مطالعات محیطی هفت حصار شماره هجدهم/ سال پنجم/ زمستان ۱۳۹۵
صفحات ۱۸-۵

تبیین مکانیزم احیاء بافت‌های تاریخی با استفاده از رویکرد بازآفرینی (نمونه موردی: محله حاجی در محدوده تاریخی شهر همدان)

معصومه بهادری‌نژاد *، کیانوش ذاکرحقیقی **

تاریخ دریافت مقاله: ۹۵/۳/۲۴
تاریخ پذیرش مقاله: ۹۵/۶/۲۰

چکیده

بافت‌های تاریخی شهرها میراثی گرانقدر هستند که در هویت بخشی به حیات شهری در طول تاریخ نقش قابل توجهی ایفا میکنند. این بخش از شهر تجلی گاه ابعاد فرهنگی-اقتصادی و اجتماعی مردمانی است که در دوره‌های تاریخی در این بخش از شهر روزگار سپری کرده و هویت فرهنگی آن را به ثبت رسانده اند. امروزه این بافت‌های تاریخی به ویژه در شهرهای با قدمت تاریخی که زمانی سرزنده ،جذاب و با کیفیت بوده اند، به دلایل مختلف دچار افول حیات شهری، اقتصادی و فرهنگی شده اند و بر این اساس جذابیت وکیفیت گذشته خود را از دست دادند. مقاله‌ی حاضر با هدف بهبود وضعیت موجود محدوده‌ی محله حاجی شهر همدان، سعی‌دارد در زمینه‌ی بازآفرینی آن راهبردهایی را ارائه نماید. اطلاعات این پژوهش به صورت اسنادی و کتابخانه‌ای، مصاحبه و مطالعه‌های میدانی فراهم شده است. با تعیین موقعیت محدوده‌ی مورد مطالعه در ماتریس (SWOT) نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها شناسایی شده و در ادامه با استفاده از ماتریس ارزیابی (EI) راهبردهای قابل قبول برای بازآفرینی محدوده موردنظر، مشخص شده‌اند. علاوه بر آن با کمک روش QSPM اولویت‌بندی راهبردهای ارایه شده در مرحله قبل به انجام رسیده است. نتایج نشان می‌دهد، نقش عوامل درونی و راهبردهای رقابتی یا قوت-تهدید و همچنین برخی راهبردهای محافظه‌کارانه در راستای رسیدن به اهداف برنامه‌ریزی بازآفرینی این محله مؤثرتر می‌باشد.

واژگان کلیدی

بازآفرینی شهری، بافت تاریخی، مناطق فرسوده

* کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد همدان m.bahadori59@yahoo.com
** دانشیار گروه شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد همدان k.zakerhaghighi@gmail.com

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-19]
[DOR: 20.1225602.1395.5.18.3.7]

مقدمه

وجود نواحی مرکزی دچار افت شهری و تفاوت شرایط زیست افراد ساکن در نـواحی دچـار افـت بـا سـایر نـواحی شـهری و مشخصـاً محدوده‌های مجاور، مشکلاتی را در نیمه دوم قرن بیستم و ابتدای قرن بیست و یکم میلادی دنیا ایجاد کرده است، که این امر نیاز بـه برخـورد برنامـه‌ریزانـه بـا نـواحی دچـار افـت شـهری را امـری اجتنـاب ناپـذیر مـی‌نماینـد. رهیافـت بـازآفرینی شـهری (Urban Regeneration Approach) یکی از رهیافت‌هایی است که در دو دهه آخر قرن بیستم به عنوان گزینه‌ای جهت بـرون رفـت از افت شهری نواحی قدیمی شهرها مورد توجه تصمیم‌گیران و برنامه‌ریزان شهری قرار گرفته است(فرد آر،۱۳۸۴:۱۳۸).

بازآفرینی شهری، به مثابه روایتی فراگیر و یکپارچه از مرمت شهری، جریانی است که از یک‌سو به تمامی وجوه و محـدودیت‌هـای امـر توسعه در بطن شهر موجود توجه می‌کند و از سوی دیگر، به تدارک فرصت و استفاده از هر فرصتی برای تبدیل ساختن آن به ابـزار یـا راهی برای رسیدن به توسعه می‌پردازد. در این پژوهش سعی شده است که با رویکرد بازآفرینی شهری، به بررسی و تحلیل احیای بافت تاریخی شهر همدان پرداخته شود. در این راستا دیدگاه بازآفرینی شهری در بافت تاریخی شهر همدان بـه عنـوان یـک بیـنش جـامع و یکپارچه و عملیاتی که در برگیرنده برنامه‌های ارتقای کیفی بافت‌های تاریخی شهری با اهداف یکپارچه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگـی و زیست محیطی است به کار گرفته شده است و به این ترتیب به این سوالات پاسخ داده میشود که چگونه بازآفرینی بافت تاریخی شهر همدان، می‌تواند موجب سرزندگی و زنده شدن و حیات شهری مجدد در بافت مذکور شود؟ و اینکه آیا می‌توان با کمک بازآفرینی و احیا بافت تاریخی همدان به رونق فعالیت‌های اقتصادی- اجتماعی و سکونتگاهی مردم این بافت‌ها کمک نمود؟

روش تحقیق

در پژوهش حاضر، روش تحقیق، توصیفی -تحلیلی بوده و براساس داده‌ها و اطلاعات حاصـله از مطالعـه منـابع کتابخانـه‌ای و اسـناد و نوشته‌های مربوط به بازار تاریخی همدان و محیط پیرامون آن سعی شده داده‌ها و اطلاعات گردآوری شده، بررسی و تحلیل گردد. ایـن تحلیل با بهره گیری از داده‌های میـدانی (پرسشـنامه و مشـاهده مسـتقیم) و کتابخانـه‌ای (فـیش‌بـرداری) و اسـتفاده از روش تحلیلـی SWOT انجام شده است. این مدل یک ابزار قوی برای تصمیم گیری است که برای تحلیل نظام‌مند محیط داخلی و محـیط خـارجی یک سیستم نظیر شهر یا یک نهاد مورد استفاده قرار می‌گیرد(Yusksel & Divenen,2007:365).

سپس از ماتریس برنامه‌ریزی راهبردی کمی یا روش QSPM که یکی از تکنیک‌ها و ابزارهای بسـیار شـایع در ارزیـابی گزینـه‌هـای راهبردی و مشخص نمودن میزان جذابیت راهبردهایی که در مرحله تصمیم گیری مورد استفاده قرار می‌گیرند، به کار مـی‌رود اسـتفاده شده است. این تکنیک مشخص می‌نماید که کدام یک از گزینه‌های راهبردی انتخاب شده، امکان‌پذیر است و در واقع این راهبردهـا را اولویت‌بندی می‌نماید(ضرابی و محبوبی فر،۱۳۹۲:۴۷).

پیشینه تحقیق

میراث انگلستان در سال ۲۰۰۸ میلادی سندی تحت عنوان "اصول حفاظت؛ سیاست‌ها و راهبردهایی برای مدیریت پایدار محـیط‌هـای تاریخی "منتشر نمود، که در آن "حفاظت به معنای فرآیند مدیریت تغییر یک مکـان ارزشـمند و بـا اهمیـت در بسـتر و بافـت شـهری می‌باشد به نحوی که ارزشهای میراثی آن به بهترین شکل پایدار بمانـد(English Heritage, 2008) .از آن پـس اغلـب نـواحی حفاظتی و بناهای تاریخی درانگلستان ملزم به ارائه فعالیتی بودند که نـه تنهـا بـا فـرم و شخصـیت خـود آن‌هـا و نیازهـای کـارکردی سکونتگاههای پیرامونی شان متناسب باشد، بلکه بتواند درآمد اقتصادی کافی برای نگاهداری خود و بافت پیرامونی‌شان را در درازمـدت تأمین نماید.

کلنتونیو و دیکسون (۲۰۱۱) با اعتقاد بر اینکه در سال‌های اخیر شناخت مقوله "پایداری اجتماعی" به عنوان بخش اساسی توسعه پایدار به حساب آمده، بحث "بازآفرینی شهری پایدار" را در ابعاد سیاستی و نهادی مورد تأیید قـرار میدهنـد. پـژوهش آنهـا در چنـدین شـهر اروپایی حاکی از این دگرگونی در دیدگاهها میباشد: "تحلیلی زمانی از مضامین پایداری اجتماعی بیانگر این است که چگونـه مضـامین سنتی چون نیازهای اساسی، شامل مسکن و سلامتی زیست محیطی، تعلیم و تربیت و مهارتها، عدالت، کـاهش فقـر و سـرزندگی ، بـه طور فزاینده‌ای کاملتر شده و یا با مفاهیمی چون هویت، حس مکان و فرهنگ، قدرتمند شدن مشارکت و دسترسی، سـلامتی و امنیـت، سرمایه اجتماعی، رفاه ، شادی، کیفیت زندگی و منافع شبکه‌های اجتماعی و به عبارتی اهداف نرم در مقابـل اهـداف سـخت جـایگزین می‌گردند (Colantonio & Dixon,2011).

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-19]
[DOR: 20.1001.1.23225602.1395.5.18.3.7]

کوین لینچ و جین جکوبز از جمله اندیشمندان و نظریه پردازان قرن بیستم هستند که در زمینه بهسازی و نوسازی شهری بر اساس شهرسازی انسانگرا اظهارنظر کرده‌اند. به اعتقاد لینچ باید در جریان بهسازی و نوسازی شهری، برنامه‌ریزی با مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان و هماهنگی با مسئولان و مردم شهر صورت گیرد(شماعی، ۱۹۵:۱۳۸۵).

پژوهشی توسط پوراحمد در سال ۱۳۸۵ با عنوان «آسیب شناسی طرحهای توسعه شهری در کشور» انجام گردید. ایشان دریافتند که توسعه ناموزون شهرهای کشور نتیجه طرحهای توسعه شهری میباشد و بر این اساس آسیب شناسی طرحهای توسعه شهری درجهت شناخت نارسایی‌ها و اصلاح آنها را بررسی کرده است. منصوری و همکاران در سال ۱۳۸۷ در کتابی با عنوان «طرح ویژه نوسازی بافتهای فرسوده» واکنش سنتی طرحهای جامع و به تبع آن طرحهای تفصیلی به بافتهای فرسوده را، نادیده انگاشتن آن تلقی کرده و تهیه طرح ویژه نوسازی را برای بافتهای فرسوده ضروری دانسته‌اند. حبیبی و همکاران در ۱۳۸۹ در کتاب خود با عنوان بهسازی و نوسازی بافتهای کهن شهری بیان نمودند که الگوهای طرحهای توسعه شهری درایران تقلیدی از الگوی غربی بوده، و نظام برنامه‌ریزی شهری در ایران را فاقد نظم سلسله مراتبی میدانند و بر استفاده از طرحهای ساختاری راهبردی در برنامه‌ریزی و توسعه شهری تأکید کرده اند. پوراحمد و همکاران در ۱۳۸۹ در مطالعات خود به این نتیجه رسیدند که در جمع‌بندی نهایی در زمینه رویکرد بازآفرینی شهری، میتوان گفت که طی چندین دهه، سیر تکامل بازآفرینی شهری از بازسازی، باززنده سازی، نوسازی و توسعه مجدد به بازآفرینی و نوزایی شهری رسیده است. به عبارت دیگر، مرمت شهری در سیر تحول خود، گذاری را از حوزه توجه صرف به کالبد به عرصه تأکید بر ملاحظات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و هنری تجربه کرده است. رویکردهای متأخر مرمت و بهسازی شهری در جستجوی تعامل اجتماعی بوده و تأکید بر نقش گروههای اجتماعی را در دستور کار خود قرار داده است. سیاست‌های نوسازی همچنین ناظر بر نوسازی فرهنگی و اجتماعی بوده و ابعاد چندگانه و متنوعی پیدا کرده است. کشاورز و همکاران در سال ۲۰۱۰ دریافتند که علیرغم ارزش و جایگاه منحصر به فرد بافت‌های فرسوده در ساختار فضایی و کارکردی شهر و پتانسیل‌ها و نقاط قوت آنها، مشکل‌ها و محدودیت‌هایی چون ناهمخوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمی سرانه برخی کاربری‌ها، نبود سلسله مراتب مناسب در شبکه ارتباطی و عدم امکان نفوذپذیری به داخل بافت ارگانیک، کاربری‌های ناسازگار و جاذب ترافیک، وجود فضاهای بی دفاع و رهاشده، کمبود فضاهای عمومی مناسب و غیره موجب کاهش اهمیت و ارزش بافت قدیمی و هویت ساز شهرها شده و جابجای‌های جمعیتی و خروج گروه‌های با توان مالی بالا را در پی داشته است. علی زنگی آباد و همکاران در سال ۱۳۹۰ در پژوهشی با عنوان رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده در برزن شش بادگیری شهر یزد دریافتند که نقش عوامل بیرونی در بازآفرینی بافت فرسوده برزن شش بادگیری، بیشتر و شدیدتر از نقش عوامل موجود در درون محله مذکوراست .همچنین با بهره گیری از نمودار چهارخانه‌ای ماتریس داخلی- خارجی استفاده از راهبردهای متمرکز پیشنهاد می‌شود تا علاوه بر حفظ وضع موجود، تلاش کافی در زمینه تقویت نقاط قوت و استفاده بهینه از آن‌ها، کاهش نقاط ضعف و تبدیل آن‌ها به نقطه قوت و استفاده بهینه از فرصت‌ها و تبدیل تهدیدها به فرصت صورت پذیرد.

شفیعی و همکاران (۱۳۹۲) در پژوهشی در شهر پارس آباد در ارتباط با شاخص‌های فشرده سازی در محله قدیمی پشت بازار در مقایسه با محلات حومه‌ای به این نتیجه دست یافته اند که اختلاط کاربری‌ها و بالطبع دسترسی مناسب پیاده و دسترسی به کاربری‌های خدماتی سبب شده است که این محله قدیمی به شاخص‌های فشرده سازی نزدیکتر باشد به ویژه که از ساعات امن بالاتری از نظر شهروندان نیز برخوردار است. بحرینی و همکاران (۱۳۹۳) پژوهشی در رابطه با رویکردها و سیاستهای نوسازی شهری از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار انجام دادند. نتایج حاصل از پژوهش بیانگر آن هستند که رویکرد یکپارچه، کاربرد مفهوم مشارکت در همکاری بخشهای خصوصی و دولتی، تأکید بر هویت محلی و حس مکان شهرها به عنوان مکانهای رقابتی، محیطهایی به لحاظ اجتماعی همه شمول و به لحاظ اقتصادی شکوفا و عرصه‌های عمومی سرزنده از اهمّ مؤلفه‌ها و معیارهای بازآفرینی شهری پایدار با اولویت پایداری اجتماعی می‌باشند.

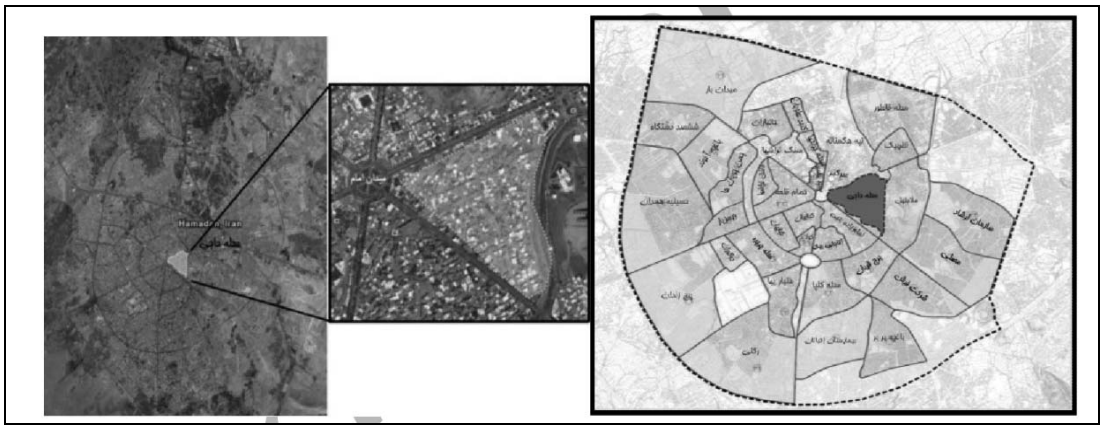
شناخت محدوده مورد مطالعه در تحقیق حاضر

هسته اولیه شهر همدان از چهار تپه باستانی شکل گرفت. این چهار تپه به لحاظ ریخت شناسی (مورفولوژیک) تقریباً یک قطاع هلالی یا همچون چهار رأس ذوزنقه را تشکیل می‌دهند که موازی با کوه الوند از شمال غربی به جنوب شرقی امتداد یافته است، که عبارتند از: تپه پیسا، تپه هگمتانه، تپه مصلی، تپه سنگشیر. محدوده مورد مطالعه در این پژوهش محله حاجی، در محدوده بافت تاریخی شهر

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-19]
[DOR: 20.1225602.1395.5.18.3.7]

همدان می‌باشد. این محله با وسعت ۷۱.۵ هکتار دارای ۴۰.۶ هکتار کاربری مسکونی، ۰.۵ هکتار کاربری تجاری، ۰.۴ هکتار کاربری آموزشی، ۸.۵ هکتار تپه مصلا و ۲۰.۵ هکتار شبکه ارتباطی، مذهبی ۰.۲، اداری ۰.۱، مذهبی ۰.۱ هکتار می‌باشد.
جمعیت شهر همدان طبق سرشماری سال ۱۳۹۰ مرکز آمار ایران برابر با ۵۴۸۳۷۸ نفر بوده‌است (مرکزآمارایران،۱۳۹۰). همچنین مطابق آخرین شمارش اداره آمار همدان، حدود ۵۸۵۷ نفر در ۱۶۲۷ خانوار و حدود۸۷۰ واحد مسکونی ساکن محله حاجی می‌باشند.

شکل ۲: موقعیت محله حاجی در شهر همدان



مفاهیم، دیدگاهها و مبانی نظری

بافت تاریخی

مراکز شهرها یا به عبارتی بافت تاریخی شهرها زیرسیستم‌هایی از سیستم شهری متشکل از عناصر کالبدی، موقعیتی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی با کارکردهای مشخص اند که از تعامل آنها هویت محله‌ای شکل می‌گیرد. این محلات علیرغم مجاورت با بخش تجارت مرکزی که موتور محرک سیستم شهری است، کمتر از آن بهره برده و دچار تحول می‌شوند(John, 1984, P, 175) .

فرسودگی بافت

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات، خدمات و زیر ساختهای شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی واقتصادی نازلی برخوردارند. این بافتها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آنها امکان نوسازی خودبخودی را نداشته و نیز سرمایه گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه گذاری در آن را ندارند، فرسودگی یکی از مهمترین مسائل مربوط به فضای شهری است که باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی قوارگی آن می‌شود(حبیبی و مقصودی،۱۵:۱۳۸۶).

بازآفرینی

واژه Regeneration از ریشه فعل Regenerate به معنای احیاء کردن جان دوباره بخشیدن، احیاء شدن، از نو رشد کردن، گرفته شده است. بازآفرینی شهری به دنبال حل مشکلات فرسودگی شهری از طریق بهسازی مناطق محروم و در حال اضمحلال در شهرهاست. این رویکرد تنها به دنبال باززنده سازی مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی به خصوص برای کسانیکه در محلات فقیرنشین زندگی می‌کنند، سروکار دارد. به صورت ایده آل بازآفرینی شهری مشتمل بر فرموله کردن اهداف سیاسی و اجرای آن از طریق برنامه‌های اجرایی است(پوراحمد و همکاران،۸۲:۱۳۸۹).
بازآفرینی شهری، رویکردی برای توسعه درونزای شهری است و در حقیقت به کارگیری توانهای بالقوه و بالفعل موجود در برنامه‌ریزی‌های شهری، تلاش در جهت ایجاد تعادل در نحوه توزیع کیفی و کمی جمعیت، هماهنگی میان بنیانهای زندگی اجتماعی و گریز از فقر شهری و در نهایت استفاده از مشارکت و پویش اجتماعی مردم است. اصطلاح بازآفرینی شهری یک اصطلاح عام است که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روانبخشی شهری را در بر میگیرد. بازآفرینی شهری به مفهوم احیا، بازآفرینی و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهر است. بازآفرینی شهری از اواخر دهه ۱۹۸۰ و اوایل دهه ۱۹۹۰ در کشورهای پیشرفته از جمله هلند و آمریکا مطرح و در بهسازی محله‌های فرسوده و ارتقای کیفیت سکونت در آنها مورد استفاده قرار

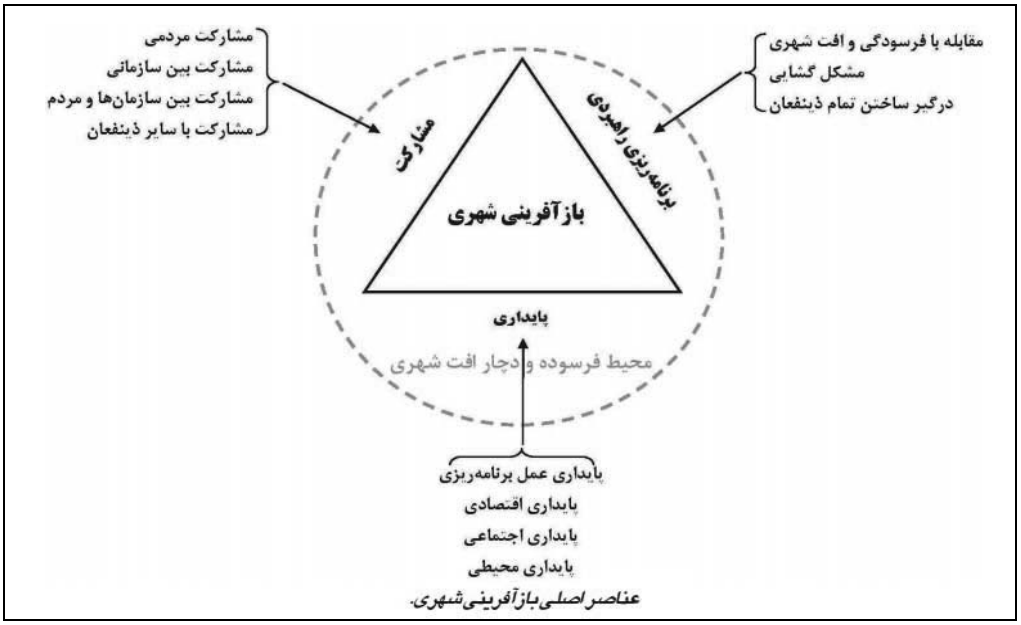
[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-19]
[DOR: 20.1001.1.23225602.1395.5.18.3.7]

گرفته است. این رویکرد به دنبال عدم موفقیت اجرای برنامه‌های صرفا کالبدی–فضایی اتخاذ شد، چراکه دولتها دریافتند که سرمایه گذاری در نوسازی شهری بدون روند همزمان نوسازی اجتماعی– اقتصادی میتواند ً کاملا خنثی گردد(نوریان و آریانا،۱۳۹۱:۱۶).
سه نوع کلی بازآفرینی شهری را میتوان معرفی نمود(UNEP,2004,7) .

- **بازآفرینی تحمیلی**: این نوع بازآفرینی پس از متروک ماندن طولانی مدت یک زمین رهاشده و یا از بین رفتن شدید شرایط زندگی در یک منطقه انجام میشود.
- **بازآفرینی فرصت‌طلبانه**: این نوع بازآفرینی در جایی که سرمایه‌گذاران خصوصی و دولتی زمین‌های در دسترس را برای پروژه‌های بزرگ تحت نظر دارند، انجام می‌شود.
- **بازآفرینی پیشگیرانه**: این نوع بازآفرینی یا آینده مدار در مناطقی که ساختارهای اقتصادی و اجتماعی رو به زوال نهاده اند، انجام میشود.

پایداری، برنامه‌ریزی راهبردی و مشارکت، سه ضلع مثلث رهیافت بازآفرینی شهری را تشکیل داده و پایه‌ای برای اقدام در بازآفرینی شهری فراهم میکنند. به عبارت دیگر، مشارکت (شامل مشارکت مردمی، مشارکت بین سازمانی، مشارکت بین سازمانها و مردم و سایر ذینفعان)، برنامه‌ریزی راهبردی (شامل مقابله با فرسودگی و افت شهری، مشکل گشایی و درگیر ساختن تمام ذینفعان) و توجه به اهداف پایداری (شامل پایداری اقتصادی، اجتماعی و محیطی و پایداری عمل برنامه‌ریزی) عناصر اصلی رهیافت بازآفرینی شهری را تشکیل میدهند(Batey, 2000) .

شکل ۳: عناصر اصلی رهیافت بازآفرینی شهری



هدف برنامه‌ریزی بازآفرینی شهری

بطور کلی اهداف زیر را برای رهیافت تجدید حیات شهری مدنظر قرار داده اند:

- اقتصادی: جذب سرمایه گذاران، ایجاد اشتغال، بازسازی اقتصاد شهری
- اجتماعی– فرهنگی: افزایش مسکن شهری و توسعه زیرساخت‌های محلی، تقویت میراث معماری (هسته تاریخی) و گردشگری شهری، یا جذب موسسات تحقیقاتی و دانشگاهی
- کالبدی: ساماندهی سازمان فضایی– کالبدی شهرها، نحوه استفاده از زمین، ضوابط منطقه بندی، ضوابط ساختمان سازی،تامین معیارهای ساخت و ساز و مرمت و آسایش زیستی برای سازه‌های شهری متناسب با هر منطقه جغرافیایی
- زیست محیطی: مبارزه با آلودگی و بهبود شرایط زندگی در عین حالی که ارزش‌ها و خواسته‌های جامعه و هر گروه اجتماعی نیز در نظر گرفته شود(UNEP۲۰۰۴:۸)

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-19]
[DOR: 20.1225602.1395.5.18.3.7]

تبیین مکانیزم بازآفرینی شهری در محله حاجی شهر همدان

با توجه به هدف تحقیق حاضر که در پی تبیین مکانیزم بازآفرینی شهری در محله حاجی شهر همدان می‌باشد، مکانیزمی با شش گام را طراحی کرده ایم. این مکانیزم با توجه به شرایط مدیریتی، برنامه‌ریزی شهری در ایران می‌باشد و همچنین شرایط محله به عنوان یک محله تاریخی در نظر گرفته شده است. مکانیزم طراحی شده در گام اول به گونه‌شناسی بافت پرداخته، در گام دوم به تبیین چشم‌انداز و آرمان نهایی در بازآفرینی محله مبادرت ورزیده است. در گام سوم این مکانیزم، اهداف متصور از انجام بازآفرینی در محله مدنظر قرار گرفته است. اهداف تعیین شده با محوریت سرزندگی اقتصادی می‌باشد که در صورت دستیابی به این اهداف، سرزندگی اقتصادی و رونق اقتصادی-اجتماعی به محله حاجی باز می‌گردد. در گام چهارم با استفاده از مدل سوات، نقاط قوت و ضعف، فرصت و تهدید محله بر مبنای اهدافی که در گام قبلی تعیین شده مشخص گردیده است و در ادامه راهبردهایی به منظور دستیابی به بازآفرینی شهری به منظور دستیابی به سرزندگی اقتصادی و رونق فعالیت‌های اقتصادی و اجتماعی ارائه گردیده است. در گام پنجم با استفاده از مدل QSPM راهبردهای ارائه شده اولویت بندی شده‌اند. در گام ششم و نهایی نیز اقدامات کالبدی و غیرکالبدی منتج از اهداف و راهبردها به منظور پیاده سازی راهبردها معرفی شده‌اند.

طبق شیوه نامه تدوین برنامه عملیاتی بازآفرینی پایدار محله‌ها و محدوده‌های هدف، پنج گونه بافت نابسامان شهری وجود دارد:

۱- محدوده‌ها و محله‌های نابسامان واقع در عرصه‌ی تاریخی شهر

۲-محدوده‌ها و محله‌های نابسامان واقع در بافت پیرامونی مراکز شهری

۳-محدوده‌ها و محله‌های نابسامان با پیشینه روستائی(روستاهای ادغام شده)

۴-سکونتگاه‌های غیررسمی

۵-محدوده‌های ناکارآمد با کاربری ناهمگون شهری، انبار، مراکز صنعتی، پادگان و ...

با توجه به گونه‌های مطرح شده محله حاجی تهران، جزء گونه اول یعنی، محدوده‌ها و محله‌های نابسامان واقع در عرصه تاریخی شهر می‌باشد. چشم انداز تحقیق دستیابی به یک محله پایدار اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بوده و همانطور که اشاره شد اهداف تعیین شده با محوریت سرزندگی اقتصادی می‌باشد.

ارائه راهبردها در راستای بازآفرینی شهری در محله حاجی با هدف سرزندگی

در راستای انجام گام چهارم مکانیزم از مدل SWOT به منظور ارائه راهبردهای موثر در راستای بازآفرینی محله حاجی شهر همدان بهره گرفته شده است. به جهت انجام مدل SWOT ابتدا به ارزیابی عوامل درونی و بیرونی تأثیرگذار بر محدوده مورد مطالعه در راستای تبیین مکانیزم بازآفرینی محله حاجی پرداخته ایم. به همین جهت با مطالعه صورت گرفته در مورد محله و بررسی مطالعات گذشته و داده‌های موجود نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید محله معین گردیده است. در ادامه در جهت تعیین میزان اهمیت و تعیین رتبه عوامل و همچنین تعیین امتیاز راهبردها از نظر کارشناسان بهره گرفته شده است. با ارائه نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید به کارشناسان از آنان خواسته شده که میزان اهمیت و رتبه هر کدام از این عوامل را در راستای دستیابی به بازآفرینی در محله حاجی بیان کنند. با این هدف، به عوامل فهرست شده در ماتریس عوامل بیرونی و درونی بر مبنای اهمیت هرکدام، وزن (ضریب) داده مـی‌شـود . این وزن‌ها از صفر (بی اهمیت) تا ۱ (بسیار مهم) بوده و نشان دهنده اهمیت نسبی یک عامل در برنامه‌ریزی و تبیین مکانیزم بازآفرینی شهری است. به نقاط قوت وزن بیشتری (در مقایسه با نقاط ضعف) داده می‌شود. مجموع این وزن‌ها باید عدد یک باشد. همچنین به هریک از عوامل بیرونی و درونی بر اساس قوت و ضعف شان در محله حاجی، رتبه ۱ تا ۴ داده می‌شـود .عدد ۱ بیانگر ضعف اساسی، عدد ۲ به معنی ضعف کم، عدد ۳ نشان دهنده نقطه قوت و عدد ۴ به معنی قوت بسیار بالای هر یک از عوامل در محله حاجی می‌باشد. در ادامه بر اساس میزان اهمیت عوامل بیرونی و درونی و رتبه‌ای که دریافت کرده‌اند نمره نهایی عوامل تعیین می‌گردد؛ بدین منظور ابتدا وزن هر عامل در رتبه مربوط به همان عامل ضرب می‌گردد تا نمره نهایی بدسـت آیـد. سـپس نمـره‌های نهایی تمامی عوامل موجود در ماتریس با یکدیگر جمع زده شده تا مجموع نمره نهایی عوامل بدست آید. کلیه مراحل فوق و نتایج مربوطه در جدول ۲ گنجانده شده است.

بعد از تعیین راهبردها در راستای انجام مدل QSPM نیز از کارشناسان درخواست شد که امتیاز هر راهبرد را بین عدد یک تا ۴ تعیین کنند. به منظور انجام این پژوهش از نظرات ۲۵ کارشناس متخصص بهره گرفته شده است. جدول ۱ ترکیب زمینه تخصصی پاسخگویان را نشان می‌دهد.

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-19]
[DOR: 20.1001.1.23225602.1395.5.18.3.7]

جدول ۱: رشته، تعداد و رتبه علمی کارشناسان پژوهش

رشته	تعداد	رتبه علمی
جغرافیا	۴	۶ استادیار و ۲ دانشیار
شهرسازی	۴	استادیار
معماری	۴	استادیار
مرمت و احیاء بناهای تاریخی	۴	۲کارشناسی ارشد و ۲استادیار
کارشناس شهرداری	۹	۷کارشناس و ۲کارشناس ارشد

جدول۲: تعیین عوامل درونی و بیرونی تأثیر گذار در بازآفرینی محله حاجی و میزان اهمیت، رتبه و نمره نهایی آنها

	عوامل درونی	میزان اهمیت	رتبه	نمره نهایی
	نقاط قوت			
S۱	عدم بی تفاوتی ساکنین نسبت به یکدیگر	۰.۰۳	۴	۰.۱۲
S۲	وجود همبستگی اجتماعی در محله	۰.۰۲	۳	۰.۰۶
S۳	وجود هسته‌های اولیه مراکز محله	۰.۰۳	۴	۰.۱۲
S۴	وجود عناصر هویت بخش محله ای	۰.۰۳	۳	۰.۰۹
S۵	وجود سلسله مراتب در شبکه دسترسی	۰.۰۳	۳	۰.۰۹
S۶	وجود بافت تاریخی با ارزش که در صورت مرمت، نشانگر تاریخ و هویت همدان وازعناصر جذب توریسم	۰.۰۲	۴	۰.۰۸
-	**نقاط ضعف**			
W۱	عدم وجود فضای مناسب و ایمن برای حرکت پیاده و دوچرخه	۰.۰۳	۲	۰.۰۶
W۲	بدیل فضاهای باز داخل سایت به پارکینگ خودروها	۰.۰۳	۳	۰.۰۹
W۳	عدم توجه به نیازهای گروههای مختلف سنی در برنامه‌ریزی کاربری اراضی(عدم وجود فضاهای بازی کودکان و تعامل بزرگسالان)	۰.۰۲	۲	۰.۰۴
W۴	وجود کاربری ناسازگار با بافت مسکونی مثل زمینهای بایر و پلاکهای مخروبه و متروکه	۰.۰۴	۴	۰.۱۶
W۵	استفاده از مصالح ناپایدار در بناها	۰.۰۳	۲	۰.۰۶
W۶	فقدان فضای سبز	۰.۰۳	۳	۰.۰۹
W۷	فقدان فضاهای تفریحی- ورزشی	۰.۰۴	۲	۰.۰۸
W۸	کمبود خدمات عمومی در محله	۰.۰۳	۳	۰.۰۹
W۹	فقدان فضاهای فرهنگی	۰.۰۲	۲	۰.۰۴
W۱۰	فقدان فضاهای آموزشی	۰.۰۲	۱	۰.۰۲
W۱۱	وجود دسترسی‌های باریک و تنگ	۰.۰۳	۴	۰.۱۲
W۱۲	فقدان فضای باز شهری	۰.۰۳	۲	۰.۰۶
W۱۳	عدم وجود الگوی ساخت و ساز مناسب	۰.۰۳	۳	۰.۰۹
W۱۴	وجود واحدهای مسکونی با مساحت کم	۰.۰۳	۲	۰.۰۶
W۱۵	کمبود تأسیسات و تجهیزات شهری	۰.۰۳	۳	۰.۰۹

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-19]
[DOR: 20.1225602.1395.5.18.3.7]

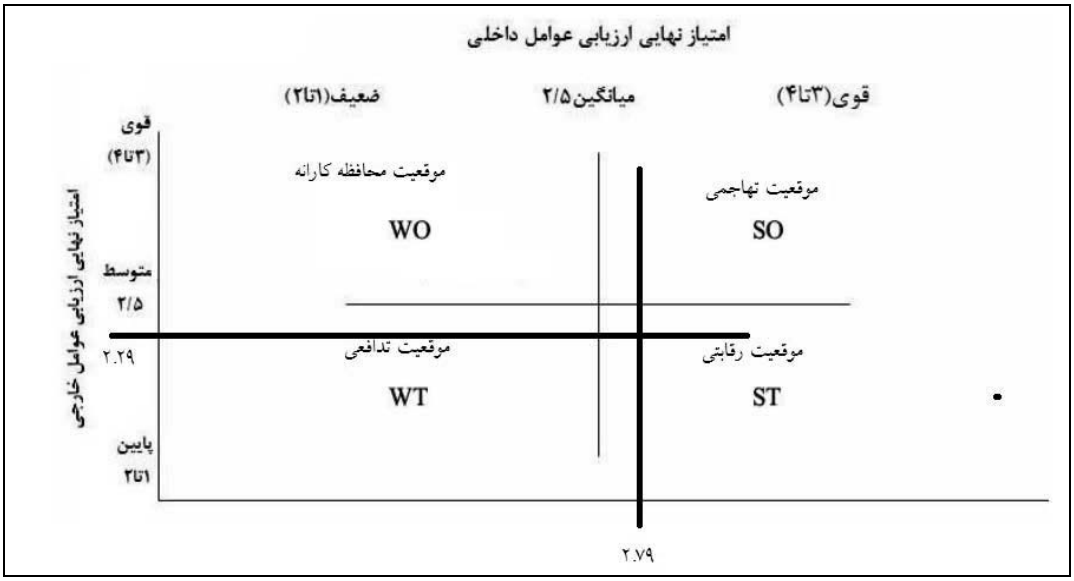
w۱۶	فقدان مراکز بهداشتی درمانی	۰.۰۳	۳	۰.۰۹
w۱۷	استفاده از بعضی واحدهای مسکونی	۰.۰۳	۳	۰.۰۹
w۱۸	کمبود اشتغال	۰.۰۳	۴	۰.۱۲
w۱۹	مشاغل غیررسمی و کاذب ساکنین	۰.۰۴	۲	۰.۰۸
w۲۰	سکونت اقشار کم درآماد و فرودست در محله	۰.۰۳	۲	۰.۰۶
w۲۱	عدم وجود امنیت و ناامنی اجتماعی	۰.۰۲	۳	۰.۰۶
w۲۲	اجتماع افراد ناباب در محله	۰.۰۳	۲	۰.۰۶
w۲۳	بالا بودن بعد خانوار	۰.۰۳	۴	۰.۱۲
w۲۴	کاهش جمعیت محله	۰.۰۲	۱	۰.۰۲
w۲۵	عدم وجود حس تعلق به مکان	۰.۰۲	۲	۰.۰۴
w۲۶	کیفیت پایین سیمای بصری	۰.۰۳	۳	۰.۰۹
w۲۷	وجود آلودگی‌های زیست محیطی	۰.۰۲	۲	۰.۰۴
w۲۸	استفاده از بعضی از واحدهای مسکونی به عنوان انبار	۰.۰۳	۴	۰.۱۲
w۲۹	بی تفاوتی ساکنین محله نسبت به کیفیت محیط محله	۰.۰۳	۳	۰.۰۹
	مجموع	۱.۰۰		**۲.۲۹**
	عوامل بیرونی	میزان اهمیت	رتبه	نمره نهایی
	فرصت‌ها			
o۱	امکان استفاده از اراضی بایر جهت تعدیل سرانه‌ها و تزریق کاربریهای مورد نیاز	۰.۰۵	۲	۰.۱
o۲	امکان مرمت بناهای باارزش و تخصیص کاربری به آن	۰.۰۴	۳	۰.۱۲
o۳	پتانسیل ایجاد پیاده راه در درون بافت و محورهای مجاور مادی به منظور جلوگیری از تداخل سواره و پیاده	۰.۰۴	۲	۰.۰۸
o۴	وجود قوانین مرتبط با دخالت در شبکه راه‌ها	۰.۰۴	۴	۰.۱۶
o۵	وجود قوانین مرتبط با مرمت بناها	۰.۰۴	۳	۰.۱۲
o۶	عزم مسئولین جهت مداخله در بازسازی محله	۰.۰۳	۲	۰.۰۶
o۷	وجود مراکز بهداشتی و درمانی در محلات مجاور	۰.۰۴	۲	۰.۰۸
o۸	وجود مراکز آموزشی در محلات مجاور	۰.۰۴	۳	۰.۱۲
o۹	وجود اماکن متبرکه در اطراف محله	۰.۰۶	۱	۰.۰۶
o۱۰	هماهنگی نسبی ارتفاع ابنیه در محله و نواحی	۰.۰۵	۲	۰.۱
o۱۱	واقع بودن محله در مرکز شهر	۰.۰۵	۳	۰.۱۵
o۱۲	وجود اشتراکات فرهنگی به ویژه مذهبی بین ساکنین	۰.۰۴	۳	۰.۱۲
o۱۳	امکان استفاده از وام‌های داخلی و خارجی	۰.۰۴	۲	۰.۰۸
o۱۴	شیب ملایم زمین‌های محله	۰.۰۵	۱	۰.۰۵
	تهدیدها			
t۱	احتمال سوء استفاده از اراضی بایر و مخروبه‌ها به عنوان مراکز جرم خیز	۰.۰۳	۲	۰.۰۶
t۲	تعدد نهاد تصمیم گیری در ارتباط با امور شهری	۰.۰۴	۴	۰.۱۶
t۳	ناهماهنگی میان قوانین وضع شده در سازمان‌های ذیربط	۰.۰۴	۳	۰.۱۲
t۴	عدم امکان جلب مشارکت مردمی و افراد با توان اقتصادی بالا	۰.۰۴	۲	۰.۰۸

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-19]
[DOR: 20.1001.1.23225602.1395.5.18.3.7]

t۵	فقدان گروه‌های مرجع در محله	۰.۰۳	۱	۰.۰۳
t۶	تشکل ناپذیری جامعه	۰.۰۴	۱	۰.۰۴
t۷	عدم تمایل به سرمایه گذاری در نواحی دچار زوال شهری	۰.۰۵	۳	۰.۱۵
t۸	تصویر ذهنی منفی ساکنین شهر در مورد محله	۰.۰۳	۲	۰.۰۶
t۹	گرایش به تخریب محله	۰.۰۴	۱	۰.۰۴
t۱۰	عدم امکان خدمات رسانی به خانه‌های فاقد دسترسی سواره در مواقع بحران	۰.۰۲	۳	۰.۰۶
t۱۱	گریز جمعیت و فعالیت از محله	۰.۰۳	۳	۰.۰۹
	مجموع	۱.۰۰		**۲.۷۹**

در نهایت امتیاز عوامل درونی (2/79) و بیرونی (2/29) بر روی ماتریس عوامل درونی-بیرونی منتقل می‌شود. این ماتریس یا همان ماتریس راهبردها و اولویت‌های اجرایی گویای این است که اگر بازآفرینی محله تاریخی حاجی با بهره گیری از رویکرد بازآفرینی بخواهد صورت بپذیرد؛ پیاده سازی راهبردهای گروه رقابتی ST باید در اولویت قرار بگیرد.

شکل ۴: ماتریس راهبردها و اولویت‌های اجرایی SWOT



تدوین راهبردهای بازآفرینی در راستای سرزندگی در محله حاجی همدان

راهبردهای قوت-فرصت (S-O)

۱- تقویت عناصر هویت بخش محله‌ای با استفاده از وام‌های داخلی و خارجی و عزم جدی مسؤولین در بازسازی محله
۲- افزایش میزان همبستگی اجتماعی در محله با بهره گیری از اشتراکات فرهنگی و به ویژه مذهبی در بین ساکنان
۳- بهره‌گیری از زمین‌های بایر در راستای رسیدن به اصل فشردگی (رشد هوشمند)
۴- امکان مرمت بناهای باارزش و تخصیص کاربری به آن و استفاده چند منظوره از این بناها(اختلاط کاربری)

راهبردهای ضعف-فرصت (W-O)

۱- رفع کمبودهای موجود در بخش خدمات عمومی
۲- ایجاد فضاهای فرهنگی
۳- ایجاد فضاهای آموزشی مورد نیاز

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-19]
[DOR: 20.1225602.1395.5.18.3.7]

۴- استفاده از مصالح پایدار در بناها
۵- ایجاد فضای سبز در محله
۶- ایجاد فضاهای تفریحی و ورزشی
۷- تعریض دسترسی‌های محله
۸- ایجاد فضاهای باز شهری به هنگام نوسازی و بازسازی محله
۹- رفع کمبودهای تأسیسات و تجهیزات شهری
۱۰- جلوگیری از فعالیت ساکنان در شغل‌های کاذب و ایجاد زمینه‌های اشتغال برای آنان
۱۱- کمک و مساعدت به افراد کم بضاعت جهت ارتقاء سطح زندگی
۱۲- بهبود کیفیت سیمای بصری محله
۱۳- کاهش آلودگی‌های زیست محیطی
۱۴- کاهش افت اجتماعی موجود در محله
۱۵- رفع کمبودهای خدمات بهداشتی درمانی مورد نیاز
۱۶- جلوگیری از خروج جمعیت
۱۷- ایجاد حس تعلق به مکان و ترغیب افراد ساکن به سکونت و ماندن در محله
۱۸- ایجاد زمینه اشتغال برای ساکنان محله

راهبردهای قوت- تهدید (S-T)

۱- تقویت عناصر هویت بخش محله‌ای به منظور از میان برداشتن تصویر ذهنی منفی ساکنان شهر شیراز در موردمحله
۲- افزایش میزان همبستگی اجتماعی در محله با توجه به تعدد نهادهای تصمیم گیری در ارتباط با امور شهری محله و ناهماهنگی میان قوانین وضع شده در سازمان‌های ذیربط به منظور مشارکت در نوسازی محله
۳- ایجاد حس مسئولیت پذیری در قبال محله از طرف ساکنان آن با توجه به تعدد نهادهای تصمیم گیری در ارتباطبا امور شهری محله به منظور مشارکت در نوسازی محله

راهبردهای ضعف- تهدید(W-T)

۱- از میان برداشتن افت کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و محیطی به منظور ایجاد نگرش مثبت ساکنان شهر همدان به محله حاجی
۲- از میان برداشتن افت کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و محیطی از طریق یک نهاد واحد

همانطور که در ماتریس اولویت‌های اجرایی مشخص شده است، با توجه به نتایج تحلیل‌های انجام گرفته با مدل SWOT ، راهبردهای رقابتی یا قوت–تهدید در راستای رسیدن به اهداف برنامه‌ریزی مناسب تر می‌باشد.

اولویت بندی راهبردها با روش QSPM

در راستای گام پنجم، ماتریس برنامه‌ریزی راهبردهای کمی برای ارزیابی امکان‌پذیری و پایداری راهکارهای پیشنهادی در مواجهه با شرایط اجتماعی، اقتصادی، مدیریتی- نهادی، عملکردی، محیطی و وضع موجود بافت است؛ و مشخص‌کننده جذابیت نسبی راهبردهایی است که در مرحله تصمیم‌گیری مورد استفاده قرار می‌گیرد.

در این مرحله ابتدا با اولویت‌بندی راهبردهای قابل قبول به‌دست آمده در مرحله قبل، راهبردهای نهایی را انتخاب کرده و در صورتی که در این ارزیابی یک راهبرد شرایط درونی و بیرونی بهینه برای بازآفرینی محله را نداشته باشد، باید از فهرست راهبردهای قابل اولویت‌بندی خارج شود.

در این ماتریس، حداقل ۱۰ عامل درونی از نقاط قوت و ضعف و ۱۰ عامل بیرونی از فرصت‌ها، تهدیدهایی که نقشی عمده در دستیابی به بازآفرینی محله دارند را در ستون سمت راست و راهبردهای حاصل از ماتریس SWOT را در بالای ستون ماتریس برنامه‌ریزی راهبردی کمی (QSPM) قرار داده، سپس به هر یک از عوامل درونی و بیرونی که در موفقیت در دستیابی به بازآفرینی محله حاجی نقش عمده دارند و در ستون سمت راست ذکر شده ضریب داده می‌شود؛ این ضریب همان ضریبی است که در مرحله ماتریس ارزیابی عوامل درونی و بیرونی بدست آمده بود. سپس از گروه کارشناسان خواسته شد تا به هر عامل مرتبط با راهبرد آن، که در سطر بالای ۱ تا ۴ داده شود. این نمره ماتریس نوشته شده نمره جذابیت بیانگر میزان اثربخشی راهبردهای کنونی در نشان دادن واکنش نسبت به

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-19]
[DOR: 20.1001.1.23225602.1395.5.18.3.7]

عوامل مذکور است. عدد ۴ به معنی واکنش بسیار عالی، ۳ واکنش از حد متوسط به بالا، عدد ۲ واکنش در حد متوسط و عدد ۱ به معنی واکنش ضعیف است. چنانچه عاملی هیچ نقش مهمی در موفقیت راهبردها نداشته باشد به این عامل نمره‌ای داده نمی‌شود. پس از تعیین نمره جذابیت، نمره‌های تعیین شده بدست در ضریب عامل مربوطه ضرب تا جمع امتیاز جذابیت بدست آید. سپس جمع امتیازهای جذابیت هر ستون جمع زده می‌شود و هر راهبرد که بیشترین امتیاز را به خود کسب کند در اولویت قرار خواهد گرفت، این جمع امتیازها نشان‌دهنده جذابیت نسبی هر یک از راهبردهاست که تنها با توجه به اثر عوامل درونی و بیرونی مربوطه بدست می‌آید. در این ماتریس صرف نظر از تعداد عواملی که موجب فرصت یا تهدید می‌شوند هیچگاه جمع نهایی امتیاز جذابیت راهبرد مطرح شده به بیش از ۴ و کمتر از ۱ نمی‌رسد. اگر امتیاز جذابیت به ۴ نزدیکتر باشد بدین معنی است که راهبردهای در نظر گرفته برای ساماندهی بافت فرسوده بسیار عالی بوده است و اگر به ۱ نزدیک‌تر باشد به معنی ضعف راهبردهای در نظر گرفته برای آن است. بخشی از ماتریس برنامه‌ریزی راهبردی کمی که در این تحقیق تنظیم شده است در جدول ۳ نشان داده شده است.

جدول ۳: نمونه‌ای از ماتریس برنامه‌ریزی راهبردی کمی– تعیین اولویت در راهبرد قوت تهدید

راهبرد		ST1		ST2		ST3	
عوامل	ضریب	نمره جذابیت	جمع امتیاز جذابیت	نمره جذابیت	جمع امتیاز جذابیت	نمره جذابیت	جمع امتیاز جذابیت
S1	۰.۰۳	۳	۰.۰۹	۴	۰.۱۲	۱	۰.۰۳
S2	۰.۰۲	۲	۰.۰۴	۴	۰.۰۸	۲	۰.۰۴
S3	۰.۰۳	۴	۰.۱۲	۲	۰.۰۶	۴	۰.۱۲
S4	۰.۰۳	۳	۰.۰۹	۴	۰.۱۲	۲	۰.۰۶
S5	۰.۰۳	۳	۰.۰۹	۲	۰.۰۶	۳	۰.۰۹
S6	۰.۰۲	۲	۰.۰۴	۳	۰.۰۶	۴	۰.۰۸
T1	۰.۰۳	۱	۰.۰۳	۳	۰.۰۹	۲	۰.۰۶
T2	۰.۰۴	۳	۰.۱۲	۱	۰.۰۴	۰	۰
T3	۰.۰۴	۴	۰.۱۶	۳	۰.۱۲	۱	۰.۰۴
T4	۰.۰۴	۳	۰.۱۲	۱	۰.۰۴	۲	۰.۰۸
T5	۰.۰۳	۲	۰.۰۶	۰	۰	۳	۰.۰۹
T6	۰.۰۴	۲	۰.۰۸	۲	۰.۰۸	۱	۰.۰۴
T7	۰.۰۵	۴	۰.۲	۳	۰.۱۵	۲	۰.۱
T8	۰.۰۳	۱	۰.۰۳	۲	۰.۰۶	۳	۰.۰۹
T9	۰.۰۴	۳	۰.۱۲	۴	۰.۱۶	۳	۰.۱۲
T10	۰.۰۲	۲	۰.۰۴	۲	۰.۰۴	۴	۰.۰۸
T11	۰.۰۳	۳	۰.۰۹	۱	۰.۰۳	۱	۰.۰۳
	مجموع		۱.۵۲		۱.۳۱		۱.۱۵

با توجه به نتایج بدست آمده از تحلیل‌های صورت پذیرفته با روش QSPM هر کدام از راهبردهایی که از نظر کارشناسان مورد سنجش قرار گرفت به یک امتیاز نهایی رسیدند که می‌توان با توجه به عدد نهایی بدست آمده راهبردهایی که با روش SWOT ارائه گردید را اولویت بندی کرد. در این جا بر اساس اولویت زمانی و نیاز موجود در محله حاجی در راستای دستیابی به بازآفرینی در این محله ، اولویت راهبردهای مورد نظر بر اساس امتیازی که دریافت کرده‌اند تعیین شده است.

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-19]
[DOR: 20.1225602.1395.5.18.3.7]

جدول ۴: امتیاز نهایی از تحلیل QSPM برای هر راهبرد

راهبرد	امتیاز	راهبرد	امتیاز	راهبرد	امتیاز	راهبرد	امتیاز
ST1	۱.۵۲	WT1	۱.۹	WO6	۱.۸۹	WO13	۱.۷۶
ST2	۱.۳۱	WT2	۱.۶۸	WO7	۱.۸۱	WO14	۱.۸۹
ST3	۱.۱۵	WO1	۱.۸	WO8	۱.۹۲	WO15	۲.۳
SO1	۱.۴۱	WO2	۱.۸۴	WO9	۱.۷۹	WO16	۱.۹۲
SO2	۱.۵۸	WO3	۱.۹۱	WO10	۱.۷۳	WO17	۱.۷۴
SO3	۱.۵	WO4	۱.۵۴	WO11	۱.۶۶	WO18	۱.۳۷
SO4	۱.۴۲	WO5	۱.۹	WO12	۱.۷		

بر اساس نتایج جدول بالا، نشان داده می‌شود که راهبردهای تغییر جهت یا به بیان دیگر راهبردهای محافظه‌کارانه از نظر کارشناسان در راستای بازآفرینی محله حاجی مناسب‌تر می‌باشد. هدف از این راهبردها این است که جامعه هدف با بهره‌برداری از فرصت‌های موجود در محیط داخل بکوشد نقاط ضعف داخلی را بهبود ببخشد.

تعیین اقدامات کالبدی و غیرکالبدی

در این مرحله از تحقیق به تعیین اقدامات کالبدی و غیرکالبدی برگرفته از راهبردها در راستای بازآفرینی محله حاجی با تأکید بر ایجاد سرزندگی پرداخته شده است:

اقدامات غیرکالبدی

- آگاه نمودن ساکنان محلی به ارزش‌های کالبدی موجود در بافت
- شناسایی عناصر ارزشمند موجود در بافت، به منظور زنده کردن تصویر ذهنی گذشته و اعاده هویت تاریخی و فرهنگ بافت
- تعیین ضوابط و الگوهای مناسب برای ساخت وسازهای جدید و همچنین نظارت دقیق بر نوسازی‌هایی که توسط مالکین خانه‌ها در این بافت انجام می‌گیرد.
- اعمال سیاست گذاری‌های تشویقی برای جذب هرچه بیشتر مشارکت‌های مردمی در امر بازآفرینی در مقیاس محلی
- اصلاح قوانین و یا ایجاد تغییر در ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی با توجه به امکانات و فرصت‌های موجود در بافت.
- اطلاع‌رسانی و آگاهی به ساکنان و مشارکت‌کنندگان در ساخت وساز بناها از قوانین پایداری و استحکام بناها و اهمیت آنها

اقدامات کالبدی

- ارتقاء توسعه زیرساخت‌ها و شبکه معابر
- توسعه و تأمین خدمات محله ای
- ارتقاء قلمرو عمومی و توسعه فضاهای شهری متناسب با خواست مردم.
- هماهنگ نمودن ظرفیت معابر با تراکم‌ها و تعداد طبقات ساختمان‌ها
- خدمات رسانی و تزریق و تغییر کاربری‌ها در سطح بافت و به ویژه در مرکز محله
- احداث و ایجاد فضاهای خدماتی جدید در پهنه‌های بازسازی شده
- ایجاد طیف گسترده‌ای از کاربری‌ها احیاء زندگی شبانه
- تأمین فضاهای باز، سبز و ایجاد فضاهای همگانی جدید شهری جهت افزایش حضور شهروندان در بافت.

نتیجه‌گیری

با توجه به اینکه با انجام مدل سوات به این نتیجه رسیدیم که راهبردهای رقابتی در اولویت پیاده سازی در راستای بازآفرینی محله مورد مطالعه هستند و با تلفیق این نتیجه گیری با مدل QSPM چنین نتیجه گیری شده که، راهبردهای ذیل، راهبردهای مناسب و در اولویت انجام برای بازآفرینی محله حاجی می‌باشند:

ST1: تقویت عناصر هویت بخش محله‌ای به منظور از میان برداشتن تصویر ذهنی منفی ساکنان شهر همدان در موردمحله(۱.۵۲).

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-19]
[DOR: 20.1001.1.23225602.1395.5.18.3.7]

ST2: افزایش میزان همبستگی اجتماعی در محله با توجه به تعدد نهادهای تصمیم گیری در ارتباط با امور شهری محلـه و ناهماهنگی میان قوانین وضع شده در سازمان‌های ذیربط به منظور مشارکت در نوسازی محله (۱.۳۲)

ST3: ایجاد حس مسئولیت‌پذیری در قبال محله از طرف ساکنان آن با توجه به تعدد نهادهای تصمیم‌گیری در ارتبـاط با امور شهری محله به منظور مشارکت در نوسازی محله (۱.۱۵)

علاوه بر این، نتایج مدل QSPM نشان می‌دهد که راهبردهای دیگری وجود دارند که در این مدل دارای امتیاز بالایی می‌باشند و کارشناسان در این مدل به آنها امتیاز داده اند. از جمله این راهبردها که از لحاظ متخصصان باید در اولویت پیاده‌سازی قرار بگیرند به شرح ذیل می‌باشند:

راهبردهای دارای امتیاز بالا در راهبردهای محافظه‌کارانه:

۱-رفع کمبودهای موجود در بخش خدمات عمومی

۲-ایجاد فضاهای آموزشی مورد نیاز

۳-ایجاد فضای سبز در محله

۴-ایجاد فضاهای تفریحی و ورزشی

۵-تعریض دسترسی‌های محله

۶-ایجاد فضاهای باز شهری به هنگام نوسازی و بازسازی محله

۷-کاهش آلودگی‌های زیست محیطی

۸-کاهش افت اجتماعی موجود در محله

۹-رفع کمبودهای خدمات بهداشتی درمانی مورد نیاز

۱۰-جلوگیری از خروج جمعیت

راهبردهای بیان شده همگی ریشه در سرزندگی اقتصادی داشته و قابل توجه اینکه همگی دارای امتیاز خیلی زیادی از دیدگاه کارشناسان جامعه آماری تحقیق داشته اند.

از راهبردهای تهاجمی، راهبرد «افزایش میزان همبستگی اجتماعی در محله با بهره گیری از اشتراکات فرهنگی و به ویژه مذهبی در بـین سـاکنان» دارای امتیاز بالا و اولویت اجرا می‌باشد و از راهبردهای تدافعی، راهبرد «از میان برداشتن افت کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و محیطی از طریق یک نهاد واحد» چنین شرایطی دارا می‌باشد.

ارائه پیشنهادات

با توجه به نتایج این تحقیق و بهره گیری از راهبردهای منتج از مدل SWOT و مدل QSPM، موارد ذیل در راستای دستیابی به توسعه پایدار در محله حاجی بوسیله بازآفرینی شهری، پیشنهاد می‌گردد:

- بهره گیری از راهبردهای هویت بخش در محله با بیشترین اولویت
- استفاده از مشارکت مردم در راستای دستیابی به راهبردهای معرفی شده توسط این تحقیق
- مردم محور شدن محور توسعه محله در راستای دستیابی به توسعه پایدار محله ای
- بهره گیری از نهادهای مردم محور همچون مسجد، هم به عنوان نماد محله و هم در راستای ایجاد وحدت در محله برای رسیدن به توسعه محله ای
- ایجاد المان‌های مناسب محله‌ای برگرفته از تاریخ و فرهنگ محله حاجی در محله در راستای ایجاد حس مکان
- مشارکت خصوصی- عمومی در راستای بازآفرینی محله و بازاریابی شهری در محله به منظور بهره گیری اقتصادی از آثار تاریخی در محله
- جلوگیری از نوسازی محله که منجر به از بین رفتن بافت تاریخی محله شده و هویت محله را بین ببرد
- بهره‌گیری از ایجاد اشتغال در محله بر مبنای وضعیت اجتماعی اقتصادی محله

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-19]
[DOR: 20.1225602.1395.5.18.3.7]

منابع

- بحرینی، ح، ایزدی، محمد، مفیدی، م، ۱۳۹۲، رویکردها وسیاستهای نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار)، فصلنامه مطالعات شهری، شماره نهم زمستان۹۲.
- بذرافشان، ج، احمدی، م، ۱۳۹۲، مدیریت شهری جمع آوری مواد زاید خانگی با استفاده از مدل swot، جغرافیا و توسعه شماره ۳۰ بهار ۱۳۹۲
- حبیبی،م و مقصودی، م ،۱۳۸۶،مرمت شهری، چاپ سوم، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
- حبیبی، ک و پوراحمد، احمد و مشکینی، ا، ۱۳۸۶ ، بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری ، انتشارات دانشگاه کردستان
- حسینی،ع، پوراحمد، ا، حاتمی نژاد، ح، رضایی نیا، ح، ۱۳۹۲،راهبردهای ساماندهی بافت فرسوده محله قیطریه با استفاده از روش QSPM ،نشریه باغ نظر، شماره ۲۴ / سال دهم/ بهار۱۳۹۲/
- فردآر، د، (۱۳۸۴)، مدیریت استراتژیک، ترجمه علی پارسائیان و محمد اعرابی، دفتر پژوهش‌های فرهنگی، تهران.
- ذاکرحقیقی، ک،۱۳۸۴ منشور نیواوربانیسم"، فصلنامه اندیشه ایرانشهر، شماره۶
- شماعی، ع، پوراحمد، ا، ۱۳۸۴، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران.
- فردآر، د، ۱۳۷۹، مدیریت استراتژیک، ترجمه علی پارسائیان و محمد اعرابی، انتشارات دفتر پژوهش‌های فرهنگی، تهران، چاپ اول.
- محمدی ده چشمه،ه، و زنگی آبادی،ع، (۱۳۸۷)، امکان سنجی توانمندی‌های اکوتوریسم استان چهار محال وبختیاری به روش SWOT، مجله محیط شناسی شماره۴۷.

– CIELP,2010, Ontarios GreenBelt in an International context, Ontario, friends of the greenbelt foundation.

– Friedrich,P(2003),Development of local public finance in Europe, working Paper,No.1107.

– Grahame Allen(2003),House of Commons,economic Policy and statisticssection.(ISSN 1363-8456)UK.

– Harrison, John, Debates and commentary: From competitive regions to competitive city-regions: a new orthodoxy, but some old mistakes, Journal of Economic Geography 7 , .2007, pp. 311–332

– Knox, P. & Pinch, S., 2004, Urban Social Geography, Blackwell, London.

– Koenraad Marchand ,political parties and citizens participation in steering urban projects working paper for Summerschool Torino 2007 .

– Pengjun Zhao, Bin Lu, Johan Woltjer (2009), Conflicts in urban fringe in the transformation era: An examination of performance of the metropolitan growth management in Beijing, Habitat International NO. 33

– Zhao, Bin Lu, Johan Woltjer (2009), Conflicts in urban fringe in the transformation era: An examination of performance of the metropolitan growth management in Beijing, Habitat International NO

[Downloaded from hafthesar.iauh.ac.ir on 2026-11-19]

[DOR: 20.1001.1.23225602.1395.5.18.3.7]