

## روشهای ساماندهی و بهسازی بافت قدیم شهری نجف آباد با استفاده از مدل ویکور

دکتر رضامختاری ملک آبادی<sup>۱</sup>

دکتر مهدی ابراهیمی بوزانی<sup>۲</sup>

علیار شاه بندری قوچانی<sup>۳</sup>

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۶/۰۶/۰۶

تاریخ دریافت: ۱۳۹۶/۰۲/۵

### چکیده

در دهه‌های اخیر به دلیل رشد شتابان شهرنشینی و عدم ارائه طرح و برنامه مناسب در سطح محله‌های شهری کیفیت محیط محلات تنزل یافته و موجب ایجاد مشکلاتی همچون فرسودگی کالبد، کم رنگ شدن حس تعلق به محله، نابرابری در توزیع و پراکندگی خدمات و همچنین عدم مشارکت مردمی شده است، به همین دلیل نظریات متعددی در خصوص بهبود کیفیت محلات شهری و جلب مشارکت مردمی توسط کارشناسان و متخصصان این رشته ارائه شده، که این پژوهش با توجه به رویکرد محله محوری علاوه بر تحلیل کیفیت اجتماعی- اقتصادی ساکنین مقیم بافت قدیم به تحلیل وضعیت بافت قدیم شهری و اولویت بهسازی و نوسازی با توجه به فرسودگی بافت پرداخته شده است. روش تحقیق در این پژوهش از نوع تحلیلی- توصیفی بوده و گردآوری اطلاعات به صورت میدانی و کتابخانه‌ای انجام گرفته است، برای آشنایی با مشکلات موجود در محله و چگونگی کیفیت محیط و زندگی اجتماعی ساکنین، پس از شناخت و معرفی معیارها و زیر معیارهای مربوط به آن پرسشنامه‌ای با حجم نمونه‌ای ۳۸۰ عدد تنظیم و مورد بررسی قرار گرفته که تجزیه و تحلیل داده‌های حاصل از پرسشنامه با استفاده از نرم افزار SPSS و روش‌های آماری همچون آزمون اسپیرمن انجام شد. نتایج حاصل از این پژوهش حاکی از آن است که از دید ساکنان منطقه یک نجف‌آباد، محله‌ها و منطقه نیاز به بهسازی و نوسازی با مشارکت مردمی دارد. همچنین در بین زیر معیارهای مورد بررسی تسهیل مداخله در بافت به دلیل وجود درصد بالای ساختمان‌های ۱ و ۲ طبقه (۰/۳۶۴)، پاکیزگی منطقه و بافت و همکاری بالای مردم و شهرداری در زمینه جمع‌آوری زباله (۰/۳۵۲)، پایین بودن اجاره بها (۰/۳۱۲) از مهمترین نقاط قوت و ایجاد تقویت شبکه دسترسی و اصلاح معابر قدیمی بافت (۰/۲۸۸)، ایجاد و توسعه صنعت گردشگری (۰/۲۷۶)، وجود

<sup>۱</sup> دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

<sup>۲</sup> استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

<sup>۳</sup> دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری دانشگاه پیام نور، اصفهان، ایران

محور ارتباطی با دیگر شهرها و امکان توسعه و پیشرفت بافت در این منطقه (۰/۲۷۲) از مهمترین فرصتها به شمار می آید. در نهایت با استفاده از تحلیل راهبردی سوات راهبردهایی در جهت ارتقاء کیفیت محیط پیشنهاد شده است و در ادامه با استفاده از روش وایکور به دو سؤال اصلی در پژوهش پاسخ داده شده است.

**واژگان کلیدی:** محله محوری، بهسازی، نوسازی، منطقه یک نجف آباد، روش تصمیم گیری وایکور

## ۱- مقدمه

مشارکت شهروندان در جامعه مدرن، توجه زیادی را در دهه های اخیر به خود جلب کرده است. بحث مشارکت از دیدگاه های مختلفی مطرح شده است، مشارکت (مردم) در شهرسازی نیز در مراحل برنامه ریزی، تهیه طرح، اجرای طرح، مدیریت و اداره شهری و به اشکال مختلفی چون: مشارکت در تصمیم گیری و مدیریت، مشارکت در تامین مالی هزینه انجام طرح ها، مشارکت در تامین نیروی انسانی و مشارکت در منافع مطرح می باشد. بخصوص در محله های شهری این ساکنان هستند که می توانند بیشترین سهم را در بهبود وضعیت محیط زندگی خود ایفا نمایند، در این پژوهش که به منظور بررسی و ساماندهی بهسازی بافت قدیم شهری در منطقه یک نجف آباد و ارائه راهکار جهت ارتقاء آن با توجه به نیاز ساکنان و مشارکت مردمی است، تلاش بر آن است با معرفی معیار های مهم جهت ارتقاء کیفیت محیط و توجه به آنها و تقویت روابط فرهنگی و اجتماعی مردم و اهمیت دادن به تشکل ها و شوراهای مردمی فضایی برای تعامل هر چه بیشتر ساکنان فراهم نماید تا در این فضا ارتباطات انسانی افراد محله تحقق یافته و تعمیم شود و این شرایط زمینه ساز مشارکت هر چه بیشتر ساکنان گردد.

رشد فزاینده و شتابان شهر نشینی در چند دهه اخیر در کشور موجب شده تا شهر ها با چالش هایی چون کم رنگ شدن هویت و حس تعلق اجتماعی، گسترش مشکلات زیست محیطی، نابرابری های اجتماعی، اقتصادی، دوگانگی در فضای شهر، نابرابری در توزیع و پراکندگی خدمات، دور شدن از مسیر عدالت محیطی و کاهش کیفیت محیط زندگی مواجه شوند. به این ترتیب تلاش متخصصان امور شهری، توجه به رویکردی مطلوب جهت پایان دادن به این چالش ها می باشد. در نظام برنامه ریزی متمرکز (از بالا به پایین) طرح ها و برنامه ها بدون توجه به نیاز های مردم تهیه و اجرا می گردد که امروزه این روش برنامه ریزی شهری به عنوان یک مشکل ریشه ای و اساسی شناخته شده است و استفاده از رویکرد محله محوری به عنوان یک نظام واسطه بین مردم و مسئولان شهری می توان راهکاری مناسب برای حل این مشکلات باشد لذا ارتقاء کیفیت محیط شهری با استفاده از محله محوری که مبتنی بر نقش مردم و اجتماعات محلی است به عنوان مهمترین رویکرد در این پژوهش مطرح است. لذا باید به ارتقاء کیفی این محیط با توجه به ویژگی ها و بافت سنتی آن پرداخت و در صورت عدم توجه به این مهم و عدم ارتقاء کیفیت محیط و رفع مشکلات عمده ای

که محله با آن دست به گریبان می باشد از جمله مشکلات زیست محیطی، آلودگی هوا، عدم وجود امکانات و خدمات فرهنگی و رفاهی شاهد کاهش حس تعلق و رضایتمندی ساکنان و در نتیجه متروکه مانند بناها می باشد و لذا، پیامدهای از جمله کم رنگ شدن احساس تعلق به محله و عدم اعتماد متقابل و عدم احساس مسئولیت در قبال شرایط و مسئولیت های اجتماعی را در محله می توان مشاهده نمود.

## ۲- پیشینه تحقیق و مبانی نظری

- برتولینی<sup>۱</sup> (۲۰۱۰)، در پژوهشی "شهرهای پایدار و نوسازی شهرها" برویکرد نوسازی و بازآفرینی به این نتیجه رسید که شیوه مداخله در بافت‌های مذکور فن سالار، اقتداری و از بالا به پایین، با نگرش غیر مشارکتی و اجباری برنامه ریزان به مداخله و جابه جایی هزینه های اجتماعی مداخله و تمایل زیاد، لیکن امکان متوسط یا کم مشارکت سرمایه گذار بوده است.

- لئونارد دهل (۲۰۱۲)، در مقاله‌ای تحت عنوان "شناسایی مبتنی بر بافت محله‌های قدیم شهری در حیدرآباد هند، با استفاده از داده های سنجش از راه دور" با رویکرد بهسازی و نوسازی به این نتیجه رسیده است که نقش محل بافت فرسوده به منزله یک ابزار کارآمد در شناسایی مناطق پرجمعیت به خصوص از شهرستان و می‌تواند به عنوان یک منبع قابل اعتماد در آسیب پذیری و ارزیابی انعطاف پذیری در مرحله بعد استفاده شود.

- چیلدرز و همکاران<sup>۲</sup> (۲۰۱۴)، در مقاله خود با عنوان یک بررسی سیستماتیک از اصول راهنما برای توسعه محله شهری پایدار اذعان می‌کنند که اکولوژی شهری و نظریه‌های مرتبط با آن هم از طریق ادراکی و هم از طریق عملی برای پایداری شهری مناسب است. به اعتقاد آنها چندین چهارچوب مفهومی از جمله پایداری<sup>۳</sup>، تاب‌آوری<sup>۴</sup>، سازگاری<sup>۵</sup> و آسیب‌پذیری<sup>۶</sup> می‌تواند در توجه به تحولات شهری مفید واقع گردد؛ اما چالش‌های اساسی در پایداری شهری را در دستکاری سیستم فعلی با دیگه ساکن و غیر انعطاف‌پذیر یا در مقابل دیدگاهی با تحولات زیاد که یک سیستم جدید نیاز دارد، مناسب نمی‌دانند. نتیجه پژوهش آنها پیشنهاد یک مدل در زمینه پایداری شهری بوده و یک شبکه منسجم تحقیقات<sup>۷</sup> میان رشته‌ای و با تأکید بر پایداری شهری ارائه داده‌اند (چیلدرز و همکاران، ۲۰۱۴).

- مختاری و همکاران (۱۳۹۳) در مقاله‌ای با عنوان "تدوین استراتژی های راهبردی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر جهرم با استفاده از مدل سوات این‌گونه نتیجه گیری می‌کند که،

---

1. Bertolini  
2.. Childers et al  
3. Sustainability  
4. Resilience  
5. Adaptation  
6. Vulnerability  
7. Research Coordination Network (RCN)

علاقه‌مندی ساکنین برای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و وجود گروه‌های کم درآمد اقتصادی در بافت به ترتیب از مهمترین نقاط قوت و ضعف، بالا بودن میزان مشارکت در شهرهای کوچک و مقاوم نبودن ساختمانها در برابر مخاطرات طبیعی از مهمترین نقاط فرصت و تهدید می‌باشد. مهمترین راهبردها در ارتقاء کیفیت سکونت و زندگی در بافت‌های فرسوده، جلب مشارکت مردمی در طرح، اجرا، بهسازی و نوسازی، فراهم کردن بسترهای لازم جهت تشکیل نهادهای مدیریتی مردمی و تشویق مردم به تشکیل سازمان های محلی می‌باشد( مختاری و همکاران، ۱۳۹۳).

- حسینی خواه و همکاران (۱۳۹۴) در مقاله‌ای تحت عنوان "استراتژی توسعه شهری با تأکید بر توانمند سازی محلات شهری مطالعه موردی: محله اکبرآباد یزد" با استفاده از پرسشنامه و بکارگیری مدل سوآت به این نتیجه رسیده است که، بین سرانه کاربری‌ها در وضع موجود با سرانه‌ی استاندارد در مقیاس محله‌ای اختلاف وجود دارد و همچنین محله اکبرآباد با چالش‌ها و مشکلات زیادی روبه رو است که از مهمترین این چالش‌ها می‌توان به وضعیت نامناسب و در حال تخریب کاربری‌ها، نفوذ ناپذیری کوچه‌ها و معابر، از بین رفتن هویت محله‌ای و غیره اشاره کرد(حسینی خواه و همکاران، ۱۳۹۴).

- امیری و همکاران (۱۳۹۵) در مقاله‌ای با عنوان " بررسی نقش مشارکت شهروندان در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده با رویکرد مدیریت شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهرداری تهران)" به این نتیجه رسیده است که مهم‌ترین مسئله بافت‌های فرسوده این منطقه، پایین بودن نقش مشارکت شهروندان در رویکرد مدیریت شهری و راهبردهای اتخاذ شده طی سال‌های اخیر در جهت مرمت، توانمندسازی و حیات‌بخشی به آن‌هاست که در این مقاله به چپستی و چرایی آن پرداخته می‌شود. این پژوهش، با تحلیل توصیفی- کاربردی عرصه‌های تصمیم‌گیری مرتبط، انتخاب شیوه‌های مختلف مشارکت شهروندان و سیاست‌هایی مناسب در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده اصلاح، تثبیت و ارائه شده و نشانگر آن است که حل مشکلات بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، با مدیریت شهری، مرمت و مشارکت مردم رابطه مستقیم دارد (امیری و همکاران، ۱۳۹۵).

- خوشقدم و رزاقی اصل (۱۳۹۵) در مقاله‌ای با عنوان " ارائه راهبرد های ارتقاء کیفیت محیطی در نوسازی بافت فرسوده فرحزاد با استفاده از روش تحلیل استراتژیک -سلسله مراتبی " به این نتیجه رسیدند که درمیان عوامل سوآت، نقاط ضعف بالاترین وزن را در ارتقا کیفیت محیطی دارا می‌باشد و در دسته بندی عوامل در قالب مؤلفه‌های کیفیت محیطی، مؤلفه عملکردی اولین اولویت را در ارتقا کیفیت محیطی داراست و پس از آن مؤلفه تجربی -زیبایی شناختی وزیست محیطی قراردارند(خوشقدم و رزاقی اصل، ۱۳۹۵).

- شفیعی و صادقی(۱۳۹۶) در مقاله‌ای با عنوان " بررسی تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری به روش تلفیقی تحلیل شبکه‌ای- کارت امتیازی متوازن ؛ نمونه موردی : بافت فرسوده زینبیه اصفهان " این گونه نتیجه گیری می‌کند که، عوامل مؤثر در عدم توفیق اقدامات دفتر محلی

زینبیه شامل روند کند اجرایی شدن ماده ۹ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، زمان بسیار زیاد تصویب در کمیسیون موضوع ماده ۵، اعمال نشدن سیاست‌های تشویقی، عدم اختصاص تسهیلات و بودجه مورد نیاز و عدم واگذاری اختیارات لازم توسط شهرداری اصفهان به این دفتر است (شفیعی و صادقی، ۱۳۹۶).

فرسودگی یکی از مهمترین مسائل مربوط به فضای شهری است که باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی آن می‌شود. فرسودگی به دودسته تقسیم می‌شود فرسودگی نسبی، که در یکی از عناصر شهری یعنی کالبد یا فعالیت رخنه می‌کند و به دنبال خود باعث فرسودگی نسبی شهری می‌گردد و فرسودگی کامل، که در هر دو عنصر فضای شهری یعنی کالبد و فعالیت آن رخنه کرده و به دنبال آن باعث فرسودگی کامل فضا می‌شود. پس فرسودگی یاد ر کالبد و یاد ر فعالیت به طور یکجا رسوخ می‌کند. براین اساس می‌توان معادلاتی تشکیل داد که بیانگر انواع فرسودگی‌ها باشد.

معادله اول: کل (کالبد سالم) + فعالیت (فرسودگی نسبی) - فرسودگی نسبی

معادله دوم: شکل (کالبد نسبتاً فرسوده) + فعالیت (سالم) - فرسودگی نسبی فضا

معادله سوم: شکل (کالبد فرسوده) + فعالیت (فرسوده) - فرسودگی کامل فضا (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۴۱).

جدول شماره ۱ میزان فرسودگی فضای شهری بر اساس نوع معادله، میزان و نوع فرسودگی، نوع مرمت، نوع

اقدام

معادله	نوع فرسودگی فضای شهری	نوع مرمت	نوع اقدام	مدت زمان اقدام	نوع طرح	نحوه استفاده از زمین و بنا	مقیاس
اول	فعالیت (عملکرد)	بهسازی	ایقا	کوتاه مدت (۵-۰) سال	اجرایی	تغییر، تدقیق کاربری، تاکید بر شکل بنا	درحد زیر محله و کوی
دوم	کالبدی (شکل)	نوسازی	احیا	میان مدت (۱۵-۰) سال	طراحی	تاکید بر کاربری، تغییر در شکل	درحد محله و برزن
سوم	فرسودگی کامل فضای شهری	بازسازی	تخریب	بلند مدت (۲۵-۰) سال	برنامه ریزی	تنظیم کاربری، تعریف شکل (بنا)	در مقیاس شهری یا بخشی از شهر

ماخذ (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱: ۱۷)

فرسایش امری طبیعی است که در تمام پدیده‌های جهان مصداق دارد. فرسایش عملی است که تحت هیچ شرایطی نمی‌توان آن را کنار گذاشت. برای جلوگیری از فرسایش، باید میزان پایداری را با انجام عمل مرمت در فضای شهری بالابرد (همان، ۱۳۹۱: ۴۴ به نقل از حبیبی و مقصودی). جنبش حفاظت از میراث تاریخی در دوره‌های اولیه خود در عرصه مرمت تک بناها، پاسداری از ارزشهای محیط شهری

و مجموعه‌های تاریخی تجربه‌های بی‌شماری اندوخته است. با این حال در مورد نگهداری بافت‌های کهن به ویژه در چارچوب زندگی شهری موضوع‌های حل نشده هنوز بی‌شمارند. شرایط ناهمگون حاکم بر یک اثر و تاثیرات متفاوت زمینه‌ای، جهت‌گیری‌های اجتماعی و نسبی بودن رویکردهای ارزشی و عرفی جامعه موجب شده که هیچ یک از روشها و نظریه‌های مرمتی به تنهایی پاسخگوی نیاز شهری امروز نباشد و در عمل تلفیقی آگاهانه از آنها به کار رود. نگرشهای موزه‌ای، سلولی و ارگانیکی سه شیوه کلی و مرمت بافت تاریخی در شهرها است (همان:۴۵).

#### -مفهوم محله

محله از تقسیمات کوچک شهر بشمار می آید که امکانات رفاهی آن تنها برای رفع نیازهای ساکنان آن تهیه و تدارک میشود. معمولا در محله‌های شهری، کیفیت واحدهای فیزیکی منطبق بر رفتارهای اجتماعی است و از این رو هر محله ای مشخصاتی جدا از دیگر محلات شهری دارد. از طرفی هر محله ای دارای منطقه نفوذی است که تنها مردم محله میتوانند به آسانی در همه روزها از همه امکانات آن بهره مند شوند. بر این اساس میتوان گفت که محله، هم جزو واحدهای فیزیکی است و هم واحدی است اجتماعی (افروغ، ۱۳۷۷: ۵۵).

#### -تعاریف محله از دیدگاه‌های مختلف

مفهوم محله بعنوان نهاد واحد همسایگی نزدیکی بسیاری با مفهوم اجتماع دارد. اجتماع متشکل از مردمی است که درون محیط بسته جغرافیایی با یکدیگر دارای تعاملات اجتماعی اند و باهم و نیز با محلی که در آن ساکن اند وابستگی‌های روان شناختی دارند. (Christenson & Robinson, 1980:6). از دیدگاه کوین لینچ محله قسمت بزرگی از شهر است که واجد خصوصیات یکدست و مشابه باشد (لینچ، ۱۳۷۴:۱۲۳). در بافت‌های فرسوده مناطق مختلف ممکن است خصوصیات محله دارای ابعاد و مقیاس‌های متفاوتی باشد، لیکن از ویژگی‌های مشترکی چون نوع دسترسی، سرانه خدماتی، روابط همسایگی، هویت، نظم، فرهنگ بومی، تعاملات، مناسبات و بویژه میزان مشارکت ساکنین در امور جاری زندگی برخوردار است (عندلیب، ۱۳۸۵).

#### -محله محوری

ناکار آمدی سازمان‌های مرکزی و نظام اداری متمرکز فرام آوردن زمینه مشارکت مردم در حل مشکلات شهری را به امری ضروری تبدیل نموده است. هر محله در شهر مشکلات خاصی دارد که تنها ساکنان آن محله می‌توانند آنها را لمس و بیان کنند و پیشنهاد برای حل آن ارائه دهند از طرفی در هر محله از شهر هنوز افراد متعهد و فعال وجود دارد که به محل زندگی خود وابسته و دلبستگی دارند. این گونه افراد علاقه مند به همکاری در رفع نارسایی‌ها، مشکلات و شرکت در تصمیم‌گیری‌های مربوط به محله خود هستند از این رو می‌توان با تشکیل شورا‌های محله از این گونه افراد که بیشترین اطلاعات محلی را در اختیار دارند و با اهمیت دادن و اولویت دادن به نیازها و خواسته‌های ساکنین محله‌ها بهترین رهنمودها را برای اجرای طرح‌ها و برنامه‌ها ارائه نمایند. بدین ترتیب

زمینه برای تبادل آرا و تعامل دیدگاه ها و استفاده از ظرفیت های تفکر و تدبیر موجود در جامعه برای اداره امور شهر ها فراهم خواهد شد. و ایجاد بستر های عمل مشارکت به آن مشروعیت و مقبولیت بیشتری خواهد بخشید علاوه بر آن امکان ارتباط با اعضا شورا و نظارت و کنترل بر فعالیت ها و تصمیم گیری آناه فراهم می شود و همکاری شوراهای محله با مناطق شهرداری جهت رفع مشکلات محلی مکان پذیر و از همه مهتر این که شرایط زندگی همراه با اسودگی و رفاه بیشتری برای شهروندان ارائه می گردد. به عبارت دیگر باید گفت که بهترین گزینه مشارکت شهروندان برای بهبود محیط زندگی شهری ، تشکیل شوراهای محلی میباشد و آن را باید یکی از مشخصه های محله محوری بیان کرد (خادم الحسینی و همکاران ، ۱۳۹۰).

#### -مزیت های محله محوری

- سهولت اداره و مدیریت شهر
- فراهم آوردن بهترین زمینه مشارکت مردمی
- بهترین را برای آگاهی از مشکلات شهری و خواسته ها و نیاز های مردم
- تهیه طرح ها بر اساس ویژگی ها، نیاز ها و مشکلات هر محله
- بهترین زمینه را برای اجرای طرح های شهری و بهترین نتیجه را از اجرایی هر طرح فراهم می آورد
- ایجاد محیطی پاسخگو و سازگرا با نیازهای مردم
- منجر به افزایش مشارکت در تامین خدمات عمومی می گردد( حاجی پور، ۱۳۸۵: ۴۰)
- مردم گرا بوده و شهروندان را در کانون توجه قرار می دهد
- به دنبال دستیابی به عدالت اجتماعی و پایداری زیست محیطی است
- تسهیل کنند توسعه انسانی و بهبود کیفیت زندگی است
- امنیت را در شهر و محلات برقرار می کند .
- توزیع عادلانه خدمات را به همراه دارد

#### -مشارکت

برای درک مفهوم مشارکت ضروری است به تعاریفی که از این مقوله شده است نظری بیافکنیم. تعاریف گوناگونی از مشارکت شده است در اینجا به چند مورد از آنها اشاره می کنیم: یکی از ارکان مهم تجدید حیات شهری مشارکت است. مشارکت یکی از چهار رکن اساسی معرفی شده برای توسعه پایدار شهری می باشد. اساسی ترین خط مشی که در رسیدن به پایداری محیطی اتخاذ می شود، مشارکت و همت و تلاش کسانی است که از محیط بهره می برند. به دیگر سخن حضور و مشارکت مردم در دراز مدت خواهد توانست محیطی پایدار را نتیجه دهد. همین طور می توان امیدوار بود اصلاح، حفظ و نگهداری محیط با تکیه بر نیروی مردمی همواره به صورت یک چرخه تداوم یابد و روز به روز با قوت بیشتری ادامه یابد (باغبانی و محمدگنجی، ۱۳۸۴: ۱۱). عمده ترین عامل مشارکت، آگاهی و علاقه مردم و

حاکمیت فرهنگ همیاری است، تا زمانیکه فرهنگ خود محوری و خودپسندی را از جامعه برنداریم، تامین مشارکت مردم امکان پذیر نیست.

#### -انگیزه ها و سطوح مشارکت

مهمترین عامل در ایجاد این نگرش، همان حس تعلق مکانی و داشتن خاطره جمعی از فضای شهری است که موجب میشود افراد اجتماع، محل هایی از شهر و یا همه شهر را چون خانه خود بدانند و در حفظ و نگهداری آن بکوشند بی آنکه در اندیشه منافع اقتصادی باشند. برخی از عواملی که موجب کاهش یا عدم حس تعلق در ساکنان یک شهر، محله یا منطقه می گردد عبارتند از:

-مهاجرت و عدم سابقه ذهنی و تعلق خاطر به محیط

-وجود خاطرات نامطلوب و میل به گریز از محیط

-تغییر ارزشهای ناشی از تفاوت های بین نسلی

-فقدان احترام و پذیرش در محیط

-کاهش توان مالی ساکنان و عدم توانایی حفظ هویت محله

-غلبه فعالیت جدید بر فعالیت قدیمی محله

مشارکت حلقه اتصال روابط میان بخش دولتی، بخش خصوصی و بخش مردمی است که در عین تأمین منافع خاص، هدف مشترکی را تأمین می کند و به تحقق آن سرعت می بخشد. سطوح مشارکت باتوجه به نوع طرح و زمینه سازی های اجتماعی و مدیریتی در سطح های زیر تعریف میشود: مشارکت در تصمیم سازی، مشارکت در تصمیم گیری، مشارکت در سرمایه گذاری، مشارکت در اجرا، مشارکت در سنجش و بازنگری.

مشارکت مردمی امری تحمیلی نیست که از پایین به بالا صورت گیرد بلکه باید شرایطی فراهم شود که مردم با ارتباط روشن و آگاهانه اما در یک چهارچوب قانونمند در جریان شکل گیری پروژه حضور یابند (توسلی، ۱۳۷۹: ۶۰).

#### -کیفیت محیط

مفهوم کیفیت محیط در نخستین کنفرانس موسوم به هابیتات سازمان ملل در سال ۱۹۷۶ و به دنبال بروز و گسترش بحران در جنبه های مختلف زندگی شهری اعم از زیست محیطی، اجتماعی، کالبدی و اقتصادی مطرح شد که بر اساس آن کیفیت محیط معادل برآورده شدن نیاز های اساسی انسان و عدالت اجتماعی تبیین گردید. نیاز های مذکور عبارت بودند از غذا، مسکن، شغل، بهداشت؛ آزادی، شرافت و امکان پیشرفت فردی و توزیع عادلانه درآمد های توسعه. در دیدگاه ون کمپ (۲۰۰۳)، کیفیت محیط برآیندی است از ترکیب کیفیت اجزا، با این تفاوت که این کلیت از جمع اجزا بالاتر است هر کدام از اجزا (طبیعت، فضای باز، زیر ساخت ها، محیط ساخته شده (مصنوع)، تجهیزات محیط مصنوع و منابع طبیعی) مشخصات و کیفیت جزئی مربوط به خود را دارند (VanKamp et al, 2003). کیفیت محیط با موضوعاتی چون رضایتمندی و کیفیت زندگی مرتبط است به



طوری‌که محیط دارای کیفیت بالا حس رفاه و رضایتمندی را به جمعیتی که در آن ساکنن به واسطه ویژگی‌هایی که ممکن است فیزیکی، اجتماعی، یا نمادین باشد منتقل می‌کند. به طور کلی می‌توان مفهوم کیفیت محیط را چنین بیان کرد: محیط به معنای مجموعه‌ای از فضاهاهی طبیعی و انسان ساخت است و کیفیت محیط عبارت است از کیفیت فضاهاهی طبیعی و انسان ساخت در ابعاد مختلف اجتماعی و اقتصادی، به صورت مشترک که دارای شاخصه‌های عینی ناشی از محیط کالبدی (طبیعی و انسان ساخت) و شاخصه‌های ذهنی (معرفتی، حسی و رفتاری) ناشی از بهره‌برداران و ساکنان محیط است. در واقع کیفیت بالاتر به معنای رضایت بیشتر ساکنان و بهره‌برداران آن محیط است.

### -کیفیت فضای کالبدی

کیفیت محیط شهری را می‌توان اینگونه تعریف کرد: کیفیت محیط شهری عبارتست از شرایط اجتماعی، فرهنگی اقتصادی و کالبدی -فضایی فضای شهری که نشان دهنده‌ی میزان رضایت یا عدم رضایت شهرونداناز محیط شهری باشد. کیفیت یک فضا در شهر از برآیند مولفه‌هایی حاصل می‌شود که با شناسایی کارکردها و تاثیرات مناسب هر یک از آنها بر فضا می‌توان راهکارهایی برای بهبودی کیفیت فضاهاهی شهری ارائه داد.

### -مفهوم کیفیت محیط شهری

کیفیت محیط شهری درجه‌ای است که تمام یا برخی از عناصر محیط در مقیاس شهر مانند اتمسفر و آب جهت زیستن انسان، اقتصاد شهری و محیط اجتماعی مناسب باشد. مفهوم کیفیت محیط شهری را باید در موضوع جستجو کرد عناصر کالبدی و فعالیت‌هایی که با وجود آن شهر شهریت می‌یابد، ارزش‌هایی که عناصر شهریت را کیفیت می‌بخشد. در رابطه با معیارهای کیفیت محیط شهری مطالعات گسترده‌ای توسط اهل فن انجام شده است که به چند مورد آن اشاره می‌گردد.

طراحی شهر متکفل برآورده ساختن نیازهای متفاوت انسانی به این ترتیب می‌باشد: نیازهای فیزیولوژیکی: تهیه غذا و مسکن، نیاز به ایمنی و امنیت، نیاز به وابستگی، نیاز به عزت و اعتماد به نفس، نیاز به تحقق خویش، نیازهای شناختی و زیبا شناختی.

### ۳- روش تحقیق

براساس آخرین تقسیمان کشوری استان اصفهان به ۲۴ شهرستان، ۱۰۶ شهر، ۴۸ بخش و ۱۲۶ دهستان تقسیم بندی شده است. نجف آباد یکی از شهرهای استان اصفهان در مرکز ایران است. نجف آباد از ارتفاعات دالان کوه با ارتفاعی بالغ بر ۳۴۵۰ متر واقع در جنوب غربی حوضه و یا در ۱۰/۲۵ کیلومتری جنوب شرقی دامنه شروع شده و با جهتی شرقی به طول ۸۱ کیلومتر تا حدود ۲۱/۵ کیلومتری غرب شهر اصفهان ادامه پیدا می‌کند. وسعت منطقه ۴۱۶۳ کیلومتر مربع است (طهماسبی، ۱۳۹۰). پژوهش حاضر در محدوده شهر نجف آباد به روش توصیفی-تحلیلی و با استفاده از منابع کتابخانه‌ای اسناد و مقاله‌ها به منصفه ظهور رسیده است. ابتدا محدوده بافت فرسوده شناسائی شد. سپس نقشه شهر و محله تهیه و عملیات تدقیق سازی طی مشاهدات میدانی انجام گرفت. ویژگیهای

جغرافیای انسانی و طبیعی شهر بررسی شد. نظام کاربری اراضی شهری و تطبیق آن با طرح جامع شهر استخراج و مورد بررسی قرار گرفت. سپس نقاط قوت وضعف، فرصت و تهدید به وسیله مدل سوات استخراج شد. تعداد حجم جامعه نمونه شامل ۱۰۹۶۲ خانوار بود که بر اساس فرمول کوکران تعداد ۳۸۰ نفر سرپرست خانوار به عنوان نمونه انتخاب گردید.

#### ۴- یافته ها

روش ویکور حرف اختصاری عبارت صربی<sup>۸</sup> یکی از مدل های پر کاربرد در تصمیم گیری و انتخاب گزینه برتر می باشد. این مدل از سال ۱۹۸۴ بر مبنای روش توافق جمعی و با داشتن معیارهای متضاد تهیه شده و عموماً برای حل مسائل گسسته کاربرد دارد. مدل ویکور از سه سطح اصلی تشکیل شده است: سطح اول موضوع یا هدف مورد مطالعه است. سطح دوم معیارهایی ارزیابی گزینه ها است. سطح سوم گزینه ها می باشد

-مهمترین عامل موفقیت برنامه های بهسازی و نوسازی در بافت قدیم منطقه یک نجف آباد:

گزینه ها: افزایش مشارکت مردم، همکاری دولت، وجود سرمایه، پیمانکاران با تجربه، مدیریت و برنامه ریزی به هنگام.

-رتبه بندی گزینه ها با استفاده از تکنیک ویکور فازی

برای انجام ارزیابی گزینه ها در این تحقیق از عبارات کلامی استفاده گردیده است. عبارات کلامی و اعداد فازی متناظر با آن ها در جدول (۱) نشان داده شده است.

جدول ۱: اعداد فازی و عبارت کلامی در مدل ویکور (سوال ۱)

عبارت کلامی	عدد فازی
خیلی ضعیف	(1,1,3)
ضعیف	(1,3,5)
متوسط	(3,5,7)
خوب	(5,7,9)
خیلی خوب	(7,9,9)

ارزیابی گزینه ها بر اساس معیارها طبق اعداد فازی و عبارات جدول فوق، در جدول (۲) نشان داده شده است. اعداد مندرج در این جدول میانگین فازی نظرات خبرگان می باشد.

<sup>8</sup> Vlse Kriterijumsk Optimizacija Kompromisno Resenje (Vikor)

جدول ۲: امتیازات فازی ارزیابی گزینه‌ها (ماتریس تصمیم‌گیری)

C1	مثبت
نوع معیار	
A1 (مشارکت مردم)	(6.2,8.2,9)
A2 (همکاری دولت)	(5.8,7.8,9)
A3 (وجود سرمایه)	(5.4,7.4,9)
A4 (پیمانکاران با تجربه)	(3.8,5.8,7.4)
A5 (مدیریت و برنامه‌ریزی به هنگام)	(3,5,7)
وزن معیار	(1,1,1)

در ادامه به یافته‌های مراحل تکنیک ویکورفازی جهت رتبه‌بندی گزینه‌های مورد مطالعه پرداخته می‌شود.

❖ گام اول: تشکیل ماتریس تصمیم‌گیری از بایگزینه‌ها: این ماتریس در جدول (۲) نشان داده شده است.

❖ گام دوم: بیمقیاس نمودن ماتریس تصمیم‌گیری: در این گام بایستی ماتریس تصمیم‌گیری فازی را به یک ماتریس بی‌مقیاس شده فازی تبدیل نمائیم. برای به‌دست آوردن ماتریس، بایستی مراحل زیر طی شود:

• تعیین بهترین و بدترین مقدار برای هر معیار:

بهترین و بدترین هر یک از مقادیر در هر معیار شناسایی شده و به ترتیب و  $\tilde{f}_j^\circ$  نامیده می‌شود.

در صورتی که معیار  $z$  ام، معرف سود باشد و  $\tilde{f}_j^\circ$  از روابط زیر بدست می‌آید:

$$for j \in j^b \quad i = 1.2. \dots n \quad \tilde{f}_i^* = \max_i \tilde{f}_{ij} \quad (\text{رابطه ۱})$$

$$for j \in j^b \quad i = 1.2. \dots n \quad \tilde{f}_j^\circ = \min_i \tilde{f}_{ij} \quad (\text{رابطه ۲})$$

ولی در صورتی که معیار  $z$  ام، معرف هزینه باشد و  $\tilde{f}_i^\circ$  از روابط زیر به دست می‌آید:

$$for j \in j^c \quad i = 1.2. \dots n \quad \tilde{f}_i^* = \min_i \tilde{f}_{ij} \quad (\text{رابطه ۳})$$

$$for j \in j^c \quad i = 1.2. \dots n \quad \tilde{f}_j^\circ = \max_i \tilde{f}_{ij} \quad (\text{رابطه ۴})$$

• به دست آوردن مقادیر نرمالیزه شده

باشد، مقادیر نرمالیزه شده بدین صورت به دست می‌آید  $f_j^* = (l_j^\circ, m_j^\circ, r_j^\circ)$  :=

$$(l_j^*, m_j^*, r_j^*)$$

$$d_{ij} = (\tilde{f}_j^* \ominus \tilde{f}_{ij}) / (r_j^* - l_j^\circ) \quad (\text{رابطه ۵})$$

برای معیارهای معرف سود:

برای معیارهای معرف هزینه:  $(\tilde{r}_j^\circ - l_j^*) / (\tilde{f}_{ij} \ominus \tilde{f}_{j^*})$  (رابطه ۶)  
 جدول ۳ مقادیر نرمالیزه شده ماتریس ارزیابی را نشان می‌دهد.

جدول ۳: جدول بی‌مقیاس تصمیم‌گیری (نرمالیزه شده)

	C1
A1	(-0.467, 0, 0.467)
A2	(-0.467, 0.067, 0.533)
A3	(-0.467, 0.133, 0.6)
A4	(-0.2, 0.4, 0.867)
A5	(-0.133, 0.533, 1)

❖ گام سوم: محاسبه  $\tilde{S}_i$  و  $\tilde{R}_i$

اگر  $\tilde{S}_i = (S_j^l \cdot S_i^m \cdot S_i^r)$  و  $\tilde{R}_i = (R_j^l \cdot R_i^m \cdot R_i^r)$  باشد:

$$\tilde{S}_i = \sum_{j=1}^J (\tilde{w}_j \otimes \tilde{d}_{ij}) \quad (\text{رابطه ۷})$$

$$\tilde{R}_i = \max_j (\tilde{w}_j \otimes \tilde{d}_{ij}) \quad (\text{رابطه ۸})$$

❖ گام پنجم: محاسبه  $\tilde{Q}_i$

اگر  $\tilde{Q}_i = (Q_i^l \cdot Q_i^m \cdot Q_i^r)$  باشد:

$$\tilde{Q}_i = v \frac{(\tilde{s}_i \ominus \tilde{s}^*)}{s^{or} - s^{*l}} \oplus (1 - v) \frac{(\tilde{R}_i \ominus \tilde{R}^*)}{R^{or} - R^{*l}} \quad (\text{رابطه ۹})$$

که:

$$\tilde{s}^* = \min_i \tilde{s}_i \quad (\text{رابطه ۱۰})$$

$$\tilde{s}^{or} = \max_i s_i^r \quad (\text{رابطه ۱۱})$$

$$\tilde{R}^* = \min_i \tilde{R}_i \quad (\text{رابطه ۱۲})$$

$$\tilde{R}^{or} = \max_i R_i^r \quad (\text{رابطه ۱۳})$$

پارامتر  $V$  وزنی برای بیشینه مطلوبیت گروهی است که مقدار آن می‌تواند بین ۰ و ۱ باشد که در این تحقیق ۰.۵ در نظر گرفته شده است.

مقادیر فازی  $S$ ،  $R$  و  $Q$  با توجه به فرمول زیر قطعی می‌شوند:

اگر  $(\tilde{N})$  یک عدد فازی (است).

$$\text{Crisp}(\tilde{N}) = \frac{2m+1+r}{4} \quad (\text{رابطه ۱۴})$$

جدول ۴: مقادیر S، R و Q

	S	Sg	R	Rg	Q	Qg
A1	(-0.467,0,0.467)	0	(-0.467,0,0.467)	0	(-0.636,0,0.636)	0
A2	(-0.467,0.067,0.533)	0.05	(-0.467,0.067,0.533)	0.05	(-0.636,0.045,0.682)	0.034
A3	(-0.467,0.133,0.6)	0.1	(-0.467,0.133,0.6)	0.1	(-0.636,0.091,0.727)	0.068
A4	(-0.2,0.4,0.867)	0.367	(-0.2,0.4,0.867)	0.367	(-0.455,0.273,0.909)	0.25
A5	(-0.133,0.533,1)	0.483	(-0.133,0.533,1)	0.483	(-0.409,0.364,1)	0.33

❖ گام ششم: رتبه بندی نزولی R، S و Q گزینه‌ها

در این گام گزینه‌ها بر اساس مقادیر R، S و Q رتبه‌بندی می‌شوند. جدول ۵ رتبه‌بندی گزینه‌ها را نشان می‌دهد:

جدول ۵- رتبه گزینه‌ها بر اساس R، S و Q

		R	S	Q
مشارکت مردم	A1	1	1	1
همکاری دولت	A2	2	2	2
وجود سرمایه	A3	3	3	3
پیمانکاران با تجربه	A4	4	4	4
مدیریت و برنامه‌ریزی به هنگام	A5	5	5	5

❖ گام هفتم: تعیین جواب نهایی

در این مرحله با توجه به مقادیر R، S و Q مربوط به گزینه‌ها که به صورت نزولی مرتب شده‌اند (جدول ۵) تصمیم می‌گیریم. برای تصمیم‌گیری دو شرط بررسی و بر اساس این دو شرط، سه حالت به وجود می‌آید که بر اساس آن تصمیم گرفته می‌شود:

الف) شرط ۱: شرط مزیت قابل قبول

اگر  $A^{(1)}$ ،  $A^{(2)}$  و  $A^{(l)}$  به ترتیب اولین، دومین و بدترین گزینه بر اساس مقدار Q باشد و N بیانگر تعداد گزینه‌ها باشد، رابطه (15) برقرار باشد:

$$[Q(A^{(l)}) - Q(A^{(1)})] \geq 1/n - 1 \quad \text{رابطه (۱۵)}$$

ب) شرط ۲: شرط ثبات قابل قبول در تصمیم‌گیری

گزینه<sup>(1)</sup> A باید حداقل در یکی از گروه‌های R و S به عنوان رتبه برتر شناخته شود. حالت هایی که پیش می‌آید:

حالت اول : زمانی که شرط اول برقرار نباشد، مجموعه‌ای از گزینه‌ها به صورت رابطه ۱۶ به عنوان گزینه‌های برتر انتخاب می‌شوند:

$$\text{رابطه (۱۶)} \quad A^{(1)}, A^{(2)}, \dots, A^{(M)} = \text{گزینه های برتر}$$

بیشترین مقدار M با توجه به رابطه (۱۷) محاسبه می‌شود:

$$\text{رابطه (۱۷)} \quad Q(A^{(1)}) < 1/n-1$$

$$Q(A^{(M)})$$

حالت دوم : زمانی که تنها شرط دوم برقرار نباشد دو گزینه<sup>(1)</sup> A و<sup>(2)</sup> A به عنوان گزینه‌های برتر انتخاب می‌شوند.

حالت سوم : اگر هر دو شرط برقرار بود رتبه‌بندی براساس Q خواهد بود. (به صورت کاهشی: هر چه Q کمتر باشد آن گزینه بهتر است)

با توجه به آنچه گفته شد گزینه‌های نهایی با توجه به حالت اول تعیین می‌شود که عبارتند از:

جدول ۶-: رتبه بندی نهایی گزینه‌ها

گزینه‌ها	
A1	مشارکت مردم
A2	همکاری دولت
A3	وجود سرمایه
A4	پیمانکاران با تجربه
A5	مدیریت و برنامه‌ریزی به هنگام

مهمترین عامل در بهبود عملکرد مدیریت شهری در رابطه با بهسازی بافت قدیم منطقه یک نجف‌آباد: گزینه‌ها: انتخاب مدیران لایق و شایسته، اجرای طرح بهسازی و نوسازی، وجود سرمایه اجتماعی (مردم)، برنامه‌ریزی صحیح و طولانی مدت، وجود تسهیلات و امکانات کافی.

-رتبه‌بندی گزینه‌ها با استفاده از تکنیک ویکورفازی

نام پروژه: بافت قدیم منطقه یک نجف‌آباد

برای انجام ارزیابی گزینه‌ها در این تحقیق از عبارات کلامی استفاده گردیده است. عبارات کلامی و اعداد فازی متناظر با آن‌ها در جدول (۱) نشان داده شده است.

جدول ۱: اعداد فازی و عبارت کلامی در مدل ویکور(سوال ۲)

عبارت کلامی	عدد فازی
خیلی ضعیف	(1,1,3)
ضعیف	(1,3,5)
متوسط	(3,5,7)
خوب	(5,7,9)
خیلی خوب	(7,9,9)

ارزیابی گزینه‌ها براساس معیارها طبق اعداد فازی و عبارات جدول فوق، در جدول (۲) نشان داده شده است. اعداد مندرج در این جدول میانگین فازی نظرات خبرگان می‌باشد.

جدول ۲: امتیازات فازی ارزیابی گزینه‌ها (ماتریس تصمیم‌گیری)

	C1
نوع معیار	مثبت
A1	(4.6,6.6,8.2)
A2	(5,7,8.6)
A3	(6.6,8.6,9)
A4	(5.8,7.8,9)
A5	(4.2,6.2,8.2)
وزن معیار	(1,1,1)

در ادامه به یافته‌های مراحل تکنیکویکورفازی جهت رتبه‌بندی گزینه‌های مورد مطالعه می‌پردازیم.

❖ گام اول: تشکیل ماتریس تصمیم‌گیر یارزبابیگزینه‌ها: این ماتریسدر جدول (۲) نشان داده شده است.

❖ گام دوم: بیمقیاس نمودن ماتریس تصمیم‌گیری: در این گام بایستی ماتریس تصمیم‌گیری فازی را به یک ماتریس بی مقیاس شده فازی تبدیل نمائیم. برای بهدست آوردن ماتریس، بایستی مراحل زیر طی شود:

• تعیین بهترین و بدترین مقدار برای هر معیار:

بهترین و بدترین هر یک از مقادیر در هر معیار شناسایی شده و به ترتیب و  $\tilde{f}_j^{\circ}$  نامیده می‌شود.

در صورتی که معیار  $\lambda$ ام، معرف سود باشد و  $\tilde{f}_j^{\circ}$  از روابط زیر بدست می‌آید:

$$for j \in j^b \quad i = 1.2. \dots n \quad \tilde{f}_i^* = \max_i \tilde{f}_{ij} \quad (\text{رابطه ۱})$$

$$for j \in j^b \quad i = 1.2. \dots n \quad \tilde{f}_j^{\circ} = \min_i \tilde{f}_{ij} \quad (\text{رابطه ۲})$$

ولی در صورتی که معیار  $\lambda$ ام، معرف هزینه باشد و  $\tilde{f}_j^{\circ}$  از روابط زیر بهدست می‌آید:

$$\text{for } j \in j^c \quad i = 1.2. \dots n \quad \tilde{f}_j^* = \min_i \tilde{f}_{ij} \quad (\text{رابطه ۳})$$

$$\text{for } j \in j^c \quad i = 1.2. \dots n \quad \tilde{f}_j^\circ = \max_i \tilde{f}_{ij} \quad (\text{رابطه ۴})$$

• به دست آوردن مقادیر نرمالیزه شده

باشد، مقادیر نرمالیزه شده بدین صورت به دست می‌آید  $f_j^* = (l_j^\circ \cdot m_j^\circ \cdot r_j^\circ)$  اگر  $(l_j^* \cdot m_j^* \cdot r_j^*)$

$$\tilde{d}_{ij} = (\tilde{f}_j^* \ominus \tilde{f}_{ij}) / (r_j^* - l_j^\circ) \quad (\text{رابطه ۵})$$

$$\tilde{d}_{ij} = (\tilde{f}_{ij} \ominus \tilde{f}_j^\circ) / (r_j^\circ - l_j^*) \quad (\text{رابطه ۶})$$

جدول ۳ مقادیر نرمالیزه شده ماتریس ارزیابی را نشان می‌دهد.

جدول ۳: جدول بی‌مقیاس تصمیم‌گیری (نرمالیزه شده)

	C1
A1	(-0.333,0.417,0.917)
A2	(-0.417,0.333,0.833)
A3	(-0.5,0,0.5)
A4	(-0.5,0.167,0.667)
A5	(-0.333,0.5,1)

❖ گام سوم: محاسبه  $\tilde{S}_i$  و  $\tilde{R}_i$

اگر  $\tilde{S}_i = (S_i^l \cdot S_i^m \cdot S_i^r)$  و  $\tilde{R}_i = (R_i^l \cdot R_i^m \cdot R_i^r)$  باشد:

$$\tilde{S}_i = \sum_{j=1}^J (\tilde{w}_j \otimes \tilde{d}_{ij}) \quad (\text{رابطه ۷})$$

$$\tilde{R}_i = \max_j (\tilde{w}_j \otimes \tilde{d}_{ij}) \quad (\text{رابطه ۸})$$

❖ گام پنجم: محاسبه  $\tilde{Q}_i$

اگر  $\tilde{Q}_i = (Q_i^l \cdot Q_i^m \cdot Q_i^r)$  باشد:

$$\tilde{Q}_i = v \frac{(\tilde{s}_i \ominus \tilde{s}^*)}{s^{\circ r} - s^{\circ l}} \oplus (1 - v) \frac{(\tilde{R}_i \ominus \tilde{R}^*)}{R^{\circ r} - R^{\circ l}} \quad (\text{رابطه ۹})$$

که:

$$\tilde{s}^* = \min_i \tilde{s}_i \quad (\text{رابطه ۱۰})$$

$$\tilde{s}^{\circ r} = \max_i s_i^r \quad (\text{رابطه ۱۱})$$

$$\tilde{R}^* = \min_i \tilde{R}_i \quad (\text{رابطه ۱۲})$$

$$\tilde{R}^{\circ r} = \max_i R_i^r \quad (\text{رابطه ۱۳})$$



پارامتر  $V$  وزنی برای بیشینه مطلوبیت گروهی است که مقدار آن می‌تواند بین ۰ و ۱ باشد که در این تحقیق ۰.۵ در نظر گرفته شده است.

مقادیر فازی  $S$ ،  $R$  و  $Q$  با توجه به فرمول زیر قطعی می‌شوند:

اگر باشد.  $(\tilde{N})$  یک عدد فازی است.

$$\text{Crisp}(\tilde{N}) = \frac{2m+1+r}{4} \text{ (رابطه ۱۴)}$$

جدول ۴: مقادیر  $S$ ،  $R$  و  $Q$

	S	Sg	R	Rg	Q	Qg
A1	(-0.333,0.417,0.917)	0.354	(-0.333,0.417,0.917)	0.354	(-0.556,0.278,0.944)	0.236
A2	(-0.417,0.333,0.833)	0.271	(-0.417,0.333,0.833)	0.271	(-0.611,0.222,0.889)	0.181
A3	(-0.5,0,0.5)	0	(-0.5,0,0.5)	0	(-0.667,0,0.667)	0
A4	(-0.5,0.167,0.667)	0.125	(-0.5,0.167,0.667)	0.125	(-0.667,0.111,0.778)	0.083
A5	(-0.333,0.5,1)	0.417	(-0.333,0.5,1)	0.417	(-0.556,0.333,1)	0.278

❖ گام ششم: رتبه بندی نزولی  $R$ ،  $S$  و  $Q$  گزینه‌ها

در این گام گزینه‌ها بر اساس مقادیر  $R$ ،  $S$  و  $Q$  رتبه‌بندی می‌شوند. جدول ۵ رتبه‌بندی گزینه‌ها را نشان می‌دهد:

جدول ۵- رتبه گزینه‌ها بر اساس  $R$ ،  $S$  و  $Q$

	R	S	Q
A1	4	4	4
A2	3	3	3
A3	1	1	1
A4	2	2	2
A5	5	5	5

❖ گام هفتم: تعیین جواب نهایی

در این مرحله با توجه به مقادیر  $R$ ،  $S$  و  $Q$  مربوط به گزینه‌ها که به صورت نزولی مرتب شده‌اند (جدول ۵) تصمیم می‌گیریم. برای تصمیم‌گیری دو شرط بررسی و بر اساس این دو شرط، سه حالت به وجود می‌آید که بر اساس آن تصمیم گرفته می‌شود:

الف) شرط ۱: شرط مزیت قابل قبول

اگر  $A^{(1)}, A^{(2)}, A^{(l)}$  به ترتیب اولین، دومین و بدترین گزینه بر اساس مقدار  $Q$  باشد و  $n$  بیانگر تعداد گزینه‌ها باشد، رابطه (۱۵) برقرار باشد:

$$[Q(A^{(2)}) - Q(A^{(1)})] / [Q(A^{(l)}) - Q(A^{(1)})] \geq 1/n - 1 \quad \text{رابطه (۱۵)}$$

ب) شرط ۲: شرط ثبات قابل قبول در تصمیم‌گیری

گزینه  $A^{(1)}$  باید حداقل در یکی از گروه‌های  $R$  و  $S$  به عنوان رتبه برتر شناخته شود.

حالت‌هایی که پیش می‌آید:

حالت اول: زمانی که شرط اول برقرار نباشد، مجموعه‌ای از گزینه‌ها به صورت رابطه ۱۶ به عنوان گزینه‌های برتر انتخاب می‌شوند:

$$\text{رابطه (۱۶)} \quad A^{(1)}, A^{(2)}, A^{(M)}, \dots, r = \text{گزینه‌های برتر}$$

بیشترین مقدار  $M$  با توجه به رابطه (۱۷) محاسبه می‌شود:

$$Q(A^{(1)}) - 1/n - 1 \quad \text{رابطه (۱۷)}$$

$$Q(A^{(M)})$$

حالت دوم: زمانی که تنها شرط دوم برقرار نباشد دو گزینه  $A^{(1)}$  و  $A^{(2)}$  به عنوان گزینه‌های برتر انتخاب می‌شوند.

حالت سوم: اگر هر دو شرط برقرار بود رتبه‌بندی براساس  $Q$  خواهد بود. (به صورت کاهشی: هر چه  $Q$  کمتر باشد آن گزینه بهتر است)

با توجه به آنچه گفته شد گزینه‌های نهایی با توجه به حالت سوم تعیین می‌شود که عبارتند از:

جدول ۶: رتبه بندی نهایی گزینه‌ها

رتبه ها	گزینه ها
۱- وجود سرمایه اجتماعی (مردم)	A3
۲- اجرای طرح بهسازی و نوسازی	A4
۳- انتخاب مدیران لایق و شایسته	A2
۴- برنامه‌ریزی صحیح و طولانی مدت	A1
۵- وجود تسهیلات و امکانات کافی	A5

## ۵- جمع بندی و نتیجه گیری

بافت‌های قدیم و فرسوده شهری به ویژه در محدوده مرکزی و اطراف آن که زمانی بر اساس وضعیت اقتصادی- اجتماعی و بر پایه الگوهای توسعه شهری شکل گرفته اند، اکنون با توجه به کهنه و فرسوده شدن و پایین بودن وضعیت اقتصادی اکثر ساکنان، نیاز شدید به تدوین راهبردهای بهسازی و نوسازی با تأکید بر مشارکت مردم و کمک دولت دارند. ضروری است که جهت بهبود وضعیت کالبدی در چنین بافت‌هایی، مسایل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و جزو آن، ساکنان مورد بررسی و تحلیل قرار گیرد و از نگرش‌های تک بعدی و صرفاً کالبدی اجتناب شود. شهر قدیم، میراث شهری گذشته هاست. این میراث کهن مفاهیم بنیادی شهر و معماری را برخاسته از بطنی اجتماعی با توجه به عوامل محیطی محفوظ نگاه داشته است. رویکرد تاریخی به شهرسازی قصد تاریخ نگاری ندارد بلکه واکاوی این مفاهیم به منظور تحقق ارتباطی درون زا میان بخش‌های قدیم و جدید شهر راجستجو می‌کند. این رویکرد با قیاسی منطقی تحولات تاریخ حرکت شهر را برای شناخت فرصت‌ها و تهدیدهای موجود بررسی می‌کند و روشی برای اصلاح و تغییر آن‌ها با استفاده از ظرفیت‌های پنهان و آشکار موجود در شهر ارائه می‌نماید. از دلایل مهم شناخت ساختار فضایی شهر در بستر تاریخی، احیا و باززنده سازی بافت قدیم شهر است؛ زیرا در اغلب شهرها ساختار و شالوده اصلی بر استخوان بندی بخش قدیم آن متکی است. در راستای تداوم بخشی به حیات تاریخی شهر، رشد مجدد شهر باید از درون آن صورت پذیرد. رشد شهر از درون بدون توجه به بافت کهن و شناخت درستی از ساختار فضایی آن در بستر اجتماعی شهرامکان پذیر نخواهد بود. شکل و کالبد شهر باید بتواند محیط اجتماعی سالم، فعال، با معنی و متکی بر میراث‌های فرهنگی گذشته به وجود آورد تا بالاترین هدف شهر را که ایجاد محیطی انسانی و واجد ارزش‌های والاست، تحقق بخشد. یکی از علل اصلی مشکلات بافت قدیم در اکثر نقاط دنیا عدم انطباق بافت‌های قدیم با نیازهای امروزی می‌باشد. خصوصاً از نظر کالبدی، این بافت‌ها به دلیل فرسودگی و تنگی معابر، امکان دست‌یابی به خدمات و تسهیلات جدید را ندارند. بافت کهن منطفه یک نجف‌آباد، با وجود استقرار بازار و فعالیت‌های تجاری، هویت تاریخی و فرهنگی، جاذبه‌های توریستی بناهای منحصر به فرد درون بافت محدودده ای با پتانسیل بالا برای جذب ساکنان به این نواحی است می‌تواند فرصت‌هایی برای جلب دوباره ساکنان بومی ایجاد کند که به بافت تعلق خاطر دیرینه داشته و توانایی نوسازی و بهسازی را دارند. حفاظت از بافت ارگانیک و محله بندی تاریخی، حفظ سیما و منظری شهری و انطباق با نیازهای زندگی امروزی با حفظ هویت تاریخی، راهکارهایی است که با وجود مدیریت کارآمد شهری امکان تحقق پذیری طرح‌های باززنده سازی و احیای بافت‌های تاریخی را افزایش می‌دهد.

باتوجه به بررسی‌های انجام شده در این پژوهش و با توجه به رویکرد محله محوری علاوه بر تحلیل کیفیت اجتماعی- اقتصادی ساکنین مقیم بافت قدیم به تحلیل وضعیت بافت قدیم شهری و اولویت بهسازی و نوسازی با توجه به فرسودگی بافت پرداخته شده است. روش تحقیق در این پژوهش از نوع

تحلیلی- توصیفی بوده و گردآوری اطلاعات به صورت میدانی و کتابخانه‌ای انجام گرفته است، برای آشنایی با مشکلات موجود در محله و چگونگی کیفیت محیط و زندگی اجتماعی ساکنین، پس از شناخت و معرفی معیارها و زیر معیارهای مربوط به آن پرسشنامه‌ای با حجم نمونه‌ای ۳۸۰ عدد تنظیم و مورد بررسی قرار گرفته که تجزیه و تحلیل داده‌های حاصل از پرسشنامه با استفاده از نرم‌افزار SPSS و روش‌های آماری همچون آزمون اسپیرمن به منظور دستیابی به زیرمعیارهایی که بیشترین تأثیر را ارتقاء کیفیت اجتماعی- اقتصادی در راستای بهسازی و نوسازی با مشارکت مردمی داشته، استفاده شده است. نتایج حاصل از این پژوهش حاکی از آن است که از دید ساکنان منطقه یک نجف‌آباد، محله‌ها و منطقه نیاز به بهسازی و نوسازی با مشارکت مردمی دارد. همچنین در بین زیر معیارهای مورد بررسی تسهیل مداخله در بافت به دلیل وجود درصد بالای ساختمان‌های ۱ و ۲ طبقه (۰/۳۶۴)، پاکیزگی منطقه و بافت و همکاری بالای مردم و شهرداری در زمینه جمع‌آوری زباله (۰/۳۵۲)، پایین بودن اجاره بها (۰/۳۱۲) از مهمترین نقاط قوت و ایجاد تقویت شبکه دسترسی و اصلاح معابر قدیمی بافت (۰/۲۸۸)، ایجاد و توسعه صنعت گردشگری (۰/۲۷۶)، وجود محور ارتباطی با دیگر شهرها و امکان توسعه و پیشرفت بافت در این منطقه (۰/۲۷۲) از مهمترین فرصتها به شمار می‌آید. همچنین در بین زیر معیارهای مورد بررسی ۵ ویژگی چگونگی فضاها و بناهای موجود، امنیت، حس تعلق به محله، امکانات تفریحی و رفاهی و وجود فضای باز و سبز در محله مهمترین عوامل مؤثر در ارتقاء کیفیت محیط و جلب مشارکت مردمی می‌باشند. در نهایت با استفاده از تحلیل راهبردی سوات راهبردهایی در جهت ارتقاء کیفیت محیط پیشنهاد شده است و در ادامه با استفاده از روش وایکور به دو سؤال اصلی در پایان‌نامه پاسخ داده شده است. با توجه به اینکه تحقیقات و پژوهش‌های زیادی در جهان و ایران در خصوص بافت‌های فرسوده شهری، محله محوری، مشارکت و سرمایه اجتماعی صورت گرفته است، در پژوهش پیش رو با توجه به اینکه در شهر نجف‌آباد تحقیق و مطالعه گسترده‌ای در خصوص مشارکت و محله محوری و به عبارتی دیگر سرمایه اجتماعی، تعلق مکانی و مشارکت صورت نگرفته است. قصد داریم به بررسی میزان مشارکت مردمان ساکن منطقه یک نجف‌آباد در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر بپردازیم. و به تجزیه و تحلیل عوامل مختلفی که در فرسودگی شهر نقش ایفا می‌کنند بپردازیم. با توجه به موضوع پژوهش که محله محوری می‌باشد نوع مداخله پیشنهادی در بافت قدیم شهر نجف‌آباد مردم‌گرایانه است که متأثر از نظریه‌های شهرسازی مشارکتی دهه‌های اخیر قرن بیستم است و هدف آن، بالا بردن میزان مشارکت مردم در تغییرات سازمان فضایی شهر است. مداخله مردم‌گرایانه، مخاطبان اصلی هر مداخله‌ای را مردم و ساکنان محدوده‌های مورد عمل می‌داند. بنابراین قبل از هر گونه مداخله‌ای، باید به نظرهای مردم توجه داشت و پس از بررسی آن‌ها، مداخله در بافت با همکاری مردم صورت پذیرد مداخله بیش از همه به برنامه‌ریزی می‌انديشد، به طوری که در آن مردم نقش اساسی را در سازماندهی شهری بازی می‌کنند. لذا در این پژوهش با رویکرد محله محوری و تأکید بر مشارکت مردمی به ارتقاء محله پرداخته می‌

شود. در پایان پیشنهادهای جهت ارتقاء کیفیت محله در قالب زمانی کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت ارائه می‌گردد:

#### کوتاه مدت

- ایجاد پایگاهی محلی برای اطلاع‌رسانی دائمی به ساکنین و رسیدگی به نیازهای ساکنان و انتقال آنها به مسئولان.
- ایجاد صندوق‌های محلی خرده وام و پس انداز مسکن و اشتغال با مشارکت و سرمایه اولیه خود مردم ضمن بهره‌گیری از منابع دولتی، عمومی و خصوصی.
- به‌کارگیری نیروهای محلی در اجرای طرح‌های پیشنهادی برای محله برای ایجاد اشتغال در محله یا توانمندسازی اقتصادی.

#### میان مدت

- اطلاع‌رسانی صحیح شوراها از مسائل و مشکلات محل به طرق مختلف، چراکه شوراهای توانمند با انتقال مشکلات محله به افکار عمومی، اعتماد مردم را جلب نموده و در نهایت شاهد مشارکت مردم در زمینه‌های مختلف باشیم.
- واگذاری وظایف به همراه اعتبارات عمرانی به شوراهای محلی که مهمترین تأثیر این تفویض اختیار، ایجاد رقابت سالم میان محلات و افزایش سطح کیفی خدمات می‌باشد.
- مشارکت مالکان کم‌توان باروهای مختلف: تعاونی، وام، سهامدار کردن؛ تقویت روحیه تعاون.
- مشارکت در تأمین نیروی انسانی؛ از اینجمله که بتوان از نیروهای بیکار و جویای کار در محل برای اجرای پروژه‌های ساماندهی محله کمک گرفت.

#### بلند مدت

- بسترسازی برای جلب مشارکت سرمایه‌های کلان داخلی و خارجی و استفاده از تکنولوژی مدرن در نوسازی.
  - تدوین قوانین و مقررات و حمایت‌های قانونی از مشارکت مردمی.
- راهبری مدیریت نوسازی از طریق ایجاد هماهنگی بین گروه‌های ذی‌نفع.

منابع:

۱. افروغ، عماد (۱۳۷۷) **فضا و نابرابری اجتماعی، جدای گزینی فضایی و تمرکز فقر در محله های تهران**، پایان نامه دکتری دانشگاه تربیت مدرس تهران .
۲. امیری، مجتبی؛ نشاط، اکبر و نیکنایی، مجید (۱۳۹۵). بررسی نقش مشارکت شهروندان در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده با رویکرد مدیریت شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهرداری تهران)، **فصلنامه علمی - پژوهشی پژوهش های جغرافیایی انسانی**. دوره ۴۸، شماره ۳، صص ۵۳۹-۵۲۳.
۳. باغبانی، مریم و محمدگنجی، مهتاب (۱۳۸۴) مشارکت مردم در ساماندهی محیط کالبدی، گامی بسوی پایداری محیطی، **اولین همایش ملی معماری مرمت و شهرسازی**. دانشگاه شهید بهشتی، تهران
۴. حاجی پور، خلیل (۱۳۸۵) برنامه ریزی محله مبنا رهیافتی کارآمد در ایجاد مدیریت شهری پایدار، **نشریه هنر های زیبا**، شماره ۲۶: ۴۶-۳۷.
۵. حبیبی، کیومرث و پورا احمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶) **بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری**، انتشارات دانشگاه کردستان.
۶. حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۱) اصطلاحات و واژه شناسی مرمت، **فصلنامه هفت شهر**، شماره ۱۲ و ۱۳: ۸۱.
۷. حسینی خواه، حسین، تقوایی، مسعود، علیزاده اصل، جبار (۱۳۹۴) استراتژی توسعه شهری با تأکید بر توانمند سازی محلات شهری مطالعه موردی: محله اکبرآباد یزد، **مجله آمایش جغرافیایی فضا**، دوره ۵، شماره ۱۵: ۱۴۸-۱۲۹.
۸. خادم الحسینی، احمد؛ قدر جانی، راضیه و زاهدی یگانه، امیر (۱۳۹۱) اداره مردمی شهری و مشارکت شهروندان در مدیریت شهری ( مطالعه موردی منطقه ۵ شهرداری اصفهان )، **فصلنامه جغرافیایی آمایش محیط**، سال پنجم، شماره ۱۷: ۱۶۹-۱۵۵.
۹. خوشقدم، فرزانه و رزاقی اصل، سینا (۱۳۹۵) ارائه راهبرد های ارتقاء کیفیت محیطی در نوسازی بافت فرسوده فرحزاد با استفاده از روش تحلیل استراتژیک -سلسله مراتبی، **فصلنامه علمی - پژوهشی پژوهش و برنامه ریزی شهری**، شماره ۲۷: ۵۸-۳۷.
۱۰. شفیعی دستجردی، مسعود و صادقی، نگین (۱۳۹۶) بررسی تحقق پذیری طرح های بازآفرینی بافت فرسوده شهری به روش تلفیقی تحلیل شبکه ای - کارت امتیازی متوازن (نمونه موردی: بافت فرسوده زینیه اصفهان). **فصلنامه باغ نظر** ۱۴ (۴۶): ۱۴-۵.
۱۱. طهماسبی زاد، فرزاد (۱۳۹۰) **نقش محله محوری در ارتقاء سطح کیفیت زندگی شهری**، (مطالعه موردی منطقه ۹ شهر اصفهان)، پایان نامه کارشناسی رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد .
۱۲. عندلیب علیرضا (۱۳۸۵) **نوسازی بافت‌های فرسوده حکتی نو در شهر تهران**: انتشارات سازمان
۱۳. لینچ، کوین، (۱۳۷۴) **تئوری شکل شهر**، ترجمه حسین بحرینی، تهران، دانشگاه تهران.

۱۴. محمدی، جمال؛ زنگانه، مهدی و عبدلی اصغر (۱۳۸۹) سنجش شاخص کیفیت زندگی از نظر شهروندان شهرمشهد، **فصلنامه مدیریت شهری**. ۲(۳): ۱۰۵-۱۲۵.
۱۵. مختاری ملک‌آبادی، رضا؛ ابراهیمی، مهدی و کرمی، آمنه (۱۳۹۴). تدوین استراتژی‌های راهبردی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر جهرم با استفاده از مدل SWOT، **فصلنامه آمایش محیط**، دوره ۸، شماره ۲۹، صص ۲۰۰-۱۷۷.

16. Bertolini, I. (2010) Sustainable urban mobility, an evolutionary approach, **European Spatial Research Policy** 1: 109–126 .
17. Christenson, J. A & Robinson, Jr (1980) Community Development in America, **Journal of Rural Geography**, 45 (4): 749-751.
18. Carmon, M. (2008) **Public Space: The Management Dimension**, London: Taylor & Francis eLibrary.
19. Childers Daniel L; Cadenasso Mary L; Grove, J. Morgan; Marshall, V; McGrath, B and Pickett, Steward T. A. (2015) An Ecology for Cities: A Transformational Nexus of Design and Ecology to Advance Climate Change Resilience and Urban Sustainability, **Journal of Sustainability**, 7(4): 3774-3791.
20. Leonard, K.I. (2012). "**Changing Places: The Advantages of Multi-sited Ethnography**". In Hyderabad, Mark-Anthony. Multi-sited Ethnography.
21. VanKamp, I; Leidelmeijer, K; Marsman, G & de Hollander, A (2003) Urban environmental quality and human well-being Towards a conceptual framework and demarcation of concepts; a literature study. **Landscape and Urban Planning** 65: 5–18.