



براتعلی خاکپور^۱، اکرم مهرورز^{۲*}

^۱دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه فردوسی مشهد

^۲دانشجو دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه فردوسی مشهد (نویسنده مسئول) smehrvarz2002@yahoo.com

عنوان: بررسی استراتژی های موثر در فرآیند احیاء بافت های فرسوده شهری با تاکید بر مشارکت مردمی (نمونه مورد مطالعه :قلعه آبکوه مشهد)

چکیده

امروزه در بسیاری از شهرهای کشور به دلیل افزایش جمعیت، مهاجرت های بی رویه و توسعه افقی شهر، عدم خدمت رسانی به هسته های قدیمی شهر و تمرکز فعالیت های اقتصادی و اجتماعی باعث شده است بافت قدیمی از نظر امنیتی، اجتماعی و اقتصادی با مشکلاتی جدی روبرو شود و به مرور زمان دچار فرسودگی گردد که این فرآیند به تدریج شهر را از درون ناکارآمد می سازد. محله آبکوه شهر مشهد نیز از جمله محدوده هایی است که از مشکلات بافت فرسوده رنج می برد.

جلب مشارکت مردمی در اقدامات مربوط به احیای بافتهای فرسوده از جمله مهمترین موضوعاتی است که از سوی مسئولین و مدیران شهری بایستی مورد توجه قرار گیرد. با توجه به گستردگی و پیچیدگی مسائل، بهترین گزینه برای بهبود محیط شهری بهره گیری از مشارکت مردمی است.

محله آبکوه یکی از هسته های اولیه شهر مشهد می باشد و دارای قدمتی تاریخی است. در این پژوهش سعی شده است به مهمترین مشکلات اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و .. بافت فرسوده آبکوه و همچنین به میزان مشارکت ساکنین پرداخته شود. روش تحقیق در این پژوهش تحلیلی - توصیفی می باشد و با استفاده از مدل SWOT سعی شده به تحلیل کلی محدوده مورد مطالعه دست بیابیم. همچنین نتایج این پژوهش نشان می دهد که در بافت موجود ناهنجاری های اجتماعی، عدم توانایی در نوسازی، مشکلات اقتصادی، پائین بودن درآمد ساکنین موجب گردیده که روزه روز بر مشکلات این بافت افزوده گردد و محدوده این بافت به مکانی مشکل دار و مشکل آفرین مبدل گردد، نهایتاً در تحلیل مدل SWOT به استراتژی تهاجمی SO دست یافتیم، لذا برنامه ریزی دقیق و همه جانبه باتکیه بر مشارکت مردم بومی جهت مداخله صحیح در بافت بسیار ضروری می باشد.

واژگان کلیدی: شهر مشهد، بافت فرسوده محله آبکوه، مشارکت مردمی، نوسازی.



تحولات زندگی شهرنشینی چند دهه اخیر بافت های قدیم را با مشکلات عدیده ای در ابعاد مدیریتی، اقتصادی، اجتماعی، کالبدی تأسیسات و تجهیزات شهری و سایر امکانات شهری مواجه ساخته است که همه این عوامل دست به دست هم داده و زمینه مناسبی را برای فرسودگی این بافت های با ارزش و تاریخی فراهم نموده است. (فلامکی، ۱۳۸۰، ۲۲۱) اگر چه این بافت در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکردهای منطقی و سلسله مراتبی بوده ولی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبود هایی شده و آنگونه که باید و شاید نمی توان جوابگوی نیاز ساکنین خود باشد. (حبیبی، ۱۳۸۵، ۳) بناهای درون این بافت ها به دلیل مشکلات ساختاری از حداقل کیفیت برای سکونت، برخوردار نبوده و به دلیل مسائل و مشکلات کالبدی و دسترسی؛ به راحتی نیز امکان اصلاح و نوسازی به شکل موردی ندارند (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶، ۱۸۱) شاید بتوان مسأله اصلی را در انتخاب و شیوه و رویکردی دانست که مدیریت شهری جهت مداخله در بافتهای شهری برگزیده است. امروزه از رویکرد برنامه ریزی مشارکتی به عنوان رویکردی مناسب جهت نوسازی بافت های فرسوده و نهایتاً توسعه پایدار شهری یاد می شود. «آنچه در این رویکرد شاکله اصلی را شکل می دهد اهمیت ایجاد و تقویت بستر های توسعه ای در مقیاس محلی بر پایه مشارکتهای درون زای مردمی است (نوروزی، ۱۳۸۷، ۱۵) اهمیت توجه به مواردی نظیر توجه به نظرات ساکنین در نوسازی، افزایش ظرفیتهای اجتماعی و نهادی آنها، توجه به ابعاد اقتصادی و ارتقاء ظرفیتهای اقتصادی پهنه، توجه به فرایندهای اجرایی و پیوند طرح با واقعیت (قابلیت عملیاتی) همپیوندی مسائل مختلف و در نهایت تحرک مردم ساکن و گروه های ذینفع - ذی نفوذ برای ارتقاء شرایط محیطی تماماً مواردی هستند که اهمیت اتخاذ رویکرد نوین استراتژیک در بازسازی و نوسازی و همچنین ضرورت آن را توجیه می نماید (خانی، ۱۳۸۷، ۱۲). لذا تأکید پژوهش حاضر دستیابی به یک روش اصیل، بومی، مشارکتی و متناسب با خواست محدوده مورد مطالعه می باشد که کمترین مقاومت را از سوی مردم به همراه داشته باشد زیرا مطابق آنچه بیان شد رضایت مردم را شرط لازم (نه کافی) عملیاتی شدن هدف نوسازی می باشد (گاروین، ۱۳۸۱، ۲۲). با توجه به آنچه ذکر شد در نوشتار حاضر با نگاهی عمیق به مشکلات و موانع نوسازی، راهکارهای رهایی از وضعیت موجود را تبیین نموده ایم. پس از آن با نگاهی گذرا بر مبانی نظری نوسازی و مشارکت مردمی، بحثی پیرامون زیرساخت ها، وضعیت تملک و در نهایت رویکرد جدید نوسازی محلات با مشارکت مستقیم مردم را مطرح نموده و در پی پاسخ به این مسأله کلی می باشیم که آیا ساکنین بافت فرسوده در نوسازی این بافت مشارکت داشته اند. در پایان به جمع بندی و نتیجه گیری پرداخته ایم.



مبانی نظری:

عوامل بستر ساز و زمینه ساز فرسودگی: ۱- عوامل و زمینه های اقتصادی (که از مهم ترین عوامل در تشدید روند فرسودگی این مناطق به شمار می رود) ۲- عوامل و زمینه های اجتماعی و فرهنگی . ۳- عوامل و زمینه های کالبدی ۴- عوامل و زمینه های زیست محیطی. ۵- عوامل و زمینه های حقوقی ۶- عوامل و زمینه های مدیریتی. (عندلیب، ۱۳۸۶، ۳۷)

شاخص های فرسودگی بافت شهری: کالبدی - فضایی ، مالکیت ، زیر ساختی ، اجتماعی، اقتصادی، نظام شبکه ، کارکرد، مدیریت شهری ، زیست محیطی . (مهین روستا، ۱۳۸۷، ۱۱۳۶)

ریشه یابی علل پایداری فرسودگی: ۱- فقدان سیاست های مدون و عدم یکپارچگی مدیریت شهر در رویارویی با نوسازی بافت های فرسوده ۲- شکاف فکری و نگرشی میان مدیریت طرح های نوسازی و جامعه مخاطبان ذی نفوذ و ذی نفع ۳- عدم برخورد علمی و به روز با پدیده نوسازی و متناسب با مسائل روز و شاخص های توسعه پایدار شهری ۴- رویکردهای مقطعی و سلیقه ای در مواجهه با بافت های فرسوده ۵- استفاده از تجربیات کشورهای گوناگون بدون در نظر گرفتن زمینه های بافت فرسوده کشور. ۶- عدم ضمانت قابل قبول برای اجرای قوانین و مقررات به دلیل ضعف کارشناسی در مراتب بالا دست قانون گذاری کشور. ۷- عدم هماهنگی میان سازمان های مربوط در امر احیای بافت های فرسوده. (عندلیب، ۱۳۸۶، ۱۷).

گونه های مداخله در بافت فرسوده :

مداخله در بافت فرسوده به منظور ایجاد تعادل میان توان های بالقوه و بالفعل یک بافت صورت می گیرد. بدین مفهوم که بتوان با مجموعه ای از اقدامات ، شرایط نابسامان را به سامان کرد. در یک بافت نسبت به گونه بافت طیف گسترده ای از مداخلات می تواند صورت گیرد، این گونه ها در دسته بندی های زیر قابل طبقه بندی است: ۱- بهسازی ۲- نوسازی ۳- بازسازی (شفائی، ۱۳۸۵، ۱۰)

نوسازی باز آفرینی هستی ها و معاصر سازی بافت و عناصر درونی آن را با حفظ ماهیت های شکلی (در ابعاد کالبدی) و همناخت با موازین زندگی نوین را (در ابعاد غیر کالبدی) در دستور کار دارد. بستر مداخله می تواند بافت شهری ، فضای شهری، مجموعه ها و بناها به تنهایی و یا در مجموع باشد. در نوسازی در نوسازی خدشه دار نشدن ارزش های کهن (چه فنون نوین به کار گرفته شده یانه) مجاز می باشد. دامنه فعالیت های نوسازی موارد زیر را شامل می شود: ۱- نو شدن ۲- توان بخشی ۳- تجدید حیات ۴- انطباق ۵- تبدیل و دگرگونی (حسینی، ۱۳۸۷، ۴۱)

انواع مداخله های شهری:

۱- **مداخله نوگرایانه:** با هدف ارتقای بهداشت و زیبایی و افزایش کارآیی به وجود آمد. ۲- **مداخله فرهنگ گرایانه:** این نگاه بر وجود فرهنگ (به عنوان جوهره اساسی فضا) در شکل دهی به بافت های کهن تأکید دارد و لذا بر از بین نبردن آنها تأکید می کند. ۳- **مداخله فرانوگرایانه:** که تلفیقی از مداخله نوگرایانه و مداخله فرهنگ گرایانه می باشد این نگاه معاصر سازی فضاهای کهن را لازمه زندگی امروزی می داند ولی مراقب است که کمترین آسیب ممکن به بافت کهن که آن را واجد ارزش های فرهنگی اما نامناسب برای زندگی امروز می داند، نرساند (سیدیان، ۱۳۸۷، ۷۱). ۴- **مداخله مردم گرایانه:** هدف آن، بالا بردن میزان مشارکت مردم در تغییرات ساماندهی فضایی شهر است. این نوع مداخله، مخاطبان اصلی هر نوع مداخله ای را مردم و ساکنان محدوده های مورد عمل می دانند. بنابراین قبل از هر گونه مداخله ای، باید به نظریه های مردم توجه داشت و پس از بررسی آنها، مداخله در بافت باید با همکاری مردم صورت گیرد. (حبیبی، مقصودی، ۱۳۸۴: ۱۷۳).

مشارکت و مدیریت مشارکتی:

موسسه تحقیقاتی ملل متحد برای توسعه اجتماعی مشارکت را کوشش های سازمان یافته برای افزایش کنترل بر منابع و نهادهای نظم دهنده در شرایط اجتماعی معین از سوی برخی از گروهها و جنبش هایی که تاکنون از حیثه اعمال چنین کنترلی محروم و مستثنی بوده اند تعریف می کند (غفاری، ۱۳۸۵: ۳۷). مشارکت فرایند آگاهانه تقسیم قدرت و منابع کمیاب و فراهم سازی فرصت برای رده های پایین جمعیتی جهت بهبود شرایط زندگی آنها عنوان کرده اند (ازکیا و غفاری، ۱۳۸۳: ۲۹۰). مشارکت شهروندی، فراهم آوردن فرصت هایی برای شهروندان است تا در فرآیند تصمیم گیری حکومتی یا برنامه ریزی، نقش ایفا کنند (Glass, 1979) مشارکت به معنای ریسک پذیر بودن و اعتماد کردن است. (Blackburn & Holland, ۱۹۹۸، ۱۷۰) اما مشارکت مطلوب، به گونه ای است که شهروندان را قادر می سازد تا تصمیمات و خروجی های برنامه ریزی را شکل دهند و در عین حال، سطح توانمندی اجتماعی و سیاسی آنها را افزایش می دهد (Laurian, 2004). امروزه آژانس های توسعه به مشارکت به عنوان مفهوم کلیدی توسعه تأکید می کنند و معتقدند که بدون مشارکت، توسعه پایدار به دست نخواهد آمد (Nikkhah and Redzuan, 2009, 172). در واقع توسل به مشارکت، نوعی کوشش برای رسیدن به شناخت درست از نیازهای واقعی و اهداف مطلوب و دستیابی به وفاق و همکاری عمومی در مسیر توسعه و عمران است (مهدیزاده، ۱۳۸۵، ۳۱۶). مشارکت در مدیریت شهری، بسیار اهمیت دارد چرا که رفاه و آسایش شهروندان باید هدف اصلی مدیریت شهری باشد و شهروندان زمانی که در این مدیریت، مشارکت داشته باشند، نیازها بهتر برآورده می شود (زیاری و همکاران، ۱۳۸۸، ۲۱۳). مهمترین دستاورد مشارکت در شهر را می توان، افزایش رضایتمندی مردم دانست. به طور کلی رضایتمندی به حالتی گفته می شود که در آن انتظارات و توقعات یک فرد در حد مطلوبی برآورده می شود (Dekker et al, 2007, 4). در این راستا، مدیریت مشارکتی و دخیل کردن افراد در تصمیم گیری های شهری، سبب توانمند سازی جوامع محلی، شفافیت در فرآیندهای تصمیم گیری، حل تعارضات، سازگاری و انعطاف پذیری دیدگاههای مختلف و افزایش سطح مقبولیت از طرف مردم محلی و افزایش ظرفیت و منابع گردیده (Almudi, 2008, 24) و در مجموع رضایتمندی بیشتر از عملکرد مدیریت شهری را در پی خواهد داشت. وجود مشکلات در سطوح مدیریتی و اجرایی شهر باعث گردیده این باور در میان صاحب نظران تقویت شود که تنها رهیافتی که می تواند در تأمین انواع نیازهای پیچیده و متغیر شهرهای امروزی، مؤثر و کارا باشد، برنامه ریزی و مدیریت مشارکتی است. مشارکت شهروندی از طریق افزایش قابلیت دید و ارتقاء ارزش برنامه ریزی در چشم شهروندان، پتانسیل توانمندسازی حرفه برنامه ریزی را داراست (Woltjer, 2002; Laurian, 2004). عمده ترین عامل تأمین مشارکت، آگاهی و علاقه مردم و حاکمیت فرهنگ تعلیم و همیاری در جامعه است. تا زمانی که نتوان مردم را به این باور و یقین کشاند که با مشارکت، تعاون و همیاری می توان به جامعه ای مرفه تر و سعادت مند تر دست یافت و تا زمانی که نتوان فرهنگ خود محوری و خود پسندی را در جامعه از میان برداشت، تأمین مشارکت مردم امکان پذیر نخواهد بود. (حسینی ۱۳۸۷، ۱۳۴) اعتماد سازی مقدمه واجب توسعه مشارکت است، توسعه مشارکت در حوزه های مختلف، از جمله فکر و اندیشه ی مخاطبین و ایجاد انگیزه در آن ها، با نشان دادن چشم انداز آتی سرمایه گذاری و ایجاد مرغوبیت در کالبد محله و با بالا بردن سطح خدمات شهری محله و ... صورت می پذیرد. (آیینی، ۱۳۸۶، ۲۱۱) مارشال نیز معتقد است در سوق دهی مردم به سوی مشارکت، اعتمادسازی دوطرفه بین مردم و مسئولین، نقش اساسی را بازی می کند (Marshal, 2004, 235) برنامه ریزان شهری معتقدند که مشارکت باعث می شود شهروندان نسبت به تصمیم گیری های شهری صورت گرفته در شهر، مسئولیت پذیر شوند (تقوایی و همکاران، ۱۳۸۸، ۲۳). آخرین نکته اینکه مردم باید مسئولیت بپذیرند که این خود باعث پایداری مشارکت می گردد (هر کس در مقابل حقی که دارد وظیفه ای نیز به عهده دارد که بایستی از عهده آن بر آید). مشارکت محلی در حال حاضر بعنوان کلیدی برای حل تعارض و توسعه پایدار تلقی می شود. (UN-HABITAT, 1976:1).

محورهای مشارکت مردم:

۱- اعتماد سازی ۲- نهاد سازی ۳- ظرفیت سازی. اگر چنین اهدافی تحقق یابد ما به توانمندسازی اجتماعات محلی نائل خواهیم آمد و این کار مستلزم کار صمیمانه و نزدیک در درون مردم است لذا حضور در محل اجرای پروژه و به خدمت گرفتن کارشناسان توانا در زمینه ایجاد ارتباط مردمی تا تحقق برنامه ها اجتناب ناپذیر است در این فرآیند برنامه ریزی برای مردم به برنامه ریزی با مردم تبدیل شود و شرکت های مجری نقش میانجی و تسهیل کننده را ایفا می نمایند. (حسینی، ۱۳۸۷، ۱۳۹) مزایای مشارکت را می توان در ارتقای کیفیت تصمیمات، به حداقل رساندن هزینه و تأخیر، ایجاد اتفاق نظر (اجماع)، افزایش سهولت اجرا، پرهیز از بدترین برخوردها، حفظ اعتبار و مشروعیت، پیش بینی نگرانی ها و گرایشات مردم، توسعه جامعه مدنی بر شمرده (جعفرپیشه و موسوی نسب، ۱۳۸۹، ۶۶). وقتی مشارکت را به عنوان فراگرد نیرومند سازی در نظر می گیریم مبتنی بر سه ارزش، سهمیم کردن مردم در اختیار و قدرت، راه دادن مردم برای نظارت بر سرنوشت خویش و بازگشودن فرصتهای پیشرفت به روی رده های زیرین جامعه خواهد بود. حاصل آن تسهیل در شنیدن صدای دیگران، احساس مالکیت کردن، از میان بردن حاشیه نشینی، نیرومند ساختن ناتوانان و در هم شکستن فرهنگ سکوت خواهد بود (طوسی، ۱۳۸۰: ۸).

معرفی محدوده مورد مطالعه:

قلعه آبکوه، پیش از توسعه فیزیکی شهر مشهد به شکل روستایی در فاصله ۶ کیلومتری غرب آن قرار داشته که در آغاز دهه ۶۰ با اجرای طرح تفصیلی به منظور پیوند قلعه بعنوان محله جدید شهر با محدوده مرکزی شهر مشهد، بافت قدیمی آن به وسیله احداث یک محور ارتباطی (خیابان دستغیب) از هم گسیخته شد و بافت به دو قسمت شمالی و جنوبی تقسیم شد متعاقب آن حاشیه این محور دستخوش تغییر و تحول شد در حالیکه بافت مسکونی پشت محور با تحول اندک از جریان توسعه جاماند و با شتاب بیشتری رهسپار فرسایش شده و بیش از پیش در تضاد و تعارض با حوزه های همجوار خویش از نظر کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و... قرار گرفت.

نظام کالبدی:

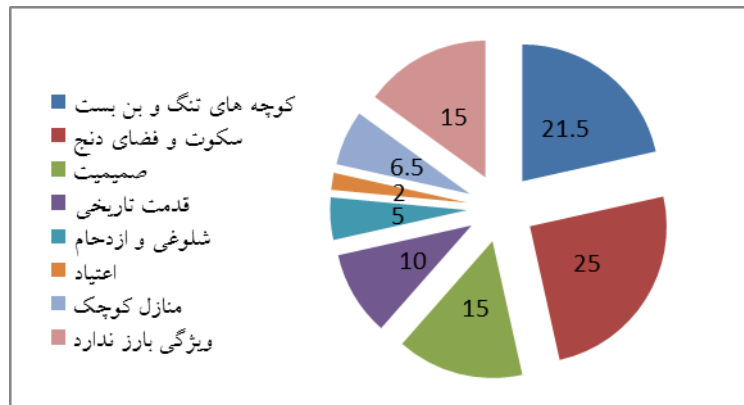
زمینه های کالبدی توجه به خصیصه های فیزیکی و ساختار متنوع پیکره شهر دارد. مباحث تحت پوشش زمینه های کالبدی در مقیاس های مختلف از تاکیده های استراتژیک و هویتی تا توجه به جزئیات تفصیل کالبد و فضا متغیر است. با توسعه بافت پیرامون محله آبکوه و رونق اقتصادی محلات و در ادامه بالا رفتن ارزش کالبدی ساختمان ها و سکونت افراد پر درآمد در بافت جدید شهر، وضعیت ناپهناجر کالبدی محله آبکوه بیشتر چهره نشان می دهد. در این نظام، بلوک بندی، دانه بندی قطعات، توده گذاری و ارتفاع ساختمان، لفاف ساختمانی، سطح اشغال توده، تراکم ساختمانی، قدمت و کیفیت ابنیه و تیپولوژی مسکن و گونه معماری و نحوه ترکیب توده و فضا بررسی شده است. به طور کلی محله آبکوه دارای بافتی روستایی می باشد، که خصوصیات خاص خود را بدنبال دارد. بانگاهی گذرا به بلوک بندی و وضعیت گذرهای ارتباطی، می توان بافت ارگانیک و بی نظم کوچه ها و شبکه معابر و همچنین تفکیک نامنظم قطعات را مشاهده نمود. البته این بی نظمی در قسمت های میانی بافت بیشتر و در حاشیه های آن بدلیل تبعیت از بافت پیرامونی کمتر شده است. معهدا گذرهای درون بافت عمدتاً جهت عبور پیاده و گاری و با عرض کم و با پیچ و خم زیاد، شکل گرفته است. محل تقاطع گذرها بدون عقب نشینی و ورودی منازل مسکونی به گذرها بلافاصله از سطح خیابان و بدون

حریم جهت پیاده رو تعبیه شده است. دانه بندی بافت نیز یکی از عوامل متمایز کننده محدوده پیشنهادی با محیط پیرامونی آن است، به طوری که محدوده پیشنهادی دارای بافتی ریزدانه در مقایسه با محیط اطراف می باشد. همانطور که در جدول زیر ملاحظه می شود بیشترین فراوانی در دانه بندی قطعات مربوط به گروه مساحت ۵۰-۱۰۰ می باشد که حدود ۴۰٪ قطعات محدوده را شامل می شود و در این میان قطعات تا ۷۵ مترمربع بیشترین تعداد را به خود اختصاص داده اند. در رده دوم که ۲۵٪ را شامل می شود قطعات ۱۰۰-۱۵۰ متر می باشد که این نکته بیانگر ریزدانه بودن قطعات درون بافت می باشد که عمدتاً به کاربری مسکونی و تجاری اختصاص دارد. علاوه بر این ذکر این نکته که قطعات تفکیکی دارای عرض کم و طول نسبتاً زیاد و به صورت نامنظم شکل گرفته اند در ریخت شناسی بافت حائز اهمیت می باشد.

جدول شماره ۱- دانه بندی قطعات حوزه مداخله

دانه بندی	تعداد	درصد
۰-۵۰	۲۶۴	۱۳,۹
۱۰۰-۵۰	۷۵۷	۳۹,۷
۱۵۰-۱۰۰	۴۷۶	۲۵,۰
۲۰۰-۱۵۰	۱۹۸	۱۰,۴
۲۵۰-۲۰۰	۱۲۴	۶,۵
۳۰۰-۲۵۰	۴۵	۲,۴
۴۰۰-۳۰۰	۲۰	۱,۰۵
۵۰۰-۴۰۰	۱۳	۰,۷
۵۰۰ به بالا	۹	۰,۴۷
مجموع	۱۹۰۶	۱۰۰

نمودار شماره ۱- ویژگی های محله



جدول شماره ۲- علت فرسودگی بافت

ردیف	علت	درصد
۱	بافت فرسوده نیست	
۲	وضعیت اقتصادی مالکین	
۳	عدم وجود سند و اعتبارنامه قانونی	۲۱,۶
۴	عدم برنامه های شهری کارآمد	۱۱,۶
۵	تنگی کوچه ها	۴۰
۶	ساخت و سازهای غیر مجاز	۱۳,۵



۱۳,۳	فقدان استانداردهای ساختمانی و عدم نظارت مدیریت شهری بر ساخت و سازها	۷
	تعداد زیاد ورثه ها	۸
100.0	مجموع	

تعداد جمعیت محدوده مورد مطالعه بر اساس آمارسال ۱۳۸۵ (جزو منطقه یک آماری) ۸۳۵۰ نفر می باشد که تعداد ۴۲۰۳ نفر آن را مرد و ۴۱۴۷ نفر دیگر زن می باشد .

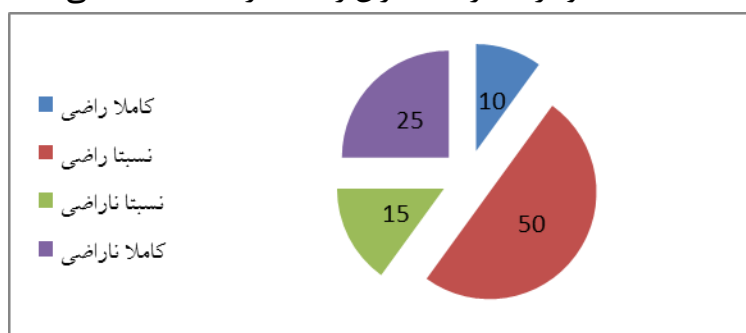
جدول شماره ۳- جمعیت محدوده مداخله در سال ۱۳۸۵

درصد	تعداد	
50.3	4203	جمعیت مرد
49.7	4147	جمعیت زن
91.0	7602	جمعیت بالای ۶ سال
100	8350	جمعیت کل

جدول شماره ۴- میزان رضایت از امنیت اجتماعی

درصد		ردیف
10.0	کاملا راضی	۱
50.0	نسبتا راضی	۲
15.0	نسبتا ناراضی	۳
25.0	کاملا ناراضی	۴
100.0	مجموع	

نمودار شماره ۲- میزان رضایت از امنیت اجتماعی

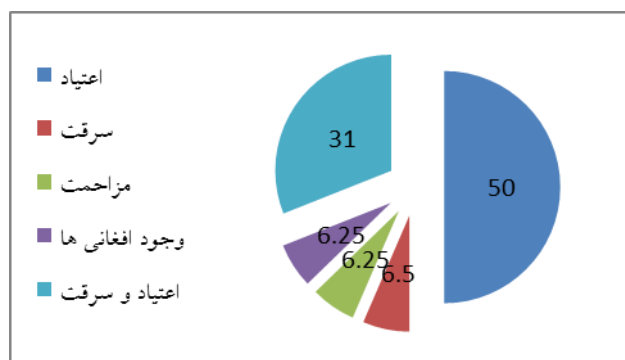


همانگونه که نتایج جدول شماره ۴ و نمودار شماره ۲ نشان می دهد اهالی ساکن در بافت از امنیت اجتماعی مطلوبی برخوردار نبوده و این بحث لزوم وجود یک مدیریت مطلوب در بافت را تشدید می نماید. از سویی وجود معضلات اجتماعی و نا امنی در محدوده بافت کار مدیریت را دشوار تر می نماید .

جدول شماره ۵: عامل ناامنی

ردیف	درصد	
۱	50	اعتیاد
۲	6.5	سرقت
۳	6.25	مزاحمت
۴	6.25	وجود افغانی ها
۵	31	اعتیاد و سرقت
	100.0	مجموع

نمودار شماره ۳- عوامل ناامنی



نتایج حاصل از جدول فوق الذکر مهم ترین عوامل ناامنی در محدوده بافت را نشان داده و نمودار مربوطه نیز به وضوح این عوامل را به تصویر می کشد. همانگونه که مشاهده می شود اعتیاد و مواد مخدر در منطقه درصد بالایی را به خود اختصاص داده است. (فرنهاد، ۱۳۹۰، ۳۴۰ - ۳۰۰)

جمع بندی:

ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (IFE) ۱

پس از شناسایی نقاط قوت و ضعف، آنها را در ماتریس مخصوص قرار داده و به ترتیب مراحل زیر طی گردید:

- قوتها و ضعفهای شناسایی شده به ترتیب فهرست شد.

- به هر کدام از آنها از صفر تا یک ضریب داده شد؛ بطوریکه حاصل مجموع ضرایب عدد ۱ شود.

- به هر کدام از عوامل از ۱ تا ۴ نمره داده شد: (۱ برای ضعف اساسی، ۲ برای ضعف عادی، ۳ برای قوت عادی و ۴ برای قوت بسیار بالا)

- جهت تعیین نمره نهایی، ضریب هر عامل در نمره آن ضرب گردید

¹.Internal Factor Evaluation (IFE) matrix



- مجموع نمره های نهایی محاسبه شد تا نمره نهایی عوامل داخلی مشخص شود. (جمع نمره نهایی باید بین ۱ تا ۴ بدست آید)

جدول شماره ۶: ماتریس داخلی داخلی (FIE) - نقاط قوت محله آبکوه شهر مشهد

نمره نهایی	نمره	ضریب	عوامل اصلی داخلی نقاط قوت	
0.06	۳	۰,۰۲	وجود انگیزه های خود اشتغالی در محدوده	نظام اجتماعی - اقتصادی
0.09	۳	۰,۰۳	وجود دلیلی چون جنبه های تاریخی و نسلی از نظر ۵۰ درصد از ساکنان برای ادامه سکونت در آبکوه	
0.09	۳	۰,۰۳	وجود تمایل و توان مالی برای نوسازی و بهسازی واحد مسکونی برای ۴۰ درصد از ساکنین	
0.06	۳	۰,۰۲	جوان بودن جمعیت موجود در بافت.	
0.06	۳	۰,۰۲	وجود پایگاههای مذهبی به عنوان عامل تحکیم بخش انسجام اجتماعی (مسجد رضوی ، حسینیه بنی هاشم)	
0.12	۴	۰,۰۳	وجود حس مشارکت در درون محله .	
0.08	۴	۰,۰۲	تمایل ۷۰ درصد از ساکنین به ادامه سکونت در محدوده (۳۰ درصد تمایل بسیار زیاد و ۴۰ درصد تمایل زیاد دارند	
0.06	۳	۰,۰۲	وجود شخصیتهای قابل اعتماد و دارای شخصیت کاریزما.	
0.06	۳	۰,۰۲	حضور ساکنان و بازماندگان تاریخی محله و وجود حس قوی تعلق به مکان .	
0.09	۳	۰,۰۳	وجود روابط اجتماعی محکم و ریشه دار و انسجام اجتماعی قوی میان مردم.	
0.03	۳	۰,۰۱	موقعیت مکانی محله در رابطه با ارزش زمین	
0.03	۳	۰,۰۱	وجود گشایشهای فضایی و امکان تبدیل آن ها به فضاها شهری.	
0.08	۴	۰,۰۲	وجود مساجد و حسینیه های موجود به عنوان گره و مراکز حیات شهری (تلاقی مسیرها و تمرکز فعالیت)	
0.03	۳	۰,۰۱	پایین بودن میزان نفوذ پذیری همگانی و ایجاد فضاها محلی	
0.03	۳	۰,۰۱	تنوع و عدم یکنواختی بافت	
0.12	۴	۰,۰۳	وجود تشکیلات در سطح ملی در رابطه با بافت های فرسوده و مسئله دار شهری	
0.03	۳	۰,۰۱	وجود افراد آشنا با خصوصیات کالبدی و فضایی محدوده فوق در بخش های مختلف سیستم مدیریت شهری	نظام مدیریتی و قانونی
0.03	۳	۰,۰۱	جود سند ملی توانمندسازی بافت های فرسوده و راهکارهای مدیریتی و قانونی آن	
0.03	۳	۰,۰۱	توجه به بافتهای فوق و ارائه محدودیت زمانی در رفع مشکلات آنها در قانون برنامه چهارم توسعه کشور	
0.03	۳	۰,۰۱	ارائه امکان برخورداری از خدمات آبرسانی ، برق و گاز و تلفن در محدوده	
0.03	۳	۰,۰۱	جدید بودن نسبی سیستم لوله کشی گاز	ویژگی های نظام زیرساخت ها
0.09	۳	۰,۰۳	وجود آیین نامه های اجرایی برای تاسیسات شهری	
0.06	۳	۰,۰۲	وجود مسیر پیاده و دوچرخه در معابر اصلی پیرامون محدوده	
0.03	۳	۰,۰۱	ظرفیت کافی در برخی از تقاطع ها	ویژگی های نظام حرکت و دسترسی
0.06	۳	۰,۰۲	عدم امکان پارک وسایل نقلیه در کوچه های محلی	
0.06	۳	۰,۰۲	تراکم ایستگاه های اتوبوس خطوط اتوبوسرانی در اطراف و درون محدوده زیاد است	



0.06	۳	۰,۰۲	امکان دسترسی راحت به دیگر نقاط شهر از نظر ۸۰ درصد از ساکنین	محیط پایداری نظام
0.12	۴	۰,۰۳	در محدوده به دلیل تنگی معابر سفر پیاده پراهمیت است	
0.06	۳	۰,۰۲	عدم استفاده عبوری از شبکه معابر محلی	
0.03	۳	۰,۰۱	عرض مناسب پیاده ها	
0.03	۳	۰,۰۱	سرانه مالکیت کم وسایل نقلیه	
0.06	۳	۰,۰۲	وجود پهنه های مناسب سبز و باز موجود در حوزه بلافصل	
0.08	۴	۰,۰۲	پایین بودن میزان نفوذ پذیری همگانی و ایجاد فضاهای محلی.	نظام همگانی عرصه
0.03	۳	۰,۰۱	وجود گشایشهای فضایی در محدوده و امکان تبدیل آن ها به عرصه های همگانی	
0.06	۳	۰,۰۲	برقراری نظام مرکز محله خطی به صورت خودرو.	
0.09	۳	۰,۰۳	وجود برخی فضاهای باز مناسب برای ایجاد فضاهای شهری.	نظام عملکردی فعالیتی
0.08	۴	۰,۰۲	توزیع مناسب کاربری مذهبی به عنوان نقاط تمرکز و تجمع محله.	
0.08	۴	۰,۰۲	عدم کمبود در بخش خدمات تجاری، فرهنگی و مذهبی و همچنین بهداشتی درمانی در محله آبکوه از نظر ۹۰ درصد از ساکنین	
0.08	۴	۰,۰۲	ارزیابی مطلوب از نظر ۸۵ درصد از ساکنین آبکوه در میزان پاسخگویی محله به نیازهای روزمره	
0.06	۳	۰,۰۲	تجمع نسبی کاربریهای ناسازگار محله در قسمت جنوب غربی از دیدگاه سهولت در ساماندهی آن	
0.03	۳	۰,۰۱	وجود نشانه های محلی در بافت محدوده	نظام فضایی ادراکی
0.03	۳	۰,۰۱	تناسبات انسانی مناسب در برخی از معابر و ایجاد محصوریت فضایی مناسب	
0.06	۳	۰,۰۲	شبکه سبز معابر پیرامون با بدنه محدوده مداخله ارتباط تنگاتنگی دارد	
0.03	۳	۰,۰۱	در محدوده بلافصل پهنه های سبز و باز وجود دارد	
2.61		۰,۸		جمع

ادامه جدول ۷: ماتریس عوامل داخلی (FIE) - نقاط ضعف محله آبکوه شهر مشهد

نمره نهایی	نمره	ضریب	عوامل اصلی داخلی	اقتصادی و اجتماعی - های و تربیتی
			نقاط ضعف	
0.01	۱	۰,۰۱	وجود رفتارهای نابهنجار و کجرو در نقاط مشخصی از محله	
0.04	۲	۰,۰۲	پایین بودن نسبی سطح سواد	
0.04	۲	۰,۰۲	بالا بودن نسبی تراکم نفر در اتاق و همچنین خانوار در واحد مسکونی	
0.02	۲	۰,۰۱	بالا بودن میزان کلی تراکم در محدوده	
0.01	۱	۰,۰۱	ناپایداری مشاغل ساکنان محله	
0.01	۱	۰,۰۱	بالا بودن میزان بیکاری	
0.01	۱	۰,۰۱	پایین بودن سطح حقوق و دستمزد ساکنان به دلیل سواد و مهارت کمتر	
0.04	۲	۰,۰۲	بالا بودن نسبی بار تکفل	



0.04	۲	۰,۰۲	پایین بودن نسبی قیمت اراضی در مقایسه بامحدوده های بلافصل و فراگیر	نظام حرکت و دسترسی
0.01	۱	۰,۰۱	نامشخص بودن موضوع مالکیت زمین در محدوده و برخورد چند گانه در پاسخگویی به ساکنان جهت صدور اعتبار نامه	
0.04	۲	۰,۰۲	پایین بودن میزان اجاره بها در درون بافت.	
0.02	۲	۰,۰۱	عدم رضایت اکثریت ساکنین از امنیت اجتماعی آبکوه	
0.01	۱	۰,۰۱	وجود اعتیاد به عنوان مهمترین عامل نا امنی از نظر ۶۵ درصد از ساکنین	
0.02	۱	۰,۰۲	عدم تمایل ۴۰ درصد از ساکنین برای نوسازی و بهسازی واحد مسکونی	
0.04	۲	۰,۰۲	تفاوت در خرده فرهنگهای ساکنان محله به دلیل تفاوت در خاستگاه اجتماعی آنان .	
0.01	۱	۰,۰۱	وجود رفتارهای نابهنجار و کجرو در نقاط مشخصی از محله	
0	۱	۰,۰۰	ظرفیت ناکافی برخی تقاطع ها.	
0.01	۱	۰,۰۱	عدم وجود سلسله مراتب راهها در محدوده .	
0.04	۲	۰,۰۲	تداخل سواره و پیاده .	
0.04	۲	۰,۰۲	بافت ارگانیک محدوده .	
0	۱	۰,۰۰	عدم وجود پارکینگ در منازل و استفاده از گشودگیها، معابر و میدانهای درون بافت محدوده برای پارک اتومبیل.	
0.01	۱	۰,۰۱	سطح پایین استفاده از دوچرخه (تنها ۷ درصد از ساکنین برای سفرهای درون شهری)	
0.01	۱	۰,۰۱	۵۵ درصد از ساکنین آبکوه برای پارک اتومبیل در محله فضای کافی ندارند	
0	۱	۰,۰۰	عدم دسترسی وسایل حمل و نقل اضطراری و وسایل جمع آوری زباله در قسمت هایی از محله به علت عرض کم معابر	
0.01	۱	۰,۰۱	عدم ایمنی پیاده روها از نظر ۵۰ درصد از ساکنین در محله	
0	۱	۰,۰۰	پوشش نامناسب ، روشنایی ناکافی و وجود موانع فیزیکی در پیاده روها	
0.01	۱	۰,۰۱	اشغال پیاده رو ها توسط وسایل نقلیه موتوری و یا برخی از مغازه ها	
0.01	۱	۰,۰۱	عدم خوانایی بافت.	نظام فرم کالبدی
0.01	۱	۰,۰۱	شکل ارگانیک و به هم پیچیده بافت محدوده مداخله	
0	۱	۰,۰۰	عدم هماهنگی در نحوه جرم گذاری قطعات.	
0.01	۱	۰,۰۱	طول زیاد معابر بن بست و نسبت نامناسب طول به عرض.	
0.01	۱	۰,۰۱	فرسودگی بافت و درصد بالای ساخت و ساز باقدمت ۲۰ سال به بالا	
0	۱	۰,۰۰	ناخوانا بودن دروازه های ورود به بافت محدوده مداخله.	
0.01	۱	۰,۰۱	ریز دانه بودن قطعات به طوریکه ۴۰درصد از قطعات مساحت بین ۵۰-۱۰۰ دارند	
0.01	۱	۰,۰۱	پایین بودن میزان نفوذ پذیری.	
0.01	۱	۰,۰۱	محدوده به شدت درونگرا است	
0.04	۲	۰,۰۲	تناسبات نامناسب طولی و عرضی قطعات	
0.04	۲	۰,۰۲	سطح اشغال نامناسب قطعات	
0.04	۲	۰,۰۲	عدم وجود نماسازی در بدنه ها	
0.04	۲	۰,۰۲	وجود انواع ناامنی داخل بافت به دلیل عدم وجود کریدورهای بادید واضح و مشخص	
0.04	۲	۰,۰۲	کمبود مبلمان شهری در داخل محله استقرار نامناسب مبلمان شهری در محور دستغیب	
0.1	۱	۰,۱	عدم هماهنگی مبلمان شهری موجود در محور دستغیب	
0.01	۱	۰,۰۱	تظاهر بیرونی نامناسب لبه های جداکننده بافت در قسمتهای مختلف بجز حاشیه خیابان آپادانا	
0.01	۱	۰,۰۱	متنوع و ناهمگون بودن چراغ ها و سیستم روشنایی موجود در محور دستغیب	
0.01	۱	۰,۰۱	ساخت و ساز غیرمجاز و بدون نظارت.	
0.01	۱	۰,۰۱	ترکیب نامناسب مبلمان شهری بایکدیگر (تابلوهوا ،صندوق صدقات و ...)حاقات در نماها	
0	۱	۰,۰۰	دید مستقیم به درون معابر محدوده مداخله بسیار محدود است.	
0.01	۱	۰,۰۱	عدم اجازه دید عمومی به داخل بافت توسط کوچه های کم عرض و باریک	
0.01	۱	۰,۰۱	فقر فضاهای سبز عمومی و عناصر طبیعی	
0.01	۱	۰,۰۱	عدم تحقق کاربریهای بهداشتی درمانی و فضای سبز پیش بینی شده در طرح تفصیلی	



0	۱	۰,۰۰	وجود کاربریهای نا متعارف و کاملاً ناسازگار در درون بافت در حدود ۲۷٪ از کاربریهای غیر مسکونی .	همگانی نظام عرضه های
0.01	۱	۰,۰۱	عدم وجود فضاهای فرهنگی ، و هنری و ورزشی برای استفاده ی عمومی در محله.	
0.01	۱	۰,۰۱	در محدوده مداخله برای استفاده از فضا بین عملکرد سکونت و انبار رقابت نابرابری وجود دارد	
0	۱	۰,۰۰	وجود کمبود در بخش خدمات تفریحی و فراغتی از نظر ۵۵ درصد از ساکنین	
0	۱	۰,۰۰	وجود کاربری های ناسازگار با سکونت (۳۰ درصد از ساکنین تعمیرگاه های اطراف فرهاد را به عنوان کاربری های ناسازگار با سکونت در آبکوه معرفی می کنند)	همگانی نظام عرضه های
0.01	۱	۰,۰۱	عدم وجود مبلمان شهری مناسب برای ساکنین در محدوده آبکوه	
0.02	۲	۰,۰۱	اشغال شدن میدانگاه ها و گشودگیهای درون بافت توسط اتومبیلها.	
0.02	۲	۰,۰۱	درونگرایی و انزوای بیش از حد محدوده.	
0	۲	۰,۰۰	محدوده در پهنه با آلودگی بالا و نیازمند ارتقای سطح پایداری قرار گرفته است.	زیست نظام پایداری
0.02	۲	۰,۰۱	وجود چاههای جذبی برای فاضلاب خانگی.	
0	۱	۰,۰۰	جمع آوری زباله به صورت نامناسب.	
0.01	۱	۰,۰۱	عدم وجود برنامه جمع آوری فاضلاب در محدوده به دلیل شکل ارگانیک آن	
0.01	۱	۰,۰۱	انباشته شدن آبهای سطحی در کوچه ها و معابر	محیط نظام زیر ساخت ها
0	۱	۰,۰۰	وجود چاههای جذبی برای فاضلاب خانگی	
0.01	۱	۰,۰۱	جمع آوری آبهای سطحی معابر باچاههای به فاصله ۱۰ تا ۱۵ متر	
0.01	۱	۰,۰۱	جمع آوری زباله به صورت نامناسب	
0.01	۱	۰,۰۱	ناهمگونی لوله کشی ها و انشعابات باتوجه به نامناسب بودن معابر و مصرف کننده ها	
0.02	۲	۰,۰۱	عدم رعایت حریم مناسب برای شبکه برق به دلیل ساخت و سازهای بدون مجوز	
0.04	۲	۰,۰۲	طولانی بودن فیدرهای فشار ضعیف و پایین بودن مقطع سیم و در نتیجه افت ولت در شبکه و سیستم ضعیف روشنایی معابر	
0.04	۲	۰,۰۲	استفاده از توری ها و سیم خاردار برای علمکهای گاز	
0.04	۲	۰,۰۲	لوله کشی غیر استاندارد گاز در برخی منازل مسکونی یا سایر کاربریها در محدوده	
0.04	۲	۰,۰۲	وجود بناهای قدیمی بامصالح غیر استاندارد به عنوان یک تهدید در صورت بروزحوادث یا بالابای طبیعی	
0.02	۲	۰,۰۱	استفاده غیر مجاز از نیروی برق در محدوده	
0.02	۲	۰,۰۱	عدم وجود تاسیسات اطفاء حریق باتوجه به شرایط وضع موجود	
0.02	۲	۰,۰۱	عدم برخورداری منازل از سیستم های ایمنی در اطفاء حریق	
0.01	۱	۰,۰۱	عدم وجود برنامه جمع آوری فاضلاب در محدوده به دلیل شکل ارگانیک آن	
0.01	۱	۰,۰۱	هدایت آبهای سطحی در بام بر روی تاسیسات موجود	



0.01	۱	۰,۰۱	عدم رعایت حرائم شبکه های زمینی	مدیریتی و قانونی
0.04	۲	۰,۰۲	عدم وجود ضوابط و مقررات خاص بافت های مسئله دار.	
0.04	۲	۰,۰۲	عدم تطابق بین وظایف و مسئولیتهای متنوع شهرداریها با مجموعه امکانات و اختیارات قانونی آنها.	
0.01	۱	۰,۰۱	عدم وجود اطلاعات کافی از شرایط وضع موجود در سیستم مدیریتی .	
0.01	۱	۰,۰۱	تعدد مراکز پاسخگویی خدمات و عدم مدیریت یکپارچه شهری	
0.01	۱	۰,۰۱	نامشخص بودن موضوع مالکیت زمین در محدوده و برخورد چند گانه در پاسخگویی به ساکنان جهت صدور اعتبار نامه	
1.46		۰,۹۹		جمع

– ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (EFE) ۲

برای فرصت‌ها و تهدیدها نیز مراحل شبیه مرحله قبل طی گردید ، تنها فرق آن با مرحله قبل در روش نمره دادن به هر یک از عوامل است. نمره داده شده نشان‌دهنده واکنش سازمان(شهرداری و شورای شهر)به هر کدام از تهدیدها و فرصت‌هاست. نمره‌گذاری این عوامل به قرار زیر بوده است:

عدد ۱ برای واکنش ضعیف، عدد ۲ برای واکنش عادی، عدد ۳ برای واکنش خوب، عدد ۴ برای واکنش خیلی خوب می باشد. در پایان نیز هر کدام از ضرایب در نمره مربوطه ضرب گردید تا نمره نهایی بدست آید. بدیهی است که جمع نمره نهایی حاصل این ماتریس نیز در ماتریس IE استفاده می‌شود.

جدول شماره ۸ : ماتریس داخلی خارجی (EFE) راهبرد بافت فرسوده محله آبکوه شهر مشهد

عوامل اصلی بیرونی	ضریب	نمره	نمره نهایی	
فرصت				
تمایل به واگذاری زمین به قیمت توافقی به شهرداری و جابجایی از محل برای حدود ۲۵ درصد از ساکنین	۰,۰۳	۳	0.09	نظام اجتماعی اقتصادی
وجود کارکردهای تجاری بانقش ناحیه ای و حتی فرا منطقه ای	۰,۰۲	۲	0.04	نظام کالبدی
وجود سلسله مراتب فضایی و انواع عرصه های خصوصی – نیمه عمومی و عمومی	۰,۰۲	۲	0.04	
به لحاظ ارتفاعی، بافت محدوده از محیط پیرامون خود کم ارتفاعتر است.	۰,۰۳	۲	0.06	
وجود نهادها و سازمانهای حمایت کننده از اقشار کم درآمد. (کمیته امداد ، سازمان بهزیستی و وزارت رفاه)	۰,۰۱	۲	0.02	نظام مدیریتی و قانونی
توجه به NGO ها و سایر دستگاههای غیر دولتی در ایفای نقش مدیریتی	۰,۰۲	۲	0.04	
توجه و حمایت شورای اسلامی شهر مشهد برای بافت فوق و بافتهایی از این دست	۰,۰۲	۳	0.06	
تمایل شهرداری در ایجاد و ساختار تشکیلاتی عمومی مردمی در تهیه ، تصویب و اجرای طرح.	۰,۰۲	۳	0.06	



0.06	۳	۰,۰۲	بازدید و کنترل دائمی از ایستگاه حفاظت کاتریک منطقه توسط مأمورین	نظام زیر ساخت ها
0.06	۳	۰,۰۲	اعلام ، آمادگی نیروهای مسئول در اداره آتشنشانی در حل مقطعی مشکل حوادث در محدوده باتوجه به شرایط موجود	
0.09	۳	۰,۰۳	اعلام آمادگی ساکنین محدوده در صورت برخورداری از دانش لازم در نگهداری از تاسیسات	
0.09	۳	۰,۰۳	طراحی شبکه جمع آوری فاضلاب در سطح شهر مشهد	
0.06	۳	۰,۰۲	عدم وجود افت فشار آب علی رغم ناهمگونی شبکه آب بدلیل ارتفاع کم بناها	
0.06	۳	۰,۰۲	استفاده از اتوبوس برای سفرهای درون شهری برای ۲۵ درصد از ساکنین	نظام دسترسی حرکت و
0.06	۲	۰,۰۳	ظرفیت مناسب شبکه در برخی از بخشهای خیابان شریانی	
0.08	۲	۰,۰۴	دسترسی به خطوط ۱ و ۳ مترو با فاصله ۱/۵ کیلومتری	
0.06	۲	۰,۰۳	دسترسی به خطوط اتوبوسرانی تندرو با فاصله ۱/۲ کیلومتری	
0.06	۲	۰,۰۳	وجود نهادها و هیاتهای مذهبی در محله و فعال بودن آنها	نظام عرصه های
0.04	۲	۰,۰۲	وجود پایگاههای مذهبی به عنوان عرصه های حضور همگانی (مسجد رضوی ، حسینیه بنی هاشم و ...	
0.06	۳	۰,۰۲	وجود ۵۹٪ از کاربریهای حاشیه ای محور دستغیب با عملکرد ناحیه ای و منطقه ای.	
0.06	۳	۰,۰۲	جاذبه فعالیتی و عملکردی حوزه بلافصل در سطح شهر	نظام فعالیتی عملکردی
0.04	۲	۰,۰۲	مقیاس عملکردی منطقه ای و فرامنطقه ای تعداد زیادی از کاربریهای موجود در حوزه بلافصل	
0.06	۲	۰,۰۳	پهنه فعالیتی و مختلط پیشنهاد شده برای محدوده مداخله و پیرامون آن	
0.12	۳	۰,۰۴	مساجد و حسینیه های موجود به عنوان عرصه های عمومی	
0.06	۲	۰,۰۳	فرصت ایجاد یک نشانه در مقیاس شهر یا منطقه در آبکوه	نظام ادراکی فضایی و
0.09	۳	۰,۰۳	مسیرهای پیاده و دوچرخه از کنار محدوده مداخله عبور می کنند.	
1.62		۰,۶۵		جمع

ادامه جدول شماره ۸ :

نمره نهایی	نمره	ضریب	عوامل اصلی بیرونی نقاط تهدید	
0.04	۲	۰,۰۲	بی تفاوتی محیطی خصوصاً در میان مستاجران و مهاجران	اقتصادی- فرهنگی های اجتماعی
0.04	۲	۰,۰۲	عدم اطمینان به برنامه های اجرایی تصمیم گیران و تصمیم سازان	
0.01	۱	۰,۰۱	عدم نظارت شهرداری بر ساخت و سازها	
0.04	۲	۰,۰۲	وجود مهاجران خارجی (به ویژه افغانی)	
0.01	۱	۰,۰۱	عدم پیوستگی شبکه پیاده و قطع آن توسط راه های شریانی بدون	نظام حرکت

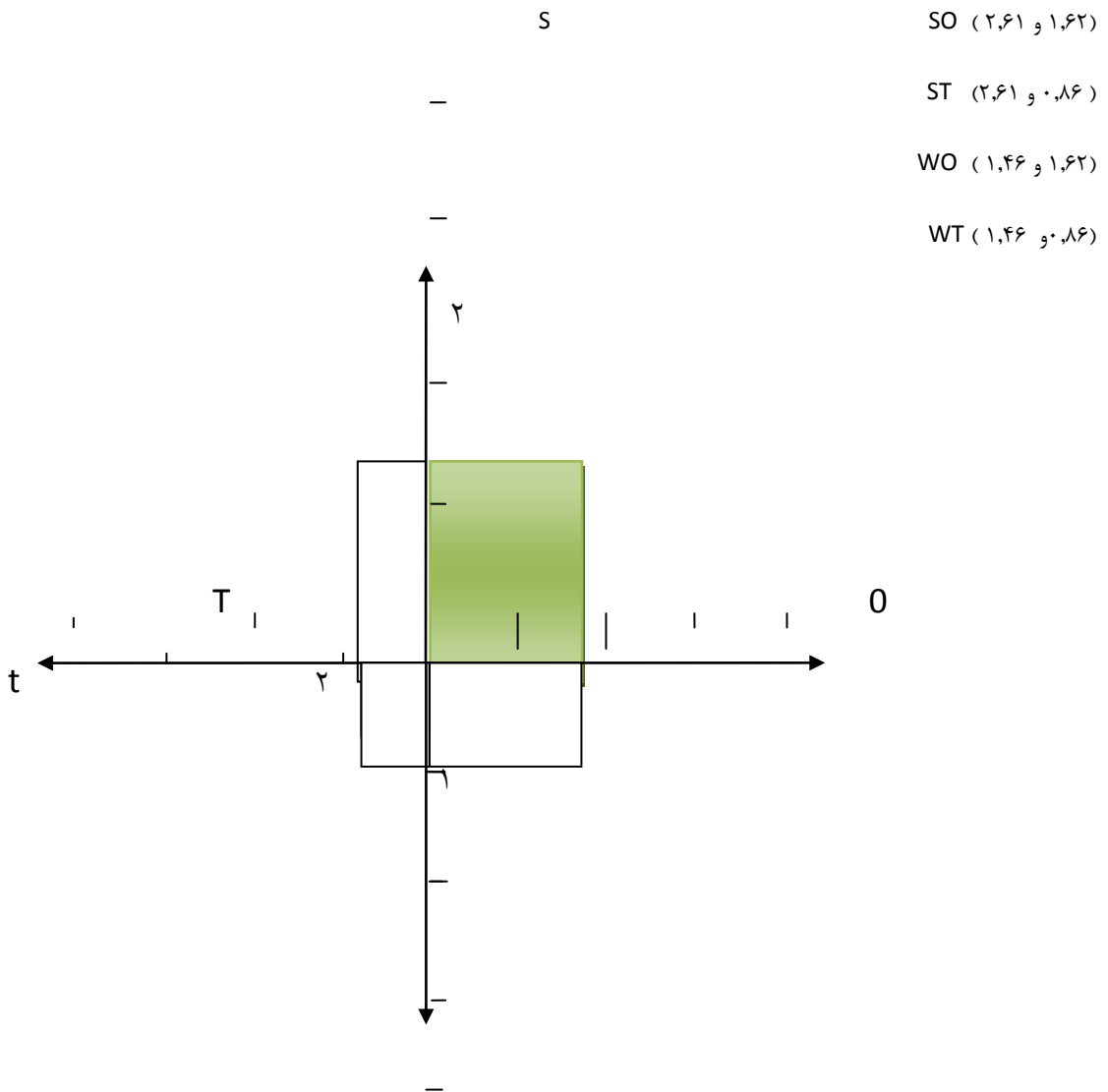


0.01	۱	۰,۰۱	نبود محل مناسب بارگیر و بارانداز	کابندی
0.01	۱	۰,۰۱	اختلال دسترسی و خدمات در مسیر شریانی	
0.01	۱	۰,۰۱	عدم پیوستگی کالبدی بابافت پیرامون.	نظام فرم
0.01	۱	۰,۰۱	آشفته بودن سیمای شهری.	
0.02	۱	۰,۰۲	عدم تعریف گره های اجتماعی ، دروازه های اصلی و ورودی	نظام فضایی و ادراکی
0.04	۲	۰,۰۲	نشانه خاص شهری در محدوده وجود ندارد.	
0.04	۲	۰,۰۲	ارتباط محدوده به لحاظ ادراک فضایی با محدوده پیرامون بسیار ضعیف است.	
0.04	۲	۰,۰۲	ورودیهای محدوده مداخله با بافت پیرامونی ارتباط ندارد.	
0.04	۲	۰,۰۲	فاصله محدوده مداخله با مراکز و میدانهای عمومی اطراف زیاد است.	نظام عملکردی
0.04	۲	۰,۰۲	عدم توجه طرح تفصیلی به نوع معابر و مساحت اراضی در وضع موجود در رابطه باتراکم ساختمانی پیشنهادی	
0.04	۲	۰,۰۲	عدم تجانس فرهنگی مردم درون بافت با ساکنین بافتهای پیرامون و در نتیجه محدودیت استفاده از عرصه های عمومی خارج از محدوده مداخله.	نظام عرصه های همگانی
0.04	۲	۰,۰۲	سلطه عبور ترافیک سواره بر معابر اطراف و درون محدوده مداخله و از بین رفتن فضای امن اجتماعی برای پیادگان.	
0.02	۲	۰,۰۱	عدم وجود فضاهای جمعی مناسب در محدوده پیرامون محدوده مداخله.	
0.02	۲	۰,۰۱	محور شهید دستغیب یکی از محورهای با آلودگی بالا است که از میان محدوده می گذرد.	نظام محیط پایداری
0.02	۲	۰,۰۱	اجرای نادرست علمکهای گاز به دلیل خصوصیات ارگانیک بافت	نظام زیر ساخت ها
0.04	۲	۰,۰۲	عدم وجود هماهنگی ارتباط کاری مابین مراکز متولی تاسیسات شهری	
0.04	۲	۰,۰۲	عدم وجود نقشه های بهنگام محدوده ها در برخی از شرکتهای ارائه کننده خدمات شهری	
0.04	۲	۰,۰۲	عدم ارائه طرح و برنامه های مشخص برای بافتهای ارگانیک	
0.04	۲	۰,۰۲	عدم پیش بینی ارائه خدمات در زمینه تاسیسات و تجهیزات شهری در طرح های ارائه شده	
0.04	۲	۰,۰۲	فرسودگی کلی شبکه های موجود در سطح شهر و عدم وجود بودجه مناسب در نوسازی آن	
0.02	۲	۰,۰۱	نادیده گرفتن نقش مردم در تصمیم سازی در تمام مراحل تهیه ، تصویب و اجرای طرح	
0.02	۲	۰,۰۱	عدم وجود سیستم نظارت و ارزشیابی طرح ها در حین اجرا	
0.02	۲	۰,۰۱	تصمیمات مقطعی و ناهماهنگ با برنامه های کلان	



0.01	۱	۰,۰۱	بی توجهی به خصوصیات بافت موجود در ارائه ضوابط و مقررات طرح های جامع و تفصیلی
0.02	۱	۰,۰۲	عدم نظارت شهرداری بر ساخت و سازها
0.01	۱	۰,۰۱	تعدد مراکز تصمیم گیری
0.01	۱	۰,۰۱	عدم حمایت مالک از دستگاههای مدیریتی در راستای پاسخگویی به نیاز ساکنان
0.01	۱	۰,۰۱	وجود تبعیض در ارائه خدمات شهری خصوصاً بامحلات مجاور
0.86		۰,۰۵	جمع

نمودار شماره ۴: ماتریس نهایی SWot و استراتژی های چهار گانه



نتیجه گیری:



با توجه به بررسی نقاط قوت و ضعف در این محدوده و نتیجه ای که از مدل SWOT گرفته شد، جداول و نمودار SWOT بیانگر این مطلب است: بیشترین کشیدگی در محور مختصات به طرف SO (استراتژی تهاجمی) (S: نقاط قوت strengths) می باشد (فرصتها O: opportunities) که بیان کننده این است که محدوده آبکوه از نقاط قوت درونی بالا و فرصت های بیرونی مناسبی برخوردار است.

ارائه راهکارها و پیشنهادات:

- واگذاری حداکثر امور به مردم، بخش خصوصی و عمومی و تمرکز بر هدایت، حمایت و تسهیل جریان نوسازی؛
- اعمال سیاستگذاری های تشویقی برای جذب بیشتر مشارکت های مردمی در امر بهسازی و بازآفرینی کالبدی در مقیاس محلی؛
- تعیین ضوابط و الگوهای مناسب برای ساخت و ساز های جدید و همچنین نظارت دقیق بر نوسازی هایی که توسط مالکین صورت می پذیرد؛
- خدمات رسانی و تغییر کاربری ها در سطح بافت به ویژه در مرکز محله؛
- استفاده از مبلمان شهری مناسب؛
- پیوند و ارتباط بافت قدیم با بافت جدید از طریق ساماندهی شبکه های رفت و آمد و ایجاد دسترسی های مناسب سواره؛
- ایجاد انگیزه در میان ساکنین بافت فرسوده جهت مشارکت بیشتر برای دستیابی سریع تر به اهداف طرح؛
- مدیریت و برنامه ریزی اقدامات بر اساس اهداف نوسازی؛
- ایجاد برنامه های نوسازی بافت های فرسوده متناسب با شرایط اجتماعی-فرهنگی و اقتصادی محدوده؛
- استفاده از تجربیات کشورهای که در امر نوسازی موفق بوده اند؛
- تهیه یک بانک اطلاعاتی از واحد های مسکونی سطح شهر تا ساکنینی که قرار است از منطقه خارج گردند بتوانند متناسب با توان مالی خویش در این واحد ها و این اقدام در جلوگیری از ایجاد حاشیه نشینی مجدد بسیار حائز اهمیت می باشد؛
- تهیه نقشه جامع مدیریت بحران و پدافند غیر عامل برای بافت های فرسوده؛
- تجدید ساختار نه از بین بردن آن؛
- تقویت ارتباطات درون محله؛
- تقویت سرزندگی و پویایی محله



- ۱- آئینی ،محمد(۱۳۸۶) اعتماد سازی ،کلید طلائی یا رمز اصلی مشارکت مردم در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری،موضوعات اقتصادی ،مالی و مدیریتی در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری،تهران،انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن چاپ اول.
- ۲- ازکیا ، مصطفی؛ غفاری، غلام رضا(۱۳۸۳) توسعه روستایی با تاکید بر جامعه روستایی ایران ، نشر نی، تهران.
- ۳- تقوایی، مسعود و همکاران(۱۳۸۸) تحلیلی بر سنجش عوامل مؤثر بر مشارکت شهروندان در مدیریت شهری، مطالعه موردی منطقه ۴ شهر تبریز، مطالعه و پژوهشهای شهری و منطقه ای، سال اول، شماره دوم.
- ۴- حبیبی، سید محسن، مقصودی، ملیحه(۱۳۸۴) مرمت شهری؛ تعاریف، نظریه ها، تجارب، منشورها و قطعنامه های جهانی، روش ها و اقدامات شهری، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۵- حبیبی، کیومرث(۱۳۸۶) پوراحمد، احمد، مشکینی، ابوالفضل، بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری، چاپ اول، تهران، انتشارات انتخاب.
- ۶- حبیبی، کیومرث(۱۳۸۵) بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری با استفاده از جی .آی.اس، رساله دکتری دانشگاه تهران.
- ۷- حسینی، سید جواد(۱۳۸۷) مشارکت پایدار مردمی در نوسازی و باز سازی بافت های فرسوده شهری، وزارت مسکن و شهرسازی ،انتشارات سخن گستر.
- ۸- جعفرپیشه، غزل و موسوی نسب، سید محسن(۱۳۸۹) درآمدی بر مشارکت همگانی، فصلنامه جستارهای شهرسازی، سال نهم، شماره ۳۴.
- ۹- خانی، علی(۱۳۸۷) منصوری، سید امیر، طرح ویژه نوسازی بافت های فرسوده، سازمان نوسازی شهر تهران، ری پور.
- ۱۰- زیاری، کرامت الله و همکاران(۱۳۸۸) بررسی مشارکت شهروندی و نقش آن در مدیریت شهری شهرهای کوچک (نمونه موردی: شهرهای گله دار، ورزنه و هیدج)، مجله جغرافیا و توسعه ناحیه ای، شماره سیزدهم.
- ۱۱- سیدیان، سیدعلی(۱۳۸۷) خوانش هویت در رویکرد فرهنگ گرایانه به تجدید حیات بافت های فرسوده شهری، ماهنامه آینه خیال، شماره ۱۰.
- ۱۲- شفائی، سپیده(۱۳۸۵) راهنمایی شناسایی و مداخله در بافت های فرسوده، وزارت مسکن و شهرسازی، شرکت ایده پردازان فن و هنر.
- ۱۳- طوسی، محمد علی(۱۳۸۰) مشارکت در مدیریت و مالکیت، مرکز آموزش مدیریت دولتی، تهران.
- ۱۴- مهدیزاده، جواد، ۱۳۸۵، برنامه ریزی راهبردی توسعه شهری تجربیات جهانی و جایگاه آن در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی، چاپ دوم.
- ۱۵- مهندسین مشاور فرهاد، ۱۳۹۰، مطالعات پایه سطح خرد طرح اعتلای کیفیت حیات شهری آبکوه.



۱۶- مهین روستا، الهام، ۱۳۸۷، بافت های مرتبط با بافت های فرسوده شهری در جهان و ایران، اولین همایش بافت های فرسوده شهری، چشم انداز توسعه پایدار: ارزش ها و چالش ها، اهواز.

۱۷- گاروین، الکساندر، ۱۳۸۱، ترجمه سعید پروانه، مجله شهرداریها، سال چهارم، شماره ۳۸.

۱۸- غفاری، غلام رضا، ۱۳۸۵، بررسی موانع اجتماعی - فرهنگی موثر بر مشارکت اجتماعی - اقتصادی سازمان یافته (در قالب NGO ها) در جامعه روستایی ایران، تهران، موسسه مطالعات و تحقیقات دانشگاه تهران.

۱۹- عباسی، هادی و رضوی، روح اله، ۱۳۸۵، طراحی مدل مفهومی اقتصادی برای احیا و بازسازی بافت های فرسوده، دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، ۱-۳ خرداد، تهران.

۲۰- عندلیب، علیرضا، ۱۳۸۶، فرآیند نوسازی بافت های فرسوده شهر تهران. سازمان نوسازی شهر تهران: ری پور.

۲۱- نوروزی شمس، مشیت الله، ۱۳۸۷، طرح خانه به خانه رویکردی نوین به تملک در بافت های فرسوده، سازمان نوسازی شهر تهران، ری پور.

۲۲- فلامکی، محمد منصور، ۱۳۸۰، باززنده سازی بناها و شهرهای تاریخی، دانشگاه تهران.

23-Blackburn, J., & Holland, J. (Eds.). (1998). Who changes? Institutionalising participation in development. London: Intermediate Technology Publications.

24-Glass, J.J., (1979), Citizen Participation in Planning: the Relationship Between Objectives and Techniques, Journal of the American Planning Association, Vol.45, No. 1, pp.180-189.

25-Laurian, L., (2004). Public Participation in Environmental Decision Making, Journal of the American Planning Association, Vol. 70, No. 11, pp.53-65.

26-Nikkhah, H.A., Redzuan, M., (2009). Participation as a Medium of Empowerment in Community Development, European Journal of Social Sciences, Vol. 11, No. 1, pp.170-176.

27-Dekker et al (2007) Explaining Differentials in Housing and Neighborhood Satisfaction in Large Housing Estates in European Cities, Sustainable Urban Area International Conference, Rotterdam.

28-Almudi, T (2008) Opportunities and Problems for Participatory Management in the Peixe Lagoon National Park, Southern Brazil, Thesis for the degree of Master of Natural Resources, University of Manitoba, Canada, August 2008

29- UN-HABITAT. The Vancouver declaration on human settlements and the Vancouver action plan, habitat: the United Nations Conference on Human Settlements, May-11 June, 1976, ۳۶

30-Woltjer, J., (2002). the Public Support Machine: Notions of the Function of Participatory Planning by Dutch Infrastructure Planners, Planning Practice & Research, Vol.17, No. 4, pp.437-453.