

پایگاه بررسی تجارت بازاریابی در محدوده های شهر گز با تأکید بر تجربه ی سبزوار

بررسی وضعیت بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری،

مطالعه موردی شهر گز برخوار

یونس غلامی بيمرغ: استادیار گروه جغرافیا و اکوتوریسم دانشگاه کاشان

ابوالفضل دهقان*: کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری

چکیده

بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری، از جمله مسائل قابل توجه در برنامه ریزی و مدیریت شهری است. بافت فرسوده شهری که محدوده مرکزی شهرها را شامل میشود، قلب حیاتی و تپنده شهر است، که میتوان ریشه بسیاری از معضلات و مشکلات اجتماعی-فرهنگی شهری را نیز در آن جستجو کرد. بافت فرسوده شهر گز برخوار در معرض نابودی و فرسودگی قرار دارد. این محدوده که هسته اولیه شهر در آن شکل گرفته، دارای قدمت تاریخی میباشد و نیازمند مرمت و احیا جهت افزایش سرزندگی شهری است. هدف از تهیه این پژوهش ارائه راهبردهای استراتژیک جهت بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر گز برخوار می باشد که با روش توصیفی-تحلیلی انجام شده است. در این مقاله با استفاده از مدل SWOT نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید، پس از رتبه بندی و وزن دهی، شناسایی و مشخص شده است. نتایج حاصل شده بیانگر این میباشد که نقاط قوت و فرصت از امتیاز بیشتری نسب به نقاط تهدید و ضعف برخوردار میباشند و اجرای طرح بهسازی و نوسازی در آن قابل اجرا میباشد

واژگان کلیدی: نوسازی، بهسازی، بافت فرسوده، گز برخوار

مقدمه

در سال های اخیر با توجه به تحولات سریع علمی و فنی و به طبع آن دگرگونی در ساختارهای اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهرها و مطرح شدن نظریه توسعه پایدار شهری، اهمیت نوسازی و بهسازی شهری دو چندان شده است. به طوری که در سده بیست و یکم،

پایش برای تجارت بازاریابی

در محدوده های
مدف ایران
با تأکید بر تجربه ی سبزوار

بهسازی و نوسازی شهری از مباحث بسیار مهم و مورد توجه محققان و صاحب نظران رشته های علمی گوناگون از جمله : شهرسازی، معماری، طراحی شهری، جغرافیا و برنامه ریزی شهری، عمران جامعه شناسی، اقتصاد و بسیاری از رشته های دیگر علمی است (شماعی، 1384). تحولات شهرنشینی در دهه های اخیر با تغییرات عمده در بافت های شهری همراه بوده است. بافت شهری با کالبد آن ارتباط نزدیک و تنگاتنگی دارد و حتی گاهی این دو مفهوم به جای یکدیگر مورد استفاده قرار می گیرند، بافت شهری کالبد آن را هم شامل میشود اما کالبد به تنهایی نیست. بنابراین، بافت شهری گستره هم پیوندی است که از ریخت شناسی های متفاوت طی دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر و حاشیه آن در تداوم و پیوند با بافت شهر شکل گرفته باشند. این گستره می تواند از بناها مجموعه ها فضاهای شهری تاسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آن ها تشکیل شده باشند (مهندسین مشاور پویا نقش شهر و بنا 1384 : 6). مطالعه و احیای مراکز تاریخی 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 لاقط در سه قرن اخیر در خصوص بینش، فرهنگ، سنت، هنر و معماری و در یک کلام شیوه ی زندگی می باشد. طی قرن اخیر شیوه 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، 1374، 479). بافت های قدیمی، به همراه عناصر و فضاهای شهری درون خود مانند شبکه معابر، بازارها، آب انبارها، مساجد و کاروانسراها و غیره علاوه بر شکل فیزیکی و خصوصیات کالبدی، ارزش های فرهنگی، اجتماعی و تاریخی ویژه ای را نیز در خود نهفته دارند. اقدامات و برنامه های شهرسازی که از چند دهه قبل شروع شدند بدون توجه به موارد فوق موجبات نابودی ارزش های سنتی را فراهم ساختند (مشهدی زاده دهاقانی، 1378 : 7). خوشبختانه در سیاستهای کلی کشور توجه خاصی به بافتهای فرسوده شهری شده است و نقش دولت و مردم در ماده 30 قانون ب و بند الف نظر گرفته شده است که باید در برنامه ریزی مورد توجه قرار گیرند، ردیف 5 بند برنامه ی چهارم توسعه ی اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور به ترتیب احیای بافتهای فرسوده و نامناسب شهری و ایمن سازی و مقاوم سازی ساختمانها و شهرها به منظور کاهش خسارات انسانی و اقتصادی ناشی از حوادث غیر مترقبه را مدنظر قرار داده است و زمینه ی مناسبی برای تدوین و ارائه ی برنامه های راهبردی ساماندهی بافتهای فرسوده ی شهری ایجاد نموده است (علی مصیب زاده 1391).

طرح مساله

باز آفرینی شهری به مفهوم احیاء، تجدید حیاط و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهر است. موضوعی با ابعاد کالبدی و غیر کالبدی که ابعاد اجتماعی و فرهنگی را نیز شامل میشود. از این رویک وجه در بازآفرینی شهری و توسعه درونزای بافت های فرسوده، تلاش در جهت ایجاد تعادل و هماهنگی میان بنیان های زندگی اجتماعی در این بافت ها آن هم با استفاده از پویای اجتماعی مردم مشارکت آن هاست. در این میان

پایگاه بررسی تجارب بازار فریزی

در محدوده های
پداف ایران
با تأکید بر تجربه های سبزوار

سکونتگاه های فرسوده شهرها ((فقر شهری)) در انواع مختلف اعم از اقتصادی، خدماتی، اجتماعی- فرهنگی توأم با خرده فرهنگ های خاص به ویژه خرده فرهنگ های کجرو، اصلی ترین دلیل بیزاری شهروندان برای سکونت در این بافت هاست که تمایل مردم برای ترک آن جا را فراهم نمیکند (اسمعیل پور، 1390). بافت فرسوده شهر گز نیز دچار مشکلات متعدد از جمله کیفیت پایین ساخت و ساز، عدم تعلق ساکنان، بالا بودن سهم بیکاری، کمبود فضای سبز، وجود کوچه های تنگ و باریک و... می باشد. بنابراین شناسایی مشکلات بافت فرسوده و ارائه راهکارهای مناسب جهت از میان برداشتن مشکلات لازم و ضروری می باشد.

روش تحقیق

نگرش حاکم بر این پژوهش، مبتنی بر روش تحقیق، توصیفی-تحلیلی است. در این تحقیق از طریق مطالعات کتابخانه ای اقدام به جمع آوری تعاریف، نظریات، تئوری ها، و مستندات شده است که اغلب از طریق مطالعات میدانی قابل دسترسی نیست. در مرحله بعد جهت تحلیل مسائل و مشکلات از مدل SWOT استفاده شده است. منطق روش مذکور این است که راهبرد اثر بخش باید قوت ها و فرصت های سیستم را به احداکثر، ضعف ها و تهدیدها را به حداقل برساند (پیرز و رایینسون، 1383: 155). در نهایت به تدوین راهبردهای SO، راهبردهای TS، راهبردهای WO، و راهبردهای WT، جهت عملیاتی کردن طرح های نوسازی و بهسازی در بافت فرسوده شهر گز برخوار پرداخته شده است. در ماتریس داخلی و خارجی چهار خانه ای، جمع نمره های نهایی بر روی محور X ها، 1.55 نشان دهنده ضعف داخلی و نمره 3.76، بیانگر میزان قوت است. به همین شیوه، جمع نمره های نهایی ماتریس ارزیابی عوامل خارجی 1.51، بیانگر میزان تهدیدها و نمره 2.77، بیانگر میزان فرصت است. قرار گرفتن در هریک از خانه های ماتریس داخلی و خارجی چهارخانه ای، مفاهیم استراتژیک خاصی دارد (ترشیزیان، 1386: 5) که در متن مقاله ارائه شده است.

در این پژوهش ابتدا محیط درونی و بیرونی محدوده مرکزی شهر گز با استفاده از ماتریسهای ارزیابی عوامل درونی و ماتریس ارزیابی عوامل بیرونی مورد ارزیابی قرار گرفته است. راهبردهای اولیه برنامه بهسازی و نوسازی شهری از طریق ماتریس نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصتها و تهدیدها تدوین گردیده است. به منظور تعیین راهبردهای قابل قبول با استفاده از ماتریس درونی و بیرونی و بر مبنای قرارگیری در یکی از خانه های این ماتریس، موقعیت کنونی محدوده مرکزی شهر گز از لحاظ فرسودگی مشخص شده است. همچنین از ماتریس اولویت بندی و رتبه بندی راهبردها استفاده شده است.

مدل SWOT

روش تجزیه و تحلیل SWOT که مخفف واژگان لاتین (Threat تهدید) (Opportunity فرصت)، (Weakness نقاط ضعف) و (Strength نقاط قوت) می باشد، از جمله الگوهای کارآمد مدیریت استراتژیک بشمار میآید که جهت نتایج سودمند در حوزه های مختلف مطالعاتی، تجزیه و

پایش بررسی تجارب بازار فرینی

در محدوده و محدوده های
مدف ایران
با تأکید بر تجربه های سبزوار

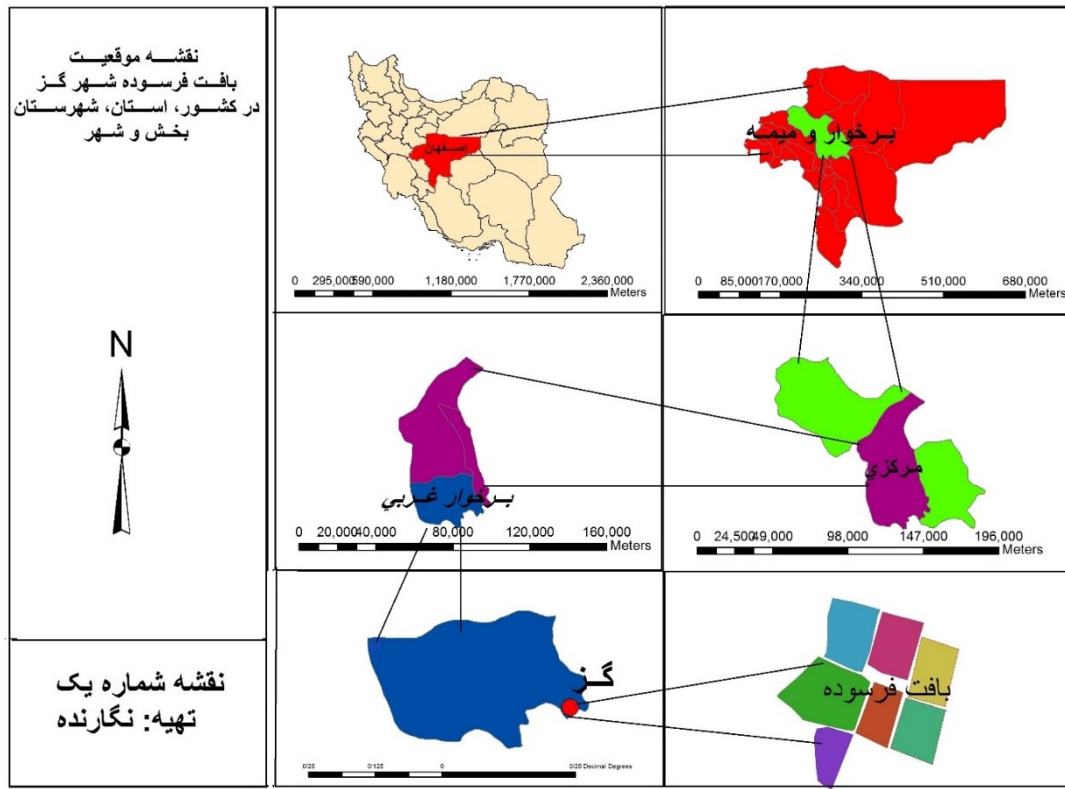
تحلیل ظرفیت های محلی و به طور کلی در راستای نیل به اهداف طرح ساماندهی کالبدی سکونتگاه های روستایی میتواند مورد استفاده قرار گیرد. این تکنیک یک ابزار حمایتی برای تصمیم گیری است که عموماً برای تحلیل نظاممند محیط داخلی و محیط خارجی سازمان یا شهر استفاده میشود. با تعریف نقاط قوت و نقاط ضعف و نیز فرصت ها و تهدیدها سازمان یا شهر میتواند راهبردهایی برای تقویت نقاط قوت و برطرف کردن نقاط ضعف و همچنین استفاده از فرصت ها برای مقابله با تهدیدات اتخاذ کند (Divenen&yusksel2007:36) ارزیابی درونی تمامی جنبه های 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 می کند و از جابجایی عوامل و اجزا SWOT ماتریس آن تشکیل شده و از ترکیب راهبرد های مختلف ارائه می شود. کارکرد این تکنیک بر دو فرض است :

الف _ هر پدیده دارای یک نظم درونی است که با نظام و محیط پیرامونی خود در تقابل می باشد. بر اساس این فرض، پدیده مورد نظر همواره برای توسعه، با همتایان خود در بطن محیط درونی وارد رقابت میگردد.

ب _ هر پدیده ایی از نقاط قوت خود برای بهره مندی از فرصت های موجود در محیط بیرونی استفاده می نماید (مهندسان مشاور نقش جهان پارس، 1385: 3). این تکنیک با استفاده از جدول مخصوصی که دارد این امکان را می دهد که تقسیم بندی منظم و نظام مندی از شرایط محیط درونی و بیرونی انجام شده و با تقابل یا همیاری عناصر این جدول، راهبرد های واقع بینانه و مطلوب در راستای توسعه شهر مورد مطالعه فراهم آید (Houben, 1999,139).

محدوده مورد مطالعه

شهر تاریخی گز در دشت نسبتاً مسطحی قرار گرفته که فاقد عوارض طبیعی است. این شهر به فاصله ۱۸ کیلومتری شمال اصفهان و کنار اتوبان جدید اصفهان - تهران واقع شده است. از نظر تقسیمات کشوری از توابع شهرستان «شاهین شهر و میمه» از استان اصفهان محسوب می گردد. طول شرقی شهر گز از نصف النهار گرینویچ ۵۱ درجه و ۳۹ دقیقه و ۴۰ ثانیه و عرض شمالی آن از خط استوا ۳۲ درجه و ۳۸ دقیقه و ۳۰ ثانیه است. ارتفاع آن نسبت به سطح دریا در حدود ۱۵۰۰ متر و جمعیت آن طبق سرشماری سال ۱۳۹۰، برابر با ۲۱۹۹۱ هزار نفر (۶۷۱۰ خانوار) می باشد.

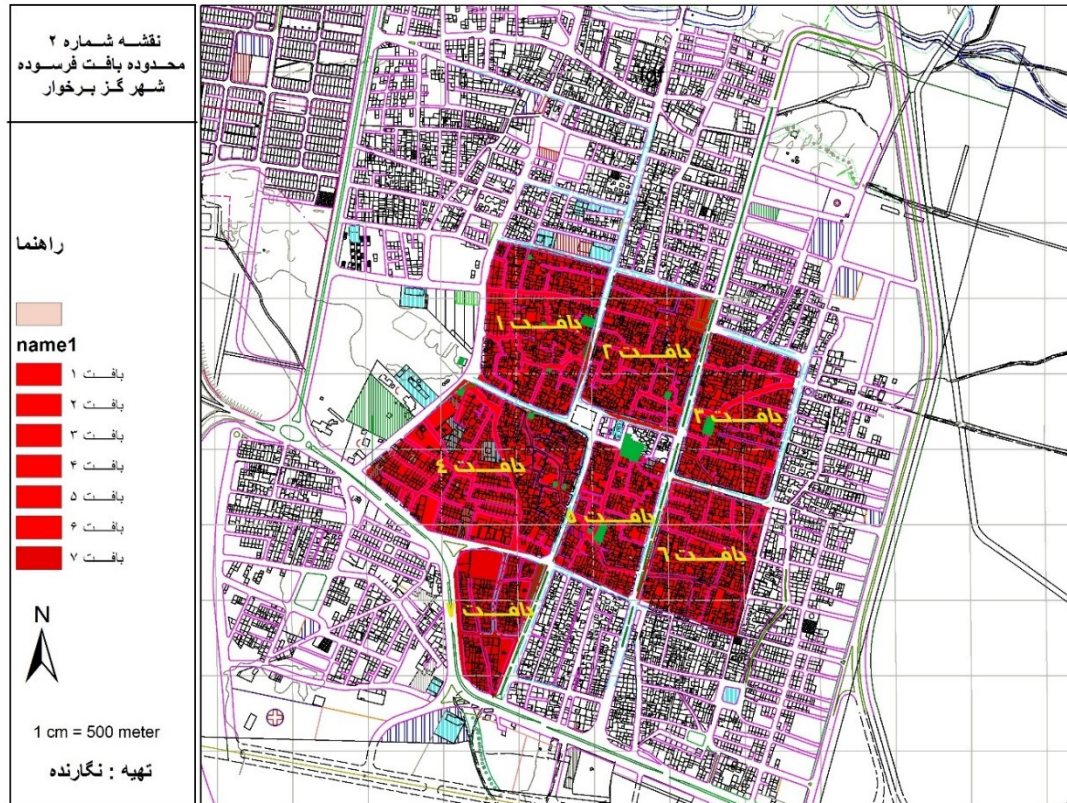


شکل شماره 1 نقشه موقعیت شهر گز برخوار

در بررسی مشکلات و ارائه راه حل های محدود مورد مطالعه ابتدا باید به بیان موقعیت جغرافیایی و معرفی آن پرداخت. محدوده مورد بررسی بافت فرسوده شهر گز برخوار است. این محدوده در مرکز شهر قرار دارد و محلات میانی شهر را شامل میشود که از شمال به جنوب از خیابان مطهری و بقیه الله تا بلوار معلم و از شرق به غرب از بلوار امام تا خیابان سجاد را در بر می گیرد. محدوده بافت فرسوده 63 هکتار می باشد.

پایگاه بررسی تجارب بازار فریزی

در محدوده و محدوده های
بافت ایران
با تأکید بر تجربه ی سبزوار



شکل شماره ۲ نقشه محدوده بافت فرسوده گز برخوار

پیشینه تحقیق

ادوین، جان ولی. گرس (2008)، به شناسایی مفهوم طراحی شهری پایدار و بررسی فاکتورهای اساسی مورد نیاز برای بهبود پایداری اجتماعی در پروژه های بهسازی و تجدید حیات شهری می پردازد. در این پژوهش که از طریق یک بازدید پرسش نامه ای در هنگ کنگ انجام شد، نظرات معماران، طراحان و مدیران توسعه دارایی و شهروندان محلی جمع آوری و مورد ارزیابی واقع شد. نتایج به دست آمده از تجزیه و تحلیل عوامل گوناگون نشان می دهد که باید ویژگی های مشخص طرح برای دستیابی به پایداری اجتماعی همسو شوند. رضایت مندی از تقاضا نیازهای آسایش، حفظ و نگهداری منابع و محیط، ایجاد محیط زندگی هماهنگ، دسترسی آسان به عملکردهای زندگی روزانه و در دسترس بودن فضاهای بازار از عوامل اساسی و مهم برای افزایش و پایداری اجتماعی در پروژه های نوسازی شهری محلی محسوب می شوند. (E.chan, G.K.Lee: 2008:243) ارزیابی انجام شده در خصوص مداخله در بافت های فرسوده شهری توسط جباری و همکاران، بیانگر این است که شیوه مداخله در بافتهای مذکور فن سالار، اقتداري و از بالا به پایین، با نگرش غیرمشارکتی و اجباري برنامه ریزان به مداخله و جابجایی، هزینه های اجتماعی مداخله و تمایل زیاد لیکن امکان متوسط یا کم مشارکت سرمایه گذار بوده است (جباری و همکاران، 1387).

پایش برری تجارت بازار فرینی

در محله‌ها و محدوده‌های
بافت ایران
با تأکید بر تجربه‌ی سبزوار

رهنمایی و همکاران (1389) در تحقیقی با عنوان بررسی نوسازی و بهسازی بافت فرسوده محله شهید خوب بخت (تهران) به این نتیجه رسیده اند که عناصر و اجزای پیکره شهر، تجسمی از بنیان های زندگی اجتماعی ساکنان شهر هستند، لذا هرگونه تفکر برنامه ریزی، طراحی و اجرا می باید با مردم صورت پذیرد.

موسوی و دیگران (1390) در مقاله ای با عنوان مدیریت بافت فرسوده شهرهای کویری ایران در جهت انتخاب استراتژی مناسب مطالعه موردی شهر میبد، ابراز داشتند که محدوده ی بافت فرسوده ی شهر میبد از زوایای مختلف از جمله ضرورت های کالبدی، ضرورت های اجتماعی، فرهنگی و ضرورت های اقتصادی مورد مطالعه قرار گرفته است که به تحلیل مشکلات در محدوده ی بافت فرسوده ی شهر پرداخته است. مهمترین مشکلات این محدوده فرسودگی ساختما نها و مخروبه بودن، کمبود امکانات ورزشی و رفاهی و فقر و بیکاری شناخته شده است. پس از تحلیل و شناسایی نقاط قوت و فرصت ها به ارایه ی سیاست هایی جهت از بین بردن نقاط ضعف و تهدیدها اقدام شد.

شاطریان و همکاران (1391) در مقاله ای تحت عنوان سنجش میزان رضایتمندی ساکنان بافت قدیم شهر آران و بیدگل از شاخص های کیفیت زندگی در قالب الگوی بهسازی و سامان دهی به این نتیجه رسیدند که در بین بخش های مختلف، میزان رضایت مندی ساکنان بافت قدیم شهر در شاخص های اجتماعی بیش تر از سایر بخش ها بوده و شاخص اقتصادی در رتبه دوم و بعد از آن شاخص خدماتی قرار دارد، این در حالی است که شاخص کالبدی کم ترین میزان رضایت مندی را دارا بوده است. بنابراین، می توان گفت که اهداف اجتماعی به نسبت اهداف دیگر، مؤثرتر واقع شده و مطلوب نظر ساکنان قرار گرفته است. همچنین نتایج آزمون فرضیات نشان می دهد که میان پایگاه اقتصادی اجتماعی افراد و میزان رضایت مندی از کیفی زندگی رابطه ی معنادار وجود دارد.

طیبیان و همکاران (1391) در تحقیقی تحت عنوان ارزیابی تأثیر اصول نوشهرسازی بر احیای بافت های فرسوده محلات و انسجام آنها بیان نموده اند که با لحاظ نمودن ویژگی های عمومی بافت های فرسوده و رویکرد های مختلف مداخله و بررسی نیاز های منحصر به فرد و بومی ساکنان محلات همدان و لحاظ نمودن اصول شهرسازی، در غالب بررسی های وسیع اجتماعی، اقتصادی کالبدی طرح پژوهش به سمت و سویی پیش رود که شناختی جامع و کافی از لحاظ محلات شهر همدان بدست دهد و باتوجه به اینکه جمعیت محلات در مقاطع زمانی متوالی و در طول چیره شدن عامل فرسودگی در بافت ها دچار کاهش شده و پس از جدی تر شدن نوسازی و اقداماتی نظیر تسهیل گری تهیه طرح نوسازی و بهسازی و همچنین ارائه تسهیلات بانکی روند نوسازی سریع تر شده و بازگشت جمعیت در برخی بافت ها دیده می شود.

پور احمد و همکاران (1393) در پژوهشی با موضوع مخاطره های بافت فرسوده شهر تهران از دیدگاه کنشگران عادی به این نتیجه دست یافته اند که مخاطره های معاصر را با ایجاد نهادهای مدرن می توان کاهش داد، اما نمی توان به طور کامل آنها را از میان برداشت. ساکنین بافت برای کاهش مخاطرات، طیفی از راهکارها را انتخاب کرده و یا حداقل در حد رویا بینی به آن فکر می کند. از



وزارت راه و شهرسازی
شرکت بازاریابی شهری ایران



دانشگاه حکیم بنیواری

پایگاه بررسی تجارب بازار فریزی

در محله‌ها و محدوده‌های

پداف ایران

با تأکید بر تجربه‌ی سبزوار

سازش تا جابجایی و تغییر محل سکونت، برای رفع این نا امنی‌ها پیشنهاد شده است. در بین این راهکارها، کمترین سهم را مشارکت در بهبود وضعیت محله به خود اختصاص داده است.

مبانی نظری

بافت فرسوده شهری: بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها گفته می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی و برخوردار نبودن از خدمات شهری آسیب پذیر شده- اند و ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی دارند. تلاش مسئولین و متخصصین امور شهری تنها معطوف به شناسایی مصادیق بافت‌های فرسوده چون بافت‌های دارای قطعات کوچک تفکیکی دارای ریزدانه و دارای راه‌های نامنظم و غیر کارآمد بافت‌های دارای پیشینه روستایی و غالباً با مشکلات حقوقی مالکیتی و ثبتی بافت‌های ناشی از حاشیه نشینی (اسکان غیر رسمی) و با کیفیت کالبدی و عملکردی نامناسب و بافت‌های دارای ارزش تاریخی - فرهنگی بوده است (احمدی 1381: 69).

بهسازی: بهسازی به سلسله اقداماتی گفته می‌شود که به منظور ابقا و بهبود کالبد و فضای شهر در مدت کوتاه صورت می‌گیرد (حبیبی، 1381). به عبارتی دیگر بهسازی به مجموع اقداماتی اجرایی در شهر گفته می‌شود که به منظور حراست و احیای کالبد و کاربری و فعالیت موجبات حفظ هویت، اصالت و بهبود بنا و فضای شهری را فراهم می‌سازند.

بهسازی شهری به معنای ایجاد شرایط زیست و معقول و آماده کردن بستری مناسب برای معیشت سالم و مولد در شهر و شهرنشینی است. این مورد در ابعاد مختلف کالبدی مختلف به انجام می‌رسد. از دیدگاه دیگر، بهسازی به معنای نحوه استفاده امکانات کالبدی، انسانی، اقتصادی و طبیعی به منظور رشد و ایجاد ترقی است. در همین راستا بهسازی را می‌توان نوعی برنامه‌ریزی جامع نیز به حساب آورد. بهسازی کمک به بهبود وضع شهرها از جمله وضع کالبدی، اقتصادی، اجتماعی آن‌ها و افزایش بنیه اقتصادی و اجتماعی در بافت‌های قدیم و جدید است (شیعه 1387). آن دسته از اقداماتی که با کمترین هزینه و مداخله و فقط به منظور بهبود فضاها و محیط زیست شهری (اصلاح معابر، اصلاح تاسیسات زیر بنایی، بهبود فضاهای مسکونی و غیره) در مقیاس بناها و بلوک‌ها و محله‌های شهری صورت می‌گیرد بهسازی نام دارد. بنابراین، با از میان برداشتن فرسودگی و بی رونقی در ساختار فضاهای شهری، می‌توان شاهد فضاهای مطلوب شهری بود. باید توجه داشت که بهسازی طرحی اجرایی است که فضای شهری را پایدار و عملکرد آن را به روز می‌کند. به عبارتی دیگر باز تولید فضاهای شهری گذشته است. اقدامات بهسازی به اشکال گوناگون انجام می‌گیرد که مهم‌ترین آن‌ها عبارتند از: (حبیبی و مقصودی 1381).

الف) بهبود بخشی: تقویت جنبه‌های مثبت و از بین بردن جنبه‌های منفی فضا است. این اقدام سعی در کاهش محدودیت‌ها و کاستی‌ها دارد.

ب) باز یافت: آن دسته از اقداماتی که با کمترین هزینه و کمترین مداخلات به ایجاد شرایط زیست بهینه در فضای شهری منجر می‌شود. باز یافت شامل اقداماتی است که شرط دوام و

پایه بررسی تجارب بازار فرینی

در محدوده و محدوده های
مدف ایران
با تأکید بر تجربه ی سبزوار

بقای فضای شهری را در محیط پیرامونش بیشتر کند. بازیافت به دنبال رفع خطر و بازگرداندن حیات مجدد به کالبد و فضای شهری در کوتاه مدت با استفاده از شرایط موجود در فضا است.

ج) استحکام بخشی: به مجموعه کارهایی که موجب افزایش امنیت، قدرت و استحکام کالبد و فضا می شوند، اطلاق می گردد. هدف این افزایش دوام و یکپارچگی در ساختار سازمان فضای شهر است.

د) مراقبت و حمایت: اتخاذ تدابیر مناسب برای جلوگیری از خطرات احتمالی را مراقبت گویند که بازرسی و بازبینی منظم، نگهداری، تعمیر، مطالعه انواع دگرگونی های کالبدی، اجتماعی اقتصادی و شناخت خطرهای آسیب های ناشی از فرسودگی و رکود را نیز شامل می شود.

حمایت در برگیرنده مجموعه اقداماتی مانند تهیه و تدوین قوانین، جلب حمایت های دولتی و تعیین حوزه های حفاظتی است.

ه) رونق بخشی: منظور رونق و تجدید حیات کالبد و فضای شهری است. رونق بخشی از طریق فعالیت مناسب و مطلوب جدید در فضا سبب تجدید حیات آن میشود.

و) حفاظت: حفاظت شمال بازبینی منظم و رفع اشکالات در عملکرد کالبد و فضا است. به عبارت دیگر، به مجموع اقدام هایی که در فضاهای کالبدی ارزشمند فرهنگی و تاریخی برای حفظ محیط به عنوان نشان هویت یا کشور انجام می گیرد، حفاظت گفته می شود. این واژه از لحاظ لغوی در فرهنگ آکسفورد به معنای جلوگیری از ساختار زدایی، خسارت، تلف شدن و از بین رفتن و در دایره المعارف بریتانیکا به معنای مراقبت و حفاظت از یک اثر است (شماعی- پور احمد 1384).

نوسازی: در مورد نوسازی تعاریف متعدد و گوناگون مطرح شده است. همه تعریف نوسازی در تعبیر جامع کلمه، نه تنها تا حدودی مفهوم تغییر را در بردارند بلکه، مهم تر از آن در بردارنده افزایش کارایی، نو کردن و معاصر سازی اند. این مفاهیم بی چون و چرا با مفهوم پیشرفت و تعالی شهر و جریانی که موجب توسعه شهرها میشود و جوامع را پیش از پیش به صورت توسعه یافته در می آورد مترادف است. زیرا چنان که می دانیم شهرها همیشه در حال تغییر و تحول بوده اند. نظریه پردازان نوسازی به یک تقسیم بندی دوگانه از جوامع، یعنی جوامع سنتی در مقابل جوامع مدرن پرداخته اند. فرض بر این است که تمام فضاهای شهری در یک مرحله بسیار ساده و ابتدایی و یا سنتی بوده اند. در طول زمان تغییر و تحولاتی در آن ها اتفاق افتاده است و بالاخره به شکل فضاهای مدرن در آمده اند این فرایند گذار از طریق توسعه فرهنگ و تمدن، تکنولوژی، توسعه روابط اقتصادی و اجتماعی صورت گرفته است (ازکیا، 1364). نوسازی یعنی تجدید بناها و فضاهای شهری که از طریق اقدامات یا فرآیندی، نشانه های فرسودگی، ویرانی و رکود از بین می رود. نوسازی با نو شدن و تجدید بنا و فضای نو مترادف است. پس می توان گفت نوسازی بازگرداندن حیات مجدد به بنا یا فضا و احیا با تاکید بر تغییر شکل فضا یا مجموعه ی شهری است. نوسازی انطباق و به

پایگاه بررسی تجارب بازار فریزی

در محله با و محدوده های
پداف ایران
با تأکید بر تجربه ی سبزوار

روز کردن سازمان کالبدی-فضای با نیازهای امروزی است (شماعی-پوراحمد 1384). در تجربه ی مغرب زمین اقدامات نوسازی و بهسازی به سه صورت تحقق یافته است:

الف) نوسازی کامل

ب) بهسازی کامل

ج) نوسازی همراه با بهسازی

در مورد نخست، در مرحله مطالعات شهرسازی، پس از این که بنا یا بناهایی را فرسوده و تخریب شدنی تشخیص دادند، آن ها را پاک سازی می کنند. مکان آن ها به صورت زمینی برای نوسازی کامل آماده می شود. در مورد دوم، در بنا یا بناهای قدیمی یا نیمه قدیمی واجد ارزش مرمت که این خود در روند مطالعات شهری تعریف می شود، بهسازی کامل صورت می گیرد. یعنی ترکیب درونی بنا که رو به فضای شهری (خیابان یا میدان) است، حفظ، احیا و اصلاح می شود و فضاهای داخلی مطابق نیازهای روز برای استقرار فعالیت های نو اصلاح و تکمیل میشوند. تاسیسات و تجهیزات آن هم تغییر می یابند. درمورد سوم، جامع موارد اول و دوم است. برای مثال، در بنایی سه طبقه با تمام ویژگی هایی که در قالب مورد دوم شمرده شد، بهسازی کامل، البته به منظور سازگاری و هماهنگی براساس آنچه در قواعد و معیار های طراحی شهری تعیین می کنند، صورت می پذیرد. در صورتی که بنا از نظر ساختمانی توانایی داشته باشد، پیشنهاد می شود دو طبقه بر آن افزوده شود. این فقط جنبه کالبدی ندارد، بلکه با اقتصاد زمین نیز ارتباط دارد که در کشور ما هم متداول شده است (توسلی، 1379).

بحث

در ارائه راهکار های اجرایی از تکنیک SWOT استفاده شده است. در این روش پس از ارزش گذاری و نمره دهی به نقاط قوت و ضعف درونی و نقاط فرصت و تهدید های بیرونی، استراتژی های مناسب برای نوسازی و بهسازی ارائه شده است (رابرتس، 2003).

جدول شماره 1: ماتریس نقاط قوت، ضعف، تهدید و فرصت های بافت فرسوده شهر گز

شرایط بیرونی		شرایط درونی	
تهدیدها	فرصت ها	نقاط ضعف	نقاط قوت
T1- فرسودگی عمومی بافت	01- دسترسی اسان به مراکز درمانی	W1- کمبود و عدم وجود فضای سبز	S1 امکان بازسازی و ساماندهی فضایی
T2- عدم همکاری مالکان آثار تاریخی	02- تبدیل به مکان های گردشگری	W2- عدم دسترسی مناسب به آثار تاریخی	S2 وجود آثار تاریخی
T3- عدم وجود فضای باز کافی جهت ایجاد پارکینگ	03- ایجاد پارکینگ	W3- عدم وجود پارکینگ	S3 نزدیکی به بانک ها
T4- وابستگی خاطر برخی از ساکنین به محل زندگی سنتی	04- دادن وام و تهسیلات از طرف شهرداری به ساکنین	W4- سکونت اقشار کم درآمد در بافت فرسوده	S4- علاقه مند بودن ساکنین به بهسازی بافت
T5- عدم شرکت کردن	05- فرهنگ سازی و آگاه	W5- ایجاد ترافیک در مراسم	S5- وجود اماکن مذهبی



وزارت راه و شهرسازی
شرکت بازاریابی شهری ایران

در محدوده و محدوده های

پداف ایران

با تأکید بر تجربه ی سبزوار



دانشگاه حکیم بنی هاشم

پایه های بررسی تجارب بازار فریزی

فرهنگی	های مذهبی و وقت نماز	کردن مردم نسبت به تغییرات شهری	جوانان در مراکز مذهبی
S6- کم بودن ارتفاع و طبقات ساختمان ها	W6- وجود گذرهای تنگ و باریک در بافت مسکونی	O6- امکان دریافت مجوز برای انتقال کاربری های نامناسب و ناسازگار	T6- تغییر کاربری های نامناسب
S7 - وجود میدان اصلی شهر در بافت	W7- ترافیک	O7- قابلیت اجرای طرح پیاده مداری	T7- عدم وجود پارکینگ
S8- بالا بودن روابط رو در رو و سرمایه اجتماعی	W8- کمبود فضای سبز	O8- وجود قوانین مرتبط با مرمت بناها	T8- ورود جمعیت کنترل نشده و بزهکار در مواقع عصر از سایر قسمت های شهر
S9- وجود خیابان خواجه نصیر و میدان توحید به عنوان قطب تجاری	W9- عریض نبودن خیابان برای رفت و آمد	O9- قابلیت اجرای طرح پیاده مداری	T9- ایجاد شدن ترافیک در خیابان های مجاور
S10- وجود بازارچه قدیمی در بافت	W10- فراموش شدن و عدم استفاده از بازارچه	O10- امکان بازسازی و احیا بازارچه سنتی	T10- تبدیل شدن بازار به کاربری مسکونی و عدم همکاری ساکنان
S11- وجود خیابان دو بانده امام	W11- کمبود کاربری های تجاری مناسب و ضروری	O11- استفاده به عنوان مسیر کاهش دهنده ترافیک خیابان های مجاور	T11- افزایش احتمالی ترافیک
S12- دسترسی آسان به سایر نقاط شهر	W12- شیب تند برخی کوچه ها	O12- قابلیت تصویب و اجرای طرح بهسازی	T12- تردد زیاد وسایل نقلیه از درون بافت به دلیل همجواری با خیابان های اصلی
S13- تسهیل امکان مداخله در بافت به علت وجود درصد بالای ساختمانهای 1 و 2 طبقه	W13- دلبستگی ساکنین	O13-	T13- فقر ساکنین به دلیل تورم بالا و درآمد پائین
S14- وجود مراکز درمانی و مطب های پزشکی	W14- پراکندگی این کاربری ها	O14- ایجاد ساختمان پزشکان	T14- هزینه بر بودن ایجاد ساختمان پزشکان
S15- درصد بالای میزان مالکیت واحدهای مسکونی	W15- فرسودگی اغلب مساکن و بافت کالبدی محدوده مورد مطالعه	O15- حس تعلق ساکنان بافت فرسوده به محل سکونت شان	T15- عدم رسیدگی به وضعیت محدوده مورد مطالعه و تشدید فرسودگی آن
S16- بالا بودن میزان تمایل به ادامه سکونت در محله	W16- رعایت نکردن نکات ایمنی و استفاده از مصالح بی دوام و کم دوام در اغلب انبیه محله	O16- جمعیت جوان	T16- به تفاهم نرسیدن مسئولین شهری بامالکین در زمینه واگذاری ملک
S17- با ارزش بودن بافت از لحاظ اقتصادی	W17- حجم زیاد کارکنان خدماتی و فروشندگان فروشگاه ها در محدوده	O17- امکان سرمایه گذاری در امر اشتغال	T17- عدم سرمایه گذاری برای جذب جمعیت فعال
S18- وجود فضای سبز در منازل شخصی	W18- بالا بودن میزان آلاینده ها از نظر پراکنش ذرات در مناطق پر تردد	O18- تشویق مردم به کاشت درختان در فضای باز منازل	T18- تهدید از طرف انواع آلاینده ها که متوجه بافت کالبدی است
S19- وجود تاکسی های عمومی	W19- عدم تمایل رانندگان تاکسی ها به جابه جایی مسافر در بافت	O19- استفاده از حمل و نقل عمومی در بافت	T19- ایجاد آلودگی و فرسودگی و تهدید بناهای تاریخی و ترافیک
S20- تمایل خانوارها برای بهسازی مسکن	W20- وجود کاربری های ناسازگار	O20- وجود ساکنان قدیمی علاقمند به بافت در محله	T20- کمبود فضاهای باز و سبز

ارزیابی محیط درونی: پس از بررسی عوامل درونی، عوامل عمده شناخته شده در ماتریس ارزیابی عوامل درونی قرار می گیرد. تعداد عوامل تعیین شده که دربرگیرنده نقاط قوت و ضعف

پایه بررسی تجارب بازار فرسوده شهری

در مرحله یاد و محدوده های
هدف ایران
با تأکید بر تجربه های سبزوار

بافت فرسوده شهر می باشد، بیان می گردد. نخست نقاط قوت و سپس نقاط ضعف محلّه در این ماتریس قرار میگیرد.

عوامل داخلی موثر بر ارتقا بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر گز:

هدف این مرحله سنجش محیط داخلی محدوده مورد مطالعه جهت شناسایی نقاط ضعف و قوت است. یعنی جنبه هایی که در راه دستیابی به اهداف برنامه ریزی و اجرای زمینه های مساعد یا بازدارنده دارد مدنظر می باشد. از این رو در این قسمت سه مقوله راهبردهای موجود، عملکردها و منابع، مورد توجه و بررسی قرار گرفته و تحت عنوان نقاط قوت، نقاط ضعف، و در چارچوب ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و اکولوژیکی تقسیم بندی شده است (ابراهیم زاده، آقاسی زاده، 1388: 15).

ردیف	نقاط قوت	رتبه	وزن	ضریب	نمره نهایی
1	امکان بازسازی و ساماندهی فضایی	4	9	0.065	0.26
2	وجود آثار تاریخی	4	7	0.050	0.2
3	نزدیکی به بانک ها	3	6	0.043	0.129
4	علاقه مند بودن ساکنین به بهسازی بافت	4	10	0.072	0.288
5	وجود اماکن مذهبی - فرهنگی	3	6	0.043	0.129
6	کم بودن ارتفاع و طبقات ساختمان ها	4	9	0.065	0.26
7	وجود میدان اصلی شهر در بافت	4	8	0.057	0.228
8	بالا بودن روابط رو در رو و سرمایه اجتماعی	3	7	0.050	0.50
9	وجود خیابان خواجه نصیر و میدان توحید به عنوان قطب تجاری	4	9	0.065	0.26
10	وجود بازارچه قدیمی در بافت	3	6	0.043	0.129
11	وجود خیابان دو بانده امام	3	5	0.036	0.108



وزارت راه و شهرسازی
شرکت بازاریابی شهری ایران



دانشگاه ملیم سنواری

بررسی تجارب بازاریابی شهری

در محله‌ها و محدوده‌های
شهر تهران
با تأکید بر تجربه‌ی سبزوار

0.129	0.043	6	3	دسترسی آسان به سایر نقاط شهر	12
0.288	0.072	10	4	تسهیل امکان مداخله در بافت به علت وجود درصد بالای ساختمانهای 1 طبقه	13
0.15	0.050	7	3	وجود مراکز درمانی و مطب های پزشکی	14
0.15	0.050	7	3	درصد بالای میزان مالکیت واحدهای مسکونی	15
0.15	0.050	7	3	بالا بودن میزان تمایل به ادامه سکونت در محله	16
0.232	0.058	8	4	با ارزش بودن بافت از لحاظ اقتصادی	17
0.15	0.050	7	3	وجود فضای سبز در منازل شخصی	18
0.028	0.028	4	3	وجود تاکسی های عمومی	19
3.768	1	138			جمع

جدول شماره 2 : ماتریس ارزیابی عوامل درونی (نقاط قوت)

در این ماتریس 19 نقطه قوت موجود در بافت فرسوده شهر گز مورد تحلیل و بررسی قرار گرفت که امکان بازسازی وساماندهی بافت و علاقمندی ساکنین به بهسازی و نوسازی بافت از موارد قابل توجه می باشد. در این ارزیابی پس از انجام محاسبات رتبه و وزن دهی، نمره نهایی 3.768 بدست آمده که نشان از وجود قابلیت های مهم و مناسب جهت بهسازی و نوسازی می باشد.

جدول شماره 3 : ماتریس ارزیابی عوامل درونی (نقاط ضعف)

ردیف	نقاط ضعف	رتبه	وزن	ضریب	نمره نهایی
1	کمبود و عدم وجود فضای سبز	2	10	0.078	0.15
2	عدم دسترسی مناسب به آثار تاریخی	2	8	0.062	0.12
3	عدم وجود پارکینگ	2	10	0.078	0.15
4	سکونت اقشار کم درآمد در بافت فرسوده	2	8	0.062	0.12
5	ایجاد ترافیک در مراسم های مذهبی و وقت نماز	1	4	0.031	0.031
6	وجود گذرهای تنگ و باریک در بافت مسکونی	2	9	0.070	0.14
7	ترافیک	2	9	0.070	0.14
8	کمبود فضای سبز	2	10	0.078	0.15
9	عریض نبودن خیابان برای رفت و آمد	2	6	0.047	0.094
10	فراموش شدن و عدم استفاده از بازارچه	1	4	0.031	0.031
11	کمبود کاربری های تجاری مناسب و ضروری	1	4	0.031	0.031
12	شیب تند برخی کوچه ها	1	4	0.031	0.031
13	دلبستگی ساکنین	2	7	0.055	0.11
14	پراکندگی این کاربری ها	1	6	0.047	0.047
15	فرسودگی اغلب مساکن و بافت کالبدی محدوده مورد مطالعه	2	9	0.070	0.14
16	رعایت نکردن نکات ایمنی و استفاده از مصالح بی دوام و کم دوام در اغلب ابنیه	2	8	0.062	0.12
17	حجم زیاد کارکنان خدماتی و فروشندگان فروشگاه ها در محدوده	1	5	0.039	0.039
18	بالا بودن میزان آلاینده ها از نظر پراکنش ذرات در مناطق پر تردد	1	4	0.031	0.031
19	عدم تمایل رانندگان تاکسی ها به جابه جایی مسافر در بافت	1	2	0.015	0.015
جمع			127	1	1.55

پایه علمی بررسی تجارب بازاریابی شهری

در مرحله یاد و محدوده های
هدف ایران
با تأکید بر تجربه های سبزوار

بدست آمدن نمره نهایی 1.55 در ماتریس بررسی نقاط ضعف، نشانگر این است که نقاط ضعف تهدید زیادی جهت بهسازی و نوسازی نمی باشد.

عوامل خارجی مؤثر بر ارتقاء بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر گر

هدف از این مرحله، بررسی آثار محیط خارجی محدوده مورد مطالعه جهت شناسایی فرصت ها و تهدید هایی است که بافت در ارتباط با بهسازی و نوسازی با آن مواجه است. بنابراین براساس مطالعات انجام شده و بررسی وضعیت محیط پیرامون مطالعه شده، مجموعه فرصت ها و تهدید های موجود و مؤثر بر این بافت مورد توجه و بررسی قرار گرفته است.

جدول شماره 4 : ماتریس ارزیابی عوامل بیرونی (فرصت ها)

ردیف	نقاط فرصت	رتبه	وزن	ضریب	نمره نهایی
1	دسترسی آسان به مراکز درمانی	4	8	0.057	0.22
2	تبدیل به مکان های گردشگری	4	10	0.071	0.28
3	ایجاد پارکینگ	4	10	0.071	0.28
4	دادن وام و تهسیلات از طرف شهرداری به ساکنین	4	10	0.071	0.28
5	فرهنگ سازی و آگاه کردن مردم نسبت به تغییرات شهری	3	3	0.021	0.064
6	امکان دریافت مجوز برای انتقال کاربریهای نامناسب و ناساگار	4	9	0.064	0.25
7	قابلیت اجرای طرح پیاده مداری	3	10	0.071	0.023
8	وجود قوانین مرتبط با مرمت بناها	4	6	0.042	0.17
9	قابلیت اجرای طرح پیاده مداری	4	10	0.071	0.28
10	امکان بازسازی و احیا بازارچه سنتی	3	6	0.042	0.12
11	استفاده به عنوان مسیر کاهش دهنده ترافیک خیابان های مجاور	3	6	0.042	0.12
12	قابلیت تصویب و اجرای طرح بهسازی	4	8	0.057	0.22
13					
14	ایجاد ساختمان پزشکان	3	6	0.042	0.12
15	حس تعلق ساکنان بافت فرسوده به محل سکونت شان	3	9	0.064	0.19
16	جمعیت جوان	4	9	0.064	0.25

پایه بررسی تجارب بازار فرینی

در محدوده و محدوده های
مدف ایران
با تأکید بر تجربه ی سبزوار

0.22	0.05 7	8	4	امکان سرمایه گذاری در امر اشتغال	17
0.15	0.05	7	3	تشویق مردم به کاشت درختان در فضای باز منازل	18
0.10	0.03 5	5	3	- استفاده از حمل و نقل عمومی در بافت	19
2.777	1	140		جم ع	

در این جدول نمره بدست آمده 2.777 می باشد. نمره حاصله نشان دهنده این است که قابلیت های بالقوه ای در این بافت وجود دارد که می توان آن ها را بالفعل کرد و از آن ها در جهت بهسازی و نوسازی استفاده نمود.

جدول شماره 5 : ماتریس ارزیابی عوامل بیرونی (تهدید ها)

ردیف	نقاط تهدید	رتبه	وزن	ضریب	نمره نهایی
1	فرسودگی عمومی بافت	2	9	0.069	0.13
2	عدم همکاری مالکان آثار تاریخی	1	6	0.046	0.046
3	عدم وجود فضای باز کافی جهت ایجاد پارکینگ	2	10	0.077	0.15
4	وابستگی خاطر برخی از ساکنین به محل زندگی سنتی	2	8	0.062	0.12
5	عدم شرکت کردن جوانان در مراکز مذهبی	1	3	0.023	0.023
6	تغییر کاربریهای نامناسب	1	5	0.038	0.038
7	عدم وجود پارکینگ	2	10	0.077	0.15
8	ورود جمعیت کنترل نشده و بزهکار در مواقع عصر از سایر قسمت های شهر	1	6	0.046	0.046
9	ایجاد شدن ترافیک در خیابان های مجاور	2	9	0.069	0.13
10	تبدیل شدن بازار به کاربری مسکونی و عدم همکاری ساکنان	1	5	0.038	0.038
11	افزایش احتمالی ترافیک	2	7	0.054	0.10
12	تردد زیاد وسایل نقلیه از درون بافت به دلیل همجواری با خیابان های اصلی	2	7	0.054	0.10
13	فقر ساکنین به دلیل تورم بالا و درآمد پائین	2	7	0.054	0.10
14	هزینه بر بودن ایجاد ساختمان پزشکان	1	6	0.046	0.046
15	عدم رسیدگی به وضعیت محدوده مورد مطالعه و تشدید فرسودگی آن	1	8	0.062	0.062
16	به تفاهم نرسیدن مسئولین شهری بامالکین در زمینه واگذاری ملک	2	9	0.069	0.13
17	عدم سرمایه گذاری برای جذب جمعیت فعال	1	4	0.031	0.031
18	تهدید از طرف انواع آلاینده ها که متوجه بافت کالبدی است	1	5	0.038	0.038
19	ایجاد آلودگی و فرسودگی و تهدید بناهای تاریخی و ترافیک	1	5	0.038	0.038
جمع			129	1	1.516

پایش بررسی تجارب بازار فریزی

در محدوده و محدوده های
مدف ایران
با تأکید بر تجربه ی سبزوار

نقاط بررسی شده در این ماتریس عوامل تهدید را نشان می دهد و نمره بدست آمده، 1.516 نشان دهنده این مورد است که، اجرای طرح بهسازی و نوسازی با تهدید زیادی روبه رو نخواهد بود

جدول شماره 5: ترکیب عوامل درونی و بیرونی

عوامل درونی		عوامل بیرونی	
S	W	O	T
76/3	55/1	77/2	51/1
مجموع ضرایب عوامل مرکب			
SO	WT	ST	WO
53/6	06/3	27/5	32/4

با توجه به موارد فوق، راهبرد هایی که جهت بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر گز قابل اجرا می باشد به شرح ذیل است :

الف) راهبردهای SO

در این راهبرد ها تمرکز بر نقاط قوت درونی و فرصت های بیرونی استوار است که عبارت اند از :

- 1- تعریض معابر برای عبور خودرو با رعایت کم ترین مقدار تملک و تخریب پلاک های ثبتی
- 2- تامین کاربری های مورد نیاز مسکونی، آموزشی، فضای سبز، در سرتاسر بافت مسکونی
- 3- اجرای طرح پیاده مداری برای میدان توحید و خیابان های مجاور
- 4- اقدام به دادن وام نوسازی و بهسازی، جهت بالابردن انگیزه ساکنین
- 5- شناساندن ارزشهای اقتصادی بافت به عموم مردم جهت جذب سرمایه گذاری بخش خصوصی
- 6- توسعه نقش فرامحلی بافت مورد مطالعه

ب) راهبردهای ST

در راهبرد های تنوع که بر نقاط قوت درونی و تهدید های بیرونی متمرکز است، راهکار های زیر در جهت تهدید ها ارائه می شود :

- 1- ارائه راهکار ها و برنامه ریزی جهت تشویق ساکنان بافت به مشارکت در امر نوسازی و بهسازی
- 2- ارائه تهسیلات به مالکان و سرمایه گذاران
- 3- ارتقای کاربری های شهری در ارتباط با هویت تاریخی، فرهنگی، اجتماعی

ج) راهبردهای WO

پایگاه بررسی تجارب بازار فریزی

در محدوده و محدوده های
بافت ایران
با تأکید بر تجربه ی سبزوار

تاکید بر نقاط ضعف درونی و سعی در بهره گیری از فرصت ها در جهت رفع نقاط ضعف فرا روی بافت فرسوده که شامل موارد ذیل است :

- 1- تخفیف در گرفتن مالیات و تسهیل در امر پرداخت وام به ساکنین بافت
- 2- بهسازی واحد های مسکونی توسط مالکین
- 3- محدود نمودن ترافیک سواره در میدان توحید و خیابان های مجاور از جمله خیابان خواجه نصیر
- 4- الزام به رعایت آیین نامه های ساخت منازل مسکونی

ج) راهبردهای WT :

این راهبردها بر رفع آسیب پذیری بافت فرسوده شهر تاکید دارند و عبارتند از:

- 1- اطلاع رسانی و آگاهی دادن به مردم در زمینه احیاء بافت فرسوده
- 2- جلوگیری از خرید و فروش تراکم
- 3- نظارت دقیق بر کیفیت ساخت ساختمان های جدید
- 4- وجه به سرمایه های اجتماعی و جلب مشارکتهای مردمی

نتیجه گیری

بافت فرسوده شهری نقطه اولیه تولد و رشد شهر بوده و کالبد اولیه شهر از این محدوده شکل گرفته و سپس در جهات مختلف گسترش یافته است. با گذشت زمان این بافت شروع به فرسوده شدن نموده و در حال تخریب می باشد و زندگی را برای ساکنان آن با مشکلاتی رو به رو نموده است. پایین بودن وضعیت اقتصادی ساکنان بافت و نیاز به بهسازی و نوسازی، نیازمند تدوین استراتژی هایی است که به توان به کمک آن ها مشکلات را حل نمود.

محدوده بافت فرسوده شهر گز دارای امکاناتی از قبیل وجود امکان تاریخی، دسترسی آسان به سایر نقاط شهر، کم بودن ارتفاع ساختمان ها و وجود میدان اصلی شهر می باشد که می توان با استفاده از نقاط قوت و بالفعل کردن نقاط فرصت و همچنین کاهش نقاط ضعف و تهدید بهسازی و نوسازی در آن پرداخت.

مشکلات بافت فرسوده شهر گز که شامل تنگ و باریک بودن کوچه ها و مسیرهای عبور و مرور، ترافیک، عدم وجود پارکینگ، استفاده از مصالح کم دوام و... می باشد، از جمله مسائلی است که می توان با انجام برنامه ریزی های منسجم و دقیق در جهت کاهش و از میان برداشتن آن ها تلاش کرد.

با توجه به نمره های بدست در مدل SWOT ، نشان می دهد که کشیدگی در محور مختصات بیشتر به سمت SO (حداکثر-حداکثر) می باشد و شاهد این مدعاست که اجرای طرح بهسازی و نوسازی در این بافت موفقیت آمیز خواهد بود به شرط آن که تمامی بخش ها به صورت یک مجموعه منسجم و منظم در ارتباط با یکدیگر پیش روند تا از تداخل وظایف از یک طرف و فقدان ارتباط منطقی بین دستگاه های اجرایی از سوی دیگر جلوگیری گردد. همچنین مشارکت مردم و ساکنین بافت در امر

پایشت برری تجار بازار فرینی

در محله‌ها و محدوده‌های
مدف ایران
با تأکید بر تجربه‌ی سبزواری

بهسازی و نوسازی از جمله موارد بسیار مهم و کلیدی می باشد که می توان با ارائه تسهیلات ویژه به آنان، آن ها را در این امر شرکت داد.

منابع

- _ پورا احمد، احمد، شماعی، علی. (1384)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، دانشگاه تهران.
- _ پیرز، جان، ای و ریچارد، رابینسون، (1383)، مدیریت راهبردی، اجرا و کنترل، انتشارات سمت، تهران
- _ نسترن، مهین. (1389)، برنامه استراتژیک جهت ساماندهی قسمتی از بافت فرسوده شهر ارومیه. فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی، سال اول، شماره سه، 1389
- _ ازکیا، مصطفی (1389). مقدمه ای بر جامعه شناسی توسعه ی روستایی، تهران: نشر اطلاعات.
- _ آقا صفری، عارف. (1389) بررسی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده محله خوب بخت تهران. فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی. سال اول، شماره اول.
- _ ترشیزیان، پربوش (1386)، برنامه ریزی و ساماندهی فضاهای شهری در راستای توسعه شهری، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی.
- _ مختاری ملک آبادی، رضا. (1393). تدوین استراتژی های راهبردی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر جهرم با استفاده از SWOT، فصلنامه آمایش محیط، شماره 29
- _ حبیبی، سید محسن. مقصودی، ملیحه. (1381)، مرمت شهری چاپ اول، دانشگاه تهران
- _ سجادی، ژبلا، پورموسوی، سیدموسی، اسکندریور؛ مجید. (1390)، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری شهری با تاکید بر مشارکت مردمی نمونه موردی محله دولاب تهران، فصل نامه جغرافیایی آمایش محیط، شماره 14
- _ شاطریان، محسن،، اشنوی، امیر، گنجپور، محمود. (1391). سنجش میزان رضایتمندی ساکنان بافت قدیم آران و بیدگل از شاخص های کیفیت زندگی. مجله مطالعات و پژوهش های منطقه ای و شهری. 25 ، شماره 13
- _ مصیب زاده، علی، عابدینی، اصغر، 1390، تحلیلی بر تعیین راهبردهای بهینه جهت بهسازی و نوسازی بافت فرسوده مطالعه موردی: بخش مرکزی شهر ارومیه، فصلنامه ی علمی- پژوهشی فضای جغرافیایی، سال دوازدهم، شماره 40، 1391