



دانشکده علوم انسانی و اجتماعی

گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری

پایان نامه دوره کارشناسی ارشد در رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری

موضوع:

برنامه ریزی راهبردی جهت بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری

(نمونه موردی شهر قروه)

استاد راهنما:

دکتر صدیقه لطفی

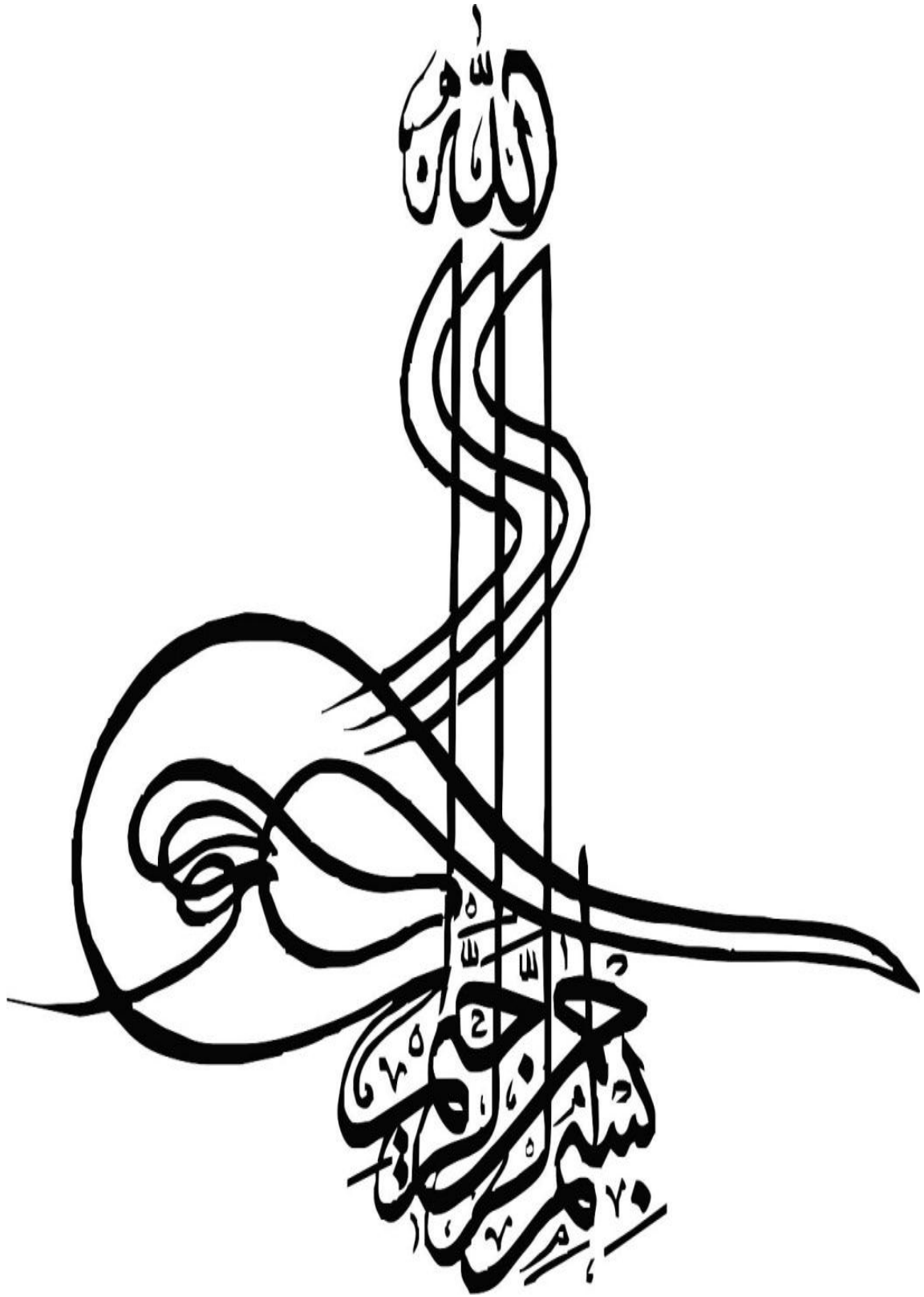
استاد مشاور:

دکتر غلامرضا ملکشاهی

نام دانشجو:

اصغر شکیبایی

شهریور ۱۳۹۱



## تقدیر و تشکر:

خداوندا شکر نعمت های تو نه کاریست که از عهده من برآید و نه از عهده تمام عالم؛  
به شکرانه کوچکی از نعمت های بزرگت تو را سپاس می گویم.

از دانشیار گرانقدر و استاد عزیز دکتر صدیقه لطفی که هم راهنمایی پایان نامه و هم تعلیم اخلاقم را بر عهده داشت و دلسوزانه و موثر مرا یاری نمود کمال تشکر و قدردانی را دارم.

از جناب آقای دکتر غلامرضا ملکشاهی که بعنوان استاد مشاور در راهنمایی برای انجام تحقیق و مراحل اجرای تحقیق یاریم نمودند صمیمانه سپاسگذارم.

تمامی اساتید محترم دانشگاه مازندران که در طول دوران تحصیل در پیمودن مسیر علمی همواره یاریم نمودند، دکتر مصطفی قدمی، دکتر رحیم بردی آنامرادنژاد صادقانه تشکر می کنم.

از پشتیبان همیشگی و دلگرمی دائمم، خانواده ام کمال تشکر را دارم که هر چه دارم از دعای پدر و مادر و خانواده ام است.

و باز خداوندا تو را شکر می گویم که مسیر زندگی مرا با این انسان ها همراه کردی تا علم، انسانیت و اخلاق را بیاموزم.

احمد اسد کجا هو اهلو

**تقدیم به:**

پیشگاه عشق : امام زمان (عج)

پیشگاه پیر مرادم سید علی خامنه ای (ره)

پیشگاه فرشتگان زندگیم پدر و مادر و خانواده ام

تقدیم به تمام عزیزانی که مرا آموختند در مکتب انسانیت و علم...

## چکیده

سال‌هاست که پنداشت و تفاسیر تک بعدی و یکسو نگرانه بخشی، با امید به حل معضل بافت حل معضل بافت فرسوده با یکدیگر تقابل و سایش داشته و نهایتاً جز گذر و استمرار زمان و افزایش شتابدار نرخ فرسودگی چیز دیگری به همراه نداشته و پاسخ متقاعد کننده‌ای نیز فراسوی مسئولین قرار نگرفته است. حاصل آنکه نظریه‌ای روشن، متقن و مبتنی بر اندیشه‌ای صحیح و راهبردی به سمت نوسازی بافت فرسوده عاملی است که پرسشی را تبدیل به مساله‌ای لاینحل نموده است. مقاله حاضر سعی بر برنامه‌ریزی راهبردی جهت بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر قروه با توجه به فرصت‌ها، تهدیدها، قوت‌ها و ضعف‌های داخلی و خارجی دارد. روش تحقیق در مقاله حاضر از نوع توصیفی-تحلیلی بوده است. در این مقاله ابتدا سعی شده است با شناخت مناسب ویژگی‌های محیط بیرونی و درونی بافت فرسوده شهر به تدوین استراتژی برای بهسازی و نوسازی و اولویت بندی استراتژی‌ها اقدام شده است. مدل برنامه‌ریزی استراتژیک مورد استفاده در مقاله حاضر مدل SWOT می‌باشد که با استفاده از تکنیک IEA به تعیین موقعیت استراتژی‌های بهینه و با استفاده از تکنیک AHP FUZZY به تعیین وزن هر استراتژی و با استفاده از تکنیک‌های ELECTER, TOPSIS FUZZY به اولویت بندی استراتژی‌ها اقدام شده است و نهایتاً با استفاده از تکنیک کپ‌لند نتایج دو تکنیک اولویت بندی تلفیق شده و به یک نتیجه واحد می‌رسیم. نتیجه نهایی تکنیک‌ها بر اساس نظرات کارشناسان تایید کننده این موضوع است که استراتژی ارتقاء کیفیت فضایی بافت فرسوده شهر و افزایش تحرک در ساکنان بافت فرسوده کلیدی‌ترین استراتژی در میان سایر استراتژی‌ها است.

واژه‌های کلیدی: بافت فرسوده، قروه، ELECTER، AHPFUZZY، TOPSIS FUZZY

## فهرست مطالب

| صفحه | عنوان   |
|------|---|
| ۱    | فصل اول (کلیات).....  |
| ۲    | ۱- مقدمه.....   |
| ۴    | ۱-۱- تعریف مسئله.....   |
| ۵    | ۲-۱- سوالات اصلی تحقیق.....   |
| ۶    | ۳-۱- اهداف تحقیق.....   |
| ۶    | ۴-۱- فرضیه های تحقیق.....   |
| ۶    | ۵-۱- روش تحقیق.....   |
| ۶    | ۶-۱- روش گردآوری اطلاعات.....   |
| ۷    | ۷-۱- جامعه آماری.....   |
| ۷    | ۸-۱- برآورد حجم نمونه.....  |
| ۸    | ۹-۱- روایی پرسشنامه.....  |
| ۸    | ۱۰-۱- پایایی پرسشنامه.....  |
| ۹    | ۱۱-۱- پیشینه تحقیق.....   |
| ۱۳   | فصل دوم (مبانی نظری تحقیق).....   |
| ۱۴   | ۲- مقدمه.....   |
| ۱۴   | ۱-۱-۲- نوسازی و بهسازی.....   |
| ۱۴   | ۲-۱-۱-۲- مفهوم بافت فرسوده و ویژگی های آن.....                                  |
| ۱۵   | ۲-۱-۲- ویژگی بافتهای فرسوده.....  |
| ۱۵   | ۳-۱-۱-۲- عوامل فرسایش بافت فرسوده.....  |
| ۱۶   | ۴-۱-۱-۲- بررسی زمینه های فرسودگی و عوامل شکل گیری این بافت ها در شهرها.....     |
| ۱۷   | ۵-۱-۱-۲- تجارب جهانی مداخله در بافت فرسوده.....                                 |
| ۱۸   | ۶-۱-۱-۲- تاریخچه بهسازی و نوسازی در جهان.....                                   |
| ۱۹   | ۷-۱-۱-۲- تاریخچه بهسازی و نوسازی شهری در ایران.....                             |
| ۲۰   | ۸-۱-۱-۲- تعریف مفاهیم.....  |
| ۲۰   | ۹-۱-۱-۲- دیدگاه های مداخله در بافت های فرسوده.....                              |
| ۲۱   | ۱-۹-۱-۱-۲- مداخله در بافت های فرسوده از دیدگاه کالبدی.....                      |
| ۲۱   | ۲-۹-۱-۱-۲- دیدگاه اجتماعی در مداخله در بافت های فرسوده.....                     |
| ۲۳   | ۳-۱-۹-۱-۱-۲- دیدگاه اقتصادی در مداخله در بافت های فرسوده شهری.....              |
| ۲۳   | ۱۰-۱-۱-۱-۲- بررسی دیدگاه های مرتبط با ساماندهی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده..... |
| ۲۳   | ۱-۱۰-۱-۱-۱-۲- دیدگاه فرهنگ گرایی.....   |
| ۲۴   | ۲-۱۰-۱-۱-۱-۲- دیدگاه ترقی گرا.....  |
| ۲۴   | ۳-۱۰-۱-۱-۱-۲- دیدگاه انسان گرایی.....   |
| ۲۴   | ۱-۳-۱۰-۱-۱-۱-۲- فرایند نظم ارگانیک.....   |
| ۲۵   | ۲-۳-۱۰-۱-۱-۱-۲- مشارکت شهروندان.....  |
| ۲۵   | ۳-۳-۱۰-۱-۱-۱-۲- شناخت محیطی.....  |

|    |  |
|----|--|
| ۲۵ | ..... دیدگاه کارکردگرایی..... ۴-۱۰-۱-۱-۲                       |
| ۲۶ | ..... دیدگاه توسعه پایدار..... ۵-۱۰-۱-۱-۲                      |
| ۲۷ | ..... دیدگاه عملکردگرایی..... ۶-۱۰-۱-۱-۲                       |
| ۲۷ | ..... دیدگاه ساماندهی استخوان بندی اصلی شهر..... ۷-۱۰-۱-۱-۲    |
| ۲۷ | ..... دیدگاه ادراک بصری و سیمای شهر..... ۸-۱۰-۱-۱-۲            |
| ۲۷ | ..... دیدگاه سیستمی..... ۹-۱۰-۱-۱-۲                            |
| ۲۷ | ..... دیدگاه تلفیقی و جامع نگری جغرافیایی..... ۱۰-۱۰-۱-۱-۲     |
| ۲۸ | ..... مکاتب بهسازی و نوسازی..... ۱۱-۱-۱-۲                      |
| ۲۸ | ..... برنامه ریزی استراتژیک..... ۲-۲                           |
| ۲۹ | ..... الگوی برنامه ریزی جامع..... ۱-۲-۲                        |
| ۳۰ | ..... نظریه برنامه ریزی سیستمی (۱۹۶۰-۱۹۸۰)..... ۲-۲-۲          |
| ۳۰ | ..... نظریه برنامه ریزی راهبردی (۱۹۸۰ تا کنون)..... ۳-۲-۲      |
| ۳۲ | ..... مفهوم برنامه ریزی استراتژیک..... ۴-۲-۲                   |
| ۳۳ | ..... دیدگاه های مختلف برنامه ریزی استراتژیک..... ۵-۲-۲        |
| ۳۴ | ..... چهارچوب و مراحل برنامه ریزی استراتژیک..... ۶-۲-۲         |
| ۳۴ | ..... مرحله اول: تجزیه و تحلیل وضعیت شهری..... ۱-۶-۲-۲         |
| ۳۵ | ..... مرحله دوم: برنامه ریزی توسعه پایدار شهری..... ۲-۶-۲-۲    |
| ۳۵ | ..... مرحله سوم: برنامه ریزی عملیاتی توسعه پایدار..... ۳-۶-۲-۲ |
| ۳۵ | ..... مرحله چهارم: پیاده سازی و مدیریت پروژه ها..... ۴-۶-۲-۲   |
| ۳۶ | ..... مدل های برنامه ریزی استراتژیک..... ۷-۲-۲                 |
| ۳۸ | ..... پیشینه تحقیق..... ۸-۲-۲                                  |
| ۴۳ | ..... رویکرد تحقیق..... ۹-۲-۲                                  |
| ۴۳ | ..... جمع بندی..... ۱۰-۲-۲                                     |

**فصل سوم (بررسی ویژگی های منطقه مورد مطالعه) ..... ۴۴**

|    |  |
|----|--|
| ۴۵ | ..... مقدمه..... ۳                           |
| ۴۵ | ..... تاریخچه و علل پیدایش شهر قروه..... ۱-۳ |
| ۴۶ | ..... ویژگی های جغرافیایی..... ۲-۳           |
| ۴۶ | ..... موقعیت سیاسی و جغرافیایی..... ۱-۲-۳    |
| ۴۷ | ..... زمین شناسی..... ۲-۲-۳                  |
| ۴۷ | ..... ساختار زمین..... ۱-۲-۲-۳               |
| ۴۷ | ..... توپوگرافی..... ۲-۲-۲-۳                 |
| ۴۸ | ..... شیب..... ۳-۲-۲-۳                       |
| ۴۸ | ..... زلزله خیزی..... ۴-۲-۲-۳                |
| ۴۹ | ..... خاک شناسی..... ۵-۲-۲-۳                 |
| ۴۹ | ..... پوشش گیاهی..... ۶-۲-۲-۳                |
| ۵۰ | ..... منابع آب..... ۷-۲-۲-۳                  |
| ۵۰ | ..... آب های سطحی..... ۱-۷-۲-۲-۳             |
| ۵۰ | ..... آب های زیرزمینی..... ۲-۷-۲-۲-۳         |

|    |  |
|----|--|
| ۵۱ | .....۳-۲-۳- خصوصیات اقلیمی   |
| ۵۱ | .....۳-۲-۳-۱- بارندگی  |
| ۵۱ | .....۳-۲-۳-۲- دمای هوا   |
| ۵۳ | .....۳-۲-۳-۳- رطوبت نسبی   |
| ۵۳ | .....۳-۲-۳-۴- فشار   |
| ۵۴ | .....۳-۲-۳-۵- ابرناکی  |
| ۵۴ | .....۳-۲-۳-۶- باد  |
| ۵۴ | .....۳-۲-۳-۷- غبار   |
| ۵۵ | .....۳-۲-۳-۸- طوفان  |
| ۵۶ | .....۳-۳- ویژگی های اجتماعی و جمعیتی   |
| ۵۶ | .....۳-۳-۳- ویژگی های جمعیتی   |
| ۵۶ | .....۳-۳-۱- تعداد جمعیت شهر و روند تحول آن   |
| ۵۶ | .....۳-۳-۲- توزیع سنی و جنسی جمعیت   |
| ۵۶ | .....۳-۳-۴- باسواد   |
| ۵۷ | .....۳-۳-۵- ازدواج   |
| ۵۷ | .....۳-۳-۲- زبان   |
| ۵۷ | .....۳-۳-۳- مذهب   |
| ۵۷ | .....۳-۳-۴- ساختار تراکمی  |
| ۵۸ | .....۳-۳-۵- بررسی کاربری های کل شهر  |
| ۶۱ | .....۳-۴- معرفی محدوده مورد مطالعه   |
| ۶۳ | .....۳-۴-۱- بررسی کاربری ها در محدوده مورد مطالعه  |
| ۶۶ | .....۳-۴-۲- سازمان فضایی محدوده مورد مطالعه  |
| ۶۷ | .....۳-۵- تکنیک های تحقیق  |
| ۶۸ | .....۳-۵-۱- معرفی تکنیک ها   |
| ۶۸ | .....۳-۵-۲- تکنیک سلسله مراتبی فازی  |
| ۷۱ | .....۳-۵-۳- تکنیک تاپسیس فازی  |
| ۷۳ | .....۳-۵-۴- تکنیک ELECTRE  |
| ۷۴ | .....۳-۵-۵- تکنیک کپ لند   |
| ۷۵ | .....۳-۶- جمع بندی   |
| ۷۶ | ..... فصل چهارم (تجزیه و تحلیل اطلاعات)  |
| ۷۷ | .....۴- مقدمه  |
| ۷۷ | .....۴-۱- تعیین وضعیت کلی بافت فرسوده از نظر شاخص های کیفی                                   |
| ۷۸ | .....۴-۲- بررسی جنس  |
| ۷۸ | .....۴-۳- بررسی سن   |
| ۷۸ | .....۴-۴- بررسی تعداد افراد خانوار   |
| ۷۹ | .....۴-۵- بررسی میزان تحصیلات  |
| ۷۹ | .....۴-۶- بررسی وضعیت بومی بودن یا مهاجر بودن سکنه   |
|    | .....۴-۷- بررسی نظر ساکنین در مورد بهترین شکل همکاری آنان با سازمان ها در ارتباط با بهسازی و |



|      |  |
|------|--|
| ۷۹   | .....نوسازی شهری   |
| ۷۹-۴ | .....بررسی میزان تعلق خاطر ساکنین به محیط مسکونی خود                         |
| ۸۰-۴ | .....بررسی کیفیت ارتباط با همسایگان و هم محلی ها در بافت فرسوده              |
| ۸۰-۴ | .....بررسی امنیت اجتماعی محلات بافت فرسوده شهر قروه                          |
| ۸۱-۴ | .....بررسی میزان تمایل برای اجرای برنامه های بهسازی و نوسازی                 |
| ۸۱-۴ | .....بررسی میزان مشارکت دادن ساکنین در اجرای برنامه های مدیریت شهری          |
| ۸۱-۴ | .....بررسی میزان رضایت از زندگی در این بافت ها                               |
| ۸۲-۴ | .....بررسی میزان درآمد ماهیانه خانوار  |
| ۸۲-۴ | .....بررسی نحوه مالکیت ملک   |
| ۸۲-۴ | .....بررسی ارزش اقتصادی ملک محلات فرسوده با سایر محلات                       |
| ۸۳-۴ | .....مقایسه میزان اجاره بها در محلات بافت های فرسوده نسبت به سایر محلات      |
| ۸۳-۴ | .....بررسی مهمترین مشکل محلات بافت فرسوده از نظر ساکنین                      |
| ۸۴-۴ | .....بررسی کیفیت ابنیه مسکونی  |
| ۸۴-۴ | .....بررسی قدمت ابنیه مسکونی   |
| ۸۴-۴ | .....بررسی نوع مصالح واحد مسکونی   |
| ۸۴-۴ | .....بررسی برخوردار واحد های مسکونی از شناژ                                  |
| ۸۵-۴ | .....بررسی مساحت واحد مسکونی   |
| ۸۵-۴ | .....بررسی میزان رضایت از زیرساخت های محله (آب، برق، گاز و...)               |
| ۸۶-۴ | .....بررسی میزان دسترسی به کاربری فضای سبز                                   |
| ۸۶-۴ | .....بررسی میزان دسترسی به کاربری تجاری                                      |
| ۸۶-۴ | .....بررسی میزان دسترسی به کاربری آموزشی                                     |
| ۸۷-۴ | .....بررسی میزان دسترسی به کاربری ورزشی                                      |
| ۸۷-۴ | .....بررسی میزان دسترسی به کاربری فرهنگی - مذهبی                             |
| ۸۸-۴ | .....بررسی میزان دسترسی به کاربری بهداشتی - درمانی                           |
| ۸۸-۴ | .....بررسی میزان دسترسی به حمل و نقل عمومی                                   |
| ۸۹-۴ | .....بررسی کیفیت پوشش معبر در سطح محلات                                      |
| ۸۹-۴ | .....بررسی تناسب عرض معابر با ارتفاع ساختمان ها و میزان رفت و آمد            |
| ۸۹-۴ | .....بررسی نظر ساکنین در مورد آلودگی هوای محله در بافت های فرسوده شهر        |
| ۹۰-۴ | .....بررسی میزان آلودگی صوتی محله در بافت های فرسوده شهر از نظر ساکنین       |
| ۹۰-۴ | .....بررسی میزان رضایت از جمع آوری زباله در سطح محلات                        |
| ۹۱-۴ | .....بررسی میزان مشارکت سازمان ها با مردم                                    |
| ۹۱-۴ | .....بررسی زمینه همکاری سازمان های مدیریت شهر با مردم در صورت وجود           |
| ۹۱-۴ | .....بررسی کارائی مدیریت شهری از نظر ساکنین                                  |
| ۹۱-۴ | .....ارزیابی نحوه خدمات دهی سازمان های مدیریت شهری                           |
| ۹۲-۴ | .....بررسی میزان تعادل در ارائه خدمات به محلات مختلف از طرف سازمان های مسئول |
| ۹۲-۴ | .....بررسی کیفیت برنامه های اجرا شده مدیریت شهری در محله                     |
| ۹۳-۴ | .....جمع بندی پرسشنامه   |
| ۹۶-۴ | .....بررسی دیدگاه ها و نظرات مسئولین و تصمیم گیران شهری                      |
| ۹۸-۴ | .....ترسیم مدل SWOT، IEA و تدوین استراتژی ها                                 |

|     |   |
|-----|---|
| ۱۰۱ | .....۴-۴-۴- اولویت بندی استراتژی ها.....  |
| ۱۰۱ | .....۴-۴-۴-۱- تعیین وزن استراتژی ها با استفاده از تکنیک AHPFUZZY.....                     |
| ۱۰۳ | .....۴-۴-۴-۲- تعیین اولویت استراتژی ها با استفاده از تکنیک FUZZY TOPSIS.....              |
| ۱۰۵ | .....۴-۴-۴-۳- تعیین اولویت استراتژی ها با استفاده از تکنیک ELECTRE.....                   |
| ۱۱۰ | .....۴-۴-۴-۴- استفاده از تکنیک کپ لند برای تلفیق نتایج دو تکنیک الکترو و تاپسیس فازی..... |
| ۱۱۱ | .....۴-۴-۴-۵- جمع بندی.....   |
| ۱۱۳ | ..... فصل پنجم (نتیجه گیری و پیشنهادات).....  |
| ۱۱۴ | .....۵- مقدمه.....  |
| ۱۱۴ | .....۵-۱- آزمون فرضیات تحقیق.....   |
| ۱۱۴ | .....۵-۱-۱- آزمون فرضیه اول.....  |
| ۱۱۵ | .....۵-۱-۲- آزمون فرضیه دوم.....  |
| ۱۱۶ | .....۵-۲- نتایج تحقیق.....  |
| ۱۱۸ | .....۵-۳- بحث و نتیجه گیری.....   |
| ۱۲۰ | .....۵-۴- مقایسه یافته ها با پژوهش های مورد مطالعه قبلی در بخش پیشینه پژوهش.....          |
| ۱۲۱ | .....۵-۵- پیشنهادات و راهکارهای استراتژی ها.....  |
| ۱۲۲ | .....۵-۶- موانع و مشکلات تحقیق.....   |
| ۱۲۳ | .....۵-۷- پیشنهادهای پژوهشی.....  |
| ۱۲۴ | ..... پیوست.....  |
| ۱۳۱ | ..... منابع.....  |

## فهرست جداول

صفحه

عنوان جدول

|     |   |
|-----|---|
| ۱۸  | جدول شماره ۲-۱: سمینارهای مطرح در خصوص بهسازی و مرمت بافت های شهری.....                 |
| ۲۷  | جدول شماره ۲-۲: مکاتب بهسازی و نوسازی شهری.....   |
| ۳۱  | جدول شماره ۲-۳: دوران تحولات برنامه ریزی استراتژیک.....                                 |
| ۳۸  | جدول شماره ۲-۴: ماتریس SWOT و نحوه تعیین راه حل ها.....                                 |
| ۴۹  | جدول شماره ۳-۱: درجه بندی خطر نسبی زلزله در شهر و سایر نقاط مهم استان کردستان.....      |
| ۵۲  | جدول شماره ۳-۲: مانگین درجه حرارت شهرستان قروه.....                                     |
| ۵۲  | جدول شماره ۳-۳: میانگین حداقل و حداکثر درجه حرارت در شهر قروه.....                      |
| ۵۳  | جدول شماره ۳-۴: رطوبت نسبی هوا در شهرستان قروه.....                                     |
|     | جدول شماره ۳-۵: حداکثر و حداقل فشار محاسبه شده ی هوا با سطح دریا در ایستگاههای هواشناسی |
| ۵۳  | شهرستان قروه.....   |
| ۵۴  | جدول شماره ۳-۶: سرعت، جهت و درصد بادهای غالب در ایستگاه شهرستان قروه.....               |
| ۵۵  | جدول شماره ۳-۷: تعداد روزهای دارای طوفان در ناحیه شهرستان قروه.....                     |
| ۵۸  | جدول شماره ۳-۸: بررسی کاربری های اراضی در محدوده مورد مطالعه.....                       |
| ۶۳  | جدول شماره ۳-۹: بررسی کاربری های اراضی در محدوده مورد مطالعه.....                       |
| ۶۵  | جدول شماره ۳-۱۰: مساحت پهنه های محدوده مورد مطالعه.....                                 |
| ۶۸  | جدول شماره ۳-۱۱: مقیاس های زبانی برای بیان درجه اهمیت.....                              |
| ۷۶  | جدول شماره ۴-۱: امتیاز طیف های شاخص های کیفی.....                                       |
| ۹۷  | جدول شماره ۴-۲: ماتریس ضعف ها، قوت ها، فرصت ها و تهدیدهای بافت فرسوده شهر قروه.....     |
| ۹۷  | جدول (IEA) شماره ۴-۳: ضریب اهمیت نسبی عوامل بیرونی.....                                 |
| ۹۸  | جدول (IEA) شماره ۴-۴: ضریب اهمیت نسبی عوامل درونی.....                                  |
| ۹۹  | جدول شماره ۴-۵: تدوین استراتژی های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر قروه.....            |
| ۱۰۰ | جدول شماره ۴-۶: وزن های اولویت دهی در اعداد مثلثی فازی.....                             |
| ۱۰۰ | جدول شماره ۴-۷: ماتریس مقایسه زوجی استراتژی ها.....                                     |
| ۱۰۱ | جدول شماره ۴-۸: محاسبه حد پایین، متوسط و بالای هر استراتژی.....                         |
| ۱۰۱ | جدول شماره ۴-۹: تعیین حدهای پایین، متوسط و بالای استاندارد هر استراتژی.....             |
| ۱۰۲ | جدول شماره ۴-۱۰: محاسبه V برای هر استراتژی نسبت به سایر استراتژی ها.....                |
| ۱۰۲ | جدول شماره ۴-۱۱: وزن استراتژی ها.....   |
| ۱۰۲ | جدول شماره ۴-۱۲: ماتریس اولویت امتیاز استراتژی ها بر اساس نظرات کارشناسان.....          |
| ۱۰۳ | جدول شماره ۴-۱۳: ماتریس استاندارد وزین.....   |
| ۱۰۳ | جدول شماره ۴-۱۴: جدول فواصل مثبت و منفی و اولویت استراتژی ها.....                       |
| ۱۰۴ | جدول شماره ۴-۱۵: ماتریس اولویت بندی استراتژی ها بر اساس نظرات کارشناسان.....            |
| ۱۰۴ | جدول شماره ۴-۱۶: ماتریس نرمالیزه اولویت استراتژی ها بر اساس نظرات کارشناسان.....        |
| ۱۰۵ | جدول شماره ۴-۱۷: ماتریس بی مقیاس موزون.....   |
| ۱۰۵ | جدول شماره ۴-۱۸: مجموعه های هماهنگ و ناهماهنگ.....                                      |
| ۱۰۶ | جدول شماره ۴-۱۹: محاسبه ماتریس هماهنگی موثر.....  |
| ۱۰۷ | جدول شماره ۴-۲۰: محاسبه ماتریس ناهماهنگی موثر.....                                      |

- جدول شماره ۴-۲۱: ماتریس هماهنگ موثر ..... ۱۰۷
- جدول شماره ۴-۲۲: ماتریس ناهماهنگ موثر..... ۱۰۷
- جدول شماره ۴-۲۳: ماتریس موثر کلی..... ۱۰۸
- جدول شماره ۴-۲۴: اولویت بندی استراتژی ها با استفاده از تکنیک الکترو..... ۱۰۸
- جدول شماره ۴-۲۵ : مقایسه زوجی استراتژی ها و تعداد بردها و باخت‌های هر عامل در تکنیک کپ  
لند..... ۱۰۹
- جدول شماره ۴-۲۶ : رتبه‌بندی نهایی استراتژی ها بر اساس تکنیک کپلند..... ۱۰۹
- جدول شماره ۵-۱: نتایج آزمون همبستگی کندال بین دو متغیر شناژ ساختمان و عمر ساختمان..... ۱۱۴
- جدول شماره ۵-۲: نتایج آزمون همبستگی اسپیرمن بین دو متغیر سطح سواد و میزان درآمد..... ۱۱۵
- جدول شماره ۵-۳- استراتژی های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر قروه..... ۱۱۶
- جدول شماره ۵-۴- راهکارهای استراتژی های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر قروه..... ۱۲۰

## فهرست نمودارها

صفحه

عنوان نمودار

|    |  |
|----|--|
| ۱۲ | نمودار ۱-۱: چارت عملیاتی تحقیق.....  |
| ۷۷ | نمودار شماره ۱-۴: بررسی سن پاسخگویان.....  |
| ۷۹ | نمودار شماره ۲-۴: بررسی میزان تعلق خاطر ساکنین به محله.....  |
| ۸۰ | نمودار شماره ۳-۴: بررسی امنیت اجتماعی محلات بافت فرسوده.....   |
| ۸۱ | نمودار شماره ۴-۴: بررسی میزان درآمد ماهیانه خانوار.....  |
| ۸۱ | نمودار شماره ۵-۴: بررسی نحوه مالکیت ملک.....   |
| ۸۳ | نمودار شماره ۶-۴: بررسی مهمترین مشکل محلات بافت فرسوده از نظر ساکنین.....                            |
| ۸۴ | نمودار شماره ۷-۴: بررسی برخوردار واحد های مسکونی از شناژ.....  |
| ۸۴ | نمودار شماره ۸-۴: بررسی مساحت واحد مسکونی.....   |
| ۸۵ | نمودار شماره ۹-۴: بررسی میزان دسترسی به کاربری فضای سبز.....   |
| ۸۶ | نمودار شماره ۱۰-۴: بررسی میزان دسترسی به کاربری آموزشی.....  |
| ۸۶ | نمودار شماره ۱۱-۴: بررسی میزان دسترسی به کاربری ورزشی.....   |
| ۸۷ | نمودار شماره ۱۲-۴: بررسی میزان دسترسی به کاربری فرهنگی- مذهبی.....                                   |
| ۸۷ | نمودار شماره ۱۳-۴: بررسی میزان دسترسی به کاربری بهداشتی- درمانی.....                                 |
| ۸۸ | نمودار شماره ۱۴-۴: بررسی میزان دسترسی به حمل و نقل عمومی.....  |
| ۸۹ | نمودار شماره ۱۵-۴: بررسی میزان آلودگی هوای محله در بافت های فرسوده شهر.....                          |
| ۸۹ | نمودار شماره ۱۶-۴: بررسی میزان آلودگی صوتی محله در بافت های فرسوده شهر.....                          |
| ۹۰ | نمودار شماره ۱۷-۴: بررسی زمینه همکاری سازمان های مدیریت شهر با مردم.....                             |
| ۹۱ | نمودار شماره ۱۸-۴: ارزیابی نحوه خدمات دهی سازمان های مدیریت شهری.....                                |
| ۹۸ | نمودار شماره ۴-۴۱: تعیین نقطه استراتژیک برنامه ریزی راهبردی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهرقروه..... |

## فهرست نقشه ها

| صفحه | عنوان نقشه  |
|------|---|
| ۴۶   | نقشه شماره ۳-۱: موقعیت محدوده مورد مطالعه .....           |
| ۵۹   | نقشه شماره ۳-۲: نقشه کاربری اراضی کل شهر.....             |
| ۶۱   | نقشه شماره ۳-۳: محدوده بافت فرسوده مورد مطالعه.....       |
| ۶۴   | نقشه شماره ۳-۴: نقشه کاربری اراضی محدوده مورد مطالعه..... |
| ۶۶   | نقشه شماره ۳-۵: سازمان فضایی بافت فرسوده شهر قروه .....   |

فهرست شکل ها  
عنوان شکل

صفحه

- شکل شماره ۱-۳: مقیاس‌های زبانی برای بیان درجه اهمیت..... ۶۸
- شکل ۲-۳: عملکرد عضویت یک عدد فازی سه وجهی  $\tilde{M} = (l, m, u)$  ..... ۶۹

# فصل اول

## کلیات



نرخ رشد جمعیت در بسیاری از کشورهای جهان در دهه اخیر کم بوده است اما پیش بینی می شود ۶۲ درصد از جمعیت جهان در سال ۲۰۲۰ در نواحی شهری زندگی خواهند کرد. پیامدهای رشد سریع شهرنشینی می تواند افزایش بیکاری، فقدان خدمات شهری، عدم دسترسی به زمین، امور مالی و سرپناه کافی، افزایش جرایم خشونت آمیز، امراض مسری و تخریب محیط زیست باشد (2: Ichimura, 2003). رشد بی رویه شهرنشینی منجر به گسترش فیزیکی شهر در پیرامون آنها گردیده که همین امر منجر به بی اعتنائی و یا سرمایه گذاری کمتر متولیان امور شهری در بافت های قدیمی که عموماً در بخش های مرکزی شهرها هم قرار دارند شده است. بازسازی بخش قدیمی شهرها می تواند با انجام دادن برنامه ریزی شهری و به روز رسانی آن و حل مشکلات اجتماعی مربوط با شهر انجام گیرد. پس از جنگ جهانی دوم فعالیت های بازسازی شهری به منظور بازبانی شهرهای آسیب دیده از رکود بزرگ دهه ۱۹۳۰ و دو جنگ جهانی در بسیاری از کشورهای غربی آغاز شد (7-2, Huan, et al, 2010). بر اساس برآورد مسئولان وزارت مسکن و شهرسازی در بیش از ۱۰۰ شهر ایران ۵۰۰۰۰۰ هکتار بافت فرسوده شهری وجود دارد (رهنما، ۱۳۸۷: ۱۵۸). به دنبال تحولات انقلاب صنعتی در زمینه های تکنولوژیکی، اقتصادی، اجتماعی و پیامدهای ناشی از هجوم و تمرکز جمعیت ها و فعالیت ها به بخش مرکزی شهرها این بافت ها دچار افت فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی شدند، این فرایند باعث شد که با گذشت زمان بافت های قدیمی و مرکزی شهرها پویایی خود را از دست بدهند و محله های خوب شهری به محله های پست و مسئله دار تبدیل شوند و دچار عدم تعادل گشته و قادر به پاسخگویی به نیازهای جدید جوامع شهری نیستند (مهدوی، ۱۳۸۹: ۲). بیش از چند دهه است که محله های قدیمی شهری به فراموشی سپرده شده اند. بسیاری از بافتهای سنتی که زمانی مایه افتخار شهرها بودند بیش از پنجاه سال است که در حال فرسایش رها شده اند. تقریباً تمامی جمعیت این مناطق جابجا شده و میراث تاریخی، فرهنگی و اجتماعی ویژه محله های مختلف یا منقرض شده و یا در حال انقراض اند. تنها اندکی از بناها که به سختی به روی پا ایستاده اند به یادگار مانده اند و یادآور معماری و شهرسازی گذشته اند. هرچند که حرکت هایی پراکنده در سالهای اخیر در بهسازی و مرمت بناهای ارزنده به چشم میخورد. اما، حساسیتها هرچه کمتر شده و هم در میان مسئولان و هم در میان مردم تا حدود زیادی مصونیت ذهنی ایجاد شده است. طرحهای جامع، طرحهای تفصیلی، و ضوابط منطقه ای در اهداف پیش بینی شده شکست خورده اند. در مناطق مرکزی و محله های قدیمی شهرها، نه تنها گذار از سنت به تجدد تحقق نیافته، بلکه با مقاومت سرسختانه این مناطق در مقابل مظاهر تجدد، عملاً هیچ گونه بهسازی و مرمتی نیز صورت نگرفته است. در نتیجه پیامدهای طراحی و ضوابط ساخت و ساز به صورت مانعی بزرگ، به فرسایش روز افزون بافتهای سنتی انجامیده است (لطفی و

همکاران، ۱۳۸۹: ۱۹۵). پدیده آشنای توسعه شهرنشینی در شرایط رشد سریع جمعیت و گسترش مهارناپذیر شهرها که کم و بیش در بسیاری از کشورهای دیگر نیز در مقاطع تاریخی مختلف بروز کرده، در دو دهه پس از انقلاب نمود آشکارتری یافته است (بیرانوند زاده و همکاران، ۱۳۸۸: ۸۵). این در حالی است که عناصر و فضاهای شهری عمری محدود دارند و با گذشت زمان دچار تغییر و فرسودگی می شوند. به عبارتی دیگر هیچ فضایی و بنایی بدون بهسازی و نوسازی و مرمت نمی تواند دوام و بقای طولانی داشته باشد (شماعی و همکار، ۱۳۸۵: ۲۵). با افزایش بی رویه جمعیت، بویژه جمعیت شهر نشین در چند دهه اخیر در کشور ایران، مسأله فضا و توسعه پایدار فضایی از اهمیت قابل توجهی برخوردار گردیده است. در ایران رشد جمعیت شهری با توسعه ناموزون افقی شهر و از بین بردن منابع کشاورزی و طبیعی اطراف شهرها همراه بوده است. این در حالی است که بسیاری از شهرها دارای منابع فضایی باارزش، اما فرسوده ای هستند که راه گشای بسیاری از مشکلات به وجود آمده شهرها در حال حاضر است، و از همین جا مسأله بهسازی و نوسازی این فضاهای باارزش مورد توجه قرار گرفته است (مومنی و همکاران ۱۳۸۹: ۳۱). سیاست بهسازی و نوسازی بعد از سیاست های بازسازی اقتصادی شهر بر استفاده مجدد از ساختمان های متروک برای برجسته کردن شخصیت تاریخی شهر و کمک به ارزش های جدید در حال ظهور تمرکز دارد (Cigdem, 2010: 2). نظر به این که بازسازی و یا بهسازی بافت قدیم در ایران دارای تجارب عملی چندانی نبوده است و عملاً بدنه سازی های محدود در بافت قدیم مثل اصفهان و یا مرمت و بازسازی تک بناها مجموعه ای از این تجارب را تشکیل می دهد، ضرورت ارائه راه حل های عملی طراحانه به خصوص در رابطه با احیاء اقتصادی و اجتماعی بافت اهمیت می یابد. مهندسان مشاور بر این باورند که طرح مسائل احیاء همه جانبه بافت قدیم با شناخت عقاید فرهنگی و اثرات آن در زمینه های اقتصادی می بایستی در قالب ارائه مدل هایی برای این امر انجام پذیرد (حقیقت، ۱۳۷۶: ۲۲). سال هاست که پنداشت و تفاسیر تک بعدی و یکسو نگرانه بخشی، با امید به حل معضل بافت فرسوده با یکدیگر تقابل و سایش داشته و نهایتاً جز گذر و استمرار زمان و افزایش شتابدار نرخ فرسودگی چیز دیگری به همراه نداشته و پاسخ متقاعد کننده ایی نیز فراسوی مسئولین قرار نگرفته است. حاصل آنکه نظریه ایی روشن، متقن و مبتنی بر اندیشه ایی صحیح و راهبردی به سمت نوسازی بافت فرسوده عاملی است که پرسشی را تبدیل به مسأله ای لاینحل نموده است (عندلیب، ۱۳۸۹: ۵۰). تجدید حیات شهری از فرآیندهای پیچیده ایی ساخته شده است که نیاز به درک زمینه های مختلف (زیست محیطی، تحولات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، برنامه ریزی شهری، میراث فرهنگی، گردشگری و غیره) و تعامل بین آنها دارد (UN, 2008: 28). در شهرهای غرب کشور شاید این بافت ها اهمیت بیشتری را برای بهسازی و نوسازی داشته باشند و آن به دلیل وجود گسل های فراوان در بخش غربی کشور، قدیمی

بودن بسیاری از شهرها و داشتن بافت های تاریخی با ارزش است. از جمله این استان ها استان کردستان است که یکی از استان های زلزله خیز کشور است و شهرهای آن دارای بافت فرسوده فراوانی است که جمعیت بسیاری در آن زندگی می کنند. از این جهت در این تحقیق سعی شده است تا با رویکرد برنامه ریزی استراتژیک به بررسی بافت فرسوده مورد نظر پرداخته و راهکارهایی راهبردی برای بهسازی و نوسازی بافت تاریخی و فرسوده شهر ارائه نماییم.

## ۱-۱- تعریف مسئله

نواحی کهن شهری که در زمان شکل گیری، فضایی پاسخگو به سلسله مراتب نیازهایی ساکنان خود بوده اند، در پی تحولات فن شناختی و تغییر در نیازهای زیستی، اجتماعی و اقتصادی اکنون فاقد عملکرد قوی اند. این نواحی زمانی محل و کانون ثروت و قدرت شهرها بودند، ولی در شرایط کنونی (در اکثر شهرها) از حیث برخورداری از زیرساخت ها و خدمات شهری ضعیف و از حیث کالبدی نابسامان هستند (بیرانوند زاده و همکاران، ۱۳۸۸: ۸۵). بافت سنتی شهری، موزاییکی از اجزاء و عناصر مختلف با کارکردهای متنوع می باشد که انتظام فضایی این عناصر و کارکردها، ساخت ویژه ایی را برای این بخش از شهر به وجود آورده که برخورد تک جنبه ایی، امکان تغییر ساخت را غیر ممکن ساخته لذا ساماندهی، بهسازی و باززنده سازی آن نیازمند برخوردی همه جانبه با کلیه ی ابعاد اجتماعی، اقتصادی، فیزیکی و کالبدی است (Boskoff, 1970: 355). بافت های فرسوده و قدیمی جزئی از پیکره ی شهرند که به دلیل فرسودگی رو به تزاید از صفحه حیات اقتصادی شهر به دور مانده اند، بهره برداری از تمامی پتانسیل های موجود در شهر و بهینه سازی وضعیت موجود به منظور افزایش بهره وری یکی از دلایل منطقی پرداختن به تجدید حیات بافت های فرسوده است (زندى بختیاری، ۱۳۸۳: ۲). پروژه نوسازی، یک برنامه ملی برای بازسازی اجتماعی و فیزیکی محله های فرسوده، با هدف کاهش نابرابری در جامعه است (Carmon, et al, 1994:146). وجود بافت فرسوده در استان کردستان عمدتاً تحت تاثیر شکل گیری معماری و فرم شهر براساس عوامل طبیعی بویژه اقلیم بوده است که باعث شده است هسته اولیه شکل گیری شهر بصورت متراکم شکل بگیرد که این شکل توسعه جوابگوی نیازهای امروز نبوده و باعث شده است تا در این بافت ها از تراکم جمعیت کاسته شود و روند فرسودگی آن ها سرعت یابد. در کل استان کردستان حدوداً ۲۱۴۴ هکتار بافت فرسوده وجود دارد که شامل تقریباً ۳۰ درصد از مساحت شهرها را به خود اختصاص داده اند. این بافت فرسوده خود به سه قسمت بافت فرسوده تاریخی مرکز شهر، بافت فرسوده میانی شهر و بافت فرسوده حاشیه شهر تقسیم بندی می شود، همچنین جمعیتی که در این بافت ها زندگی می کنند تقریباً

۲۵ درصد کل جمعیت شهرها را شامل می شود، براساس مطالعات طرح جامع شهرهای استان جمعیتی که در این بافت ها زندگی می کنند دارای پایین ترین سطح اقتصادی و سواد نسبت به کل شهر می باشد.

شهر قروه به عنوان یکی از شهرهای استان کردستان نیز دارای بافت فرسوده می باشد که نیاز به برنامه ریزی دارد. این شهر در دشت وسیعی در ۹۳ کیلومتری شرق سنندج و ۷۲ کیلومتری شمال غربی همدان قرار گرفته است (طرح جامع، ۱۳۸۵: ۴۱) (شکل شماره ۱). مساحتی معادل ۱۲۳۸ هکتار را از مساحت کل استان به خود اختصاص داده است این شهر بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۰ دارای ۷۱۳۲۶ نفر جمعیت است (مرکز آمار ایران). بافت فرسوده شهر قروه ۲۳۸ هکتار است که تقریباً ۲۳ درصد از مساحت کل شهر را شامل می شود که حدود ۴۰ درصد از جمعیت شهر را در خود جای داده است. این شهر دارای ۹ ناحیه و ۲۸ محله می باشد که بطور میانگین ۳۲۰۰ نفر در هر محله و ۱۲۵۰۰ نفر در هر ناحیه زندگی می کنند. این بافت ها بیشتر در قسمت های مرکزی شهر قرار دارند و میزان فرسودگی در بخش های مختلف این بافت متفاوت می باشد، در بعضی نقاط این فرسودگی شدید تر و در بعضی نقاط دیگر ضعیف تر اما آنچه بیش از هر چیز مهم می نماید ضعف اقتصادی و اجتماعی مردم این نواحی نسبت به سایر قسمت های شهر است بصورتی که مردم این نواحی پایین ترین سطح سواد و سطح درآمدی را در کل شهر دارند. شاید یکی دیگر از مهمترین دلایل توجه به بافت های فرسوده شهری مصرف انرژی بیشتر در این نواحی می باشد. طبق بررسی های انجام شده تا بحال هیچ گونه طرحی برای بافت های فرسوده در این شهر انجام نشده است و در این تحقیق سعی می شود طرحی انجام شود که دارای ساختار علمی و کاربردی مناسب باشد، برای رسیدن به ضرورت ها، اهداف و روش های مناسب بهسازی و نوسازی باید ابتدا شناختی کامل از ویژگی های این بافت ها به دست بیاوریم . این بافت ها اغلب از مشکلات فراوانی رنج می برند که این مشکلات روند فرسودگی آنها را تسریع می کند . شاید بتوان از اهم این مشکلات به اسکان مهاجران روستاهای اطراف و عدم تعلق خاطر آنها به فضا، میزان بالای جرایم، نبود زیر ساخت های مناسب کالبدی و دسترسی های نامناسب، مصالح غیر استاندارد، عدم ایمنی ساختمان در مقابل بلاهای طبیعی، سرانه های غیر استاندارد کاربری ها و مشکلات اقتصادی-اجتماعی و.. اشاره کرد. چنین شرایطی منجر به نارضایتی اجتماعی و ناکارآمدی اقتصادی شده است.

#### ۲-۱- سوالات اصلی تحقیق

- سطح کیفیت کالبدی بافت های فرسوده مورد مطالعه چگونه است؟
- سطح کیفیت اجتماعی-اقتصادی بافت های فرسوده مورد مطالعه چگونه است؟