



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

زمان پذیرش نهایی: 99/07/20

شماره مجوز مجله: 80400

ساماندهی بافت فرسوده شهری با رویکرد توسعه پایدار شهری

مورد مطالعه: بافت فرسوده شهر چابهار

سیما فیروزی داد

دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری - مسکن و بازآفرینی شهری

چکیده

توسعه پایدار شهری به عوان یکی از اولویت‌های اصلی مدیریت و برنامه ریزی شهری است که در مجامع مختلف مطرح گردیده و امروزه از اهمیت بالایی برخوردار می‌باشد. در مقابل بافت‌های فرسوده شهری بخش‌های آسیب پذیر شهرهای امروزی هستند که تحقق پایداری و دستیابی به شاخص‌های توسعه پایدار را با چالش اساسی مواجه کرده‌اند.

این پژوهش به دنبال برنامه ریزی و ساماندهی بافت فرسوده شهری چابهار با رویکرد توسعه پایدار شهری می‌باشد که در زمره پژوهش‌های توصیفی تحلیلی و کاربردی قرار می‌گیرد و با تکیه بر روش اسنادی کتابخانه ای و مطالعات میدانی و ابزار پرسشنامه به تعداد 200 نمونه انجام گردیده است. جهت تحلیل وضعیت محدوده بافت فرسوده شهر چابهار و برنامه ریزی برای ساماندهی آن رویکرد استراتژیک و روش تحلیل SWOT و روش امتیازدهی QSPM مورد توجه قرار گرفته است که در آن با تبیین عوامل داخلی (قوت و ضعف) و عوامل بیرونی (فرصت و تهدید) و مقایسه دودویی و امتیازدهی به عوامل به راهکارهای مناسب ساماندهی دست خواهد یافت. مطابق نتایج بدست آمده جهت ساماندهی بافت فرسوده شهر چابهار با رویکرد توسعه پایدار شهری استفاده از راهکارهای محافظه کارانه (WO) یعنی راهکارهایی که با بکارگیری فرصت‌های پیش رو نقاط ضعف را کاهش می‌دهد در اولویت اول قرار دارد.

واژگان کلیدی: فرسودگی، بافت فرسوده شهری، پایداری، توسعه پایدار شهری، چابهار



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

مقدمه

بیان مساله

در حال حاضر بیش از نیمی از جمعیت جهان در شهرها زندگی می کنند و تا سال ۲۰۲۰، این رقم به شصت درصد خواهد رسید. شهرها مراکز اصلی رشد اقتصادی، سیاسی و اجتماعی در هر کشوری هستند و خود را به عنوان جذاب ترین نقاط برای ایجاد ثروت، کار، خلاقیت و نوآوری اثبات کرده اند. در عین حال این نواحی با چالش های مهمی در زمینه تخریب فیزیکی و محیطی، محرومیت اجتماعی، ناامنی، بیکاری، کمبود مسکن، ترافیک و حاشیه نشینی روبه رو هستند (سیف الدینی و منصوریان، ۱۳۹۰: ۱).

پایین آمدن شرایط اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت شهری باعث می شود که حیات آن ناحیه به نوعی به رکود برسد و این رکود باعث پایین آمدن کیفیت حیات شهری می گردد، در بافت های فرسوده به دلیل نبود کنترل شرایط اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و فرسودگی های کالبدی وضعف و یا عدم برخورداری از شبکه دسترسی مناسب و کمبود امکانات و خدمات و زیرساخت های شهری و همچنین پایین بودن کیفیت زیست محیطی نوعی نارضایتی در بین ساکنین بوجود آمده و منجر به ترک بافت و یا بی توجهی به بافت گردیده و در نتیجه امکان نوسازی توسط ساکنین از بین رفته است و ارزش های نهفته در این بافت ها از قبیل بناها و گذرهای تاریخی و سازمان فضایی کالبدی و میراث های گذشتگان و منبع غنی از خاطرات جمعی مردمان شهر در حال از بین رفتن است (صادق پور، ۱۳۹۴: ۵).

دگرگونی ناگهانی نحوه توسعه شهرها از توسعه کند به توسعه گسترده در اراضی حاشیه ای و ایجاد بافت های نو، شهر کهن را به فراموشی سپرده و روند تبدیل بافت کهن به بافت فرسوده شهری را تسریع نموده است. هم اکنون در شهرهای معاصر ایران، بافت های کهن همچون جزیره ای می باشند که از ساختار کالبدی و اجتماعی شهر جدا افتاده در اذهان عمومی چیزی جز خرابه های آلوده، مراکز جرم و جنایت نمی باشند و بستری خطر آفرین برای شهرنشینان شهر معاصر قلمداد می شوند (دویران و همکاران، ۱۳۹۱: ۵).

بافت فرسوده شهر چابهار حدود ۳۰۰ هکتار از مساحت شهر را به خود اختصاص داده است و محدوده بازار، محله عثمانی ها، شیری ها و کورسر را در برمی گیرد. مساله مهم در این خصوص اینکه حدود یک سوم جمعیت شهر را در خود جای داده و تراکم آن پایین (کمتر از ۱۰ نفر در هکتار) برآورد گردیده است. از طرفی این محدوده به عنوان یک محدوده با کاربری غالب مسکونی است و در بسیاری از ابعاد با کمبود کاربری مواجه می باشد. بعلاوه ناپایداری کالبدی، معابر کم عرض و ... نیز از دیگر مشکلات این محدوده هستند که به نوعی دستیابی به توسعه پایدار را با چالش مواجه کرده اند که این پژوهش



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

به دنبال بررسی وضع موجود محدوده و برنامه ریزی و ساماندهی آن در راستای ارتقای پایداری در بافت است از این رو سوالات زیر را طرح نموده است:

1. مهمترین شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده شهری کدامند؟
2. وضعیت بافت فرسوده شهر چابهار به لحاظ برخورداری از شاخص‌های توسعه پایدار چگونه است؟
3. مهمترین راهکارهای ارتقای پایداری در بافت فرسوده شهر چابهار کدامند؟

روش شناسی

از نظر روش اجرا و همچنین هدف پژوهش که برنامه ریزی برای ارتقای پایداری در محدوده است این پژوهش در زمره پژوهش‌های توصیفی تحلیلی، پیمایشی و کاربردی قرار می‌گیرد. که اطلاعات موردنیاز با استفاده از روش اسنادی کتابخانه‌ای و مطالعات میدانی با ابزار پرسشنامه به تعداد 200 نمونه انجام گردیده است. این پژوهش جهت تجزیه و تحلیل اطلاعات و تبیین وضعیت محدوده مورد مطالعه از روش تحلیل S.W.O.T و روش امتیازدهی QSPM استفاده نموده است.

پیشینه پژوهش

تحقیقات متعددی در مشابهت با موضوع پژوهش حاضر صورت پذیرفته است که در این بخش به برخی از آنها اشاره می‌گردد: چان و گریس در سال ۲۰۰۸، در مقاله خود با عنوان عوامل مهم برای بهبود پایداری اجتماعی از پروژه نوسازی شهری، به شناسایی مفهوم طراحی شهری پایدار و بررسی فاکتورهای اساسی مورد نیاز برای بهبود پایداری اجتماعی در پروژه‌های بهسازی و تجدید حیات شهری پرداختند. نتایج بدست آمده از تجزیه و تحلیل عوامل گوناگون نشان داد که باید ویژگی‌های مشخص طرح برای دستیابی به پایداری همسو شوند. دسترسی آسان به عملکردهای زندگی روزانه، شکل توسعه و در دسترس بودن فضاهای بازار و حفظ و نگهداری منابع و محیط از عوامل مهم و اساسی برای افزایش پایداری در پروژه‌های نوسازی شهری محلی محسوب می‌شوند. لئو و همکارانش در سال ۲۰۱۵، در مقاله خود با عنوان درک فضای شهری چین، به عنوان بزرگترین و سریع‌ترین جامعه شهری رو به گذار با الگوبرداری از شیوه هم پوشانی داده‌ها، نتایج حاصل از بررسی میزان تأثیرات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی را در بافت فرسوده با هم تلفیق نموده و چگونگی تأثیر هر یک از این عوامل را بر یکدیگر مورد بررسی قرار داده است و بیان داشت که وجود فضاهای اجتماعی می‌تواند موجب رشد شاخص‌های مشارکت مردمی و کنش‌های اجتماعی گردد.

سیاف زاده و دیگران (1392) در مقاله خود با عنوان احیاء و ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد توسعه پایدار شهری (نمونه موردی: شهر مهاباد) به این نتیجه دست یافتند که عدم ساماندهی و احیاء بافت‌های فرسوده موجود شهر در آینده باعث گردد که شهر با مشکلات فراوانی از جمله رشد فزاینده شهرنشینی و مهاجرت‌های روستا شهری مواجه



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

شود و این خود منجر به تخریب محیط زیست شهری و به زیرساخت و ساز رفتن زمین‌های حاشیه شهر می‌شود که بیشترین خطر را متوجه زمین‌های کشاورزی درجه یک و منابع طبیعی می‌کند.

فتاحیان (۱۳۹۶) در پژوهشی به تحلیل بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۸ کلان شهر تهران پرداخته است. نتایج به دست آمده در این پژوهش نشان داده است که راهبردهای محافظه کارانه و رویکرد نگهداری و حمایت درونی از اهمیت بالاتری برخوردارند که از میان آنها نیز راهبرد احیا و ساماندهی واحدهای مسکونی فرسوده و ساماندهی معابر و مناسب سازی منظر و مبلمان شهری به عنوان اولویت‌دارترین راهبرد انتخاب گردیده است.

یعقوبی و شمس (1398) در مقاله‌ای با عنوان بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار مطالعه موردی: شهر ایلام نتیجه گیری کردند که که عامل‌های ایجاد بسترهای نهادی و قانونی مناسب به منظور مدیریت محدوده‌های محله‌های هدف در ذیل مدیریت یکپارچه شهری، توانمندسازی و ظرفیت‌سازی در شهرداری‌ها و شوراهای اسلامی شهر (از منظر بودجه‌ریزی مالی، نیروی انسانی، ساختار تشکیلات و نهادسازی از تأثیرگذارترین استراتژی‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهر ایلام به حساب می‌آیند.

مبانی نظری

بافت (Texture) هر شهر کمیتی پویا و در حال تغییر است که وضع کالبدی شهر و چگونگی شکل‌گیری آن را در طول زمان نمایان می‌سازد. بافت هر شهر دانه بندی فضای کالبدی شهر یعنی فضاهای پر و خالی و مقدار آنها را نسبت به یکدیگر و چگونگی رابطه و حد نزدیکی بین آنها را مشخص می‌کند و شبکه ارتباطات و نحوه دسترسی و خصوصیات کلی راه‌ها و کوچه‌ها را آشکار می‌نماید و توسط آن می‌توان راه‌های اصلی و فرعی را تشخیص داد. به عبارت دیگر بافت شهر به هم تنیده شدن و نحوه استقرار ساختمان‌ها و ترکیب آنها با یکدیگر در ارتباط با شبکه راه‌ها براساس شرایط محیطی است (وزارت مسکن و شهرسازی ۱۳۸۹:۳۳). اگر چه تفکیک بافت‌های شهر با توجه به نیاز رشته‌های طراحی، معماری، شهرسازی و دیگر رشته‌های مربوط، متناسب با اهدافی خاصی صورت می‌گیرد ولی به طور کلی به منظور تفکیک و طبقه بندی بافت‌های شهری اغلب به بیش از ده عامل یا خصیصه استناد می‌شود که عامل تفاوت بافت‌های موجود شهری از یکدیگر هستند. این عوامل عبارتند از زمان شکل‌گیری، سرعت شکل‌گیری، نرخ رشد شهرنشینی، ترکیب کاربری اراضی، استقرار عملکردهای شهری، چسبندگی کالبدی (انسجام شهری)، شکل‌گیری شبکه ارتباطی، تعادل زیست - محیطی، هماهنگی عناصر تشکیل‌دهنده بافت، تراکم جمعیتی و تراکم ساختمانی (ذاکر حقیقی، 1389: 45).

به لحاظ لغوی فرسودگی به معنای پوسیدگی و کهنگی است. فرسودگی به لحاظ ماهوی جزء ذات و جوهره هر شکل انسان ساخت است که در طول زمان و برابر فعالیت و تغییرات مکرر و پیوسته حاصل می‌شود. لذا مفهوم فرسودگی علاوه بر ویژگی مکانی به لحاظ زمانی نیز قابل شناسایی و اندازه‌گیری است. فرسودگی به معنای واقعی آن مترادف با اضمحلال و ناکارآمدی تدریجی و گام به گام در طی یک دوره زمانی مشخص است. بافت فرسوده، به بافتی از شهر اطلاق می‌شود



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

که ارزش های پذیرش شهروندی آن کاهش یافته و ساکنان از شرایط زندگی در محل، رضایت و ایمنی خاطر را ندارند و نیازهای اساسی آنها برآورده نمی شود. (عندلیب، 1385: 13).

بافت های فرسوده، عمدتاً بخش هایی از شهر هستند که از چرخه تکاملی حیات آن جدا گشته و به شکل کانون مشکلات و نارسایی ها درآمده اند (Liu et al, 2012: 8). از آنجا که نیروهای متحول ساز درون این بافت ها قدرت و سرعت لازم برای همگام کردن خود با سایر بخش های شهر را دارا نبوده اند، لذا حرکتی واپس گرا در پیش گرفته و روز به روز از گردونه توسعه پویای شهر دور می گردند (فرهادیان، و دیگران، 1392: 2).

در یک بیان کلی می توان بافت فرسوده و مسئله دار را بافتی برشمرد که "جریان حیات و زندگی" در آن به مخاطره افتاده باشد و روند طبیعی زندگی در آن وجود نداشته باشد. با توجه به تعبیر "حیات شهری" به "کالبد مناسب" توأم با "فعالیت ساکنان"، بروز مسئله در بافت می تواند ناشی از نقصان در کالبد یا فعالیت باشد. بروز مسئله می تواند ناشی از "قدمت بافت" یا "کمبود طرح های توسعه شهری" یا "ناکارآمدی بافت" در ارائه تسهیلات و خدمات شهری مناسب باشد. وجود این مسائل در بافت شهری منجر به تنزل ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی بافت گردیده و انگیزه برای نوسازی یا سرمایه گذاری را در ساکنان، مالکان یا سرمایه گذاران از بین برده است (مهندسین مشاور آرمانشهر، 1389: 9). بافت فرسوده شهری به عرصه های از محدوده قانونی شهر اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (حبیبی و همکاران، 1386: 99).

فرسودگی به دو دسته تقسیم می شود. نسبی و کامل. فرسودگی نسبی فرسودگی است که در یکی از عناصر مهم فضای شهری یعنی کالبد یا فعالیت رخنه می کند و به دنبال خود باعث فرسودگی نسبی فضای شهری می گردد.

در حالت اول، فرسودگی نسبی شامل فعالیت است که با وجود کالبدی سالم باعث فرسودگی نسبی فضای شهری شده است. در این حالت اگر بتوان فعالیت شهری را از فرسودگی رهایی بخشید، می توان فضای شهری را به شکل اصلی خود یعنی فعال بودن فضای شهری نزدیکتر ساخت. در این حالت بدون دگرگونی عمده در کالبد، فضا زندگی خود را از سر می گیرد. در این حالت می توان از ابقا (باقی ماندن یا باقی داشتن) سازمان فضایی شهر سخن گفت. ابقا عملی است که اندک اندک و به صورت مداوم در فعالیت های شهری انجام می گیرد.

در حالت دوم، فرسودگی نسبی شامل کالبد است که با وجود حضور فعالیت مناسب، باعث فرسودگی نسبی فضای شهری شده است. در این حالت اگر بتوان کالبد را از فرسودگی رهایی بخشید، می توان از حیات مجدد فضای شهری سخن گفت. در این حالت عمل احیا صورت می گیرد. احیا عملی است که با تغییرات ساختمانی و تعمیرات اندک ولی مداوم بر روی کالبد صورت می گیرد (ابراهیمی، 1393: 22).

مهمترین ویژگی هایی که می توان برای بافت های فرسوده قائل شد عبارتند از:



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

جدول 1. ویژگی های بافت های فرسوده شهری

معیارها	سنجه‌ها
کالبدی	اغلب دارای ساختاری نامنظم اند اغلب ابنیه مسکونی واقع در این گونه بافت‌ها ریزدانه و یک یا دو طبقه‌اند استفاده از مصالحی چون خشت، خشت و آجر و چوب و یا آجر و آهن بالاست
مالکیت	فقدان خطوط تفکیکی روشن
زیر ساخت‌ها	دچار فقدان، نارسایی و یا آسیب‌پذیری شبکه زیرساختی‌اند
اجتماعی	پیشی گرفتن ساکنین غیر بومی (مهاجر روستایی یا تهی‌دستان شهری) نسبت به ساکنان اصیل دارای منزلت مکانی و سکونت‌ی پایین می‌باشد
اقتصادی	ارزش نسبی پایین زمین و مسکن ناتوانی ساکنان در بهبود مسکن به سبب فقر فقدان انگیزه سرمایه‌گذاری از سوی سرمایه‌گذاران
کارکردی	افزایش کاربری‌های ناسازگار در بافت مسکونی، فقدان یا کمبود شدید فضاهای خدماتی؛
نظام شبکه	دارای شبکه ناکارآمد
مدیریت شهری	فقدان و یا ضعف در ارائه خدمات شهری فقدان یا رها شدن فضاهای عمومی و خدماتی فقدان اثاثیه شهری
زیست محیطی	نازل بودن کیفیت محیطی و فقدان بهداشت

با توجه به اهمیت و ضرورت ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری تا به امروز رویکردهای زیادی در برخورد با این بافت‌ها به کار گرفته شده است از جمله :

توسعه درونی بافت های فرسوده، به نوعی دوباره قابل استفاده نمودن مناطق شهری موجود، توزیع عادلانه و برابر بناها و امکانات شهری در تمامی نقاط و سطوح آن، تامین و امکان بازسازی و سازماندهی مجدد کالبد شهر است (آیینی، اردستانی، 1388: 7-3). بهسازی شامل سلسله اقداماتی است که به منظور بهبود کالبد که در نتیجه فرسایش فعالیت تحقق یافته است، در کوتاه مدت صورت می پذیرد و شامل اقداماتی نظیر بازیافت، مراقبت، حمایت، استحکام بخشی، توانبخشی و سازماندهی می باشد(میرکتولی، 1391: 5). (نوسازی یانوشیدن و تجدیدینا مترادف است (شماعی و پوراحمد، 1385-50). نوسازی عملی فرهنگی است که سعی در انتقال ارزش‌های کلید یافته به آینده دارد (محمدی و دیگران، 1393: 6). و در نهایت نوسازی انطباق کردن سازمان کالبدی-فضایی یا نیازهای امروزی است (خواجه شاهکویی و همکاران، 1392: 2). بازسازی به دلیل وضعیت نامناسب بافت، تخریب و ساخت مکان‌های جدید مانند بناهای مسکونی، پارک ها و



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

غیره را شامل می‌شود (Button, 1985: 152). مهمترین مراحل و اقدامات بازسازی شامل تخریب، آواربرداری، پاکسازی و دوباره سازی می‌باشد (شماعی و پورا احمد، ۱۳۸۸: ۵۹). باززنده سازی را می‌توان استراتژی جلوگیری از فرسودگی و زوال شهری و تجدید حیات بخش‌های رو به انحطاط شهر تعریف نمود. بازآفرینی عبارت است از فرآیند توسعه همه جانبه در عرصه‌های اقتصادی، اجتماعی، محیطی و کالبدی به منظور ارتقای کیفیت زندگی در محدوده‌ها و محله‌های هدف در پیوند با باقی شهر.

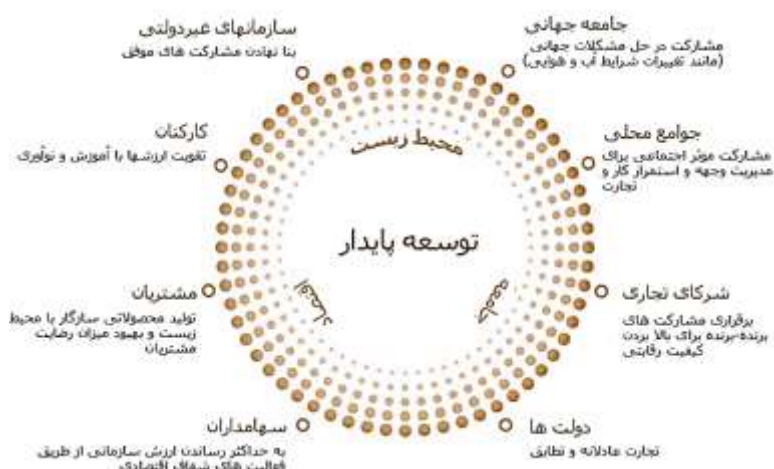
توسعه تنها به معنی رشد شاخص‌های درآمد ملی نیست. موضوع آن درباره رشد ضریب‌های پس انداز و سرمایه هم نیست، بلکه توسعه درباره مردم و برای مردم است (Dempsey et al, 2012: 4). لذا بایستی با تشخیص نیازهای انسانی آغاز شود. هدف نهایی توسعه بایستی بهبود سریع سطح زندگی همه افراد باشد. این امر مستلزم رفع نیازهای نظیر بیکاری، بهبود کیفیت نیروی کار، غذای بهتر و آموزش مناسبتر است. از آنجا که هر جامعه ای فرهنگ و ویژگی‌های خاص خود را داراست، ضرورت توسعه باید براساس آن ویژگی‌ها استوار باشد و تحقق یابد. بر این اساس است که گزارویه دیویی معتقد است: توجه به فرهنگ به عنوان نقطه شروع تغییر در جامعه به معنای استوار ساختن توسعه بر هویت و ارزش‌های اخلاقی و معنوی ملت‌ها و ارتباط آن با محیط زیست طبیعی و انسانی است. نتیجه آنکه توسعه در مفهوم وسیع آن یعنی بهبود در کیفیت سطح زندگی از همه ابعاد یعنی چیزی بیش از افزایش درآمد، یعنی آموزش بهتر، بهبود استانداردهای بهداشت و تغذیه، کاهش فقر، محیط زیست بهتر و برابری اقتصادی و اجتماعی بالاتر در برخورداری از امکانات و فرصت‌ها، آزادی بیشتر فردی و زندگی غنی‌تر فرهنگی (فلاحی و کفاشی، 1397: 4).

مفهوم پایداری در عصر حاضر آنچنان اهمیتی پیدا کرده است که هر بحث معاصر درباره محیط زیست و توسعه بدون توجه به این مفهوم بحثی ناتمام تلقی می‌گردد با وجود آن نبایستی چنان توجه کرد که همیشه این واژه بخشی از امکانات روزمره ی ما را در بر می‌گیرد. در فرهنگ آکسفورد فعل پایداری به این صورت تعریف شده است. توانایی، دوام یا حفظ انجام کاری به طور دائم. در فرهنگ دهخدا فعل پایداری به معنای بادوام، ماندنی آورده شده است (فرهنگ دهخدا: 47). معنای کنونی واژه پایداری که در این بحث مد نظر می‌باشد عبارتست از «آنچه که می‌تواند در آینده تداوم یابد. توسعه پایدار به تعبیری یک مفهوم اخلاقی است و به تعبیر دیگر یک مفهوم علمی اگر چه کاملاً با علوم طبیعی و اقتصاد در آمیخته است اما شاید بیشتر برآمده از فرهنگ و ارزش‌های انسانی باشد و در پاسخ به یک نیاز حیاتی در واقع می‌تواند بنای بنیانی جدید برای روابط انسانی و تداوم حیات بشری تصور شود با این وصف در تعریف توسعه پایدار نمی‌توان وجهی را به زیان وجه دیگر انتخاب کرد. به بیان دیگر اگرچه توجه به مفهوم محیط زیست در این مناظره نقشی محوری دارد اما نباید و نمی‌تواند صرفاً در چهارچوب حفاظت از محیط زیست خلاصه شود مفهوم جدید توسعه پایدار کلی نگر است و همه ابعاد اجتماعی- اقتصادی- فرهنگی و دیگر نیازهای بشری را در بر می‌گیرد. به اعتباری مهمترین جاذبه در توسعه پایدار در جامع‌نگری آن است. به این دلیل معمای توسعه پایدار نمی‌تواند از طریق تمرکز بر اجزا حل شود این مفهوم باید به صورت یکپارچه و در هر دو بعد علمی و اجتماعی مورد بررسی قرار گیرد و نه بعنوان سلسله ای از موضوعات و



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

مسائل جداگانه . توسعه پایدار توسعه ای است که نیازهای حال انسان را با توجه به توانایی نسل آینده در دریافت نیازهایش مد نظر دارد(ملکی،1390: 4)



نمودار ۱. ابعاد توسعه پایدار شهری

توسعه پایدار به توسعه‌ای گفته می‌شود که نیازهای نسل کنونی را برآورده سازد بدون آنکه توانایی نسل‌های آینده را در تأمین نیازهایشان با نقصان روبرو سازد (Cantor, 2011: 5). توسعه پایدار عبارتست از حفظ فرصت‌ها برای نسل آینده، به عنوان یک احساس عمومی از عدالت بین نسلی.. توسعه پایدار عبارتست از اعتدالی کیفیت زندگی انسان‌ها تا زمانیکه در چهارچوب ظرفیت اکوسیستم‌های برطرف کننده این نیازها باشد (CFE, 1991:6). توسعه پایدار برخلاف تمایلات موجود (که برای رسیدن به بازدهی کوتاه مدت، عایدی دراز مدت ولی زمان را فدا می کند) در مسیری پیش می رود که تمام کارهای توسعه را به هم مرتبط کند و این کار هم در کشورهای فقیر انجام می گیرد. در توسعه بین المللی بودن یا نبودن یک پروژه، معیار محسوب می شود(مختاری و همکاران، 1393: 5)

اهداف توسعه پایدار معمولاً به تناسب نگرش‌های نسبت به آن در سه بخش مشخص قرار می گیرد:

بخشی اقتصادی با هدف پیشرفت و کارایی بیشتر، بخش اجتماعی، با هدف برابری کاهش فقر و بخش اکولوژیکی با هدف منابع طبیعی.

- اهداف توسعه پایدار از دیدگاه زیست محیطی و اقتصادی: این اهداف دارای روابط متقابل به ترتیب زیر هستند.

- اهداف اقتصادی و اجتماعی، توزیع درآمد، اشتغال و کمک های هدفمند

- اهداف اقتصادی و اکولوژیکی، ارزیابی زیست محیطی، ارزش گذاری و ذاتی یا درونی کردن

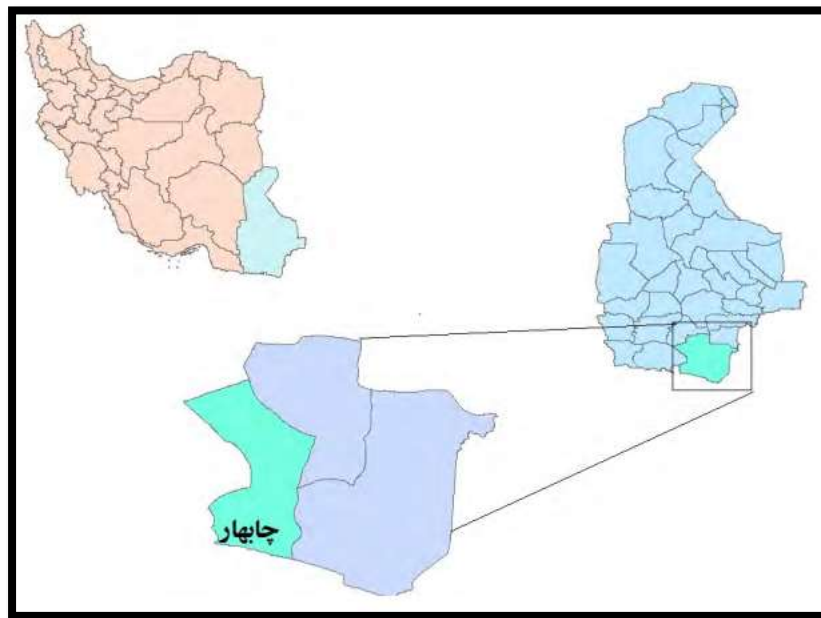


ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

- اهداف اکولوژیکی و اجتماعی، مشارکت مردمی، مشاوره و کثرت گرایی (نوابخش و دیگران، 1392: 8)

شناخت محدوده مورد مطالعه

شهر چابهار در ۲۵ درجه و ۱۷ دقیقه عرض شمالی و ۶۰ درجه و ۳۷ دقیقه طول شرقی واقع شده است. این شهر از طرف غرب به خلیج چابهار و از جنوب به دریای عمان ختم می‌شود به طوری که ۱۸۰۵ کیلومتر خط ساحلی با دریای عمان و خلیج فارس دارد. به این ترتیب امکان دسترسی به آبهای آزاد از این طریق برای بندر چابهار جایگاه ویژه‌ای را به وجود آورده است. مساحت شهر چابهار ۲۳۰۰ هکتار است. براساس سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ شهر چابهار 106739 نفر جمعیت برآورد گردیده است.



نقشه 1. موقعیت قرارگیری شهر چابهار

محدوده بافت فرسوده، بخش‌های مرکزی و شرقی شهر چابهار را در بر می‌گیرد. وسعت محدوده مورد مطالعه ۳۲۰ هکتار است و دربرگیرنده محدوده بازار شهر و محلات عثمان آباد، شیری‌ها و کورسر می‌باشد. براساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ محدوده مورد مطالعه تقریباً 32 درصد از جمعیت کل شهر را در خود جای داده است. جمعیت این محدوده معادل 34158 نفر می‌باشد و تراکم جمعیتی آن، ۷ نفر در هکتار محاسبه گردیده است.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

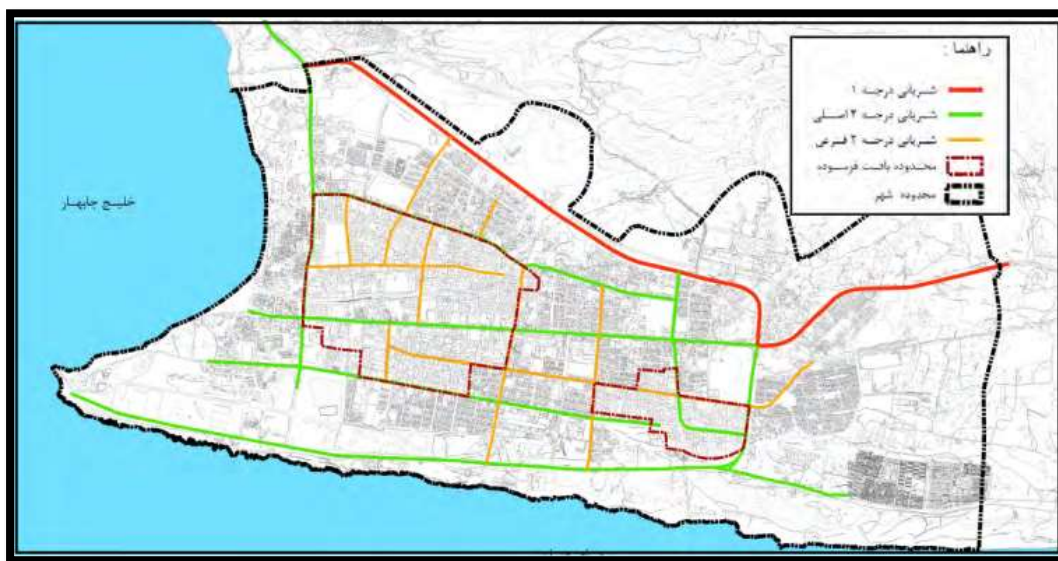


نقشه 2. بافت فرسوده شهر چابهار

حدود ۴۰ درصد از کاربری مسکونی شهری در محدوده بافت فرسوده واقع شده است و این درصد از بافت مسکونی، به دلیل فشردگی بافت در محدوده بافت فرسوده و بخصوص بافت تاریخی می‌باشد که در مقابل فشردگی کمتر بخش شمالی و شرقی شهر که از مساحت بیشتری هم برخوردار است موضوعی قابل توجه محسوب می‌شود. همچنین لازم به ذکر است که ۶۷ درصد از مساحت کل بافت فرسوده را کاربری مسکونی در بر گرفته است. در مجموع می‌توان گفت که این محدوده، به جز پیرامون خیابان امام خمینی، یک محدوده با هویت مسکونی غالب محسوب می‌شود. کاربری تجاری بیش از نیمی از کاربری تجاری موجود در شهر در محدوده بافت فرسوده واقع شده است. به واسطه وجود مرکز تاریخی شهر در داخل محدوده بافت فرسوده، و از آنجا که بازار قدیمی شهر نیز در این محدوده قرار دارد، در واقع مرکز اصلی تجاری شهر در این بخش از بافت فرسوده می‌باشد.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



نقشه 4. کاربری اراضی در بافت فرسوده شهر چابهار

تحلیل یافته‌ها

جهت تحلیل وضعیت بافت فرسوده شهر چابهار و دستیابی به راهکارهای مناسب ساماندهی از روش تحلیل SWOT استفاده گردیده است که مراحل آن به شکل زیر می‌باشد:

• تبیین عوامل داخلی (قوت و ضعف) و عوامل خارجی (فرصت و تهدید)

- ✓ تبیین عوامل
- ✓ تعیین ضریب اهمیت (وزن)
- ✓ تعیین رتبه
- ✓ و در نهایت امتیاز وزنی عوامل

جدول 2. ماتریس عوامل داخلی بافت فرسوده و قدیمی شهر چابهار

امتیاز وزنی	رتبه	وزن	عوامل داخلی (IFE): نقاط قوت (S) و نقاط ضعف (W)
0.21	3.02	0.08	S ₁ : استفاده از فضای متروکه
0.2	2.97	0.08	S ₂ : اقدامات بهسازی و نوسازی وضع موجود بافت
0.19	2.87	0.075	S ₃ : اختصاص اراضی بایر و بناهای مخروبه به کاربری‌های موردنیاز
0.19	2.81	0.7	S ₄ : تجمع بسیاری از قطعات و ایجاد کاربری‌های موردنیاز



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

0.16	2.75	0.065	S5: تعریض معابر موجود تا حد ممکن
1.08	-	-	مجموع
0.27	3	0.09	W1: آسیب‌های اجتماعی موجود در محدوده
0.24	3	0.08	W2: دسترسی نامناسب و ضعیف به نقاط مختلف شهر در نتیجه مکانیابی نامناسب سایت
0.21	3	0.071	W3: حمل و نقل عمومی نامناسب در محدوده
0.15	2.55	0.066	W4: عدم پاسخگویی به نیازهای جمعیت با توجه به ثابت بودن امکانات محور بازار
0.13	2.43	0.056	W5: عدم اجرای طرح‌های تهیه شده بخاطر مسائل مالی و ...
0.09	2.39	0.045	W6: عدم تنوع و مطلوبیت در فضاهای موجود در محدوده
0.08	2.3	0.038	W7: عدم توجه به نمای خارجی ساختمان‌ها
0.06	2.19	0.032	W8: حضور جمعیت بالا در بافت به علت دارا بودن کاربری تجاری فدامحله‌ای و فرامنطقه‌ای
0.05	2.08	0.028	W9: کمبود فضای سبز در محدوده
1.16	-	-	W10: آلودگی صوتی در محدوده
2.32	-	1.00	مجموع امتیازات

بر اساس محاسباتی که در جدول ماتریس ارزیابی عوامل خارجی آورده شد مجموع امتیاز نهایی عوامل داخلی محدوده فرسوده و قدیمی شهر چابهار 2.32 به دست آمده است و این به معنای ضعف فرصت‌ها در محله مورد مطالعه در مقایسه با تهدیدات می باشد.

جدول 3. ماتریس عوامل خارجی بافت فرسوده و قدیمی شهر چابهار

امتیاز وزنی	رتبه	وزن	عوامل خارجی (EFE): فرصت‌ها (O) و تهدیدات (T)
0.36	3	0.12	O1: بالا بردن سطح اقتصاد منطقه
0.4	4	0.1	O2: بهره‌گیری از پتانسیل‌های موجود در بافت جهت نوسازی، بهسازی و بازسازی
0.28	3.12	0.09	O3: استفاده از زمین‌های فاقد کاربری و بناهای تخریبی
0.25	3.18	0.08	O4: تمایل ساکنین برای ساماندهی بافت
0.23	2.9	0.08	O5: وجود فضای مناسب ایجاد کاربری‌های جدید و تامین نیاز ساکنین



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

0.14	2.78	0.053	O ₆ : امکان ایجاد برخی مشاغل در پیرامون محدوده و به کارگیری ساکنین محدوده که موجب رونق فعالیت و ایجاد سرزندگی در آن می‌گردد.
1.78	-	-	مجموع
0.16	2.58	0.064	T ₁ : نبود تجهیزات جهت اجرای فعالیت‌های ورزشی و ...
0.13	2.28	0.059	T ₂ : کمبود امکانات آموزشی در محدوده
0.11	2.12	0.055	T ₃ : کمبود فضاهای باهویت و سرزنده در محدوده
0.1	1.93	0.053	T ₄ : تبدیل شدن بافت به یک محدوده صرفاً تجاری و بی توجهی به نیاز سایر ساکنین
0.11	1.95	0.059	T ₅ : رکود قیمت زمین در محدوده
0.11	1.9	0.058	T ₆ : حضور افراد بزهکار و معتاد در محدوده در برخی از ساعات شبانه روز
0.064	1.8	0.046	T ₇ : کمبود سرانه فضای سبز و ... در سطح منطقه
0.061	1.75	0.038	T ₈ : از بین رفتن هویت در محدوده در نتیجه تخریب بسیاری از فضاها
0.059	1.7	0.035	T ₉ : کمبود شدید فضاهای عمومی در محدوده
0.9	-	-	مجموع
2.55	-	1.00	مجموع امتیازات

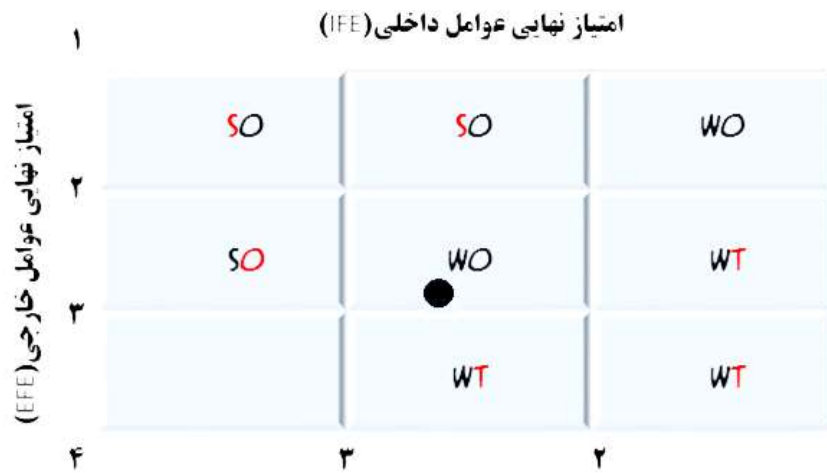
بر اساس محاسباتی که در جدول ماتریس ارزیابی عوامل خارجی آورده شد مجموع امتیاز نهایی عوامل خارجی بافت فرسوده شهر چابهار 2.55 به دست آمده است .

• تعیین موقعیت محدوده

جهت تعیین موقعیت محدوده از ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و خارجی استفاده می‌گردد. ماتریس استراتژی‌ها و اولویت‌های اجرایی دارای دو بعد اصلی می‌باشد. جمع امتیازهای نهایی عوامل داخلی محدوده بافت فرسوده شهر چابهار و بازآفرینی که بر روی محور Xها نمایش داده شده و جمع امتیاز نهایی عوامل خارجی بر روی محور Yها نوشته شده است. نقطه تلاقی جمع امتیازهای حاصل عوامل داخلی و خارجی شهر بر روی محور X و Yها تعیین کننده موقعیت این بخش در ماتریس استراتژی‌ها و اولویت‌های اجرایی است.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



نمودار 1. ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و خارجی بافت فرسوده شهر چابهار

در این ماتریس داریم:

- خانه‌های 1، 2 یا 4 (از بالا و از چپ به راست) : می‌توان استراتژی‌هایی را به اجرا درآورد که موجب رشد و ساخت شوند.
- خانه‌های 3، 5 یا 7 : باید استراتژی‌هایی را به اجرا درآورد که هدف آنها حفظ و نگهداری وضع موجود باشد.
- خانه‌های 6، 8 یا 9 : باید استراتژی‌های برداشت یا رهاکردن را به اجرا درآورد (ابراهیم زاده و همکاران، 1388: 7-8).

با توجه به جداول بالا و ماتریس ارائه شده که موقعیت بافت فرسوده شهر چابهار را نشان می‌دهد براساس توضیحات ارائه شده می‌توان گفت که با استفاده از راکارهای محافظه کارانه می‌توان به پایداری در این محدوده دست یافت

• راهکارهای ارتقای پایداری در بافت فرسوده شهر چابهار

- نورپردازی فضاهای طبیعی که می‌تواند باعث افزایش زیبایی، ایمنی و امنیت در این فضاها گردد و امنی را ارتقا بخشد
- افزایش کمی و کیفی نورپردازی معابر
- ایجاد فضاهای مناسب جهت برخورد مستقیم میان ساکنین محله با استفاده از فضاهای روشن و زیبا
- ایجاد فضاهای جاذب جمعیت با استفاده از عناصر نور، رنگ و آب در محدوده مورد مطالعه
- شناسایی مکان‌های پرخطر و جرم خیز محله در هنگام شب و انجام اقدامات مناسب جهت کاهش تخلفات، جرائم و بزهکاری
- توجه به طراحی منومان‌ها و مبلمان‌های شهری برای ایجاد خاطره انگیزی ذهنی مناسب و کمک به خوانایی بیشتر شهر



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

- افزایش ساعات فعالیت و بهبود زندگی شبانه در سطح محله
- ایجاد زمینه‌های مناسب در جهت فعالیت و اشتغال افراد بومی در سطح محدوده و فضاهای شهری آن
- ارائه هر چه بیشتر خدمات در سطح محله با هدف افزایش رضایتمندی ساکنین
- فعال کردن بخش خصوصی با هماهنگی و نظارت دولت
- آموزش نیروی انسانی و تربیت کادر متخصص
- تلاش برای سرمایه گذاری در زمینه تاسیسات اقامتی - ارزی به منظور مایت از محرومان طبقات متوسط و کم درآمد.
- مکانیابی مناسب پارک‌های محله‌ای
- افزایش سرانه فضای سبز در محدوده
- تقویت فضاهای تفریحی و ارائه انواع خدمات در آنها
- بهبود سیمای کالبدی به کمک نورپردازی و طراحی رنگ و ایجاد جذابیت چهره شهر، زیباسازی منظر شهری، تجهیزات خیابانی، مبلمان شهری و ...

جمع بندی

بافت‌های فرسوده، محدوده‌های آسیب‌پذیر شهر محسوب شده که نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ برای ساماندهی و ارتقاء کیفیت سکونت است. در مصوبه شورای عالی شهرسازی، معیارهای چون ریزدانگی، ناپایداری، نفوذناپذیری برای شناسایی بافت‌های فرسوده مشخص گردیده است. با توجه به این شاخص‌ها در شهر چابهار در بخش‌های مرکزی شهر بافت‌های به عنوان بافت فرسوده شناسایی شده‌اند که در این پژوهش سعی گردیده تا با استفاده از مبانی نظری مهمترین شاخص‌های فرسودگی تبیین و در ادامه با انجام مطالعات میدانی وضعیت این شاخص‌ها بررسی گردد. جهت تحلیل وضعیت محدوده و دستیابی به راهکارهای مناسب در زمینه ارتقای پایداری در بافت فرسوده شهر چابهار از روش تحلیل SWOT و روش امتیازدهی QSPM استفاده گردیده است که مطابق نتایج حاصل شده جهت ارتقای پایداری در این محدوده استفاده از راهکارهای محافظه کارانه در اولویت اول قرار دارد.

فهرست منابع

1. سیاف زاده علیرضا؛ صلاح عزیزیان و واحد احمدتوزه. ۱۳۹۲. احیاء و ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد توسعه پایدار شهری (نمونه موردی: شهر مهاباد، اولین همایش ملی معماری، مرمت، شهرسازی و محیط زیست پایدار، همدان، انجمن ارزیابان محیط زیست هگمتانه



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

2. فتاحیان امیر. 1396. تحلیل بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه 8 کلانشهر تهران، رساله دکتری رشته شهرسازی، گرایش برنامه‌ریزی شهری، به راهنمای عباس بخشنده نصرت، دانشکده هنر، دانشگاه عدالت .
3. محمدی جمال، سیروس شفق، حمیدنوری. 1393. تحلیل ساختار فضایی- کالبدی بافت فرسوده شهری با رویکرد نوسازی و بهسازی مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر دوگنبدان)، مجله علمی پژوهشی برنامه ریزی فضایی(جغرافیا)، سال چهارم، شماره دوم(پیاپی 13)، صص 105-128.
4. مختاری ملک آبادی رضا ، نفیسه مرصوصی، سیدعلی حسینی، محمد غلا. 1393. ارزیابی زیست‌محیطی و اقتصادی توسعه پایدار در شهرهای استخراجی مورد پژوهش: شهر عسلویه ، دو فصلنامه علمی - پژوهشی پژوهش های بوم شناسی شهری، دوره 5، شماره 9، صص 29-44.
5. ملکی سعید. 1390. درآمدی بر توسعه پایدار شهری، انتشارات دانشگاه شهید چمران اهواز، چاپ اول.
6. میرکتولی جعفر، عباس علیپور، عباسعلی حسینی. 1391. بررسی اثر سیاست های حمایتی دولت در مدیریت توسعه بافت های قدیمی و فرسوده شهری، مطالعه موردی شهر بهشهر ، مجله آمایش جغرافیایی فضا، دوره دوم، صص 76-89.
7. یعقوبی مهدی، مجید شمس. 1398. بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار مطالعه موردی: شهر ایلام، فصلنامه شهر پایدار، دوره 2، شماره 1، صص 63-77.
8. Barton, H. et al. (2003). *Shaping Neighborhoods: A Guide for Health, Sustainability and Vitality*. London and New York: Spon Press.
9. Chan, Edwin, Grace K.L.Lee. (2008). critical factors for improving social sustainability of urban renewal project” *Social Indicators Research*, Vol.85 , No.2, pp.243-256.
10. Cantor, Max. (2011), *Development for the Past, Present, and Future: Defining and Measuring Sustainable Development*, Senior Honors Projects, Paper 221. <http://digitalcommons.uri.edu/srhonorsprog/221>
11. Dempsey, N. Brown, C. Bramely, G. (2012), The key to sustainable urban development in uk cities? The influence of density on social sustainability, Volume 77, *Progress in planning*, N77, pp89-141 , www.elsevier.com/locate/pplann
12. Liu, k, wang, J, Tang, P. (2012). the development of residential space in the old city of Nanjing since 1978. *Article frontiers of architectural research*, Vol.1, No.3pp. 280- 286
13. Liu, X, Song, Y, Wu, K, Wang, J, Li, D, Long, Y. (2015). Understanding urban China with open data, *Cities*, No.47, pp.53-61.