تاریخ دریافت: ۱۳۹۲/۵/۷
تاریخ پذیرش: ۱۳۹۲/۱۱/۲
صفحات: ۸۷-۶۹

ساماندهی بافت قدیمی محله ساغری‌سازان کلان‌شهر رشت و ارائه راهکارهای آن با رویکرد نوشهرگرایی

علی باقری‌نیا[۱]
نادر زالی[۲*]
مجید زارعی[۳]

چکیده

هدف پژوهش حاضر، ساماندهی محلات قدیمی با رویکرد نوشهرگرایی در بافت تاریخی شهر رشت (محله ساغری‌سازان) می‌باشد. روش پژوهش، توصیفی ـ تحلیلی بوده و از مطالعات میدانی، تکنیک پرسشنامه و همچنین مطالعات اسنادی استفاده شده است. ابتدا مبانی نظری تحقیق در دو بخش بافت‌های فرسوده و نوشهرگرایی تشریح می‌شود. در ادامه پس از تدوین فرایند برنامه‌ریزی راهبردی، قلمروی مکانی پژوهش در بخش محیطی، تاریخی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی، مورد بررسی قرار می‌گیرد. در مرحله بعد، چشم‌انداز، مأموریت‌ها و اهداف کلان و خرد محله تدوین می‌گردد و سپس با بهره‌گیری از تکنیک SWOT نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها تحلیل و براساس ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و خارجی، راهبردهای ساماندهی محله تدوین می‌شود. در مرحله آخر، محله ساغری‌سازان با توجه به اصول نوشهرگرایی طراحی و راهبردها و برنامه‌های اجرایی، مورد بررسی قرار می‌گیرد. نتایج نشان می‌دهند که ۵۷ درصد از ساکنان، دریافت تسهیلات بانکی برای نوسازی را برگزیده‌اند و تنها ۸ درصد با رویکرد تجمیع موافق هستند، همچنین میزان رضایت بیش از ۵۰ درصد ساکنین از محله مذکور، در سطح کم و خیلی‌کم قرار دارد. در این زمینه، کمبود فضای سبز و عرض نامناسب معابر، از جمله مهمترین مشکلاتی است که ساکنین به آن اشاره کرده‌اند.

واژه‌های کلیدی: ساماندهی، برنامه‌ریزی راهبردی، بافت تاریخی، نوشهرگرایی، ساغری‌سازان
طبقه‌بندی JEL: N9, O21, R11, R58.

۱- کارشناسی ارشد طراحی شهری، گروه طراحی شهری، دانشکده معماری و هنر، دانشگاه گیلان، رشت، گیلان، ایران
۲*- استادیار گروه طراحی شهری، دانشکده معماری و هنر، دانشگاه گیلان، رشت، گیلان، ایران، مسئول مکاتبات: Nzali@guilan.ac.ir
۳- استادیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی، قزوین، ایران

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.2.5.6.3]

۱- مقدمه

بسیاری از بافت‌های سنتی که زمانی مایه افتخار و مباهات شهرها بوده‌اند، در حال حاضر در معرض تخریب و فرسایش قرار گرفته‌اند. بخش مهمی از جمعیت این مناطق جابجا شده و میراث قدیمی، تاریخی و فرهنگی این بافت‌ها یا از بین‌رفته یا در حال تخریب می‌باشد (افراخته و عبدلی، ۱۳۸۸). بی‌توجهی چندین ساله به این محله‌ها (به طور مثال، اتخاذ سیاست‌هایی که به سرمایه‌گذاری برای نوسازی و رونق این بافت‌ها بیانجامد، با عنایت به امکانات بالقوه بسیار وسیع این محله‌ها که از جمله کاستی‌های مدیریت شهری بوده) به بروز مشکلات بسیاری انجامیده است. دامنه فرسودگی برخی از این محله‌ها به‌گونه‌ای است که وقوع یک زلزله متوسط، منجر به فاجعه می‌شود (ناظری و روحی کلاش، ۱۳۸۷). به‌طورکلی بافت‌های قدیمی، به‌همراه عناصر و فضاهای شهری درون خود مانند شبکه معابر، بازارها، آب‌انبارها، مساجد و کاروان‌سراها و غیره، علاوه بر شکل فیزیکی و خصوصیات کالبدی، ارزش‌های فرهنگی، اجتماعی و تاریخی ویژه‌ای را نیز در خود نهفته دارند (عامری سیاهویی و همکاران، ۱۳۸۹). بررسی سیر تحول سیاست‌های بهسازی و نوسازی شهری[1] به ویژه از قرن نوزدهم تا به امروز، نشانگر این است که در هر دوره‌ای براساس شرایط زمانه، رویکرد و نگرش خاص، در امر مداخله در بافت‌های قدیمی و تاریخی غلبه داشته است. دست‌اندرکاران نیز در هر مقطع زمانی با وقوف بر نقاط ضعف هر رویکرد، سعی در اصلاح آن داشته و بدون رد کامل رویکرد قبلی در جهت تکمیل آن تلاش کرده‌اند (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹). نوشهرگرایی[2] (طراحی محلات سنتی طبق اصول نوین شهرسازی) اصول برنامه‌ریزی است که محلات قابل زیست و قابل پیاده‌روی در یک محیط مساعد پیاده‌روی را به وجود می‌آورد (اصغرزاده یزدی، ۱۳۸۹). پژوهش حاضر در پی آن است تا با بهره‌گیری از رویکرد نوشهرگرایی، به ساماندهی بافت مرکزی شهر رشت بپردازد. بافت قدیمی و مرکزی شهر رشت، به دلیل جای دادن بخش اعظم عملکردهای مهم؛ نظیر بازارهای سنتی و قدیمی، جاذبه‌های تاریخی و قدیمی‌ترین بافت‌های مسکونی شهر، از اهمیت و ارزش والایی در زیبایی و حفظ هویت شهر رشت برخوردار است. در این راستا در پژوهش حاضر محله ساغری‌سازان، به‌عنوان قلمروی مکانی پژوهش انتخاب شده است. مناسب نبودن ساخت و بافت این محدوده و از دست رفتن ساختار اصلی این بافت در گذر تاریخ (به علت تغییر و تحولات توسعه شهری)، باعث شده است که این بافت با نیازمندی‌های سکونتی ساکنان کنونی آن همخوانی لازم را نداشته باشد و پاسخگوی ساکنین نبوده و هویت و عملکردهای برجسته خود را نیز از دست بدهد.

۲- پیشینه تحقیق

طی ۱۵۰سال گذشته، شهرسازان، مطالعات گسترده‌ای را در حیطه مداخله و ساماندهی و بهسازی بافت‌های قدیمی صورت داده‌اند. کشورهای غربی، سابقه درخشانی در زمینه ساماندهی بافت فرسوده دارند.

پیتر رابرتز[3] در کتاب باززایی شهری [4] پس از پرداختن به مفهوم احیا و بهسازی، به مباحث اجتماعی، اقتصادی و مشارکت ساکنان در احیای محله پرداخته است (حسین زاده دلیر و آذر، ۱۳۸۷). در ارتباط با موضوع پژوهش، تاکنون در کشور ما تحقیقات خاصی صورت نگرفته است. لذا در ادامه به دو مورد از پژوهش‌های مشابه اشاره می‌شود.

دکتر کریم حسین‌زاده دلیر و علی آذر در سال ۱۳۸۷ مقاله‌ای با عنوان «ساماندهی و بهسازی محلات سنتی با استفاده از رویکرد شهرسازی جدید» را ارائه کردند. معرفی و تحلیل الگوهای شهرسازی جدید در

1- Remediation and Urban Renewal
2- New Urbanism
3- Peter Roberts
4- Urban Regeneration

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.2.5.6.3]

ساماندهی و بهسازی محله سنتی سرخاب و کمترین میزان مداخله کالبدی، از جمله اهداف این تحقیق می‌باشد. از نظر هدف پژوهشی، مقاله حاضر جزو تحقیقات کاربردی محسوب می‌شود. در جمع‌آوری اطلاعات، از روش‌های کتابخانه‌ای، اسنادی و میدانی استفاده شده است. از نتایج تحقیق می‌توان به کارایی الگوهای شهرسازی جدید در ساماندهی محله سرخاب، رشد درون‌زای شهری، ارتقای ویژگی‌های فیزیکی و کارکردی از طریق تزریق عناصر جدید شهری، افزایش هویت محله‌ای، افزایش سرانه خدمات شهری و جلب مشارکت ساکنان محله مورد مطالعه اشاره نمود (حسین‌زاده دلیر و آذر، ۱۳۸۷).

یکی دیگر از پژوهش‌های مرتبط با رویکرد نوشهرسازی با عنوان «بررسی رویکردهای محله‌گرا در طراحی توسعه‌های جدید شهری با تأکید بر نوشهرسازی» توسط هاشم‌زاده و ملکیان در سال ۱۳۹۰ انجام شده است. هدف از این مطالعه، بررسی میزان تطابق اصول نوشهرسازی با عوامل شکل‌دهنده و تأثیرگذار بر فرم و محتوای شهرهای ایران می‌باشد. نتایج، حاکی از آن است که استفاده از اصول نوشهرسازی در احیای محلات ایرانی، به معنای گرته‌برداری مو به مو از این اصول نمی‌باشد بلکه به مفهوم بازیابی الگوها و هویت محلات سنتی ایران با ابزارهای جدید طراحی شهری که نوشهرسازی در اختیار ما قرار می‌دهد، می‌باشد. بر این اساس می‌توان در طراحی توسعه‌های جدید شهرها از معیارهای نوشهرسازی، به منظور جلوگیری از توسعه پراکنده و تقویت محیط شهری و ارتقای کیفی آن در راستای پاسخگویی به نیازهای اساسی و امروزین شهروندان محله بهره‌مند شد (هاشم‌زاده و ملکیان، ۱۳۹۰).

۳- مبانی نظری

بافت شهر، از نظر فیزیکی عبارت است از دانه‌بندی و درهم‌تنیدگی فضاها و عناصر شهری که به تبع ویژگی‌های محیط طبیعی، به ویژه توپوگرافی و اقلیم در محدوده شهر؛ یعنی بلوک‌ها و محله‌های شهری، به طور فشرده یا گسسته و با نظمی خاص جایگزین شده‌اند (توسلی، ۱۳۶۸). در این زمینه، بافت قدیم؛ بافتی است که گرداگرد هسته اولیه شهرها یا بافت تاریخی تنیده شده است. بافت قدیم به‌عنوان شبکه به‌هم پیچیده روابط کالبدی به یادگار مانده از نسل‌های پیشین، نشان‌دهنده نظام اجتماعی خاصی می‌باشد که در قدیم وجود داشته است (مشهدی‌زاده دهاقانی،۱۳۸۱). در ایران از لحاظ زمانی به آن بخش از بافت‌های شهری که قبل از ورود به سده جدید شکل گرفته‌اند و از انسجام و وحدت خاصی برخوردارند، بافت قدیم گفته می‌شود. وجود مسجد جامع و مراکز دولتی و بازار در بافت قدیم و همچنین ارزش‌های مدنی و فرهنگی موجود در آن که به سبب تأثیرپذیری از اوضاع اقلیمی- طبیعی، تاریخی، سیاسی و اجتماعی، روند تکاملی خود را طی کرده و خود را با شرایط زمانی و مکانی وفق داده‌اند، باعث شده اهمیت بافت قدیم در دوره‌های بعدی نیز همچنان حفظ شود (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۴).

رویکرد نوشهرگرایی

از دهه ۱۹۸۰ میلادی، تعداد فزاینده‌ای از شهرسازان آمریکایی، در ارتباط با زوال مراکز شهری و افزایش فزاینده جوامع حومه‌ای حاشیه، نظریه‌هایی ارائه داده‌اند. این نظریه‌ها در سال‌های پایانی دهه ۱۹۸۰ و ابتدای دهه ۱۹۹۰ میلادی، به تکامل رسیدند (قرائی و آقایی، ۱۳۹۱). در سال ۱۹۳۳ کنگره شهرسازی نوین (نوشهرگرایی) توسط شش معمار: آندرس دوانی[1]، پیتر کالتورپ[2]، دانیل سولومون[3]، الیزابت مول[4]، الیزابت پلاتر زیبرک[5] و استپانوس[6] تشکیل شد. هدف اصلی این کنگره، حمایت از معیارها و اصول کیفی طراحی شهرهای کوچک ایالات متحده آمریکا برای مقابله با پراکنده‌روی شهرها بود. این

1- Andres Duany
2- Peter Calthorpe
3- Daniel Solomon
4- Elizabeth Mole
5- Elizabeth Plater-Zyberk
6- Stepanos

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.2.5.6.3]

معیارها و ویژگی‌ها شامل شبکه‌ای به هم پیوسته از خیابان‌ها، مسیرهای پیاده‌رو، کاربری‌های مختلط و... می‌شود (Falconer et al., 2010).

واژه «نو» در نوشهرگرایی دارای چندین جنبه است؛ از جمله بازگرداندن اصول شهرسازی سنتی مانند تنوع، زندگی خیابانی و مقیاس انسانی به محیط‌های شهری امروز. همچنین نوشهرگرایی در تلاش برای معاصرسازی محیط‌ها و محلات سنتی متناسب با زندگی مدرن امروز می‌باشد. به عبارتی، این جنبش در پی برطرف کردن تضادهای موجود بین محلات قدیمی و جدید در دنیای معاصر است (Watson et al., 2001). نوشهرسازی، به مفهوم طراحی محلات سنتی و طراحی محلات نئوسنتی می‌باشد که مجموعه‌ای از اصول برنامه‌ریزی هستند که محلات قابل زیست و قابل پیاده‌روی در یک محیط مساعد پیاده‌روی را به وجود می‌آورند. در واقع، نوشهرسازی، واکنشی نسبت به پراکندگی شهری است و راهی مؤثر برای مقابله با جوامع خودمحور می‌باشد. پیروان این جنبش، آن را به مثابه یک بسته طراحی شهری می‌دانند و بر این باورند که باید با بهره‌گیری از اصول طراحی محلات سنتی، فضاهای شهری جدیدی را به صورتی کارا، پایدار و انسان‌گرا طراحی نمود (Hikichi, 2003).

اصول نوشهرسازی، به طراحی در مقیاس‌های مختلف مانند ساختمان، بلوک‌های شهری، محلات و نواحی شهری، خیابان‌ها، کریدورها، مناطق شهری و حتی شهر- منطقه‌ها[1] اشاره دارد. این اصول در راستای رشد هوشمند، به سازماندهی درونی و فشرده شهرها و روستاها با تکیه بر مسیرهای پیاده و حمل و نقل عمومی و کاربری‌های متنوع می‌پردازد (Knaap et al., 2005). در این زمینه می‌توان گفت، چهارمین کنگره سالانه نوشهرگرایی که در سال ۲۰۰۰ تشکیل شد، برای هر کدام از مقیاس‌های کلان‌شهرها و مناطق شهری، نواحی و محلات شهری و همچنین بلوک‌ها و خیابان‌های شهری ۹ اصل شهرسازی نوین را ارائه داده است (Elshater, 2012).

کنگره نوشهرگرایی برای محلات، اصولی را تدوین کرده است که عبارتند از:

۱- محلات باید در کاربری و جمعیت، متنوع و مختلط باشند ۲- محلات باید برای گذر عابر پیاده نیز همچون ماشین، طراحی شوند. ۳- محلات باید از لحاظ فیزیکی، معین و به طور عام، مقبول و نیز دارای فضاهای عمومی و مؤسسات و نهادهای اجتماعی باشند ۴- فضاهای شهری باید بر اساس طراحی معماری و منظری که برای تاریخ محلی بافت، اقلیم، اکولوژی و ساختمان‌سازی با کیفیت، ارزش قائل است، چارچوب‌بندی شوند (حاجی‌پور و همکاران، ۱۳۹۱). از دید نوشهرسازان، محله بهتر است فشرده، حامی افراد پیاده و دارای کاربری مختلط باشد (بصیرت، ۱۳۸۶). در مجموع می‌توان اصول طراحی محلات از دیدگاه نوشهرگرایی را در جدول ۱ ارائه کرد.

جدول ۱- اصول چهارگانه طراحی محلات از دیدگاه نوشهرگرایی

خیابان‌های به هم پیوسته	حمل و نقل یکی از بحث انگیزترین مؤلفه‌ها در توسعه جوامع محلی است.
کاربری‌های مختلط و درهم آمیخته	ترکیب عناصر و عملکردهای شهری به گونه‌ای برنامه‌ریزی می‌شوند که شخص بدون آن که به ذهنش خطور کند سوار ماشین شود و به مقصد خود برسد.
افزایش تراکم و رشد هوشمند	نوشهرسازی با پیشنهاد تراکم بالا، از تخریب گسترده محیط زیست جلوگیری می‌کند.
پیاده‌روی	نزدیکی به محل اشتغال و سکونت (بیشینه فاصله ۱۰ دقیقه پیاده‌روی) طراحی اصولی تجهیزات و مبلمان شهری در کنار پیاده‌روها به خصوص نیمکت، چراغ‌های روشنایی، سایه‌اندازی و ... پیاده‌روی را برای ساکنان امکان‌پذیر ساخته است.

منبع: (مطالعات نگارندگان)

1- City- Regions

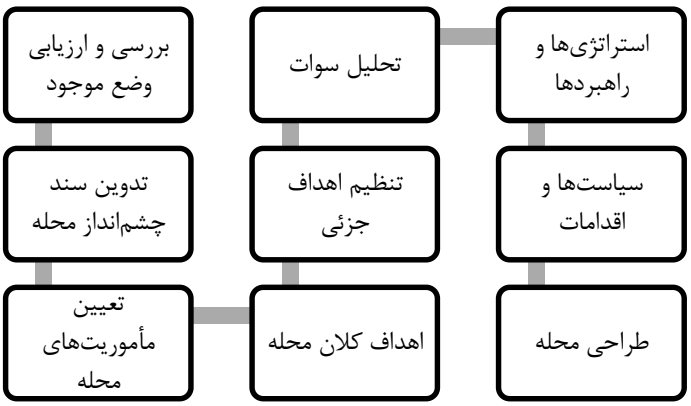
[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.2.5.6.3]

۴- روش تحقیق

روش تحقیق، در پژوهش حاضر با توجه به اهداف تعیین شده، کاربردی و عملی بوده و از حیث ماهیت موضوع، توصیفی- تحلیلی می‌باشد. در این راستا این پژوهش در چهار مرحله پیوسته انجام می‌شود. بررسی و تحلیل قلمروی مکانی پژوهش از طریق به کارگیری فرایند برنامه‌ریزی راهبردی انجام شده است؛ لذا با توجه به فرایند برنامه‌ریزی راهبردی که در ادامه ارائه می‌شود، ابتدا وضع موجود قلمروی مکانی پژوهش، بررسی و ارزیابی می‌شود و در ادامه پس از تبیین سند چشم‌انداز محله و مأموریت‌های محله و تعیین اهداف، به تحلیل نقاط قوت، ضعف، تهدیدها و فرصت‌های توسعه محله پرداخته می‌شود و در نهایت، راهبردهای طراحی و ساماندهی محله ارائه می‌شود (شکل ۱). با عنایت به رویکرد حاکم بر پژوهش، تلاش شده است تا با بهره‌گیری از تکنیک پرسشنامه و مصاحبه، برنامه‌ریزی مردم‌محور و مشارکتی انجام گیرد. در این پرسشنامه، متغیرهایی از قبیل سکونت در محله، میزان درآمد، نحوه مشارکت در فرایند نوسازی و... مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته است. لازم به ذکر است که روایی و اعتبار پرسشنامه، با بهره‌گیری از نرم‌افزار SPSS[1] و آلفای کرونباخ[2] محاسبه شده است. در این فرایند، آلفای کرونباخ برابر با ۰/۸۵ محاسبه شد که نشان از پایایی و ثبات پرسشنامه دارد.

شکل ۱- فرایند برنامه‌ریزی و طراحی محله ساغری‌سازان



منبع: (مطالعات نگارندگان)

از آنجا که جمع‌آوری اطلاعات، از تمام واحدهای جامعه کاری، پر هزینه و وقت‌گیر خواهد بود، برای صرفه‌جویی در وقت و هزینه، نمونه‌ای از جامعه را بررسی می‌کنیم و آن را برای کل جامعه تعمیم می‌دهیم. بدین منظور باید حجم نمونه، محاسبه گردد. حجم نمونه با استفاده از فرمول تعیین حجم نمونه کوکران[3] و مورگان[4] محاسبه می‌گردد. فرمول و چگونگی محاسبه حجم نمونه در ادامه بیان می‌شود.

$$n = \frac{\frac{z^2 pq}{d^2}}{1 + \frac{1}{N}\left(\frac{z^2 pq}{d^2} - 1\right)}$$

N= حجم جامعه آماری

n= حجم نمونه

Z= مقدار متغیر نرمال واحد استاندارد که در سطح اطمینان ۹۵ درصد برابر ۱/۹۶ می‌باشد.

P=مقدار نسبت صفت موجود در جامعه است؛ اگر در اختیار نباشد می‌توان آن را ۰/۵ در نظر گرفت.

q=درصد افرادی که فاقد آن صفت در جامعه هستند (q=1-p).

d= مقدار اشتباه مجاز.

1- Statistic Pakage for Social Science Software
2- Cronbach's Alpha
3- Cochran
4- Morgan

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.2.5.6.3]

در اینجا حجم جامعه ۲۱۱۰ خانواده می‌باشد و d= ۰/۷ در نظرگرفته شده است؛ پس داریم:

$$\frac{۱/۹۶^{۲} \times ۰/۵ \times \frac{۰/۵}{(۰/۷)^{۲}}}{۱+\frac{۱}{۲۱۱۰}\left(\frac{۱/۹۶^{۲} \times ۰/۵ \times ۰/۵}{۰/۷^{۲}}\right)-۱} = ۱۹۶$$

با بررسی‌هایی که در زمینه تاریخچه شکل‌گیری محلات در شهر رشت انجام شد، «محله ساغری‌سازان» به‌عنوان قلمروی مکانی پژوهش انتخاب گردید. ساغری‌سازان بخشی از محله بزرگ زاهدان است و از جمله محلات قدیمی شهر رشت محسوب می‌شود. این محله با مساحتی بالغ بر ۵۶ هکتار، ۲۱۱۰ خانوار را در خود جای داده است. قلمروی مکانی پژوهش، در انتهای شرقی بافت قدیم رشت قرار دارد و از شمال به محله خواهر امام، از جنوب به محله ویشگاهی (گذر فرخ)، از غرب به خیابان مطهری و از شرق به محله سرچشمه (کوی رسالت) محدود می‌شود (شکل ۲).



شکل ۲- موقعیت محدوده مورد مطالعه در شهر رشت

منبع: (مطالعات نگارندگان)

۵- یافته‌های تحقیق

بررسی ویژگی‌های محیطی و طبیعی محله ساغری‌سازان

جهت عمومی شیب شهر رشت، از سمت جنوب به شمال است که منطبق بر جهت‌گیری کوه‌ها و ساحل می‌باشد و چون کوه‌ها در جنوب شهر قرار دارند، از سمت دامنه به شهر، شیب ملایمی وجود دارد و درصد شیب عمومی شهر تا ۲ درصد است که هر چه به سمت شمال شهر حرکت کنیم از درصد شیب کاسته می‌شود. شیب کم شهر منجر به پدید آمدن مشکلاتی در شهر شده است. در این زمینه می‌توان به مشکلات دفع فاضلاب، جمع‌آوری آب‌های سطحی و ایجاد محدوده‌های آبگیر شهر اشاره کرد. بر اساس مطالعات میدانی، شیب عمومی خیابان‌ها در محله ساغری‌سازان، از شیب عمومی شهر تبعیت می‌کند.

بررسی ویژگی‌های اجتماعی و فرهنگی محله ساغری‌سازان

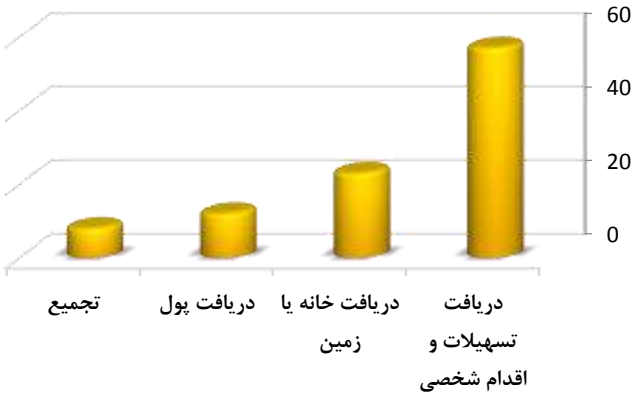
سنجش نحوه مشارکت ساکنین محله در امر نوسازی

مطابق نمودار ۱ نتایج به دست آمده از پاسخ‌ها بدین شرح است که بیش از نیمی از پاسخ‌دهندگان (۵۷ درصد) دریافت تسهیلات بانکی و اقدامات شخصی را به‌عنوان اولویت خود برای مشارکت در امر نوسازی برگزیده‌اند. در این چارچوب، دریافت زمین یا خانه معوضه در دیگر نقاط شهر با ۲۳ درصد، رتبه دوم را در نوع مشارکت به خود اختصاص داده است. نکته‌ای که در این بین باید به آن توجه کرد این است که تنها ۸ درصد

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.2.5.6.3]

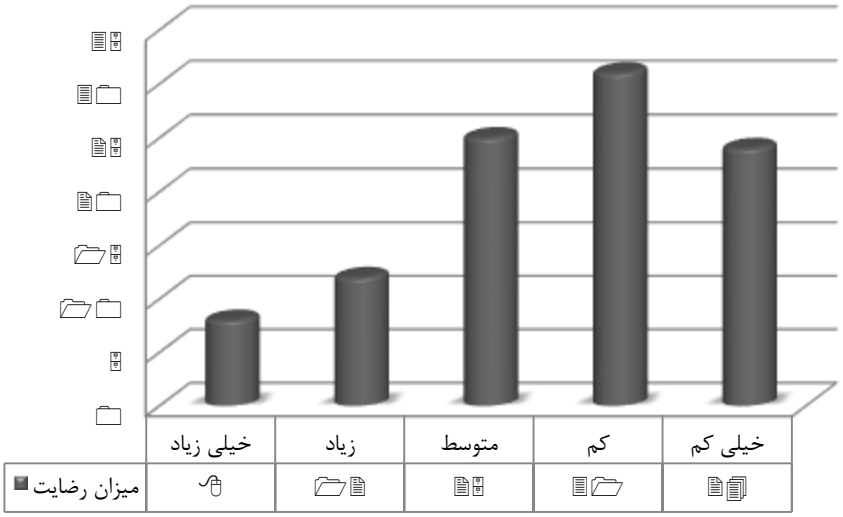
از پاسخ‌دهندگان، سیاست تجمیع قطعات را انتخاب کرده‌اند که این مسأله یکی از مهمترین تنگناهای ساختاری در امر توسعه محله مورد مطالعه می‌باشد؛ زیرا در این بافت نیز همانند بسیاری از بافت‌های فرسوده دیگر، قطعات، ریزدانه بوده و متولیان امر برای توسعه کاربری‌های معاصر، با کمبود زمین مواجه هستند.



نمودار ۱- ارزیابی نحوه مشارکت ساکنین در ساماندهی محله ساغری‌سازان
منبع: (یافته‌های نگارندگان)

میزان رضایت از زندگی در محله ساغری‌سازان

نتایج مطالعات میدانی و بررسی پاسخ‌های پاسخ‌دهندگان براساس نمودار ۲ حاکی از آن است که ساکنین از زندگی در محله، رضایت چندانی ندارند؛ به گونه‌ای که میزان رضایت بیش از ۵۰ درصد از پاسخ‌دهندگان، در سطح کم و خیلی کم قرار دارد. در این بین ۲۵ درصد از پاسخ‌دهندگان، از محله در سطح متوسط، اعلام رضایت کرده‌اند و تنها ۲۰ درصد در سطح بالایی، از زندگی در محله راضی هستند.

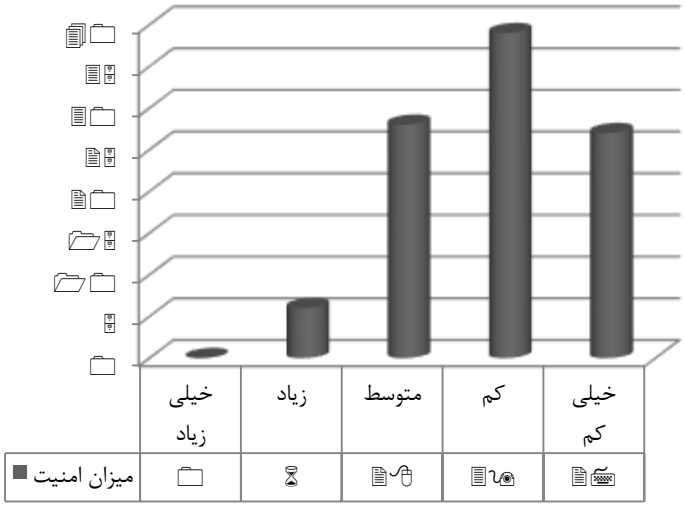


نمودار ۲- میزان رضایت ساکنین از زندگی در محله ساغری‌سازان
منبع: (محاسبات نگارندگان)

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.2.5.6.3]

امنیت زنان و کودکان در معابر

یکی دیگر از ابعاد اجتماعی قابل توجه در بافت‌های فرسوده، موضوع امنیت است که بیشتر در مورد زنان و کودکان بررسی می‌شود. نتایج مطالعاتی که در این زمینه انجام شده (نمودار ۳) حاکی از آن است که زنان و کودکان، در این محله، از امنیت بسیار پایینی برخوردار هستند که این مسأله در برخی از ساعات شبانه‌روز، شدت بیشتری دارد. در این باره حدود ۶۶ درصد از پاسخ‌دهندگان، امنیت در معابر محله را در سطح کم و خیلی‌کم بیان کردند. حدود ۲۸ درصد، امنیت را در سطح متوسط برآورد نمودند و تنها ۶ درصد، امنیت را در سطح بالایی دیدند.

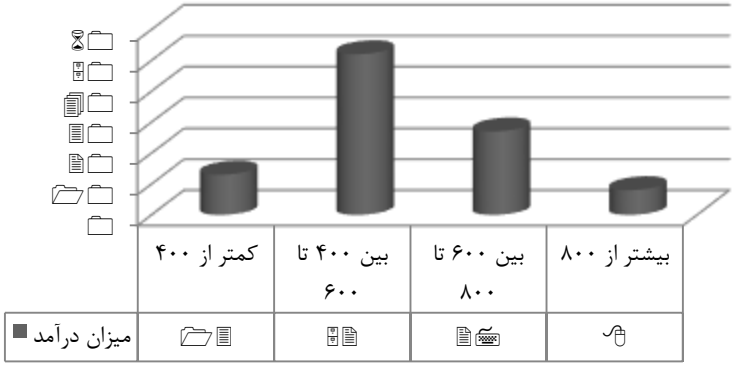


نمودار ۳- میزان امنیت زنان و کودکان در محله ساغری‌سازان

منبع: (محاسبات نگارندگان)

سطح درآمد ساکنین

به منظور ارزیابی میزان توانایی اقتصادی ساکنین، از میزان درآمد ماهیانه ساکنین سؤال شده است. نتایج حاکی از آن است که بیش از نیمی از پاسخ‌دهندگان، درآمد ماهیانه خود را بین ۴۰۰ تا ۶۰۰ هزار تومان بیان‌کرده‌اند. حدود ۱۳ درصد نیز درآمد ماهیانه کمتر از ۴۰۰ هزار تومان دارند. در مجموع ۹۲ درصد از پاسخ‌دهندگان، درآمد کمتر از ۸۰۰ هزار تومان دارند و تنها ۸ درصد، درآمدشان بالای ۸۰۰ هزار تومان می‌باشد (نمودار ۴).



نمودار ۴- میزان درآمد ساکنین محله ساغری‌سازان

منبع: (محاسبات نگارندگان)

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.2.5.6.3]

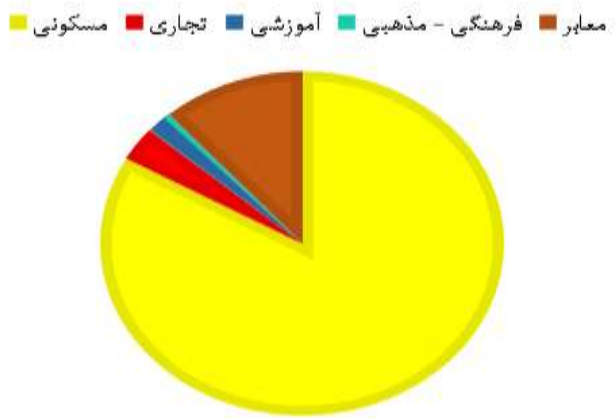
ویژگی‌های کالبدی محله ساغری‌سازان

یکی از دشواری‌های عمده بافت‌های تاریخی و فرسوده شهری، نظیر محله ساغری‌سازان، نارسایی شبکه راه‌ها و دسترسی‌هاست. گذرهای کم عرض، پر پیچ و خم، غیرهندسی و ناهماهنگ با نیازهای ترابری و کاربری‌های مجاور، افزون بر این که آمد و شد و دسترسی‌ها را برای اهالی این نواحی دشوار می‌کند، تأمین خدمات و تأسیسات شهری مانند آتش‌نشانی، آب‌رسانی، گازرسانی و مانند آنها را نیز با دشواری رو به رو می‌کند.

از مشکلات دیگر شبکه معابر در محله ساغری‌سازان، معبری است که خیابان‌های اصلی را به هم وصل می‌کند که این امر باعث ترافیک و آلودگی صوتی در محله شده است. در محله ساغری‌سازان، تعریف خاصی از پیاده‌رو نشده و معابر، فاقد جذابیت و امنیت می‌باشند و هیچ شکلی از طراحی شهری، در آنها دیده نمی‌شود که این مسأله، موجب عدم آسایش عابرین گردیده است، درصورتی که اگر این معابر بهبود یابند، ساکنین به پیاده‌روی تشویق شده و تعاملات آنها بیشتر می‌شود.

نظام کاربری و فعالیت‌های محله

در محدوده مورد مطالعه، بنا بر بررسی‌های میدانی به عمل آمده (نمودار ۵) می‌توان گفت نظام کاربری‌ها در چهار الگوی مسکونی، تجاری، آموزشی و فرهنگی مستقر شده‌اند. کاربری غالب محله، مسکونی می‌باشد که مساحتی بالغ بر ۴۶۹۶۹۸ مترمربع را به خود اختصاص داده است؛ به عبارتی، نقش فعلی محله، مسکونی بوده و حدود ۸۲ درصد از مساحت کل محله را به خود اختصاص داده است. در مرتبه دوم، کاربری‌های تجاری هستند که تنها در راسته خیابان‌های اصلی قرار دارند و ۱۸۱۹۸ مترمربع از مساحت محله را به خود اختصاص داده‌اند. کاربری‌های آموزشی و فرهنگی نیز هر کدام به ترتیب ۹۲۵۰ مترمربع و ۲۸۸۲ مترمربع می‌باشند.



نمودار ۵- کاربری وضع موجود (محله ساغری‌سازان)

منبع: (محاسبات نگارندگان)

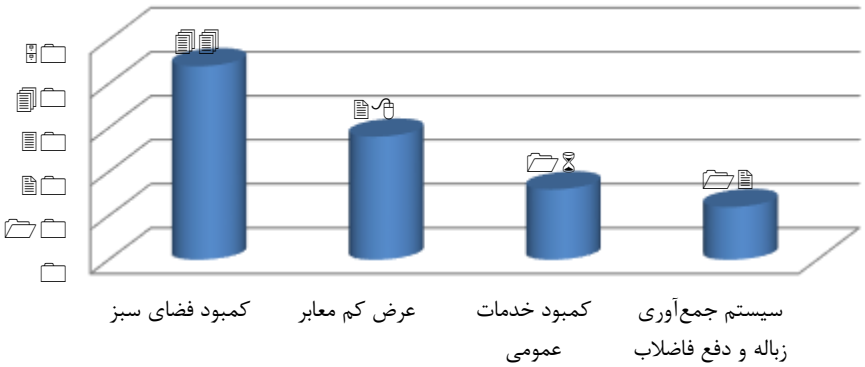
بنابراین می‌توان این‌گونه نتیجه گرفت که محله ساغری‌سازان از لحاظ کاربری آموزشی مشکلی ندارد. از طرف دیگر، بالا بودن سرانه کاربری‌های مذهبی-فرهنگی، نشان از قدمت بالای این محله دارد. اما در طرف مقابل، عملکرد فعالیت‌های تجاری در محله در سطح شهر می‌باشد. همچنین این محله فاقد هرگونه فعالیتی از قبیل ورزشی، درمانگاه و خانه بهداشت بوده و در سطح محله هیچ گونه فضای باز و سبزی برای گذران اوقات فراغت وجود ندارد. یکی دیگر از نکات حائز اهمیت در این محله، سرانه پایین معابر می‌باشد که در مقایسه

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.2.5.6.3]

با متوسط سرانه شهر، در سطح بسیار پایینی قرار دارد. به طور کلی، محله ساغری‌سازان از لحاظ نظام کاربری‌ها هیچ‌گونه مطابقتی با اصول نوشهرسازی ندارد و فاقد اختلاط کاربری‌ها و مرکز محله است که یکی از پیامدهای اصلی این موضوع، افزایش سفرهای درون شهری می‌باشد.

مهمترین مشکلات محله از دید ساکنین

در جهت اولویت‌بندی مشکلات محله علاوه بر مطالعات میدانی، از ساکنین نیز نظرخواهی شده است. بررسی نتایج پرسشنامه‌ها حاکی از آن است که عدم وجود پارک و فضای سبز با ۴۴ درصد پاسخ‌دهندگان، رتبه اول را به خود اختصاص داده است. حدود ۲۸ درصد از پاسخ‌دهندگان، عرض کم معابر را به‌عنوان مهمترین مشکل بیان کرده‌اند. کمبود امکانات و خدمات عمومی (درمانگاه، فضاهای آموزشی و ...) و فقدان سیستم مناسب جمع‌آوری زباله و دفع آب‌های سطحی، در رتبه‌های سوم و چهارم قرار دارند (نمودار ۶).



نمودار ۶- مشکلات محله ساغری‌سازان

منبع: (محاسبات نگارندگان)

تدوین سند چشم‌انداز محله

۱- خواهان محله‌ای هستیم زیبا و تاریخی در مرکز شهر رشت که مردم را با گسترش فضاهای عمومی برای همنشینی مدنی گرد هم آورد.

۲- ساکنین در محیط امن و آرام سکونتگاهی، احساس آرامش و رضایت دارند.

۳- ساکنین خود را مدیر محله خویش می‌دانند و از بی‌عدالتی رنج نمی‌برند.

۴- جوانان اوقات فراغت خود را در مراکز فرهنگی و ورزشی سپری کرده و راه و رسم زندگی اجتماعی و خوداتکایی را می‌آموزند.

۵- محله ساغری‌سازان طی گام‌های متعدد به شدت تحول خواهد یافت تا از طریق جذب فعالیت‌های اقتصادی، دغدغه آزاردهنده اشتغال را در میان مردم از بین ببرد.

۶- محله ساغری‌سازان مکان مناسبی برای تنوع بخشیدن به اختلاط کاربری‌های اقتصادی و فعالیت‌های اجتماعی خواهد بود.

۷- محله ساغری‌سازان با فرم‌های متمایز، خیابان‌های فعال و فضاهای همگانی پویا، توسعه خواهد یافت.

۸- همچنین خواهان محله‌ای توسعه‌یافته، با محوریت حمل و نقل عمومی و سهولت حرکت پیاده می‌باشیم.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.2.5.6.3]

مأموریت‌های محله ساغری‌سازان

۱- محله ساغری‌سازان در جهت توجه یکسان به پیاده و سواره باید به یک تعادل دست یابد و در این چارچوب، از عابرین پیاده مراقبت کند.

۲- محله ساغری‌سازان باید عوامل هویت‌بخش را بشناسد و از آنها دفاع کند.

۳- نقش دیگر محله این است که برای استقرار فعالیت‌های اقتصادی، وضع مساعدی را فراهم نماید و کاربری‌های متنوع و مختلط را در خود ایجاد کند تا از این طریق، نقش اقتصادی خود در گذشته را احیا و تقویت نماید.

۴- تخصیص بهینه زمین (به‌عنوان منبع محدود توسعه شهری) به فعالیت‌های متنوع و افزایش تراکم ساختمانی، از دیگر نقش‌های محله است تا در این چارچوب به تمرکز کاربری‌ها در سطح واحدهای همسایگی پرداخته و نیازهای روزمره ساکنین را درون این مرزها رفع کند.

۵- نقش دیگر محله که باید در سطح شهر به آن توجه شود تقویت فعالیت‌های اقتصادی می‌باشد؛ زیرا بررسی متون تاریخی حاکی از آن است که ساغری‌سازان، دومین بازار رشت بوده و در ابتدای شکل‌گیری، نقش بازار را داشته است.

اهداف کلان و خرد

اهدافی که در راستای چشم‌انداز محله در نظر گرفته شده است در قالب اهداف کلان و خرد می‌باشد. اهداف کلان شامل ارتقای ویژگی‌های محله در چهار بخش کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی می‌باشد. به عبارتی در این پژوهش، به دنبال ارتقای محله از ابعاد مذکور می‌باشیم. در جدول ۲ به تشریح اهداف کلان و خرد پرداخته می‌شود.

جدول ۲- اهداف کلان و خرد طرح پیشنهادی (محله ساغری‌سازان)

اهداف کلان	اهداف خرد
ارتقای کالبدی	• فشرده‌سازی و تمرکز کاربری‌ها و افزایش میزان کارایی • خوانایی و ایجاد هویت • آرام‌سازی رفت و آمد • افزایش بهره‌وری از زمین، به عنوان یک منبع محدود توسعه • تبیین نظام ساخت و ساز با توجه به ماهیت طبیعی بافت
ارتقای اجتماعی- فرهنگی و ظرفیت‌های محلی	• خارج کردن بافت محله از چرخه فقر • ایجاد فرصت‌های برابر برای رشد بالندگی ساکنان محله جهت تحقق حقوق شهروندی • کاهش آسیب‌پذیری‌های اجتماعی • برنامه‌ریزی برای مشارکت بیشتر مردم محله در تصمیم‌گیری • حفظ و تقویت ارزش‌های اصیل فرهنگی و اجتماعی هویت‌ساز
ارتقای اقتصادی	• ارتقای توانایی مالی و سطح درآمدی ساکنین • افزایش ارزش اقتصادی زمین و مسکن • جلوگیری از سوداگری زمین • ایجاد فرصت‌های اقتصادی برای ساکنین محله • کاهش دغدغه اشتغال و بیکاری در بین ساکنین • تقویت نقش اقتصادی محله در سطح شهر
ارتقای زیست محیطی	• افزایش بهداشت عمومی و سلامت محله • تلطیف هوا و کاهش آلودگی هوا • بهبود سیستم جمع‌آوری آب‌های سطحی و دفع مواد زائد

منبع: (مطالعات نگارندگان)

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.2.5.6.3]

تحلیل SWOT

تکنیک SWOT [1]، یک روش برنامه‌ریزی استراتژیک برای ارزیابی نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید درگیر در یک پروژه می‌باشد که برای تدوین استراتژی و توسعه، بسیار مهم هستند (Seker, 2012). هدف از تکنیک سوآت، تجزیه و تحلیل فرصت‌ها و تهدیدات خارجی برای ارزیابی اینکه آیا می‌توان با استفاده از فرصت‌ها و جلوگیری از تهدیدات، با موقعیت غیرقابل کنترل مواجه شد و نیز ارزیابی قوت و ضعف داخلی به منظور محقق ساختن بهره‌برداری و توسعه می‌باشد (Chang et al., 2006). در ادامه با توجه به اهداف تعیین شده، به بررسی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای ساماندهی محله در ابعاد کالبدی، اجتماعی و فرهنگی، اقتصادی، ادراکی و بصری می‌پردازیم (جدول ۳).

جدول ۳- تحلیل SWOT محله ساغری‌سازان

	قوت	ضعف	فرصت	تهدید
کالبدی - کاربری	• وجود بناهای با ارزش تاریخی و مذهبی • سرانه بالای کاربری آموزشی • سهولت دسترسی به حمل و نقل عمومی	• فقدان تأسیسات زیربنایی • آسیب‌پذیری ساختمان‌ها در برابر زلزله • ریزدانگی بافت • عدم رعایت پیوستگی و سلسله مراتب شبکه معابر • عدم وجود محیط‌های ورزشی به منظور گذران اوقات فراغت • سرانه پایین کاربری مسکونی	• استفاده از زمین‌های فاقد کاربری و بناهای تخریبی برای ایجاد فضاهای باز و کاربری‌های جدید	• سطح پایین اراضی بایر در محله • به علت نزدیکی به بافت جدید شهر، امکان فرسودگی بیشتر و تخریب بافت تاریخی، در اثر افزایش آمد و شد وسایل نقلیه وجود دارد
اجتماعی - جمعیتی	• تمایل بالای ساکنین برای مشارکت در نوسازی	• کمبود امکانات گذران اوقات فراغت • فقر و محرومیت • تراکم جمعیتی بالا • نبود امنیت کافی در معابر در برخی از ساعات شبانه‌روز	• وجود ابنیه تاریخی برای ارتقای نقش فرهنگی محله	• تمایل ساکنین به سکونت در خارج از محله • کمبود اعتماد ساکنان به مسئولان
اقتصادی	• مجاورت و سهولت دسترسی به مرکز تجاری شهر • وجود محور فعال تجاری ساغری‌سازان	• پایین بودن ارزش اقتصادی زمین و مسکن • سطح پایین درآمد و توان اقتصادی ساکنان	• پتانسیل‌های اقتصادی محله مانند وجود بازار برای رونق محله در آینده	• عدم تمایل بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری • عدم امکان مشارکت اقتصادی مردم محل • عدم اعتماد همسایگان به یکدیگر در مورد منافع حاصل از نوسازی واحدهای مسکونی
زیست‌محیطی	• وجود ساختمان‌هایی با طبقات پائین باعث عبور باد در محدوده می‌شود	• شیب کم معابر • آلودگی‌های ناشی از تجمع زباله‌ها در اراضی خالی • نبود سیستم مناسب انتقال زباله و در نتیجه پخش ضایعات در محدوده • آب‌گرفتگی معابر محله	• حاصل‌خیزی خاک، بارندگی مناسب و امکان پرورش گلها و گیاهان تزئینی و صنعتی، ایجاد اشتغال و بهبود منظر شهری	• افزایش بار آلودگی صوتی به دلیل ترافیک موجود در محدوده و تأثیر بر محیط‌زیست

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

1 - Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.2.5.6.3]

راهبردها و اقدامات ساماندهی محله

در این مرحله از فرایند تدوین شده در این پژوهش، با عنایت به بررسی‌هایی که انجام شد و در راستای چشم‌انداز و اهداف تعیین شده و همچنین با توجه به تحلیل نقاط قوت، ضعف، تهدیدها و فرصت‌ها باید به منظور ساماندهی محله، راهبردها و برنامه‌هایی را پیش رو قرار داد. در این راستا، راهبردها با توجه به اهداف پژوهش، در ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی تدوین شده‌اند و در جهت اولویت‌بندی راهبردها از مدل هانگر و دیوید[1] استفاده شده است (جدول ۴).

جدول ۴- راهبردهای طراحی و ساماندهی محله ساغری‌سازان

اهداف	راهبردها
کالبدی	• تقویت محله در زمینه سیستم حمل و نقل عمومی • تقویت ساختار کالبدی محلی • افزایش خدمات و کاربری‌های عمومی و انتفاعی • کنترل شبکه حمل و نقل و ارتباطات با رویکرد انسان محور • تشویق تنوع و اختلاط کاربری‌ها
اقتصادی	• ارائه منابع و اعتبارات مالی مناسب جهت بهبود ساختار اقتصادی محله • کاهش سطح هزینه‌های خانوار و افزایش بهره‌وری • استعدادیابی در جوانان و کشف مهارت‌های فنی آنان • دستیابی به محله‌ای با رونق در ساخت و ساز و فعالیت‌ها
اجتماعی	• تقویت روابط همسایگی و تعاملات اجتماعی ساکنان • تلاش در جهت افزایش تقویت حس تعلق به محیط و پیوندهای اجتماعی و هویت‌بخشی • واگذاری مدیریت امور محله به ساکنان آن و افزایش ضریب مسئولیت‌پذیری افراد در برنامه‌ریزی‌ها • تثبیت جمعیت موجود و جلوگیری از خروج ساکنین از محله
زیست محیطی	• تلاش در راستای بهبود بهداشت خانواده • تلاش در جهت بهبود بهداشت محیط و محله • دستیابی به محیطی آماده در برابر حوادث طبیعی

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

در این زمینه می‌توان گفت از ارائه مدل هاروارد[2] تا مدل هانگر و دیوید سیری تکاملی در عرصه مدیریت استراتژیک به چشم می‌خورد و به نظر می‌رسد که مدل‌ها از شکل ساده و یک بعدی، به سمت پیچیدگی و چند بعدی گام برداشته و اجرایی‌تر شده‌اند. با وجود تفاوت‌های ظاهری، بیشتر این مدل‌ها، در تدوین استراتژی، بر دو بعد داخلی و خارجی سازمان‌ها تأکید داشته‌اند و تقریباً همه مدل‌ها به نقاط قوت و ضعف داخلی و نیز فرصت‌ها و تهدیدها توجه داشته‌اند (اعرابی و هدایتی، ۱۳۸۸). لذا در این پژوهش برای تدوین استراتژی‌ها، از جدیدترین این مدل‌ها با عنوان مدل دیوید و هانگر استفاده شده است (جداول ۵، ۶، ۷، ۸، ۹).

1- Hunger and David

2- Harvard

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.2.5.6.3]

جدول ۵- امتیازدهی راهبردهای بعد کالبدی

عوامل		ضریب	استراتژی ۱		استراتژی ۲		استراتژی ۳		استراتژی ۴		استراتژی ۵	
			رتبه	جمع	رتبه	جمع	رتبه	جمع	رتبه	جمع	رتبه	جمع
قوت	وجود بناهای با ارزش تاریخی و مذهبی	۰/۰۷	۲	۰/۱۴	۱	۰/۰۷	۱	۰/۰۷	۳	۰/۲۱	۳	۰/۲۱
	سرانه بالای کاربری آموزشی	۰/۱۱	۱	۰/۱۱	۱	۰/۱۱	۱	۰/۱۱	۲	۰/۲۲	۱	۰/۱۱
	سهولت دسترسی به حمل و نقل عمومی	۰/۱۵	۱	۰/۱۵	۱	۰/۱۵	۴	۰/۶۰	۳	۰/۴۵	۴	۰/۶۰
ضعف	فقدان تأسیسات زیربنایی	۰/۲۰	۱	۰/۲۰	۲	۰/۴۰	۳	۰/۶۰	۲	۰/۴۰	۲	۰/۴۰
	آسیب‌پذیری ساختمان‌ها در برابر زلزله	۰/۰۸	۳	۰/۲۴	۱	۰/۰۸	۱	۰/۰۸	۲	۰/۱۶	۱	۰/۰۸
	ریزدانگی بافت	۰/۰۵	۳	۰/۱۵	۱	۰/۱۵	۲	۰/۱۰	۲	۰/۱۰	۱	۰/۰۵
	عدم رعایت پیوستگی و سلسله‌مراتب شبکه معابر	۰/۰۴	۳	۰/۱۲	۱	۰/۰۴	۳	۰/۱۲	۲	۰/۰۸	۲	۰/۰۸
	عدم وجود محیط‌های ورزشی و گذران اوقات فراغت	۰/۱۰	۲	۰/۳۰	۴	۰/۴۰	۱	۰/۱۰	۳	۰/۳۰	۴	۰/۴۰
	سرانه پایین کاربری مسکونی	۰/۲۰	۱	۰/۸۰	۲	۰/۴۰	۱	۰/۲۰	۲	۰/۴۰	۲	۰/۴۰
فرصت	استفاده از زمین‌های فاقد کاربری و بناهای تخریبی برای ایجاد فضاهای باز و کاربری‌های جدید	۰/۶۰	۲	۱/۲	۳	۱/۸	۲	۱/۲	۳	۱/۸	۳	۱/۸
تهدید	سطح پایین اراضی بایر در محله	۰/۲۵	۲	۰/۷۵	۱	۰/۲۵	۱	۰/۲۵	۲	۰/۵۰	۲	۰/۵۰
	به‌علت نزدیکی به بافت جدید شهر، امکان فرسودگی بیشتر و تخریب بافت تاریخی، در اثر افزایش آمد و شد وسایل نقلیه وجود دارد	۰/۱۵	۳	۰/۴۵	۲	۰/۳۰	۳	۰/۴۵	۲	۰/۳۰	۳	۰/۴۵
جمع				۴/۶۱		۴/۳۴		۳/۸۸		۴/۹۲		۵/۰۸

منبع: (محاسبات نگارندگان)

جدول ۶- امتیازدهی راهبردهای بعد اقتصادی

عوامل		ضریب	استراتژی ۱		استراتژی۲		استراتژی۳		استراتژی۴	
			رتبه	جمع	رتبه	جمع	رتبه	جمع	رتبه	جمع
قوت	مجاورت و سهولت دسترسی به مرکز تجاری شهر	۰/۴۰	۳	۱/۲	۲	۰/۸۰	۱	۰/۴۰	۲	۰/۸۰
	وجود محور فعال تجاری ساغری‌سازان	۰/۲۵	۲	۰/۵۰	۳	۰/۷۵	۲	۰/۵۰	۴	۱
ضعف	پایین بودن ارزش اقتصادی زمین و مسکن	۰/۲۰	۲	۰/۴۰	۳	۰/۶۰	۱	۰/۲۰	۲	۰/۴۰
	سطح پایین درآمد و توان اقتصادی ساکنان	۰/۱۵	۳	۰/۴۵	۲	۰/۳۰	۱	۰/۱۵	۲	۰/۳۰
فرصت	پتانسیل‌های اقتصادی محله مانند وجود بازار برای رونق محله در آینده	۰/۴۰	۱	۰/۴۰	۳	۱/۲	۲	۰/۸۰	۴	۱/۶
تهدید	عدم تمایل بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری	۰/۳۰	۱	۰/۳۰	۳	۰/۹۰	۲	۰/۶۰	۳	۰/۹۰
	عدم امکان مشارکت اقتصادی مردم محل	۰/۲۰	۱	۰/۲۰	۲	۰/۲۰	۱	۰/۲۰	۳	۰/۶۰
	عدم اعتماد همسایگان به یکدیگر در مورد منافع حاصل از نوسازی واحدهای مسکونی	۰/۱۰	۱	۰/۱۰	۱	۰/۱۰	۱	۰/۱۰	۲	۰/۲۰
جمع				۳/۵۵		۴/۸۵		۲/۹۵		۵/۸۰

منبع: (محاسبات نگارندگان)

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.2.5.6.3]

جدول ۷- امتیازدهی راهبردهای بعد اجتماعی – جمعیتی

عوامل		ضریب	استراتژی ۱		استراتژی۲		استراتژی۳		استراتژی۴	
			رتبه	جمع	رتبه	جمع	رتبه	جمع	رتبه	جمع
قوت	تمایل بالای ساکنین برای مشارکت در نوسازی	۰/۳۳	۴	۱/۳۲	۳	۰/۹۹	۳	۰/۹۹	۳	۰/۹۹
ضعف	کمبود امکانات گذران اوقات فراغت	۰/۲۵	۲	۰/۵۰	۲	۰/۵۰	۴	۱	۴	۱
	فقر و محرومیت	۰/۱۵	۳	۰/۴۵	۳	۰/۴۵	۲	۰/۳۰	۲	۰/۳۰
	تراکم جمعیتی بالا	۰/۱۵	۳	۰/۴۵	۳	۰/۴۵	۲	۰/۳۰	۲	۰/۳۰
	نبود امنیت کافی در معابر در برخی از ساعات شبانه‌روز	۰/۱۲	۱	۰/۱۲	۲	۰/۲۴	۳	۰/۳۶	۳	۰/۳۶
فرصت	وجود ابنیه تاریخی برای ارتقای نقش فرهنگی محله	۰/۶۵	۱	۰/۶۵	۳	۱/۹۵	۳	۱/۹۵	۲	۱/۳۰
تهدید	تمایل ساکنین به سکونت در خارج از محله	۰/۲۵	۱	۰/۲۵	۱	۰/۲۵	۱	۰/۲۵	۴	۱
	کمبود اعتماد ساکنان به مسئولان	۰/۱۰	۳	۰/۳۰	۲	۰/۲۰	۱	۰/۱۰	۲	۰/۲۰
جمع				۴/۰۴		۵/۰۳		۵/۲۵		۵/۴۵

منبع: (محاسبات نگارندگان)

جدول ۸- امتیازدهی راهبردهای بعد زیست‌محیطی

عوامل		ضریب	استراتژی ۱		استراتژی۲		استراتژی۳	
			رتبه	جمع	رتبه	جمع	رتبه	جمع
قوت	وجود ساختمان‌هایی با طبقات پایین باعث عبور باد در محدوده می‌شود	۰/۳۰	۲	۰/۶۰	۱	۰/۳۰	۳	۰/۹۰
ضعف	شیب کم معابر	۰/۱۰	۳	۰/۳۰	۱	۰/۱۰	۳	۰/۳۰
	آب‌گرفتگی معابر محله	۰/۱۵	۴	۰/۶۰	۳	۰/۴۵	۱	۰/۱۵
	نبود سیستم مناسب انتقال زباله و در نتیجه پخش ضایعات در محدوده	۰/۲۵	۳	۰/۷۵	۳	۰/۷۵	۱	۰/۲۵
	آلودگی‌های ناشی از تجمع زباله‌ها در اراضی خالی	۰/۲۰	۳	۰/۶۰	۳	۰/۶۰	۱	۰/۲۰
فرصت	حاصل‌خیزی خاک، بارندگی مناسب و امکان پرورش گل‌ها و گیاهان تزئینی و صنعتی، ایجاد اشتغال و بهبود منظره شهری	۰/۶۰	۴	۲/۴	۱	۰/۶۰	۱	۰/۶۰
تهدید	افزایش بار آلودگی صوتی به دلیل ترافیک موجود در محدوده و تأثیر بر محیط‌زیست	۰/۴۰	۳	۱/۲	۳	۱/۲	۳	۱/۲
جمع				۶/۴۵		۴		۳/۶۰

منبع: (محاسبات نگارندگان)

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.2.5.6.3]

جدول ۹- اولویت استراتژی‌ها– طراحی ساماندهی محله ساغری‌سازان

اهداف	راهبردها	امتیاز	رتبه
کالبدی	• کنترل شبکه حمل و نقل و ارتباطات با رویکرد انسان‌محور	۵/۰۸	اول
	• تشویق تنوع و اختلاط کاربری‌ها	۴/۹۲	دوم
	• تقویت ساختار کالبدی محلی	۴/۶۱	سوم
	• افزایش خدمات و کاربری‌های عمومی و انتفاعی	۴/۳۴	چهارم
	• تقویت محله در زمینه سیستم حمل و نقل عمومی	۳/۸۸	پنجم
اقتصادی	• دستیابی به محله‌ای با رونق در ساخت و ساز و فعالیت‌ها	۵/۸۰	اول
	• ارائه منابع و اعتبارات مالی مناسب جهت بهبود ساختار اقتصادی محله	۴/۸۵	دوم
	• کاهش سطح هزینه‌های خانوار و افزایش بهره‌وری	۳/۵۵	سوم
	• استعدادیابی در جوانان و کشف مهارت‌های فنی آنان	۲/۹۵	چهارم
اجتماعی	• تثبیت جمعیت موجود و جلوگیری از خروج ساکنین از محله	۵/۴۵	اول
	• تقویت روابط همسایگی و تعاملات اجتماعی ساکنان	۵/۲۵	دوم
	• تلاش در جهت افزایش تقویت حس تعلق به محیط و پیوندهای اجتماعی و هویت بخشی	۵/۰۳	سوم
	• واگذاری مدیریت امور محله به ساکنان آن و افزایش ضریب مسئولیت‌پذیری افراد در برنامه‌ریزی‌ها	۴/۰۴	چهارم
زیست محیطی	• تلاش در جهت بهبود بهداشت محیط و محله	۶/۴۵	اول
	• تلاش در راستای بهبود بهداشت خانواده	۴	دوم
	• دستیابی به محیطی آماده در برابر حوادث طبیعی	۳/۶۰	سوم

منبع: (یافته‌های نگارندگان)

۶- نتیجه‌گیری و پیشنهاد

هدف اصلی پژوهش، ساماندهی بافت مرکزی شهر رشت با اتخاذ رویکرد نوشهرگرایی می‌باشد. بررسی و مطالعات میدانی در وضع موجود قلمروی مکانی پژوهش، گویای آن است که محله ساغری‌سازان، با فرسایش کالبدی مواجه بوده و از این لحاظ، حداقل مطابقت با اصول نوشهرسازی را دارد. ۴۴ درصد از پاسخ‌دهندگان، فقدان پارک و فضای سبز را مشکل اصلی این محله می‌دانند. ۵۵ درصد از پاسخ‌دهندگان، میزان رضایت از زندگی در محله را در سطح کم و خیلی‌کم ابراز کرده‌اند. از دیگر ویژگی‌های محله، نزدیکی به مرکز شهر می‌باشد که می‌تواند به عنوان فرصتی برای توسعه محله و جذب سرمایه‌گذاران باشد. از مزیت‌های دیگر محله، محور تاریخی و تجاری ساغری‌سازان است که از زمان‌های گذشته، نقش تجاری خود را حفظ کرده است.

پس از بررسی وضع موجود، به تجزیه و تحلیل و تدوین سند چشم‌انداز محله پرداخته شد و در ادامه با بهره‌گیری از تکنیک SWOT وضعیت محله، مورد ارزیابی قرار گرفت و راهبردهای ساماندهی تدوین گردید. نتایج ارزیابی‌های انجام شده بیانگر آن است که در بعد کالبدی، راهبردهای کنترل شبکه حمل و نقل و ارتباطات با رویکرد انسان‌محور و تشویق تنوع و اختلاط کاربری‌ها، رتبه اول و دوم را دارند. در بعد اقتصادی، دستیابی به محله‌ای با رونق در ساخت و ساز و فعالیت‌ها و ارائه منابع و اعتبارات مالی مناسب جهت بهبود ساختار اقتصادی محله، دارای رتبه اول و دوم هستند. در ابعاد اجتماعی و زیست محیطی، به ترتیب راهبردهای تثبیت جمعیت موجود و جلوگیری از خروج ساکنین از محله و تلاش در جهت بهبود بهداشت محیط و محله، دارای اولویت هستند.

در پایان الگوی طراحی محله و جزئیات و جانمایی کاربری‌ها ارائه می‌شود.

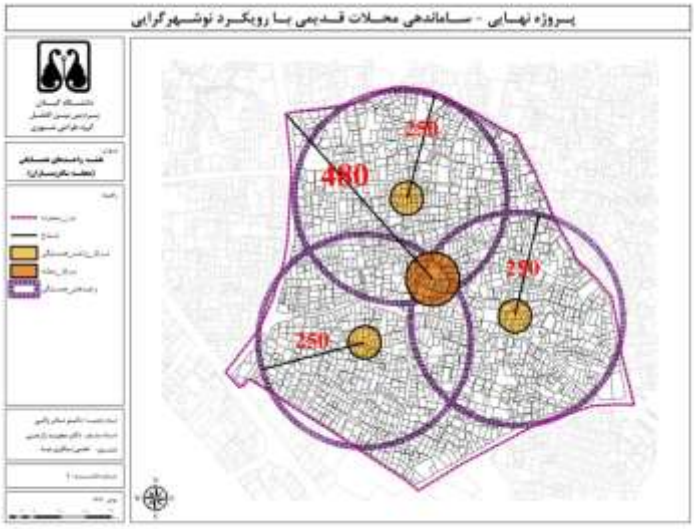
الگوی طراحی محله: تعیین مرکز محله و واحدهای همسایگی

مرکز هر واحد همسایگی یا محله در شهرها، از خدمات خاص تجاری- اجتماعی، در مقیاس محلی تشکیل شده است. در این راستا به منظور حفظ انسجام فضایی محله، تأمین نیازهای ساکنان در محله و

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.2.5.6.3]

جلوگیری از سفرهای درون شهری، الگوی طراحی محلـه از سه واحد همسایگی با شـعاع ۲۵۰ متـر تشـکیل شـده است و شامل سه مرکز واحد همسایگی و یک مرکز محله می‌باشد (شکل ۳).



شکل ۳- الگوی طراحی محله ساغری‌سازان

منبع: (مطالعات نگارندگان)

جزئیات و جانمایی کاربری‌ها در گزینه پیشنهادی

یکی از نکات بسیار مهم در جنـبش نوشهرسـازی، تکیه بر جابجایی ساکنین محلی بـه‌صـورت پیـاده یـا بـا استفاده از دوچرخه با هـدف بـالا بـردن تـوان و آمـادگی جسمانی و ورزش به صورت همگانی در حین اسـتفاده از خدمات شهری است. این جنبش بر ایجاد بافت شهری با قابلیت اصلی پیاده‌روی ساکنان و تأمین مایحتاج و انجـام کارهای روزانه از طریق پیمـودن راه بـه صـورت پیـاده و داشتن یک مقیاس انسانی تأکید دارد. در این چـارچوب، ساختار محله در گزینه پیشنهادی بر اسـاس مـوارد زیـر می‌باشد (شکل ۴):

۱- حفظ ساختار اصلی محله در وضع موجـود و تعـریض خیابان‌های اصلی

۲- تعریض خیابان‌های اصلی تا عرض ۱۸ و ۱۵ متر

۳- طراحی معابر محلی با عرض ۱۰ و ۱۲ متر با توجه به وضع موجود

۴- توجه به ابنیه واجد ارزش و جلوگیری از تخریب آنها

۵- طراحی مسیرهای پیاده و دوچرخه

۶- پخش خدمات در سه مرکز اصلی واحد همسایگی

۷- طراحی مرکز محله و مراکز واحدهای همسایگی

۸- طراحی محور فرهنگی- تاریخی ساغری‌سـازان (ایـن محور از دو طرف با مسجد گلدسته ساغری‌سازان و بقعـه آقا سید عباس محدود می‌شود)

۹- بخش‌بندی محور فرهنگی با استفاده از گره‌ها و نقاط مکث

۱۰- ایجاد مسیرهای سبز محلی

۱۱- ایجـاد فضـاهای عمـومی و مـدنی در محـل تقـاطع شبکه معابر

۱۲- محورهای تجاری در لبه خیابان‌های اصلی.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.2.5.6.3]



شکل ۴- نقشه کاربری‌ها و طرح پیشنهادی محله ساغری‌سازان

منبع: (مطالعات نگارندگان)

۷- منابع

اصغرزاده یزدی، سارا، (۱۳۸۹). اصول پیشنهادی نوشهرگرایی در برنامه‌ریزی محله‌های شهری. *مجله مسکن و محیط روستا*، ۲۹ (۱۳۰)، ۵۰-۶۳.

افراخته، حسن؛ عبدلی، اصغر، (۱۳۸۸). جدایی‌گزینی فضایی و نابهنجاری‌های اجتماعی بافت فرسوده، مطالعه موردی: محله باباطاهر شهر خرم‌آباد. *نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، ۱۰ (۱۳)، ۵۳-۸۱.

اعرابی، سید محمد؛ هدایتی، سید هاشم، (۱۳۸۸). ارائه مدل تدوین استراتژی مبتنی بر فرهنگ ـ مورد ایران. *دو فصلنامه پژوهش‌های مدیریت منابع انسانی* ۱ (۳)، ۱۲۷-۱۴۵.

بصیرت، میثم، (۱۳۸۶). نوشهرسازی چه می‌گوید؟ درآمدی بر اصول و مبانی نظری نوشهرسازی. *فصلنامه آبادی*، ۱۷ (۲۲)، ۱۱۰ – ۱۱۵.

پوراحمد، احمد؛ حبیبی، کیومرث و کشاورز، مهناز، (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم‌شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. *فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی*، ۱ (۱)، ۷۳-۹۲.

توسلی، محمود؛ برکشلو منصوری، محمود؛ بنیادی، ناصر و مؤمنی، محمدحسن، (۱۳۶۸). *طراحی شهری در بافت قدیم شهر یزد*. تهران: مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی.

حاجی‌پور، خلیل؛ کتابچی، عماد و حسین‌پور، محمد، (۱۳۹۱). شهرسازی نوین راهی به سوی ایجاد محلات پایدار. *ماهنامه منظر*، ۱۸، ۸۰-۸۷.

حبیبی، سیدمحسن؛ مقصودی، ملیحه، (۱۳۸۴). مرمت شهری. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.

حسین‌زاده دلیر، کریم؛ آذر، علی، (۱۳۸۷). ساماندهی و بهسازی محلات سنتی با استفاده از رویکرد شهرسازی جدید (نمونه موردی محله سرخاب تبریز). *دو فصلنامه جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای*، ۱۷ (۱۱)، ۱۱۷-۱۴۶.

عامری سیاهویی، حمیدرضا؛ تقوی گودرزی، سعید و بیرانوندزاده، مریم، (۱۳۸۹). رویکرد تحلیلی به بافت‌های نامناسب شهری: بافت فرسوده شهر بندرعباس. *فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط*، ۴ (۱۲)، ۱۵-۴۵.

قرائی، آزاده؛ آقایی، زهرا، (۱۳۹۱). برنامه‌ریزی راهبردی محله چیذر با تلفیق دیدگاه‌های نوشهرسازی و شهرسازی سنتی ایران. مشهد، مجموعه مقالات چهارمین کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت شهری ایران، ۱-۱۴.

مشهدی‌زاده دهاقانی، ناصر، (۱۳۸۱). *تحلیلی از ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری در ایران*. تهران: انتشارات علم و صنعت.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.2.5.6.3]

ناظری، شیفته؛ روحی کلاش، حمید، (۱۳۸۷). بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، تبدیل تهدیدها به فرصت‌ها. *مجله فضای جغرافیایی*، ۸(۲۱)، ۱۱۷-۱۵۱.

هاشم‌زاده، هاشم؛ ملکیان، بتول، (۱۳۹۰). بررسی رویکردهای محله‌گرا در طراحی توسعه‌های جدید شهری با تأکید بر نوشهرسازی. *ماهنامه علمی- تخصصی- پژوهشی عمران، معماری و شهرسازی*، ۱۱(۵۵)، ۴۳-۴۹.

Chang. H. H., Huang W. C., (2006). Application of a quantification SWOT analytical method, *Mathematical and computer*, *43*(1-2), 158-169.

Elshater. A. (2012). New urbanism principles versus urban design dimensions towards behavior performance efficiency in Egyptian neighbourhood unit. *Procedia-Social and Behavioral Sciences, 68*(37), 826-843.

Falconer, R., Newman, P. & Giles-Corti, B., (2010). Is practice aligned with the principles? Implementing new urbanism in Perth, Western Australia. *Transport Policy, 17*(5), 287-294.

Hikichi, L., (2003). *New Urbanism And Transportation*. University of Wisconsin-Milwaukee.

Knaap, G., Talen, E, (2005). New urbanism and smart growth: A few words from the academy. *International Regional Science Review, 28*(2), 107-118.

Seker, S., Ozgurler, M., (2012). Analysis of the Turkish consumer electronics firm using SWOT-AHP method. *Procedia-Social and Behavioral Sciences, 58*(27), 1544-1554.

Watson, D., Plattus, A. & Shibley, R., (2001).*Time-Saver Standards for Urban* Design. McGraw-Hill.

www.iranresearches.ir

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-07]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1392.2.5.6.3]