# برنامه‌ریزی راهبردی جهت ساماندهی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: محله شهیدگاه بقعه شیخ صفی‌الدین شهر اردبیل)


**نادر زالی*** دانشیار گروه شهرسازی، دانشگاه گیلان، گیلان، ایران

**مجید زارعی** استادیار گروه شهرسازی، دانشگاه بین المللی امام خمینی (ره)، قزوین، ایران

**سامان ابی‌زاده** دانشجوی دکتری شهرسازی اسلامی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز، تبریز، ایران

**فرشید هاشم‌زاده قلعه‌جوق** کارشناس‌ارشد برنامه‌ریزی منطقه‌ای، دانشگاه گیلان، گیلان، ایران



**دریافت: ۹۲/۰۷/۲۴ پذیرش: ۹۵/۰۲/۱۱**



**چکیده:** در حال حاضر، بافت‌های فرسوده تاریخی در کشور ما به عنوان مشکل اساسی در شهرهای مختلف و حتی روستاها مطرح می‌باشند. ماهیت خاص بافت‌های شهری کهن، توجه به آنها را از جهات مختلفی ضروری می‌سازد؛ لذا پژوهش حاضر سعی دارد راهکارهایی در راستای اصلاح و ساماندهی بافت فرسوده محله شهیدگاه واقع در شهر اردبیل ارائه نماید و نیز درصدد است تا برنامه‌ریزی و طراحی، مطابق با وضع موجود محله و متناسب با اولویت‌های راهبردی باشد. در همین راستا با بهره‌گیری از بررسی اسنادی و کتابخانه‌ای و همچنین مطالعات میدانی، وضع موجود محله مذکور، ارزیابی شد و با استفاده از ماتریس تحلیلی SOWT، به جمع‌بندی مطالعات وضع موجود و ارائه راهبردهای ساماندهی و طراحی، اقدام شده است. در ادامه با کمّی کردن مدل راهبردی به کار رفته، راهبردهای اولویت‌دار ساماندهی، تعیین و استخراج گردیده‌اند. نهایتاً در بخش ارائه گزینه‌های طراحی در محدوده، پنج گزینه متناسب با شرایط محله مورد مطالعه، ارائه و مبتنی بر اولویت‌های راهبردی، بررسی و ارزیابی شدند که در گزینه برتر طراحی، سعی شده است با ساماندهی و از میان برداشتن بناهای مخروبه در بخش میانی محدوده، یک محصوریت، ایجاد و با یک طرح مناسب به سمت بقعه، سوق داده شود و از فضای میانی نیز برای ایجاد مرکز محله استفاده گردد.



**واژگان کلیدی:** ساماندهی، بافت فرسوده، برنامه‌ریزی راهبردی، SWOT، محله شهیدگاه، شهر اردبیل

**طبقه‌بندی JEL:** N۹۵, C۶۳, Z۱۰, C۶۱



*مسئول مکاتبات:nzali@guilan.ac.ir



فصلنامه علمی- پژوهشی
اقتصاد و مدیریت شهری
شاپا: ۲۳۴۵-۲۸۷۰
نمایه در ISC، Econbiz، SID،
Ensani ،Magiran ،Noormags،
Civilica ،RICeST
www.Iueam.ir
سال چهارم، شماره چهاردهم، صفحات ۶۲-۴۹
بهار ۱۳۹۵



[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]



[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]

**۱- مقدمه**

شهرها در طول حیات خود، دوره‌های مختلفی را تجربه می‌کنند و به فراخور واقعیت‌های زمان و به منظور ادامه حیات، دچار تحول و دگرگونی می‌شوند. وجود روند طبیعی فرسودگی و زوال شهری در اثر گذر زمان و حوادث مختلف نیز اثرات ناشی از تغییر شیوه‌های معیشت و رشد تکنولوژیک، شهرها را ناگزیر به انطباق با شرایط متغیر حاکم می‌نماید (خانی، ۱۳۸۹). به بیان دیگر، کشورهای جهان؛ اعم از توسعه‌یافته یا در حال توسعه، در برهه‌ای از زمان با پدیده افزایش جمعیت شهرنشین مواجه بوده یا خواهند بود. آمارها نشان می‌دهند که بیش از نیمی از جمعیت جهان، در شهرها زندگی می‌کنند و در سال ۲۰۰۷ برای اولین بار در تاریخ زندگی بشر، اکثریت انسان‌ها در شهر ساکن شدند و در نتیجه این تمرکز، شاهد مشکلات عدیده‌ای هستیم (Butala et al., ۲۰۱۰). این امر با توجه به هزینه‌بر بودن طرح‌های معمول توسعه شهری، کشورها را با معضلات اساسی مواجه کرده است. از مهم‌ترین پیامدهای چنین روند شهرنشینی در کنار عدم‌تأمین زیرساخت‌های مناسب شهری برای ساکنین و مهاجرین شهرها، به وجود آمدن بافت‌های نامنظم و فرسوده پیرامون شهری و درون‌شهری است (عباسی و رضوی، ۱۳۸۵). شهرهای ایران نیز به‌عنوان یک کشور جهان سومی، در پنجاه سال اخیر و به‌ویژه در دو دهه اخیر، از رشد بسیار سریعی برخوردار بوده‌اند؛ به گونه‌ای که هم اکنون نزدیک به هفتاد درصد جامعه ایران، در شهرها ساکن هستند و این میزان نیز به سرعت در حال افزایش می‌باشد (برزگر، ۱۳۹۱). در واقع روند شهری‌شدن و شهرنشینی در ایران مشابه دیگر کشورهای در حال توسعه می‌باشد؛ به موازات اینکه تعداد شهرها و جمعیتشان زیاد می‌شود، ساختار فیزیکی مناطق شهری نیز توسعه می‌یابد. روند رو به رشد شهرنشینی در ایران، مشکلاتی را به وجود آورده است (Rasoolimanesh et al., ۲۰۱٤)؛ به گونه‌ای که این مشکلات و نارسایی‌ها، تمامی جنبه‌های شهرنشینی را تحت تأثیر خود قرار داده و گاهی زندگی شهری را مختل کرده است. یکی از این مشکلات عمده شهرهای قدیمی‌تر، وجود بافت‌های فرسوده در آن‌هاست که خود سرآغاز بسیاری از مشکلات شهری شده و مسائل اقتصادی- اجتماعی، کالبدی- فیزیکی، زیست‌محیطی و امنیتی را در پی داشته و زمینه ناپایداری را در بسیاری از شهرها فراهم کرده است (ابراهیم‌زاده و ملکی، ۱۳۹۱). در حال حاضر بافت‌های فرسوده و ناکارآمد در کشور ما به عنوان مشکل اساسی در شهرهای مختلف و حتی روستاها مطرح می‌باشند. بافت‌هایی که زمانی مرکز تمرکز جمعیت و اقتصاد بوده‌اند، به نقاط کم‌بازده در اقتصاد شهری تبدیل شده‌اند و همچنین این بافت‌ها به لحاظ اجتماعی و فرهنگی نیز به دلیل تمرکز کمتر جمعیت، تبدیل به مناطق ناامن و مراکز جرم‌خیز شده‌اند (ناظری و روحی‌کلاش، ۱۳۸۷). سیاست‌ها و مداخلات صورت گرفته در بافت شهری را می‌توان براساس میزان وفاداری به گذشته در سه گروه بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت، تقسیم‌بندی کرد. ماهیت خاص بافت‌های شهری کهن، توجه به آنها را از جهات مختلف ضروری می‌سازد؛ از جهات اقتصادی؛ چون از نظر مکانی بهترین نقطه اسکان جمعیت است، از جهت فرهنگی چون خاستگاه شهر معاصر و یادگار فرهنگی و خلاصه منشأ هویت شهر امروزین است، از جهت اجتماعی؛ چون می‌تواند بستر تجمع و توسعه انواع نابه‌سامانی‌های اجتماعی گردد و از جهت کالبدی به این دلیل که هنوز واجد بسیاری از ارزش‌های معماری و دارای شهرسازی منحصر به فرد است (ماجدی، ۱۳۸۹). به طور کلی، از آنجایی‌که اصالت و هویت هر شهر بیشتر در بافت قدیمی و کهن آن متجلی است، بهتر است که امروزه از حال به گذشته نگاه شود و با ارزش‌گذاری علمی و واقع‌بینانه،

[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]

[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]

عناصر زنده و پویای گذشته را انتخاب و در پیوند با عناصر امروزی، به باززنده‌سازی و احیای آنها پرداخته شود و از این طریق، روحی تازه به کالبد بی‌جان این بافت‌ها دمید. هدف بهسازی، نوسازی، بازسازی و ساماندهی، توسعه پایدار محیط جغرافیایی است (فیروزی و همکاران،۱۳۹۱). از این رو رهیافت مناسب به بافت قدیم و فرسوده شهری، مستلزم رویکردی دقیق و نگرشی همه‌جانبه به بافت کهن و ویژگی‌های آن و بر این اساس، تهیه و تدوین دقیق برنامه‌هایی قابل اجرا و بهسازی بافت قدیم است (لطفی و همکاران، ۱۳۸۹). بافت فرسوده شهری، یکی از موارد مطرح در کلیه شهرهای کشور است که هر کدام متناسب با شرایط انسانی و طبیعی خود نیازمند مداخله و اصلاح می‌باشند. شهر اردبیل نیز از این موضوع مستثنی نمی‌باشد و با پدیده بافت‌های فرسوده و قدیمی در محدوده خود روبه‌روست. محله شهیدگاه، واقع در بقعه شیخ صفی‌الدین، یکی از بافت‌های مذکور می‌باشد که ساماندهی فضایی و کالبدی و توانمندسازی ساکنان آن، نیاز به نگرشی سیستمی و همه‌جانبه با برنامه‌ریزی کلان دارد. در همین راستا پژوهش حاضر، به دنبال ارائه راهکارهای پیشنهادی به منظور ساماندهی و مداخله در این بافت فرسوده است و هدف اصلی، برنامه‌ریزی و طراحی مطابق با وضع موجود در محله شهیدگاه می‌باشد. سؤال اصلی پژوهش نیز این است که چگونه می‌توان راهکارهایی ارائه داد که متناسب با اولویت‌های کلیدی توسعه در محدوده باشند و هویت شهر اردبیل را در بافت کهن حفظ کرد؟

## ۲- پیشینه پژوهش

فرایند بهبود نواحی فرسوده شهرها برای ارتقای شرایط اقتصادی، فعالیت‌های انجام‌شده برای جلوگیری از فرایند فرسودگی شهری و اقدام‌های عملی مرتبط در کشورهای مختلف، عمدتاً با دو واژه توسعه مجدد و نوسازی شهری، مطرح شده‌اند. این دو واژه، تمایز اساسی و آشکاری با یکدیگر ندارند، اما کاملاً یکسان نیز نیستند. در متون داخلی نیز انواع مداخله در بافت‌های فرسوده با هدف مرمت شهری در قالب راهبردهایی چون: نوسازی، بهسازی و بازسازی، تعریف شده‌اند که هر یک، مداخله خاصی را پیشنهاد می‌کنند اما همه آنها به نوعی در قالب مفهوم کلی نوسازی شهری، تعریف می‌شوند (برک‌پور و بهرامی،۱۳۹۰). با این حال، در خصوص بافت فرسوده شهرها در کشور، پژوهش‌های مهم و متعددی انجام شده که از آن جمله می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

حسینی و همکارانش (۱۳۹۲) در پژوهشی با عنوان «راهبردهای ساماندهی بافت فرسوده محله قیطریه»، از ماتریس برنامه‌ریزی راهبردهای کمّی استفاده نموده‌اند که هدف از پژوهش، تدوین راهبردهایی با اولویت زمانی جهت تسریع در ساماندهی این بافت بود. بدین منظور داده‌ها توسط اطلاعات کتابخانه‌ای و پیمایشی و از طریق مصاحبه و پرسشنامه، گردآوری شده و در مرحله بعد در ماتریس برنامه‌ریزی راهبردهای کمّی، نظرات و پرسشنامه‌ها به کار گرفته شدند. یافته‌ها حاکی از این هستند که راهبردهای ارتقای کیفیت زندگی، مشارکت مدنی، ایجاد فضای فراغتی و عمومی، به‌کارگیری فناوری و روش‌های نوین، سیمای بصری و پیاده‌راه‌ها و برنامه‌های کنترلی، به عنوان اولویت‌دارترین راهبردها در راستای ساماندهی بافت مذکور می‌باشند.

سرور (۱۳۹۰) در پژوهشی با موضوع «بررسی ظرفیت‌های بافت فرسوده و توانمندسازی آن در شهر بافق»، از مدل ANP[1] به منظور اولویت‌بندی عوامل تأثیرگذار بر ناکارایی بافت فرسوده، استفاده نموده و با بهره‌گیری از الگوی تحلیلی SWOT[2] بیان می‌دارد که راهبردها و برنامه‌هایی مانند: قائل شدن نقش قانونی

۱- Analytic Network Proccess
۲- Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats

[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]
[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]

برای شورایاری‌ها، حمایت و تشویق به تجمیع قطعات ریزدانه و ارائه تسهیلات مالی به ساکنین در امر ساماندهی، بیشترین تأثیر را در مدیریت مطلوب بافت فرسوده شهر بافق دارند.

نسترن و هوشمندفر (۱۳۸۹) نیز در مطالعه‌شان با عنوان «برنامه‌ریزی استراتژیک جهت ساماندهی قسمتی از بافت فرسوده شهر ارومیه»، از تکنیک SWOT که یکی از مدل‌های پرکاربرد در برنامه‌ریزی استراتژیک و روند تحلیل استراتژی می‌باشد، استفاده نموده‌اند. نتایج حاکی از آن بودند که محدوده از نظر نقاط ضعف، از آسیب‌پذیری بالایی برخوردار می‌باشد و در عین حال، فرصت‌های بهینه‌ای به منظور بهره‌گیری و رسیدن به کمال مطلوب را داراست.

محمدی و همکارانش (۱۳۹۳) نیز در تحلیل ساختار فضایی-کالبدی بافت فرسوده شهر دوگنبدان با رویکرد نوسازی و بهسازی، با استفاده از مدل SWOT و فرایند تحلیل سلسله‌مراتبی AHP[1] و با بهره‌گیری از نرم‌افزار Expertchoice، مهم‌ترین نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید را در جریان ساماندهی، نوسازی و بهسازی بافت مذکور، شناسایی نموده و نهایتاً راهبردهایی را برای اصلاح و بهبود بافت فرسوده شهر دوگنبدان، ارائه کرده‌اند.

زنگنه و همکارانش (۱۳۹۲) در مقاله‌ای با عنوان «تبیین و اولویت‌بندی مداخله در بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از AHP در شهر مشهد مقدس»، با عنایت به ضرورت‌های توجه به بافت فرسوده، هدف خود را شناسایی و اولویت‌بندی بافت‌های فرسوده اذعان نموده و براساس معیارهای کمّی و کیفی و با استفاده از روش AHP، محدوده مورد مطالعه را اولویت‌بندی کرده‌اند. معیارهای انتخاب‌شده عبارتند از: مساحت املاک، نفوذپذیری معابر، کاربری اراضی، کیفیت ابنیه و فضای تاریخی- فرهنگی. در نهایت، با تجزیه‌وتحلیل داده‌های به‌دست آمده، مشخص گردید که تأثیر شاخص اقتصادی (مساحت املاک) نسبت به سایر عوامل در فرسودگی بافت، رتبه اول و عامل محیطی-کالبدی، رتبه دوم را دارد.

ایزدی و شیخ‌ها (۱۳۸۷) پژوهشی را با عنوان «بررسی نقش سیاست‌های حمایتی و تشویقی دولت در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی: شهر شیراز)» انجام دادند. در واقع این پژوهش به ارزیابی سیاست‌های تشویقی و تدوین ضوابط و مقررات که به عنوان گزینه‌ای جهت ساماندهی بافت فرسوده، اعمال‌شده است، پرداخته تا جنبه‌های مثبت و منفی آن و نیز موانع و مشکلات پیش‌روی این سیاست‌ها تدقیق گردد. برخی از این سیاست‌ها عبارتند از: اعطای تسهیلات بدون سپرده یارانه‌ای برای ساخت، خرید و مرمت واحدهای مسکونی، تخفیف هزینه صدور پروانه و تراکم پایه و مازاد، مجوز ساخت بنا تا ۶۰ درصد مازاد بر تراکم پایه، تأمین رایگان خدمات زیربنایی موجود. با جمع‌آوری داده‌ها از طریق اسناد کتابخانه‌ای و مطالعات میدانی به طور خاص، نقش و اثر سیاست‌های حمایتی و تشویقی دولت در بازسازی بافت فرسوده شهر شیراز، بررسی و تحلیل شد و نتایج حاصل از این پژوهش بیانگر این هستند که سیاست‌های اتخاذ شده در شهر شیراز بنا به دلایل مختلف به نتایج مورد انتظار دست نیافته‌اند و میزان تأثیر آنها در نوسازی بافت فرسوده، بسیار ناچیز بوده است.

## ۳- مبانی نظری

**بافت:** گستره‌ای هم پیوند است که با ریخت‌شناسی‌های متفاوت، طی دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر یا حاشیه آن، در تداوم و پیوند با شهر، شکل گرفته باشد (زیویار، ۱۳۸۹). این گستره می‌تواند

۱- Analytic Hierarchy Process

[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]

[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]

از بناها، راه‌ها، مجموعه‌ها، فضاها، تأسیسات و تجهیزات شهری یا ترکیبی از آن‌ها تشکیل شود و انواع آن بدین شرح می‌باشد: بافت‌های دارای میراث شهری (تاریخی)، بافت‌های شهری (فاقد میراث شهری) و بافت‌های حاشیه‌ای (سکونتگاه‌های غیررسمی) (کول‌آبادی، ۱۳۸۷).

**فرسودگی**: یکی از مهم‌ترین مسائل مربوط به فضای شهری، فرسودگی است که باعث بی‌سازمانی، عدم‌تعادل، عدم‌تناسب و بی‌قوارگی آن می‌شود (دویران و همکاران، ۱۳۹۱). مراد از فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت، نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است. این بافت‌ها، به معضلی برای تصمیم‌گیران، مدیران و مردم شهرهای تاریخی تبدیل شده‌اند. در این بافت‌ها ارزش‌های نهفته فرهنگی و مدنی کشور، در تنگنای عدم‌قابلیت بافت برای انطباق با نیازهای زندگی جدید قرار گرفته است (لطفی و همکاران، ۱۳۸۹)؛ بنابراین می‌توان گفت بافت فرسوده عبارت است از: بافت شهری که وجود عوامل و عناصر مختلف در آن، کاهش ارزش‌های کیفی محیط‌زیست انسان را (از جنبه‌های کالبدی، عملکردی، زیست‌محیطی، اقتصادی و اجتماعی) به وجود می‌آورد و با کاهش ارزش‌های سکونتی، نوسازی در بافت، متوقف شده و میل به مهاجرت در جماعت ساکن، افزایش می‌یابد (ابراهیم‌زاده و ملکی، ۱۳۹۱).

**معیارهای تعیین بافت‌های فرسوده**

در سال ۱۳۸۵، شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران، شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده را اعلام نمود که این شاخص‌ها عبارتند از: ریزدانگی، ناپایداری و نفوذناپذیری. بر این اساس، بافت‌هایی مورد بررسی و تصویب قرار می‌گیرند که هر سه شاخص زیر را دارا باشند (فرشیدی، ۱۳۸۹):

۱- بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن،ناپایدار و فرسوده باشند:

۲- بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن، کمتر از ۶ متر باشند.

۳- بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن، کمتر از ۲۰۰ مترمربع باشد (ادیبی سعدی‌نژاد، ۱۳۸۹).

بافت‌های فرسوده به علت گذشت زمان و عدم‌سرمایه‌گذاری لازم در نگهداری از آنها با ویژگی‌های خاصی مواجه هستند (لطفی و همکاران، ۱۳۸۹). از ویژگی‌های بافت فرسوده، می‌توان به عدم‌دسترسی به درون بافت، فقدان تأسیسات زیربنایی مناسب، مشکلات زیست‌محیطی و بالا بودن حجم آلودگی، کمبود امکانات گذران اوقات فراغت، فقر و محرومیت، آسیب‌پذیری در برابر زلزله، سرانه کم خدمات، جمعیت زیاد (تراکم بالای جمعیت)، تراکم ساختمانی کم‌دوام، ناامنی و معضلات اجتماعی، اشاره کرد (جهان‌شاهی، ۱۳۸۲).

مداخله در بافت‌های فرسوده شهری در سطح کشورهای مختلف جهان، از سابقه چند صدساله برخوردار است. در کشور ایران نیز به دلیل وجود شهرهایی با بافت قدیمی، این امر به شکل مدرن آن، از چند دهه پیش در حال انجام می‌باشد. تاکنون در سطح کشورهای دنیا و در سطح ایران، از الگوها و روش‌های متعددی در راستای مداخله در بافت‌های فرسوده شهری استفاده شده است (عربی و انتظار یزدی، ۱۳۸۷). از دیدگاه‌های مختلف، می‌توان روش‌های مداخله را به پنج دسته کلی تقسیم‌بندی کرد: روش حفاظتی- بهداشتی، روش حفاظتی- تزئینی، روش بازسازی شهری، روش مداخله موضعی- موضوعی و روش جامع مرمت شهری (منوچهری، ۱۳۸۹) و می‌توان این پنج دسته را در سه گروه بهسازی، نوسازی و بازسازی قرار دارد و این سه نوع مداخله هر یک طیف گسترده‌ای از اقدامات را برحسب نیاز، شامل می‌شوند (فرجی ملائی، ۱۳۸۹). بهسازی، مخصوص بافت‌هایی است که دارای ارزش تاریخی- فرهنگی هستند و باید با رعایت اصول و مقررات سازمان میراث فرهنگی انجام شود. در این میان

[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]

[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]

نوسازی، بازگرداندن حیات شهری هر بافت از طریق نو کردن، توان‌بخشی و تجدید حیات انجام می‌شود و در انتها در فرایند بازسازی، هیچ نوع الزامی به حفظ بافت گذشته وجود ندارد، بلکه دخالت در بافت از طریق تخریب، پاکسازی و دوباره‌سازی انجام می‌شود (عباسی و رضوی، ۱۳۸۵) و سه بازیگر اصلی آن، دولت، توسعه‌دهندگان و مالکان هستند (Hao et al., ۲۰۱۱). در این زمینه می‌توان گفت توجه به بهسازی و ارتقابخشی بافت‌ها و محلات شهری تقریباً به اوایل قرن نوزدهم در اروپا (به ویژه انگلیس و فرانسه) برمی‌گردد. در این زمان با وقوع انقلاب صنعتی، حجم عظیمی از تنوع و دگرگونی کارکردی در شهرها به وقوع پیوست و شهرها با چالش تغییر کارکرد و تغییر شکل ناشی از آن، مواجه شدند؛ بنابراین توجه به بافت‌های کهن به دلیل احترام به حفظ فضای شهری و رفع معضلات ناشی از عدم‌تطابق این نواحی با کارکردهای جدیدی که در اثر انقلاب صنعتی به وجود آمده بودند، ضروری به نظر رسید (محمدی و نوذری، ۱۳۸۷).

**رویکردهای مداخله در بافت‌های شهری**

بافت‌های تاریخی و فرسوده شهری، به منظور ارائه شرایط زیست معاصر، نیاز به مداخله دارند. انواع مختلفی از روش‌های مداخله و برخورد در بافت‌های فرسوده شهری تجربه‌شده را می‌توان در سه رویکرد کلی زیر دسته‌بندی کرد:

۱- ساماندهی بافت فرسوده

۲- حفاظت از بافت فرسوده

۳- دخالت در بافت فرسوده.

هر یک از این رویکردها و مداخلات، اهداف متفاوتی را دنبال می‌کنند و اقدامات متنوعی را نیز شامل می‌گردند. در مواجهه با هر بافت شهری در بدو امر و پس از شناخت مسائل و علل فرسودگی، می‌توان یک یا چند شیوه را در قالب راهبرد مداخله به کارگرفت (فرشیدی، ۱۳۸۹). در جدول ۱، اهداف و شیوه‌های اقدام در انواع مداخله در بافت‌های فرسوده، آورده شده است.

**جدول ۱- اهداف و شیوه‌های اقدام در انواع مداخله در بافت‌های فرسوده**

| نوع مداخله | هدف مداخله | شیوه‌های اقدام (یا نوع برنامه) |
|---|---|---|
| **ساماندهی** | هدایت و کنترل توسعه | تدوین اسناد هدایت‌گر (ضوابط و مقررات) |
| **حفاظت** | حفاظت (مطلق) | تدوین اسناد هدایت‌گر (ضوابط و مقررات) و اقدام لازم توسط سازمان مسئول |
| **مداخله (سازنده)** | بهسازی- بازسازی، اصلاح یا احیای فضای شهری، حفاظت (فعال) | تهیه طرح، اسناد هدایت‌گر، برنامه ساماندهی و سرمایه‌گذاری |
| **مداخله (بنیادی)** | نوسازی، حفاظت (فعال)، ایجاد فضا و ساختارهای نوین شهری | تهیه طرح و برنامه (اقدام)، سازماندهی و سرمایه‌گذاری |

**منبع: (فرشیدی، ۱۳۸۹)**

## ۴- روش تحقیق

پژوهش حاضر با توجه به هدف اصلی آن، کاربردی می‌باشد و از روش تحقیق تحلیلی توأم با توصیف، استفاده شده است. روش پژوهش، از دو بخش نظری و طراحی، تشکیل شده؛ در بخش نظری، هنجار ارتباطی در کانون اصلی ساختار شهری، با استفاده از روش توصیفی، مطرح می‌شود. در بخش تحلیلی، با استفاده از اطلاعات کتابخانه‌ای (کتب، نشریات، مقالات، مطالعه اسناد موجود و سایر مراجع علمی مرتبط) و نیز مطالعات میدانی (مشاهده و پرسشنامه) از نمونه موردی (محله شهیدگاه واقع در بقعه شیخ صفی‌الدین شهر اردبیل) اطلاعات موردنیاز تحقیق، جمع‌آوری و با استفاده از تکنیک SWOT به تجزیه‌وتحلیل و ارزیابی وضعیت موجود بافت محدوده پرداخته شده است. نهایتاً با اعمال دیدگاه‌های کارشناسی، وزن‌دهی و رتبه‌بندی راهبردهای ساماندهی در تناسب با عوامل داخلی و بیرونی، ماتریس

[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]

[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]

SWOT صورت گرفته و راهبردهای برتر و اولویت‌دار مداخله در بافت فرسوده مذکور، براساس اهمیت و مجموع رتبه وزنی، تعیین می‌گردند. در مطالعه موردی پژوهش با تدوین چارچوبی در راستای تبیین دلایل تحقق‌پذیری طرح متناسب و مطابق با مطالعات معیارهای جامع و قابل دفاع با نظام ارزشی ساماندهی کالبدی و عملکردی، به توصیف کاربردی طرح، پرداخته شده است. بنابراین روشی که در این پژوهش با توجه به موضوع و اهداف استفاده شده، روش توصیفی- تحلیلی است.

**معرفی قلمرو مکانی پژوهش**

محدوده تحقیق، در نیمه شمالی شهر اردبیل و در مرکز محدوده ۹۶ هکتاری بافت کهن اردبیل قرار گرفته است (نقشه ۱). محورهای اصلی مورد مطالعه، اطراف محدوده خیابان امام خمینی، بخشی از اولین خیابان شهر اردبیل است که در سال ۱۳۰۷ برای اتصال دروازه ورودی شهر از طرف تبریز به طرف آستارا احداث‌شده است. خیابان کاشانی نیز بخشی از دومین خیابان ساخته‌شده در شهر اردبیل در سال ۱۳۴۶ است. جدا از این که هر دو محور مورد مطالعه، جزء معابر مهم و اساسی و درجه یک شهر اردبیل (از دید میزان تردد و ترافیک) می‌باشند، در سال‌های اخیر با یک‌طرفه شدن محدوده مورد مطالعه در خیابان امام خمینی در حد فاصل میدان امام حسین تا میدان فجر و ممنوعیت تردد برای خودروهای شخصی از جنوب به شمال، محدوده مورد مطالعه در خیابان کاشانی (حد فاصل میدان امام حسین تا میدان پیرعبدالملک) نیز از غرب به شرق، یک‌طرفه شده و به عنوان یک محور اصلی در ارتباط‌دهی شمال شهر به جنوب شهر (دروازه آستارا به دروازه تبریز) بسیار نقش‌آفرین شده است. محدوده مورد مطالعه در میدان فجر نیز با محور میدان فجر به سمت میدان عالی‌قاپو؛ یعنی خیابان سی متری طالقانی و محور میدان فجر به سمت میدان پیرعبدالملک؛ یعنی خیابان سی متری شرقی طالقانی، ارتباط داشته و به ویژه با محور میدان فجر، میدان سرچشمه و چهارراه امام خمینی نیز ارتباط دارد و در میدان پیرعبدالملک از سوی شمال‌شرقی با خیابان آیت‌الله شهید مدنی و از سوی جنوب‌غربی با خیابان سی متری طالقانی شرقی مرتبط است. اگرچه خیابان شهید مدنی، از معابر درجه دو شهر اردبیل محسوب می‌شود و پرتردد نیست، ولی همان‌طور که قبلاً نیز اشاره شد خیابان سی متری طالقانی، از محورهای پرتردد و شلوغ شهر اردبیل به‌شمار می‌آید.




**نقشه ۱- موقعیت محله شهیدگاه بقعه شیخ صفی در شهر اردبیل**
**منبع: (یافته‌های نگارندگان)**

[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]
[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]

## ۵- یافته‌های پژوهش

### بررسی و ارزیابی بافت شهیدگاه اردبیل

مطالعات نشان می‌دهند که بافت قدیم شهر اردبیل، نه تنها دارای ساختی خاص و سلسله‌مراتب خدماتی خاص است بلکه دارای ویژگی‌های کالبدی ویژه‌ای نیز می‌باشد. رعایت سلسله‌مراتب در شبکه راه‌ها، وجود پیچ‌وخم در مسیر گذرهای اصلی و طولانی، تعریف فضاهای مکث و مراکز محلات و بالاخره وجود سلسله‌مراتب در عرصه‌ها، نسبت عرض معابر به ارتفاع بدنه‌ها، نوع معماری و مصالح به کار رفته، همگی ویژگی‌های کالبدی خاصی را به وجود آورده‌اند که بخش قدیمی اردبیل را از بافت جدید آن، متمایز می‌کند. این ویژگی‌ها در کنار کیفیت ساختمانی، قدمت بناها، فرم قطعات زمین و نوع مالکیت‌ها که گاه با پیچیدگی‌های خاصی همراه است، بر این تمایز، می‌افزاید.

با توجه به برداشت‌های صورت گرفته در محدوده مورد مطالعه، کیفیت و ارزش ساختمان‌های موجود در بافت، به پنج گروه در حال ساخت و نوساز، قابل نگهداری، مرمتی، تخریبی و مخروبه، دسته‌بندی می‌شوند. براساس مطالعات انجام‌شده، در حال حاضر، در بافت تاریخی شهیدگاه اردبیل، بیشترین فراوانی، متعلق به بناهای سالم و قابل‌استفاده می‌باشند. همچنین ساختمان‌های نوساز به لحاظ فراوانی، پس از ساختمان‌های سالم و قابل استفاده در رده دوم قرار گرفته و بناهای مرمتی، تخریبی و مخروبه، به ترتیب در رده‌های بعدی قرار می‌گیرند. در رابطه با موضوع محصوریت فضا و تعداد طبقات بناهای محدوده باید این نکته را یادآور شد که عرض معابر و نسبت آن با دیوارهای معبر نیز امری است که در نحوه تجربه فضا توسط استفاده‌کننده، تأثیر بسزایی دارد. در بافت تاریخی، عرض معابر معمولاً بین ۱/۵ تا ۳ متر می‌باشد و این امر در حالی است که ارتفاع بدنه‌ها بیشتر بوده و حداقل تناسب یک به یک و در برخی موارد، تناسب دو به یک بین بدنه‌ها و عرض معبر وجود دارد. در مقابل، عرض معابر بافت جدید، زیاد است و معمولاً بین ۱۲ تا ۲۰ متر می‌باشد و ارتفاع بدنه‌های خیابان زیاد است. این امر باعث شده که در بافت جدید اردبیل، سایه در کوچه گسترش یابد. عرض کوچه‌های جدید، کمتر از هشت متر نیست و کمتر اتفاق می‌افتد که آفتاب مستقیماً در جهت طولی کوچه بتابد و در سرتاسر آن، هیچ گردشی در تغییر زاویه تابش حاصل نمی‌شود؛ به این علت، کوچه‌های جدید در فصل گرم دارای گستره سایه می‌باشند و در فصل سرد از تابش آفتاب به منظور ذوب کردن برف و یخ، محروم می‌باشند. مصالح مورد استفاده در بافت قدیم، دارای ظرفیت حرارتی بالا هستند و با الزامات اقلیمی محیط، هماهنگ هستند. گل، کاهگل، گچ و خاک، کاشی، آجر، سفال و چوب، از مهم‌ترین مصالح سنتی ساختمانی در بافت قدیم شهر اردبیل به شمار می‌آیند. ظرفیت حرارتی بالای این مصالح موجب می‌شود که کار انتقال حرارت (گرما در تابستان و سرما در زمستان) به داخل ساختمان، به کندی صورت پذیرد. دیوارهای ضخیم خانه با این نوع مصالح می‌توانند گرما را در فاصله زمانی ۹ تا ۱۲ ساعت از خود عبور دهند که به این ترتیب، می‌توان از سرما و گرمای شدید در شرایط بحرانی، در امان بود؛ در حالی که امروزه دیوار خانه‌ها با ضخامت کم و با مصالح دارای ظرفیت حرارتی پایین، ساخته می‌شوند. عارضه حاصل از این گونه ساخت‌وساز، تبادل سریع حرارت بین بیرون و درون اتاق است. این عارضه با وجود بازشوهای وسیع، دوچندان شده که نتیجه آن، سردی مفرط درون خانه در زمستان و گرمای آزاردهنده در ایام تابستان است.

الگوی متناسب با معماری بومی، به فرم بنا توجه ویژه‌ای دارد، برودت بسیار زیاد هوا در بخش عمده‌ای از سال، در نواحی سرد و کوهستانی باعث شده است تا

[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]
[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]

حداکثر استفاده از تابش آفتاب، بهره‌گیری از نوسان روزانه دما، حفظ حرارتی و جلوگیری از باد سرد زمستانی در فضاهای مسکونی، امری ضروری گردد؛ لذا فرم بنا در جهت مقابله با سرمای شدید، طراحی و اجرا می‌شود. ویژگی‌های بافت شهری و روستایی در این اقلیم عبارتند از: بافت متراکم و فشرده، فضاهای کوچک و محصور، بهره‌گیری از جهات آفتاب و زمین (به‌عنوان عوامل تعیین‌کننده جهت استقرار و گسترش شهر و سیمای آن) و معابر باریک به موازات خط تراز زمین.

با توجه به شرایط اقلیمی منطقه سرد و کوهستانی در ایران، به‌منظور جلوگیری از اتلاف حرارتی و بوران هوا، بناها به صورت متراکم و فشرده و متصل و در کنار هم ساخته می‌شوند تا سطح تماس فضاهای گرم مسکونی با محیط سرد خارج، کاهش یابد. همچنین بناها طوری کنار هم قرار می‌گیرند که یکدیگر را محصور نمایند و فضاهای شهری تا حد امکان کوچک شوند تا نفوذ جریان باد سرد به داخل فضاهای شهری، کم گردد و تابش حرارت از سطح خارجی دیوارهای گرم ابنیه به فضاهای کوچک و محصور شهری، هوای سرد آنها را تعدیل نماید.

به منظور بررسی کاربری‌های موجود در این حوزه، بستر عملکرد و فعالیت محدوده مورد مطالعه، بررسی شد. در این قسمت، برداشت کاربری در محدوده که خیابان طالقانی در ضلع شمالی آن، خیابان شیخ صفی در ضلع شمال‌غربی- جنوب‌شرقی و خیابان امام خمینی در ضلع شمال‌شرقی- جنوب‌غربی آن می‌باشد، انجام شده است. در بافت قدیمی شهیدگاه، تراکم مسکونی بالا است و حدود ۱۲ درصد آن، بناهای تخریبی و مخروبه می‌باشند. بیشترین درصد مساحت این محدوده را کاربری مسکونی به خود اختصاص داده است. این درصد در بین میانگین کل کشور در شهرهای مختلف و حتی در سایر بخش‌های شهر اردبیل، متوسط می‌باشد. همان‌طور که ذکرشد حدود ۱۲ درصد از مساحت این بافت، مخروبه است و ۳ درصد آن نیز خالی می‌باشد. به این ترتیب، حدود ۱۵ درصد از بافت را می‌توان به‌عنوان پتانسیلی برای اختصاص به کاربری مورد نیاز در فرایند طراحی، در نظر گرفت. کاربری دیگری که بخش عمده‌ای از محدوده مداخله را به خود اختصاص داده است، کاربری مذهبی می‌باشد. البته این مسئله در بافتی نظیر بافت قدیم اردبیل، چندان دور از انتظار نمی‌باشد، به دلیل آنکه در شهرهای قدیم، مکان‌های عمومی که بیشترین مخاطبان را داشته‌اند و به‌عنوان مراکز ثقل اجتماعی نیز در نظر گرفته می‌شدند، همان فضاهای مذهبی؛ نظیر مساجد و تکایا بوده‌اند. در این بافت، مسجد حاج علی‌اکبر، مسجد گازران، مسجد حاج فخر، مسجد شاه سلیمان، امامزاده صالح و مصلای امام خمینی؛ از جمله کاربری‌های عمده مذهبی می‌باشند که بخش وسیعی از بافت را به خود اختصاص داده‌اند. کاربری‌های مذهبی به تنهایی ۱۰ درصد از مساحت حوزه فراگیر را به خود اختصاص داده‌اند. یکی دیگر از کاربری مهم این محدوده، کاربری تجاری می‌باشد. کاربری تجاری در محدوده شهیدگاه، رونق قبلی خود را ندارد و با احداث خیابان، به سمت آن کشیده شده است. در حال حاضر، کاربری تجاری، به قسمت شمال‌شرقی محدوده (خیابان طالقانی) و کوچه‌هایی که به این خیابان وصل می‌شوند، خلاصه می‌شود. میزان کاربری تجاری برای معبر اصلی، قابل‌قبول است ولی برای تأمین نیاز محدوده شیخ صفی، بسیار اندک است؛ این نکته مهم باید در طراحی محدوده مدنظر باشد.

نتایج حاصل از مطالعات بخش اجتماعی محدوده مورد مطالعه، حاکی از آن می‌باشند که براساس سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن، جمعیت محدوده بافت تاریخی در سال ۱۳۶۵ حدود ۱۱۲۷۸ نفر و در سال ۱۳۷۵ حدود ۱۳۶۱۵ نفر بوده و در سال ۱۳۸۵

[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]
[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]

معادل ۱۴۹۸۵ نفر رسیده است. به این ترتیب، جمعیت بافت تاریخی شهیدگاه در دوره ۱۰ ساله ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۵ از رشد متوسط حدود ۰/۸ درصد برخوردار بوده و این میزان برای دوره ۱۰ ساله بعدی، ۰/۹ درصد بوده است. در جدول زیر اعداد و ارقام مربوط به کل شهر ذکر شده و با بافت تاریخی، مقایسه شده است.

**جدول ۲- روند تغییرات جمعیتی بافت تاریخی شهیدگاه در مقایسه با کل شهر در فاصله سال‌های ۱۳۸۵- ۱۳۶۵**

| جمعیت / سال | ۱۳۶۵ | ۱۳۷۵ | ۱۳۸۵ |
|---|---|---|---|
| بافت مذکور | ۱۱۲۷۸ | ۱۳۶۱۵ | ۱۴۹۸۵ |
| شهر اردبیل | ۲۸۱۹۷۳ | ۳۴۰۳۸۶ | ۳۹۸۶۳۸ |

**منبع: (یافته‌های نگارندگان)**

ساختار جمعیتی محدوده و همچنین ترکیب سنی و جنسی یک منطقه، اطلاعات زیادی در مورد وضع موجود و روند آتی بسیاری از متغیرهای اجتماعی- اقتصادی محدوده ارائه می‌کند. براساس نتایج سرشماری‌های انجام شده در سال ۱۳۷۰ در حدود ۳۲ درصد جمعیت بافت تاریخی، در سنین کمتر از ده سال قرار داشته‌اند که در سال ۱۳۷۵ این رده سنی با اندکی رشد، ۳۳ درصد از کل جمعیت بافت تاریخی را شامل شده است. همچنین در سال ۱۳۷۰ جمعیت بین ۱۵ تا ۶۴ سال در بافت تاریخی که جمعیت بالقوه فعال به حساب می‌آید، ۵۸/۳ درصد کل جمعیت بافت را دربر می‌گیرد. این رقم در سال ۱۳۷۵ به حدود ۳۸ درصد رسید که این امر نشانگر تفاوت چشمگیر و معنادار مهاجرفرستی بافت تاریخی در فاصله سال‌های ۷۵-۱۳۷۰ را نشان می‌دهد. درمورد ترکیب جنسی جمعیت نیز می‌توان گفت که در فاصله سال‌های ۱۳۷۰ تا ۱۳۷۵ شاهد کاهش نسبی جنسی و به‌عبارت‌دیگر، کاهش درصد جمعیت مردان نسبت به زنان بوده‌ایم. نرخ رشد جمعیت با توجه به متوسط رشد سالانه جمعیت بافت تاریخی طی دوره ۱۰ساله ۱۳۶۵ تا ۱۳۷۵ حدود ۰/۸ درصد بوده که با توجه به رشد طبیعی جمعیت شهر در سال ۱۳۷۵ میزان مهاجرفرستی را ۲ درصد نشان می‌دهد. طبق نتایج سرشماری نفوس و مسکن در سال ۱۳۷۵ در حدود ۸۰ درصد از جمعیت بافت قدیم شهر اردبیل، متولد شهر اقامت خود بوده‌اند و بقیه از خارج شهر اردبیل به این محدوده وارد شده‌اند و درصد مهاجران خارجی وارد شده به محدوده بافت فرسوده، کمتر از مورد مشابه در شهر اردبیل است. این ترکیب نشان می‌دهد که بافت قدیم شهر اردبیل، زمینه‌های جذب کمتری برای روستاییان و مهاجران دارد که این امر می‌تواند به دلیل گران بودن قیمت خرید و اجاره مسکن در این بافت نسبت به مکان‌های شهرک‌های تازه تأسیس شهر (به جز شهرک آزادی و حافظ) باشد.

نتایج حاصل از مطالعات بخش اقتصادی، گویای این مطلب می‌باشد که محدوده بافت تاریخی، به سبب دارا بودن واحدهای اقتصادی متعدد، عملکرد اقتصادی ویژه‌ای برای شهر اردبیل و محدوده فراتر آن دارد. وجود بازار قدیمی اردبیل در محدوده بافت تاریخی که همچنان به حیات اقتصادی خود ادامه می‌دهد، مجموعه‌ای متراکم از مغازه‌ها، فروشگاه‌ها و کارگاه‌ها را فراهم آورده که دامنه فعالیت‌های آن‌ها محدود به شهر اردبیل نبوده و حوزه گسترده‌تر از آن را تحت تأثیر بازار دادوستد کالا و

[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]
[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]

خدمات قرار داده است. محدوده شهیدگاه، در گذشته، از رونق اقتصادی خوبی برخوردار بوده ولی با گذشت زمان و احداث خیابان در اطراف محدوده مراکز تجاری، رفته‌رفته به سمت معبر اصلی کشیده شده و این مکان از نظر اقتصادی، رونق خود را از دست داده است. البته هنوز هم مکان‌های تجاری در گوشه و کنار شهیدگاه به کار خود ادامه می‌دهند ولی باید برای بسط و گسترش آنها اقداماتی صورت گیرد. بررسی قیمت زمین و مسکن در بافت تاریخی و مقایسه آن با سطح شهر براساس مطالعات میدانی انجام شده، نشان می‌دهد که قیمت واحدهای مسکونی در داخل بافت تاریخی، دامنه وسیعی را شامل گردیده؛ هرچه به طرف مرکز محله نزدیک‌تر می‌شویم، قیمت مسکن بالاتر می‌رود و در کل بین ۵۰۰ هزار تومان تا ۱۵۰۰هزار تومان در نوسان می‌باشد. این قیمت‌ها در بین محله‌ها نیز متغیر است. گران‌ترین محلات شهر عبارتند از: محله طوی، محله سرچشمه، محله عالی‌قاپو و محله گازران که قیمت مسکن در محلات بین دو میلیون و دویست تا دو میلیون و دویست و پنجاه هزار تومان و در برخی از مکان‌ها که کاربری تجاری دارند، به سه میلیون تومان نیز می‌رسد. در مقابل، محلات پیرعبدالملک و اوچدکان، قیمت‌های پایین‌تری دارند. اما متوسط قیمت زمین و مسکن در بخش‌های شمالی شهر و خارج از بافت‌های تاریخی، تقریباً برابر با برخی محلات تاریخی شهر و بین ۷۵۰ هزار تومان تا یک میلیون و پانصد هزار تومان و بالاتر، در نوسان است. به نظر می‌رسد بالاترین قیمت زمین و مسکن در شهر اردبیل، مربوط به خیابان شهریار و شهرک آزادی و شهرک رضوان می‌باشد که قیمت هر مترمربع آن بالغ بر دو میلیون و ششصد هزار تومان می‌باشد.

امروز اردبیل دارای دو نوع موجودیت کالبدی قدیم و جدید است که هر یک از دو بخش، واجد ارزش‌ها و مسائل خاص خود می‌باشد. در بخش دسترسی، نتایج نشان می‌دهند که بخش قدیمی، یکپارچه و متراکم، با گذرهای تنگ و دسترسی دشوار به درون بافت است؛ در حالی که بخش جدید، به صورت گسسته و پراکنده با خیابان‌های عریض و گشاد می‌باشد. گذرهای بخش قدیمی مراکز، جزء محله‌ها و محله‌ها را به هم مرتبط می‌سازد و همه پر پیچ و انحنا هستند و به هیچ‌وجه گذر مستقیمی وجود ندارد. این در حالی است که در قسمت‌های بافت میانه و خصوصاً بافت جدید در شمال شهر، الگوی دسترسی‌ها کاملاً تغییر کرده و تقریباً در تمامی مناطق، از الگوی خطوط راست و عمود برهم، استفاده شده است و توقفگاه‌ها و میادین که در قسمت بافت قدیم به صورت باراندازها و کاروانسراها بودند و در قسمت جدید شهر به صورت میادین جدید دایره‌ای شکل که چند خیابان به آن منتهی می‌شوند و همه بر اصول هندسی منطبق هستند، درآمده است و به طور کل، نوع، شکل، عرض و اندازه گذرها و شبکه‌های ارتباطی، در دو بخش جدید و قدیم، کاملاً متفاوت است.

**تحلیل SWOT و ارائه راهبردهای ساماندهی در بافت**

تجزیه‌وتحلیل SWOT، ابزاری مهم برای تدوین و توسعه راهبردهاست. تجزیه‌وتحلیل SWOT مبتنی بر گردهمایی عوامل داخلی (نقاط قوت و ضعف) و خارجی (فرصت‌ها و تهدیدها) برای تدوین و تطبیق راهبردها می‌باشد. پس از شناسایی این عوامل، استراتژی‌ها، توسعه و بسط می‌یابند که ممکن است بر روی نقاط قوت، از بین بردن نقاط ضعف، بهره‌برداری از فرصت‌ها یا مقابله با تهدیدات، تنظیم گردند (Mohammad Pur & Alam Tabriz, ۲۰۱۲). در واقع این تکنیک به‌عنوان ابزار قدرتمند تجزیه‌وتحلیل راهبردی، جهت شناسایی عوامل استراتژیک و کلیدی داخلی و خارجی استفاده می‌شود. مرحله قابل‌توجه این تجزیه‌وتحلیل، شناسایی نقاط قوت، ضعف، فرصت و

[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]

[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]

تهدید می‌باشد و در نهایت، بهترین راهبرد ترکیبی را با به حداکثر رساندن نقاط قوت و فرصت‌ها و به حداقل رساندن اثرات نقاط ضعف و تهدیدها، ارائه می‌کند (Shahabi et al., ۲۰۱٤). در ادامه با توجه به اهداف تعیین‌شده پژوهش، به بررسی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای ساماندهی محله شهیدگاه در ابعاد زیست‌محیطی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی-کاربری می‌پردازیم (جدول ۳).

**جدول ۳- تحلیل SWOT محله شهیدگاه اردبیل**

| | قوت | ضعف | فرصت | تهدید |
|---|---|---|---|---|
| زیست‌محیطی | • قرارگیری محدوده در پهنه‌ای نسبتاً آرام از نظر زیرساختی<br>• برخورداری از موقعیت مناسب از نظر مکان قرارگیری و دسترسی بصری و کالبدی | • کمبود فضای سبز مناسب در محدوده<br>• ازدحام و تردد سواره و پیاده در این بخش، آلودگی زیست‌محیطی (آلودگی هوا و آلودگی صوتی) را به وجود آورده است.<br>• آلودگی زیست‌محیطی ناشی از انباشت زباله در قسمت‌های تخریب‌شده، خرابه‌ها و متروکه | • وجود زمین‌های باز و امکان طراحی فضای سبز در داخل آن‌ها<br>• گسترش فعالیت‌های گردشگری در محدوده به دلیل وجود بناهای با ارزش و دید مناسب به کوه سبلان | • محدودیت استفاده از فضاهای شهری و عمومی به دلیل مشکلات آب و هوایی در زمستان<br>• فقدان سیستم مناسب جمع‌آوری زباله و انباشت آن در مخروبه‌ها<br>• آسیب دیدن بافت قدیم و آثار تاریخی به دلیل ارتعاشات به وجود آمده از تردد بیش از حد خودروها |
| اقتصادی | • حضور فعالیت‌های مختلف اقتصادی در کنار هم و وجود کاربری‌های اقتصادی فعال<br>• وجود بازار در قسمت شمالی، محدوده مجموعه‌های جذاب را به وجود آورده است.<br>• وجود آثار تاریخی زمینه‌ساز فعالیت‌های گردشگری در شهر | • حضور بخش‌های اقتصادی نامتجانس در محدوده، باعث به هم خوردن توازن اقتصادی در محدوده شده است. | • رونق مجدد فعالیت‌های گردشگری و جذب گردشگران با توجه به برخورداری از جذابیت‌ها و ارزش‌های فرهنگی و هویت خاص<br>• رونق اقتصادی و جمع‌آوری کاربری‌های متجانس در کنار هم به‌عنوان مرکز تجاری | • شلوغی و ترافیک بیش از اندازه در ساعات پرتردد به دلیل وجود بخش‌های اقتصادی، آرامش ساکنان را از بین برده است.<br>• مهاجرت ساکنان و عدم‌تمایل به بازگشت تعدادی از ساکنان قدیمی شهر به دلیل عدم‌وجود زندگی مناسب |
| اجتماعی | • برخورداری از سابقه طولانی‌مدت سکونت و ریشه‌های اجتماعی<br>• بازار و فعالیت‌های اقتصادی در محدوده زمینه‌ساز حضور و تعاملات اجتماعی | • پاتوق‌ها و قرارگاه‌های اجتماعی، بیشتر در قسمت‌های خودجوش شکل‌گرفته و از نظر فضایی، وضعیت مطلوبی ندارند.<br>• سرزندگی کارکرد و خانه‌های مسکونی که در گذشته وجود داشته، به خرابه و پارکینگ تبدیل شده‌اند. | • زمین باز پشت شیخ صفی فضایی باز برای فعالیت‌های فرهنگی و اجتماعی<br>• وجود خانه‌های با ارزش با قابلیت تبدیل به فضای فرهنگی | • از هم گسیختگی ساختار اجتماعی ناشی از شرایط ناامن و مخروبه شدن خانه‌های مسکونی<br>• وضعیت نامطلوب و نامشخص معابر برای تردد پیاده، خطرات جانی ایجاد کرده است. |
| کالبدی -کاربری | • برخورداری بافت از ارزش‌های پایدار<br>• کاربری‌های مختلف در محدوده، زمینه‌ساز حضور و تعاملات اجتماعی گسترده می‌باشند. | • فقدان فضای مناسب و تعریف‌شده در تأمین مسیرهای مناسب برای کاربری‌های مختلف به دلیل تلاقی مسیرها<br>• عدم‌توجه ساخت‌وسازهای جدید به هویت محدوده | • گشودگی دیدها به عناصر طبیعی و نقاط شاخص شهر<br>• عدم‌مسدود نمودن و مزاحمت دید توسط جداول تابلوهای راهنما<br>• امکان انجام چند فعالیت مختلف در فضا | • شاخص نبودن عناصر کالبدی که باعث فراموشی خاطرات جمعی، حس مکان و تصویر ذهنی شهروندان می‌شود. |

**منبع: (یافته‌های نگارندگان)**

[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]

[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]

**راهبردهای ساماندهی محله**

در این قسمت از پژوهش، با عنایت به بررسی ویژگی‌های بارز و پتانسیل‌های موجود و همچنین شناسایی چهار عامل نقاط قوت، ضعف، تهدیدها و فرصت‌ها و در راستای چشم‌انداز و اهداف تحقیق، راهبردهایی به منظور ساماندهی محله در چهار زمینه زیست‌محیطی، اقتصادی، اجتماعی و کالبدی-کاربری، تدوین شده است (جدول ۴).

**جدول ۴- راهبردهای ساماندهی محله شهیدگاه**

| | اهداف کلان | راهبردهای ارائه شده |
|---|---|---|
| زیست‌محیطی | ارتقای زیست‌محیطی | - ارتقای وضعیت بهداشت و پاکیزگی محیطی محدوده<br>- تلاش در جهت حفاظت از منابع طبیعی و محیطی محدوده<br>- زیباسازی محدوده<br>- پیش‌بینی تمهیدات لازم برای بهبود وضعیت زیست فردی و اجتماعی |
| اقتصادی | ارتقای فعالیت‌های اقتصادی | - توسعه و گسترش گردشگری به‌منظور بهره‌برداری مناسب محیط و جلوگیری از تخریب بافت تاریخی<br>- تلاش در جهت افزایش کارایی و بهره‌وری نیروی کار<br>- ارائه منابع و اعتبارات مالی مناسب جهت بهبود ساختار اقتصادی محلات<br>- جذب سرمایه‌گذاران خصوصی جهت سرمایه‌گذاری‌های کلان در محل<br>- تنوع‌بخشی به امکانات، فعالیت‌ها و خدمات متناسب با کارکردهای تاریخی بافت در بهسازی و نوسازی |
| اجتماعی | ارتقای اجتماعی- فرهنگی و ظرفیت‌های محلی | - تلاش در جهت افزایش تقویت حس تعلق به محیط و پیوندهای اجتماعی و هویت‌بخشی<br>- تلاش در جهت افزایش و ارتقای آگاهی، ظرفیت و توان اجتماعی ساکنان<br>- تلاش در جهت تقویت مناسبات اجتماعی و فرهنگی<br>- ایجاد فضایی جهت گردهمایی و افزایش تعاملات اجتماعی<br>- توزیع متناسب جمعیت با توجه به امکانات موجود در هر محله و ظرفیت‌های جمعیت‌پذیری |
| کالبدی - کاربری | ارتقای کالبدی | - استفاده از فضاهای متروکه و فاقد کاربری و بناهای مخروبه و تخریبی جهت نوسازی و بهسازی کالبدی مجموعه در جهت افزایش کیفیت فضایی<br>- احیای مجدد بافت و برقراری ارتباط بین اجزای مختلف آن به وسیله مداخله کالبدی و اصلاح عملکرد بخش‌های مختلف<br>- اعمال ضوابط و مقررات مناسب در راهنمای طراحی شهری جهت افزایش نظارت بر ساخت‌وسازها در محدوده و در نتیجه، افزایش کیفیت کالبدی محیطی در حوزه مداخله<br>- ایجاد سیاست‌هایی جهت سهولت تغییر کاربری |

**منبع: (یافته‌های نگارندگان)**

**اولویت‌بندی و انتخاب راهبردهای برتر**

به‌منظور انتخاب راهبردهای برتر، مدل برنامه‌ریزی راهبردی را کمی کرده و عوامل و راهبردهای با بیشترین امتیاز وزنی، مشخص و استخراج شده‌اند. با بهره‌گیری از مدل سنجش راهبردهای دیوید و هانگر[۱] و مبتنی بر نتایج و امتیازهای به‌دست آمده از عوامل و راهبردهای ساماندهی محله از طریق پرسشنامه‌های طراحی و توزیع‌شده در بین کارشناسان امر و ذی‌نفعان، اقدام به بررسی و ارزیابی عوامل داخلی و خارجی و راهبردهای ساماندهی محله شده است (جداول ۵ تا ۸).

پس از تهیه جدول SWOT و با در نظر گرفتن ضوابط، پرسشنامه‌ای تدوین گردید. داده‌ها با استفاده از پرسشنامه استاندارد سروکوال، جمع‌آوری شدند. پرسشنامه، شامل سه بخش بود: ۱- مشخصات فردی اهالی و استفاده‌کنندگان از فضا ۲- نظرسنجی از اهالی و کسبه در مورد طرح تفضیلی حریم شیخ صفی در جهت نحوه اجرای قوانین و میزان رضایت آنها از طرح

۱- David and Hunger

[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]

[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]

۳- تصویر ذهنی از محوطه، نشانه‌های شاخصی، احساس امنیت و میزان و نوع همکاری اهالی ساکن در محدوده. تجزیه‌وتحلیل داده‌ها به کمک نرم‌افزار SPSS و آمار توصیفی و استنباطی انجام گرفت. از مجموع ۹۳ نفر از اهالی و کسبه و مردم شهر در این مطالعه، ۷۴ نفر زن و ۱۶ نفر مرد بودند و میانگین سنی ۴۱/۷۵ سال بود. نتایج حاصل از پرسشنامه حاکی از آن است که بقعه شیخ صفی برای شهروندان، به دلیل تاریخی و نماد شهر بودن، اهمیت زیادی دارد. بیشتر استفاده‌کنندگان از این بافت اعتقاد دارند که بافت، بیشتر از طراحی، به ساماندهی نیاز دارد و در صورت امکان، محوطه باید به صورت تجاری و تفریحی طراحی شود تا بیشترین استفاده از فضای اطراف، صورت گیرد. استفاده‌کنندگان از محوطه بقعه، به دلیل آشفتگی ایجاد شده در بافت، احساس امنیت کمتری می‌کنند و مایلند محوطه به درستی ساماندهی و سپس طراحی شود تا شاخصه‌های اصلی محدوده به خوبی خود را نشان دهند. اکثر اهالی، حاضر به مشارکت یا واگذاری نیستند و مایلند با بازسازی خانه شخصی و ساماندهی بافت در محله خویش، حضور داشته باشند.

**جدول ۵- امتیازدهی راهبردهای توسعه بعد زیست‌محیطی**

| عوامل داخلی و خارجی | | ضریب | راهبرد ۱ | | راهبرد ۲ | | راهبرد ۳ | | راهبرد ۴ | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | رتبه | جمع | رتبه | جمع | رتبه | جمع | رتبه | جمع |
| قوت | قرارگیری محدوده در پهنه‌ای نسبتاً آرام از نظر زیرساختی | ۰/۱۰ | ۱ | ۰/۱۰ | ۲ | ۰/۲۰ | ۱ | ۰/۱۰ | ۲ | ۰/۲۰ |
| | برخورداری از موقعیت مناسب از نظر مکان قرارگیری و دسترسی کالبدی | ۰/۴۰ | ۱ | ۰/۴۰ | ۳ | ۱/۲۰ | ۳ | ۱/۲۰ | ۳ | ۱/۲۰ |
| ضعف | کمبود فضای سبز مناسب در محدوده | ۰/۲۰ | ۲ | ۰/۴۰ | ۱ | ۰/۲۰ | ۲ | ۰/۴۰ | ۳ | ۰/۶۰ |
| | ازدحام و تردد سواره و پیاده در این بخش، آلودگی زیست‌محیطی (آلودگی هوا و آلودگی صوتی) را به وجود آورده است. | ۰/۶۰ | ۴ | ۲/۴۰ | ۲ | ۱/۲۰ | ۲ | ۱/۲۰ | ۴ | ۲/۴۰ |
| | آلودگی زیست‌محیطی ناشی از انباشت زباله در قسمت‌های تخریب‌شده و خرابه‌ها و متروکه | ۰/۱۵ | ۴ | ۰/۶۰ | ۱ | ۰/۱۵ | ۳ | ۰/۴۵ | ۴ | ۰/۶۰ |
| فرصت | وجود زمین‌های باز و امکان طراحی فضای سبز در داخل آنها | ۰/۲۵ | ۳ | ۰/۷۵ | ۲ | ۰/۵۰ | ۳ | ۰/۷۵ | ۳ | ۰/۷۵ |
| | گسترش فعالیت‌های گردشگری در محدوده به دلیل وجود بناهای با ارزش و دید مناسب به کوه سبلان | ۰/۳۰ | ۲ | ۰/۶۰ | ۴ | ۱/۲۰ | ۴ | ۱/۲۰ | ۴ | ۱/۲۰ |
| تهدید | محدودیت استفاده از فضاهای شهری و عمومی به دلیل مشکلات آب‌وهوایی در زمستان | ۰/۱۵ | ۱ | ۰/۱۵ | ۲ | ۰/۳۰ | ۲ | ۰/۳۰ | ۲ | ۰/۳۰ |
| | فقدان سیستم مناسب جمع‌آوری زباله و انباشت آن در مخروبه‌ها | ۰/۱۵ | ۳ | ۰/۴۵ | ۱ | ۰/۱۵ | ۱ | ۰/۱۵ | ۲ | ۰/۳۰ |
| | آسیب دیدن بافت قدیم و آثار تاریخی به دلیل ارتعاشات به وجود آمده از تردد بیش از حد خودروها | ۰/۱۵ | ۲ | ۰/۳۰ | ۲ | ۰/۳۰ | ۳ | ۰/۴۵ | ۳ | ۰/۴۵ |
| مجموع | | - | - | ۶/۱۵ | - | ۵/۴۰ | - | ۶/۲۰ | - | ۸ |

**منبع: (یافته‌های نگارندگان)**

[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]

[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]

**جدول ۶- امتیازدهی راهبردهای توسعه بعد اقتصادی**

| | عوامل داخلی و خارجی | ضریب | راهبرد ۱ | | راهبرد ۲ | | راهبرد ۳ | | راهبرد ۴ | | راهبرد ۵ | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | رتبه | جمع | رتبه | جمع | رتبه | جمع | رتبه | جمع | رتبه | جمع |
| قوت | حضور فعالیت‌های مختلف اقتصادی در کنار هم و وجود کاربری‌های اقتصادی فعال | ۰/۳۵ | ۱ | ۰/۳۵ | ۳ | ۱/۰۵ | ۳ | ۱/۰۵ | ۱ | ۰/۳۵ | ۳ | ۱/۰۵ |
| | وجود بازار در قسمت شمالی محدوده مجموعه‌های جذاب را به وجود آورده است. | ۰/۲۵ | ۲ | ۰/۵۰ | ۳ | ۰/۷۵ | ۳ | ۰/۷۵ | ۲ | ۰/۵۰ | ۳ | ۰/۷۵ |
| | وجود آثار تاریخی زمینه‌ساز فعالیت‌های گردشگری در شهر | ۰/۲۰ | ۴ | ۰/۸۰ | ۲ | ۰/۴۰ | ۴ | ۰/۸۰ | ۴ | ۰/۸۰ | ۲ | ۰/۴۰ |
| ضعف | حضور بخش‌های اقتصادی نامتجانس در محدوده باعث به‌هم‌خوردن توازن اقتصادی در محدوده شده است. | ۰/۲۰ | ۱ | ۰/۲۰ | ۲ | ۰/۲۰ | ۲ | ۰/۴۰ | ۲ | ۰/۴۰ | ۳ | ۰/۶۰ |
| فرصت | رونق مجدد فعالیت‌های گردشگری و جذب گردشگران با توجه به برخورداری از جذابیت‌ها و ارزش‌های فرهنگی و هویت خاص | ۰/۳۵ | ۴ | ۱/۴۰ | ۲ | ۰/۷۰ | ۳ | ۱/۰۵ | ۱ | ۰/۳۵ | ۲ | ۰/۷۰ |
| | رونق اقتصادی و جمع‌آوری کاربری‌های متجانس در کنار هم به عنوان مرکز تجاری | ۰/۲۰ | ۳ | ۰/۶۰ | ۱ | ۰/۲۰ | ۳ | ۰/۶۰ | ۲ | ۰/۴۰ | ۴ | ۰/۸۰ |
| تهدید | شلوغی و ترافیک بیش از اندازه در ساعات پرتردد، آرامش ساکنان را به دلیل وجود بخش‌های اقتصادیسلب کرده است. | ۰/۲۵ | ۱ | ۰/۲۵ | ۱ | ۰/۲۵ | ۱ | ۰/۲۵ | ۱ | ۰/۲۵ | ۱ | ۰/۲۵ |
| | مهاجرت ساکنان و عدم‌تمایل به بازگشت تعدادی از ساکنان قدیمی شهر به دلیل عدم‌وجود زندگی مناسب | ۰/۲۰ | ۱ | ۰/۲۰ | ۲ | ۰/۴۰ | ۳ | ۰/۶۰ | ۱ | ۰/۲۰ | ۱ | ۰/۲۰ |
| مجموع | | - | - | ۴/۳۰ | - | ۳/۹۵ | - | ۵/۵۰ | - | ۳/۲۵ | - | ۴/۷۵ |

**منبع: (یافته‌های نگارندگان)**

**جدول ۷- امتیازدهی راهبردهای توسعه بعد اجتماعی**

| | عوامل داخلی و خارجی | ضریب | راهبرد ۱ | | راهبرد ۲ | | راهبرد ۳ | | راهبرد ۴ | | راهبرد ۵ | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | رتبه | جمع | رتبه | جمع | رتبه | جمع | رتبه | جمع | رتبه | جمع |
| قوت | برخورداری از سابقه طولانی‌مدت سکونت و ریشه‌های اجتماعی | ۰/۲۵ | ۴ | ۱ | ۲ | ۰/۵۰ | ۲ | ۰/۵۰ | ۱ | ۰/۲۵ | ۲ | ۰/۵۰ |
| | بازار و فعالیت‌های اقتصادی در محدوده زمینه‌ساز حضور پررنگ‌تر و تعاملات اجتماعی | ۰/۳۵ | ۲ | ۰/۷۰ | ۳ | ۱/۰۵ | ۴ | ۱/۴۰ | ۲ | ۰/۷۰ | ۱ | ۰/۳۵ |
| ضعف | پاتوق‌ها و قرارگاه‌های اجتماعی در بیشتر قسمت‌های خودجوش شکل گرفته که از نظر فضایی، وضعیت مطلوبی ندارد. | ۰/۲۵ | ۲ | ۰/۵۰ | ۳ | ۰/۷۵ | ۴ | ۱ | ۳ | ۰/۷۵ | ۱ | ۰/۲۵ |
| | سرزندگی کارکرد و خانه‌های مسکونی که در گذشته وجود داشته به خرابه و پارکینگ تبدیل شده | ۰/۱۵ | ۲ | ۰/۳۰ | ۱ | ۰/۱۵ | ۲ | ۰/۳۰ | ۲ | ۰/۳۰ | ۲ | ۰/۳۰ |
| فرصت | زمین باز پشت شیخ صفی فضایی باز برای فعالیت‌های فرهنگی و اجتماعی | ۰/۲۵ | ۳ | ۰/۷۵ | ۳ | ۰/۷۵ | ۳ | ۰/۷۵ | ۳ | ۰/۷۵ | ۱ | ۰/۲۵ |
| | وجود خانه‌های با ارزش با قابلیت تبدیل به فضای فرهنگی | ۰/۳۵ | ۳ | ۱/۰۵ | ۲ | ۰/۷۰ | ۳ | ۱/۰۵ | ۴ | ۱/۴۰ | ۱ | ۰/۳۵ |
| تهدید | از هم گسیختگی ساختار اجتماعی ناشی از شرایط ناامن و مخروبه‌شدن خانه‌های مسکونی | ۰/۲۵ | ۱ | ۰/۲۵ | ۱ | ۰/۲۵ | ۱ | ۰/۲۵ | ۱ | ۰/۲۵ | ۳ | ۰/۲۵ |
| | وضعیت نامطلوب و نامشخص معابر برای تردد پیاده، خطرات جانی ایجاد کرده | ۰/۱۵ | ۲ | ۰/۳۰ | ۱ | ۰/۱۵ | ۱ | ۰/۱۵ | ۱ | ۰/۱۵ | ۲ | ۰/۱۵ |
| مجموع | | - | - | ۴/۸۵ | - | ۴/۳۰ | - | ۵/۴۰ | - | ۴/۵۵ | - | ۲/۴۰ |

**منبع: (یافته‌های نگارندگان)**

[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]

[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]

**جدول ۸- امتیازدهی راهبردهای توسعه بعد کالبدی-کاربری**

| عوامل داخلی و خارجی | | ضریب | راهبرد ۱ | | راهبرد ۲ | | راهبرد ۳ | | راهبرد ۴ | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | رتبه | جمع | رتبه | جمع | رتبه | جمع | رتبه | جمع |
| قوت | برخورداری بافت از ارزش‌های پایدار | ۰/۲۵ | ۳ | ۰/۷۵ | ۳ | ۰/۷۵ | ۴ | ۱ | ۳ | ۰/۷۵ |
| | کاربری‌های مختلف در محدوده زمینه‌ساز حضور و تعاملات اجتماعی گسترده می‌باشند. | ۰/۲۰ | ۲ | ۰/۴۰ | ۳ | ۰/۶۰ | ۳ | ۰/۶۰ | ۳ | ۰/۶۰ |
| ضعف | فقدان فضای مناسب و تعریف شده در تأمین مسیرهای مناسب برای کاربری‌های مختلف به دلیل تلاقی مسیرها | ۰/۳۰ | ۲ | ۰/۶۰ | ۲ | ۰/۶۰ | ۲ | ۰/۶۰ | ۲ | ۰/۶۰ |
| | عدم‌توجه ساخت‌وسازهای جدید به هویت محدود | ۰/۲۵ | ۳ | ۰/۷۵ | ۲ | ۰/۵۰ | ۴ | ۱ | ۲ | ۰/۵۰ |
| فرصت | گشودگی دیدها به عناصر طبیعی و نقاط شاخص شهر | ۰/۱۵ | ۳ | ۰/۴۵ | ۳ | ۰/۴۵ | ۳ | ۰/۴۵ | ۱ | ۰/۱۵ |
| | عدم‌مسدود نمودن و مزاحمت دید توسط جداول تابلوهای راهنما | ۰/۲۰ | ۱ | ۰/۲۰ | ۲ | ۰/۴۰ | ۱ | ۰/۲۰ | ۱ | ۰/۲۰ |
| | امکان انجام چند فعالیت مختلف در فضا | ۰/۲۵ | ۳ | ۰/۷۵ | ۴ | ۱ | ۱ | ۰/۷۵ | ۳ | ۰/۷۵ |
| تهدید | شاخص نبودن عناصر کالبدی که باعث فراموشی خاطرات جمعی، حس مکان و تصویر ذهنی شهروندان می‌شود. | ۰/۴۰ | ۳ | ۱/۲۰ | ۳ | ۱/۲۰ | ۲ | ۰/۸۰ | ۱ | ۰/۴۰ |
| مجموع | | - | - | ۵/۱۰ | - | ۵/۵۰ | - | ۵/۴۰ | - | ۳/۹۵ |

**منبع: (یافته‌های نگارندگان)**

با جمع‌بندی نتایج و داده‌های مندرج در جداول فوق که حاصل امتیازدهی و رتبه‌بندی راهبردهای ساماندهی محله شهیدگاه براساس عوامل داخلی و خارجی مؤثر بر محدوده بوده‌اند، اولویت راهبردهای ساماندهی محله شهیدگاه در بقعه شیخ صفی‌الدین شهر اردبیل در چهار زمینه کالبدی-کاربری، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی، به صورت جدول ۹ استخراج و تعیین گردید.

**جدول ۹- اولویت راهبردهای توسعه – طراحی ساماندهی بافت محله شهیدگاه**

| | راهبردها | امتیاز | رتبه |
|---|---|---|---|
| کالبدی | ❖احیای مجدد بافت و برقراری ارتباط بین اجزای مختلف آن به وسیله مداخله کالبدی و اصلاح عملکرد بخش‌های مختلف | ۵/۵۰ | اول |
| | ❖اعمال ضوابط و مقررات مناسب در راهنمای طراحی شهری جهت افزایش نظارت بر ساخت‌وسازها در محدوده و در نتیجه، افزایش کیفیت کالبدی محیطی در حوزه مداخله | ۵/۴۰ | دوم |
| | ❖استفاده از فضاهای متروکه و فاقد کاربری و بناهای مخروبه و تخریبی جهت نوسازی و بهسازی کالبدی مجموعه در جهت افزایش کیفیت فضایی | ۵/۱۰ | سوم |
| | ❖ایجاد سیاست‌هایی جهت سهولت تغییر کاربری | ۳/۹۵ | چهارم |
| اقتصادی | ❖ارائه منابع و اعتبارات مالی مناسب جهت بهبود ساختار اقتصادی محلات | ۵/۵۰ | اول |
| | ❖تنوع‌بخشی به امکانات، فعالیت‌ها و خدمات متناسب با کارکردهای بافت تاریخی در زمان بهسازی و نوسازی | ۴/۷۵ | دوم |
| | ❖توسعه و گسترش گردشگری به‌منظور بهره‌برداری مناسب محیط و جلوگیری از تخریب بافت تاریخی | ۴/۳۰ | سوم |
| | ❖تلاش در جهت افزایش کارایی و بهره‌وری نیروی کار | ۳/۹۵ | چهارم |
| | ❖جذب سرمایه‌گذاران خصوصی جهت سرمایه‌گذاری‌های کلان در محل | ۳/۲۵ | پنجم |
| اجتماعی | ❖تلاش در جهت تقویت مناسبات اجتماعی و فرهنگی | ۵/۴۰ | اول |
| | ❖تلاش در جهت افزایش تقویت حس تعلق به محیط و پیوندهای اجتماعی و هویت‌بخشی | ۴/۸۵ | دوم |
| | ❖ایجاد فضایی جهت گردهمایی و افزایش تعاملات اجتماعی | ۴/۵۵ | سوم |
| | ❖تلاش در جهت افزایش و ارتقای آگاهی، ظرفیت و توان اجتماعی ساکنان | ۴/۳۰ | چهارم |
| | ❖توزیع متناسب جمعیت با توجه به امکانات موجود در هر محله و ظرفیت‌های جمعیت‌پذیری | ۲/۴۰ | پنجم |
| زیست‌محیطی | ❖پیش‌بینی تمهیدات لازم برای بهبود وضعیت زیست فردی و اجتماعی | ۸ | اول |
| | ❖زیباسازی محدوده | ۶/۲۰ | دوم |
| | ❖ارتقای وضعیت بهداشت و پاکیزگی محیطی محدوده | ۶/۱۵ | سوم |
| | ❖تلاش در جهت حفاظت از منابع طبیعی و محیطی محدوده | ۵/۴۰ | چهارم |

**منبع: (یافته‌های نگارندگان)**

[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]

[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]

ارزیابی و تحلیل داده‌های جدول که براساس امتیازدهی به راهبردهای ساماندهی است، بیانگر این است که در بعد کالبدی، راهبرد «احیای مجدد بافت و برقراری ارتباط بین اجزای مختلف آن به وسیله مداخله کالبدی و اصلاح عملکرد بخش‌های مختلف» به همراه راهبرد «اعمال ضوابط و مقررات مناسب در راهنمای طراحی شهری جهت افزایش نظارت بر ساخت‌وسازها در محدوده و در نتیجه، افزایش کیفیت کالبدی محیطی در حوزه مداخله» با بیشترین امتیاز، راهبردهای اصلی در ساماندهی کالبدی بافت مذکور می‌باشند. همچنین در بعد اقتصادی، راهبردهای «ارائه منابع و اعتبارات مالی مناسب جهت بهبود ساختار اقتصادی محلات» و «تنوع‌بخشی به امکانات، فعالیت‌ها و خدمات متناسب با کارکردهای بافت تاریخی در زمان بهسازی و نوسازی» از مقبولیت بیشتری برخوردار هستند و باید در صدر برنامه‌های توسعه اقتصادی محدوده قرار گیرند. از منظر اجتماعی، «تلاش در جهت تقویت مناسبات اجتماعی فرهنگی» و «تلاش در جهت افزایش تقویت حس تعلق به محیط و پیوندهای اجتماعی و هویت‌بخشی»، مناسب‌ترین راهبردهای برخورد با این بافت فرسوده تشخیص داده شده‌اند و نهایتاً در بعد زیست‌محیطی محدوده نیز راهبردهای «پیش‌بینی تمهیدات لازم برای بهبود وضعیت زیست فردی و اجتماعی» و «زیباسازی محدوده»، از راهبردهای کلیدی در ساماندهی بافت مورد مطالعه می‌باشند که سعی شده است در طراحی بافت و ارائه آلترناتیوهای ساماندهی محدوده، راهبردهای اولویت‌دار تعیین‌شده، مورد استفاده قرار گرفته و لحاظ گردند.

## ۶- نتیجه‌گیری و پیشنهاد

برنامه‌ریزی راهبردی به‌عنوان ابزار کلیدی در رویارویی با معضلات شهری و دستیابی به توسعه پایدار اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و زیست‌محیطی، محسوب می‌گردد و فرایندی است که می‌توان با شناخت و تحلیل متقابل محیط داخلی و بیرونی، راهبردهایی را تنظیم و تدوین نمود. برای تحلیل استراتژیک، ابتدا باید تحلیل کاملی از محیط درونی و بیرونی انجام شود. رویکردها و تکنیک‌های بسیاری را می‌توان برای تحلیل محیط‌های درونی و بیرونی، موارد استراتژیک و در نتیجه، تدوین راهبرد به کار برد. در میان آنها ماتریس تحلیلی SWOT که نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای محیطی را ارزیابی می‌کند، متداول‌تر و مشهورتر می‌باشد. هدف اصلی پژوهش حاضر نیز مطالعه و تحلیلی بر ساماندهی بافت فرسوده محله شهیدگاه بقعه شیخ صفی‌الدین در شهر اردبیل است. در این راستا و براساس اسناد موجود و همچنین با انجام مطالعات میدانی، وضعیت موجود کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی محله مذکور، تجزیه‌وتحلیل شد و با بهره‌گیری از تکنیک SWOT، به جمع‌بندی مطالعات وضع موجود و تدوین و ارائه راهبردهای ساماندهی، اقدام گردیده و با کمی کردن مدل برنامه‌ریزی راهبردی به کار رفته در تحلیل یافته‌های پژوهش، اولویت‌های راهبردی و کلیدی ساماندهی بافت مورد مطالعه، مشخص و تعیین شده و مبنای ارائه پیشنهادها در قالب گزینه‌های ساماندهی و طراحی محله شهیدگاه قرار گرفته‌اند.

### ارائه گزینه‌های طراحی در محدوده شهیدگاه

در پایان با توجه به راهبردهای اولویت‌دار ارائه‌شده، گزینه‌هایی برای طراحی محدوده مورد مطالعه (شهیدگاه) با هدف ساماندهی بافت، ارائه شده و بر مبنای جهت‌گیری‌های مطرح در بخش استراتژی‌های، پیشنهادهای پژوهش، مورد ارزیابی قرار می‌گیرند:

**گزینه اول طراحی: با** قرینه کردن مسجد میرزا علی‌اکبر بر روی مسجد گازران و امتداد دادن اضلاع مشابه آنها، می‌توان یک ورودی که حالت محدب و

[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]

[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]

دعوت‌کننده دارد، برای مرکز محلـه تعریـف کـرد. بـرای ورودی می‌توان یک ایوان در نظر گرفـت، بعـد از ورود از یک ایوان، مجموعه شیخ صفی بزرگتـر و بـا شـکوه‌تـر از آنچه که است دیده می‌شود (شکل ۱).

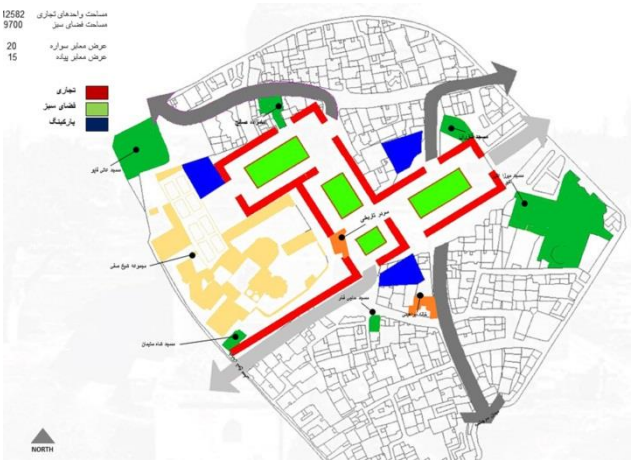



**شکل۱- پلان دیاگرام گزینه اول طراحی**

**منبع: (یافته‌های نگارندگان)**

این گزینه بـه علـت ایـن‌کـه قرینـه‌سـازی مسـجد علی‌اکبر، بنای مسـجد گـازران را دچـار تغییـر نمـوده و همچنـین بـه علـت طراحـی میـدان بـزرگ، تخریـب در محدوده، زیاد خواهد بود؛ طراحی مناسـبی در رابطـه بـا حفظ هویت شهر نبوده و رد می‌گردد.

**گزینه دوم طراحی:** بـا قـرار دادن حجـره‌هـایی بـا رواق، از یک سو حالت سـنتی محوطـه حفـظ شـده و از سوی دیگر، می‌توان این رواق‌ها را به سردر تاریخی شیخ صفی رساند تا بخش ورودی مجموعه شیخ صفی بـا ایـن سردر تعریف گـردد. مرکـز محلـه طراحـی‌شـده در ایـن آلترناتیو، نظم خاصی دارد و سـعی شـده اسـت در معـابر اصلی شهیدگاه کـه بـه مرکـز محلـه منتهـی مـی‌شـوند، ورودی تعبیه گردد (شکل ۲).




**شکل ۲- پلان دیاگرام گزینه دوم طراحی**

**منبع: (یافته‌های نگارندگان)**

[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]

[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]

طـرح گزینـــه دوم بـــا حـــذف تعـــداد زیـــادی از ساختمان‌های محدوده، باعث از بین رفـتن بافـت کلـی و موجود می‌شود و همچنین محله‌بندی در محدوده را نیـز دچار نابه‌سامانی و ناهماهنگی می‌کند و این آلترناتیو نیـز رد می‌گردد.

**گزینه سوم طراحی:** در این گزینه پیشـنهادی از ساماندهی محدوده، با عریض‌تر کردن کوچه‌های باریـک، رفت‌وآمد سواره و پیاده، با سهولت بیشتری انجام شـده و نیز با ایجـاد یـک میـدان در وسـط محوطـه، از یـک‌سـو تقاطعی برای مسیرها ایجاد مـی‌گـردد و از سـوی دیگـر، مرکز تعاملات اجتماعی می‌شـود. در اطـراف میـدان هـم می‌توان مراکز تجاری و خدماتی مورد نیاز بـرای محوطـه را جانمایی و ایجاد کرد (شکل ۳).

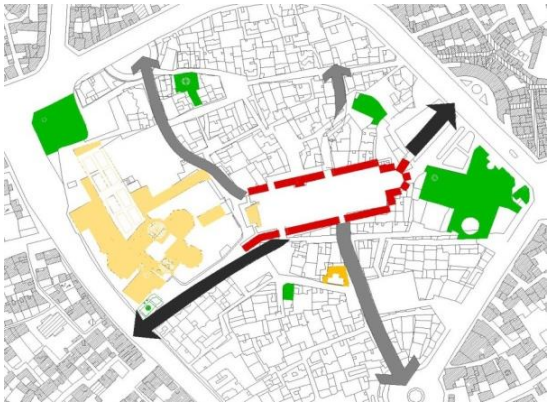



**شکل ۳- پلان دیاگرام گزینه سوم طراحی**
**منبع: (یافته‌های نگارندگان)**

در ایـن گزینـه، بـا طراحـی و ایجـاد میـدان در وســط محوطــه و تقــاطع بــرای مســیرها، افــزایش ترافیــک در مرکــز محــدوده صــورت خواهــد گرفــت و علاوه بر ایـن کـه گـره ترافیکـی ایجـاد مـی‌کنـد، آلـودگی صـوتی و زیسـت‌محیطـی را نیـز در محـدوده، افـزایش خواهــد داد؛ بنــابراین گزینــه ســوم نیــز، مناســب ساماندهی محدوده مورد نظر نمی‌باشد و رد می‌شود.

**گزینه چهـارم طراحـی:** بـا سـاماندهی مسـیرهای منتهـی بـه محوطـه و نیـز در تقـاطع‌هـا، سـعی شـده است مکانی برای مکث ایجـاد شـود. بـه ایـن ترتیـب بـا رسیدن به مسـاجد، نیـاز بـه آزادسـازی آنهـا و طراحـی بـرای صـحن احسـاس مـی‌شـود کـه بایـد مـورد توجـه قـرار گیـرد. در ایـن آلترنـاتیو سـعی شـده اسـت تعـداد بناهـــای تخریبـــی بســـیار تقلیـــل یابنـــد و بناهـــای نیمـه‌مخروبـه و غیرقابـل اسـتفاده در وسـط محـدوده نیز به طور کامل از میان برداشته شوند (شکل۴).

[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]
[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]



**شکل ۴- پلان دیاگرام گزینه چهارم طراحی**

**منبع: (یافته‌های نگارندگان)**

گزینه چهارم ساماندهی و طراحی محدوده، جریان ترافیکی را از محدوده به خیابان‌های اصلی، انتقال می‌دهد و همچنین با انتقال قسمتی از بار ترافیکی به معابر اطراف، باعث بهبود وضعیت معابر موجود در بافت و به تبع آن، افزایش تمایل ساکنین منطقه به نوسازی و بهسازی ابنیه فرسوده مجاور بقعه شیخ صفی خواهد شد.

**گزینه پنجم طراحی**: در این آلترناتیو، سعی شده است با ساماندهی و از میان برداشتن بناهای مخروبه در بخش میانی محدوده، یک محصوریت ایجاد شده و با یک طرح مناسب به سمت بقعه، سوق داده شود و از فضای میانی نیز برای ایجاد مرکز محله استفاده گردد. میدان ساعت که یکی از شاخصه‌ها و نمادهای شهری در محدوده می‌باشد، تلاش گردیده است به گونه‌ای طراحی شود که هر چه بیشتر شاخص و نمایان باشد (شکل ۵).



**شکل ۵- پلان دیاگرام گزینه پنجم طراحی**

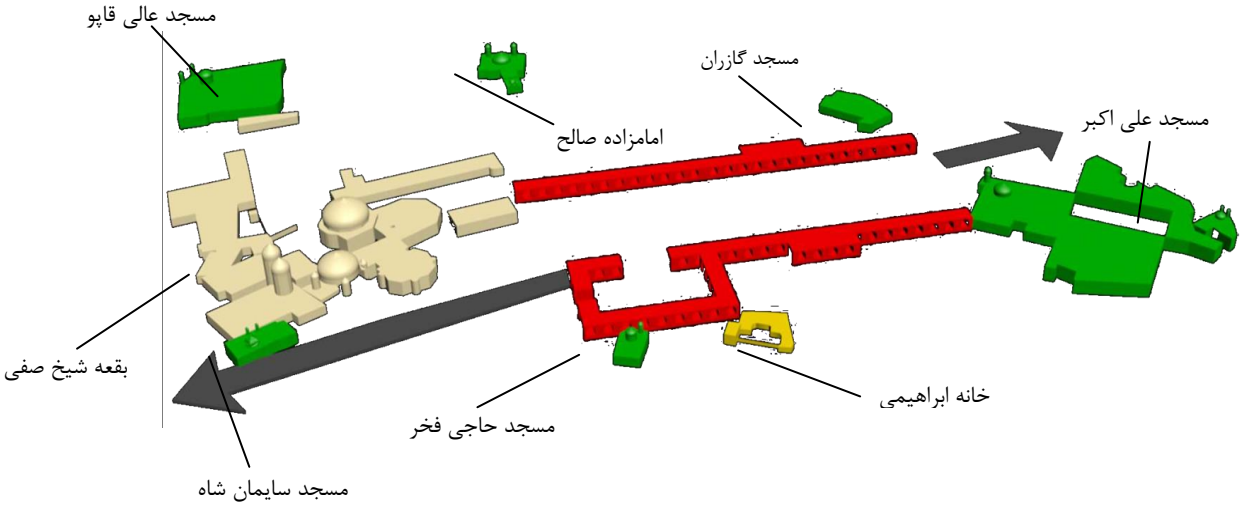
**منبع: (یافته‌های نگارندگان)**

[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]

[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]

در این گزینه، با کم کردن بار ترافیکی، مجموعه‌ای از آسیب‌های احتمالی حفظ می‌گردد. ساماندهی قسمت مرکزی مجموعه نیز می‌تواند پویایی و سرزندگی را به بافت مذکور بازگرداند.

با جمع‌بندی مطالب بیان شده در هر پنج گزینه طراحی و ساماندهی محدوده شهیدگاه و ارزیابی آنها نسبت به وضع موجود حوزه مداخله و نیز اولویت‌های راهبردی پژوهش، گزینه پنجم به‌عنوان آلترناتیو برتر و متناسب، مبنای ارائه الگوی طراحی محله در نظر گرفته شده است. دیاگرام شکل ۶، طراحی پیشنهادی محدوده را نشان می‌دهد که در مقایسه با گزینه‌های پیشنهادی، ارجح می‌باشد.




**شکل ۶- دیاگرام گزینه پنجم طراحی**

**منبع: (یافته‌های نگارندگان)**

صرفاً پیشنهاد و تصویب یک طرح نمی‌تواند ضامن اجرای آن باشد؛ هرچند که بر مبنای مطالعات دقیق و با شناخت کامل نیازها و امکانات محدوده صورت گرفته باشد؛ زیرا باید به روش‌های اجرایی طرح‌ها نیز اندیشیده شود و زمینه اجرای آن را فراهم و مهیا نمود. از این منظر و نیز به‌منظور حفظ هویت و کالبد اصلی محدوده، اصول، معیارها و سیاست‌های کلی پیشنهادی متناسب با گزینه طراحی محدوده، در راستای اهداف و راهبردهای پژوهش به شرح زیر ارائه می‌گردند؛ به نحوی که در ارائه و تدوین سیاست‌های مداخله در بافت و طراحی محدوده مورد مطالعه سعی گردیده است ضمن اهتمام به رفع نیازهای اساسی بافت، متناسب با اهداف و چشم‌انداز طراحی، از پرداختن به موضوعات غیرضروری پرهیز گردد:

۱- حفظ هویت و ارزش‌های کالبدی، فضایی و معماری در محدوده، از مهم‌ترین اهداف پژوهش حاضر می‌باشد که می‌توان راهکارها و سیاست‌های اجرایی زیر را در این زمینه پیشنهاد نمود:

- جلوگیری از تخریب بناهای ارزشمند و مرمت و بازسازی آنها
- آگاهی مردم از ارزش‌های معماری و فضایی موجود در محدوده که می‌تواند با اقدامات تبلیغی و فرهنگی افزایش یابد.

[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]

[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]

- طرح‌های ساماندهی بافت فرسوده، در زمره طرح‌های تفصیلی ویژه‌ای هستند که باید براساس اصول و مبانی حاکم بر فرایند طراحی شهری، تهیه و اجرا شوند؛ بنابراین به‌کارگیری اصول و قواعد شهرسازی و طراحی شهری در نوسازی و بازسازی محدوده مطالعاتی نیز از اصلی‌ترین سیاست‌های اجرایی می‌باشد.

- درک اصول و قواعد بومی حاکم بر ابنیه مسکونی موجود در بافت و نحوه تأثیرپذیری آنها از فاکتورهای اقلیمی، فرهنگی و اجتماعی.

۲- ساماندهی بصری، ایجاد سیمای بصری و حجم مناسب در بافت محدوده:

- تنظیم چشم‌انداز مطلوب بصری، استفاده از ابزار ضوابط و مقررات ساخت‌وساز و نیز پیشنهاد الگوهای متناسب معماری و شهرسازی، از مهم‌ترین مسائل مطرح در ایجاد سیمای حجمی مناسب در محدوده بوده که می‌توان با تأکید بر آنها در طراحی محدوده، هویت بافت را نیز حفظ نمود.

- تقویت خوانایی نشانه‌های کالبدی و عملکردی ورودی‌های بافت از پیرامون با تأکید بر حفظ هویت آنها؛ همچون میدان ساعت

- ایجاد ورودی‌های مناسب محدوده با استفاده از المان‌های هویتی

- طراحی عناصر ساختاری و عرصه‌های جمعی، محورهای پیاده، مراکز فرهنگی-تجاری مرتبط با اهداف طراحی و ایجاد انسجام میان بخش‌های مختلف محدوده

- نورپردازی مناسب عناصر نشانه‌ای در بافت با هدف ارتقای خوانایی و جایگاه آنها در شب، همچنین ایجاد نور کافی در مکان‌هایی که نورگیری طبیعی در آنها به حد کافی نمی‌باشد؛ به‌منظور تعدیل پذیرش مراجعین به سطوح مختلف محدوده

- ایجاد و زیباسازی چشم‌اندازهای عمومی؛ همچون تعریف و ایجاد مرکز محله و همچنین پهنه‌های عملکردی جدید با توجه به هویت‌بخشی به آنها

- کف‌سازی مطلوب مرکز محله و نیز مسیرهای پیاده پیشنهادی با استفاده از مصالح همگون و متجانس بومی و موجود در بافت؛ به نحوی که بر کیفیت بصری تأکید داشته و مطابقت با محیط را نمایان باشد.

۳- طراحی دسترسی‌ها و شبکه ارتباطی بر مبنای ویژگی‌های کالبدی بافت قدیم:

- تعریف سلسله‌مراتب دسترسی به داخل بافت

- ایجاد تسهیلات مناسب برای افزایش سطح ایمنی حرکت پیاده و سواره

- تأکید ویژه برای برطرف نمودن مشکلات عبورومرور و ترافیکی در محدوده

نهایتاً می‌توان به سه فاکتور اساسی و تأثیرگذار بر برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های پیشنهادی اشاره نمود که در واقع جزء لاینفک و ضروری تمام برنامه‌ریزی‌ها به شمار می‌آیند:

نخست، توجه ویژه به مشارکت مردم و ساکنین محله در امر طراحی و بهسازی محدوده؛ زیرا ارتباط تنگاتنگی بین تحقق‌پذیری طرح‌ها و مشارکت وجود دارد و یقیناً اگر طرحی نتواند مشارکت مردمی را جلب کند، امکان تحقق‌پذیری را دارا نمی‌باشد.

دوم، تأکید بر بهره‌گیری از کمک و تسهیلات دولتی؛ به منظور تأمین مالی و اقتصادی اجرای طرح‌ها و برنامه‌های پیشنهادی

سوم، تعامل، همکاری و هماهنگی تمامی دستگاه‌های مدیریتی و اجرایی مرتبط با برنامه‌ریزی و طراحی ساماندهی محدوده و نیز بهره‌گیری از مجموعه متخصصان شهرسازی، معماری، باستان‌شناسی، اقتصاد، جامعه‌شناسی، جغرافیا، مرمت و ... در ارائه طرح‌های ساماندهی به علت ذی‌مدخل بودن عوامل اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در کل محدوده.

[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]

[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]

## ۷- منابع


ابراهیم‌زاده، عیسی؛ ملکی، گل‌آفرین. (۱۳۹۱). تحلیلی بر ساماندهی و مداخله در بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر خرم‌آباد)، *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، شماره ۸۱.

ادیبی سعدی‌نژاد، فاطمه. (۱۳۸۹). مفهوم بافت فرسوده و ویژگی‌های آن، *ماهنامه اطلاع‌رسانی، آموزشی و پژوهشی*، شماره ۵۴.

ایزدی، حسن؛ شیخ‌ها، معصومه. (۱۳۸۷). *بررسی نقش سیاست‌های حمایتی و تشویقی دولت در نوسازی بافت‌های فرسوده شهری_ نمونه موردی بافت قدیم شهر شیراز*، اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری، مشهد.

برزگر، زهرا. (۱۳۹۱). شهرنشینی و تأثیرات آن بر امنیت غذا، آب و انرژی در ایران؛ نمونه موردی: شهر شیراز، *فصلنامه علمی- تخصصی برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، ۲ (۵).

برک‌پور، ناصر؛ بهرامی، صدیقه. (۱۳۹۰). قابلیت‌سنجی توسعه مجدد در بافت‌های ناکارآمد شهری (مطالعه موردی: محله انبار نفت منطقه ۱۱ تهران)، *فصلنامه شهر ایرانی اسلامی*، ۱ (۴).

جهان‌شاهی، محمدحسین. (۱۳۸۲). تحلیل بافت‌های فرسوده و مشکل‌ساز شهری و راهبردهای آن، *مجله جستارهای شهرسازی*، شماره ۵.

حسینی، علی؛ پوراحمد، احمد؛ حاتمی‌نژاد، حسین؛ رضایی‌نیا، حسن. (۱۳۹۲). راهبردهای ساماندهی بافت فرسوده محله قیطریه با استفاده از روش QSPM، *مجله باغ نظر*، ۱۰ (۲۴)، ۷۹-۹۰.

خانی، علی. (۱۳۸۹). ملاحظاتی چند درخصوص شبکه دسترسی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، *نشریه اینترنتی سازمان نوسازی*، ۲ (۸).

دویران، اسماعیل؛ مشکینی، ابوالفضل؛ غلامرضا، کاظمیان؛ علی‌آبادی، زینب. (۱۳۹۱). بررسی مداخله در ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با رویکرد ترکیبی، نمونه موردی: محله زینبیه زنجان، *مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۲ (۷).

رفیعیان، محسن؛ بمانیان، محمدرضا؛ مجتبی، رفیعیان. (۱۳۸۹). شناسایی پهنه‌های زمینه‌ساز توسعه خلاق بافت‌های فرسوده با رویکرد گردشگری در برنامه‌ریزی شهری؛ نمونه موردی محله امامزاده یحیی، ناحیه ۲، منطقه ۱۲ شهرداری تهران، *دوفصلنامه مدیریت شهری*، شماره ۲۵.

زنگنه، یعقوب؛ فرهادی، جواد؛ توبی. وجیه. (۱۳۹۲). تبیین و اولویت‌بندی مداخله در بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از روش AHP نمونه موردی: مشهد، محله نوغان (قطاع ۲)، *فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۴ (۱۲).

زیویار، پروانه. (۱۳۸۹). مدیریت بحران در بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر تأسیسات شهری، *ماهنامه اطلاع‌رسانی، آموزشی و پژوهشی*، شماره ۵۴.

سرور، رحیم. (۱۳۹۰). بررسی ظرفیت‌های بافت فرسوده و توانمندسازی آن (مطالعه موردی: شهر بافق). *فصلنامه جغرافیا*، ۹ (۳۱).

عباسی، هادی؛ رضوی، روح‌الله. (۱۳۸۵). *طراحی مدل مفهومی اقتصادی برای احیا و بازسازی بافت‌های فرسوده*، دومین سمینار ساخت‌وساز در پایتخت، پردیس دانشکده‌های فنی دانشگاه تهران.

عربی، عباس؛ انتظار یزدی، حسن. (۱۳۸۷). *بررسی شیوه‌های مداخله در بافت‌های فرسوده شهری و ارائه مدل بهینه مداخله*، اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری.

عزیزی، محمدمهدی. (۱۳۷۹). سیر تحول سیاست‌های مداخله در بافت‌های کهن شهری در ایران، *نشریه هنرهای زیبا*، شماره ۷.

فرجی ملائی، امین. (۱۳۸۹). انواع روش‌های مداخله در بهسازی و نوسازی شهری، *ماهنامه اطلاع رسانی، آموزشی و پژوهشی*، شماره ۵۴.

فرشیدی، حسین. (۱۳۸۹). رهگیری شیوه‌های مداخله دولت در بافت‌های فرسوده شهری، *ماهنامه اطلاع‌رسانی، آموزشی و پژوهشی*، شماره ۵۴.


[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]

[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]

فیروزی، محمدعلی؛ سجادیان، ناهید؛ صحرایی، نسا. (۱۳۹۱). ساماندهی بافت‌های فرسوده در راستای توسعه درون‌زا و پایدار شهری (مطالعه موردی: کوی یوسفی اهواز)، *فصلنامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگرس*، ۴ (۱۳).

کول‌آبادی، فریده. (۱۳۸۷). *بازسازی و احیاء در بافت‌های فرسوده شهری*، اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری.

لطفی، صدیقه؛ ملکشاهی، غلامرضا؛ مهدوی، مهدیه. (۱۳۸۹). برنامه‌ریزی راهبردی به منظور بهسازی بافت‌های فرسوده شهری- نمونه موردی شهر بابل، *فصلنامه علمی- پژوهشی جغرافیای انسانی*، ۳ (۱).

ماجدی، حمید. (۱۳۸۹). توسعه‌های شهری امروز، بافت‌های فرسوده آینده، *نشریه هویت شهر*، ۴ (۶).

محمدی، جمال؛ شفقی، سیروس؛ نوری، محمد. (۱۳۹۳). تحلیل ساختار فضایی-کالبدی بافت فرسوده شهری با رویکرد نوسازی و بهسازی (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر دوگنبدان)، *مجله علمی-پژوهشی برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)*، ۴ (۲).

محمدی، علیرضا؛ نوذری، کمال. (۱۳۸۷). *حوزه‌های بهبود: رویکردی در بهسازی نواحی فرسوده شهری؛ موردپژوهی: محله سردزک شهر شیراز*، سیزدهمین همایش سیاست‌های توسعه مسکن در ایران.

مطوف، شریف؛ خدایی، زهرا. (۱۳۸۸). الگوهای رونق‌بخشی، نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری، *فصلنامه مطالعات مدیریت شهری*، ۱ (۳).

منوچهری، ایوب. (۱۳۸۹). تحلیلی بر مداخله در بافت‌های فرسوده شهری، *ماهنامه اطلاع رسانی، آموزشی و پژوهشی*، شماره ۵۴.

ناظری، شیفته؛ روحی کلاش، حمید. (۱۳۸۷). بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (تبدیل تهدیدها به فرصت‌ها)، *مجله فضای جغرافیایی*، ۸ (۲۱).

نسترن، مهین؛ هوشمندفر، سپیده. (۱۳۸۹). برنامه‌ریزی استراتژیک جهت ساماندهی قسمتی از بافت فرسوده شهر ارومیه، *فصلنامه جغرافیا و مطالعات محیطی*، ۱ (۳).

وارثی، حمیدرضا؛ تقوایی، مسعود؛ رضایی، نعمت‌الله. (۱۳۹۱). ساماندهی بافت فرسوده، نمونه: شهر شیراز، *مجله تخصصی برنامه‌ریزی فضایی*، ۲ (۲(۶)).

Butala, N. M., VanRooyen, M. J., Patel, R. B. (۲۰۱۰). Improved health outcomes in urban slums through infrastructure upgrading. *Social science & medicine*, *۷۱*(۵), ۹۳۵-۹۴۰.

Chang, H., Wen-Chin. H. (۲۰۰۶). Application of a quantification SWOT analytical method, *Mathematical and computer ۴۳*, ۱۵۸-۱۶۹.

Hao, P., Sliuzas, R., Geertman, S. (۲۰۱۱). The development and redevelopment of urban villages in Shenzhen. *Habitat International*, *۳۵*(۲), ۲۱۴-۲۲۴.

Mohammad Pur, M., Alam Tabriz, A. (۲۰۱۲). SWOT analysis using of modified fuzzy QFD–a Case study for strategy formulation in Petrokaran film factory. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, *٤١*, ۳۲۲-۳۳۳.

Rasoolimanesh, S. M., Jaafar, M., Badarulzaman, N. (۲۰۱۴). Examining the contributing factors for the successful implementation of city development strategy in Qazvin City, Iran. *Cities*, *۴۱*, ۱۰-۱۹.

Shahabi, R. S., Basiri, M. H., Kahag, M. R., Zonouzi, S. A. (۲۰۱٤). An ANP–SWOT approach for interdependency analysis and prioritizing the Iran′ s steel scrap industry strategies. *Resources Policy*, *٤٢*, ۱۸-۲٦.

Shariatmadari, M., Sarfaraz, A. H., Hedayat, P., Vadoudi, K. (۲۰۱۳). Using SWOT analysis and SEM to prioritize strategies in Foreign exchange market in Iran.

[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]

[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]

*Procedia-Social and Behavioral Sciences*, ۹۹, ۸۸۶-۸۹۲.

[ Downloaded from iueam.ir on 2026-11-03 ]

[ DOR: 20.1001.1.23452870.1395.4.14.3.6 ]