

بررسی ظرفیت‌های بافت فرسوده و توانمندسازی آن (مطالعه موردی: شهر بافق)

دکتر رحیم سرور^۱

چکیده

تحولات شهرنشینی در دهه‌های اخیر با تغییرات عمده در بافت‌های شهری همراه بوده است. فرسودگی بافت و پیامد فرسودگی که در نهایت به از بین رفتن منزلت آن در اذهان شهروندان می‌شوند در اشکال گوناگون از جمله کاهش و یا فقدان شرایط زیست‌پذیری و ایمنی و نیز ناسامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، تاسیساتی قابل دریافت و شناسایی است. رویکرد حاکم بر این پژوهش "توصیفی-تحلیلی" است. جامعه آماری محلات بافت فرسوده شهر بافق براساس طرح جامع شهر است. شهر بافق دارای مساحتی بالغ بر ۱۳۲۷ هکتار شامل ۲۵ محله بوده که ۲۱ هکتار از آن را بافت فرسوده شامل محلات باغ قاضی، کاکامیر، حوض بازو و محلات باغ لردو، چهار پرگار و باغ بزرگ تشکیل می‌دهند. بررسی‌ها نشان می‌دهد از کل محدوده بافت فرسوده در سال ۱۳۸۹ در حدود ۶ هکتار مربوط به کاربری مسکونی است و در ارتباط با تاسیسات و تجهیزات از نظر شبکه گازرسانی و سیستم محل دفع زباله از وضعیت مناسبی برخوردار نیست به ویژه که جمع‌آوری زباله توسط شهرداری به نحو مطلوب صورت نمی‌گیرد و آلودگی زیست محیطی به شدت در محدوده بافت دیده می‌شود. کاربرد مدل ANP در اولویت‌بندی عوامل تأثیرگذار بر ناکارایی بافت فرسوده شهر نشان می‌دهد شاخص‌های اقتصادی و مدیریتی، و در مرتبه بعد عوامل کالبدی، به ویژه وجود بناهای تخریبی و مرمتی بیشترین تأثیر را در ناکارآمدی بافت دارند. بررسی‌ها بر اساس الگوی تحلیلی SWOT در ارتباط با شاخص‌ها و عوامل تأثیرگذار روشن می‌سازد که در زمینه مطالعات طبیعی - محیطی، کاربری اراضی، شبکه معابر، مسکن، اقتصادی، مشارکت ساکنین و مدیریتی - سازمانی، سازمان‌های متولی مدیریت بافت فرسوده در شهر بافق موفق نبوده‌اند و از قوت‌ها و فرصت‌های موجود در جهت کاهش نقاط ضعف و تهدیدات موجود در محدوده بافت فرسوده شهر بافق با برنامه عمل نکرده‌اند به طوری که ارزیابی عوامل داخلی با ۱/۸۱ و ارزیابی عوامل خارجی با ۱/۱۳ نشان‌دهنده این موضوع است. در نهایت راهبردها و برنامه‌هایی چون قائل شدن نقش قانونی برای شورایی‌های محلات در امر بهسازی و نوسازی، حمایت و تشویق از تجمیع قطعات ریزدانه، مشخص کردن متولی واحد بافت‌های مسئله‌دار، واگذاری بافت‌های فرسوده از طریق طرح‌های جامع و ارائه تسهیلات مالی به ساکنین در امر ساماندهی بیشترین تأثیر را در مدیریت مطلوب بافت فرسوده شهر بافق دارند.

کلیدواژه‌ها: ظرفیت‌سنجی، برنامه ریزی، توانمندسازی، بافت فرسوده، شهر بافق.

۱. عضو هیئت علمی گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد شهرری، دانشگاه آزاد اسلامی

مقدمه

آنچه در چند سال اخیر مورد توجه قرار گرفته و به عنوان مسائل حاد شهرهای بزرگ مطرح می‌گردد بافت‌های فرسوده شهری از یک سو، و عرضه زمین جهت تأمین نیاز مسکن است که با رشد سریع شهرها و شهرک‌های جدید صورت می‌پذیرد (سلطانیان، ۱۳۸۷: ۲۶). تحولات شهرنشینی در دهه‌های اخیر با تغییرات عمده در بافت‌های شهری همراه بوده است. بافت شهری با کالبد آن ارتباط تنگاتنگ و نزدیکی دارد و حتی گاهی این دو مفهوم به جای یکدیگر مورد استفاده قرار می‌گیرند، بافت شهر، کالبد آن را هم شامل می‌شود اما کالبد به تنهایی نیست. بنابراین، بافت شهری گستره هم‌پیوندی است که از ریخت‌شناسی‌های متفاوت طی دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر و حاشیه آن در تداوم و پیوند با شهر شکل گرفته باشند. این گستره می‌تواند از بناها، مجموعه‌ها، راه‌ها، فضاهای شهری، تأسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آنها تشکیل شده باشند (مهندسین مشاور پویا نقش شهر و بنا، ۱۳۸۴: ۶) به عبارتی دیگر بافت در شهرسازی به مفهوم فضای هم‌پیوند و سازوار است. (عزیزی، ۱۳۷۹: ۲۹). در این میان بافت فرسوده در شهرهای ما با مسائل چند بعدی و چند انطباقی و بسیار پیچیده مواجه‌اند. (حبیب‌اللهیان، ۱۳۸۶: ۴۵) فرسوده شدن شهر و بنا، عارضه‌گریز ناپذیر نظام‌های اقتصادی ناتوان و غیرعقلایی است. ساز و کارهای بسیاری از نظامات اقتصادی حکم می‌کنند که ترمیم کنار گذاشته شود و در مصرف همه انواع کالاهای کم دوام، نیمه بادوام و بادوام، تعویض اصل گرفته شود. اکنون پس از گذشت نیم قرن، این چنین شهرنشین شدن، فرسودگی در درون شهرهای روبه رشد کشور ما، پدیده‌ای با دوام می‌نماید. (مهندسین مشاور آمایشگران توسعه متوازن، ۱۳۸۷: ۸) فرسودگی بافت و عناصر دورنی آن یا به سبب قدمت و یا به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بوجود می‌آید، پیامد فرسودگی که در نهایت به از بین رفتن منزلت آن در اذهان شهروندان می‌شوند، در اشکال گوناگون از جمله کاهش و یا فقدان شرایط زیست‌پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، تأسیساتی قابل دریافت و شناسایی است. (خانی، ۱۳۸۳: ۶) شهرستان بافق با وسعت ۱۵۲۹۸ کیلومترمربع در شرق استان یزد واقع است. شهر بافق دارای مساحتی بالغ بر ۱۳۲۷ هکتار شامل ۲۵ محله بوده است. برابر بررسی صورت گرفته، جمعیت این شهر در سال ۱۳۵۵، برابر با ۱۱۹۲۹ نفر بوده که در سال ۱۳۸۵ به ۳۱۰۴۶ نفر افزایش یافته است. یعنی در طول

۳۰ سال جمعیت حدود ۱۹۱۱۷ نفر اضافه شده است. از ۱۲۵۲ هکتار سطوح شهری بافق، ۵۷/۲۶ هکتار به کاربری مسکونی اختصاص یافته است. با توجه به جمعیت شهر در سال ۱۳۸۵ که معادل ۳۱۰۴۶ نفر بوده است تراکم خالص مسکونی آن تقریباً ۱۸۵/۹ نفر در هکتار است و تراکم ناخالص مسکونی آن نیز ۲۴/۷ نفر در هکتار محاسبه شده است. بافت فرسوده شهر بافق برابر مصوبات کارگروه شهرسازی و معماری استان و شورای اسلامی شهر براساس بررسی‌های کارشناسان مسکن و شهرسازی و شهرداری بافق با مساحت تقریبی ۲۱ هکتار به تصویب رسیده که شامل محلات باغ قاضی، کاکامیر، حوض بازو و همچنین حدود ۵ درصد از محلات باغ لردو، چهار پرگار و باغ بزرگ است. بنابراین، می‌توان گفت با گذشت زمان بافت‌ها و محلات شهری تشکیل شده شاهد تغییر و تحولات و مشکلاتی بوده است. به گونه‌ای که با تعیین محدوده بافت فرسوده شهر بافق می‌توان گفت این محدوده نیز دارای مسائل و مشکلات مشابه با مسائل حاکم بر بافت‌های فرسوده شهری کشور با اندکی تفاوت است. از این رو مداخله جهت ساماندهی و معاصر سازی بافت فرسوده برای بازگرداندن تعادل جریان زندگی در محدوده این بافت امری ضروری است. این مقاله درصدد آن است که بافت‌های فرسوده شهر بافق را به لحاظ اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار داده، سپس نقاط ضعف و قوت، فرصت‌ها و تهدیدها را شناسایی نموده و نهایتاً راهبردهایی را جهت توانمندسازی بافت فرسوده شهر در راستای برنامه‌های پنجم توسعه کشور ارائه نماید.

اهداف تحقیق

۱. چگونگی ارتقاء کیفیت محیطی در عرصه بافت‌های مسئله دار با رویکرد زمینه گرایی؛
۲. چگونگی انطباق بافت‌های مسئله‌دار شهر بافق با زندگی امروزی در عین توجه به سنن و اصالت‌های فرهنگی؛
۳. ارائه راهبردهایی جهت ساماندهی و چگونگی استفاده از بافت‌های فرسوده شهر بافق.

روش تحقیق

با توجه به مؤلفه‌های مورد بررسی، رویکرد حاکم بر این پژوهش "توصیفی - تحلیلی" است. جامعه آماری محلات بافت فرسوده شهر بافق بر اساس طرح جامع شهر است. اطلاعات مورد نیاز از طریق سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن و سالنامه‌های آماری و تکمیل پرسشنامه جمع‌آوری شده است. برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از مدل تصمیم‌گیری چند معیاره تحلیل شبکه (Anp) و الگوی تحلیلی swot استفاده شده است. ابتدا با توجه به اینکه ساماندهی بافت فرسوده فرایندی عقلانی را دنبال می‌کند که مراحل مختلف انجام کار و رابطه میان آن‌ها را سازمان‌مند می‌نماید انجام مطالعات و بررسی‌ها به صورت نظام‌مند و در قالب یک رهیافت هدف محور شامل مراحل چشم‌انداز و اهداف، شناخت تحلیلی محیط به لحاظ اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی، تعیین و تدقیق محدوده بافت فرسوده شهر صورت گرفته است. در نهایت با استفاده از الگوی تحلیلی SWOT (حکمت‌نیا و موسوی، ۱۳۸۵: ۲۹۳) به شناسایی نقاط قوت و ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها جهت تدوین راهبردهای اجرایی بافت فرسوده شهر بافق پرداخته شده است.

مبانی نظری تحقیق

بافت مسئله‌دار بافتی است که ارزش‌های شهروندی آن کاهش یافته و ساکنان آن از شرایط زندگی در محل خود رضایت و ایمنی خاطر را نداشته و نیازهای اساسی آنها برآورده نمی‌شود. (شماعی، ۱۳۸۴: ۲۰) بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی و برخوردار نبودن از خدمات شهری آسیب پذیر شده اند و ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی دارند. تلاش مسئولین و متخصصین امور شهری تنها معطوف به شناسایی مصادیق بافت‌های فرسوده چون بافت‌های دارای قطعات کوچک تفکیکی ریزدانه و دارای راه‌های نامنظم و غیر کارآمد، بافت‌های دارای پیشینه روستایی و غالباً با مشکلات حقوقی - مالکیتی و ثبتی، بافت‌های ناشی از حاشینه نشینی (اسکان غیررسمی) و با کیفیت کالبدی و عملکردی نامناسب و بافت‌های دارای ارزش تاریخی - فرهنگی بوده است (احمدی، ۱۳۸۱: ۶۹). مهمترین اهداف تدوین یافته در حوزه ساماندهی،

نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری شامل استفاده بیشتر و بهتر از سطح زمین برای اسکان جمعیت و تامین فضاهای باز در جهت بهبود محیط زیست، رفع نیاز بافت مذکور و محدوده‌های اطراف به کاربری‌های خدماتی (ایجاد فضاهای کار و تفریح مناسب)، بهبود ساختار حمل و نقل در بافت مذکور و به تبع آن در شهر و ارتقاء الگوی سکونت و مسکن می‌باشد (دبیرخانه شورای عالی معماری و شهرسازی ایران، ۱۳۷۹: ۵۴-۴۸). با وجود آنکه برخی از متخصصین بر این باورند تا زمانی که شناخت دقیقی از انواع بافت‌های فرسوده وجود نداشته باشد نمی‌توان راهکارهای مواجهه با هر یک از این بافت‌ها را تدوین نمود. نمی‌توان با ارجاع حل مسئله ساماندهی بافت‌های فرسوده به شناخت کامل از انواع بافت‌های مذکور، انجام ساماندهی را به تعویق انداخت. زیرا از یک سو، اعتقاد به الزام دسته‌بندی بافت‌های فرسوده و تدوین راهکارهای مواجهه برای هر دسته ناشی از یک نگاه بخشی و از بالا به پایین به فرآیند برنامه‌ریزی و طراحی است که عدم کارایی این اندیشه در طی سالیان گذشته نمود بارزی در آسیب‌شناسی طرح‌های شهری داشته است و از سوی دیگر شناخت و دسته‌بندی بافت‌های فرسوده مستلزم یک سلسله بررسی‌های چند جهی در خصوص ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی ساکنان و صاحبان املاک بافت‌های مذکور است. به عبارتی به تعداد حاصل ضرب مصادیق بافت‌های فرسوده (از دیدگاه کالبدی) با انواع مالکین و ساکنین این بافت‌ها، مسئله‌ای وجود دارد که می‌باید برای آن چاره‌اندیشی شود. (بحرینی، ۱۳۷۷: ۶۵-۶۴) شاید در نگاه نخست، تنوع و تعداد بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و مؤلفه‌های گوناگون و مؤثر بر فرآیند تصمیم‌سازی در محدوده‌های مذکور به مثابه مانعی بر سر راه ساماندهی جلوه‌گر شود اما با توجه به ویژگی‌های هر یک از بافت‌های مذکور، این مسئله تضمین‌کننده تنوع، برجستگی و منحصر به فرد بودن سیمای شهری و فعالیت‌های بافت مورد نظر خواهد بود که از ارکان هر شهر پویا، زنده و باارزش است. بنابراین، شاید بتوان مهمترین پتانسیل تغییر و مداخله در شهرهای ایران را با هدف توسعه درونزای شهر، بهبود کیفیت زندگی شهروندان و ارتقاء سیما و منظر شهری را بافت‌های فرسوده و ناکارآمد دانست و به نظر می‌رسد شیوه مواجهه با هر کدام از بافت‌های فرسوده مورد اقدام (کالبد بنا و ارزش‌های اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی) نمی‌تواند یکسان باشد از این رو، لازم است با ابزار برنامه، طرح و ضابطه و مبتنی بر تعامل با گروه‌های

ذینفع و ذینفوذ برای هر یک از بافت‌های مورد مطالعه، راه‌حل‌های مختص به آن تهیه و تدوین گردد. (موسوی، ۱۳۸۵: ۹۸-۸۷)

محدوده مورد مطالعه

شهرستان بافق با وسعت ۱۵۲۹۸ کیلومترمربع در شرق استان یزد واقع است. این شهرستان دارای ۲ بخش و ۶ دهستان است. براساس تقسیمات سیاسی - اداری شهر بافق جزء بخش مرکزی از شهرستان بافق است. ساختار شهر بافق از دو محور شرقی - غربی که از مرکز آن می‌گذرد و محور شمالی که راه آهن را به مرکز متصل نموده و راه خود را از میان محلات مسکونی شهر به باغات و مزارع شمال شهر باز می‌کند تشکیل شده است. در حال حاضر شهر بر روی محور شرقی - غربی به طرف آهن شهر از یک سو، و به طرف مزارع شمال شهر از سوی دیگر، گسترده شده و به رشد خود ادامه می‌دهد. شهر بافق دارای مساحتی بالغ بر ۱۳۲۷ هکتار شامل ۲۵ محله بوده است. بافت فرسوده شهر بافق برابر مصوبات کارگروه شهرسازی و معماری استان و شورای اسلامی شهر براساس بررسی‌های کارشناسان مسکن و شهرسازی و شهرداری با مساحت تقریبی ۲۱ هکتار به تصویب رسیده که شامل محلات باغ قاضی، کاکامیر، حوض بازو و همچنین، حدود ۵ درصد از محلات باغ لردو، چهار پرگار و باغ بزرگ است.

نحوه استفاده از زمین (فضا و فعالیت) در محدوده بافت فرسوده

شهر اساساً مکانی جهت تبلور فعالیت‌های متنوع است. این فعالیت‌ها نیاز جوامع شهری، درجه مدنیت و تحول‌پذیری آن را نشان می‌دهد تمرکز، پراکندگی، مقیاس و میزان تنوع فعالیت‌ها بازگوکننده کیفیت و چگونگی ساخت کالبدی شهر است. از طرف دیگر، نقش عملکردی شهر و بنیان اقتصادی آن بر اساس میزان فعالیت‌ها و نحوه تعامل آن، محیط پیرامونی است. همچنین، گستردگی و مقیاس فعالیت‌ها موجبات تقسیم کار اجتماعی، شکل‌گیری مشاغل و در نهایت، جذب جمعیت است. مباحث مذکور نشان‌دهنده این واقعیت است که شناخت ترکیب و ساخت فعالیت‌ها که در قالب کاربری اراضی شهری بازگو می‌شود بنیان و اساس محیط کالبدی، اقتصادی، اجتماعی شهر محسوب می‌شود. (اولی زاده، ۱۳۸۴: ۷۷-۷۶). یکی از مطالعات اساسی در جهت شناخت شهر و نحوه پراکندگی فعالیت‌های شهری مطالعه نحوه استفاده از اراضی

شهری است. منظور از مطالعه کاربری اراضی، تهیه اطلاعات اساسی درباره ویژگی‌های زمین و فعالیت‌های مختلفی که در آن صورت می‌پذیرد، است. نحوه استفاده از زمین عبارت است از آن که بدانیم در وضع موجود، پراکندگی انواع فعالیت‌های شهری مانند مسکونی، درمانی، راه‌ها و معابر، آموزشی، ... به چه صورت است. و از کل مساحت شهر نسبت هر یک از کاربری‌های زمین چقدر است و هر یک از فعالیت‌ها به چه صورت‌هایی در سطح شهر پراکنده شده‌اند و رابطه آنها با یکدیگر چیست و تا چه اندازه دارای یک ارتباط منطقی و کارا هستند. (شیعه، ۱۳۷۳: ۱۲۰) طرح کاربری زمین شهری، یکی از ابزارهای مهم برای دستیابی به اهداف کلان اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است که نه تنها اثراتی بسیار بر سرمایه‌گذاری و تصمیمات عمومی و خصوصی می‌گذارد؛ بلکه نقشی مهم در میزان رشد شهری و کیفیت محیط کالبدی شهر دارد. (سعیدنیا، ۱۳۷۸: ۱۴) فضاهایی را که جهت سکونت منظور شده‌اند مسکونی یا سکونتی گویند. (ورزین، ۱۳۷۸: ۸۸) از کل محدوده بافت فرسوده شهر بافق در سال ۱۳۸۹ که برابر با ۲۱ هکتار بوده است ۶ هکتار مربوط به کاربری مسکونی است. سرانه مسکونی برای هر نفر در سال ۱۳۸۹ برابر با ۴۱/۰۱ مترمربع بوده است و ۲۹/۷ درصد را از کل سطوح را به خود اختصاص داده است. یکی از مهم‌ترین فعالیت‌های شهری که بطور مؤثر بر دیگر فعالیت‌ها اثر گذار بوده، مراکز تجاری و بازارها می‌باشند. فضاها و واحدهای تجاری شهر بافق بیشتر به صورت نواری در اطراف خیابان‌های اصلی شهر استقرار یافته‌اند. و محدوده بافت فرسوده به شدت نیازمند ایجاد کاربری‌های تجاری در داخل بافت جهت سهولت دسترسی ساکنین به خدمات مطلوب‌تر است. از کل سطوح محدوده مورد مطالعه در سال ۱۳۸۹ در حدود ۹۶۵۸ مترمربع به این فضاها اختصاص یافته و سرانه تجاری برای هر نفر ۶/۳ مترمربع بوده است. به طور کلی فضاها تجاری ۴/۶ درصد از کل سطح بافت فرسوده شهر بافق را به خود اختصاص داده است. نیازهای تفریحی جامعه با پارک‌ها، مراکز تفریحی ارتباط تنگاتنگ دارند. چیزی که پارک‌ها، مراکز اجتماعی، و دیگر تسهیلات تفریحی را دوام می‌بخشد. (Mitra, 1994:133) با توجه به افزایش جمعیت و آلودگی روزافزون محیط شهری، نقش حیاتی فضاها سبز روز به روز روشن‌تر می‌شود. فضای سبز به عنوان یک فیلتر طبیعی از آلودگی‌های محیطی مانند دود و صدا می‌کاهد و تضمین‌کننده نسبی سلامت فردی و اجتماعی ساکنان شهر و آرامش محیط آن است. (پورمحمدی، ۱۳۸۲: ۳۸) مساحت فضای سبز بافت فرسوده شهر بافق در سال ۱۳۸۹ برابر

۶۱۸۴ مترمربع بوده است که سرانه اختصاصی برای هر نفر ۴ مترمربع است. این رقم، سطح بسیار پایینی را نسبت به سرانه‌های استاندارد ۹-۱۲ متر مربع نشان می‌دهد. سرانه‌های مربوط به کاربری حمل و نقل و شبکه‌های دسترسی مانند سایر کاربری‌ها در بین شهرهای مختلف جهان متفاوت است. در شهرهای برنامه‌ریزی شده در فرانسه با جمعیت ۱۰۰ هزار نفر بدون در نظر گرفتن راه‌های واحدهای همسایگی ۳۱ متر مربع برای هر نفر محاسبه می‌شود. این رقم در سوئیس ۴۰-۵۰ مترمربع برای هر نفر، در زوریخ ۱۱ متر، در هاک، شهر جدید بریتانیا ۳۰ متر و در مارسی ۲۵ مترمربع برای هر نفر به اضافه ۵ مترمربع فضای پارکینگ محاسبه می‌شود. (پورمحمدی، ۱۳۸۲: ۴۷) از مساحت ۲۱ هکتار محدوده بافت فرسوده شهر بافق در سال ۱۳۸۶ در حدود ۶ هکتار را شبکه‌های ارتباطی به خود اختصاص داده است. در تحلیل‌ها مشخص شد که سرانه این کاربری در حدود ۳۱/۶ مترمربع برای هر نفر و تقریباً ۲۳ درصد از کل سطوح شهری به این کاربری اختصاص دارد. کاربری‌های فرهنگی سطحی معادل ۱/۷ یعنی ۳۴۷۵ مترمربع از کل اراضی بافت فرسوده شهر را شامل شده است که دارای سرانه‌ای در حدود ۲/۲ مترمربع است. در بستر جغرافیایی محدوده مورد مطالعه، کاربری‌های مذهبی در سطحی معادل ۱۳۰۵۵ مترمربع در نقاط مختلف بافت فرسوده شهر پراکنده هستند. این فضاها سطحی معادل ۶/۲ درصد از کل سطوح بافت فرسوده شهر را دربرگرفته‌اند که دارای سرانه‌ای معادل ۸/۵ مترمربع هستند و این کاربری جزء کاربری تاریخی محدوده بافت نیز است. کاربری باغات دارای سطحی معادل ۵۲۲۷ مترمربع است که در مجموع ۲/۵ درصد از کل سطوح شهری را می‌پوشاند. سرانه این کاربری ۳/۴ مترمربع است. همچنین اراضی بایر با مساحتی حدود ۶۰۱۰۴۳۱ مترمربع سطح وسیعی از محدوده بافت فرسوده را به خود اختصاص داده است و حدود ۲۸/۴ درصد از کل سطوح شهری را دربرمی‌گیرد. سرانه این کاربری معادل ۳۹/۱ مترمربع است. تسهیلات اجتماعی، می‌توانند ابزار قوی در تأثیرگذاری میزان، جهت و نوع توسعه زمین باشد. ساختن تأسیسات و سایر تسهیلات عمومی، تنظیم مقررات ساختمان‌های خصوصی و استفاده از انگیزه‌های مختلف و امتیازات می‌تواند بر استانداردها، زمان‌بندی و الگوی توسعه تأثیر بگذارد. زمانی که امکانات زیربنایی، قبل از نیاز واقعی ساخته و گسترش تسهیلات و ارتباطات در مطابقت با یک طرح بکار گرفته شود؛ الگوهای توسعه یک جامعه می‌تواند به طور مؤثری کنترل شود. بنابراین بین امکانات زیربنایی و برنامه‌ریزی رابطه قوی وجود دارد. (سیف‌الدینی،

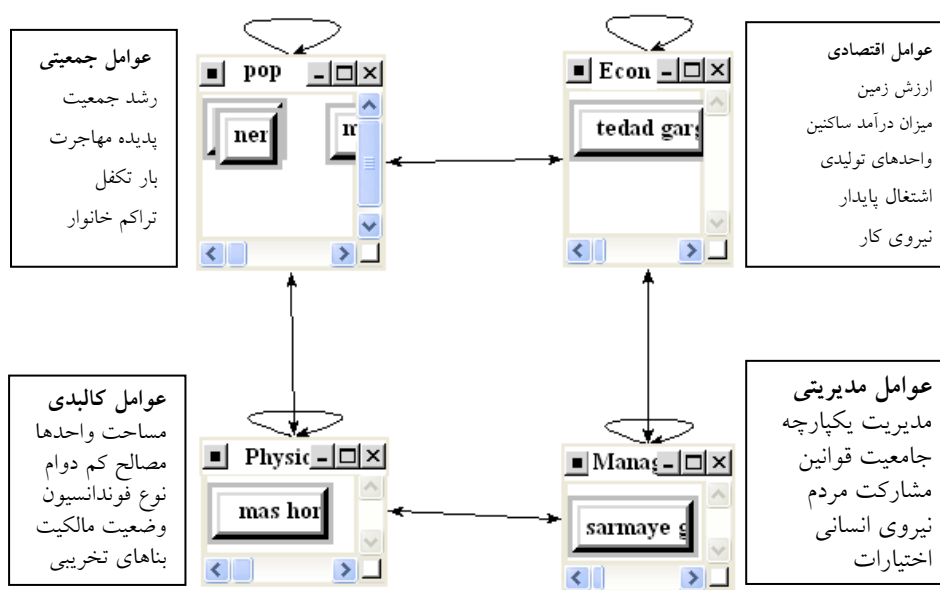
۱۳۸۳:۱۸۰) محدوده بافت فرسوده شهر بافق از نظر شبکه گازرسانی و سیستم محل دفع زباله از وضعیت مناسبی برخوردار نیست به ویژه که جمع‌آوری زباله توسط شهرداری به نحو مطلوب صورت نمی‌گیرد و آلودگی زیست محیطی به شدت در محدوده بافت دیده می‌شود که لازم است مسئولین توجه جدی به این امر داشته باشند. ۲۲۱۴ مترمربع از کاربری‌های شهری بافت فرسوده به کاربری پارکینگ اختصاص دارد که سرانه آن ۱/۴ مترمربع است. این کاربری‌ها سطحی معادل ۱/۱ درصد از مساحت کاربری‌های موجود در محدوده مورد مطالعه را می‌پوشاند و به لحاظ قرارگیری در کناره خیابان اصلی جزء محدوده بافت فرسوده محسوب شده است.



شکل ۱: کاربری اراضی وضع موجود محدوده بافت فرسوده شهر بافق

کاربرد مدل ANP در شناسایی عوامل مؤثر بر فرسودگی بافت

هدف این تحقیق، شناسایی عوامل مؤثر در اولویت‌بندی عوامل تأثیرگذار بر ناکارایی بافت فرسوده شهر بافق است. در ارتباط با ناکارایی بافت‌های فرسوده و کهنه شهری معیارها و شاخص‌های مختلفی در نظر گرفته شده است. به گونه‌ای که با ایجاد ارتباط درون‌گروهی و برون‌گروهی بین عناصر و شاخص‌ها، تأثیرات هر یک از عناصر در ناکارایی بافت‌ها مشخص می‌شود. در این پژوهش معیارها در چهار خوشه شامل خوشه‌های جمعیتی، اقتصادی، کالبدی و مدیریتی که هر یک از آنها دربرگیرنده تعدادی عناصر تأثیرگذار هستند قرار گرفته‌اند به گونه‌ای که علاوه بر ارتباط درون‌گروهی، در بین خوشه‌ها نیز وابستگی وجود دارد. (نمودار ۱)



نمودار ۱: شاخص‌های مورد مطالعه و ارتباط درون‌گروهی و برون‌گروهی آنها

جدول ۱: ماتریس مقایسه زوجی و وزن خوشه‌ها

عنوان	اقتصادی	جمعیتی	کالبدی	مدیریتی	وزن نسبی	وزن نهایی
اقتصادی	۱	۱/۸۷	۱/۸	۱/۳۴	۰/۸۴۶	۰/۳۹۸
جمعیتی	۱/۳	۱	۱/۳	۰/۸۸	۰/۴۴۴	۰/۱۹۵
کالبدی	۱/۶	۰/۹۸	۱	۱/۸	۰/۵۴۲	۰/۲۲۱
مدیریتی	۱/۲	۱/۲	۱/۶	۱	۰/۶۸۵	۰/۲۶۸

منبع: محاسبات نگارنده

مطابق جدول شماره ۱ وزن نسبی خوشه‌ها از طریق مقایسه ماتریس زوجی به دست آمده است. در ماتریس زوجی نمره a_{ij} اهمیت نسبی مؤلفه در سطر i با توجه به ستون j را نشان می‌دهد؛ به عبارتی $a_{ij} = w_i/w_j$ را مشخص می‌کند که نمره یک نشان‌دهنده اهمیت برابر دو مؤلفه و نمره ۹ برابر با اهمیت خیلی زیاد i بر مؤلفه j است. سپس مقایسه عناصر داخل هر خوشه شبیه روش AHP انجام می‌گیرد، در گام بعدی وزن نسبی عناصر ماتریس محاسبه و در نهایت عناصر جدول نرمال می‌شوند. با توجه به اینکه برخی عناصر درون خوشه‌ها ممکن است به عناصر سایر خوشه‌ها وابسته باشند، در این صورت با توجه به معیارهای کنترل ماتریس مقایسه زوجی تشکیل شده و عناصر ماتریس دو به دو با هم مقایسه می‌شوند و وزن ماتریس به دست می‌آید و نتیجه وارد سوپر ماتریس اولیه می‌شود. سوپر ماتریس حاصل از تلفیق ماتریس‌های مختلف، سوپر ماتریس اولیه است که جمع عناصر هر ستون سوپر ماتریس بیش از یک است.

در مرحله بعد، سوپر ماتریس نرمال می‌شود و سوپر ماتریس حاصله از آن سوپر ماتریس وزنی است و نهایتاً جهت همگرا شدن سوپر ماتریس وزنی، عناصر موجود در معیارها آنقدر به توان می‌رسند تا همگرا شوند. در آخرین مرحله وزن خوشه‌ها و سوپر ماتریس حد وزن عمومی، وزن نهایی معیارها محاسبه شده است. که در جدول شماره ۲ در قالب وزن نهایی بیان شده است.

جدول ۲: وزن نهایی شاخص‌ها

وزن نهایی	وزن خوشه	وزن عمومی	شاخص	
۰/۰۱۲	۰/۳۹۸	۰/۰۳	پایین بودن ارزش زمین	اقتصادی
۰/۰۴۸	۰/۳۹۸	۰/۱۲	پایین بودن میزان درآمد ساکنین	
۰/۰۰۸	۰/۳۹۸	۰/۰۲	عدم وجود واحدهای تولیدی	
۰/۰۵۶	۰/۳۹۸	۰/۱۴	عدم وجود اشتغال پایدار	
۰/۰۳۲	۰/۳۹۸	۰/۰۸	پایین بودن نیروی کار تحصیلمکرده	
۰/۰۲۱	۰/۱۹۵	۰/۱۱	نرخ رشد جمعیت	جمعیتی
۰/۰۱۴	۰/۱۹۵	۰/۰۷	وجود پدیده مهاجرت	
۰/۰۱۸	۰/۱۹۵	۰/۰۹	تراکم زیاد خانوار در واحدها	
۰/۰۱۰	۰/۱۹۵	۰/۰۵	بار تکفل	
۰/۰۰۹	۰/۲۲۱	۰/۰۴	مساحت اندک واحدها	کالبدی
۰/۰۱۱	۰/۲۲۱	۰/۰۵	مصالح کم دوام	
۰/۰۱۸	۰/۲۲۱	۰/۰۸	فوندانسیون ضعیف	
۰/۰۰۷	۰/۲۲۱	۰/۰۳	وضعیت مالکیت	
۰/۰۴۰	۰/۲۲۱	۰/۱۸	وجود بناهای تخریبی و مرمتی	
۰/۰۴۰	۰/۲۶۸	۰/۱۵	عدم وجود مدیریت یکپارچه	مدیریتی
۰/۰۰۸	۰/۲۶۸	۰/۰۳	عدم جامعیت قوانین	
۰/۰۴۸	۰/۲۶۸	۰/۱۸	عدم وجود مشارکت مردم	
۰/۰۲۱	۰/۲۶۸	۰/۰۸	عدم وجود نیروی انسانی مجرب	
۰/۰۲۷	۰/۲۶۸	۰/۱۰	پایین بودن اختیارات شهرداری‌ها	

منبع: محاسبات نگارنده

نتایج حاصل از مدل تحلیل شبکه نشان می‌دهد، شاخص‌های اقتصادی و مدیریتی، بیشترین تأثیر را در ناکارایی بافت فرسوده شهر بافق دارند. در مرتبه بعد عوامل کالبدی، به ویژه وجود بناهای تخریبی و مرمتی تأثیرات زیادی داشته‌اند.

تجزیه و تحلیل عوامل و ارائه راهبردهای توانمندسازی بافت فرسوده شهر بافق

برای تجزیه و تحلیل کارآمد و مؤثر فاکتورها می‌بایست از ساختار بستر مطالعه که محیط عمومی، محیط عملیاتی و محیط درونی است آگاهی داشت. همچنین بایستی درک کاملی نسبت به تأثیر این عوامل به دست آید تا بتوان استراتژی‌های توانمندسازی را آگاهانه تعریف و تبیین نمود. محیط خارجی شامل فرصت‌ها و تهدیدات و محیط خارجی شامل نقاط ضعف و تهدیدات است. برای بررسی

عکس‌العمل سازمان‌های متولی بافت فرسوده شهر بافق (شهرداری، شورای شهر، سازمان مسکن و شهرسازی و اداره آب، گاز، مخابرات و ...) ابتدا قوت‌ها، ضعف‌ها به عنوان عوامل داخلی و فرصت‌ها و تهدیدات به عنوان عوامل خارجی طبق ماتریس زوجی وزن‌دهی شدند و در نهایت، رتبه عکس‌العمل سازمان‌های متولی نسبت به هر یک از قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدات در جدول ماتریسی ثبت شد که عدد ۴ نشان‌دهنده بهترین عکس‌العمل و عدد ۱ نشان‌دهنده بدترین عکس‌العمل است.

مطالعات طبیعی - محیطی

عدد به دست آمده از ارزیابی عوامل داخلی ۱/۶۳ است با توجه به اینکه عدد ۲/۵ به عنوان متوسط در نظر گرفته شده نشان می‌دهد سازمان‌های متولی بافت‌های فرسوده شهر بافق در استفاده از نقاط قوت و کاهش نقاط ضعف چندان موفق نبوده است. همچنین، ارزیابی عوامل خارجی با ۱/۱۳ نشان‌دهنده بدترین عملکرد سازمان‌های متولی در استفاده از فرصت‌ها بوده است. (جدول ۳)

جدول ۳: ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف (IFE) و عوامل خارجی (فرصت و تهدید (EFE).

شرح	شاخص‌های مورد مطالعه	رتبه	وزن	امتیاز	ارزیابی
مطالعات طبیعی و محیطی	نقاط قوت	۱	۰/۰۸	۰/۰۸	(IFE) ۱/۶۳
		۲	۰/۰۴	۰/۰۸	
	نقاط ضعف	۱	۰/۰۲	۰/۰۲	
		۱	۰/۰۸	۰/۰۸	
		۲	۰/۱۴	۰/۲۸	
		۲	۰/۱۲	۰/۲۴	
		۲	۰/۱۰	۰/۲۰	
		۱	۰/۰۴	۰/۰۴	
		۲	۰/۱۲	۰/۲۴	
		۳	۰/۱۱	۰/۳۳	
فرصت‌ها	(EFE) ۱/۱۳	۱	۰/۰۴	۰/۰۴	
		۳	۰/۲۴	۰/۷۲	
		۱	۰/۰۸	۰/۰۸	
	تهدیدات	۲	۰/۱۳	۰/۲۶	
۱		۰/۰۳	۰/۳۰		

منبع: محاسبات نگارنده

مطالعات کاربری اراضی

عدد به دست آمده از ارزیابی عوامل داخلی ۲/۵۰ است با توجه به اینکه عدد ۲/۵ به عنوان متوسط در نظر گرفته شده است. بنابراین سازمان‌های متولی بافت‌های فرسوده شهر بافق در استفاده از نقاط قوت و کاهش نقاط ضعف در این بافت‌ها در ارتباط با کاربری اراضی موجود با برنامه عمل کرده است. اما ارزیابی عوامل خارجی با ۱/۰۶ نشان‌دهنده عدم استفاده از فرصت‌های موجود بوده است. (جدول ۴)

جدول ۴: ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف (IFE)) و عوامل خارجی (فرصت و تهدید (EFE))

ارزیابی	امتیاز	وزن	رتبه	شاخص‌های مورد مطالعه	شرح	
(IFE) ۲/۵۰	۰/۱۸	۰/۰۶	۳	- محدود بودن محدوده بافت فرسوده شهر بافق	نقاط قوت	مطالعات کاربری اراضی (فضا و فعالیت)
	۰/۱۸	۰/۰۹	۲	- بالا بودن سطح کاربری شبکه معابر		
	۰/۱۶	۰/۰۸	۲	- بالا بودن سطح اراضی بایر در محدوده بافت فرسوده		
	۰/۰۳	۰/۰۳	۱	- پایین بودن متراژ واحدهای مسکونی		
	۰/۱۸	۰/۰۹	۲	- وجود واحدهای مسکونی متروکه		
	۰/۰۶	۰/۰۶	۱	- سطح مناسب فضاهای ارتباطی (به لحاظ کمی)		
	۰/۲۴	۰/۱۲	۲	- پایین بودن کاربری تجاری و خدماتی در درون بافت	نقاط ضعف	
	۰/۲۲	۰/۱۱	۲	- پایین بودن کاربری فضای سبز در محدوده بافت فرسوده.		
	۰/۲۸	۰/۱۴	۲	- کمبود فقدان مراکز تفریحی در سطح شهر		
	۰/۲۰	۰/۱۰	۲	- وسعت نسبتاً زیاد فضاهای مخروبه		
	۰/۱۲	۰/۰۶	۲	- وجود کاربری‌های ناسازگار در بافت		
	۰/۰۲	۰/۰۲	۱	- عدم دسترسی مناسب به مرکز شهر		
	۰/۱۰	۰/۰۵	۲	- توزیع نامناسب کاربری‌ها		
	۰/۱۸	۰/۰۹	۲	- عدم مراکز آموزشی، اداری، و درمانی		
۰/۱۸	۰/۰۶	۳	- ضعف در تجهیزات و تاسیسات شهری	فرصت‌ها		
۰/۰۳	۰/۰۳	۱	- امکان انتقال کاربری‌ها با توجه به فضاهای باز			
۰/۱۶	۰/۰۸	۲	- وجود مکان مناسب در شهر برای انتقال کاربری‌های ناسازگار			
۰/۰۳	۰/۰۳	۱	- امکان تمرکززدایی فعالیت‌ها از محورهای ارتباطی به درون بافت			
۰/۰۶	۰/۰۲	۳	- وجود فضا برای توسعه کاربری‌ها و خدمات مورد نیاز محلات بافت			
۰/۰۶	۰/۰۶	۱	- امکان توسعه و افزایش فضاهای خدماتی و تاسیسات			
(EFE) ۱/۰۶	۰/۰۷	۰/۰۷	۱	- عدم مدیریت مطلوب بافت فرسوده	تهدیدات	
	۰/۳۰	۰/۱۰	۳	- توزیع نامناسب خدمات آموزشی و درمانی در درون بافت		
	۰/۰۶	۰/۰۶	۱	- محدودیت در تغییرات به دلیل مالکیت خصوصی بخش فضاها تجاری		
	۰/۱۸	۰/۰۹	۲	- عدم توجه به اصول مکانیابی کاربری اراضی در استقرار کاربری‌ها		
	۰/۰۵	۰/۰۵	۱	- عدم توجه کافی به اجرای ضوابط و مقررات طرح‌های فرادست		
	۰/۰۶	۰/۰۶	۱	- نظارت ضعیف نهادهای مدیریت شهری به بافت‌های فرسوده		

منبع: محاسبات نگارنده

مطالعات شبکه معابر

ارزیابی عوامل داخلی ۲/۲۱ است با توجه به اینکه عدد ۲/۵ به عنوان متوسط، سازمان‌های متولی بافت‌های فرسوده شهر بافق در استفاده از نقاط قوت و کاهش نقاط ضعف در این بافت‌ها در ارتباط با نظام رفت و آمد (شبکه معابر) چندان موفق نبوده است. همچنین ارزیابی عوامل خارجی با ۰/۸۷ نشان‌دهنده عدم استفاده از فرصت‌های موجود بوده است. (جدول ۵)

جدول ۵: ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف (IFE)) و عوامل خارجی (فرصت و تهدید (EFE))

شرح	شاخص‌های مورد مطالعه	رتبه	وزن	امتیاز
مطالعات نظام رفت و آمد و شبکه‌های ارتباطی پهنه‌های فرسوده (کالبدی)	نقاط قوت	۲	۰/۱۴	۰/۲۸
		۲	۰/۰۴	۰/۰۸
		۱	۰/۰۳	۰/۰۳
		۱	۰/۰۶	۰/۰۶
	نقاط ضعف	۳	۰/۱۲	۰/۲۶
		۳	۰/۱۶	۰/۴۸
		۱	۰/۰۸	۰/۰۸
		۱	۰/۰۲	۰/۰۲
		۲	۰/۱۰	۰/۲۰
		۲	۰/۰۳	۰/۰۶
		۱	۰/۰۱	۰/۰۱
		۳	۰/۱۳	۰/۳۹
		۲	۰/۰۸	۰/۱۶
		فرصت‌ها	۲	۰/۱۰
۲	۰/۰۶		۰/۱۲	
۱	۰/۰۶		۰/۰۶	
۳	۰/۱۰		۰/۳۰	
۱	۰/۰۸		۰/۰۸	
تهدیدات	۱		۰/۰۶	۰/۰۶
	۱	۰/۰۳	۰/۰۳	
	۱	۰/۰۲	۰/۰۲	

منبع: محاسبات نگارنده

مطالعات بخش مسکن

بررسی‌ها نشان می‌دهد ارزیابی عوامل داخلی ۲/۱۵ است بنابراین، سازمان‌های متولی بافت‌های فرسوده شهر بافق در استفاده از نقاط قوت و کاهش نقاط ضعف در این بافت‌ها در ارتباط با مطالعات بخش مسکن چندان موفق نبوده‌اند. ارزیابی عوامل خارجی با ۰/۹۲ نیز نشان‌دهنده عدم استفاده مطلوب از فرصت‌های موجود بوده است. (جدول ۶)

جدول ۶: ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف (IFE)) و عوامل خارجی (فرصت و تهدید (EFE)).

ارزیابی	امتیاز	وزن	رتبه	شاخص‌های مورد مطالعه	شرح
(IFE) ۲/۱۵	۰/۰۶	۰/۰۳	۲	- امکان تجمع واحدهای مسکونی (ریز دانه بودن)	نقاط قوت
	۰/۰۸	۰/۰۸	۱	- سهم بالای واحدهای مسکونی با متوسط زمین بیش از ۱۵۰-۱۰۰ متر مربع	
	۰/۰۹	۰/۰۹	۱	- مناسب بودن شاخص طبقات واحدهای مسکونی	
	۰/۲۰	۰/۱۰	۲	- ایجاد زمینه‌های مطالعاتی برای بهره‌گیری از ظرفیت بافت در ارتباط با تهیه مسکن	
	۰/۲۰	۰/۰۵	۴	- داشتن روحیه مشارکت در ساخت مسکن ۵۷/۷ درصد در صورت اعطای تسهیلات	
	۰/۳۳	۰/۱۱	۳	- موافقت ساکنان با بهسازی و نوسازی حدود ۸۵/۹ درصد	
	۰/۰۴	۰/۰۲	۲	- پایین‌ترین سطح قیمت مسکن و اجاره در مقایسه با کل محدوده شهر	نقاط ضعف
	۰/۰۲	۰/۰۱	۲	- سهم بالای واحدهای دارای ۳ اتاق	
	۰/۰۲	۰/۰۱	۲	- بالا بودن واحدهای مسکونی نوساز در حدود ۱۸/۳ درصد	
	۰/۱۵	۰/۰۵	۳	- قابل استفاده نبودن اکثر واحدهای مسکونی جهت سکونت	
	۰/۰۲	۰/۰۱	۲	- مقاوم نبودن ساخت و سازها	
	۰/۰۲	۰/۰۲	۱	- شدت نسبی بالای واحدهای مسکونی یک طبقه	
	۰/۲۰	۰/۱۰	۲	- واحدهای مسکونی با قابلیت مرمتی برابر با ۴۷/۹ درصد	
	۰/۱۲	۰/۱۲	۱	- به کارگیری مصالح کم دوام و بی دوام	
	۰/۰۱	۰/۰۱	۱	- عدم یکسانی و یکپارچگی در نمای خارجی واحدهای مسکونی	
	۰/۱۶	۰/۰۸	۲	- شدت نسبی بالای واحدهای مسکونی با قدمت بالای ۱۰ سال	
۰/۲۷	۰/۰۹	۳	- شدت نسبی بالای واحدهای مسکونی فاقد اسکلت		
۰/۰۲	۰/۰۱	۲	- سهم ۵۲/۱ درصدی واحدهای مسکونی ساخته شده با سنگ و آجر		
۰/۰۱	۰/۰۱	۱	- ناکارایی نظارت و نبود کمک‌های فنی و مهندسی ساخت		
۰/۰۴	۰/۰۲	۲	- مغایرت استانداردهای رایج با توان مالی و خصوصیات اجتماعی فرهنگی مردم		
۰/۰۲	۰/۰۱	۲	- فقدان برنامه‌ریزی هماهنگ برای بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت فرسوده		
۰/۰۴	۰/۰۴	۱	- فقدان استراتژی منسجم برای ارتقاء کیفیت زیست در بافت		
۰/۰۳	۰/۰۳	۱	- عدم کنترل و نظارت بر مصرف درست زمین		
(EFE) ۰/۹۲	۰/۳۰	۰/۱۰	۳	- وجود تجربیات فراوان در سطح استان در زمینه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده	فرصت
	۰/۱۲	۰/۰۶	۲	- همکاری مدیران شهر برای بهره‌گیری از پتانسیل بافت	
	۰/۰۶	۰/۰۳	۲	- همکاری مدیران شهری برای مقاوم‌سازی و نوسازی بافت	تهدیدات
	۰/۲۰	۰/۱۰	۱	- نبود مدیریت یکپارچه و هماهنگ در امر مسکن در سطح محدوده	
۰/۲۴	۰/۱۲	۲	- در صورت عدم نوسازی پتانسیل عظیمی در سطح بافت از دست خواهد رفت.		

منبع: محاسبات نگارنده

مطالعات وضعیت اقتصادی

عدد به دست آمده از ارزیابی عوامل داخلی ۱/۴۵ است، بنابراین سازمان‌های متولی بافت‌های فرسوده شهر بافق در استفاده از نقاط قوت و کاهش نقاط ضعف در این بافت‌ها در ارتباط با مطالعات وضعیت اقتصادی چندان موفق نبوده‌اند. در ارزیابی عوامل خارجی و در استفاده از فرصت‌های موجود نیز برنامه‌های خاصی را تدارک ندیده‌اند که عدد ۱/۸۵ نشان‌دهنده استفاده از فرصت‌های موجود بوده است. (جدول ۷)

جدول ۷: ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف (IFE)) و عوامل خارجی (فرصت و تهدید (EFE))

شرح	شاخص‌های مورد مطالعه	رتبه	وزن	امتیاز	ارزیابی
مطالعات وضعیت اقتصادی	قوت داخلی	۲	۰/۰۵	۰/۱۰	(IFE) ۱/۴۵
		۳	۰/۱۵	۰/۴۵	
		۱	۰/۰۲	۰/۰۲	
		۲	۰/۰۹	۰/۱۸	
		۱	۰/۰۴	۰/۰۴	
	قوت خارجی	۳	۰/۰۶	۰/۱۸	
		۲	۰/۰۸	۰/۱۶	
		۱	۰/۰۳	۰/۰۳	
		۱	۰/۰۶	۰/۰۶	
		۲	۰/۰۷	۰/۱۴	
فرصت و تهدید	فرصت	۱	۰/۰۳	۰/۰۳	(EFE) ۱/۸۵
		۱	۰/۰۶	۰/۰۶	
		۱	۰/۱۲	۰/۱۲	
		۳	۰/۱۵	۰/۴۵	
		۳	۰/۱۱	۰/۳۳	
	تهدید	۳	۰/۱۰	۰/۳۰	
		۱	۰/۰۴	۰/۰۴	
		۲	۰/۱۲	۰/۲۴	
		۲	۰/۰۲	۰/۰۴	
		۱	۰/۰۶	۰/۰۶	
۲	۰/۰۹	۰/۱۸			

منبع: محاسبات نگارنده

مطالعات مدیریت بخش مسکن

عدد به دست آمده از ارزیابی عوامل داخلی ۱/۷۶ است، بنابراین سازمان‌های متولی بافت‌های فرسوده شهر بافق در استفاده از نقاط قوت و کاهش نقاط ضعف در این بافت‌ها در ارتباط با مطالعات بخش مسکن چندان موفق نبوده‌اند. بنابراین در زمینه مطالعات بخش مسکن در بافت فرسوده مطالعات خوبی انجام شده اما در زمینه برنامه‌های اجرایی و استفاده از این مطالعات سازمان‌های متولی چندان موفق نبوده‌اند. ارزیابی عوامل خارجی با ۱/۱۲ نشان‌دهنده عدم استفاده از فرصت‌های موجود در انجام مطالعات بخش مسکن بوده است. (جدول ۸)

جدول ۸: ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف (IFE)) و عوامل خارجی (فرصت و تهدید (EFE))

شرح	شاخص‌های مورد مطالعه	رتبه	وزن	امتیاز	ارزیابی	
مطالعات مدیریت بخش مسکن	نقاط قوت (I)	- وجود پتانسیل لازم در سطح محدوده بافت جهت ساخت مسکن به صورت خصوصی	۳	۰/۰۸	۰/۲۴	(IFE) ۱/۷۶
		- وجود زمینه برای یکپارچه‌سازی اراضی و ایجاد بانک زمین	۲	۰/۰۴	۰/۰۸	
		- وجود زمینه‌های قانونی برای مدیریت زمین	۱	۰/۰۸	۰/۰۸	
	نقاط ضعف (II)	- ناهماهنگی بین سازمان‌ها و نهادهای مرتبط با مسکن	۱	۰/۰۳	۰/۰۳	
		- نظام غیرملمون ساختمانی و معماری	۱	۰/۰۶	۰/۰۶	
		- فقدان ضوابط و استانداردها در چهارچوب مطالعاتی اولیه در طرح‌ها	۱	۰/۰۶	۰/۰۶	
		- انحراف سرمایه‌ها از بخش تولیدی مسکن به بخش خدمات (تولیدی)	۲	۰/۱۰	۰/۲۰	
		- محدودیت توان اجرایی دولت به دلیل ناهماهنگی بین برنامه‌های سکوتی و سیاست‌های تأمین مسکن	۱	۰/۰۶	۰/۰۶	
		- تغییرات متعدد در سیاست‌های زمین و مسکن	۲	۰/۰۲	۰/۰۴	
		- شفاف نبودن کمک یارانه‌های بخش مسکن	۲	۰/۰۲	۰/۰۴	
		- ناکارآمد بودن ساخت و سازهای تعاونی	۲	۰/۱۴	۰/۲۸	
		- فقدان بهاء مدیریتی برای سرمایه‌گذاری مسکن و ساختمان و عدم حضور این بخش در بازار سرمایه	۱	۰/۰۳	۰/۰۳	
		- فقدان نظام حرفه‌ای و صنعتی در حرف و صنوف وابسته به ساختمان	۱	۰/۰۲	۰/۰۲	
		- مشکل مدیریت سرمایه‌گذاری تولید مصالح	۱	۰/۰۲	۰/۰۲	
		- کمبود نیروهای متخصص و نیمه‌متخصص در امر مسکن	۳	۰/۱۰	۰/۳۰	
		- پایین بودن بهره‌وری نیروی کار، سرمایه، زمین، مدیریت	۲	۰/۰۸	۰/۱۶	
		- بالا بودن هزینه زمانی و طول دوره ساخت	۱	۰/۰۳	۰/۰۳	
		- عدم استفاده از روش ساختمان‌سازی پیشرفته	۱	۰/۰۲	۰/۰۲	
		- تدخّل در سیاست‌گذاری و اجرا	۱	۰/۰۱	۰/۰۱	
تهدیدات (III)	نقاط قوت (I)	- وجود زمینه در مدیران سیاسی و تخصصی در کمک به برطرف کردن ناکارآمدی‌ها	۲	۰/۰۸	۰/۱۶	(EFE) ۱/۱۲
		- کمبود عرضه و افزایش شاخص نسبت خانوار به واحدهای مسکونی	۲	۰/۰۶	۰/۱۲	
	نقاط ضعف (II)	- کاهش کیفیت ساخت و سازی که گسترش چندانی در محدوده بافت ندارد.	۳	۰/۱۲	۰/۳۶	
		- مشکلات ناخاص برای گروه‌های خاص (کارگران، گروه‌های پایین درآمدی، کارگران و زنان سرپرست خانوار)	۲	۰/۱۴	۰/۲۸	
- تأثیرگذاری عوامل برونزا در بازار مسکن و زمین و کاهش کارایی سیاست‌ها و برنامه‌های بخش مسکن	۱	۰/۱۰	۰/۱۰			

منبع: محاسبات نگارنده

مطالعات مشارکت ساکنین

عدد به دست آمده از ارزیابی عوامل داخلی ۱/۹۵ است، بنابراین سازمان‌های متولی بافت‌های فرسوده شهر بافق در استفاده از نقاط قوت و کاهش نقاط ضعف در این بافت‌ها در ارتباط با مطالعات مشارکت ساکنین چندان موفق نبوده‌اند. هرچند مشارکت ساکنین در زمینه بهبود وضع موجود اقتصادی، کالبدی بالا است، اما سازمان‌های متولی از این قوت‌ها استفاده لازم را نبرده‌اند. ارزیابی عوامل خارجی با ۱/۲۰ نیز نشان‌دهنده عدم استفاده از فرصت‌های موجود در انجام مطالعات مشارکت ساکنین بوده است. (جدول ۹)

جدول ۹: ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف (IFE)) و عوامل خارجی (فرصت و تهدید (EFE)).

شرح	شاخص‌های مورد مطالعه	رتبه	وزن	امتیاز	ارزیابی
مطالعات مشارکت ساکنین	نیروی انسانی	۳	۰/۱۰	۰/۳۰	(IFE) ۱/۹۵
		۲	۰/۰۸	۰/۱۶	
		۳	۰/۱۱	۰/۳۳	
		۱	۰/۰۳	۰/۰۳	
		۱	۰/۰۸	۰/۰۸	
	نیروی مادی	۲	۰/۱۰	۰/۲۰	
		۱	۰/۱۱	۰/۱۱	
		۳	۰/۰۹	۰/۲۷	
		۲	۰/۱۰	۰/۲۰	
		۱	۰/۰۴	۰/۰۴	
نیروی اجتماعی	فرار داشتن	۱	۰/۰۴	۰/۰۴	(EFE) ۱/۲۰
		۱	۰/۰۳	۰/۰۳	
		۲	۰/۱۱	۰/۲۲	
	مشکلات مالی	۳	۰/۰۹	۰/۲۷	
		۲	۰/۱۴	۰/۲۸	
		۱	۰/۱۲	۰/۱۲	
۲	۰/۰۶	۰/۱۲			

منبع: محاسبات نگارنده

مطالعات مدیریتی - سازمانی

عدد به دست آمده از ارزیابی عوامل داخلی ۰/۹۳ است، بنابراین سازمان‌های متولی بافت‌های فرسوده شهر بافق در استفاده از نقاط قوت و کاهش نقاط ضعف در این بافت‌ها در ارتباط با مطالعات مدیریتی - سازمانی چندان موفق نبوده‌اند و تمام موارد مدیریتی فقط در چارچوب مطالعات بوده و در زمینه اجرایی چندان موفق نبوده‌اند. ارزیابی عوامل خارجی با ۰/۸۹ نیز نشان‌دهنده عدم استفاده از فرصت‌های موجود در انجام مطالعات مدیریتی - سازمانی بوده است. (جدول ۱۰)

جدول ۱۰: ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف (IFE)) و عوامل خارجی (فرصت و تهدید (EFE))

شرح	شاخص‌های مورد مطالعه	رتبه	وزن	امتیاز	ارزیابی
مطالعات مدیریتی - سازمانی	نیروی انسانی	۲	۰/۱۲	۰/۲۴	(IFE) ۰/۹۳
		۱	۰/۰۴	۰/۰۴	
		۲	۰/۱۰	۰/۲۰	
		۱	۰/۱۰	۰/۱۰	
		۱	۰/۰۹	۰/۰۹	
		۱	۰/۰۳	۰/۰۳	
		۱	۰/۱۰	۰/۱۰	
		۱	۰/۰۳	۰/۰۳	
		۱	۰/۱۲	۰/۱۲	
		۲	۰/۱۱	۰/۲۲	
نیروی انسانی	نیروی انسانی	۱	۰/۰۶	۰/۰۶	(EFE) ۰/۸۹
		۲	۰/۱۰	۰/۲۰	
		۲	۰/۱۱	۰/۲۲	
		۱	۰/۰۶	۰/۰۶	
		۲	۰/۱۰	۰/۲۰	
		۱	۰/۱۵	۰/۱۵	

منبع: محاسبات نگارنده

بنابراین بررسی‌ها طبق جدول شماره ۱۱ نشان می‌دهد، سازمان‌های متولی بافت فرسوده شهر بافق در زمینه مطالعات طبیعی- محیطی، کاربری اراضی، شبکه معابر، مسکن، اقتصادی،

مشارکت ساکنین و مدیریتی- سازمانی موفق نبوده‌اند و از قوت‌ها و فرصت‌های موجود در جهت کاهش نقاط ضعف و تهدیدات موجود در محدوده بافت فرسوده شهر بافق با برنامه عمل نکرده‌اند به طوری که ارزیابی عوامل داخلی با ۱/۸۱ و ارزیابی عوامل خارجی با ۱/۱۳ نشان دهنده این موضوع است. (جدول ۱۱)

جدول ۱۱: ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف (IFE)) و عوامل خارجی (فرصت و تهدید (EFE))

عوامل خارجی (EFE)		عوامل داخلی (IFE)		ماتریس SWOT بخش‌های مطالعات
تهدید	فرصت	ضعف	قوت	
	۱/۱۳		۱/۶۳	مطالعات طبیعی - محیطی
	۱/۰۶		۲/۵۰	مطالعات کاربری اراضی
	۰/۸۷		۲/۲۱	مطالعات نظام رفت و آمد و شبکه
	۰/۹۲		۲/۱۵	مطالعات بخش مسکن
	۱/۸۵		۱/۴۵	مطالعات وضعیت اقتصادی
	۱/۱۲		۱/۷۶	مطالعات مدیریت بخش مسکن
	۱/۲۰		۱/۹۵	مطالعات مشارکت ساکنین
	۰/۹۳		۰/۸۹	مطالعات مدیریتی - سازمانی
	۱/۱۳		۱/۸۱	مجموع امتیازات

منبع: نگارندگان

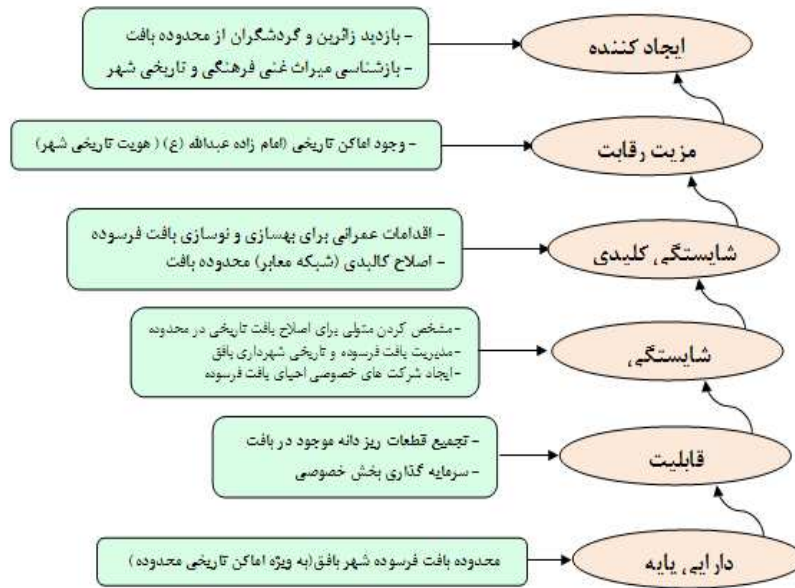
نتیجه‌گیری و ارائه راهبردها

مدیریت شهری کشور در برابر سیل شهرنشینی نیم قرن اخیر دگرگون شد و هنوز و همچنان نتوانسته است خود را برای این جریان خروشان، متلاطم و مقتدر مجهز کند و در بسیاری موارد آن‌چنان سرگرم روزمرگی است که معلوم نیست چگونه اجازه می‌دهد در پیرامون بافت‌های شهرهای موجود این چنین وسیع، فرسوده بسازند و فرسوده‌سازی (به جای شهرسازی)، بخش عظیم اراضی کشاورزی و منابع طبیعی نسل‌های آینده را تصرف کند. محدوده بافت فرسوده شهر بافق از زوایای مختلف از جمله ضرورت‌های کالبدی، ضرورت‌های اجتماعی، فرهنگی و ضرورت‌های اقتصادی مورد مطالعه قرار گرفت که به

تحلیل مشکلات در محدوده بافت فرسوده شهر محدود شد. مهمترین مشکلات این محدوده معابر باریک و مشکل عبور اتومبیل و فرسودگی ساختمان‌ها فقر و بیکاری شناخته شد. پس از تحلیل و شناسایی نقاط قوت و فرصت‌ها به ارائه سیاست‌هایی جهت از بین بردن نقاط ضعف و تهدیدها اقدام شد.

تحلیل زنجیره راهبردی دارایی‌های بافت فرسوده شهر بافق

با توسعه شهر بافق، در پیرامون بافت مرکزی (بافت فرسوده) و مهاجرت ساکنین از هسته اصلی شهر، جایگاه این بافت در زنجیره راهبردی به لحاظ ایجاد ارزش (مالی و غیرمالی) برای شهر تنزل یافته است. امروزه دارایی‌های پایه بافت فرسوده شهر هزینه‌زا هستند و ارزش اولیه خود را به صورت تدریجی از دست داده‌اند. تنها راه حفظ و ارتقای دارایی‌ها، قرار دادن آن در زنجیره راهبردی دارایی‌هاست. در این الگو باید با چرخشی راهبردی، حرکت را از نقطه پایین زنجیره راهبردی دوباره آغاز کرد تا بافت فرسوده به عنوان دارایی پایه به مزیت رقابتی و ایجاد کننده ارزش افزوده برای شهر تبدیل شوند. (پورتر، ۱۳۸۵) هنگامی که امکان حرکت رو به بالا در زنجیره راهبردی دارایی‌ها وجود ندارد، باید به عقب بازگشت و حرکت را از نقطه پایین‌تری در زنجیره مجدداً آغاز کرد (چرخش راهبردی)، حلقه‌های ضعیف این زنجیره را تشخیص داد و به تقویت آن پرداخت. امامزاده عبدالله (ع) به عنوان اماکن تاریخی مهم موجود در بافت فرسوده شهر بافق که در دهه‌های گذشته به عنوان مزیت رقابتی محسوب می‌شده‌اند به اماکن فرسوده تبدیل شده است که اصلاح و بازسازی آن در دهه‌های اخیر سبب شده است تا این بنا ارزش مالی (درآمد بازدید زائرین و گردشگران) و غیرمالی (حفظ هویت تاریخی شهر) پیدا کند. (نمودار ۲)



نمودار ۲: ارتقای ارزش تاریخی اماکن تاریخی محدوده از دارایی پایه به مزیت

اگر دارایی حرکت خود را در زنجیره از دست دهد (قابل ارتقا به رده بالاتر نباشد)، باید به دارایی دیگری که امکان حرکت در زنجیره راهبردی دارایی‌ها و دست یافتن به مزیت‌های رقابتی را داشته باشد تبدیل شود. (برانکو و درانو، ۱۳۸۵) زمین در محدوده بافت فرسوده شهر بافق یک دارایی پایه به شمار می‌رود که برای ارتقای ارزش آن در بافت فرسوده به دارایی‌های دیگری همچون مراکز فرهنگی و مذهبی تبدیل شده است. دارایی جدید قادر به ایجاد ارزش افزوده (ارائه خدمات فرهنگی و مذهبی) برای شهر شده‌اند.

منابع

۱. اولی‌زاه، انور (۱۳۸۴)، بررسی روند توسعه فیزیکی و تعیین جهات بهینه توسعه آبی شهر سقز با استفاده از GIS، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه یزد، گروه جغرافیا.
۲. برانکو، دی، درانو، دی (۱۳۸۴)، اقتصاد استراتژی، ترجمه متوسلی، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، چاپ اول، جلد دوم.
۳. پورتر، م، ا (۱۳۸۵)، استراتژی رقابتی، ترجمه عباسی، انتشارات رسا، چاپ دوم، تهران.
۴. حبیب الهیان، جلیل (۱۳۸۵)، مدیریت شهری و بافت فرسوده، سایت مرجع مدیریت شهری.
۵. حکمت‌نیا، حسن و میرنجف موسوی (۱۳۸۵)، کاربرد مدل در جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری و ناحیه‌ای، انتشارات علم نوین یزد، یزد.
۶. خانی، علی (۱۳۸۳)، روش‌های حفظ و احیای بافت‌های تاریخی شهرها، ویژه‌نامه حفظ و احیای بافت تاریخی شهرها، مجله شهرداری‌ها، ضمیمه شماره ۶۱.
۷. سیف‌الدینی، فرانک (۱۳۸۳)، مبانی برنامه‌ریزی شهری، انتشارات آبیژ.
۸. شماعی علی و پوراحمد، احمد (۱۳۸۴)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
۹. شماعی، علی (۱۳۸۰)، اثرات توسعه فیزیکی شهر یزد بر بافت قدیم و راهکارهای ساماندهی و احیای آن، رساله دکتری، دانشگاه تهران.
۱۰. شیعه، اسماعیل (۱۳۷۸)، با شهر و منطقه در ایران، انتشارات دانشگاه علم و صنعت.
۱۱. شیعه، اسماعیل (۱۳۸۲)، مقدمه‌ای بر مبانی برنامه‌ریزی شهری، انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران.
۱۲. مهندسین مشاور پویا نقش شهر و بنا (۱۳۸۴)، طرح توسعه و عمران ناحیه مهاباد؛ شناخت وضع موجود؛ جلد دوم؛ بخش اول؛ مطالعات ناحیه.
۱۳. مهندسین مشاور آمایشگران توسعه متوازن (۱۳۸۷)، ساماندهی، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر سردشت، شهرداری سردشت.
۱۴. موسوی، حمیدرضا (۱۳۸۵)، ضرورت به کارگیری الگوی فرایند طراحی شهری با تمرکز بر مشارکت مردم در برنامه‌ریزی و طراحی بافت‌های فرسوده و ناکارآمدی شهری، دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، دانشکده‌های فنی دانشگاه تهران.
۱۵. وزین، سید غلامرضا (۱۳۷۸)، ساماندهی شهری، نشر درخشش مشهد.

16. Ananda Mitra (1994). Use of Focus Groups in the Design of Recreation Needs Assessment Questionnaires, Evaluation and Program Planning, Volume 17, Pages 133-140.