



اصالت سنجی

مقاله ترویجی

خلاصه انگلیسی این مقاله با عنوان:
Investigation of new methods in
organizing worn-out urban tissues
(Case study: Lamerd city)
در همین شماره به چاپ رسیده است.

شهرسازی ایران، دوره ۳، شماره ۴، بهار و تابستان ۱۳۹۹، صفحه ۱۴۱ - ۱۵۸

تاریخ دریافت: ۹۹/۲/۲۰، تاریخ بررسی اولیه: ۹۹/۲/۲۳، تاریخ پذیرش: ۹۹/۵/۱۲، تاریخ انتشار: ۹۹/۶/۱

بررسی روش‌های نوین در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی: شهر لامرد)

مرضیه موغلی*

خلیل علی نژاد

دانشیار، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد لارستان

دانشجوی دکترای جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد لارستان

چکیده: بافت‌های فرسوده در پهنه‌های شهری دارای بافت تاریخی و مسئله‌دار مشتمل بر مجموعه‌ای از محلات قدیمی، به‌عنوان چالشی چندبعدی در برابر توسعه شهری در اغلب کشورهای جهان مطرح شده است. این مساله به دلیل گستردگی بافت‌های تاریخی و قدیمی و فرسوده در بافت و بدنه شهرهای ایران جواز اولویت خود را از سوی سیاست‌گذاران و مدیران شهری و مجامع علمی و تخصصی کسب کرده و در اولویت مطالعات و پژوهش‌های شهری قرار گرفته است. تجربه نشان داده است. در مواردی که بافت‌های فرسوده نیازمند تمام اقدامات توسعه‌ای باشد، چالش‌های گوناگون و پیچیده‌ای در عرصه اجتماعی و اقتصادی، مدیریتی و اجرایی مطرح می‌شود. این پژوهش شهر لامرد را در راستای شناخت موانع و چالش‌های توسعه محله‌ای، محله‌های شهری مورد بررسی قرار داده است. جامعه آماری سرپرستان خانوارهای شهری شهرستان لامرد از طریق روش نمونه‌گیری تصادفی تعیین شده است. داده‌ها و اطلاعات موردنیاز با بهره‌گیری از طرح فرادست و نیز طرح خاص این شهر و منابع موجود و نیز پرسشگری از ساکنان محله کسب شده است. داده‌ها با استفاده از نرم‌افزار SPSS مورد بررسی قرار گرفت و سپس به‌وسیله مدل SWOT توان‌ها و تهدیدها (محیط بیرونی) ضعف و قوت‌ها (محیط درونی) محله تعیین شده و در چارچوب دیدگاه ترکیبی تجزیه و تحلیل گردیده است.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، ساماندهی، مدیریت شهری، توسعه شهری، شهر لامرد

*مسئول مکاتبات: mmoghali@yahoo.com

۱- مقدمه

نواحی کهن شهری که در زمان شکل‌گیری، فضایی پاسخگو به سلسله مراتب نیازهای ساکنان خود بوده‌اند، در پی تحولات فن‌شناختی و تغییر در نیازهای زیستی، اجتماعی و اقتصادی اکنون فاقد عملکرد قوی هستند. این نواحی زمانی محل و کانون ثروت و قدرت شهرها بودند، ولی در شرایط کنونی (در اکثر شهرها) از حیث برخورداری از زیرساخت‌ها و خدمات شهری ضعیف و از حیث کالبدی نابسامان هستند. نوسازی و بهسازی یک بار برای همیشه رخ نمی‌دهد بلکه امری است مداوم که در نهایت می‌بایست به سیستمی

خودجوش تبدیل شود. این امر آنی و سریع نیست بلکه فرآیندی حساس و پیچیده است که نیاز به طراحی برنامه‌های هدفمند کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت دارد و برای دستیابی به ساماندهی و احیای موفقیت‌آمیز، به شناخت دقیق بافت قدیمی و کل سیستم شهر و نظام منطقه‌ای نیاز است، همچنین باید به ابعاد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی و مسائل و مشکلات بافت قدیمی شهرها توجه نمود (زیاری و همکاران، ۱۳۸۴: ۵). از آغاز قرن سیزدهم با روی کار آمدن رضاخان (۱۲۹۹ ه.ش) و برقراری امنیت به تدریج حصار و دروازه‌های شهرها فرو ریخت و اولین دخالت

نوگرایی در سازمان فضایی-کالبدی بافت کهن آغاز گردید (البعی، ۱۳۸۶: ۸۳). بافت فرسوده شهری یکی از موارد مطرح در کلیه شهرهای جهان می‌باشد که هر کدام متناسب با شرایط انسانی و طبیعی خود نیازمند مداخله و اصلاح می‌باشد. معیارهای شناسایی بافت فرسوده شهری ناپایداری (سیستم سازه‌ای نامقاوم)، نفوذناپذیری (عدم دسترسی‌های نامناسب) و ریزدانی (بافت فشرده و در هم پیچیده) می‌باشد (جهانشاهی، ۱۳۸۲: ۲). بافت تاریخی شهر لامرد همچون سایر شهرهای ایران و جهان دستخوش تغییرات گسترش شهری شده و تداخل سبک‌ها و شیوه‌های معماری در آن باعث ناهماهنگی بسیاری در چهره آن و فرسوده شدن این بافت شهری شده است. شهر لامرد دارای ۴۵۶۸۳ هکتار مساحت و ۲۹۳۸۰ نفر جمعیت می‌باشد که حدود ۱۰۴ هکتار از آن را بافت فرسوده شهر تشکیل می‌دهد. جمعیت بافت فرسوده برابر با ۱۲۳۷۵ نفر می‌باشد. نسبت مساحت بافت فرسوده به سطح کل محدوده ۰،۰۴ می‌باشد. محدوده‌های بافت فرسوده شهر لامرد، دو هسته عمده بافت شهر لامرد در شرق و غرب می‌باشند و این محدوده‌های بافت فرسوده شهر به صورت بخش‌هایی کاملاً مجزا و منفصل از هم در سطح شهر لامرد پراکنده شده‌اند. احیا و نوسازی و بهسازی بافت فرسوده لامرد، نیازمند همکاری و مشارکت مردمی است و تا زمانی که در احیای بافت فرسوده منافع ساکنان در نظر گرفته نشود؛ نمی‌توان به احیای سریع بافت‌های فرسوده امید داشت. علاوه بر منافع و رضایت ساکنان، باید اصول شهرسازی و معماری شهر با توجه به قابلیت‌سنجی ویژه همان منطقه صورت گیرد و با دیدی همه جانبه نسبت به احیای بافت‌های آن اقدام شود. پژوهش‌های بسیاری در زمینه بافت‌های فرسوده در سطح بین‌المللی و ملی، انجام گرفته و در بیشتر آنها به بحث‌های محتوایی، کالبدی و عمرانی پرداخته‌اند. در این زمینه، یکی از مهم‌ترین مسائلی که به آن کمتر توجه شده است، مباحث جغرافیایی و مشارکتی

ساکنین بافت‌های فرسوده در شهرهای کوچک می‌باشد که در این پژوهش به‌طور اخص به آن اشاره گردیده است. این مهم از طریق روش‌های آماری و روش تجزیه و تحلیل SWOT به نقاط قوت و ضعف و تهدید و فرصت آن پرداخته می‌شود. یکی از مسائل مهم و قابل توجهی که در روش‌های مداخله در بافت‌های فرسوده شهری نادیده گرفته می‌شود، انتخاب روش‌های مداخله بدون در نظر گرفتن اندازه شهر است. چرا که شاخص‌های مختلفی که در شهرها از نظر اندازه وجود دارد با یکدیگر متفاوت هستند و حتی تنوع بافت‌ها به گونه‌ای است که انواع مداخلات را طلب می‌کند. به همین منظور باید به این نکته و سؤال اشاره کرد که از میان روش‌های مختلف مداخله در بافت فرسوده شهر لامرد آیا روش‌های مداخله‌ی نوسازی و بهسازی همراه با مشارکت مردم می‌تواند با اندازه و موقعیت جغرافیایی و انسانی و اجتماعی شهر لامرد تطابق داشته باشد یا خیر؟ با توجه به موارد ذکر شده شهر لامرد که با عنایت به طبقه‌بندی شهری، یک شهر کوچک شناخته می‌شود و دارای بافت فرسوده قابل ملاحظه‌ای نیز می‌باشد، دارای یک مشکل اساسی از نظر روش‌های مداخله می‌باشد که انجام پژوهشی در این زمینه احساس می‌گردد. پژوهشگر در تحقیق حاضر به دنبال شناسایی انواع بافت‌های فرسوده شهر لامرد و نشان دادن این موضوع می‌باشد که در بافت فرسوده شهر لامرد از میان روش‌های مختلف بهسازی، نوسازی، توانمندسازی، باززنده‌سازی و غیره، کدام یک مناسب‌تر است؟

۱-۱- اهمیت و ضرورت انجام پژوهش

از اواسط دوران قاجار، با سفرهای شاهان ایران به اروپا (فرنگ)، ایران دستخوش تفکرات غرب گردید. عدم وجود زمینه لازم برای پذیرفتن این تحول، تناقضات و تضادهایی را به دنبال داشته است. در این دوران واحدهای سکونت‌ی دچار دگرگونی گردید و با عوض شدن شیوه زندگی خانه و سکونت جای خود را به واحد مسکونی و اسکان داد. در واقع آنچه در شهرهای ما اتفاق

نوسازی انواع بافت‌های فرسوده شهر لامرد.

۳-۱- سؤالات پژوهش

پژوهش حاضر در پی پاسخگویی به سؤال یا سؤالات زیر خواهد بود:

- اندازه شهر چه اثری بر انتخاب شیوه و روش مداخله در بافت فرسوده شهر لامرد دارد؟
- آیا بین مشارکت مردمی و ارتقاء شیوه‌های مداخله (بهسازی و نوسازی) در بافت فرسوده شهر لامرد رابطه معناداری وجود دارد؟
- آیا نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده سهم بالایی را در ماندگاری جمعیت در این بافت‌ها دارد؟

۴-۱- فرضیات پژوهش

- به نظر می‌رسد بین مشارکت مردمی و ارتقاء شیوه‌های مداخله (بهسازی و نوسازی) در بافت فرسوده شهر لامرد رابطه معنادار وجود دارد.
- به نظر می‌رسد نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده سهم بالایی را در ماندگاری جمعیت در این بافت‌ها دارد.

۵-۱- پیشینه تحقیق

در برنامه دوم توسعه جمهوری اسلامی ایران (۱۳۷۴ - ۷۸) مساله بافت‌های قدیمی به صورت قانونی و مدون و مکتوب مورد توجه مسئولان قرار گرفت. در این برنامه ساماندهی بافت‌های مساله‌دار شهری در بخش عمران شهری مورد توجه قرار گرفت و در این برنامه، فصلی با عنوان "تهیه و اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی برای چهار هزار هکتار بافت مساله‌دار شهری" به خود اختصاص یافت و تشکیلات جدیدی در وزارت مسکن و شهرسازی با عنوان "شرکت‌های مسکن‌سازان" با شعباتی در مراکز استان‌ها برای احیا بافت‌های قدیم شهری ایجاد گردید (هاشمی، ۱۳۷۸:

افتاد تعویض به جای ترمیم بود (دیوانیان، ۱۳۸۴: ۱۹). بافت فرسوده شهرها، دارای ارزش اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی بالایی است. این ارزش و اهمیت در بافت فرسوده شهر لامرد ضرورتی انکارناپذیر است. بافت قدیم شهر لامرد که خاستگاه اولیه شهر می‌باشد و در زمانی مناسب‌ترین مکان سکونت در شهر بوده، ولی امروزه به دلیل معضلات و مشکلات مختلف اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و کالبدی، جاذبه خود را از دست داده و محل استقرار گروه‌های مختلف جامعه با پایگاه و منزلت اجتماعی پایین گردیده است. مبحث بهسازی و نوسازی در شهرهای کوچک می‌تواند خطرات و مشکلاتی که در زمینه زلزله، عبور و مرور، زیرساخت‌های شهری و غیره، مطرح است را برطرف کند. یکی از مواردی مهمی که امروزه در بیشتر کشورهای پیشرفته در ارتباط با روش‌های مداخله در بافت‌های فرسوده مورد توجه قرار دارد و در کشورهای جهان سومی از جمله کشور ما به آن توجه نمی‌گردد، ارتباط روش‌های مداخله و اندازه شهرها است. در این مورد اشتباهی که رخ می‌دهد، این است که تمامی این روش‌ها را به تمام شهرها بدون در نظر گرفتن اندازه آنها به یکدیگر تعمیم می‌دهند. همچنین بهره‌گیری از روش‌های مداخله متناسب با شهرهای کوچک و شرایط جغرافیایی آنها از اهمیت بالایی برخوردار است که در این پژوهش با توجه به موارد گفته شده به تفصیل به این موضوع پرداخته خواهد شد.

۲-۱- اهداف پژوهش

- **هدف کلی:** بررسی نحوه مشارکت شهروندان بالاخص در شهرهای کوچک در ارتباط با بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری.
- **اهداف جزئی:** بررسی میزان تمایل به مشارکت ساکنین بافت فرسوده لامرد. ارائه راهکارهایی برای ساماندهی بافت فرسوده شهر لامرد. انتخاب نوع روش مداخله در بهسازی و

و زندگی روزمره و ارائه طرح‌ها و برنامه‌هایی که ارتباط و وابستگی بیشتری با نیازها و شرایط محلی اجتماعات دارد به عنوان الگویی مطلوب در برنامه‌ریزی و مدیریت شهری می‌تواند مدنظر قرار گیرد (حاجی‌پور، ۱۳۸۵: ۸۷).

۲- محدوده مورد مطالعه

شهرستان لامرد با مساحت ۳۹۳۲ کیلومترمربع درفاصله ۴۰۰ کیلومتری از مرکز استان در جنوبی‌ترین نقطه استان فارس و همجوار با دو استان هرمزگان و بوشهر واقع شده است. این شهرستان از شمال با شهرستان لارستان و خنج، از جنوب و شرق با استان هرمزگان، از جنوب غرب با شهرستان مهر و استان بوشهر همسایه می‌باشد (سالاری سردری و همکاران، ۱۳۹۳).

شهر دشتی لامرد در جنوب استان فارس و در حد فاصل ۵۳ درجه و ۱۷ دقیقه طول شرقی و ۲۷ درجه و ۳۳ دقیقه عرض شمالی واقع گردیده است این شهر در اراضی دوره ماندی قرار گرفته که از سمت شمال توسط ارتفاعات وراوی و از جنوب توسط ارتفاعات تایناک (سادول) احاطه شده است. که موجب شکل‌گیری خطی و شطرنجی در ساختار شبکه‌بندی شهر گردیده است (سالاری سردری و همکاران، ۱۳۸۹). جمعیت لامرد در فاصله سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۵۵ رشدی آرام را طی کرده است. در این فاصله زمانی جمعیت محدوده مورد بررسی با نرخ رشد ۱/۱۸ درصد، از ۵۹۶۱ نفر به ۶۷۰۱ نفر افزایش یافته است. در ده ساله ۱۳۵۵ تا ۱۳۶۵، این روند شتاب بیشتری گرفته و جمعیت با نرخ رشد ۴/۸۳ درصد به ۱۰۷۴۱ نفر در سال ۱۳۶۵ افزایش یافته است. در سال ۱۳۷۵ در نتیجه کاهش نرخ رشد جمعیت شهر لامرد به ۳/۶۶ درصد در فاصله ده ساله ۷۵-۱۳۶۵ جمعیت آن به ۱۵۳۹۰ رسیده است. نرخ رشد جمعیت شهر در فاصله سال‌های ۸۵-۱۳۷۵ با افزایش اندک به ۳/۷۱ درصد رسیده و جمعیت شهر در سال ۱۳۸۵، ۲۲۱۵۶ نفر بوده است.

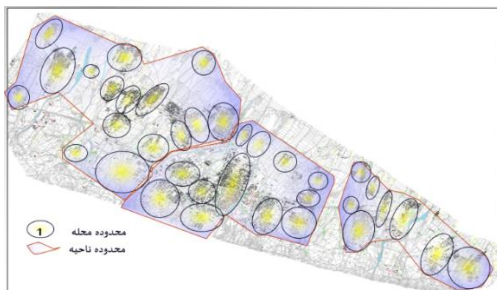
۵). محمد منصور فلامکی در سال ۱۳۷۱ در تحقیقات خود یکی از راه‌های مهم احیا و ساماندهی بافت‌های فرسوده را در روند توسعه متوازن شهرها، انطباق کاربردهای خانه‌ها، بازارها، مدرسه‌ها، گرمابه‌های قدیمی با شرایط امروزی می‌داند. البته چگونه اندیشیدن برای دگرگون کردن چه چیز از بافت‌های قدیمی شهری و چگونگی طرح و اجرای آن مساله اصلی است (فلامکی، ۱۳۷۱: ۱۱۱).

احمد پوراحمد در سال ۱۳۷۶ در کتاب خود تحت عنوان جغرافیا و کارکردهای بازار کرمان در رابطه با بخش تاریخی شهرها به‌ویژه محله‌های قدیمی و بافت‌های فرسوده و عناصر وابسته به آن در گذشته و حال پرداخته است. وی راه‌های ساماندهی و احیا قلب بافت قدیم را با توجه به مکتب کارکردگرایی مورد ارزیابی قرار داده است. در نهایت ارائه برنامه و سیاست‌های جذب جمعیت در بافت‌های قدیم به‌طور پیوسته و تغییر در کارکردها و ایجاد کارکردهای متناسب با روز، بافت‌های قدیمی را زنده و پویا نگه داشت (پوراحمد، ۱۳۷۶: ۱۳۲).

سلیمی (۱۳۸۰) پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد خود را به تدوین برنامه ساماندهی بافت فرسوده محله سید خندان - ارسباران پرداخته است. در این پژوهش به این مساله اشاره دارد که ارتقا کیفیت محیط زندگی در شهرها بدون حضور فعال و قوی مردم ممکن نیست. این حضور در فضاهای شهری به‌ویژه توسط تمام افراد و گروه‌های شهروندان در تمام ساعات شبانه روز مستلزم احساس امنیت افراد است (سلیمی، ۱۳۸۰: ۱۲۳).

حاجی‌پور (۱۳۸۵) در مقاله‌ای با عنوان "برنامه‌ریزی محله-مبنا رهیافت کارآمد در ایجاد مدیریت شهری پایدار با تاکید بر بافت فرسوده" به بیان این موضوع می‌پردازد که الگوی جدید برنامه‌ریزی بسیار مبتنی بر نقش مشارکتی مردم و اجتماعات محلی است و با توجه به مشخصه‌هایی چون مشارکتی بودن، رویکرد فرآیندی به برنامه‌ریزی، افزایش کنترل مردم بر معیشت

شکل ۳. ناحیه‌بندی شهر لامرد در وضع موجود (منبع: نگارندگان)



شکل ۴. ناحیه و محله‌بندی (۳۶ محله) شهر لامرد در وضع موجود (منبع: نگارندگان)

۳- مبانی نظری

در اینجا سعی می‌شود دیدگاه‌ها نظرات اندیشمندان در خصوص ساماندهی و ویژگی‌های محله مطلوب ارائه شود. بالطبع جمع‌بندی این نظرات چارچوبی جهت برنامه‌ریزی و ارائه پیشنهادات خواهند بود.

۳-۱- اهمیت و ویژگی‌های کلی بافت‌های

قدیمی تاریخی شهرها

آنچه از فرهنگ و تمدن گذشتگان با نام میراث فرهنگی به ما رسیده است، بخشی از زندگی فرهنگی ماست. فضیلت و ارزش این میراث، قطعا در کهنه بودن و اسرارآمیز بودن آن نیست، بلکه به اعتبار ارزش امروزش مورد توجه است.

گذشته برای آن نیست که به‌سویش برگردیم، بلکه مسیر طی شده‌ای است که آثاری عینی از آن در حال حاضر پیش روی ماست که می‌تواند در هدایت حال برای آیندگان سودمند باشد. گذشته و آینده مفاهیمی امروزی هستند، یعنی به زمان حال مربوطند و بر شالوده اطلاعات و برخورداری حاضر ما بنیانگذاری می‌شود (آیت الله زاده شیرازی، ۱۳۷۴: ۷۶).

با این مقدمه کلی و در پی اثبات اینکه هر فضای کالبدی کهنه به صرف کهنه بودن قابل ساماندهی

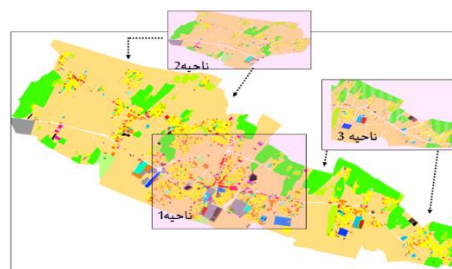
جمعیت شهرستان لامرد در سال ۱۳۹۵ برابر با ۹۱۷۸۲ نفر و جمعیت شهر لامرد برابر با ۲۹۳۸۰ نفر می‌باشد (سالاری سردری و همکاران، ۱۳۸۹). بررسی تغییرات جمعیتی شهر لامرد و مقایسه آن با سطوح فرادست نشان می‌دهد که نرخ رشد در این شهر، همواره نسبت به نقاط شهری کشور و استان و نیز شهرستان لامرد بیشتر بوده است.



شکل ۱. موقعیت شهرستان لامرد در استان فارس (منبع: نگارندگان)



شکل ۲. هوایی شهر لامرد به طول ۱۲ کیلومتر (طول شهر ۱۲*۲/۵ کیلومتر) (منبع: نگارندگان)



نیست، به تعریفی دیگر از بافت قدیمی رجوع می‌کنیم: هر بافت قدیمی به صرف آنکه قدیمی است، شایان حفظ و حتی ساماندهی نخواهد بود و نگهداری و بازسازی بافت‌های غیر قابل ترمیم و بافت‌های فرسوده فاقد بار فرهنگی خاص نه میسر است و نه ضروری (صالحی، ۱۳۶۷: ۲۴).

بنابراین، بافت‌های تاریخی و قدیمی که واجد ارزش فرهنگی-معنوی و اقتصادی بوده، قابل حفظ و احیا و ساماندهی می‌باشد و این ساماندهی یا احیا زندگی و فعالیت در درون بافت قدیم است که پایدار می‌ماند. در غیر این صورت، ساماندهی بافت قدیم، در مرمت و حفاظت از چند تک بنای تاریخی خلاصه خواهد شد.

بنابراین در یک جمع‌بندی کلی به نتایج زیر در خصوص اهمیت و ویژگی بافت‌های تاریخی می‌رسیم:

- بافت‌های تاریخی جزئی از هویت یک شهر بوده که به علت واجد شرایط بودن - از نظر فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی قابل احیا و ساماندهی است.
- در هر ساماندهی و احیا و حتی نگهداری، می‌بایستی به ایجاد حیات توجه ویژه مبذول داشت.
- حفاظت از چند تک بنا در محدوده‌های تاریخی نتایجی به بار نخواهد آورد.
- توجه به ارزش اقتصادی در مطالعات و در نحوه برخورد با بافت قدیم یکی از ارکان مهم می‌باشد.
- ساماندهی در یک بافت تاریخی-کالبدی ارزشمند باید به‌گونه‌ای باشد که هم تمام ارزش‌های ساختاری و ویژگی‌های ماهوی و کالبدی آن حفظ گردد و حتی ارزش‌ها و ویژگی‌های پنهان و فراموش شده آن دوباره زنده شود و هم بافت کالبدی قدیم یا ضرورت‌های زندگی امروز و فردا انطباق یابد تا بتواند به‌عنوان یک بافت شهری زنده و فعال به حیات خویش ادامه دهد.
- ساماندهی و احیا بافت قدیم و مداخله در آن

می‌بایستی دارای توجیه اقتصادی-فنی-اجتماعی و فرهنگی-هنری و کارآیی عملی برای شهر و شهروند امروزی بوده و مشارکت مردمی را در پی داشته باشد.

با یک بررسی کلی بر روند نگرش عمومی جامعه و نحوه مداخلات متخصصان زیربط بر بافت قدیمی شهرها، متأسفانه روشن می‌گردد که اولاً به‌علت عدم توجیه جو عمومی جامعه و نبود آموزش‌های کافی در جامعه، هرگونه طرح‌های بهسازی بافت قدیم، ارائه شده از طرف مسئولان، در باور عمومی مردم بر این اصل استوار است که می‌خواهند هر مخروبه‌ای را به صرف کهنه بودن حفظ نمایند. ثانیاً برخوردهایی که در سال‌های اخیر با بافت کهن در مجموع انجام گرفته به نوعی سنگینی کفه منفعت طلبی بر حفظ ارزش‌ها را تداعی نموده است. ثالثاً متأسفانه متخصصان امر نیز اغلب به بیراهه رفته و ساماندهی و باززنده‌سازی را در مرمت کالبدی صرف و یا به تک بناها در محدوده بافت‌های فرهنگی-تاریخی خلاصه می‌کنند یا سعی در عدم تغییر فضای شهری دارند که این امر نیز راه به جایی نمی‌رساند، چرا که تغییر ذات هستی است و نیازهای زندگی نیز مشمول این دگرگونی است و هویت و کالبد خود می‌بایستی، خود را با زمان حال و آینده منطبق سازند. در چنین شرایطی تعمیر و تحکیم و مرمت جامع و در نهایت بازگرداندن حیات تازه بنا به سه دلیل امری ضروری است:

- اگر در آن بنا تداوم اسکان وجود نداشته باشد، در نتیجه عدم مراقبت کافی در معرض خطر عوامل فرساینده قرار می‌گیرد.
- با استفاده بهینه، ضمن حفظ ارزش‌های فرهنگی، تاریخی و هنری بنا، از آن بنا بهره‌مندی اقتصادی نیز انجام می‌گیرد.
- رعایت اصل ساماندهی منوط به حفظ ویژگی معماری و سندیت تاریخی بنا از قبیل فضاهای خالی و پر، ارتفاع و کلیه روابط

فضایی-کالبدی آن است (اصغر، ۱۳۷۴: ۱۵۹).



شکل ۵. تصویری از بافت فرسوده شهر لامرد در وضع موجود (منبع: نگارندگان)

موجود و ایجاد نظم و ترتیب بهینه در میان اجزای یک سیستم به‌گونه‌ای که در نهایت نیز کل نظام به‌سوی اهداف از پیش تعیین شده هدایت شود. به‌کارگیری این واژه برای یک منطقه را می‌توان در ابتدا شناخت کامل و سپس هدایت تدوین سیاست‌های موثر بهینه‌سازی عملکرد سازمان فضایی منطقه قلمداد نمود. برخی از این سیاست‌ها شامل ایجاد ساختار سلسله مراتبی مراکز و فضاها، تجهیز خدمات و تاسیسات زیربنایی، اصلاح راه‌های ارتباطی موجود و هدایت وضعیت فضاهای کالبدی در سکونتگاه‌های مرکزی می‌باشد (داداشی، ۱۳۷۵: ۶)

۴- روش تحقیق

منظور از روش تحقیق بیان و ارائه هدفمند اصول و چارچوبی است که راهنمای انجام تحقیق می‌باشد. باتوجه به موضوع، اهداف و فرضیات تحقیق، روش تحقیق در این پژوهش توصیفی، تحلیلی از نوع مطالعه موردی می‌باشد و با توجه به مباحث مختلف از مناسب‌ترین روش در هر بحث استفاده شده است. در مراحل نخستین برای جمع‌آوری اطلاعات از روش اسنادی و مطالعات کتابخانه‌ای استفاده و در بخش جمع‌آوری اطلاعات وضع موجود، دو روش مطالعات میدانی و مطالعات اسنادی به کار رفته است. در شیوه میدانی با استفاده از تکنیک‌های پرسشنامه و مشاهده و مصاحبه، به جمع‌آوری اطلاعات پرداخته و همچنین از روش‌های کیفی تجزیه و تحلیل از جمله روش تحلیل استراتژیک swot استفاده می‌گردد و برای تجزیه و تحلیل داده‌ها و بررسی متغیرها، جداول و محاسبات از نرم‌افزارهای آماری spss و excel استفاده شده است.

در تحقیق حاضر جامعه مورد نظر ساکنان بافت فرسوده شهر لامرد ۱۲۳۷۵ است. حجم نمونه به وسیله فرمول کوکران محاسبه و روش نمونه‌گیری هم تصادفی است. حجم نمونه آماری براساس فرمول کوکران ۳۵۴ پرسشنامه بود، که در میان ساکنان شهر به‌طور تصادفی توزیع شد و همچنین جامعه آماری مدل سوات هم

۱-۱-۳- بافت

گستره‌ای هم‌پیوند است که از بناها، راه‌ها، مجموعه‌ها، فضاها، تاسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آنها تشکیل شده است (کلانتری و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۲۳).

۲-۱-۳- بافت فرسوده

واژه بافت فرسوده در نیمه اول دهه هشتاد با شوک تکان‌دهنده و ویرانگر زلزله بم با پشتوانه‌های برگرفته از دهه ۷۰ و حمایت‌های نظری متخصصان رشته‌های شهرسازی وارد ادبیات رایج شد. بافت فرسوده شهری را می‌توان کل و یا آن بخش از فضای شهری دانست که نظام زیستی آن، هم از حیث ساخت و هم از حیث کارکرد اجزای حیاتی خود دچار اختلال و ناکارآمدی شده است (کمانرودی، ۱۳۸۶: ۳۰). در تعریفی منصفانه، بافت فرسوده شهری عبارت است از آن بخش از بدنه اصلی شهر که بر حسب ادبیات رایج مورد توافق میان مدیریت شهری و متخصصان، از منظری صرفاً کالبدی در مقایسه با سایر قسمت‌های بدنه شهر از مقاومت ناچیزی در برابر زلزله برخوردار است (حائری، ۱۳۸۶: ۹).

۳-۱-۳- ساماندهی

ساماندهی به طور عام عبارت است از اصلاح روابط

کارشناسان و نخبگان جامعه می‌باشد. روش تحقیق در این پژوهش توصیفی، تحلیلی از نوع مطالعه موردی می‌باشد.

۵- نتیجه‌گیری و پیشنهاد

ارتقاء بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر لامرد در مدل SWOT:

تجزیه و تحلیل سوات (SWOT) ابزاری است در دست برنامه‌ریزان برای کمک به تصمیم‌گیری درباره‌ی اهداف کلی در برنامه‌ریزی استراتژیک، این ابزار در این مسیر به شناسایی و ارزیابی قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدهای مبتلا به پروژه‌ها، فعالیت‌های تجاری و موقعیت‌های سازمانی یا فردی می‌پردازد (زیاری، ۱۳۸۸: ۱۹۴-۱۹۲). این ابزار می‌تواند در خصوص گسترش و توسعه‌ی خدمات و برنامه‌های جدید، ارزیابی ارزش این خدمات، برنامه‌ها، پروژه‌ها و ایده‌های جدید و سایر موقعیت‌هایی مفید باشد که نیاز به تصمیم‌گیری و تصمیم‌سازی دارند (علیخواه، ۱۳۸۶: ۱۴۲). تکنیک یا ماتریس SWOT، ابزاری برای شناخت تهدیدها و فرصت‌های موجود در محیط خارجی یک سیستم و بازشناسی ضعف‌ها و قوت‌های داخلی آن به‌منظور سنجش وضعیت و تدوین راهبرد برای هدایت و کنترل آن سیستم است. در واقع این روش بهترین استراتژی برای سازمان‌ها است (اکبرپور سراسکانرود، ۱۳۸۷: ۴). در بهبود بخشیدن به شیوه‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده، شناخت عوامل چهارگانه (SWOT) در جهت رفع ضعف‌ها، تهدیدها و بهبود قوت‌ها و فرصت‌ها امری اجتناب‌ناپذیر تلقی می‌شود. بر این مبنا، راهکارهای این مهم با فهرست نمودن مهمترین نقاط قوت و فرصت‌ها به‌منظور:

- طرح راهبردهای تهاجمی مبتنی بر بهره‌گیری از برتری‌ها در بافت فرسوده،

- تبیین مهم‌ترین فرصت‌های پیش‌رو به‌منظور رفع نقاط ضعف درون بافت از طریق ارائه راهبردهای بازنگری،
- طرح مهم‌ترین قوت‌ها به‌منظور رفع تهدیدها با تأکید بر راهبردهای تنوع بخشی، راهبردهای تدافعی به‌منظور رفع آسیب‌پذیری بافت پرداخته می‌شود.

۵-۱- عوامل داخلی مؤثر بر ارتقاء بهسازی و

نوسازی بافت فرسوده شهر لامرد

هدف این مرحله سنجش محیط داخلی محدوده مورد مطالعه جهت شناسایی نقاط ضعف و قوت است. یعنی جنبه‌هایی که در راه دستیابی به اهداف برنامه‌ریزی و اجرای زمینه‌های مساعد یا بازدارنده دارد مدنظر 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 تقسیم‌بندی شده است (میرمقتدایی، ۱۳۸۶: ۱۵).

۵-۲- عوامل خارجی مؤثر بر ارتقاء بهسازی و

نوسازی بافت فرسوده شهر لامرد

هدف از این مرحله بررسی آثار محیط خارجی محدوده مورد مطالعه جهت شناسایی فرصت‌ها و تهدیدهایی 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 فرصت‌ها و تهدیدهای موجود و مؤثر بر این بافت مورد توجه و بررسی قرار گرفته است.

همانطور که در بخش روش تحقیق گفته شد، براساس مدل سوات موقعیت فعلی منطقه مورد مطالعه و تحلیل می‌شود، سپس چشم‌انداز و اولویت‌های مبتنی بر جهت‌گیری‌های برنامه راهبردی با استفاده از مدل نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها بررسی شده است.

جامعه آماری مورد بررسی کارشناسان و متخصصین در حوزه نوسازی و بهسازی بافت‌های قدیم شهری را در برمی‌گیرد. حجم نمونه تعداد ۳۰ نفر تعیین و برای آنها پرسشنامه تکمیل گردید.

جدول ۱. عوامل مؤثر در بهبود بخشیدن به بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر لامرد (منبع: نگارندگان)

عوامل داخلی (نقاط قوت)	عوامل بیرونی (فرصت‌ها)
S1- علاقه ساکنین برای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده S2- علاقمند بودن ساکنین به مشارکت در طرحهای مداخله S3- بالا بودن جمعیت فعال در محلات بافت S4- مالکیت خصوصی املاک S5- نزدیک بودن به محل کار S6- وجود اماکن فرهنگی و مذهبی و میراث شهری در بافت S7- بالا بودن تعلق خاطر ساکنان اولیه S8- دسترسی به حمل و نقل عمومی S9- آسانی مداخله دریافت (به دلیل وجود ساختمان‌های یک طبقه) S10- عزم شهرداری و سازمان عمران و بهسازی برای مشارکت S11- وجود زمینه‌های مشارکت در مردم	O1- بالا بودن نسبی سطح سواد ساکنین بافت O2- توان بالقوه بافت برای گسترش کاربری‌های مورد نیاز O3- بهبود وضعیت کالبدی بافت و جلوگیری از فرسودگی آن O4- امکان بهسازی و نوسازی واحدهای مسکونی در بافت O5- جلوگیری از مهاجرت جهت بالا بردن انسجام اجتماعی O6- امکان برطرف کردن کمبود خدمات شهری در بافت O7- امکان بالا بردن سکونت ساکنین اولیه در بافت O8- وجود ساکنان قدیمی علاقمند به بافت در محله O9- عزم مسئولان جهت مداخله در بافت O10- توجه مدیریت شهری به مشارکت O11- بالا بودن میزان مشارکت در شهرهای کوچک (لامرد)

جدول ۲. عوامل مؤثر در بهبود بخشیدن به بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر لامرد (منبع: نگارندگان)

عوامل داخلی (نقاط ضعف)	عوامل بیرونی (تهدیدها)
W1- تمرکز گروه‌های کم درآمد اقتصادی در بافت W2- بالا بودن درصد اجاره واحدهای مسکونی W3- استفاده زیاد از فضاهای بافت W4- کیفیت نامناسب نمای ساختمان‌ها W5- معابر باریک و عدم تسهیل در ورود و خروج وسایل نقلیه W6- وجود مساکن تخریبی در بافت W7- کمبود خدمات و امکانات شهری	T1- ضعف اختیارات مدیریت محلی T2- عدم توجه به مشارکت مردمی T3- توان مالی پایین شهرداری T4- فقدان راهکارهای تشویقی در ارتباط با بهسازی و نوسازی T5- وجود مشکلات فرهنگی در محدوده بافت T6- عدم اطلاع رسانی نهادهای مربوطه در زمینه بافت‌های فرسوده T7- وجود کاربری‌های ناسازگار در بافت

T8- تشدید روند مهاجرت ساکنین اولیه از بافت T9- نامناسب بودن تأسیسات شهری برای دفع آبهای سطحی T10- مقاوم نبودن ساختمان ها در برابر مخاطرات طبیعی مانند زلزله T11- مشخص نبودن توسعه آتی بافت در آینده T12- ارزان بودن مسکن و میزان اجاره بهای ساختمان ها	W8- مشکلات مالکیت در واحدهای مسکونی W9- نامناسب بودن مصالح واحدهای مسکونی در بافت W10- مناسب نبودن شبکه های ارتباطی بافت W11- مشکلات دریافت وام برا بهسازی و نوسازی W12- مشکل بودن دریافت پروانه W13- سازگار نبودن با زندگی امروزی
---	--

۳-۵- ارزیابی محیط درونی

تعداد عوامل تعیین شده که در برگیرنده نقاط قوت و ضعف بافت فرسوده شهر لامرد می باشد، بیان می گردد. نخست نقاط قوت و سپس نقاط ضعف بافت در زمینه بهسازی و نوسازی در این ماتریس قرار می گیرد.

پس از بررسی عوامل درونی، عوامل عمده شناخته شده در ماتریس ارزیابی عوامل درونی قرار می گیرد.

جدول ۳. ماتریس ارزیابی عوامل درونی (نقاط قوت و ضعف) (منبع: نگارندگان)

ردیف	نقاط قوت (S)	ضریب	نمره	نمره نهایی
۱	علاقه ساکنین برای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده	۰.۶	۴	۰.۲۴
۲	علاقمند بودن ساکنین به مشارکت در طرحهای مداخله	۰.۴	۴	۰.۱۶
۳	مالکیت خصوصی املاک	۰.۴	۳	۰.۱۲
۴	-نزدیک بودن به محل کار	۰.۲	۳	۰.۰۶
۵	بالا بودن جمعیت فعال در محلات بافت	۰.۴	۳	۰.۱۲
۶	وجود اماکن فرهنگی و و میراث شهری در بافت	۰.۱	۳	۰.۰۳
۷	بالا بودن ساکنان اولیه	۰.۵	۳	۰.۱۵
۸	- دسترسی به حمل و نقل عمومی	۰.۴	۳	۰.۱۲

۹	آسانی مداخله در بافت (به دلیل وجود ساختمان‌های یک و دو طبقه)	۰,۰۵	۳	۱۵	۰,
۱۰	عزم شهرداری و سازمان عمران و بهسازی	۰,۰۳	۴	۱۲	۰,
۱۱	وجود زمینه‌های مشارکت در مردم	۰,۰۳	۴	۱۲	۰,
مجموع					
ردیف	نقاط ضعف (W)	ضریب	نمره	نمره نهایی	
۱	تمرکز گروه‌های کم درآمد اقتصادی در بافت	۰,۰۲	۲	۰,۰۴	۰,
۲	بالا بودن درصد اجاره واحدهای مسکونی	۰,۰۲	۱	۰,۰۲	۰,
۳	استفاده زیاد از فضاهای بافت	۰,۰۴	۲	۰,۰۸	۰,
۴	کیفیت نامناسب نمای ساختمان‌ها	۰,۰۴	۲	۰,۰۸	۰,
۵	معاور تنگ و باریک و عدم تسهیل در ورود و خروج	۰,۰۵	۲	۰,۱۰	۰,
۶	وجود مساکن تخریبی در بافت	۰,۰۴	۲	۰,۰۸	۰,
۷	کمبود خدمات و امکانات شهری	۰,۰۵	۲	۰,۱۰	۰,
۸	- مشکلات مالکیت در واحدهای مسکونی	۰,۰۲	۲	۰,۰۴	۰,
۹	نامناسب بودن مصالح ساختمانی واحدهای مسکونی	۰,۰۶	۲	۰,۱۲	۰,
۱۰	مناسب نبودن شبکه‌های ارتباطی بافت	۰,۰۴	۱	۰,۰۴	۰,

۰٫۰۸	۲	۰٫۰۴	مشکلات دریافت وام برا بهسازی و نوسازی	۱۱
۰٫۰۶	۲	۰٫۰۳	مشکل بودن دریافت پروانه	۱۲
۰٫۰۳	۱	۰٫۰۳	سازگار نبودن با زندگی امروزی	۱۳
۰٫۱۲	۲	۰٫۰۶	بالا بودن عمر ساختمان های بافت	۱۴
۰٫۰۵	۱	۰٫۰۵	تعدد زیاد کاربری های تجاری و اداری	۱۵
۲٫۴۳		۱	مجموع	

فرسوده شهر لامرد بر روی آن تأثیر می گذارند. در واقع با ارزیابی محیط بیرونی بافت، فرصت ها و تهدیدها شناسایی می گردند که شامل ابعاد اقتصادی، اجتماعی، مدیریتی و غیره می باشد.

*شایان ذکر است که جمع کل وزن امتیازات عوامل درونی ۱ و امتیاز وزنی آنها ۲/۴۳ است.

۴-۵- ارزیابی محیط بیرونی

هدف از بررسی و تحلیل این عوامل، شناسایی فرصت ها و تهدیدهایی است که از محیط خارج از بافت

جدول ۴. ماتریس ارزیابی عوامل بیرونی (نقاط فرصت و تهدید) (منبع: نگارندگان)

ردیف	فرصت ها (O)	ضریب	نمره	نمره نهایی
۱	بالا بودن نسبی سطح سواد ساکنین بافت	۰٫۰۷	۳	۰٫۲۱
۲	توان بالقوه بافت برای گسترش فضاها و کاربری های مورد نیاز	۰٫۰۵	۴	۰٫۲۰
۳	بهبود وضعیت کالبدی بافت و جلوگیری از فرسودگی آن	۰٫۰۴	۳	۰٫۱۲
۴	امکان بهسازی و نوسازی واحدهای مسکونی در بافت	۰٫۰۱	۴	۰٫۰۴
۵	جلوگیری از مهاجرت به بافت جهت بالا بردن انسجام اجتماعی	۰٫۰۳	۳	۰٫۰۹

۹				
۰,۱	۳	۰,۰	امکان برطرف کردن کمیود خدمات و امکانات شهری در بافت	۶
۸		۶		
۰,۱	۳	۰,۰	امکان بالا بردن سکونت ساکنین اولیه در بافت	۷
۸		۶		
۰,۱	۳	۰,۰	وجود ساکنان قدیمی علاقمند به بافت در محله	۸
۲		۴		
۰,۲	۴	۰,۰	عزم مسئولان جهت مداخله در بافت	۹
۰		۵		
۰,۰	۴	۰,۰	توجه مدیریت شهری به مشارکت	۱۰
۸		۲		
۰,۲	۴	۰,۰	بالا بودن میزان مشارکت در شهرهای کوچک(لامرد)	۱۱
۴		۶		
۰,۰	۳	۰,۰	بالا بودن انسجام اجتماعی در شهرهای کوچک(لامرد)	۱۲
۶		۲		
مجموع				
نمره نهایی	نمره	ضریب	تهدیدها(T)	ردیف
۰,۰	۲	۰,۰	ضعف اختیارات مدیریت محلی	۱
۶		۳		
۰,۱	۲	۰,۰	عدم توجه به مشارکت مردمی	۲
۲		۶		
۰,۰	۱	۰,۰	توان مالی پایین شهرداری	۳
۳		۳		
۰,۰	۲	۰,۰	فقدان راهکارهای تشویقی در ارتباط با بهسازی	۴
۸		۴		
۰,۰	۱	۰,۰	وجود مشکلات فرهنگی در محدوده بافت	۵
۵		۵		
۰,۰	۲	۰,۰	عدم اطلاع رسانی نهادهای مربوطه در زمینه بافت های	۶

فرسوده	۴	۸	
۷ وجود کاربری های ناسازگار در بافت	۰,۰	۲	۰,۰
۸ تشدید روندمهاجرت ساکنین اولیه از بافت	۰,۰	۲	۰,۰
۹ نامناسب بودن زیرساخت ها و تأسیسات شهری برای دفع آب های سطحی و فاضلاب ها	۰,۰	۲	۰,۱
۱۰ مقاوم نبودن ساختمان ها در برابر مخاطرات طبیعی	۰,۰	۲	۰,۰
۱۱ - مشخص نبودن توسعه آتی بافت در آینده	۰,۰	۲	۰,۱
۱۲ ارزان بودن مسکن و میزان اجاره بهای ساختمان ها	۰,۰	۱	۰,۰
مجموع	۱	۲,۵۹	

*شایان ذکر است که جمع کل وزن امتیازات عوامل درونی ۱ و امتیاز وزنی آنها ۲/۵۹ است.

جدول ۵. ترکیب عوامل درونی و بیرونی بافت فرسوده شهر لامرد (منبع: نگارندگان)

عوامل بیرونی		عوامل درونی	
T	O	W	S
۰/۸۷	۱/۷۲	۱/۰۴	۱/۳۹
مجموع ضرایب عوامل مرکب			
WO	ST	WT	SO
۲,۷۶	۲/۲۶	۱/۹۱	۳/۱۱

پس از آن که عوامل بیرونی و درونی، شناسایی و ارزیابی شده و از این طریق عوامل کلیدی آنها از غیرکلیدی تمیز داده شد، زمان پیشنهاد و انتخاب استراتژی ها فرامی رسد. این امر با استفاده از الگوی

«ماتریس تهدیدات، فرصت ها، نقاط قوت و نقاط ضعف»، که می توان آن را «ماتریس تلفیق عوامل استراتژیک» نیز نامید، انجام می پذیرد. در پیاده سازی این ماتریس، پس از لیست کردن هر یک از عوامل

۲-۵-۵- استراتژی‌های W-O

استراتژی‌های W-O به عنوان استراتژی‌های بازنگری شناخته می‌شوند. در این منطقه پیشنهادات و راهکارهای اجرایی در جهت رفع نقاط ضعف از طریق بهره‌برداری بهینه از فرصت‌ها، به‌ویژه از طریق تخصیص مجدد منابع مورد توجه است.

۳-۵-۵- استراتژی‌های S-T

استراتژی‌های S-T به‌عنوان استراتژی‌های تنوع مورد شناسایی قرار گرفته‌اند. این استراتژی بر آن است تا با شناسایی مهم‌ترین نقاط قوت درون سازمانی به مقابله با تهدیدهای برون سازمانی که نواحی مرزی با آن مواجه هستند، پردازد. لذا تامین نیازهای لازم در جهت مقابله با تهدیدات فراروی ناحیه، مهم‌ترین بخش پیشنهادات را به خود اختصاص می‌دهد.

۴-۵-۵- استراتژی‌های W-T

استراتژی‌های W-T به‌عنوان استراتژی‌های تدافعی، بر آن است تا با ارائه راهکارهای اجرایی ضمن به حداقل رساندن نقاط ضعف فرا روی نواحی مرزی، از تهدیدهای برون سازمانی نیز اجتناب نماید. اینک با تداخل هر یک از عوامل بر یکدیگر به تدوین راهبردهای مختلف؛ رقابتی/تهاجمی (SO)، تنوع (ST)، بازنگری/ تغییر جهت هوشمندانه (WO) و بالاخره راهبردهای تدافعی (WT) می‌پردازیم. با توجه به موارد فوق راهبردهایی که جهت ارتقاء بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر لامرد ارائه می‌گردد به شرح زیر است:

۵-۵-۵- راهبردهای رقابتی/تهاجمی SO

در این راهبردها تمرکز بر نقاط قوت درونی و فرصت‌های بیرونی استوار است که عبارتند از:

- مشارکت مردم در طرح‌ها، که عدم توجه به خواسته‌های مردم در هر امری عدم عدالت در امور را سبب می‌شود و مشارکت مردم در

استراتژیک چهارگانه و نوشتن آن‌ها در سلول مربوط به خود، از محل تلاقی هر یک از آن‌ها استراتژی‌های مورد نظر حاصل می‌شود. مسئله مهم در استفاده از این ماتریس، این است که در جهت تدوین استراتژی‌های بسیار خاص و با توجه به شرایط ویژه به‌کار گرفته شود و نه تدوین استراتژی‌های کلی یا عمومی.

اما از آنجا که تعداد تمامی عوامل استراتژیک حاصل از جداول خلاصه تجزیه و تحلیل (ماتریس‌های ارزیابی) عوامل خارجی و داخلی، بسیار زیاد بوده و لذا تحلیل و تلفیق آن‌ها جهت تدوین استراتژی‌ها امری نسبتاً مشکل می‌باشد، راه‌های گوناگونی جهت تهیه فهرستی محدود و خلاصه از عوامل استراتژیک پیشنهاد شده است. از طرفی، تلفیق عوامل استراتژیک کلیدی و تدوین استراتژی‌های چهارگانه، براساس خبرگی و خلاقیت صورت گرفته و از مشکل‌ترین بخش‌های مدل تحلیل SWOT می‌باشد و به قدرت قضاوت و توانایی تجزیه و تحلیل خوبی نیازمند است.

بنابراین این مرحله از پژوهش نیز در تعامل مستمر و با انجام مشاوره با مسئولین انجام شده است. همچنین با توجه به نتایج ارزیابی عوامل و تعیین موقعیت استراتژیک در مراحل گذشته، «راهبردهای ضعف- فرصت» از اهمیت ویژه‌ای برخوردار بوده و لذا بخش عمده‌ای از تجزیه و تحلیل‌های این مرحله بر تدوین این راهبردها متمرکز بوده و در میان مجموعه راهبردها نیز سهم بیشتری را به خود اختصاص خواهند داد.

۵-۵- تعیین استراتژی‌ها

۱-۵-۵- استراتژی‌های S-O

این استراتژی‌ها، برتری رقابتی نواحی را نشان می‌دهد و تحت عناوین استراتژی‌های تهاجمی نامگذاری می‌شوند. در این سیاست‌ها، راهکارهای پیشنهادی در جهت استفاده مطلوب از نقاط قوت در جهت بهره‌برداری از فرصت‌های پیش‌رو مورد نظر قرار گیرد.

- بهبود و تغییر در قوانین بهسازی و نوسازی و همچنین صدور پروانه ساخت به خود ساکنین مستقر در بافت.

- تغییر در نحوه خرید و فروش زمین و واحدهای مسکونی و برطرف کردن مشکل مالکیت واحدهای سکونتی در بافت، که می‌توان از طریق فروش زمین یا واحدهای مسکونی به بخش خصوصی و تغییر خریدار از شرکت‌های وابسته به شهرداری و بخش‌های خصوصی عمل کرد.

- فراهم کردن تخفیف مالیاتی، تسهیل، در گرفتن وام و تسهیل در صدور پروانه و... برای مالکان و ساکنین اولیه بافت.

- بهسازی واحدهای مسکونی توسط مالکین یا پشتیبانی و حمایت بخش عمومی و دولتی از طریق دادن تسهیلات بانکی.

۸-۵-۵- راهبردهای تدافعی WT

این راهبردها بر رفع آسیب‌پذیری بافت فرسوده شهر لامرد تأکید دارند که عبارتند از:

- اعطای امتیازات تشویقی به گروه‌های ذینفع برای نوسازی (تراکم ساختمانی، وام کم بهره، رفع موانع حقوقی، کاهش عوارض و غیره).

- تشویق مردم به تشکیل سازمان‌های محلی - اطلاع‌رسانی و دادن آگاهی‌های لازم به مردم و ساکنین در زمینه بافت‌های فرسوده.

- ارتقای کمی و کیفی فضاهای شهری در ارتباط با هویت تاریخی، فرهنگی و اجتماعی محدوده مورد مطالعه.

با توجه به تجزیه و تحلیل اطلاعات به این نتیجه می‌رسیم که شهرستان لامرد از نظر شاخص‌های استاندارد در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری با معضلاتی رو به است که به آن اشاره خواهیم کرد.

با توجه به وجود مشکلات اجتماعی فراوان در بافت فرسوده شهر لامرد، جلوگیری از افزایش مهاجرت به بافت و تقویت حس هویت بخشی به ساکنین بافت می‌تواند به‌عنوان راهکاری در این زمینه مطرح شود؛

طرح‌ها نشان دهنده توجه مسئولین به خواسته‌ها و نیازهای آنها می‌باشد.

- اقدام به دادن وام‌های بهسازی و نوسازی، جهت بالا بردن انگیزه‌های ساکنین برای بهسازی نوسازی واحدهای سکونتی خود و جلوگیری از فرسودگی هر چه بیشتر بافت‌ها و ارتقاء بهسازی و نوسازی.

- ایجاد هماهنگی بین نهادها و بخش‌های مختلف مرتبط و به‌کارگیری تدابیر مدیریتی هماهنگ کننده با حضور سازمان‌های دولتی، غیردولتی، مردم و کارآفرینان بافت، جهت جلوگیری از افراد ناآشنا و مهاجر.

۶-۵-۵- راهبردهای تنوع ST

در راهبردهای تنوع که بر نقاط قوت درونی و تهدیدهای بیرونی متمرکز است راهکارهای زیر در جهت تهدیدها ارائه می‌شود:

- اولویت به ساکنان در فرایند نوسازی - جلب مشارکت مردمی در طرح، اجرا، بهسازی و نوسازی

- فراهم کردن بسترهای لازم جهت تشکیل نهادهای مدیریتی مردمی

- ارائه راهکارها و برنامه‌ریزی مناسب جهت تشویق ساکنان بافت در جهت سرعت بخشیدن به فرایند بهسازی و نوسازی

۷-۵-۵- راهبردهای بازنگری wo

ضمن تأکید بر نقاط ضعف درونی، سعی بر بهره‌گیری از فرصت‌های بیرونی در جهت رفع نقاط ضعف فرا روی بافت فرسوده شهر لامرد بوده و در برگیرنده موارد زیر است:

- کمک به مردم ساکن در بافت برای ساخت و سازهای واحدهای مسکونی خود از طریق کمک‌های مالی و دادن وام و اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی با کمک و مشارکت ساکنین بافت.

- همچنین وجود ناهماهنگی و ناسازگاری بافت و وجود بناهای مخروبه که فاقد عملکرد هستند در سطح محله موجب کاهش امنیت اجتماعی در بافت شده است که خود می‌تواند باعث بروز نارسایی‌های فراوانی در سطح بافت فرسوده شهری شود؛

- با توجه به اینکه پژوهش حاضر در پی رسیدن به اهدافی چون بررسی نحوه مشارکت شهروندان و میزان تمایل آنها به مشارکت در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر لامرد بود، در استراتژی‌های برآمده از تکنیک SWOT به این نتیجه رسیدیم که اگر زمینه مشارکت شهروندان از قبیل دادن تسهیلات نوسازی به آنها، تخفیف عوارض نوسازی فراهم شود، شهروندان با نوسازی و بهسازی بافت فرسوده. ضمن ماندگاری در بافت و جلوگیری از تخریب آن، در جهت حفظ و ساماندهی بافت فرسوده تلاش خواهند کرد.

۵-۶- پیشنهادات

- بهبود روز افزون در نوع مسکن و جانشین کردن کلیه واحدهای بازسازی شده؛
- تامین سرویس‌های لازم برای منازل مسکونی نظیر آب، برق، تلفن، گاز شهری و سیستم دفع فاضلاب؛
- بهبود بخشیدن به محیط پیرامون خانه به منظور لذت بخش کردن آن از جمله نماکاری ساختمان‌ها هستند؛
- اختصاص وام‌های کم‌بهره جهت مقاوم‌سازی، بهسازی و تعمیر مساکن؛
- تامین زمین مورد نیاز جهت ساخت مساکن؛
- تشکیل تعاونی‌های مسکن برای حمایت از اقشار کم‌درآمد.

- جلوگیری از تخریب بافت‌های باارزش تاریخی با توجه به فرسوده بودن آن و سعی در حفظ و مرمت آنها؛
- اعطای وام به ساکنان برای حفظ و نوسازی بافت فرسوده؛
- تجهیز شبکه تاسیسات و تجهیزات شهری که با توجه به فرسودگی آن منجر به پایین آمدن عمر ساختمان‌ها در بافت شده است؛

۶- منابع

۱. اصغر، محب علی، محمد حسن و محمد مرادی، (۱۳۷۴)، دوازده درس مرمت، شرکت انتشارات علمی و فرهنگی تهران، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ملی زمین و مسکن
۲. ابلقی، علیرضا، (۱۳۸۶)، "بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری-چالش‌ها و رهیافتها"، فصلنامه اندیشه ایرانشهر: فرسودگی از منظر شهرشناسی، شماره ۹ و ۱۰.
۳. اکبرپور سراسکانرود، محمد، (۱۳۸۷)، ارزیابی نوسازی و بهسازی مشارکتی بافت فرسوده محله سیروس تهران، به راهنمایی دکتر احمد پوراحمد، دانشگاه تهران، دانشکده جغرافیا.

۴. آیت الله زاده شیرازی، باقر، (۱۳۷۴)، *میراث فرهنگی*، فصل نامه آبادی، سال پنجم، شماره نوزدهم.
۵. پور احمد، احمد، (۱۳۷۶)، بازار و ساخت شهر کرمان، انتشارات مرکز کرمان شناسی.
۶. جهانشاهی، محمد حسین، (۱۳۸۲)، *تحلیل بافت های فرسوده و مشکل ساز شهری و راهبردهای آن*، جستارهای شهرسازی، شماره ۴، تهران.
۷. حاجی پور، خلیل، (۱۳۸۵)، *برنامه ریزی محله - مبنا رهیافت کارآمد در ایجاد مدیریت شهری پایدار*، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۲۶، صص ۳۷ - ۴۶.
۸. حائری، محمدرضا، (۱۳۸۶)، *اگر مدیریت شهری نخواهد که بداند*، فصلنامه ایران شهر، شماره ۹ و ۱۰.
۹. داداشی، محمدرضا، (۱۳۷۵)، *کاربرد روشهای منطقه بندی در ساماندهی فضاهای روستایی*، تهران.
۱۰. دیوانیان، پوراندخت، (۱۳۸۴)، *"بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری: برنامه‌ریزی مشارکت‌های مردمی"*، ماهنامه حرفه‌ای - تخصصی پیام مهندسی ۷، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران، سال ۱۱، دوره ۳، شماره ۷، مسلسل ۳۴، صص ۶۸-۶۶.
۱۱. زیاری، کرامت الله، (۱۳۸۸)، *برنامه ریزی شهرهای جدید*، انتشارات سمت، تهران.
۱۲. زیاری، کرامت الله، و همکاران (۱۳۸۴)، *اصول و روشهای برنامه ریزی منطقه ای*، دانشگاه یزد.
۱۳. سلیمی، محمد رضا، (۱۳۸۰)، *تدوین برنامه ساماندهی محله سید خندان - ارسباران*، پایان نامه کارشناسی ارشد، به راهنمایی راضیه رضازاده، دانشگاه علم و صنعت ایران.
۱۴. صالحی، بهرام، (۱۳۶۷)، *انگیزه حفظ و احیا بافت های قدیمی سنتی*، مجله علمی معماری و شهرسازی، شماره اول.
۱۵. علیخواه، فردین و دیگران، (۱۳۸۶)، *نوسازی بافت های فرسوده شهری، موانع اجتماعی و فرهنگی*، فصلنامه ایران شهر، شماره ۹ و ۱۰.
۱۶. فلامکی، محمد منصور، (۱۳۷۴)، *باززننده سازی بناها و شهرهای تاریخی*، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ سوم.
۱۷. کلانتری، حسین و احمد پوراحمد، (۱۳۸۴)، *فنون و تجارب برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها*، انتشارات جهاد دانشگاهی (پژوهشگاه علوم انسانی، فرهنگ مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی)، چاپ اول، تهران.
۱۸. کمانرودی، موسی، (۱۳۸۶)، *تعاریف فرسودگی و نظام مدخله*، فصلنامه ایران شهر، شماره ۹ و ۱۰.
۱۹. میر مقتدایی، مهتا، (۱۳۸۶)، *فرآیند تحولات شهری و خلاصه نظریه های مدخله در بافت فرسوده*، مجموعه مقالات آموزشی مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت مسکن و شهرسازی.
۲۰. هاشمی، حسین، (۱۳۷۸)، *ساماندهی فضایی-کالبدی هادی آباد قم*، پایان نامه کارشناسی ارشد، به راهنمایی دکتر محمد تقی رهنمایی، دانشگاه تهران، گروه جغرافیا، تهران.



نحوه ارجاع به این مقاله:

موغلی، مرضیه. علی نژاد، خلیل. (۱۳۹۹). بررسی روش‌های نوین در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری، شهرسازی ایران، ۳ (۴)، ۱۴۱-۱۵۸.

COPYRIGHTS

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to the Iranian Urbanism Journal. This is an open-access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

URL: <https://www.shahrsaziiran.com/1399-3-4-article11/>