر روش کیفی-پیمایشی است و در سال ۱۳۹۹ انجام شد. داده‌های مورد نیاز با استفاده از بررسی‌های اسنادی و پرسش‌نامه جمع‌آوری شد. در این پژوهش ابتدا محیط درونی و بیرونی منطقه ۱۹ تهران با استفاده از ماتریس‌های ارزیابی عوامل درونی و ماتریس ارزیابی عوامل بیرونی بررسی شد. راهبردهای اولیه برنامه بهسازی و نوسازی شهری از طریق ماتریس نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها تدوین شد. به‌منظور تعیین راهبردهای قابل قبول با استفاده از ماتریس درونی و بیرونی و بر مبنای قرارگیری در یکی از خانه‌های این ماتریس، موقعیت کنونی منطقه مورد مطالعه از لحاظ فرسودگی مشخص شده است. همچنین از ماتریس رتبه‌بندی و اولویت‌بندی راهبردها استفاده شد. به‌منظور شناسایی نقاط قوت و ضعف و همچنین فرصت و تهدیدات محدوده مورد مطالعه از منابع کتابخانه‌ای و اسناد مربوط به توان‌ها و محدودیت‌های شهر، برنامه‌های کلان منطقه‌ای و ملی، طرح نوسازی و بهسازی محدوده مورد مطالعه و نظرات کارشناسان و مسئولان شهری استفاده شده است. به این ترتیب که هر کدام از عوامل چهارگانه SWOT پس از

پاسخگویی نیازمندی ساکنان نیست و از سویی دیگر گاهی اوقات این امکان به فضایی مطلوب برای تجمع سارقان، متکدیان و معتادان بی‌خانمان تبدیل شده که می‌توان نادیده گرفته شدن آنها و بی‌توجهی به بازسازی آن را در بروز جرایم موثر دانست. در صورت عدم اتخاذ سیاست‌ها و راهکارها مورد نیاز، این فرسودگی بافت منجر به ناهنجاری‌های اجتماعی، بالا رفتن آمار ارتکاب جرم و کاهش احساس امنیت اجتماعی می‌شود. بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، بخش اعظمی از سطح شهرهای کشور را تشکیل می‌دهند. اگر چه این بافت‌ها به دلیل مشکلات متعدد از عمده چالش‌های مدیریت شهری و نظام شهرسازی هستند، برای کل گستره شهری تهدیدی جدی به شمار می‌آیند؛ با این حال مهم‌ترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین برای اسکان جمعیت، تامین فضاهای باز خدماتی و نیز بهبود محیط زیست هستند. متأسفانه اتخاذ سیاست‌های ناکارآمد در عرصه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری در زمینه احیا و بهسازی بافت‌های فرسوده نه‌تنها 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، به‌ویژه بافت‌های جدید که با تغییرات در نقش عملکردی خدماتی شهرها ایجاد شده‌اند، با بافت‌های فرسوده که توان تطابق با این تغییرات را نداشته‌اند، شده است [Sajadi & Mohammadi, 2011]. 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 [Mahdizadeh, 2004]. از سوی دیگر به دلیل قدمت و در اکثر موارد فرسودگی و فقدان تأسیسات و خدمات اولیه و ضروری برای زندگی شهری امروز، در پاسخ‌گویی به نیازهای شهروندان خود دچار نارسایی‌های اساسی هستند. همین امر خود باعث تخلیه این بافت‌ها توسط ساکنان بومی و قدیمی و حرکت سکونتی آنان به سمت فضاهای جدید یا پیرامونی شهر شده و به تبع آن، مهاجرت قشرهای کم درآمد و روستایی به این بافت‌ها رو به فزونی می‌گذارد [Pour Ahmad et al., 2002]. مسلماً فضاهای شهری بیش از حد فرسوده، مخروبه و بی‌غوله‌ها، بسترساز ناهنجاری‌های اجتماعی نیز می‌شوند و مکان‌هایی افسرده، مغشوش، ناامن و بدون مشارکت ساکنان را پی می‌ریزند. لزوم مداخله هدفمند، حفظ هویت بافت مرکزی و تکامل و پویایی آن به‌منظور حفظ ساختار شهر، ضرورت بررسی موضوع را مطرح می‌سازد.

بنابر لزوم توجه به بافت یادشده، رویکرد توسعه شهر پایدار در این مناطق احساس می‌شود. کاربرد اصطلاح توسعه پایدار، برای اولین بار در اواسط دهه ۱۹۷۰ و کتاب معروف او با عنوان تنها یک زمین نسبت داده می‌شود [Saraei & Zaree, 2009]. توسعه پایدار، پارادایمی الهام‌بخش است؛ طی ۲۵ سال گذشته حکومت‌ها، سازمان‌های تجاری و شهروندان نیز آن را به‌عنوان یک اصل راهنما پذیرفته‌اند و برای رسیدن به اهداف مورد نظر و سنجش آن

هر پدیده از نقاط قوت خود برای بهره‌مندی از فرصت‌های موجود در محیط بیرونی استفاده می‌نماید. این تکنیک با استفاده از جدول مخصوصی که دارد این امکان را می‌دهد که تقسیم‌بندی منظم و نظام‌مندی از شرایط محیط درونی و بیرونی انجام شده و با تقابل یا هم‌باری عناصر این جدول، راهبردهای واقع‌بینانه و مطلوب در راستای توسعه شهر مورد مطالعه فراهم آید [Asgari-Tafreshi et al., 2011].

در مرحله بعد با برخورد دوبه‌دو فرصت‌ها و تهدیدها با نقاط قوت و ضعف استراتژی‌های تهاجمی، محافظه‌کارانه، رقابتی و تدافعی استخراج شده و راهکارهای مناسب برای بهبود بافت‌های فرسوده منطقه ۱۹ و ارتقاء مقاومت بناها شناسایی شده است و در نهایت به اولویت‌بندی راهکارهای اساسی اقدام شد.

موقعیت منطقه مورد مطالعه

منطقه ۱۹ تهران از شمال به اتوبان جوانه، از جنوب به اتوبان آزادگان، از شرق به اتوبان نواب-خیابان بهمنیار و از غرب به اتوبان آیت‌الله سعیدی محدود شده است و همچنین با مناطق ۱۶، ۱۷، ۱۸ و ۲۰ هم‌جوار شده است. منطقه ۱۹ شهرداری تهران با استقرار در حوزه ورودی جنوب غرب تهران، جایگاه ویژه‌ای داشته و برخی از عناصر ساختاری شهر را در خود جای داده است. لذا منطقه ۱۹ در طرح تفصیلی به‌عنوان دروازه بین‌المللی پایتخت نام‌گذاری شد (شکل ۱). بیشتر بناها در محلات بافت فرسوده به لحاظ منشا سکونت روستایی و جایگاه نازل اقتصادی خانوارها، همچنین عدم نظارت بر ساخت‌وسازها، به صورت ناپایدار و بدون رعایت حداقل استاندارد شهری شکل گرفته‌اند. اوقافی بودن مالکیت اراضی، فرسودگی و نوسازی غیراصولی را تشدید کرده که تنها با اجرای مشارکتی-های نوسازی و جمع‌بندی و حمایت‌های سازمان نوسازی تحقق‌پذیری طرح را تسهیل و تسریع می‌نماید. وضعیت بافت فرسوده محلات منطقه ۱۹ تهران توسط شهرداری منطقه ۱۹ تهیه شده است [Movahedi et al., 2015]. مساحت و جمعیت بافت فرسوده منطقه مطالعاتی به تفکیک محلات در جدول ۱ عنوان شده است.

جدول ۱) جمعیت و مساحت بافت فرسوده محلات منطقه ۱۹

نام محله	جمعیت (تعداد نفر)	مساحت (متر مربع)
بهمنیار	۷۸۸۱	۱۱۳۳۵۴
اسفندیاری	۹۴۲۲	۱۳۱۷۳۷
خانی‌آباد شمالی	۲۱۹۶۴	۳۲۹۶۶۶
خانی‌آباد جنوبی	۴۶۶۲	۷۴۵۳۴
شریعتی شمالی	۲۴۵۵۴	۲۹۷۲۰۲
شریعتی جنوبی	۷۵۲۶	۹۳۸۹۲
عبدل‌آباد شمالی	۲۸۳۹	۳۲۱۵۸
عبدل‌آباد جنوبی	۳۷۲۲	۴۸۸۵۰
نعمت‌آباد	۳۰۳۵۶	۴۵۸۱۲۰
شهید کاظمی	۲۵۸۵	۱۰۱۶۵۱
دولتخواه	۷۵۱۶	۱۶۰۴۵۰
اسماعیل‌آباد	۱۳۱۱	۲۵۲۸۱

شناسایی، تحلیل شده و در مرحله بعدی ماتریس SWOT تشکیل شد. سپس به اولویت‌بندی هر یک از عوامل چهارگانه با توجه به اهمیت آنها، بر اساس پرسش‌نامه طبق نظر کارشناسان و مسئولان شهری اقدام شده است. بدین صورت که ابتدا جامعه نمونه به‌منظور اولویت‌بندی عوامل چهارگانه، که شامل مسئولان و کارشناسان طرح بهسازی و نوسازی محدوده مورد مطالعه بوده مشخص شد. جامعه آماری مورد بررسی کارشناسان و متخصصین در حوزه نوسازی و بهسازی ۲۰ نفر بوده است. پرسش‌نامه شامل ۲۰ سؤال به صورت بسته طراحی شده است. برای سنجش پایایی، پرسش‌نامه بین ۱۵ نفر از متخصصین نوسازی بناهای فرسوده توزیع شد. مبنای پاسخ-دهی به سئوال‌ات این پرسش‌نامه طیف پنج درجه‌ای لیکرت با گزینه‌های «کاملاً موافقم»، «موافقم»، «نظری ندارم»، «مخالفم» و «کاملاً مخالفم» است. از طیف لیکرت برای تشخیص، تلخیص و تأیید عوامل درونی و بیرونی تأثیرگذار بر محدوده مورد بررسی استفاده شد. پس از انتخاب جامعه نمونه، ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و عوامل خارجی تشکیل شد و به‌منظور تعیین ضریب هر یک از عوامل و تصمیم‌گیری پیرامون عوامل راهبردی از نظرات متخصصان استفاده شد، تا نتایج حاصل از ماتریس‌ها برای اخذ نمره نهایی به کار گرفته شود. در مرحله بعد از ماتریس SWOT و برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از آمار توصیفی استفاده شد.

مدل SWOT

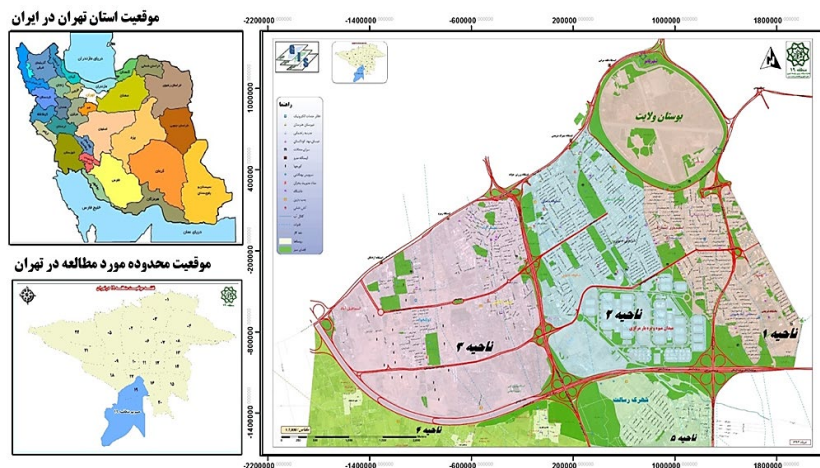
روش تجزیه و تحلیل SWOT که مخفف واژگان لاتین Threat (تهدید)، Opportunity (فرصت)، Weakness (نقاط ضعف) و Strength (نقاط قوت) است، از جمله الگوهای کارآمد مدیریت استراتژیک به شمار می‌آید که به‌منظور نتایج سودمند در حوزه‌های مختلف مطالعاتی، تجزیه و تحلیل ظرفیت‌های محلی و به‌طور کلی در راستای نیل به اهداف طرح ساماندهی کالبدی سکونت‌گاه‌های روستایی می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد. این تکنیک ابزار حمایتی برای تصمیم‌گیری است که عموماً برای تحلیل نظام‌مند محیط داخلی و خارجی سازمان یا شهر استفاده می‌شود. با تعریف نقاط قوت و نقاط ضعف و نیز فرصت‌ها و تهدیدها، سازمان یا شهر می‌تواند راهبردهایی برای تقویت نقاط قوت و برطرف کردن نقاط ضعف و همچنین استفاده از فرصت‌ها برای مقابله با تهدیدات اتخاذ کند [Yüksel & Dagdeviren, 2007]. ارزیابی درونی تمامی جنبه‌های داخلی و در کنترل شهر را تحت عنوان نقاط قوت و نقاط ضعف و ارزیابی بیرونی شرایط اقتصادی، سیاسی، اجتماعی، تکنولوژیکی و رقابتی بیرون از شهر و خارج از کنترل آن را تحت عنوان فرصت‌ها و تهدیدها بررسی و تحلیل می‌کند و از جابجایی عوامل و اجزای SWOT، ماتریس آن تشکیل شده و از ترکیب آنها راهبردهای مختلف ارایه می‌شود [Dyson, 2004]. کارکرد این تکنیک بر دو فرض اصلی زیر است: الف- هر پدیده دارای یک نظم درونی است که با نظام و محیط پیرامونی خود در تقابل است. بر اساس این فرض، پدیده مورد نظر همواره برای توسعه، با هم‌تایان خود در بطن محیط درونی وارد رقابت می‌شود.

از آن گام‌های مهمی به‌منظور بهسازی و ساماندهی بافت یادشده برداشته شود. درصد محلات تخریبی، نوساز و در حال ساخت منطقه ۱۹ تهران در جدول ۲ عنوان شده است. همچنین سهم هر یک از نواحی منطقه ۱۹ تهران بر اساس درصد در شکل ۲ عنوان شده است که بر این اساس بیشترین بافت فرسوده به ترتیب در نواحی ۱، ۲ و ۳ وجود دارد [Movahedi et al., 2015].

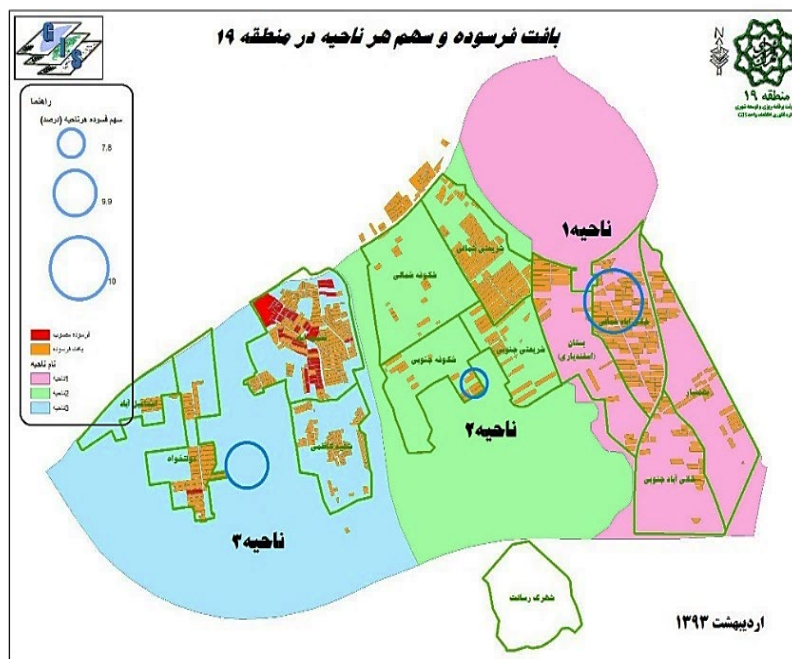
جدول ۲) وضعیت کلی بافت‌های فرسوده مصوب (بر حسب درصد)

محل بافت‌های فرسوده مصوب	تخریبی	نوساز	در حال ساخت
دولتخواه	۷۶٫۲	۱۴٫۷	۶٫۱
نعمت‌آباد شمالی	۷۵٫۰	۱۱٫۷	۱۳٫۳
نعمت‌آباد شرقی	۸۲٫۰	۱۳٫۰	۵٫۰
نعمت‌آباد غربی	۶۸٫۰	۹٫۶	۲۲٫۴

منطقه ۱۹ تهران دارای ویژگی‌هایی مانند: تراکم جمعیتی بالا، قطعات کوچک مسکونی، به‌کارگیری مصالح غیراستاندارد در ساخت بنا، فرسودگی و فشرده‌گی بیش از حد، محله‌های ناهمگن و اکثراً فاقد هویت، ساکنان کم‌درآمد و مهاجر و وجود کاربری‌های فراشهری در منطقه، گسیختگی کالبدی بنا به دلایل مختلف از جمله: کوره‌های آجرپزی در بزرگراه شهید تندگویان، میدان مرکزی میوه و تره‌بار و غیره در بافت این منطقه است. وجود موارد یادشده به همراه سایر عوامل مرتبط ساکنان منطقه را با مشکلاتی مواجه ساخته است که از آن جمله پایین‌بودن امنیت شهری در منطقه و وجود احساس ناامنی در بین ساکنان است [Barmaki, 2010]. در حال حاضر رفع مشکلات بافت‌های یادشده با توجه به نقش موثر آن در حفظ و احیای کالبد شهر، در اولویت‌های مهم مسئولان شهری و علاقه‌مندان و متخصصین شهرسازی قرار گرفته است، تا با استفاده



شکل ۱) موقعیت جغرافیایی منطقه ۱۹ شهرداری تهران



شکل ۲) نقشه وضعیت بافت فرسوده منطقه ۱۹ به تفکیک نواحی

یافته‌ها

فرآیند ارزیابی عوامل درونی با فرآیند بررسی عوامل بیرونی موازی است. نتایج حاصل از اولویت‌بندی نقاط قوت، ضعف و همچنین ارزیابی حاصل از ماتریس ارزیابی عوامل درونی نشان داد که در گروه نقاط قوت، S4 با امتیاز نهایی ۷۵٪ از مهم‌ترین نقاط قوت در این بافت بود. همچنین W1 یعنی نادیده انگاشتن نیروهای اجتماعی در طرح‌های اجرایی و مصوب مربوط به بافت فرسوده به‌عنوان مهم‌ترین عامل ضعف در این بافت فرسوده مشخص شد. بر اساس محاسبات انجام شده، جمع نمره نهایی عوامل درونی برابر با ۳/۹۹ بود. این نمره به این معنی است که این منطقه با توجه به شرایط مختلف ساختاری می‌تواند از نقاط قوت خود برای غلبه بر نقاط ضعف یا تهدیدها (۳/۹۱) استفاده کند (جدول ۳).

در گام ارزیابی عوامل بیرونی، فرصت‌ها و تهدیدها شناسایی شد و در سطر ماتریس ارزیابی عوامل بیرونی قرار گرفتند. این مرحله برای تعیین فرصت‌ها و تهدیدات به توصیف محیطی می‌پردازد که بافت با آن روبه‌روست. در این رابطه، رخدادهای اقتصادی، اجتماعی، تکنولوژیکی و مدیریتی همراه با ماهیت و موقعیت گروه‌های مختلف ذی‌نفع نظیر شهروندان و سایر عوامل درگیر که می‌توانند به میزان زیادی در آینده به محدوده مورد نظر منفعت یا زیان برسانند، ارزیابی می‌شوند. به طور کلی عوامل بیرونی شامل نیروهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، سیاسی و دولتی، نهادی، قانونی و محیطی است. در بحث حاصل از اولویت‌بندی فرصت‌ها و تهدیدها و همچنین ارزیابی حاصل از ماتریس ارزیابی عوامل بیرونی، می‌توان به فرصت O9 یعنی امکان مشارکت مالکین در ساماندهی بافت فرسوده از طریق اعطای تسهیلات مالی و اعتباری اشاره کرد که بالاترین امتیاز را داشت. این مورد حاکی از وجود انگیزه بازسازی بافت ابنیه فرسوده و نیز تمایل ساکنین این محلات به فرآیند بهسازی است که فرصت مناسبی برای ارتقای انگیزه و جلب حمایت ساکنین برای اقدامات بازسازی است. از سوی دیگر، در آخرین قسمت در جدول ۳ به گروه تهدیدها پرداخته شد که T5 (نادیده‌انگاشتن نقش مردم در مشارکت و تصمیم‌سازی) با بالاترین امتیاز در اولویت قرار گرفت که حاکی از عدم توجه به نظرات ساکنین و حمایت آنها از فرآیند بازسازی به‌عنوان تهدید است.

بر اساس محاسبات، مجموع امتیازات نهایی عوامل بیرونی در این منطقه برابر با ۳/۷۳ بود که اختلاف کمی با تهدیدهای فراروی نوسازی (۳/۷۶) بافت‌های فرسوده منطقه ۱۹ داشت (جدول ۳). با توجه به جدول ۴، امکان مشارکت مالکین در ساماندهی بافت فرسوده از طریق اعطای تسهیلات مالی و اعتباری، ایجاد شورایی‌های محله‌ای به‌عنوان حلقه واسط بین مردم و دولت،

ایفای نقش مشارکتی با نهادهای غیردولتی در مدیریت و برنامه‌ریزی شهر و ساختار پیچیده سیستم فعال شهری و توجه مدیران و متولیان شهری به این نوع ساختار به ترتیب با امتیاز وزنی ۶۹/۰۶۷/۰،۴۵/۰،۳۷/۰،۰۰٪ از مهم‌ترین فرصت‌ها در منطقه ۱۱ محسوب می‌شوند. این موارد بیانگر آن بود که نقش توانمندسازی ساکنین این محلات از طریق اعطای تسهیلات بانکی عاملی بسیار مهم در بهسازی بافت فرسوده منطقه مطالعاتی است.

همچنین با توجه به جدول ۳، نادیده انگاشتن نقش مردم در مشارکت و تصمیم‌سازی، عدم توانایی مالی ساکنان برای نوسازی و بهسازی، ابهام در ضوابط و مقررات شهرسازی مربوط به ساماندهی نمای شهری و عدم آگاهی نسبت به حقوق شهروندی به ترتیب با ترکیب وزنی ۷۲/۰، ۶۱/۰، ۴۶٪ و ۳۹٪ مهم‌ترین تهدیدات در این منطقه به شمار می‌آیند. مهم‌ترین عامل در گروه تهدیدات، نادیده‌انگاری مشارکت مردمی در فرآیند بهسازی بودند.

در بین نقاط تهدید "استفاده از مصالح بی‌دوام و کم‌دوام در ساختمان‌های محله" با امتیاز ۲۹٪ نشان‌دهنده نامناسب بودن مصالح و نیز عمر کلی ساختمان در بافت محلات فرسوده منطقه ۱۹ تهران بود. از سویی ناپایداری در قیمت مصالح ساختمانی و تورم در مقیاس کشور که موجبات فشار مالی بر سازندگان و در نتیجه موجب ناقص ماندن ساخت‌وسازها می‌شود، باعث شده که در مواردی که ساکنین اقدام به بهسازی ملک خصوصی خود نموده‌اند از مصالح نامناسب استفاده کنند که این امر سبب ترویج ساخت‌وساز نامتناسب و توسعه ریسک‌پذیری ساختمان‌ها بخصوص در مقابل مخاطراتی همچون زلزله است.

بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری ابعاد مختلفی دارد، بنابراین راهبردها و راهکارهای آن نیز باید در ابعاد مختلف مطرح شود. در ادامه، پس از شناسایی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای مطرح‌شده و ارزش‌دهی و اولویت‌بندی هر یک از عوامل درونی و بیرونی در زمینه بافت فرسوده منطقه ۱۹ تهران، ماتریس راهبردهای پایدار بر اساس اهداف تعریف‌شده، استخراج شد. ماتریس SWOT با مقایسه نقاط قوت، ضعف، تهدیدها و فرصت‌ها چهار نوع راهبرد ارائه می‌کند که عبارتند از، راهبردهای SO (Strengths opportunities)، ST (Strengths threats)، WO (Weakness opportunities)، WT (Weakness strengths). استخراج راهبردهای ممکن از طریق ماتریسی که از تقابل و تعامل عوامل درونی و بیرونی شکل می‌یابد صورت می‌گیرد و در نهایت راهبردهای معطوف به نقاط قوت باید به گونه‌ای تدوین شود که بتوان از پتانسیل‌های محیطی آن به نحو مطلوب استفاده نمود (جدول ۴).

رتبه	امتیاز	عوامل
درونی		
نقاط قوت: S		
۹	۰/۲۲	S ₁ -بالابودن سابقه سکونت افراد و قیمت مناسب اراضی؛
۲	۰/۶۸	S ₂ -همگرایی به دلیل شباهت‌های اجتماعی-اقتصادی و فرهنگی ساکنین بافت؛
۱۰	۰/۲۱	S ₃ -حس رقابت بین ساکنین به‌منظور ساخت واحدهای مسکونی؛
۱	۰/۷۵	S ₄ -بالابودن احساس تعلق به محله به دلیل مالکیت مسکن؛
۸	۰/۲۷	S ₅ -فقدان کاربری‌های نامناسب در داخل بافت مسکونی؛
۴	۰/۴۴	S ₆ -افزایش سرانه مسکونی وجبران کمبودهای ناشی از ریزدائگی بافت؛
۳	۰/۴۵	S ₇ -تقویت هویت محلی در نتیجه ساخت خودیار واحد مسکونی و احساس تعلق به آن؛
۵	۰/۳۸	S ₈ -کمی فاصله، بین واحدهای مسکونی در بافت با هسته‌های خدماتی و اداری در منطقه؛
۶	۰/۳۱	S ₉ -ارتفاع نسبتاً یکسان و کم واحدهای ساختمانی در بافت فرسوده؛
۷	۰/۲۸	S ₁₀ -ایجاد فضاهای جدید به‌منظور رفع کمبودهای خدماتی ناشی از عقب‌نشینی ساختمان.
نقاط ضعف: W		
۱	۰/۶۰	W ₁ -نادیده انگاشتن نیروهای اجتماعی در طرح‌های مصوب و اجرایی مربوط به بافت؛
۹	۰/۲۶	W ₂ -نبود پیاده‌روهای پیوسته و مناسب در بافت؛
۱۰	۰/۲۵	W ₃ -آشفتنگی سیما و منظر شهری و نامناسب بودن قطعات به لحاظ طولی و عرضی به دلیل شکل ارگانیک بافت؛
۲	۰/۴۹	W ₄ -عدم تمایل ساکنین این منطقه به تعامل با ساکنین بافت فرسوده در فضاهای گذراندن اوقات فراغت، آموزشی و فرهنگی؛
۵	۰/۳۶	W ₅ -وجود تبعیض در استفاده از خدمات شهر به دلیل تفاوت طبقه اجتماعی؛
۷	۰/۳۹	W ₆ -نبود سیستم‌های ایمنی و مدیریت بحران در اطفاء حریق در واحدهای مسکونی؛
۸	۰/۲۸	W ₇ -وجود رفتار مجرمانه و نابه‌جا در نقاط خاصی از بافت؛
۳	۰/۴۸	W ₈ -بروز مشکلات فراوان در ارایه و خدمات امدادی از جمله دسترسی سریع به آمبولانس، آتش‌نشانی، پلیس؛
۴	۰/۴۶	W ₉ -نبود یا کمبود تسهیلات لازم مانند خط‌کشی خیابان و چراغ مخصوص عابر برای گذر عابران پیاده از عرض معابر پیرامون بافت؛
۶	۰/۳۴	W ₁₀ -پایین بودن منزلت اجتماعی و خودباختگی اجتماعی و افزایش محلات فقیرنشین با ورود مهاجران.
بیرونی		
فرصت‌ها: O		
۸	۰/۲۱	O ₁ -وجود کارکردهای خدماتی، حمل و نقل در محدوده بافت با نقش منطقه‌ای؛
۴	۰/۳۷	O ₂ -ساختار پیچیده سیستم فعال شهری و توجه مدیران و متولیان شهری به این نوع ساختار؛
۳	۰/۴۵	O ₃ -ایفای نقش مشارکتی با نهادهای غیردولتی در مدیریت و برنامه‌ریزی شهر؛
۹	۰/۲۰	O ₄ -استفاده از فضاهای باز اطراف و داخل محله به‌منظور تامین مصالح مورد نیاز ساخت‌وساز؛
۲	۰/۶۷	O ₅ -ایجاد شورایی‌های محله‌ای به‌عنوان حلقه واسط بین مردم و دولت؛
۱۰	۰/۱۹	O ₆ -حمایت مالی از طریق باورهای دینی (وقف، خیریه، قرض‌الحسنه)؛
۷	۰/۲۹	O ₇ -توجه به فضاهای فرهنگی، هنری، ورزشی و فراغتی در بافت‌های فرسوده و ارایه محدودیت زمانی در رفع مشکلات آنها در قانون برنامه پنجم توسعه کشور؛
۶	۰/۳۲	O ₈ -استفاده از فضاهای باز اطراف محله به‌منظور تامین خدمات، تاسیسات و تجهیزات شهری چون پارکینگ، فروشگاه، فضاهای فرهنگی فضای سبز؛
۱	۰/۶۹	O ₉ -امکان مشارکت مالکین در ساماندهی بافت فرسوده از طریق اعطای تسهیلات مالی و اعتباری؛
۵	۰/۳۴	O ₁₀ -پتانسیل ایجاد مشارکت مردمی به دلیل جوان بودن جمعیت.
تهدیدها: T		
۱۰	۰/۲۰	T ₁ -آسیب‌های اجتماعی از جمله فروش مواد مخدر، اعتیاد و غیره؛
۳	۰/۴۶	T ₂ -ابهام در ضوابط و مقررات شهرسازی مربوط به ساماندهی نمای شهری؛
۸	۰/۲۴	T ₃ -ناپایداری در قیمت مصالح ساختمانی و تورم در مقیاس کشور که موجبات فشار مالی بر سازندگان و در نتیجه موجب ناقص ماندن ساخت‌وسازها می‌شود؛
۴	۰/۳۹	T ₄ -عدم آگاهی نسبت به حقوق شهروندی؛
۱	۰/۷۲	T ₅ -نادیده انگاشتن نقش مردم در مشارکت و تصمیم‌سازی؛
۶	۰/۳۱	T ₆ -تعدد نهادهای تصمیم‌گیری و فاصله زیاد بین دستگاه‌های تصمیم‌گیر و تصمیم‌ساز در امور مربوط به بافت‌های فرسوده؛
۵	۰/۳۲	T ₇ -عدم توزیع عادلانه ثروت، قدرت، خدمات و درآمد؛
۲	۰/۶۱	T ₈ -عدم توانایی مالی ساکنان برای نوسازی و بهسازی؛
۷	۰/۲۹	T ₉ -عدم رعایت نکات ایمنی و استفاده از مصالح بی‌دوام و کم‌دوام در اغلب ابنیه محله؛
۹	۰/۲۲	T ₁₀ -عدم توانایی مالی ساکنان برای نوسازی و بهسازی به دلیل سطح پایین سواد.

شرح	استراتژی
<p>اعطای تسهیلات مالی بلندمدت و بدون بهره به ساکنین بافت به منظور مشارکت در ساماندهی و مقاوم سازی بافت‌های فرسوده در این محلات.</p> <p>به‌کاربردن سیاست‌های حمایت از شهروندان در راستای بازآفرینی بافت‌های فرسوده.</p> <p>افزایش تعاملات نهادهای مدنی با هدف ایجاد بسترسازی برای مشارکت مدنی به طوری که فرآیند برنامه‌ریزی با مردم انجام شود.</p> <p>تقویت رفتارهای اجتماعی ساکنین بافت‌ها با واحدهای دیگر در همسایگی مجاور.</p> <p>ایجاد فضاهایی با کارکرد فراغتی و عمومی برای کارآیی بهتر و اثربخشی بر بافت.</p>	تهاجمی: SO
<p>بهره‌مندی از تسهیلات لازم برای مشارکت سازمان‌های غیردولتی و مردمی در فرآیند تهیه، اجرا و نظارت طرح‌های مرتبط با بافت.</p> <p>افزایش منزلت اجتماعی مردم بافت از طریق تعامل در فضاهای فراغتی و تغییر در نگرش افراد ساکن این محلات به بافت از طریق راهکارهای فرهنگی و بازآفرینی.</p> <p>توجه مدیران و برنامه‌ریزان شهری به سیمای بصیرتی از طریق طرحی مناسب در بافت.</p> <p>فراهم‌سازی زمینه همکاری افراد ساکن در محله شهر برای به‌کارگیری فناوری نوین در رفع مسائل و مشکلات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی مردم ساکن در بافت فرسوده.</p>	بازنگری: WO
<p>به‌کارگیری ضوابط و راهبردهای اجرایی و مشارکتی مطابق با واقعیت در طرح‌های فرادست و اطلاع‌رسانی آن به مردم به منظور کاهش آسیب‌های محیطی و انسانی.</p> <p>ایجاد محورهای پیاده‌راه در مراکز ارتباطی بین محله و بافت فرسوده.</p> <p>افزایش آگاهی و مشارکت در بین مردم با برگزاری جلسات و مشاوره‌های عمومی در مراسم‌ها.</p>	تنوع: ST
<p>تدوین سند راهبردی و اعمال نظر نیروهای اجتماعی موثر در بازنگری قوانین و مقررات به منظور ساماندهی بافت فرسوده و ملزم نمودن نهادها برای رعایت و اجرای آن.</p> <p>بهره‌گیری از فضاهای عمومی، برنامه‌ریزی مشترک و پیوندنمودن کالبد فضایی محله‌ها برای افزایش تعاملات.</p> <p>توزیع عادلانه خدمات با تاکید بر برنامه‌ریزی‌های عدالت‌خواه.</p> <p>کاهش نهادهای تصمیم‌ساز و تصمیم‌گیر و تشکیل کارگروه متخصص در زمینه تسریع و نظارت بر امور مربوط به بافت فرسوده و اجرای آن.</p> <p>رعایت ضوابط استانداردهای شهرسازی در طرح‌های شهری و اجرای برنامه‌های مقاوم‌سازی و بهبود ایمنی بناها در برابر سوانح محیطی و مصنوعی.</p>	تدافعی: WT

بحث

مشارکت مالکین در ساماندهی بافت فرسوده بالاترین امتیاز را دارد. این مورد حاکی از وجود انگیزه بازسازی بافت این‌بیه فرسوده و نیز تمایل ساکنین این محلات به فرآیند بهسازی است که فرصت مناسبی برای ارتقای انگیزه و جلب حمایت ساکنین برای اقدامات بازسازی است. از سوی دیگر، نادیده‌انگاشتن نقش مردم در مشارکت و تصمیم‌سازی به‌عنوان مهم‌ترین تهدید معرفی شده است. بر این اساس، با وجود انگیزه و تمایل ساکنین به فرآیند بهسازی، متأسفانه نقش آنها در مشارکت و تصمیم‌گیری از سوی نهادهای مسئول نادیده انگاشته شده که این مورد می‌تواند به‌عنوان تهدیدی برای روند بازسازی باشد. در واقع در بسیاری از فرآیندهای بازسازی بافت‌های فرسوده نقش مردم و مشارکت آنها نادیده انگاشته می‌شود و همین امر مانعی بر سر راه پیشرفت فرآیند بهسازی و عدم موفقیت آن است. در این زمینه می‌توان به یافته *ملک‌آبادی و همکاران [MokhtariMalekabadi et al., 2014]* اشاره کرد.

مدیران شهری باید از یک سو بستر لازم برای مشارکت مردمی را فراهم نموده و با تشکیل جلسات و نشست‌های همگانی زمینه پیوند نزدیک میان مدیران شهری و اهالی را فراهم آورند و از سوی دیگر به ایفای نقش و وظایف خود در عرصه‌های مختلف بپردازند. تجارب نشان داده که نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، فرآیند و فعالیتی میان‌بخشی بوده و بدون مشارکت دولت، شهرداری‌ها، بخش خصوصی و حضور و مشارکت مردم قابل انجام نیست. این نتایج با یافته‌های *رسولی و همکاران [Rasouli et al., 2018]*، *ملک‌آبادی*

هدف این پژوهش، ارائه رابدهای بهسازی بافت‌های فرسوده منطقه تهران ۱۹ با تاکید بر رویکرد توسعه پایدار بود. احیای بافت‌های فرسوده، عموماً ارزش افزوده قابل توجهی را در پی دارد، این فرآیند باید به گونه‌ای طراحی شود که مالکین ساکن در بافت فرسوده نیز از این روش افزوده بهره ببرند؛ چرا که در غیر این صورت این مالکین که معمولاً توانایی سکونت در بافت‌های مناسب شهری را ندارند، به بافت‌های دیگر فرسوده منتقل خواهند شد. بنابراین اعطای تسهیلات مالی بلندمدت و بدون بهره به ساکنین بافت برای مشارکت در ساماندهی و مقاوم‌سازی بافت‌های فرسوده در این محلات و به‌کاربردن سیاست‌های حمایت از شهروندان در راستای بازآفرینی بافت‌های فرسوده و نیز بهره‌مندسازی ساکنین این محلات از فرآیند بازسازی از جمله راهبردهای تهاجمی نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده در منطقه ۱۹ تهران است. در این راستا باید شرایط همکاری بین نهادهای مدنی و ساکنین و ترویج همکاری و ارتباط بین ساکنین بافت‌های فرسوده و سایر محلات ایجاد شود. در واقع این راهکار به نوعی نوسازی مشارکتی اشاره دارد. طراحی شهری در بافت‌های فرسوده صرفاً به مسایل مربوط به کیفیت‌های فضایی، زیباشناسانه و معماری محدود نبوده، بلکه می‌بایست به مباحث مدیریتی و سازماندهی سازمان‌های اجرایی و عملکردی هم توجه داشته باشد. در بحث حاصل از اولویت‌بندی فرصت‌ها و تهدیدها و همچنین ارزیابی حاصل از ماتریس ارزیابی عوامل بیرونی، امکان

آمیولانس، آتش‌نشانی و پلیس به‌عنوان سومین نقطه ضعف در منطقه مطالعاتی (W8). در بسیاری از موارد به دلیل بافت نامناسب محلات واقع در بافت فرسوده است. تاکید بر استانداردهای شهرسازی و بهبود منظر شهری در این تحقیق با نتایج محققانی از جمله د‌وودپور و نیک‌نیا [DavoudPour & NikNia, 2011] و حسینی و همکاران [Hoseini et al., 2013] همخوانی دارد. از سویی دسترسی مناسب به سایر محلات و دیگر نقاط شهر و نیز تسهیل مداخله در بافت، از دیگر ابعاد تاثیرگذار بر فرآیند بهسازی بافت فرسوده منطقه مورد مطالعه است. رستمی و نظری [Rostami & Nazari, 2013] از این عامل به‌عنوان تاثیرگذارترین نقطه قوت در بازسازی بافت فرسوده شهر خرم‌آباد یاد کرده‌اند.

وضعیت برخورداری از خدمات و زیرساخت‌های شهری در منطقه ۱۹ تهران نامناسب است. به طوری که بر اساس مطالعات شهرداری، سرانه فضای سبز در محلات منطقه ۱۹ تهران ۱۸۲۱۱۶ متر مربع بوده که از این میزان، تقریباً هیچ درصدی از اراضی محلات واقع در بافت فرسوده به فضای سبز اختصاص نیافته است. از سویی، مساحت کاربری خدمات در بافت فرسوده ۸۳۲۰ متر مربع است که در مقایسه با مساحت کاربری خدمات در منطقه ۱۹ (۳۰۵۴۷۹۹) بسیار نامناسب است [Barmaki, 2010]. وجود تبعیض در استفاده از خدمات بین ساکنین محلات با بافت فرسوده و سایر محلات سبب تقویت نقاط ضعفی همچون کاهش منزلت اجتماعی و خودباختگی اجتماعی ساکنین این محلات می‌شود. عدم تمایل ساکنین منطقه ۱۹ تهران به تعامل با ساکنین بافت فرسوده این منطقه، به خصوص در استفاده از خدمات فراغتی سبب ترویج این خودباختگی و از سویی دامن‌زدن به آسیب‌های اجتماعی و سرخوردگی ساکنین بافت فرسوده می‌شود. توزیع عادلانه خدمات در بافت فرسوده منطقه ۱۹ تهران با تاکید بر برنامه‌ریزی عدالت‌خواه به‌عنوان استراتژی تدافعی که می‌تواند بر رفع نقاط ضعف تاثیرگذار باشد، مورد تاکید است. اعتمادسازی و به‌کارگیری شیوه‌های مشارکت مردمی، آگاهی‌رسانی به ساکنین بافت‌های فرسوده در خصوص طرح نوسازی بافت‌های فرسوده و اعطای تسهیلات، توجه به ارایه خدمات و امکانات رفاهی و همچنین زیرساخت‌های شهری در طرح‌های آتی، تعریف جایگاه فعالیت و اقتصادی حوزه‌های فرسوده در منطقه و شهر، تقویت ارتباطات میان محلات منطقه با یکدیگر یا بافت مرکزی شهر، ارایه ضوابط تشویقی برای شرکت در طرح‌های نوسازی محله‌ای و در نظر گرفتن نقش افراد ذی‌نفع و ذی‌نفع در بافت که می‌تواند عامل محرک توسعه نوسازی و بهسازی بافت فرسوده باشد، به‌عنوان راهکارهای پیشنهادی دیگر در این تحقیق برای بهسازی بافت فرسوده منطقه ۱۹ تهران توسط نویسندگان پیشنهاد شده است.

پیشنهاد می‌شود در پژوهش‌های آتی از نرم‌افزارهایی همچون MAXQDA و Atlas.ti استفاده شود و پژوهشگران آتی با استفاده از پرسش‌های سئوالات باز و انجام مصاحبه حضوری با خبرگان توانان اقدام نمایند.

و همکاران [MokhtariMalekabadi et al., 2014]، مصیب‌زاده و عابدینی [MosayebZadeh & Abedini, 2012] و طاهری و جلیل‌نژاد [Taherlou & Jalilnezhad, 2017] همخوانی دارد. یکی از مشکلات در نوسازی بافت‌های فرسوده مربوط به بافت فرهنگی و اجتماعی ساکنین آن است. در واقع، اگر رویکرد ساکنین این قبیل محلات، با مدیریت نوسازی همراه نباشد، طرح در مرحله اجرا با موفقیت روبه‌رو نخواهد شد. در این راستا یکی از راهکارهای نوسازی در بافت منطقه ۱۹ تهران، تغییر در نگرش افراد ساکن این محلات به بافت از طریق راهکارهای فرهنگی و بازآفرینی ذهنیت ساکنین محلات است. از سوی دیگر باید زمینه‌های جلب مشارکت و حمایت مردم به‌منظور به‌کارگیری فناوری نوین در رفع مسائل و مشکلات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی مردم ساکن در بافت فرسوده فراهم شود. به عبارت دیگر باید زمینه مدیریت مشارکتی برای تشویق ساکنین و جلب حمایت آنها از فرآیند بازسازی فراهم آید. مردم این محلات، از قابلیت توانمندی مدنی به معنی درک و احساس تعلق به محله برخوردارند. از نظر آنها با توجه به انگیزه موثر و آمادگی آنها در مسئولیت‌پذیری، پیوند نزدیک مردم و مدیران شهری ضروری است. سهم دولت ایجاد فضای اعتمادآفرین توسط مسئولین شهری به صورت مختلف از جمله نظارت اجتماعی و کنترل امور محله توسط دولت، وضع قوانین بازدارنده در مقابل مشکل عدم امنیت اجتماعی، ایجاد فرصت‌های شغلی در محدوده، رفع تبعیض و رعایت عدالت اجتماعی در نقاط مختلف شهر در رابطه با استقرار امکانات، زیرساخت‌ها و خدمات شهری، بسترسازی ارتقای سلامت و بهداشت محله و غیره است. در تایید این یافته‌ها می‌توان به تحقیقات آقاصفری و همکاران [AghaSafari et al., 2013]، یعقوبی و شمس [Yaghoubi & Shams, 2019]، اکبری و همکاران [Akbari et al., 2017]، خوشقدم و رزاقی اصل [Khoshghadam & Razzaghi Asl, 2016]، مومنی و همکاران [Momeni et al., 2010] و اسماعیل‌پور و همکاران [Esmaeel pour et al., 2012] اشاره کرد.

وضعیت دسترسی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۹ تهران که عمدتاً بدون طرح قبلی ایجاد شده‌اند، از ساختاری نامنظم برخوردار است. محلات ناحیه ۳ و محلات خلانیر، نعمت‌آباد و عبدال‌آباد از جمله بافت‌های فرسوده منطقه ۱۹ تهران هستند که اکثر معابر آنها، بن‌بست یا با عرض کمتر از ۶ متر و در دسته نفوذناپذیر قرار دارند. رعایت ضوابط استانداردهای شهرسازی در طرح‌های شهری و اجرای برنامه‌های مقاوم‌سازی و بهبود ایمنی بناها در برابر سوانح محیطی و مصنوعی از جمله استراتژی‌های تدافعی است که با توجه به نقاط ضعفی همچون فقدان پیاده‌روهای پیوسته و مناسب در بافت، آشفستگی سیما و منظر شهری، بروز مشکلات فراوان در ارایه خدمات آتش‌نشانی، پلیس و غیره و نیز فقدان یا کمبود تسهیلات لازم مانند خط‌کشی خیابان و چراغ مخصوص عابرین، الزامی است. بروز مشکلات فراوان در ارایه خدمات امدادی از جمله دسترسی سریع به

نتیجه‌گیری

راهکارهای متناسب برای بهسازی، ساماندهی و رفع معضلات بافت‌های فرسوده بسته به نوع مساله، وسعت و شدت آن متفاوت است. از این رو بایستی برای ارایه راهکارها مناسب به بررسی مساله و شناسایی ابعاد، وسعت و شدت آن پرداخته و علاوه بر آن زمینه‌های اولیه و علل شکل‌گیری بافت‌های فرسوده و نحوه ارتباط کالبدی و اجتماعی آن با بخش‌های مجاور را مورد تدقیق قرار داد. محلات منطقه ۱۹ تهران از دوران پیدایش اولیه رشد نامنجم و درهم‌تنیده‌ای داشته است و مشکل بافت فرسوده در این محلات بیشتر به مسائل اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی باز می‌گردد، لذا با اجرای استراتژی‌های حاصل از این پژوهش و مشارکتی کردن آنها، زمینه توسعه، بهسازی و ساماندهی این محلات فراهم می‌شود.

تشکر و قدردانی: موردی برای گزارش وجود ندارد.

تأییدیه‌های اخلاقی: موردی برای گزارش وجود ندارد.

تعارض منافع: این پژوهش برگرفته از رساله دکتری نویسنده اول به راهنمایی نویسنده دوم در دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران شمال است. **سهم نویسندگان:** عادل گرگی (نویسنده اول)، نگارنده مقدمه/نگارنده بحث/تحلیلگر آماری/پژوهشگر اصلی (۵۰٪)؛ الهام امینی (نویسنده دوم)، پژوهشگر اصلی/نگارنده بحث/روش‌شناس/نگارنده مقدمه (۵۰٪)

منابع مالی: کلیه هزینه‌های این پژوهش توسط نویسندگان تهیه شده است.

منابع

- Dyson RG (2004). Strategic development and SWOT analysis at the University of Warwick. *European Journal of Operational Research*. 152(3):631-640.
- Ebrahimzadeh E, Maleki G (2012). An analysis of organization and intervention in dilapidated urban tissue (Case study: Khorramabad). *Human Geographical Research Quarterly*. 44(81):217-234. [Persian]
- Ebrahimzadeh E, Aghasizadeh Abdollah (2010). Analysis of effective factors on tourism development in Chabahar coastal area using SWOT. *Urban Regional Studies and Research*. 1(1):107-128. [Persian]
- Esmaeel pour N, Rahimian MH, Ghorbani S (2012). Recreating worn-out urban structures with an emphasis on social mobilization; Case study: Koshtargah neighborhood in Yazd. *Urban Regional Studies and Research*. 4(15):123-140. [Persian]
- Habibi M, Maghsoudi M (2002). *Urban renovation*. Tehran: University of Tehran Press. [Persian]
- Hoseini A, Pourahmad A, Hataminejad H, Rezaeinia H (2013). Optimal strategies in ordering blight texture of Gheyrtariyeh Neighborhood, using QSPM method. *BAGHE-e-NAZAR*. 10(24):79-90. [Persian]
- Khosghadam F, Razzaghi Asl S (2017). Strategies to improve environmental quality in the renovation of Farahzad deteriorated area by strategic-hierarchical analysis (SWOT-AHP). *Urban Planning*. 7(27):37-58. [Persian]
- Mahdizadeh J (2004). The place of cultural heritage in sustainable urban development. *Urban Planning Inquiries*. 12:14-25. [Persian]
- Maron DD, Wackernagel M, Kitzes JA, Goldfinger SH, Boutaud A (2008). Measuring sustainable development by nation. *Ecological Economics*. 6(4):40-47.
- MokhtariMalekabadi R, Ebrahimi M, Karami A (2014). Establishing rehabilitation and reconstruction strategies for worn tissue of Jahrom applying SWOT strategic model. *Quarterly Journal of Environmental-based Territorial Planning*. 8(29):177-200. [Persian]
- Momeni M, BeikMohammadi H, Mahdizadeh Z (2010). A review of rehabilitation and renovation plans of worn-out structures in Joybareh neighborhood of Isfahan. *Urban Regional Studies & Research*. 2(7):31-52. [Persian]
- MosayebZadeh A, Abedini A (2012). Analysis of determining optimal strategies for improvement and renovation of worn out texture (case study: central part of Urmia). *Geographical Space*. 12(40):100-115. [Persian]
- Movahedi A, Kamanroodi M, Sasanpur F, Ghasemi Kafroudi S (2014). Investigating the sustainability of urban neighborhoods (Case studies; 19th district of Tehran municipality). *Geographical Urban Planning Research*. 2(4):541-558. [Persian]
- Pour Ahmad A, Meshkini A, Habibi K (2007). Improvement and renovation of old urban textures. Tehran: Entekhab Press. [Persian]
- Rasouli SH, Momenpour Akardi S, AzimiZadeh E, Ghasemi Taheri SM (2018). Necessity of improve and renovate worn-out urban structures (case study: Sari city). 9th International Conference on Management & Humanistic Science Research in Iran, 20 December 2018. Tehran: SID. [Persian]
- Rostami Sh, Nazari N (2013). Spatial analysis of urban worn out textures emphasizing physical-cultural organizing strategies (Case study: EslamAbadGharb, Kermanshah province, Iran). *Spatial Planning*. 3(1):19-36. [Persian]
- Sim LL (1996). Urban conservation policy and the
- Akbari N, Moayedfar R, Mirzaie Khondabi F (2017). Viability analysis in the dilapidated fabric of Isfahan with emphasis on urban development strategy. *Economy & Urban Planning*. 6(1):33-50. [Persian]
- AghaSafari A, HatamiNezhad H, PourAhmad A, KalantariKhalilAbad H, MansourNezhad H, Danesh J, et al. (2013). *Studies of Iranian Islamic Cities*. 2(8). [Persian]
- Asgari-Tafreshi H, Adibzadeh B, Rafeian M, Hoseini E (2011). Investigation of environmental factors affecting the renovation of worn-out urban structures in order to increase local security (case study: worn-out structures of Nematabad neighborhood, 19th district of Tehran). *HOVIAT SHAHR*. 4(6):39-50. [Persian]
- Barmaki A (2010). Policy project to accelerate public renovation in dilapidated areas of the metropolis. Tehran: Tehran City Renovation Organization. [Persian]
- Batty M (1980). Reviewed works: urban land use planning by F. Stuart Chapin Jr., Edward J. Kaiser; Hypothetical city exercise. *The Town Planning*. 51(4):473-475.
- Campbell S (1996). Green cities, growing cities, just cities urban planning and the contradictions of sustainable development. *Journal of the American Planning Association*. 62(3):296-312.
- DavoudPour Z, NikNia M (2011). Renovation of worn-out urban texture towards achieving the physical dimensions of sustainable urban development (case study: worn-out texture of Sajjadih alley). *Environmental-based Territorial Planning Quarterly*. 4(15):31-51. [Persian]

the municipality in their rehabilitation; Case study: Khoy city, Khamachilar neighborhood. SHEBAK. 7(1):125-142. [Persian]

-Yaghoubi M, Shams M (2019). Regeneration of worn-out tissue with a sustainable development approach case study: Ilam City. Journal of Sustainable City. 2(1):63-77. [Persian]

-Yüksel I, Dagdeviren M (2007). Using the analytic network process (ANP) in a SWOT analysis – A case study for a textile firm. Information Sciences. 177(16):3364.

preservation of historical and cultural heritage: The case of Singapore. Cities. 13(6):399-409.

-Saraei MH, Zaree Farshad AH (2009). The ecological footprint (EF) as the indicator of societies sustainability. MOHITSHENASI. 35(51):15-26. [Persian]

-Sajadi G, Mohammadi K (2011). Socio-spatial analysis in dilapidated urban contexts (case study: Sardasht). Journal of Research and Urban Planning. 2(6):55-70.

-Taherlou T, Jalilnejad A (2017). Reconstruction and renovation of dilapidated urban structures and the role of