



شماره مجوز مجله: ۸۰۴۰۰

زمان چاپ: ۱۴۰۲/۰۲/۲۰

## فرایند برنامه ریزی راهبردی ساختاری در جهت مرمت بافتهای فرسوده شهری نمونه موردی: محدوده بین الحرمین واقع در بافت تاریخی - فرهنگی شیراز

ندا رفیعی<sup>۱</sup>

۱- استادیار دانشگاه آزاد اسلامی، دانشکده هنر و معماری، گروه شهرسازی، واحد شیراز

[Neda.rafiiee14@gmail.com](mailto:Neda.rafiiee14@gmail.com)

### چکیده

تخریب بخشی از بافت فرهنگی تاریخی شیراز (بین الحرمین) در سال ۱۳۷۴، در حقیقت منجر به از هم گسیختگی حیات اجتماعی مردم (سنتی، فرهنگی و مذهبی)، اقتصادی و انسجام کالبدی در بافت شده است. خانه های یارزش معماری و تاریخی و همچنین گذر ارگانیک پیاده بین دو حرم در بافت تخریب شد و سپس مجموعه تجاری-فرهنگی و رفاهی جایگزین آن شد که نه تنها مورد استقبال مردم قرار نگرفت، بلکه با انتقادات شدیدی از جانب متخصصان شهرسازی و معماری طی دهه های اخیر مواجه شده است. در حال حاضر فرایند تخریب و توسعه بین الحرمین همچنان به هدف ایجاد صحن و توسعه حرمین ادامه دارد و تصمیمات مدیران شهری در خصوص بافت فرسوده و تاریخی شهر به زودی اجرا خواهند شد، لذا انتخاب صحیح اقدام مرمتی مناسب با بافت فرسوده شهری، بسیار ضروری به نظر میرسد. فرایند برنامه ریزی راهبردی ساختاری در این تحقیق می تواند به مدیران شهری در جهت تصمیم گیری در خصوص انتخاب صحیح راهکارهای مرمتی مناطق فرسوده شهری کمک کند و تا حدی جلوی شهرسازی بولدوزری و سرمایه دارانه و غیر علمی گرفته شود. روش بکاررفته در این تحقیق بر پایه فرایند برنامه ریزی راهبردی از روش آمار توصیفی (توزیع فراوانی ها) و آمار استنباطی (تحلیل SWOT-AHP) می باشد. بعد از شناخت وضع موجود و تعیین موضوعات و مشکلات اصلی منطقه بین الحرمین شیراز (با بکارگیری از پرسشنامه، مصاحبه، مشاهدات میدانی و مطالعه اسناد و گزارشات مربوطه)، معیارها ارزش گذاری میشوند و سپس رویکرد اصلی مرمت بدست می آید. رویکرد اصلی مرمتی (راهبرد مرمتی) میتواند نوگرایانه، فرهنگ گرایانه و یا فرانوگرایانه باشد که یک رویکرد مرمتی کلی به منطقه را دارد. در ادامه این فرایند با مقایسه بین ارزشهای کالبدی و غیر کالبدی راهکار اجرایی و غالب مرمتی در منطقه پیشنهاد خواهد شد که میتواند نوسازی، بهسازی، بازسازی و یا ترکیبی از هر کدام از اقدامات مرمتی فوق باشد و در نهایت با مقایسه زوجی بین عوامل داخلی و خارجی استرژژی برتر در دستگاه مختصات سوات مکانیابی میشود و راهکارهای بدست آمده از این تحقیق با آنچه در سایت اجرایی و عملی شده مقایسه می گردد.

**کلمات کلیدی:** برنامه ریزی راهبردی-ساختاری، مرمت بافت فرسوده شهری، SWOT، بین الحرمین، شیراز

### ۱- مقدمه

در ایران تجارب مدیریت شهری و برنامه ریزی احیا ناحیه تاریخی شهرها به فاصله زمانی ۱۳۱۱ تا کنون برمیگردد که طی این سالها دارای فراز و نشیب هایی است. در دهه ۱۳۹۱ با برگزاری سمینارها و ارائه کتب و مقالات علمی نقش و اهمیت ناحیه



تاریخی شهرها بیشتر شد. با پیروزی انقلاب اسلامی تلاش علمی در این زمینه سست گردید؛ تا این که از سال ۱۳۳۴ به بعد با اجرای طرح های تحقیقاتی، چاپ کتب و مقالات علمی، برگزاری سمینارها و غیره فعالیت ها در این زمینه سرعت گرفت (حائری، ۱۳۳۳، ص ۲۳). دفتر بهسازی و بازسازی بافت فرسوده شهری در وزارت مسکن و شهر سازی تاسیس گردید و در برنامه دوم توسعه اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی در بخش عمران شهری، فصلی با عنوان "تهیه و اجرای طرح های نوسازی و بهسازی برای ۴۱۱۱ هکتار بافت مسئله دار شهری" اختصاص یافت و تشکیلات جدیدی در وزارت مسکن و شهرسازی با عنوان شرکت مسکن سازان با شعباتی در مراکز استان ها برای مدیریت و برنامه ریزی احیا و مرمت ناحیه شهر ها ایجاد شد (کالنتری خلیل آباد د، ۱۳۳۴، ص ۳۵). و طرح های مختلفی در بافت قدیم با هدف های ذیل در شهر های کشور اجرا گردید (رهنمایی، ۱۳۳۴، ص ۱۱۵). عدم تصمیم گیری صحیح مدیران و مسئولان شهری در انتخاب صحیح نوع رویکرد مرمتی مناسب در یک سطح فرسوده شهری از مشکلات بارز کشور ایران می باشد. الگو و روش استاندارد و واحدی در جهت مرمت بافت های فرسوده از مرحله شناخت محدوده مورد نظر تا ارائه راهکار نهایی متناسب با بافت فرسوده وجود ندارد و همین امر باعث سردرگمی و متعاقبا تصمیم نادرست در خصوص انتخاب نوع راهکار مرمتی مناسب توسط کلیه کارشناسان شهری شده است (Rafiee, 2013, 80). از طرفی عدم وجود ادبیات مشترک در تعاریف و عدم برداشت یکسان و واحد از واژه های مرمت شهری نیز بر مشکلات فوق افزوده است. در حقیقت عدم تعاریف درست از واژه های کلیدی و نیز نبودن یک فرآیند صحیح برنامه ریزی در جهت تشخیص نوع اقدام مرمتی بافت های فرسوده شهری منجر به عدم انتخاب صحیح اقدامات مرمت شهری و نهایتاً عدم موفقیت طرح های مرمتی شده است. با توجه به گسترش و پراکندگی بافت های فرسوده در شهر شیراز ارائه یک برنامه ریزی استراتژیک کاملاً در جهت مرمت این بافت ها ضروری می باشد. چه بسا در آینده این تهدید نیز وجود دارد که فرسودگی کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی در هر یک از این مناطق به مناطق مجاورش گسترش و انتقال یابد و مشکلات شهری پیچیده تر و لاینحل تر گردد. سال ۱۳۷۴ شهرداری شیراز آغاز به تملک هفت هکتار از اراضی واقع در بین الحرمین واقع در بافت فرهنگی تاریخی شیراز (گذر ارگانیک پیاده و زیارتی حرم شاهچراغ به آستانه سید علاالدین حسین) و سپس طی سالهای بعد، اقدام به تخریب کامل آن کرد. این امر برخلاف کلیه مخالفت ها از جانب گروه متخصصین علمی و شهرسازی و همچنین طرح مصوب بین الحرمین در آن زمان بوده است. بعد از این واقعه در سال ۱۳۸۴ طرح جدیدی (مجموعه تجاری-فرهنگی و رفاهی بین الحرمین) از طرف شهرداری وقت و توسط سرمایه گذار بخش خصوصی شرکت ایرانی-اماراتی در محدوده به اجرا در آمد که متأسفانه در طول زمان مورد استقبال ساکنین، زاپین و سایر مراجعین به محدوده قرار نگرفت. (Rafiee, N, 2012) در حال حاضر فاز دوم تخریب در جریان است که عرصه ای فراخ و وسیع در مرکز بافت مذهبی-تاریخی شهر را به بهانه ایجاد صحن و حیاط مرکزی هدف گرفته است. واضح است که این اتفاقات به قیمت نفی حیات مدنی مردم و متضمن تخریب آثار فراوان و متعدد فرهنگی-تاریخی ثبتي ارزشمند بوده و همچون فاز اول این اقدامات در دو دهه اخیر شیراز، که جز تجاری سازی هدف دیگری نداشت، اکنون نیز حاصلی جز مخدوش و قربانی نمودن امر زیارت و فرهنگ سنتی و اجتماعی مردم در بافت را بدنبال نخواهد داشت. بنابراین در ابتدا مشخص کردن یک فرآیند صحیح برنامه ریزی در جهت مرمت بافت های فرسوده شهری می تواند راهشگای مدیران و مسئولین شهری در انتخاب صحیح راهکار مرمتی باشد و از این طریق مانع تخریب خودسرانه بافتهای ارزشمند گردد. ارائه تعاریف مشخص و یکسان و واحد در ادبیات تحقیق مرمت شهری، در یک جامعه منجر به ایجاد فضای مؤثرتر در گفتمان و نیز تبادل سریع و صحیح اطلاعات در بین کارشناسان و مسئولین شهری می گردد.

بنابراین سوالات ذیل، پرسش های اصلی این مقاله می باشد:

- (۱) فرآیند برنامه ریزی راهبردی برای انتخاب یک اقدام مرمتی مناسب (بازسازی، بهسازی، نوسازی و یا ترکیبی از آنها) در خصوص یک بافت فرسوده شهری چیست؟



۲) اقدام مرمتی پیشنهاد و استراتژی برتر (منطبق بر فرآیند برنامه ریزی راهبردی) در خصوص بافت فرسوده در شیراز کدام است؟

۳) آیا اقدام مرمتی اجرا شده در خصوص محدوده بین الحرمین با اقدام مرمتی پیشنهادی در این گزارش تحقیقی منطبق می‌باشد؟

۴) آیا فرآیند برنامه ریزی راهبردی پیشنهادی می‌تواند ضامن موفقیت سایر طرح‌های مرمتی باشد؟ در این فرآیند منجر به تعیین صحیح استراتژی‌ها و اولویت بندی راهکار SWOT-AHP با بکارگیری به جا و به موقع تحلیل برتر (نهائی) پروژه‌ها می‌گردد.

## ۲- پیشینه تحقیق

حبیبی، مقصودی (۱۳۸۱) تعریف دقیقی از مرمت شهری ارائه کرده اند. مرمت شهری یعنی دخالت آگاهانه در فضای شهری برای جلوگیری از فرسایش، امری است آئینی و مستمر که نمی‌توان آن را در یک زمان مشخص به صورت مقطعی آن هم به شکل مسکن اعمال کرد. مرمت شهری به سه طریق عمده به انجام می‌رسد:

۱- بهسازی (rehabilitation): شامل سلسله اقداماتی است که به منظور حل فرسودگی نسبی فضا از لحاظ عملکردی صورت پذیرد.

### معادله اول: فرسودگی نسبی فضا - شکل (کالبد سالم) + فعالیت (فرسودگی نسبی)

۲- نوسازی (renovation): شامل سلسله اقداماتی است که به منظور حل فرسودگی نسبی فضا از لحاظ کالبدی صورت پذیرد و فضای شهری از لحاظ کارکردی مناسب می‌باشد.

### معادله دوم: فرسودگی نسبی فضا = شکل (کالبد نسبتاً فرسوده) + فعالیت (سالم)

۳- بازسازی (reconstruction): به معنای از نو ساختن است و معمولاً با اقدامات تخریب، پاکسازی (آواربرداری) و دوباره سازی تعریف می‌شود.

### معادله سوم: فرسودگی کامل فضا = شکل (کالبد فرسوده) + فعالیت (فرسوده)

در تعریف برنامه ریزی استراتژیک می‌گویند که این نوع از برنامه ریزی تعیین یک فرآیند سیستماتیک مرحله به مرحله است که کجا هستید و کجا می‌خواهید بروید، چگونه می‌خواهی به آنجا برسی، وقتی می‌خواهی به آنجا برسی، چه کسی کار را انجام خواهد داد، و اینکه چقدر حاضرید بپردازید. در حالی که برنامه ریزی استراتژیک بلند مدت است، موفقیت را تضمین نمی‌کند لکن شانس موفقیت را بهبود می‌بخشد. افق برنامه ریزی معمولاً ۳ تا ۱۰ سال است. برخی از گروه‌ها برای ۲۵ سال آینده برنامه ریزی می‌کنند. برنامه ریزی استراتژیک هدف گرا بوده و بر موارد خاص تمرکز دارد اقدامات قابل اندازه گیری بر اساس اطلاعات موجود و واقعی و مفروضات مربوط به آینده است که روابط را روشن می‌کند، درک اهداف تعیین شده را ارتقا می‌دهد، و مسئولیت‌ها، وظایف و برنامه‌های زمانی خاصی را تعیین می‌کند. این شامل بررسی منظم پیشرفت است. برنامه ریزی استراتژیک نیازمند زمان و تعهد است. صرف مدت زمان طولانی در سه فاز اول برنامه ریزی (شناخت وضع موجود، جمع آوری عوامل داخلی و خارجی و تحلیل کیفی و کمی عوامل) غیرعادی نمی‌باشد، به ویژه اگر گروه برنامه ریزی به فرآیند برنامه ریزی استراتژیک برای اولین بار ورود میکنند. جلسات برنامه ریزی بعدی در سال‌های بعد کوتاه تر است، اما با توسعه اعضای گروه برنامه ریزی مهارت‌ها و مشارکت در رسیدن به اهداف سریع تر و سازنده تر میباشد (Namken Jerry.c1977) وبستر به وضوح واژه‌های مرمت شهری و توسعه مجدد شهری را متمایز کرده است. علاوه بر این، او بیان می‌کند که توسعه مجدد شهری به معنای جایگزینی سازه‌های قدیمی (غیر قابل نجات) با سازه‌های جدید (پاکسازی محله‌های فقیر نشین و مسکن مجدد) را توضیح می‌دهد. اما مرمت شهری منشأ جدیدتری دارد، اصطلاحی وسیع تر و روشی جامع‌تر را در بر دارد.



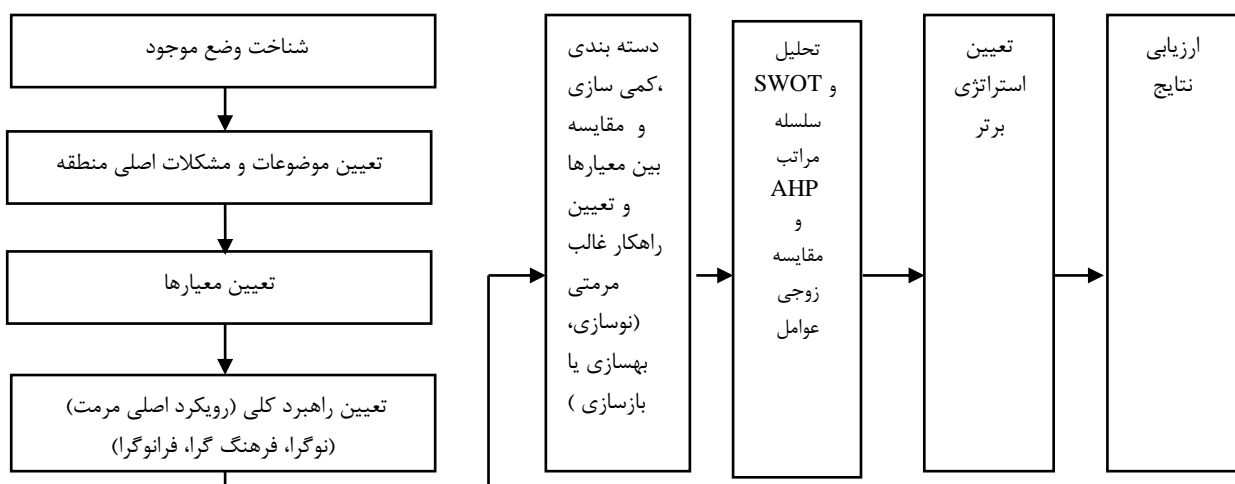
پاکسازی و توسعه مجدد مناطق فرسوده شهری و زاغه ها و همچنین از گسترش فرسودگی شهری و احیای مناطق قابل نجات و غیرقابل نجات جلوگیری می کند. علل ایجاد زاغه و فرسودگی را نیز از بین می برد. ایجاد یک دولت شهری حامی فقرا در شهرها در چارچوبی از جمله، اولاً، آماده سازی ظرفیت مردم، به ویژه برای مشارکت در فرآیند تصمیم گیری، مرتبط است. دوم، از طریق تخصیص منابع کمیاب و سوم، تمرکز بر سرمایه گذاری بر مزیت نسبی و افزایش بهره وری آنها و در نهایت برنامه ریزی برای حرکات استراتژیک آنها برای مدت طولانی و صرفه جویی بیشتر در منابع و رشد بالا است (Webster, D.H., 1958). روش حفاظتی- بهداشتی یک اقدام مرمی شهری مناسب در جهت تبدیل ناپایداری های شهری به پایداری می باشد، این روش برخلاف تخریب و از نوسازی مجدد (بازسازی به روش بولدوزری)، شامل مجموعه اقداماتی می باشد که شهرداری شهرهای بزرگ (شهرهایی که به دلایل اقتصادی، جهانگردی، مذهبی و... بیشتر به رفع معضلات خود کوشیده اند برای حصول به بهبودهای "قابل لمس روزمره" انجام داده اند (فلامکی، منصور ۱۳۷۵). مداخله های شهری و یا رویکردهای مرمت شهری را به چهار دسته عمده تقسیم کرده است، این چهار دسته شامل موارد زیر می باشد: الف- مداخله نوگرایانه: این نوع از مداخلات حل مسایل و مشکلات فرسودگی شهری را از طریق انقطاع فرهنگی مطرح میکنند و رو به آینده دارند و برای حل فرسودگی و آشفتگی در شهرها بهبود عملکرد را اصل می دانند و با اعتقاد به اصول هندسی و منظم شهر را خوانا میکنند که عمدتاً بر پایه شهرسازی- بولدوزر و شهرسازی- چاقویی می باشد. ب- مداخله فرهنگ گرایانه: در این روش مرمت بافتهای فرسوده شهری به هدف زنده کردن ارزشهای فرهنگی گذشته می باشد و عمدتاً تکیه بر رشد شهر بر اساس اشکال کهن و ارزشهای زیبایی شناختی می باشد و از این منظر در اینگونه مداخله ها بافت های کهن شهری نمی توانند هیچگونه دخل و تصرفی را پذیرا شوند. ج- مداخله فرانوگرایانه: این نوع از مداخله می تواند تلفیقی از مداخله نوگرایانه و فرهنگ گرایانه باشد که از افراط و تفریط دو نوع مداخله فوق بکاهد، محور اصلی این مداخله حفظ ارزش های فرهنگی بافت تا اندازه ای که سبب افزایش مشکلات ساکنان نگردد و بالعکس معاصر سازی بنا، تا آن اندازه که سبب از بین رفتن ارزش های بافت فرهنگی نگردد. (شوای، فرانسواز ۱۳۷۵). نقش و وظیفه دولت ها در فرآیند نوسازی و مرمت شهری بسیار مهم می باشد. (غذا، پوشاک و سرپناه) سه نیاز اساسی وجود انسان هستند. هیچ دولتی نمی تواند موفق باشد مگر اینکه بتواند روند توسعه را توسط دولت دموکراتیک برنامه ریزی کند. از سوی دیگر، دولت باید با تأکید بر تأمین مسکن برای اقشار کم درآمد و متوسط، نیازهای اولیه غذا، پوشاک و سرپناه را برای شهروندان خود تأمین کند. در هند، در زمان حاضر، مشکلات مسکن به دلیل رشد سریع جمعیت، سرعت سریع شهرنشینی و روند برنامه ریزی شده توسعه که باعث تکامل فرهنگ صنعتی می شود وجود دارد (Rathor, A. 2003). رویکردهای موثر برای دستیابی به نوسازی شهری پایدار در شهرهای پرجمعیت را مطالعه کرده اند. آنها پروژه های توسعه پایدار را با رویکرد توسعه اقتصادی، زیست محیطی و اجتماعی محله های شهری فرسوده و ترویج توسعه پایدار در مناطق شهری به عنوان یکی از اهداف اصلی نوسازی شهری بررسی کرده اند. به گفته آنها، برنامه ریزی و طراحی شهری می تواند به ارتقای ارزش های اقتصادی، زیست محیطی و اجتماعی و بهبود کیفیت زندگی مردم کمک کند. به نظر می رسد مرمت شهری در ایجاد جوامع پایدار و دستیابی به پایداری در توسعه مجدد بسیار موثر باشد. ایده آل این است که یک پیشنهاد باززنده سازی شهری داشته باشیم که قادر به دستیابی به رشد اقتصادی ممکن بدون قربانی کردن نیازهای زیست محیطی و اجتماعی به نفع نسل فعلی و آینده باشد (LEE, J.K.L and Chan E.H.W, 2006). استراتژی های مرمت و توسعه مجدد شهری و تحولات اجتماعی- اقتصادی در کپنهاگ مورد بررسی قرار گرفته است. هدف شهرداری جلوگیری از جابجایی افراد فقیر از محلات بوده است، اما به دلیل سیاست های مبهم، عملکرد بازار ملک و نبود مکانیسم های انحرافی کافی، اکنون ساکنان طبقه متوسط جایگزین شده اند. این روند ممکن است بسیار ملایم به نظر برسد اما در واقع پیامدهای آسیب زا برای مردم و شهر داشته است و همه به دلیل تعامل بین دولت و بازار بوده است که نوعی اصیل سازی را به وجود می آورد. (Larsen, H.G. and Hansen, A.L, 2008). راهبرد استراتژیکی مرمت شهری با حمایت دولت و مردم با موفقیت اجرا شده



است. از طریق تبدیل مرکز تاریخی به منطقه ای از سازمانها و مقصد های گردشگری با توجه به موارد زیر: همبستگی اجتماعی؛ کیفیت زندگی؛ افزایش فرصت های تجاری، گردشگری پایدار، طرح ادغام ویژه، تحرک، حفظ برای اطمینان از تداوم سنت های فرهنگی محلی و مشارکت محلی (Lincher. M., and Breznoscak, 2007). تحلیل ساختاری فضایی- کالبدی بافت فضای شهری شهر دوگنبدان مورد بررسی قرار گرفته است. نتایج به دست آمده از ارزیابی نهایی عوامل SWOT در چارچوب مدل AHP نشان می دهد که در گروه نقاط قوت، تهیه طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده وجود تجهیزات شهری شامل: آب، برق؛ گاز و ... (و امکان دسترسی آسان به بازار و سایر نقاط شهر به ترتیب مهم ترین نقاط قوت و بالا بودن میزان بیکاری پایین بودن میزان درآمد و معیار نامناسب به ترتیب مهم ترین نقاط ضعف هستند. در عین حال واقع شدن در شهر نفت خیز دوگنبدان نزدیکی به مراکز خرید شهر و وجود منطق سکونتگاهی در اطراف بافت به ترتیب مهم ترین از مهم ترین فرصت های محدودی مورد مطالعه، همچنین هجوم روزافزون مهاجران به بافت، نگرش منفی سایرین نسبت به سکونت در این بافت و عدم توجه به مشارکت مردم از جمله مهم ترین تهدیدهای محدودی مورد مطالعه در جریان ساماندهی، نوسازی و بهسازی به شمار می آیند) محمدی، شفق (نوری، ۲۰۱۴). برنامه ریزی استراتژیکی در جهت ساماندهی قسمتی از بافت فرسوده شهر مورد تحقیق قرار گرفته است، محدوده انتخاب شده واقع در هسته مرکز شهر ارومیه و درون بافت فرسوده مرکزی شهر واقع شده است. برنامه ریزی استراتژیک راهی دقیق و مطمئن جهت شناسایی اصلیتترین مسائل و مشکلات موجود در یک سیستم به منظور ارائه راهکارهایی جهت رفع آنهاست. مدل SWOT که در این زمینه به کمک برنامه ریزی استراتژیک می آید، میتواند با استخراج عوامل استراتژیک، کارآمدترین راهبردها را پیشنهاد دهد. در خصوص محدوده مورد مطالعه، با بررسی عوامل درونی و با وجود ۱۹ مورد نقطه قوت در مقابل ۳۰ مورد نقطه ضعف، می توان به این نتیجه رسید که سطح آسیب پذیری در محدوده بالاست. در مورد عوامل بیرونی نیز، وجود ۲۳ مورد فرصت در مقابل ۲۰ مورد تهدید حاکی از باز بودن افقهای توسعه پیش روی محدوده مورد مطالعه است (هوشمند فر و نسترن ۱۳۸۹). در پژوهشی به دنبال کاربرد توسعه میان افزا در شناسایی عرصه های مداخله در بافت های شهری و نمونه موردی: محدوده تجریش منطقه یک تهرانمورد بررسی قرار گرفته است، با روش توصیفی \_ تحلیلی و استفاده از داده های اسنادی، مطالعات میدانی، مصاحبه و پرسش نامه و نیز با استفاده از فن تحلیل الگوی رفتاری به بررسی و ثبت الگوهای رفتاری استفاده کنندگان از محیط کالبدی پردازد. فن تحلیل الگوهای رفتاری در فضاهای شهری شامل چهار گام اصلی است که گام اول: تهیه نقشه، گام دوم: ثبت الگوهای رفتاری، گام سوم: تهیه نقشه الگوهای رفتاری است، گام چهارم، تحلیل نقشه الگوهای رفتاری است. ازدحام و احساس سردرگمی و عدم نمایانی در دسترسی ها، سبب ایجاد مشکلات زیادی میشود که، بهبود دسترسی ها و ارتقاء کیفیت منظر شهری پیشنهاد شده است. پیشنهاد چگونگی بهبود در بخش تحلیل یافته ها مشخص می شود. از مسائل دیگر ازدحام دست فروشان کتاب و کالاهای مود نیاز در جداره پیاده رو است که به منظور ساماندهی دست فروشان، پیش بینی فضاهای فرهنگی و در نتیجه منجر به رونق اقتصادی شد. نتایج حاصل از تحلیل دوربین ها حاکی از آن است که برخی دانه های درشت محدوده باعث عدم نفوذپذیری و در پی آن ایجاد مناطق ناامن می شود (حسینی و بهاری نژاد ۲۰۲۰). نقش اجتماعی اقشار تهیدستان در روند رشد اقتصادی شهر وهمچنین گسترش بافتهای فرسوده شهری و رشد قارچ گونه محلات فقیر نشین را مورد مطالعه قرار داده شده است. تغییر پایه ای در ساختار اقتصادی و توسعه صنعتی و تجاری باعث رشد شهری و ایجاد نابرابری می شود. فرهنگ بافتهای فرسوده شهری را فرهنگ فرعی یا فرهنگ طبقه پایین می نامند و گفته می شود که آنها شهروندان بی نظم و درجه دوم ساکن هستند. زاغه نشینان ذینفع فعالیت های اقتصادی و در رشد اقتصادی یک شهر دارای حق و سهم می باشند. به عنوان مثال، نیروی کار بخش خدمات در تامین نیازهای ضروری شهر مانند توزیع شیر، نان و دفع زباله نقش دارد. علاوه بر این، زاغه ها برای نخبگان سیاسی بسیار مهم هستند، زیرا آنها منبع رای دهندگان مهمی هستند. بدون نیروی کار محله فقیر نشین، زندگی اقتصادی شهر به بن بست می رسید (Dayal,P,1991)

### ۳. روش تحقیق و ابزارها

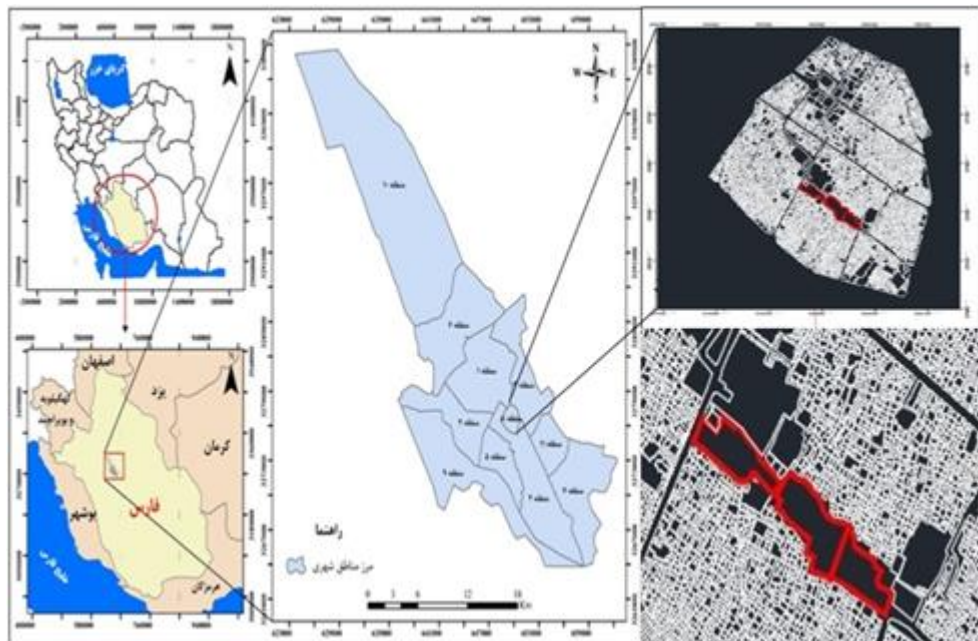
مقاله حاضر از نوع پژوهشی (تحقیقی) و بر اساس هدف جزو تحقیقات کاربردی می‌باشد، چه بسا هدف از این گزارش تحقیقی، حل مسائل و مشکلات فراروی جامعه فرسوده شهری برای یک زندگی بهتر و با امکانات مناسب تر می‌باشد. روش تحقیق توصیفی - تحلیلی بر مبنای فرایند برنامه ریزی راهبردی (دیگرام شماره یک) و بر اساس روش تحلیل آمار توصیفی ( توزیع فراوانی متغیر های اسمی ) و سپس آمار استنباطی (روش تحلیل کمی سوات) می‌باشد. در این تحقیق امکانات و معضلات بالقوه و بالفعل محدوده بین الحرمین بر مبنای منابع اولیه (پرسشنامه‌ها، مصاحبه، مشاهده) و منابع ثانویه (مطالعات کتابخانه ای، اینترنتی، گزارشات و نقشه‌ها و ...) گردآوری شده است. همچنین جامعه آماری در این تحقیق کلیه ساکنین بالای سی سال سکونت در سه محله لب آب ، بالا کفت و سردزک می باشند. نمونه مورد بررسی ۳۸۴ نفر از کل جامعه آماری می باشد که بر اساس روش ایده آل نمونه گیری تصادفی و براساس فرمول کوکران محاسبه شده است. سوالات مطرح شده در پرسشنامه به شرایط محلات مذکور در قبل و بعد از عملیات تخریب (از سال ۱۳۷۴ تا کنون) مربوط می باشد و از این طریق امکان بررسی و تحلیل نتایج را با آنچه در واقع محقق شده است را امکان پذیر نموده است. برای به دست آورده رویکرد اصلی مرمت( راهبرد کلی) ، پرسشنامه ها بین ۳۸۴ نفر از ساکنین محلات لب آب، بالا کفت و سردزک با بیش از سی سال سکونت توزیع شده است. دراین مرحله به منظورپردازش اطلاعات حاصل از پرسشنامه ،به فراوانی مشاهدات در هر یک از طبقات متغیر می پردازیم و سپس گرایش ساکنین در خصوص نوع و روش مداخله ( رویکرد اصلی مرمت) بررسی و نتیجه گیری شده است. سپس بر مبنای نتایج حاصل از این بخش و بر مبنای معادلات و مقایسه بین بخش کالبدی و غیر کالبدی (اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی) راهکار غالب اجرایی ( راهکار مرمت ) بدست خواهد آمد. در مرحله نهایی از طریق مقایسه زوجی عوامل درونی و بیرونی و وزن دهی معیارها از تحلیل کمی سوات بر مبنای روش ساعتی (saati) و مصاحبه با ۲۰ نفر از متخصصین جهت وزن دهی به معیارها، استراتژی برتر در دستگاه مختصات SWOT مکانیابی می‌شود. تیم متخصصان متشکل از اساتید متخصص در موضوعات مرمت در رشته های شهرسازی و معماری ،کارشناسان متخصص در سازمانهای شهرداری ، عمران و بهسازی و میراث فرهنگی می باشند. بدین ترتیب، راهکارهای عملی در مقیاس اجرایی تری منطبق بر شرایط بومی منطقه ارائه خواهد شد. راهکار بدست آمده از این تحقیق قابل مقایسه با راهکارهای اجرا شده در واقعیت، در محدوده بین الحرمین می باشد. فرآیند برنامه ریزی مرمتی راهبردی پیشنهادی در این تحقیق شاید بتواند ضامن موفقیت طرحهای مداخله در بافتهای فرسوده شهری در آینده با ضریب خطای کمتری باشد



شکل ۱: مراحل برنامه ریزی راهبردی مرمت شهری<sup>۱</sup>

## ۴- محدوده بین الحرمین

این محدوده که تا سال ۱۳۷۴ یک گذر پیاده قدیمی در بافت تاریخی شیراز بوده است که دو حرم شاهچراغ و سید علاالدین حسین را به هم متصل می کرده است، همچنین گذری ارگانیک بوده است که نقش اتصال سه محله قدیمی سردزک، لب آب و بالا کفت را به عهده داشته است. سال ۱۳۷۴ شهرداری شیراز هفت هکتار از اراضی اطراف گذر این پیاده را تملک و تخریب نمود (شکل شماره ۲). در سال ۱۳۸۴ طرح جدید و نامتجانس با بافت مذهبی پیرامونی (مجموعه تجاری-فرهنگی و رفاهی بین الحرمین) توسط سرمایه گذار بخش خصوصی به اجرا در آمد که متأسفانه در طول زمان مورد استقبال ساکنین، زائرین و سایر مراجعین به محدوده قرار نگرفت همچنین این طرح بر خلاف کلیه قوانین بین سازمانی، حقوقی، علمی و معیارهای مرمتی شهرسازانه بوده است و در حال حاضر فاز دوم تخریب در جریان است که عرصه‌ای فراخ وسیع در مرکز بافت مذهبی-تاریخی شهر را به بهانه ایجاد صحن و حیاط مرکزی هدف گرفته است (رفیعی، ۲۰۱۲).



## شکل شماره ۲: موقعیت قرارگیری محدوده بین الحرمین در بافت فرهنگی-تاریخی شیراز (منبع: نگارنده)

با بررسی شرایط کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی این محدوده در زمان قبل از تخریب از طریق مصاحبه، پرسشنامه و گزارشات و اسناد موجود، موضوعات اصلی در محدوده بدست آمده اند، سپس بر مبنای آنها معیارهای مناسب در جهت تصمیم گیری در خصوص یک رویکرد کلان در مرمت شهری اتخاذ شده است. هدف اصلی از مرمت (رویکرد اصلی مرمت) با استفاده از وزن دهی و مقایسه امتیازات نهایی به دست آمده است. این مطالعات به تفصیل به صورت زیر شرح داده شده است. در این مطالعه قرآیند برنامه ریزی راهبردی بافت فرسوده بین الحرمین بر اساس آنچه در شکل شماره ۱، فاز اول آمده است در قالب جدول زیر ارائه می شود:

## جدول ۱. شناخت موضوعات اصلی، معیارها و هدف کلی مرمت بافت فرسوده بین‌الحرمین

بخش	موضوعات اصلی	معیارها	هدف اصلی (رویکرد اصلی مرمت)
کالبدی زیست محیطی	<ul style="list-style-type: none"> <li>وجود خانه های تاریخی و ارزشمند</li> <li>معیار ارگانیک و قدیمی بین‌الحرمین که عامل اتصال محلات قدیمی بوده است</li> <li>عدم وجود سیستم جمع آوری آب های سطحی در معابر</li> <li>ساختار هماهنگ بین فرم و عملکرد دو مکان مذهبی و ساختمانهای اطرافش (خط آسمان و سیمای شهری)</li> <li>اتصال فضایی ( کالبد و عملکرد) دو ساختمان مذهبی با بافت پیرامونی اش (خوانایی فضای شهری)</li> <li>واقع شدن منطقه در قلب منطقه حفاظتی تاریخی و فرهنگی و ضرورت اقدام "مرمت دایمی" جهت جلوگیری از تخریب بافت خانه های معمولی قدیمی که در میان خانه های تاریخی و باارزش در محدوده قرار دارند باید حفظ شوند چه بسا که ارزش بنا به محیط اطرافش می باشد</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>کیفیت کالبد با ارزش تاریخی و معمارانه</li> <li>تعامل هماهنگ کالبد با عملکرد محیط</li> <li>کیفیت تأسیسات زیربنایی</li> <li>کارآیی شبکه ارتباطی (پیاوه و سواره)</li> <li>انسجام و پیوستگی کالبدی</li> <li>خوانایی محله شهری</li> <li>خط افق و سیمای شهری</li> <li>نشانه های شهری</li> </ul>	<p>مداخله فرانوگرایانه یا معاصر سازی می باشد.</p> <p>حفظ ارزش های معمارانه و فرهنگی و تاریخی ( حیات مدنی - فرهنگی ) در بافت مورد نظر با در نظر گرفتن نیازهای نسل جدید به نحوی که توجه به هر کدام</p>
اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی	<ul style="list-style-type: none"> <li>اتصال دو طرف معبر به دو سمبل مذهبی مهم که یکی نقش ملی و دیگری محلی دارد.</li> <li>عدم رونق واحدهای تجاری در محدوده اطراف محدوده (رکود اقتصادی)</li> <li>بالا بودن نرخ جرم و جنایت (دزدی و اعتیاد)</li> <li>خالی شدن تدریجی منطقه از بومیان و جایگزینی منطقه توسط مهاجرین روستایی کم درآمد</li> <li>وجود ارزشمند حیات مدنی و فرهنگی در محدوده توسط ساکنین بومی در خانه هایی ولو با ارزش غیر تاریخی ( لکن با ارزش فرهنگی مدنی شیرازی اصیل)</li> <li>احتمال وجود سود اقتصادی بالا در نتیجه فروش اراضی حاصل از تخریب بافتی با ارزش های بالای مدنی، فرهنگی و تاریخی</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>امنیت اجتماعی</li> <li>بیکاری</li> <li>جرم و جنایت</li> <li>احساس تعلق خاطر به محیط زندگی</li> <li>هویت اجتماعی - فرهنگی و تاریخی</li> <li>خاطرات شهری</li> <li>حیات مدنی شهری</li> <li>هویت مذهبی</li> <li>جاذبه توریستی</li> </ul>	<p>ارزشهای تاریخی - فرهنگی و برآوردن نیازهای نسل جدید) به ضرر یکدیگر انجام نپذیرد.</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ مدیریت واحد</li> <li>▪ تعریف جایگاه قانونی سازمانها و نهادهای ذیربط در تصمیم گیری ها(وزارت کشور و شهرداری ها ، سازمان میراث فرهنگی، شرکت عمران و بهسازی شهری و وزارت مسکن و شهرسازی)</li> <li>▪ ضرورت رویکرد علمی، انسانی و اخلاقی در بین سازمانها و کارشناسان شهری ذیربط</li> <li>▪ مشارکت مردمی</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ عدم وجود دیدگاه مرمتی یکسان و واحد بین دستگاه‌های دولتی مربوط به منطقه</li> <li>▪ اعلام عدم بودجه کافی در خصوص مرمت محدوده توسط شهرداری منطقه منجر به تصمیم تخریب می گردد، در حالیکه هزینه تخریب به مراتب بالاتر می باشد.</li> <li>▪ اولویت دادن به ارزشهای اقتصادی در مقایسه با سایر عوامل کالبدی و اجتماعی فرهنگی</li> <li>▪ فراهم نکردن امکانات عمرانی و امنیتی منطقه توسط شهرداری</li> <li>▪ عدم تضمین در خصوص عدم اجرای طرحهای مصوب در منطقه توسط دستگاههای اجرایی</li> <li>▪ عدم طرح جمع آوری معتادین و پاکسازی محیط</li> <li>▪ عدم استفاده از مشارکت مردمی در تصمیم گیری ها</li> </ul>	<p>مدیریتی</p>
--	---	--	----------------

منبع: نگارنده

موضوعات اصلی و معیارها طبق جدول فوق در قالب پرسش هایی در پرسشنامه گنجانده شده است و سپس این پرسشنامه ها در بین ساکنین قدیمی ( با سکونت بیشتر از ۳۰ سال) ، در سه محله لب اب، بالا کف و سردرک و همچنین متخصصین در رشته شهرسازی و معماری توزیع شده است. معیارهای اصولی و پایه ای در هر یک از سه روش مداخله متفاوت ( فرهنگ گرایان، نوگرایان و فرانوگرایان ) که بیانگر معانی آنها هستند به تفکیک در پرسشنامه آورده شده است و از پاسخ دهندگان خواسته شده است که تمایل و خواسته خود را در خصوص آنچه از مرمت بین الحرمین ( بین الحرمین قبل تخریب در شرایط سال ۱۳۷۴) انتظار داشته اند بیان کنند( علامت بزنند). بیشترین تمایل و انتظارات افراد در خصوص مرمت محدوده بین الحرمین در بین سه روش فرهنگ گرایانه ، نوگرایانه و فرانوگرایانه در روش فرانوگرایانه یا معاصر سازی دیده شده است.به عبارتی بیشترین فراوانی افراد (معادل ۷۳ درصد از پاسخ دهندگان) معیارهای مربوط به فرانوگرایان را جهت مداخله در محدوده بین الحرمین ارجحیت می دادند. پرسشها به گونه ای طراحی شده است که تمایل ساکنین قدیمی سه محله را در سی سال گذشته ( قبل تخریب سال ۱۳۷۴) جویا شده ایم. با توجه به نتایج توصیفی از پاسخ به پرسشنامه ها ، راهبرد یا رویکرد اصلی در مرمت بافت فرسوده بین الحرمین معاصر سازی می باشد، لذا انتخاب راهکار برتر نیز باید بر پایه رویکرد اصلی ( راهبرد ) فرانوگرایانه باشد. در ادامه معیارها به تفصیل به دو دسته معیارهای داخلی و خارجی در قالب تقسیم بندی کالبدی و غیر کالبدی ( اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی) طبق جدول زیر ( جدول شماره ۲) ارایه شده است تا بتوانیم راهکار غالب اجرایی را از آن استخراج کنیم

جدول شماره ۲: تقسیم بندی معیارهای داخلی و خارجی در قالب سوات

بخش	Internal Factors		External Factors	
	Strength	Weakness	Opportunity	Threat
Physical Environment	<p>S1 : وجود خانه های تاریخی بارزش و قدیمی معمولی در کنار هم (توما همگی تحت حفاظت سازمان میراث فرهنگی) : خوانایی فضای S2 شهری ( هماهنگی کالبد و عملکرد) و نمود آن در سیمای شهری محدوده</p>	<p>W1 : اکثریت ساختمان های موجود در منطقه (۸۹٪) در حالت تخریبی به سر می برند. : عدم کارایی حمل و نقل عمومی درون منطقه به دلیل عرض کم و ارگانیک بودن آن</p>	<p>O1 : امکان ایجاد جاذبه های بصری در منطقه با توجه به ساختار پریپچ و خم مسیر ارتباطی : ایجاد مسیر دوچرخه سواری در منطقه بدلیل مسطح بودن آن</p>	<p>T1 : امکان زلزله خیزی منطقه : امکان سرایت T2 فرسودگی از این منطقه به مناطق مجاورش</p>
Social Environment Culture	<p>S3 : تمایل ساکنین منطقه (عمدتاً مستأجرین کم درآمد) جهت ادامه سکونت در این منطقه به دلیل نزدیک بودن به محل کار :وجود تعداد زیاد S4 توریست ها و زائرین مذهبی در منطقه به قصد مکان مذهبی و جاذبه های تاریخی محدوده</p>	<p>W3 : عدم وجود انگیزه در مالکین اصلی ساختمان های مسکونی جهت سکونت به دلیل بیش از حد تخریبی بودن :بالا بودن نرخ بیکاری و بیسوادی W4</p>	<p>O3 : نیاز به ایجاد فعالیت های جدید جهت ایجاد امکانات رفاهی توریست ها از قبیل رستوران و مکان های فرهنگی : نیاز ساکنین به O4 فعالیت هایی از قبیل درمان ورزشی و فضای سبز</p>	<p>T3 : احتمال افزایش بیشتر نامنی (اعتیاد و بزهکاری) : امکان افزایش T4 مهاجرت بومیان ساکن در منطقه به نقاط دیگر شهر به دلیل فرسودگی کالبدی و عملکردی (عدم برطرف شدن نیازهای ساکنین)</p>
Management	<p>S5 : وجود طرح های مصوب که توسط مشاوران متخصص با رویکرد علمی و دلسوزانه تهیه شده است. : وجود سازمان های S6 اجرائی قوی مانند شهرداری، شرکت عمران، بهسازی و نوسازی و میراث فرهنگی در بافت تاریخی</p>	<p>W5 : عدم اجرای طرح های مصوب در بافت به بهانه عدم بودجه کافی :عدم تاثیر گذاری W6 تصمیمات حفاظتی سازمان میراث فرهنگی در جلوگیری از تخریب احتمالی بافت</p>	<p>O5 : امکان جلب نظر اعتماد ساکنین و کاسبان منطقه به دستگاه های متولی امر با انجام پروژه های عمرانی در منطقه هر چند کوچک : امکان افزایش O6 مشارکت مردمی در حین اجرای مرمت منطقه</p>	<p>T5 : خروج مدیران و کارشناسان متخصص و لایق از سیستم شهرداری و سایر ارگانهای ذیربط : جذب سرمایه T6 گذاران در محدوده به قصد سودآوری اقتصادی بدون در نظر گرفتن ابعاد تاریخی و فرهنگی بافت</p>

برای حصول هدف اصلی (رویکرد اصلی مرمت) از روش زیر استفاده می شود:

$$\begin{aligned}
 & \text{بازسازی} \implies (W + T) \\
 & \text{تقریباً} = \text{بخش کلیدی} \\
 & \text{بهبودی} \implies (W + T) \\
 & \text{بخش غیر کلیدی} \\
 & \text{غیر کلیدی/فعالیتی} > \text{کلیدی}
 \end{aligned}$$



$$(W + T) \text{ کالبدی} < (W + T) \text{ فعالیتی / غیرکالبدی} \implies \text{نوسازی}$$

در حقیقت از متخصصان و کارشناسان شهرسازی خواسته شده است که به معیارهای ذکر شده در جدول فوق امتیاز دهند. از ۱ تا ۵ امتیاز بدهند (هر چه نظرشان با عبارت ذکر شده S, O, روش امتیاز دهی بدین صورت می باشد که به معیارهای نمره ۱- تا ۵- بدهند) (هر چه نظرشان با عبارت گفته شده T و W موافق تر باشد نمره به ۵ نزدیکتر میباشد) و به معیارهای نزدیکتر باشد نمره به ۵- نزدیکتر میشود). طبق فرمول های بالا و مقایسه امتیازات بدست آمده از جدول فوق اقدام مرمتی غالب در حالت تقریباً تساوی قرار گرفته است و این شامل اقدام "بازسازی" می باشد. این امر به این معنی میباشد که هرچند ممکن است اقدامات مرمتی نوسازی و بهسازی اتفاق بیفتد ولی اقدام غالب مرمتی که بیش از همه به چشم می آید بازسازی می باشد که باید در قالب رویکرد/ راهبرد معاصر سازی یا فرانوگرایی در منطقه اجرا شود. در ادامه جداول زیر به مقایسه زوجی عوامل می پردازد و در نهایت میتوان به استراتژی برتر در قالب رویکرد اصلی مرمتی (فرانوگرایان) و راهکار غالب مرمتی (بازسازی) در منطقه رسید.



## نوزدهمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زیست

تعیین ضریب وزنی (بردار ویژه)، نمره هر عامل و نمره نهائی عوامل داخلی و خارجی منطقه فرسوده بین‌الحریمین جدول ۲. مقایسه زوجی عوامل داخلی (نقاط قوت و ضعف)، تعیین وزن و نمره دهی عوامل

ماتریس مقایسه زوجی	S1	S2	S3	S4	S5	S6	W1	W2	W3	W4	W5	W6	میانگین هندسی
S1	۱	۳	۳	۱	۷	۳	$\frac{1}{9}$	۳	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	۳	۱/۲۸۹
S2	$\frac{1}{3}$	۱	۳	۵	۵	۷	$\frac{1}{5}$	۳	۵	$\frac{1}{3}$	۳	۳	۱/۹۲۷
S3	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	۱	۳	۷	۷	$\frac{1}{5}$	۳	۳	۱	۳	۷	۱/۷۰۸
S4	۱	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{3}$	۱	۵	۷	$\frac{1}{3}$	۱	۱	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	۵	۰/۹۹۸
S5	$\frac{1}{7}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{7}$	$\frac{1}{5}$	۱	۲	$\frac{1}{7}$	$\frac{1}{6}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	۰/۲۵۰
S6	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{7}$	$\frac{1}{7}$	$\frac{1}{7}$	$\frac{1}{2}$	۱	$\frac{1}{6}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{6}$	$\frac{1}{6}$	$\frac{1}{7}$	۰/۲۷۸
W1	۹	۵	۵	۳	۷	۶	۱	۵	۱	۱	۱	۱	۲/۶۸۷
W2	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	۱	۶	۵	$\frac{1}{5}$	۱	$\frac{1}{4}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{6}$	۰/۵۵۹
W3	۳	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{3}$	۱	۵	۵	۱	۴	۱	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{3}$	۱/۱۹۷
W4	۳	۳	۱	۲	۵	۶	۱	۲	۵	۱	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	۱/۵۶
W5	۳	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{3}$	۲	۵	۶	۱	۳	۲	۵	۱	۵	۱/۹۴۹
W6	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{7}$	$\frac{1}{5}$	۵	۷	۱	۶	۳	۵	$\frac{1}{5}$	۱	۰/۵۴۱
مجموع													۱۴/۹۴۳

$$\sqrt[n]{x_1 \times x_2 \times \dots \times x_n}$$

مستطیر n

\* میانگین هندسی =

$$\text{میانگین هندسی هر معیار} \\ \text{مجموع کل میانگین هندسی ها} = \text{ضریب وزنی}$$

\* برای وزن دهی از مقیاس نه درجه ساعتی (یا طیف بی نقطه) در بردار استفاده می کنند:

کاملاً بهتر	خیلی بهتر	بهتر	کمی بهتر	ترجیح یکسان
۹	۷	۵	۳	۱



ماتریس مقایسه زوجی	O1	O2	O3	O4	O5	O6	T1	T2	T3	T4	T5	T6	میانگین هندسی
O1	۱	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{6}$	$\frac{1}{7}$	$\frac{1}{9}$	$\frac{1}{8}$	$\frac{1}{7}$	$\frac{1}{9}$	$\frac{1}{6}$	$\frac{1}{8}$	۰/۱۸۳
O2	۵	۱	۱	۱	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{9}$	$\frac{1}{8}$	$\frac{1}{6}$	$\frac{1}{9}$	$\frac{1}{6}$	$\frac{1}{7}$	۰/۳۷۵
O3	۵	۱	۱	۵	$\frac{1}{7}$	$\frac{1}{4}$	$\frac{1}{9}$	$\frac{1}{7}$	$\frac{1}{6}$	$\frac{1}{8}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{6}$	۰/۴۱۳
O4	۳	۱	$\frac{1}{5}$	۱	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{7}$	$\frac{1}{9}$	$\frac{1}{7}$	$\frac{1}{7}$	$\frac{1}{8}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{6}$	۰/۳۰۶
O5	۶	۲	۷	۲	۱	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{6}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{2}$	۱	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	۰/۹۱۶
O6	۷	۲	۴	۷	۲	۱	$\frac{1}{6}$	۲	۱	۱	۲	۲	۱/۷۸۴۵
T1	۹	۹	۹	۹	۶	۶	۱	۷	۶	۷	۷	۵	۶/۰۵۵
T2	۸	۸	۷	۷	۵	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{7}$	۱	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{3}$	۱/۴۱۱
T3	۷	۶	۶	۷	۲	۱	$\frac{1}{6}$	۲	۱	۱	۲	۲	۲/۰۶۹
T4	۹	۹	۸	۸	۱	۱	$\frac{1}{7}$	۲	۱	۱	۲	۱	۱/۹۴۷
T5	۶	۶	۲	۳	۲	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{7}$	۲	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{2}$	۱	$\frac{1}{3}$	۱/۳۲۰
T6	۸	۷	۶	۶	۲	$\frac{1}{2}$	$\frac{1}{5}$	۳	$\frac{1}{2}$	۱	۳	۱	۱/۸۶۹
مجموع													۱۸/۶۴۸

تعیین ضریب وزنی (بردار ویژه)، نمره هر عامل و نمره نهائی عوامل خارجی منطقه فرسوده بین‌الحرمین جدول ۳. مقایسه زوجی عوامل داخلی (نقاط فرصت و تهدید)، تعیین وزن و نمره دهی عوامل

با توجه به رویکرد نهائی بدست آمده در مرحله اول « اقدام غالب مرمتی "بازسازی" از نوع معاصر سازی» می باشد. استراتژی ( راهبردهای گوناگونی O و T) با عوامل بیرونی (S و W)های اجرایی به صورت زیر حاصل شده است: با تلفیق عوامل درونی ( به صورت زیر حاصل شده است:

W1O3: تخریب و احداث ساختمان‌های جدید با کاربری‌های مورد نیاز ساکنین و توریست‌های منطقه همانند رستوران، ورزشی، درمانی، با حفظ ارزش‌ها و هویت‌های میراثی در منطقه (بازسازی از نوع معاصر سازی)  
W4T3: اشتغال زایی جهت ساکنین منطقه که در نتیجه واگذاری واحدهای تجاری به آنها می‌باشد (که در نتیجه امر بازسازی محقق می‌گردد)

S1O1: بازسازی مجدد بافت با حفظ ساختمان اصلی منطقه و احداث مسیرهای ویژه پیاده و سواره در سطح با تبعیت از فرم ارگانیک گذرهای موجود در منطقه.

S2T4: برگرداندن مجدد ساکنین فعلی به منطقه با ساماندهی مجدد (با توجه به وجود تأسیسات و ساختارهای زیربنائی آب و برق و گاز و تلفن و اقدام توسعه درونی بافت با کاربری‌های غالباً مسکونی از هزینه‌های مجدد شهرداری جهت گسترش افقی شهر جلوگیری کرده‌ایم).

W5T6: مشارکت مردم در کلیه مراحل تهیه طرح از تصمیم سازی تا اجرا و سپس نگهداری طرح اجرا شده.



## نوزدهمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زیست

W3T3 و W3T1 و W3T2: نوسازی و بهسازی و تخریب و دوباره سازی مجدد (بازسازی)  
W3T4 و W1O1: بازسازی از نوع معاصر سازی (حفظ ارزش‌های پیدائی و معمارانه گذشته به همراه حفظ استخوان‌بندی اصلی منطقه)

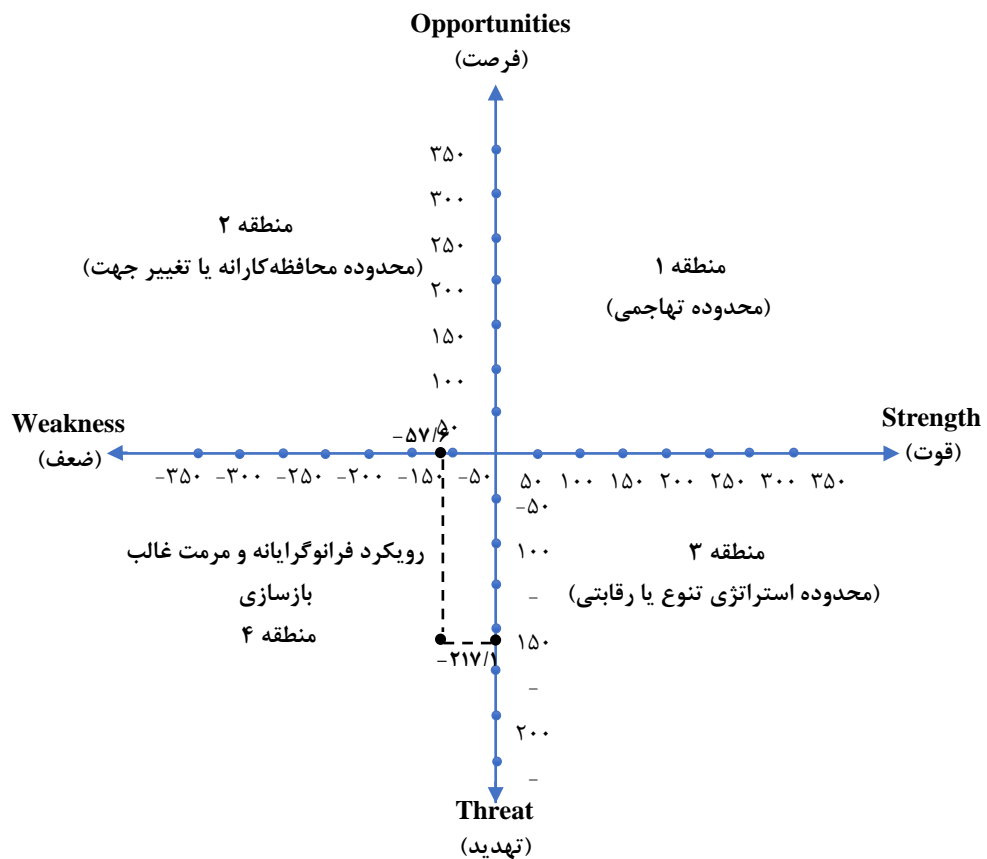
حاصلجمع جبری نمرات نهائی عوامل داخلی (قوت و ضعف) طبق جدول ۳,۱,۱ معادل ۵۷,۶- و حاصلجمع جبری نمرات نهائی عوامل خارجی (فرصت و تهدید) طبق جدول ۳,۲,۱ معادل ۲۱۷,۱- می‌باشد.  
و یا چهارم از دستگاه WT، نقطه نهائی در نقطه OT و محور عمودی SW با مکان یابی نقاط بدست آمده بر روی محور افقی به صورت زیر، راهکار برتر T و O، W، S مکانیابی می‌گردد. از طرفی با محاسبه حاصلجمع نمرات نهائی SWOT مختصات می‌باشد. WT (بیشترین حاصلجمع) مربوط به راهکار

$$O 280,9 = \text{حاصلجمع نمرات نهائی عوامل S} + \text{حاصلجمع نمرات نهائی عوامل SO}$$

$$T 498 = \text{حاصلجمع نمرات نهائی عوامل S} + \text{حاصلجمع نمرات نهائی عوامل ST}$$

$$O 388,5 = \text{حاصلجمع نمرات نهائی عوامل W} + \text{حاصلجمع نمرات نهائی عوامل WO}$$

$$T 555,6 = \text{حاصلجمع نمرات نهائی عوامل W} + \text{حاصلجمع نمرات نهائی عوامل WT}$$





## نوزدهمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زیست

می‌باشد. WT بنابراین استراتژی برتر بدست آمده از فرآیند برنامه ریزی طبق دیاگرام معرفی شده در این مقاله، استراتژی بدین معنا که در این محدوده پروژه‌ای باید محقق گردد که نقاط ضعف و تهدید منطقه را از بین ببرد. چه بسا در این منطقه نقاط ضعف و تهدید از اهمیت بیشتری نسبت به نقاط قوت و ضعف برخوردارند لذا باید با کاهی دادن نقاط ضعف، تأثیر فوق بر می‌آید این است که SWOT تهدیدات را کاهش داد. آنچه از موقعیت راهکار نهایی بین الحرمین در دستگاه مختصات نقطه مکانیابی شده بازسازی مطلق را نشان نمی‌دهد، چونکه برآیند حاصل جمع وزنه‌های نهایی ضعف-قدرت بسیار کمتر از همین فرآیند در خصوص فرصت-تهدید می‌باشد، ( -۵۷,۶) در مقایسه با (۲۱۷,۷). این موضوع نشان دهنده این نکته می‌باشد که تهدیدهای خارج از محدوده از لحاظ کمی وزن بیشتری نسبت به ضعف‌های درون سیستمی دارند و یا از بعد فرصت - قوت، معیارهای ضعف در منطقه ( عمدتاً به دلیل وجود ساختمانهای تخریبی و غیر قابل نگهداری) از لحاظ کمی وزن بیشتری نسبت به نقاط قوت ( عمدتاً به دلیل وجود خانه‌های میراثی و فرهنگی) در منطقه دارند، لذا تخریب و دوباره سازی مجدد در منطقه، بعنوان راهکار غالب مرمتی ضروری به نظر می‌رسد، همچنین نباید فراموش کرد که در یک مرحله قبل رویکرد اصلی مرمت، معاصر سازی بوده است بنابراین در راهکار بازسازی باید به حفظ ارزشهای گذشته و برآورده کردن نیازهای نسل جدید، تاکید نمود. البته این راهکار جزو راهکارهای غالب مرمتی می‌باشد بدیهی است که سایر اقدامات مرمتی نظیر نوسازی (عمدتاً تغییر در کالبد)، بهسازی (عمدتاً تغییر در کاربری) و یا ترکیبی از نوسازی، بهسازی و بازسازی در خصوص ساختمانهای واقع در محدوده مورد نظر ضروری به نظر می‌رسد. حفظ کالبد ساختمانهای میراثی و فرهنگی واقع در این محدوده با توجه به رویکرد معاصر سازی اجتناب ناپذیر می‌باشد، بسته به شدت و نوع مداخله در یک ساختمان اعم از اینکه تا چه حد در کالبد آن مداخله کنیم نوسازی می‌باشد و چنانچه به تغییر کاربری و فعالیت آن ساختمان عمدتاً پرداخته شود، بهسازی می‌باشد و یا ترکیبی از این اقدامات برای یک ساختمان اتفاق افتد. لکن آنچه از نتایج تحلیل‌های فوق بر می‌آید این نکته می‌باشد که تعداد اقدامات، بعنوان استراتژی برتر انتخاب شود. WT بازسازی در بین سایر انواع اقدامات در این محدوده باید بیشتر باشد تا استراتژی لکن راهکار اجرا شده در سال ۱۳۸۴ در محدوده بین الحرمین بازسازی از نوع صرفاً بازسازی مطلق (روش بولدوزری یا چاقویی) و این بازسازی از نوع انقطاع از گذشته (تجمیع) بوده است. اقدام مرمتی بازسازی در آن زمان بعنوان تنها اقدام مرمتی انتخاب شد و کلیه ساختمانهای میراثی فرهنگی در کنار سایر ابنیه‌های فرسوده و غیر میراثی تخریب شدند و مجتمع غیرمسکونی که ترکیبی است از کاربری‌های متنوع و عمدتاً تجاری می‌باشد (که طبق طرح‌های جامع و تفصیلی سرانه موجود تجاری از حد استاندارد بالاتر می‌باشد و قبل از اجرای این طرح نیز، کمبودی از لحاظ تجاری وجود نداشته است) جایگزین وضع موجود شد (Rafiee,2012)

در نتیجه طبق فرآیند برنامه ریزی مطرح شده در این مقاله رویکرد اصلی مرمت در محدود بین الحرمین معاصر سازی می‌باشد، این رویکرد حفظ خانه‌های ارزشمند تاریخی را در کنار حفظ گذر پیاده ارگانیک بین الحرمین ضروری میدانند، از طرفی اقدام غالب مرمتی شامل عملیات تخریب و دوباره سازی مجدد ساختمانهای تخریبی ( فرسودگی کامل) می‌باشد. از طرفی در صورت نیاز اقدامات نوسازی و بهسازی ( بصورت مطلق و یا ترکیبی) در خصوص ساختمانهای قابل نگهداری (فرسودگی نسبی) در محدوده پیشنهاد می‌گردد. تخریب ساختمانهای غیر قابل نگهداری و تخریبی و ساخت مجدد آنها در جهت رفع نیاز نسل جدید مردم با تقلید و حفظ ارزشهای معمارانه تاریخی بافت و ایجاد فعالیت‌ها و کاربری‌های جدید و مورد نیاز منطقه (ورزشی،



## نوزدهمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زیست

فرهنگی، آموزشی و فضای سبز) در کالبد های جدید ضروری به نظر می‌رسید، همچنین با عملیات بهسازی (تغییر کاربری و مرمت نما) در خصوص ساختمانهای میراثیو قابل نگهداری و از طرفی نوسازی (تغییر کالبد) در حد اضافه و کم کردن اتاق به بنای اصلی و یا ترکیبی از نوسازی و بهسازی در خصوص برخی از ساختمانها قابل پیشنهاد می‌باشد. نارضایتی اهالی ساکن در بین الحرمین به علت کمبود امنیت، آسایش و نارسایی فرهنگی و ساختارهای زیر بنایی شهری بوده است و حال بجای پاکسازی محیطی، رفع مشکلات و دور کردن افراد مهاجر، جمع آوری معتادین در محل و مشارکت مردمی دست به تخریب بافت تاریخی و ریشه کنی اصول فرهنگی- مدنی بافت اجتماعی و کمک به سرمایه گذاران ساختمان ساز شده است که این نتایج می‌تواند تأیید کننده عدم انتخاب صحیح راهکار غالب مرمتی در پروژه اجرا شده (بازسازی مطلق از نوع انقطاع از بافت تاریخی گذشته) در محدوده بین الحرمین نیز باشد.

### نتیجه گیری

رویکرد اصلی مرمت بافت فرسوده بین الحرمین بر اساس فرآیند برنامه ریزی مطرح شده در این مقاله "فرانوگرایانه" و راهکار غالب مرمتی بازسازی (با رویکرد معاصر سازی) می‌باشد. بعبارتی حفظ ارزش های فرهنگی بافت تا اندازه ای که سبب افزایش مشکلات ساکنان نگردد و بالعکس معاصر سازی بنا، تا آن اندازه که سبب از بین رفتن ارزش های بافت فرهنگی نگردد می‌باشد. راهکار برتر WT و مکان دقیق قرارگیری آن در دستگاه مختصات SWOT در حقیقت معرف ترکیبی از اقدامات مرمتی نوسازی (در حد مرمت سطحی، اضافه کردن یا کاستن بنا به ساختمان اولیه)، بهسازی (تغییر فعالیت یا کاربری) و بازسازی با سهم بیشتر نسبت به دو اقدام دیگر همگی به تبعیت از رویکرد فرانوگرایانه میباشد. در این منطقه تاریخی- فرهنگی آنچه که در واقعیت محقق شده است (بازسازی با رویکرد انقطاع کالبدی و کارکردی از گذشته)، با نتایج حاصل از تحقیق که منتج از تحقیقات میدانی و تحلیل های آماری می‌باشد منطبق نمی‌باشد. شکست و عدم موفقیت رویکرد مرمتی عملیاتی شده، اهمیت تجدید نظری است که مدیران شهری در اتخاذ تصمیمات مرمتی اشان باید داشته باشند. بنابراین یکی از دلایل عدم موفقیت طرح های مرمتی می‌تواند عدم توانایی کارشناسان شهری در تعیین رویکرد اصلی مرمت باشد که این مورد می‌بایست در مرحله اول از فرآیند برنامه ریزی (طبق دیاگرام) تعریف و مشخص گردد. متأسفانه به دلیل عدم شناخت صحیح از وضع موجود، مشکلات اصلی و معیارهای مربوط به هر منطقه، بنابراین هدف (تعیین رویکرد مرمتی) به درستی شناسایی و معرفی نمی‌گردد و به دنبال آن راهکارهای اجرایی و اقدامات مرمتی در محل موفق نمی‌باشند.

همچنین بر اساس مطالعات انجام شده در این تحقیق، به نظر می‌رسد راهکارهای مرمتی (استراتژی های برتر) معرفی شده در میتواند دربرگیرنده نوعی از اقدامات سه گانه مرمتی و یا ترکیبی از آنان باشد. به عبارتی مکانیابی SWOT هر ربع از دستگاه و اینکه این استراتژی ها دقیقاً در SWOT در چهار ربع دستگاه مختصات SO، ST، OW و WT چهار نوع استراتژی برتر کدام فاصله طولی و عرضی از مرکز مختصات قرار دارند میتواند مربوط به درجاتی از ترکیب اقدامات مرمتی در قالب بهسازی، نوسازی و بازسازی (با رویکرد های متفاوت معاصر سازی، نوگرایانه، فرهنگ گرایانه) و یا ترکیبی از هر کدام از اقدامات مرمتی سه گانه فوق باشند. اینکه آیا می‌تواند ارتباط خاص و معناداری بین هر نوع راهکار مرمتی (استراتژی برتر انتخابی) و مکان قرارگیری استراتژی برتر در دستگاه مختصات سوات وجود داشته باشد می‌تواند زمینه‌ای برای تحقیقات آینده فراهم نماید.





## نوزدهمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زیست

### منابع

۱. حبیبی سید محسن، مقصودی ملیحه، (۱۳۸۱)، مرمت شهری، تعاریف، نظریه ها، تجارب، منشورها و قطعنامه های جهانی، روشها و اقدامات شهری، چاپ ششم، دانشگاه تهران،
۲. حائری، محمدرضا (۱۳۳۳) "طراحی از کالبد شهر ایرانی". مجموعه مقالات سمینار تداوم حیات در بافت قدیم شهر های ایران، انتشارات دانشگاه علم و صنعت
۲. حسنی، کیانوش، بهاری نژاد، & مرجان. (۲۰۲۰). کاربرد توسعهٔ میان‌افزا در شناسایی عرصه‌های مداخله در بافت‌های شهری (نمونهٔ موردی: محدودهٔ تجریش منطقهٔ یک تهران). فصلنامه پژوهشی شهرسازی و معماری هویت محیط، ۱(۲)، ۷۰-۵۸
۳. رهنما، محمد رحیم (۱۳۳۳)، روش های احیای بافت قدیم و توسعه شهر، پایان نامه دکتری، دانشگاه تربیت مدرس، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری
۴. شوای فرانسواز، ۱۳۷۵، شهرسازی: از تخیلات تا واقعیات، ترجمه سید محسن حبیبی، تهران، دانشگاه تهران
۵. کلانتری، خلیل آباد، حسین و حسین حاتمی نژاد (۱۳۳۹). برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهر یزد: انتشارات فراگستر
۶. فلاکی، منصور. ۱۳۷۵، باززنده سازی بناها و شهرهای تاریخی، چاپ سوم، تهران، دانشگاه تهران
۷. مظفر فرهنگ، بهزادفر مصطفی و راست بین ساجد. "ارائه مدل مفهومی بهینه سازی متعامل شبکه جریان های سواره و پیاده شهری، گامی نوین در راستای برنامه ریزی تحقق پذیر جهت بازآفرینی بافت های تاریخی." ۲۳۵-۲۵۶
۸. مهندسین مشاور پردازاز، ۱۳۹۲، طرح بازنگری منطقه ۸ شهرداری شیراز
۹. هوشمندفر سپیده و مهین نسترن "برنامه ریزی استراتژیک جهت ساماندهی قسمتی از بافت فرسوده شهر ارومیه." ۶۱-۷۲
۱۰. Ansari.A.S, (2000), urban renewal and development, RAWAT publications, Japur and New Delhi
۱۱. Emtehani M.R, HN Nagendra, JAT and Neda Rafiee, International Journal of Environmental Sciences 1 (3), 173-17
۱۲. Jerry C. Namken and Galen W. Rapp (1997), Strategic Planning Handbook for Cooperatives, Cooperative Information Report 48, United States of Agriculture, USDA/RBS, 1-37
۱۳. Larsen, H.G., & Hansen, A.L. (2008). Gentrification—gentle or traumatic? Urban renewal policies and socioeconomic transformations in Copenhagen. *Urban Studies*, 45(12), 2429-2448.
۱۴. Lee, GKL, & Chan, EHW. (2006). *Effective approach to achieve sustainable urban renewal in densely populated cities*. Paper presented at the 1st International CIB Student Chapters Postgraduate Conference—Built Environment and Information Technologies. CIB Students Chapters, Turkey
۱۵. Lincher. M & Breznoscak. M, (2007), Urban Renewal through the Reconversion of the Historic Centre into a District Of Institutions and a Tourist Destination, Human Settlements and Socio- Cultural Environment , UNESCO International Seminar, 60,21-25.
۱۶. Mohammadi, J., Shafaghi, S., & Nouri, M. (2014). Analysis of spatial–physical structure-old texture of urban space in order to improve and repair (Case study: Dogonbadan old texture city). *Spatial Planning*, 4(2), 105-128.
۱۷. SIMERSON. Biron K. (2011), Strategic Planning: A Practical Guide to Strategy Formulation and Execution, Praeger, Santa Barbara, California



نوزدهمین کنفرانس ملی شهرسازی، معماری، عمران و محیط زیست

۱۸. Rafiee, Neda, and T. M. Mahesh. "Urban blight in historical centre of Shiraz city." *Global Journal of Current Research Vol 1.2* (2013): 77-84.
۱۹. Rafiee, Neda, et al. "The appropriate approach to renewal the historical center of Shiraz City, Iran." *New York Science Journal 5.12* (2012): 80-85.
۲۰. Webster, D.H. (1958). *URBAN PLANNING AND MUNICIPAL PUBLIC POLICY*. New York, Harper and Brothers.
۲۱. Rathor, A. (2003). *Slum Dwellers, Curse on Development*: Sarup & Sons.
۲۲. Dayal, P. (1991). *Housing development in India*: Prateeksha Publications.