

## ارزیابی و تحلیل پتانسیل‌ها و نارسایی‌های بافت فرسوده شهریه منظور ساماندهی (نمونه موردی: شهر گرگان)

اصغر رشیدی ابراهیم حصاری<sup>۱</sup>، سپیده قاسمی فر<sup>۲</sup>، زهرا رجایی<sup>۳</sup>

دانشجوی دکتری تخصصی جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه خوارزمی تهران

[uciul.rashidi@hotmail.com](mailto:uciul.rashidi@hotmail.com)

### چکیده

بافت‌های فرسوده شهری پدیده و مساله‌ای است که اغلب شهرهای کشور با آن مواجه‌اند. یکی از راه‌کارهای مطمئن و عملی پیشروی برنامه‌ریزان شهری برای ساماندهی فضایی مطلوب بافت‌های فرسوده شهری، شناخت قابلیت‌ها و پتانسیل‌های موجود در این بافت‌ها به منظور استفاده‌ی بهینه از آن‌ها و نیز شناخت نارسایی‌های موجود به منظور پرهیز از آنها و برنامه‌ریزی جهت کاهش انواع نامطلوبیت‌هایی است که از سوی این طیف از خصوصیات بافت‌های فرسوده بر فضاهای شهری وارد می‌شود. مقاله حاضر می‌کوشد تا به ارزیابی و تحلیل پتانسیل‌ها و نارسایی‌های بافت فرسوده شهری در شهر گرگان بپردازد. نوع پژوهش حاضر به لحاظ ماهیت توصیفی-تحلیلی و به لحاظ هدف کاربردی است. به منظور شناسایی عوامل درونی و بیرونی تاثیرگذار بر بافت‌های فرسوده شهر گرگان و جمع‌آوری داده‌های و اطلاعات مربوط به آن از روش کتابخانه‌ای و میدانی استفاده شد. در مطالعات میدانی بوسیله روش دلفی از نظر ۳۰ نفر خبره و متخصص استفاده گردید. پس از تایید نهایی عوامل، اقدام به تهیه پرسشنامه شد که روایی آن توسط ۵ نفر از اساتید دانشگاه مورد تایید قرار گرفت؛ همچنین آلفای کرباخ مربوط به پرسشنامه‌های داخلی و خارجی به ترتیب (۰/۸۷۱) و (۰/۹۱۲) محاسبه گردید. در مرحله بعد بوسیله تکنیک (SWOT) به ارزیابی عوامل داخلی و خارجی اقدام شده و در ادامه بوسیله آزمون فریدمن به رتبه‌بندی عوامل داخلی و خارجی اقدام گردید. یافته

---

<sup>۱</sup>- دانشجوی دکتری تخصصی جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه خوارزمی تهران

<sup>۲</sup>- دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری آمایش شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران

<sup>۳</sup>- دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری آمایش شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران

ها نشان داد که امتیاز نهایی ماتریس داخلی و خارجی به ترتیب (۳/۷۵) و (۳/۴۳) بوده، لذا راهبردهای غالب جهت ساماندهی بافت های فرسوده شهر گرگان از نوع راهبردهای تهاجمی (SO) می باشد. در نهایت با توجه به یافته ها و محاسبات انجام شده، پنج راهبرد ارائه گردید.

واژگان کلیدی: بافت های فرسوده شهری، ساماندهی، برنامه ریزی راهبردی، رتبه بندی عوامل، سوات، روش دلفی

## ۱- مقدمه

در سال های اخیر با افزایش بی رویه و بدون برنامه جمعیت بسیاری از بافت های داخلی شهر به تدریج کارکرد اصلی خود را از دست داده و با کارکرد نامناسب مواجه گشته است و با از بین رفتن شرایط مناسب زندگی به بافت فرسوده مبدل گشته اند (آقاجانی و محمدی، ۱۳۸۹: ۹). به عبارتی دیگر بافت های تاریخی امروز، بخشی از بافت شهرهای کشور به یادگار مانده از یک یا دو قرن گذشته و حتی نیمه اول قرن حاضر می باشند که اکثر آن ها علی رغم واجد ارزش بودن از نظر تاریخی - فرهنگی به فرسودگی گراییده اند. ولیکن همواره ضرورت ساماندهی، حفظ، احترام و بازآفرینی ارزش ها در این گونه بافت ها مورد توجه معماران، برنامه ریزان و طراحان شهری بوده است و به تاثیر ساختارهای اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و اقتصادی بر توسعه بافت های مذکور توجه گردیده و توسعه در بافت های تاریخی با رویکرد حفظ ارزش های کالبدی - فضایی مد نظر قرار گرفته است (ماجدی، ۱۳۸۹: ۸۶)؛ اما کار ساماندهی این بافت ها با مسایل و مشکلات عدیده ای در بسیاری از مناطق مواجه گشته و در بعضی زمان ها به کندی پیش رفته است (آقاجانی و محمدی، ۱۳۸۹: ۹) همچنین پیچیده بودن مسایل ساماندهی بافت های فرسوده، باعث بی رغبتی بخش غیردولتی برای بهره برداری از این ظرفیت ها شده است (آیینی و اردستانی: ۱۳۸۸: ۴۷).

رشد جمعیت شهری با توسعه ناموزون افقی شهر و از بین بردن منابع کشاورزی و طبیعی اطراف شهرها همراه بوده است. این در حالی است که بسیاری از شهرها دارای منابع فضایی با ارزش، اما فرسوده ای هستند که راه گشای بسیاری از مشکلات به وجود آمده شهرها در حال حاضر است، و از همین جا مساله ساماندهی، بهسازی و نوسازی این فضاها با ارزش مورد توجه قرار گرفته است. ساماندهی بافت های فرسوده، موضوع چند وجهی و چند نظمی است (کمان رودی کجوری، ۱۳۹۲: ۲۴۱). در این راستا رویکردهای مختلفی چون بازسازی، بهسازی، نوسازی، توانمندسازی و... در چندده اخیر مطرح شده و مورد آزمون قرار گرفته است (دویران و همکاران، ۱۳۹۰: ۷۱)

در کشورمان، بخش قابل توجهی از بافت قدیمی شهر های کشور که غالبا هسته ی اولیه اصلی این شهرها را تشکیل می دهند در روند شتاب آلود شهرنشینی و برنامه های توسعه شهری عصر مدرن گرایي مورد

بی توجهی قرار گرفته و به بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری تبدیل شده اند؛ به طوری که از نظر ریخت شناسی بافت و الگوی نوسازی، دچار آشفتگی های بصری و عملکردی هستند (رفعیان و همکاران، ۱۳۸۹: ۲۳۵؛ زیاری و همکاران، ۱۳۸۸: ۸۵). عملکرد این بافتها نشان دهنده ی تجلی مشکلاتی نظیر تعارض با ساختار کلی شهر، تراکم و تمرکز جمعیت و فعالیت ها، افول اقتصادی، افول کیفیت کالبدی، کاهش ارزش های محله ای و سکونت، افول کیفیتهای اجتماعی، دشواریهای دسترسی ترافیکی که انحطاط کیفیتهای فرهنگی و بصری بوده است (داوود پور و نیک نیا، ۱۳۹۰: ۳۲). بافت های فرسوده به دلیل عدم توجه و از بین رفتن حس تعلق، زمینه لازم برای آسیبهای اجتماعی رافراهم می آورند (عسگری تفرشی و همکاران، ۱۳۸۹: ۳۹).

از این رهگذر، توجه به ساماندهی بافت های فرسوده و قدیمی و رفع ناپایداری آنها، به موضوعی جدی و محوری تبدیل شده، به گونه ای که سازمان های ذیربط را به تکاپوی ساماندهی و بازآفرینی بافت های مذکور سوق داده و لزوم مداخله در این بافت ها را در دوره های مختلف زمانی مطرح نموده است (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹: ۷۳). با عنایت بر ضرورت پرداختن به بافت های فرسوده شهری و ساماندهی آن، این موضوع در ابعاد مختلفی مورد توجه اندیشمندان و مدیران و برنامه ریزان شهری بوده است. در ایران نیز شناخت نارسایی ها و آسیب پذیری این بافت هادر ابعاد مختلف (آسیب های اجتماعی، کالبدی و... در برابر انواع تهدیدهای محیطی مانند زلزله و... و نیز تهدیدهای اجتماعی، امنیتی و...) مورد توجه بوده است (منزوی و همکاران، ۱۳۸۹؛ باقریان، ۱۳۸۹؛ قنواتی و شیخی، ۱۳۸۹)

متأسفانه، ایران به دلیل استفاده از طرح هایی که بیشتر تقلیدی بوده و تنها مسایل کالبدی را مورد توجه قرار داده است، نتوانسته از این فضای بارز استفاده بهینه ای را به عمل آورد (مومنی و همکاران، ۱۳۸۹: ۳۱). بافت تاریخی و قدیمی شهرهای کشور که در اغلب موارد هسته اولیه و اصلی آن شهرها را تشکیل می دهد از یک طرف جزو میراث فرهنگی و تاریخی آن شهرها محسوب شده و حفظ، بهسازی کالبدی و توانمند سازی عمل کردی آنها اجتناب ناپذیر می باشد و از طرف دیگر اغلب این بافت ها با گذشت زمان و عدم توجه و نگهداری مناسب، دچار فرسودگی و اضمحلال کالبدی و عملکردی می گردند. شناسایی وضعیت کالبدی و عملکردی این بافت ها به منظور برنامه ریزی و مدیریت حفظ و نگهداری آنها از اقدامات اولیه و مهمی است که باید صورت پذیرد (تیموری و همکاران، ۱۳۸۹: ۱)

گسترش فضایی بی رویه و بدون برنامه در روند رشد شتابانی که نتیجه تقدم پدیده شهرنشینی بر شهرسازی در یک فاصله زمانی است (تیموری و همکاران، ۱۳۸۹: ۲) نقش موثر و مداومی در توسعه ناموزون شهر گرگان داشته و موجب شکل گیری بافت های فرسوده در آن شده است. بافت فرسوده گرگان تنها بافت تاریخی به جا مانده در نوار شمالی ایران به صورت مجموعه ای به هم پیوسته از خانه های کهن با ارزش، معابر، فضاهای عمومی و عناصر مختلف زیست در فضای شهری به مساحت بیش از ۱۵۰ هکتار تشکیل

میدهد. بی توجهی به ارزش‌های اجتماعی شهرسازی و فرهنگی بافت تاریخی باعث شده تا در دهه‌های گذشته روند فرسودگی خانه‌های قدیمی شدت یابد.

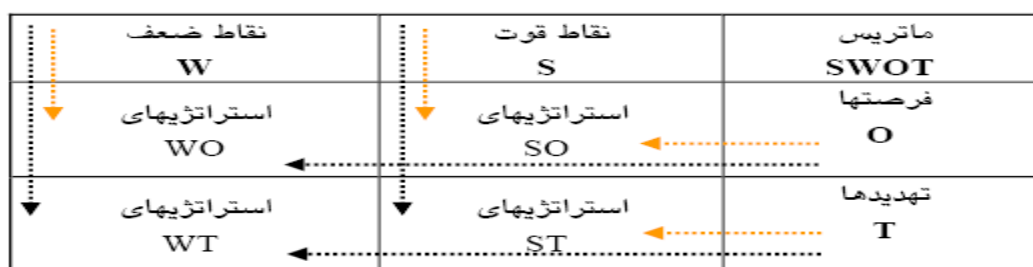
شناسایی قابلیت‌ها و نارسایی‌های فضایی بافت‌های فرسوده شهر گرگان با اتخاذ رویکرد سیستمی و شناخت عوامل درونی بیرونی تاثیرگذار بر ساماندهی بافت‌های فرسوده این شهر و در نتیجه تعیین راهبردهای موثر به لحاظ میزان اثربخشی مفروض در زمان، تحلیل موقعیت و انتخاب استراتژی بهینه، مسیر روشن‌تر و ساده‌تری را برای اجرای پیشنهادات و انجام اقدامات موثر در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر گرگان فراهم می‌سازد. از این رو هدف اصلی پژوهش حاضر شناخت عوامل درونی (نقاط قوت و ضعف) و بیرونی (فرصت‌ها و تهدیدها) تاثیرگذار بر ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر گرگان از طریق روش سوات و تکنیک دلفی و در نتیجه ارائه راهبردهای مقتضی می‌باشد.

### ۳- مواد و روش

این تحقیق بر مبنای هدف از نوع تحقیقات کاربردی-راهبردی است و بر حسب روش‌های گردآوری داده‌ها از نوع تحقیقات توصیفی-تحلیلی است. جامعه آماری این پژوهش، شهر گرگان است که برای جمع‌آوری داده‌ها و نظرات ۳۰ نفر خبره، صاحب‌نظر و متخصص (اساتید و دانشجویان دکتری رشته‌های جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، شهرسازی، جامعه‌شناسی، اقتصاد، معماری و...) از طریق پرسشنامه محقق ساخته استفاده شد. روش جمع‌آوری اطلاعات تا مرحله تنظیم و تایید روایی و پایایی پرسشنامه، نخست اسنادی و در مراحل بعد میدانی بود. در مطالعه میدانی با استفاده از تکنیک دلفی و نظرات خبرگان و متخصصین و از طریق طیف لیکرت نسبت به تشخیص، تلخیص و تایید عوامل درونی و بیرونی تاثیرگذار بر بافت‌های فرسوده شهر گرگان اقدام گردید. سپس با توزیع پرسشنامه‌های تایید شده به بررسی وضعیت موجود و وضعیت مطلوب بافت‌های فرسوده در حیطه مدیریت شهری و برنامه‌ریزی راهبردی بافت‌های فرسوده شهری پرداخته شد. روایی پرسشنامه‌های نهایی توسط ۵ نفر از اساتید دانشگاه تایید و پایایی پرسشنامه‌های مربوط به عوامل داخلی و خارجی از طریق محاسبه آلفای کرونباخ محاسبه گردید. خروجی آزمون آلفای کرونباخ برای پرسشنامه عوامل داخلی و خارجی به ترتیب (۰/۸۷۱) و (۰/۹۱۲) بود که نشان می‌دهد از پایایی بالایی برخوردار می‌باشند. به منظور شناخت سیستمی بافت‌های فرسوده گرگان و ارائه راهبردهای غالب در ساماندهی این بافت‌ها از تکنیک سوات و جهت رتبه‌بندی و تعیین میزان تاثیر هر عامل در فرآیند ارزیابی عوامل درونی و بیرونی و در نتیجه ساماندهی بافت‌های مذکور از آزمون آماری فریدمن استفاده شد. تکنیک سوات، ابزاری برای شناخت و سنجش وضعیت و تدوین راهبردها برای مدیریت کنترل سیستم است (حکمت‌نیا و موسوی، ۱۳۸۵ به نقل از محمدی ده‌چشمه و زنگی‌آبادی، ۱۳۸۷: ۲). در این مدل همه عوامل به عنوان بخشی از روند برنامه‌ریزی راهبردی در نظر گرفته می‌شوند.

شوند (Nikolaou&Evangelinos,2010:229; Zhao,Watanabe&Griffy-Brown, 2009: 143). این مدل با ایجاد شرایط و رویکرد سیستمی، شرایط تطابق نقاط قوت و ضعف درون سیستمی با فرصت‌ها و تهدیدات برون سیستمی را فراهم می‌سازد (Srivastava, et al., 2005). اطلاعات جمع‌آوری شده در طول فرایند ارزیابی اغلب منجر به شناسایی مسائل استراتژیک می‌گردد (Bryson,2004). این مدل نخست در بخش تجاری استفاده می‌شد ولی در ادامه برای برنامه‌ریزی راهبردی در شهرها استفاده شد (Armstrong,2005,3) به نقل از زنگی آبادی و همکاران، ۱۳۹۰: ۶۱)

پیام اصلی تحلیل استراتژیک درونی و بیرونی (SWOT Analysis)، پیشرفت و حرکت رو به جلو بر اساس قوت‌ها، به حداقل رساندن ضعف‌ها و فراهم کردن زمینه‌های قابل بهبود، غنیمت شمردن فرصت‌ها و خنثی کردن تهدیدها می‌باشد (Byars,1991). بنابراین رایج‌ترین کاربرد آن فراهم کردن چارچوب منطقی برای هدایت نظامند بحث‌های سیستم، راهبردهای مختلف و در نهایت انتخاب راهبرد است. شکل شماره (۱) به صورت شماتیک چهارچوب روش سوات را نشان می‌دهد.



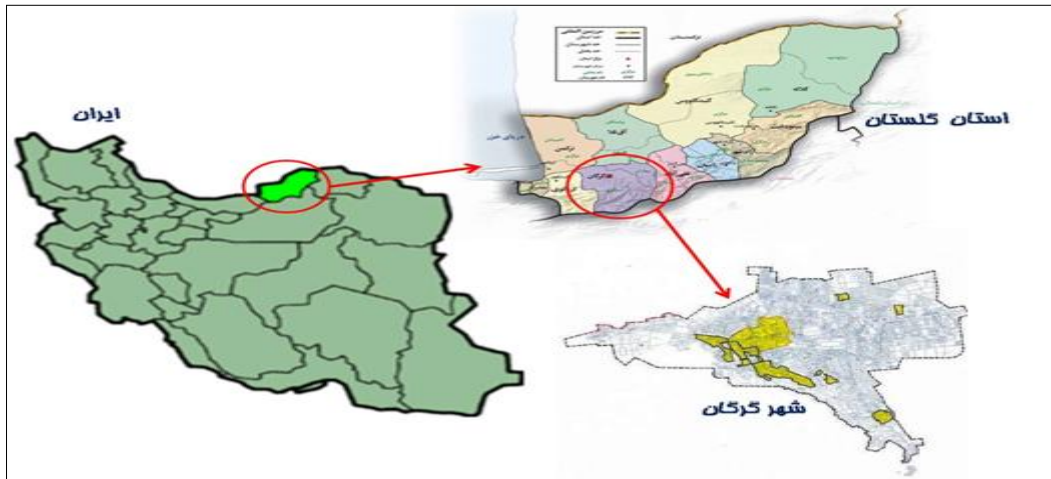
شکل ۱- ماتریس سوات و نحوه‌ی تعیین استراتژی (افتخاری و مهدوی، ۱۳۸۵، ۹)

بر اساس توضیحات ارائه شده در بالا می‌توان مراحل کلی تدوین راهبردها و تعیین راهبرد غالب برای ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر گرگان بدین صورت تشریح نمود:

نخست تعیین و شناسایی عوامل درونی شامل نقاط قوت و ضعف بافت‌های فرسوده شهر گرگان از منظر مدیران، کارشناسان و متخصصین همچنین عوامل بیرونی شامل فرصتها و تهدیدهایی که ممکن است مداخله و ساماندهی بافت‌های فرسوده را مورد تأثیر قرار دهد، شناسایی شود. این مرحله از سه طریق انجام می‌گیرد: ۱- شناخت از نویسندگان از طریق مطالعه، سوابق و تجارب مدیریتی، بازدیدهای میدانی و ...؛ ۲- بررسی ادبیات تحقیق و مطالعاتی که پیش از این در مورد مداخله و ساماندهی بافت‌های فرسوده صورت گرفته است؛ ۳- از طریق مصاحبه با کارشناسان مرتبط با مدیریت شهری، شهرسازی، جغرافیا و ... و همچنین نظرخواهی از تعدادی از مسئولین ذیربط با استفاده از تکنیک دلفی.

شهر گرگان مرکز شهرستان گرگان یکی از استان گلستان است که تقریباً در شمال ایران قرار گرفته است. جمعیت این شهر بنابر سرشماری سال ۱۳۹۰، (۳۲۹۵۲۶) نفر بوده است. اقوام آن شامل ساکنان بومی گرگان، سیستانیها، ترکمنها، بلوچها، شاهرودیها، آذریها و برخی خراسانیهای مهاجر می باشند. سلسله مراتب استقرار فضایی این شهر در شهرستان، استان و ایران را در نقشه شماره یک می توان مشاهده نمود:

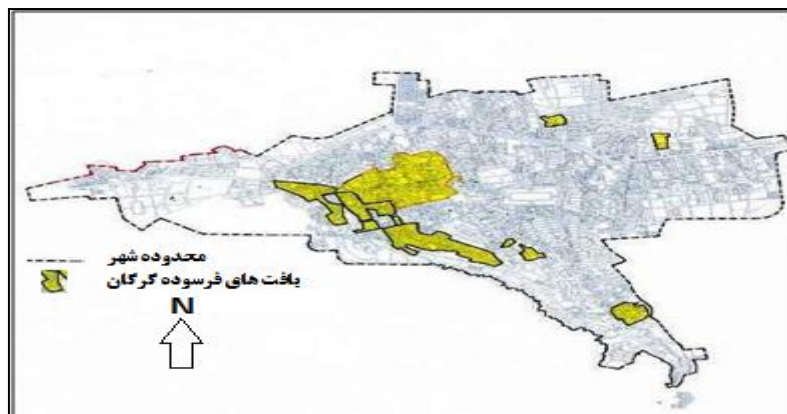
نقشه شماره یک: سلسله مراتب استقرار فضایی شهر گرگان در استان و کشور



منبع: برگرفته از طرح جامع، مهندسین مشاور خودآوند ۱۳۸۸

بافت قدیم گرگان را مجموعه ای از محلات مسکونی و مراکز محلات تشکیل می دهد. سیر تحول آنچه که در حال حاضر بافت گرگان نامیده می شود، حاکی از تجمع اولیه سه محله اصلی سبزه مشهد، میدان ونعلبندان می باشد که به تدریج و تابه امروز در جهات مختلف بخصوص شرق و جنوب شرقی گسترش یافته اند. در هر قسمت شهر یک محله شرقی کنار دروازه خراسان بوده است. وجود بازار اصلی در محله شرقی بر مرکزیت آن محل افزوده است. پهنه های بافت فرسوده شهر گرگان را می توان در نقشه دو مشاهده نمود.

نقشه شماره ۲: پهنه های بافت فرسوده شهر گرگان



منبع: طرح تفصیلی [شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی]، ۱۳۸۸

## ۵- یافته‌های پژوهش

### ۵-۱- ارزیابی عوامل درونی و بیرونی موثر در ساماندهی فضایی بافت فرسوده شهر گرگان

ارزیابی محیط بیرونی و درونی باعث می‌شوند که مدیران، تصمیم‌گیران و برنامه‌ریزان در همان مراحل قضاوت، عوامل چهارگانه (نقاط ضعف، قوت، فرصت و تهدید) را در فرآیند تدوین اهداف و راهبردها به کارگیرند. تصمیمات کوچکی که در مورد اهمیت نسبی عوامل درونی و بیرونی مربوط به ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر گرگان گرفته می‌شود، این امکان را فراهم می‌سازد که اهداف و راهبردهای مختلف را به شیوه‌ای اثربخش ارائه نمایند.

#### ۵-۱-۱- ارزیابی عوامل درونی بافت‌های فرسوده شهر گرگان و رتبه‌بندی آن

پس از نظر سنجی از خبرگان و متخصصان از طریق روش دلفی اقدام به تشکیل ماتریس ارزیابی داخلی گردید. بر اساس محاسبات انجام شده، مجموع نمره‌های نهایی عوامل درونی بافت‌های فرسوده شهر گرگان در ماتریس ارزیابی عوامل درونی برابر (۳/۷۵) می‌باشد. این نمره به این معنی است که بافت‌های فرسوده گرگان با توجه به شرایط مختلف ساختاری، مدیریتی، اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و... می‌تواند از نقاط قوت خود برای غلبه بر نقاط ضعف و یا تهدیدها استفاده نمایند (جدول شماره ۱)

جدول شماره ۱: ارزیابی ماتریس عوامل داخلی

عامل	عنوان عامل	امتیاز وزنی	رتبه	امتیاز نهایی
قوت	S1	وجود پارکینگ طبقاتی اتومبیل در فضای مجاور مسجد جامع	3	0.117
	S2	وجود کاربری‌های متفاوت در مجاور هم (وجود کاربری‌های مختلط)	4.4	0.2508
	S3	قرار گرفتن در محیطی معتدل از نظر آب و هوایی و داشتن مناظر طبیعی	3.5	0.161
	S4	وجود شاخص‌های مذهبی (امام زاده، مسجد و...)	2.75	0.099
	S5	داشتن شاخص هویت در کوچه‌ها	4.75	0.2945
	S6	وجود عناصر شهری و عمومی و نشانه‌ها	4	0.208
	S7	پیش آمدگی ایوان‌ها با مصالح چوبی و ایجاد منظر شهری زیبا	1.5	0.03
	S8	تعدد چشم اندازهای متفاوت	3.9	0.1989
	S9	وجود سقف‌های سفالی	1.75	0.04025
	S10	داشتن هویت تاریخی در محدوده بافت	4.25	0.23375
S11	غناي فرهنگي ساکنین بافت مانند: ماندگاری و ویژگی‌های آیینی (مراسم محرم، ..)، داشتن زبان با لهجه مخصوص گرگانی	4.5	0.2655	
ضعف	W1	کمبود کاربری فضای سبز محله‌ای و تفریحی در نواحی پیرامونی و داخلی بافت قدیم	3	0.117
	W2	محدودیت قانونی استفاده عموم از فضای باغ روس در جنوب بافت	2.75	0.099

ششمین کنفرانس ملی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری با تأکید بر مؤلفه‌های شهر اسلامی

0.23375	4.25	0.055	کمبود خدمات محله ای در محدوده بافت	W3
0.1365	3.25	0.042	وجود بناهای مخروبه و متروکه متعدد در بافت و کاهش نسبت اجتماعی	W4
0.208	4	0.052	فقدان خدمات مقباس ناحیه ای و منطقه ای در بخش های جدید بافت	W5
0.052	2	0.026	وجودترافیک عبوری از محورهای اصلی داخل بافت و معابر فرعی تعریض شده داخل بافت	W6
0.06525	2.25	0.029	مسدودکردن کریدورهای بصری از داخل بافت به مناظر طبیعی اطراف شهر	W7
0.2655	4.5	0.059	فرسودگی بناها	W8
0.1989	3.9	0.051	نا هماهنگی بین احجام و فضا ها	W9
0.18375	3.75	0.049	نبودن مراکز اجتماعی در محدوده بافت فرسوده	W10
0.2945	4.75	0.062	پایین بودن روحیه مشارکت	W11
3.75	76.7	1	مجموع	

منبع: محاسبات نگارندگان بر اساس مطالعات میدانی، ۱۳۹۳

در مرحله بعد، از طریق آزمون فریدمن به رتبه بندی نقاط قوت و ضعف در نرم افزار (spss) اقدام گردید. خروجی این آزمون آماری و رتبه بندی عوامل را می توان در جدول شماره ۲ مشاهده نمود.

جدول شماره ۲: میانگین رتبه ای عوامل داخلی بر اساس آزمون فریدمن

ضعف ها			قوت ها		
رتبه	امتیاز میانگین رتبه	نام عامل	رتبه	امتیاز میانگین رتبه	نام عامل
8	4.23	W1	8	4.05	S1
9	3.45	W2	3	8.5666667	S2
3	8.616667	W3	7	5.45	S3
7	4.983	W4	9	3.35	S4
4	7.73	W5	1	9.85	S5
11	1.55	W6	5	7.3	S6
10	2.13	W7	11	1.4166667	S7
2	9.33	W8	6	7.05	S8
5	7.35	W9	10	1.8166667	S9
6	6.616667	W10	4	8.15	S10
1	10	W11	2	9	S11
N=30, Chi-square=252.927, df=10, Asymp. Sig.=.000			N=30, Chi-square=268.145, df=10, Asymp. Sig.=.000		

محاسبات نگارندگان، ۱۳۹۳

بر اساس جدول شماره (۲) و خروجی آزمون فریدمن، از نظر خبرگان و متخصصین در میان نقاط قوت مربوط به بافت های فرسوده شهر گرگان عوامل «داشتن شاخص هویت در کوچه ها»، «غناي فرهنگي ساکنین بافت مانند ماندگاری و ویژگی های آیینی (مراسم محرم...)»، داشتن زبان با لهجه مخصوص گرگانی» و «وجود



کاربری های متفاوت در مجاور هم (وجود کاربری های مختلط)» به ترتیب با کسب امتیاز میانگین وزنی (۹/۸۵)، (۹) و (۸/۵۶)، تاثیرگذارترین عوامل در ساماندهی بافت های فرسوده این شهر به شمار می روند. همچنین از نظر خبرگان و متخصصین در میان نقاط ضعف مربوط به بافت های فرسوده شهر گرگان، عوامل «نبودن مراکز اجتماعی در محدوده بافت فرسوده»، «فرسودگی بناها» و «کمبود خدمات محله ای در محدوده بافت» به ترتیب با کسب امتیاز میانگین وزنی (۱۰)، (۹/۳۳) و (۸/۶۱)، تاثیرگذارترین عوامل ضعف در ساماندهی بافت های فرسوده این شهر به حساب می آیند.

### ۱-۲-۵- ارزیابی عوامل بیرونی بافت های فرسوده شهر گرگان و رتبه بندی آن

پس از نظر سنجی از خبرگان و متخصصان از طریق روش دلفی اقدام به تشکیل ماتریس ارزیابی خارجی (بیرونی) گردید. بر اساس محاسبات انجام شده، مجموع نمره های نهایی عوامل بیرونی بافت های فرسوده شهر گرگان در ماتریس ارزیابی عوامل درونی برابر (۳/۴۳) می باشد (جدول شماره ۳). این نمره بدین معنی است که در بافت های فرسوده گرگان، فرصت‌ها بر تهدیدهای فراروی این بافت‌ها غلبه دارد.

جدول شماره ۳: ارزیابی ماتریس عوامل خارجی

عامل	عنوان عامل	امتیاز وزنی	امتیاز رتبه ای	امتیاز نهایی	
فرصت‌ها	O1	وجود قطعات بایر پراکنده در اراضی شمالی و جنوبی	0.057	3.75	0.214
	O2	وجود چندین گاراژ و انبار متروکه در غرب بافت اطراف میدان مازندران و فرصت تغییر کاربری آنها	0.045	3	0.135
	O3	وجود چندین قطعه باغ خصوصی در نواحی پیرامون بافت	0.03	2	0.06
	O4	نزدیکی بافت با کاربری های مختلف واقع در جنوب شرقی آنها	0.038	2.5	0.095
	O5	فرصت تغییر کاربری ابنیه فرسوده و در حال تخریب به فضایی تفریحی و توریستی	0.042	2.75	0.116
	O6	دسترسی پیاده ساکنین به انواع کاربریها و خدمات شهری	0.053	3.5	0.186
	O7	فرصت تغییر کاربری باغ روس به فضایی تفریحی و توریستی	0.039	2.6	0.101
	O8	وجود جنبشهای متفاوت جهت طراحی مناسب مرکز کوی و خوانایی فضاها	0.049	3.25	0.159
	O9	الگو برداری از ارزش های کیفیت محیطی	0.051	3.4	0.173
	O10	توسعه اقتصادی و افزایش درآمد بر پایه استفاده بهینه از محور های تجاری	0.059	3.9	0.23
تهدیدها	T1	وجود چندین فعالیت مزاحم از جمله گاراژها و تعمیرگاههای ماشین آلات سنگین در بافت قدیم	0.034	2.25	0.077
	T2	ساخت و سازهای جدید در بافت قدیم	0.049	3.25	0.159
	T3	تغییر کاربری فضای سبز به کاربری مسکونی	0.059	3.9	0.23

ششمین کنفرانس ملی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری با تأکید بر مؤلفه‌های شهر اسلامی

0.214	3.75	0.057	تمرکز خدمات عمومی مختلف مقیاس شهری در محورهای اصلی و ایجاد ترافیک سنگین در آنها	T4
0.174	3.41	0.051	وجود پادگان نظامی در مجاورت بافت مرکزی شهر	T5
0.24	4	0.06	از بین رفتن کیفیت ابنیه	T6
0.186	3.5	0.053	از بین رفتن محلات و کوی‌ها	T7
0.128	2.9	0.044	عدم تطابق وازبین رفتن عناصر بصری و نشانه‌ها، آشفستگی دروضع نماهای ساختمانها	T8
0.29	4.4	0.066	از بین رفتن سرزندگی در محلات قدیمی	T9
0.272	4.25	0.064	غالب شدن فرهنگ غربی، فراموش شدن مراکز مذهبی	T10
3.438	76.7	1	مجموع	

منبع: محاسبات نگارندگان بر اساس مطالعات میدانی، ۱۳۹۳

پس از تعیین امتیاز نهایی از طریق آزمون فریدمن رتبه بندی نقاط قوت و ضعف در نرم افزار (spss) انجام شد. خروجی این آزمون آماری ورتبه بندی عوامل رامی توان در جدول شماره (۴) مشاهده نمود.

جدول شماره ۴: میانگین رتبه ای عوامل بیرونی بافت فرسوده گرگان بر اساس آزمون فریدمن

ضعف‌ها			قوت‌ها		
رتبه	امتیاز میانگین رتبه	نام عامل	رتبه	امتیاز میانگین رتبه	نام عامل
10	1.433	T1	2	7.75	O1
8	4.1	T2	6	5.366667	O2
4	6.816667	T3	10	1.683	O3
5	6	T4	9	3.233	O4
7	4.7	T5	7	4.166667	O5
3	7.216667	T6	3	7.283	O6
6	5.116667	T7	8	3.6	O7
9	2.883	T8	5	6.366667	O8
1	8.483	T9	4	6.933	O9
2	8.25	T10	1	8.616667	O10
N=30, Chi-square=186.689, df=9, Asymp. Sig.=.000			N=30, Chi-square=186.201, df=9, Asymp. Sig.=.000		

محاسبات نگارندگان، ۱۳۹۳

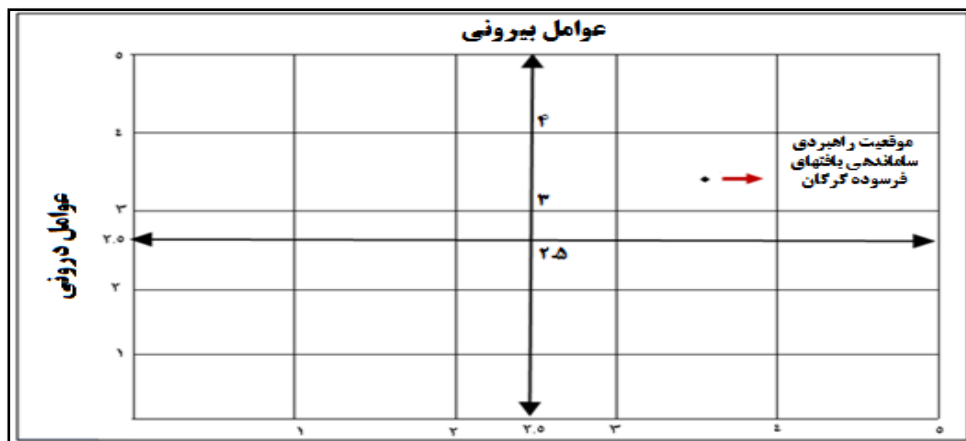
بر اساس جدول شماره (۴) و خروجی آزمون فریدمن، از نظر خبرگان و متخصصین در میان فرصت‌های فرا روی بافت‌های فرسوده شهر گرگان عوامل «توسعه اقتصادی و افزایش درآمد بر پایه استفاده بهینه از محورهای تجاری»، «وجود قطعات بایر پراکنده در اراضی شمالی و جنوبی» و «دسترسی پیاده ساکنین به انواع کاربریها و خدمات شهری» به ترتیب با کسب امتیاز میانگین وزنی (۸/۶۱)، (۷/۷۵) و (۷/۲۸۳)، تاثیرگذارترین عوامل در ساماندهی بافت‌های فرسوده این شهر به شمار می‌روند. همچنین از نظر خبرگان و متخصصین

در میان تهدیدهای فرا روی بافت‌های فرسوده شهر گرگان عوامل «از بین رفتن سرزندگی در محلات قدیمی»، «غالب شدن فرهنگ غربی، فراموش شدن مراکز مذهبی» و «از بین رفتن کیفیت ابنیه» به ترتیب با کسب امتیاز میانگین وزنی (۸/۴۸۳)، (۸/۲۵) و (۷/۲۱۶)، تاثیرگذارترین عوامل تهدیدزا در ساماندهی بافت‌های فرسوده این شهر به حساب می‌آیند.

## ۲-۵- راهبردهای ساماندهی فضایی بافت‌های فرسوده شهر گرگان

با توجه به محاسبات صورت گرفته بر اساس نظر خبرگان و متخصصین، خروجی مدل‌های کمی پژوهش بیانگر آن است که امتیاز نهایی ارزیابی عوامل درونی بافت‌های فرسوده شهر گرگان برای ساماندهی برابر با (۳/۷۵) و همچنین امتیاز نهایی مربوط به ارزیابی عوامل بیرونی برابر با (۳/۴۳۸) می‌باشد. لذا با در نظر داشتن این خروجی‌ها، راهبردهای قابل قبول در ساماندهی بافت‌های فرسوده این شهر، با توجه به قرارگیری در ربع اول ماتریس درونی و بیرونی، راهبردهای تهاجمی است (شکل شماره ۱).

شکل شماره (۱): موقعیت استراتژیک ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر گرگان



منبع: محاسبات نگارنده

به همین خاطر در شرایط بافت‌های فرسوده شهر گرگان بر راهبردهای SO تاکید می‌شود و راهبردها به سمتی میل می‌کند تا بتواند با استفاده از راهبردها و تدابیر اتخاذ شده ساماندهی فضایی بافت‌های فرسوده این شهر را تسهیل بخشد. حال با توجه به تعیین جایگاه استراتژیک ساماندهی فضایی بافت‌های فرسوده شهر گرگان به ارائه راهبردهای انتخابی می‌پردازیم:

جدول شماره (۵) راهبردهای انتخابی جهت ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر گرگان

تهدیدها (T1) الی (T10)	فرصت‌ها (O1) الی (O10)	عوامل بیرونی عوامل درونی
راهبردهای تنوع (ST)	راهبردهای رقابتی/تهاجمی (SO)	نقاط قوت (S1) الی (S11)
	(SO1) تقویت سیاست‌های حمایتی شهروند مدار و بکارگیری فرهنگ غنی،	

	<p>ساختار اقتصادی مناسب این بافت برای ارتقاء و باز یابی هویت و تعلق مکانی و ارتقاء کیفیت زندگی و همچنین سرزندگی ساکنین این بافتها با اتخاذ رویکرد باز آفرینی (SO2) احداث فضاهای فراغت کافی و بهینه با کارکرد های محله ای، ناحیه ای با توجه به شرایط و مندرجات قوانین و طرح ها به منظور افزایش اثر بخشی و کار آیی بافت های فرسوده</p> <p>(SO3) مساعدت های مالی و اقتصادی به منظور ساماندهی و مقاوم سازی بافت های فرسوده از طریق اعطای وام های بلند مدت و کم بهره</p> <p>(SO4) ارتقاء ساختار اجتماعی- فرهنگی بر اساس اصول ارزشی، با توجه به زمینه های مساعد موجود در بافت فرسوده و افزایش رفتار مسالمت آمیز اجتماعی و زیستی ساکنین با دیگر مناطق که در همسایگی این بافت ها قرار دارند</p> <p>(SO5) اقدامات علمی و عملی مانند افزایش زیبایی منظر، اغناء فضایی و توزیع متعادل کاربری های خدمات شهری توسط شهرداری گرگان با مشارکت ساکنین این بافتها با توجه به شرایط مساعد فرهنگی- اجتماعی و وجود اقشار ثروتمند این بافت ها</p>	
<p>راهبردهای تدافعی (WT)</p>	<p>راهبردهای بازنگری (WO)</p>	<p>نقاط ضعف الی (W1) (W11)</p>

## ۶- جمع بندی و نتیجه گیری

بررسی، شناسایی و ارزیابی عوامل موثر در ساماندهی بافت های فرسوده شهری از مراحل مهم برنامه ریزی و مداخله در این بافت ها بوده و ساماندهی آن را تسهیل خواهد نمود. اگر تحلیل زمانی از بافت های فرسوده (به مفهوم فرسوده شده) در شهرهای مختلف کشور داشته باشیم، این بافت ها در یک بازه زمانی معین و مشخص در اطوار توسعه فضایی خود و نیز همگام با ساختار و کارکردهای متناسب با نیازهای ساکنین خود در بازه زمانی و مکانی مذکور، از پویایی لازم و مطلوب برخوردار بوده اند. با امتداد زمانی و پیوستن به وضعیت کنونی این بافت ها و به دلایل مختلفی چون افزایش ناگهانی تغییرات شهرنشینی در چهارده اخیر، عدم وجود نگرش علمی در مدیریت فضاهای و کالبدی شهر و یا به عبارتی سوء مدیریت مطلوب این بافتها... که می توان به طور خلاصه با عنوان «تفوق شهرنشینی بر شهرسازی» از آنها یاد کرد، شرایط پویا و مطلوبیت کارکردی این بافتها سیر قهقرایی به خود می گیرد. این بافت ها در گذر زمان، نه تنها مرکزیت خود را از دست می دهند، بلکه قدرت انطباق با تغییرات آن ها نیز کاهش یافته و از ارائه حیات روزمره مطلوب به ساکنان خود ناتوان می مانند. حاکمیت شرایط ذکر شده موجب می شود که با تغییرات نامطلوب ماهوی در کارکرد و ساختار، از این بافت ها تحت عنوان عنوان پهنه های مسئله دار شهری یا به عبارتی وصله

های ناجوری برپنده شهرهای یاد شده در ایران و سایر کشورها، با نگرش‌ها و دیدگاه‌های متفاوتی همراه بوده است.

راهکارهای مناسب و متناسب برای ساماندهی و رفع مشکلات بافت‌های فرسوده بستگی به نوع مساله وسعت و شدت آن متفاوت خواهد بود. لذا می‌بایست جهت ارائه راهبردهای 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-فضایی و اجتماعی آن با سایر مناطق مجاور را مورد تحقیق و تحلیل قرار داد. بی‌تردید با هر نگرشی به تجارب و سوابق برخورد و مداخله با بافت‌های فرسوده شهری نگریده شده، یکی از اجتناب‌ناپذیرترین مراحل در الگوریتم حل مسئله یاد شده، شناخت کافی عوامل موثر بر پدیده بافت فرسوده است. این پژوهش در جهت ارائه برنامه راهبردی ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر گرگان سعی بر آن داشت تا از طریق مطالعات اسنادی (تجارب پژوهشی و مدیریتی و مداخله در بافت‌های فرسوده شهری در ایران و سایر کشورها) و همچنین مطالعات میدانی بوسیله کاربست تکنیک دلفی و نظرات خبرگان و متخصصان مربوطه عوامل موثر بر ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر گرگان را مورد شناسایی قرار داده و از طریق آزمون‌های آماری متناسب با پرسشنامه محقق ساخته عوامل تعیین شده را رتبه‌بندی نماید.

یافته‌ها نشان داد که راهبرد غالب بر ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر گرگان با توجه به تحلیل عوامل درونی (نقاط قوت و ضعف) و بیرونی (فرصت و تهدید) از نوع تهاجمی (SO) می‌باشد. راهبردهای ارائه شده با توجه به برهم نهاد عوامل نقاط قوت و فرصت‌ها به منظور ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر گرگان به شرح ذیل بود:

(SO1) تقویت سیاست‌های حمایتی شهروند مدار در بافت‌های فرسوده شهر گرگان و بکارگیری فرهنگ غنی و همچنین ساختار اقتصادی مناسب این بافت برای ارتقاء و بازیابی هویت و تعلق مکانی و ارتقاء کیفیت زندگی و همچنین سرزندگی ساکنین این بافتها با اتخاذ رویکرد بازآفرینی.

(SO2) احداث فضاهای فراغتی کافی و بهینه با کارکردهای محله‌ای، ناحیه‌ای با توجه به شرایط و مندرجات قوانین و طرح‌ها به منظور افزایش اثر بخشی و کارایی بافت‌های فرسوده.

(SO3) مساعدت‌های مالی و اقتصادی به منظور ساماندهی و مقاوم سازی بافت‌های فرسوده از طریق اعطای وام‌های بلند مدت و کم بهره.

(SO4) ارتقاء ساختار اجتماعی-فرهنگی براساس اصول ارزشی، با توجه به زمینه‌های مساعد موجود در بافت فرسوده و افزایش رفتار مسالمت‌آمیز اجتماعی و زیستی ساکنین بادیگر مناطق که در همسایگی این بافتها قرار دارند

(SO5) اقدامات علمی و عملی مانند افزایش زیبایی منظر، اغناء فضایی و توزیع متعادل کاربری های خدمات شهری توسط شهرداری گرگان با مشارکت ساکنین این بافت ها با توجه به شرایط مساعد فرهنگی- اجتماعی و وجود اقشار ثروتمند این بافت ها.

## ۸- منابع

۱. آقاجانی حسین، میرمحمدی منیرالسادات (۱۳۸۹) تاثیر نوسازی اندیشه بر پیشبرد نوسازی کالبدی بافت های فرسوده شهر تهران (مطالعه موردی بافت فرسوده اتابک)، فصلنامه جامعه شناسی، شماره ۱: صص ۲۸-۹
۲. آیینی محمد، اردستانی زهرالسادات (۱۳۸۸) هرم بازآفرینی و مشارکت مردم، معیار ارزیابی برنامه های توسعه درون زای شهری (نمونه موردی: رویکرد قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری)، فصلنامه هویت شهر، شماره ۵: صص ۵۸-۴۷
۳. باقریان محمدصابر (۱۳۸۹) از شناسی قابلیت های نوسازی در بافت های فرسوده بخش میانی بر پایه ویژگی های اجتماع و فضا مطالعه موردی: محله ۱۹ از منطقه ۱۷ شهر تهران، فصلنامه پژوهشهای جغرافیای انسانی (پژوهش های جغرافیایی)، شماره ۷۳: صص ۱۴۱-۱۴۶
۴. پوراحمد احمد، حبیبی کیومرث، کشاورز مهناز (۱۳۸۹) سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت های فرسوده شهری، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، شماره ۱: صص ۹۲-۷۳
۵. تیموری پرویز، رحمانی بیژن، عراقی شادی (۱۳۸۹) بافت فرسوده ملایر و راههای ساماندهی آن، فصلنامه جغرافیایی آمایش شماره ۱: صص ۱۸-۱
۶. جهانشاهی، محمدحسین (۱۳۸۲) سخن سردبیر، فصلنامه جستارهای شهرسازی، شماره ۴، تهران
۷. حبیبی، محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۱) مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران، چاپاول.
۸. حکمت نیا، حسن و میرنجف موسوی (۱۳۸۵) کاربرد مدل در جغرافیای تاکید بر برنامه ریزی شهری و ناحیه ای، یزد: انتشارات علم نوین.
۹. داوودپور زهره، نیک نیاملیحه (۱۳۹۰) بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی بسوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده کوی سجادیه) فصلنامه آمایش محیط، شماره ۱۵: صص ۶۰-۳۱
۱۰. رفیعیان محسن، بمانیان محمد رضا، رفیعیان مجتبی (۱۳۸۹) شناسایی پهنه های زمینه ساز توسعه خلاق بافت های فرسوده با رویکرد گردشگری در برنامه ریزی شهری، «نمونه موردی محله امامزاده یحیی، ناحیه ۲، منطقه ۱۲ شهرداری تهران»، مدیریت شهری، شماره ۲۵، صص ۲۵۷-۲۳۵
۱۱. رکن الدین افتخاری عبدالرضا، مهدوی داوود (۱۳۸۵) راهکارهای توسعه گردشگری روستایی با استفاده از مدل SWOT دهستان لوسان کوچک، فصلنامه مدرس علوم انسانی، شماره ۴۵: صص ۳۰-۱

۱۲. زنگی آبادی علی، غلامی یونس، موسوی سیدعلی (۱۳۹۰) بررسی رویکرد بازآفرینی شهری با استفاده از مدل SWOT نمونه موردی، بافت مرکزی شهر مشهد، فصلنامه جغرافیا، شماره ۳۰: صص ۷۶-۵۷
۱۳. زیاری کرامت اله، بیرانوندزاده مریم، علی زاده یحیی، ابراهیمی سمیه (۱۳۸۸) بررسی و ارزیابی سیاست های بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری نمونه موردی: شهر یزد، فصلنامه نگرش های نو در جغرافیای انسانی (جغرافیای انسانی)، شماره ۱: صص ۹۹-۸۵
۱۴. عسگری تفرشی حدیثه، ادیب زاده بهمن، رفیعیان مجتبی، حسینی سید ابراهیم (۱۳۸۹) بررسی عوامل محیطی موثر در نوسازی بافتهای فرسوده شهری به منظور افزایش امنیت محلی (نمونه موردی: بافت فرسوده محله نعمت آباد منطقه ۱۹ تهران)، فصلنامه هویت شهر، شماره ۶: صص ۵۰-۳۹
۱۵. قنوتی عزت اله، شیخی مسعود (۱۳۸۹) نقش برنامه ریزی شهری در کاهش خطر زلزله در بافت های فرسوده مطالعه موردی: منطقه ۱۲ تهران، فصلنامه جغرافیای طبیعی، شماره ۹، صص ۴۲-۲۹
۱۶. ماجدی حمید (۱۳۸۹) توسعه های شهری امروز، بافت های فرسوده آینده، فصلنامه هویت شهر، شماره ۶: صص ۹۴-۸۶
۱۷. محمدی ده چشمه مصطفی، زنگی آبادی علی (۱۳۸۷) امکان سنجی توانمندی های اکوتوریسم استان چهارمحال و بختیاری به روش (SWOT)، فصلنامه محیط شناسی، شماره ۴۷: صص ۱۰-۱
۱۸. منزوی مهشید، سلیمانی محمد، تولایی سیمین، چاوشی اسماعیل (۱۳۸۹) آسیب پذیری بافت های فرسوده بخش مرکزی شهر تهران در برابر زلزله (مورد: منطقه ۱۲)، پژوهشهای جغرافیای انسانی (پژوهش های جغرافیایی) ، دوره ۴۲، شماره ۷۳، صص ۱۸-۱
۱۹. مومنی مهدی، بیک محمدی حسن، مهدی زاده زهره (۱۳۸۹) تحلیلی بر طرحهای احیاء نوسازی بافت های فرسوده نمونه موردی محله جویباره اصفهان، فصلنامه مطالعات و پژوهشهای شهری منطقه ای، شماره ۷، صص ۵۲-۳۱
۲۰. وزارت راه و شهرسازی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، شرکت عمران و مسکن سازان استان گلستان، طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و قدیم گرگان، دی ماه ۹۰
21. Armstrong J. Scott (2005), "The Value of Formal Planning for Strategic Decisions". Strategic Management Journal 3:197-211. doi: 10.1002/ smj.4250030303
22. Bryson JM. (2002)[Strategic planning for public and nonprofit organization] (Trans. by Monavarian A). 2nd ed. Tehran: State Management Training Center; [Persian]
23. Nikolaou, I. E., Evangelinos, K. I. (2010). A SWOT analysis of environmental management practices in Greek Mining and Mineral Industry. Resources Policy, 35(3): 226-234.
24. Srivastava, P.K., et al. 2005. Singh, stakhobler- based swot a hahgsistor successful municipal solid wastemanagement in lucknow , India waste management 25, PP. 34-38
25. Zhao, W., Watanabe, Ch., Griffy-Brown, Ch. (2009). Competitive advantage in an industry cluster: The case of Dalian Software Park in China. Technology in Society, 31(2): 139-149.