

اولویت‌سنجی محله‌های شهری از منظر بافت کالبدی مسکن جهت بازآفرینی شهری (مطالعه پژوهی: شهر گرگان)

دکتر خدارحم بزی^۱

ابراهیم معماری^۲

یاسین صیادسالار^۳

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۰۹/۱۸

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۰۳/۱۲

چکیده

بخش‌های قدیمی شهرها، روزگاری مهم‌ترین و بهترین محله‌های مسکونی شهرها بوده‌اند و اکنون نیز صدها عنصر با ارزش شهری در آنها وجود دارد. یکی از راهکارهای مناسب در سنجش و شناسایی، به کارگیری روش‌های تصمیم‌گیری در تبیین فرسودگی بافت شهری و اولویت‌بندی آنها جهت بازآفرینی است. مسئله پژوهش حاضر چالش وجود بافت‌های فرسوده در محلات گرگان و اولویت‌بندی سامان‌دهی آنهاست. وسعت این بخش از بافت شهر حدود ۱۵۰ هکتار معادل ۵ درصد از مساحت قانونی شهر محاسبه شده است. پژوهش حاضر به‌لحاظ هدف کاربردی و از لحاظ روش‌شناسی توصیفی-تحلیلی است. جمع‌آوری داده‌ها و اطلاعات مورد نیاز به‌صورت اسنادی و کتابخانه‌ای و با استفاده از داده‌های بلوک آماری سرشماری سال ۱۳۹۰ انجام گرفته است. در این تحقیق محلات تاریخی و فرسوده شهر گرگان با استفاده از تکنیک‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره ترکیبی (WASPAS) اولویت‌بندی شده است. برای وزن‌دهی به شاخص‌ها و بررسی میزان اثرگذاری هر شاخص از روش آنتروپی شانون بهره گرفته شده است. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که محلات آلوچه‌باغ و شیرکش با امتیاز ۰/۴۰۹۰ در رتبه اول و دارای شرایط مناسب هستند، محله شاهزاده قاسم با امتیاز ۰/۳۳۲۸، محله باغپلنگ با امتیاز ۰/۲۹۱۶، محله سرخواجه با امتیاز ۰/۲۷۴۶، محله میخچه‌گران با امتیاز ۰/۲۳۴۲ به ترتیب در رتبه‌های دوم تا پنجم قرار دارند که از لحاظ شرایط و شاخص‌های مسکن شهری در شرایط مطلوب و مناسبی قرار دارند. محله سرپیر و دباغان با امتیاز ۰/۲۳۲۲، محله میدان عباسعلی با امتیاز ۰/۲۲۱۴، محله میرکریم و نهن با امتیاز ۰/۲۰۵۴، محله نعلبندان و پاسرو با امتیاز ۰/۱۹۹۶، محله دربنو و دوشنبه‌ای با امتیاز ۰/۱۷۱۶، محله سبزه‌مشهد، سرچشمه و چهارشنبه‌ای با امتیاز ۰/۱۶۶۸ در رتبه‌های ششم تا یازدهم قرار دارند که این نتایج نشان‌دهنده وضع نابسامان و نامناسب این محلات از لحاظ شاخص‌های مسکن است که نگاه ویژه مسئولان و مدیران شهری را می‌طلبد.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، سامان‌دهی، تکنیک ترکیبی waspas، بازآفرینی شهری، شهر گرگان.

kh.bazi@gu.ac.ir

^۱ دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه گلستان

^۲ دانشجوی کارشناسی ارشد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه گلستان

^۳ دانشجوی کارشناسی ارشد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه فردوسی مشهد

۱. مقدمه

از مهم‌ترین پیامدهای روند شهرنشینی در کنار عدم تأمین زیرساخت‌های مناسب شهری برای ساکنین و مهاجرین شهرها، به وجود آمدن بافت‌های نامنظم و فرسوده پیرامون شهری و درون‌شهری است که معضلات متعدد اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی را به دنبال خواهد داشت. این مسئله در کنار تبدیل شدن زمین به یک منبع کمیاب اجتماعی، در دهه‌های اخیر باعث شده استفاده بهینه از بافت‌های فرسوده که یکی از منابع اصلی تأمین زمین درون‌شهری است، اهمیت ویژه‌ای بیابد (Peerapun, 2012: 417). بخش‌های قدیمی شهرها، روزگاری مهم‌ترین و بهترین محله‌های مسکونی شهرها بوده‌اند و اکنون نیز صدها عنصر با ارزش شهری در آنها وجود دارد (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۱۱۱).

بافت‌های فرسوده شهری بافت‌هایی هستند که از روند توسعه شهری عقب افتاده‌اند و نوسازی آنها خارج از توان نیروهای بازار و ساکنان این بافت‌هاست. از این رو ضرورت دارد که دولت، مدیریت شهری، به‌ویژه شهرداری، در رفع معضلات این بافت‌ها و تأمین حداقل سرانه‌های رفاهی اقدام کنند (بدری، ۱۳۸۵: ۲۶). مفهوم دقیق و صحیح «بافت‌های فرسوده» نه تنها در افکار عمومی، بلکه نزد متخصصان امر نیز مصداق جامع و مانعی ندارد و برداشت‌های متفاوت و بعضاً متعارض از این واژه، سوء تفاهم‌هایی را برانگیخته است (طالب: ۱۳۸۰: ۱۰۲). اما در مجموع می‌توان گفت که بافت‌های فرسوده شهری که گاه با عنوان «بافت‌های مسئله‌دار» نیز از آنها یاد می‌شود، بافت‌هایی هستند که کاهش ارزش‌های محیط زیست در آنها مشهود است و این خود نزول ارزش‌های سکونتی را فراهم آورده است. در نتیجه، نوسازی در بافت متوقف و میل به مهاجرت در بین ساکنان افزایش خواهد یافت. این بافت‌ها به لحاظ ویژگی‌های کالبدی یا انسانی، به‌طور قابل توجهی با کلیت بافت متفاوت و از درجه نازل‌تری برخوردارند (پورجعفر: ۱۳۸۸: ۱۰۰).

به دنبال تحولات انقلاب صنعتی در زمینه‌های تکنولوژی، اقتصادی- اجتماعی و پیامدهای ناشی از هجوم و تمرکز جمعیت‌ها و فعالیت‌ها به بخش مرکزی شهرها، این بافت‌ها دچار افت فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی شده‌اند (مؤمنی و همکاران، ۱۳۹۱، ۲۴). این فرایند باعث شد که با گذشت زمان، بافت‌های قدیمی و مرکزی شهرها پویایی خود را از دست داده و محله‌های خوب شهری به محله‌های پست و مسئله‌دار تبدیل شوند و دچار عدم تعادل گشته و قادر به پاسخگویی نیازهای جدید جوامع شهری نباشند (لطفی و همکاران، ۱۳۸۹، ۱۹۴). بخش‌های قدیمی شهرها، روزگاری مهم‌ترین و بهترین محله‌های مسکونی شهرها بوده‌اند و اکنون نیز صدها عنصر با ارزش شهری در آنها وجود دارند. بخش مرکزی شهرها به علت داشتن موقعیت، تسهیلات، امکانات و دسترسی مناسب به سایر بخش‌های شهری، مهم‌ترین محل برای ارائه خدمات متنوع به شهروندان به شمار می‌رود (Naciye and etal, 2004: 124). در همین رابطه در حال حاضر نوسازی بافت فرسوده یکی از دغدغه‌های اصلی مدیریت شهری در کشور ما محسوب می‌شود. بافت‌های قدیمی که در طول زمان،

به‌صورت ارگانیک در پیوند با منابع و محیط طبیعی، اجتماعی و اقتصادی خود و با مشارکت مردم شکل گرفته و تغییر پذیرفته‌اند، اکنون نیز برای برقراری و انطباق نیازمندی‌های امروز و فردای آن بافت، حضور و مشارکت همان مردم جزء لاینفک سامان‌دهی و نوسازی محسوب می‌شود (شرکت مادر تخصصی عمران و به‌سازی شهری ایران، ۱۳۸۹). یکی از راهکارهای مناسب در سنجش و شناسایی، به‌کارگیری روش‌های تصمیم‌گیری در فرسودگی بافت شهری و اولویت‌بندی آنهاست (Dinik an etal,2008:31) برنامه‌ریزی و اجرای برنامه‌ها و طرح‌ها در بافت شهری به چند عامل بستگی دارد: شناسایی وضعیت موجود بافت شهری، تجزیه و تحلیل موضوع و وضعیت موجود بر اساس طرح و نوع نگرش و تصمیم‌گیری. بنابراین، تصمیم‌گیری صحیح و منطقی با نوع نگرش و چگونگی اجرای آن در بافت شهری مستلزم شناخت و تحلیل است. در تحلیل مبتنی بر شناسایی، برای افزایش دقت و صحت به تلفیقی کیفی- کمی در نگاه به بافت نیاز است. به عبارتی، تبدیل عوامل کیفی به معیارهای کمی در طبقه‌بندی و روش‌های کمی و تبدیل روش‌های کیفی به کمی در شناسایی و سامان‌دهی بافت شهری و کاهش هزینه و زمان مؤثر خواهد بود (نادری و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۵۴). در ادبیات علمی اخیر دنیا واژه بازآفرینی شهری به‌عنوان یک واژه عام که مفاهیم دیگری نظیر به‌سازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روان‌بخشی را در برمی‌گیرد، به کار می‌رود. بازآفرینی شهری فرایندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می‌شود. در این اقدام فضای شهری جدیدی حادث می‌شوند که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارند (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۵). بافت تاریخی شهر ایرانی- اسلامی با ارزش کالبدی و فرهنگی نهفته در خود، از هویت شهری بالایی برخوردار است، در نتیجه، حفظ بافت‌های تاریخی شهرها به‌عنوان هویتی ضروری برای ادامه حیات شهرها لازم است. در تعریف شهر اسلامی می‌توان گفت؛ شهر اسلامی شهری است سرشار از روحیه برادری و برابری و هر آنچه امکان زیستن سالم و دستیابی به حیات طیبه را برای بشر فراهم می‌کند (بمانیان و محمودی‌نژاد، ۱۳۸۷: ۲۱۸). به عبارت دیگر، شهر اسلامی ماهیتی است بالقوه که می‌تواند در هر زمان و مکانی با توجه به فناوری، مصالح، دانش، هنر و فرهنگ بومی تفسیر و تجلی خاص خویش را داشته باشد (نقی‌زاده، ۱۳۸۵: ۸۱). محدوده مورد نظر در تحقیق حاضر، بافت فرسوده بخش مرکزی شهر گرگان است که مهم‌ترین نقش را در پویایی اقتصاد شهر و به‌ویژه بازار در این قسمت از شهر دارد. ولی علی‌رغم پویایی اقتصادی این بخش از شهر محلات مسکونی و مراکز تجاری روزبه‌روز در حال فرسودگی و زوال هستند. مسئله اصلی تحقیق این است که اولویت‌بندی محلات جهت بازآفرینی بافت فرسوده محدوده مورد مطالعه در جهت ارتقای سطح توسعه شهری پایدار کدام‌اند. ارزش علمی پژوهش در حل مسائل و مشکلات ذکرشده و همچنین ارائه راهکارهای پیشنهادی در این زمینه است که اهمیت و ضرورت تحقیق را نشان می‌دهد.

۲. ادبیات موضوع

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، برخورداری نامناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیرند و ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی دارند (محمدی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۰۶). هم‌چنین به بافتی از شهر اطلاق می‌شود که ارزش‌های شهروندی آن کاهش یافته است و ساکنان آن از شرایط زندگی در محل خود رضایت خاطر ندارند و نیازهای اساسی آن‌ها برآورده نمی‌شود. بر اساس مصوبه عالی معماری و شهرسازی، بافت شهری و به تبع آن بافت آسیب‌پذیر، بافتی است که حداقل یکی از شرایط سه‌گانه زیر را داشته باشد: الف- ناپایداری: بافتی که دارای حداقل ۵۰ درصد بناهای فرسوده، نامناسب به لحاظ زیستی و سکونتی یا آسیب‌پذیر باشد. به عبارت دیگر، بافتی است که حداقل ۵۰ درصد بناهای آن غیرمقاوم بوده که دلیل آن فقدان سیستم سازه‌ای مناسب و عدم رعایت موازین فنی است؛ ب- ریزدانی: بافتی که حداقل ۵۰ درصد املاک آن مساحتی کمتر از ۲۰۰ متر مربع را داشته باشند. ج- نفوذناپذیری: بافتی که حداقل ۵۰ درصد عرض معابر آن (قبل از اصلاح) بن‌بست و یا با عرضی کمتر از ۶ متر باشد یا ضریب نفوذپذیری آن کمتر از ۳۰ درصد باشد. بافت شهری زمانی فرسوده می‌شود که از خدمات‌رسانی متناسب با شرایط زمانی ناتوان باشد؛ بنابراین در مقوله فرسودگی بافت، ناکارآمدی و کاهش کارایی بافت نسبت به میانگین بافت‌های شهری بررسی می‌شود. فرسودگی در بافت و عناصر درونی آن یا به سبب نبود خدمات یا به علت نبود برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری بافت به وجود می‌آید. فرسودگی موجب از بین رفتن منزلت اولیه بافت در میان شهروندان می‌شود و در شکل‌های گوناگون، از جمله کاهش یا فقدان شرایط زیست‌پذیری و ایمنی، نابه‌سامانی کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیساتی در بافت مشاهده می‌شود (نادری و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۶۱).

گام‌های نخستین درخصوص احیای بافت قدیم شهرها را باید در اروپای غربی، به‌ویژه در کشورهای فرانسه و انگلیس، به دلیل آغاز انقلاب صنعتی در آنها (دوره ۱۸۳۰-۱۷۶۰) و گسترش شهرنشینی پس از آن جست‌وجو کرد که به سابقه زیاد شهرها در این‌گونه کشورها، نسبت به کشورهای دیگر منجر شد (رهنما، ۱۳۸۷: ۱۸۰). در واقع جنبش احیای مراکز شهری بیش از ۱۵۰ سال در این کشورها سابقه دارد. این جنبش با فعالیت بارون، جی، هوسمان، شهردار وقت پاریس، برای نوسازی مرکز این شهر در دهه ۱۸۵۰ آغاز شد و با طرح لوکوربوزیه (۱۸۸۷-۱۹۶۵) با عنوان شهر درخشان در دهه ۱۹۲۰ که خواهان فدا کردن بخش قدیمی پاریس با روش جایگزینی بناهای عظیم بود، اجرا و وارد مرحله‌ای جدیدی شد (پرویزیان و همکاران، ۱۳۹۶: ۲۵). فرسودگی بافت‌های شهری امروزه به‌عنوان عاملی برای جلوگیری از تحقق روش‌های مدرن مدیریت شهری در شهرسازی به حساب می‌آید. این امر منجر به عدم پیشرفت و توسعه شهر می‌شود. هزینه‌بر بودن طرح‌های توسعه شهری و کمبود منابع مالی دولت در کنار عدم تأمین زیرساخت‌های مناسب، شهروندان را با

مشکلات روحی و روانی در درازمدت مواجه می‌کند که درنهایت باعث پایین آمدن بازده اقتصادی شهر می‌شود (تیموری و همکاران، ۱۳۸۹: ۱۱۸). در ایران بر اساس آمار منتشرشده از سوی وزارت راه و شهرسازی، در مجموع حدود ۷۲ هزار هکتار بافت فرسوده در ۴۹۸ شهر کشور وجود دارد. در دهه ۱۹۹۰، مرمت شهری با نگرش بازآفرینی در دستور کار قرار گرفت. نوعی رویکرد مداخله‌ای که با نگاه به گذشته و بدون پاک‌سازی هویت‌های تاریخی دوره‌های مختلف، به خلق هویتی جدید متناسب با شرایط زندگی مردمان حاضر می‌انديشد (حاجی‌پور، ۱۳۸۶: ۱۸). به این ترتیب سیاست بازآفرینی شهری در کشورهای غربی شکل گرفت و در دهه ۹۰ سیاست جدیدی تحت عنوان چالش شهرها به وجود آمد. به‌گونه‌ای که اقدامات نوسازی با گرایش صرف کالبدی مورد انتقاد دولت‌های محلی قرار گرفت. بر این اساس از دولت‌های محلی خواسته شد تا با مشارکت بخش خصوصی، بخش دولتی و داوطلبان، پیشنهادهایی برای انجام پروژه‌های بازآفرینی در ناحیه خود به دولت مرکزی ارائه دهند (کلانتری، ۱۳۸۴: ۷۵).

جدول شماره ۱- سیر تکاملی بازآفرینی شهری

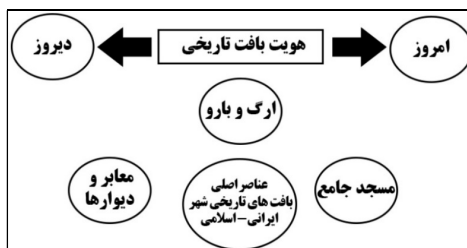
نوع سیاست هر دوره	دهه ۱۹۵۰ بازسازی	دهه ۱۹۶۰ باززنده‌سازی	دهه ۱۹۷۰ نوسازی	دهه ۱۹۸۰ وسعه مجدد	دهه ۱۹۹۰ بازآفرینی
راهبرد اصلی و جهت‌گیری	بازسازی و گسترش مناطق قدیمی‌تر شهرها و شهرک‌ها اغلب بر اساس یک طرح جامع، رشد حومه نشینی	تداوم راهبردهای دهه ۱۹۵۰، رشد حومه‌ای و حاشیه‌ای؛ برخی تلاش‌های اولیه در توانمندسازی	تمرکز برروی نوسازی در جای اولیه خود و طرح‌های واحد همسایگی؛ کماکان توسعه در حاشیه شهر	طرح‌های متعدد بزرگ برای توسعه و توسعه مجدد پروژه‌های کلان‌مقیاس پرهزینه پروژه‌های خارج از کشور	حرکت به سوی شکل جامع‌تر از سیاست‌گذاری و اعمال تمرکز بر روی راه‌حل‌های یک‌پارچه
دست‌اندرکاران بانفوذ و گروه‌های ذی‌نفع	دولت ملی و محلی، پیمان‌کاران و توسعه‌دهندگان خصوصی زمین و املاک	حرکت به سوی توازن بیشتر میان بخش‌های عمومی و خصوصی	نقش رو به افزایش بخش خصوصی و تمرکززدایی با واگذاری قدرت بیشتر به دولت محلی	تأکید بر نقش بخش خصوصی و کارگزاران خاص افزایش شراکت	شرکت به‌عنوان رویکرد غالب
کانون اقتصادی	سرمایه‌گذاری بخش عمومی با مداخله نسبی بخش خصوصی	ادامه روند دهه ۱۹۵۰ با افزایش اثر سرمایه‌گذاران بخش خصوصی	محدودیت منابع بخش عمومی و رشد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی	تسلط بخش خصوصی با تأمین‌گزینشی بودجه از سوی بخش عمومی	توازن بیشتر میان بودجه تأمین‌شده از سوی بخش عمومی، خصوصی و داوطلبانه

ادامه جدول شماره ۱- سیر تکاملی بازآفرینی شهری

نوع سیاست هر دوره	دهه ۱۹۵۰ بازسازی	دهه ۱۹۶۰ باززنده‌سازی	دهه ۱۹۷۰ نوسازی	دهه ۱۹۸۰ وسعه مجدد	دهه ۱۹۹۰ بازآفرینی
محتوای اجتماعی	بهبود معیارهای زندگی و ساخت مسکن	بهبود اجتماعی و رفاه	اقدام اجتماع‌مدار و اختیار بیشتر	گروه‌های اجتماعی خودیار با حمایت بسیار	تأکید بر نقش گروه‌های اجتماعی
تأکید فیزیکی	جایگزینی نواحی درونی و توسعه حاشیه‌ای	تداوم برخی رویکردهای دهه ۱۹۵۰ موازی با توانمندسازی نواحی	نوسازی‌های گستره بیشتر در مناطق شهری قدیمی‌تر	طرح‌های بزرگ جایگزینی و توسعه جدید، طرح‌های کلان‌مقیاس پرهزینه	میان‌رودتر از دهه ۱۹۸۰، توجه به میراث و نگاه‌داشت ابنیه
رویکرد محیطی	منظرسازی و تا حدودی گسترش فضای سبز	به‌سازی‌های گزینشی	به‌سازی محیطی همراه با برخی ابتکارات	افزایش توجه به رویکردی گسترده‌تر نسبت به محیط	معرفی ایده گسترده‌تری از پایداری محیط

مأخذ: صحتی‌زاده و ایزدی، ۱۳۸۳

با توجه به موارد مطرح‌شده، بافت‌های فرسوده امروزه با توجه به روندهای نوگرایی و فرانوغرایی در حال جریان در بستر کالبدی و فرهنگی شهرها، بافت ناکارآمد و چالش‌آفرین برای مدیریت و برنامه‌ریزی در شهرها قلمداد می‌شوند (Baek & Park, 2012). بافت‌های فرسوده، جزئی از پیکره و بدنه شهرهاست و دارای ارزش تاریخی و فرهنگی، کالبدی، عملکردی و اقتصادی است (Durgesh, 2004: 98). مهم‌ترین ویژگی‌های شهر ایرانی اسلامی که بایستی در نوسازی بافت با این رویکرد مورد توجه قرار گیرد، شامل ویژگی‌های چون بازار، مسجد، حد و حریم، تعادل و توازن، حس تعلق به مکان و امنیت است. شکل شماره ۱ هویت بافت تاریخی و عناصر اصلی این نوع بافت‌ها در شهرهای ایرانی اسلامی را نشان می‌دهد.



شکل شماره ۱: عناصر اصلی بافت‌های تاریخی شهر ایرانی-اسلامی

مأخذ: دانش‌پور و شیرینی، ۱۳۹۴: ۲۳

در سیر تکاملی باززنده‌سازی بناها و بافت‌های تاریخی، صاحب‌نظران بسیاری نقش مؤثر داشته‌اند که از آن جمله می‌توان به اوژن ویوله لودوک، جان راسکین، لوکا بلترامی، کامیلو سیتته و کامیلو بویی‌تو اشاره کرد (فلامکی: ۱۳۸۸: ۱۰). نظریه‌های مربوط به مرمت، ابعاد گوناگونی را در مورد بررسی قرار می‌دهد که در آن میان دو بعد فرهنگی و اقتصادی، اساسی‌ترین ابعاد هستند که در معاصر سازی اثر مؤثر می‌افتد. نظریه‌های مربوط به مرمت در نیمه دوم قرن نوزدهم به وجود آمده که نظریه‌پردازی در این مورد تاکنون نیز ادامه دارد (حبیبی و مقصودی: ۱۳۸۸: ۳۵).

مهم‌ترین دیدگاه‌هایی که در مورد بافت‌های قدیمی طی یک دو قرن اخیر توجه اندیشمندان را به خود جلب کرده است، عبارت‌اند از: فرهنگ‌گرایی، آرمان‌گرایی، طبیعت‌گرایی، فن‌گرایی، انسان‌گرایی، سازمندگرایی، کارکردگرایی، مدرنیسم، پست‌مدرنیسم، کل‌گرایان، فن‌گرایان و ... و نظریه توسعه پایدار شهری. مکتب اصلاح‌گرایی:

مکتب اصلاح‌گرایی با تأکید بر جنبه‌های فن‌شناختی، معتقد به یافتن راه‌حلهایی برای رفع مشکلات شهری در چارچوب جوامع صنعتی است. در این مکتب عقیده بر آن است که به‌سازی و سامان‌دهی محیط شهری باید از درون همین جوامع صورت پذیرد؛ بنابراین بر اصلاح تنگناها و عوارض نظام اجتماعی موجود بدون نفی کلیت آن تأکید می‌کند. اصلاح‌گرایان زمین را ثروت شهر و حومه می‌دانند که باید برای زراعت و اشتغالات زراعی از آن استفاده شود. ویلیام موریس و جان راسکین از بزرگان این مکتب هستند.

کارکردگرایی:

این دیدگاه در اوایل قرن بیستم بر بسیاری از تحقیقات جغرافیایی تأثیر گذاشت. بر اساس این دیدگاه؛ منطقه یک واحد کارکردی در نظر گرفته می‌شود، یعنی ارگانیک‌سیمی که بیش از مجموع بخش‌های خودش است. اصول شهرسازی کارکردی در نخستین بیانیه سیام در سال ۱۹۲۸ مطرح شد که اعتقاد راسخ مبتنی بر این است که اشکال (فرم‌ها) باید بیانگر کارکردهایی باشند که بنا به‌خاطر آنها احداث می‌شود، بنابراین هدف اصلی شهرسازی در این نظریه معطوف به تسهیل کارکردهای شهری و تقویت کارایی شهری است (آقایاری مبارکی، ۱۳۹۴: ۴۳).

جدول شماره ۲- مکاتب به‌سازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

فرهنگ‌گرایی	ارجحیت نیازهای معنوی بر نیازهای مادی: به‌سازی و نوسازی از طریق زنده کردن ارزش‌های فرهنگی گذشته
ترقی‌گرایی	هنگام نوسازی و بازسازی شهرهای قدیمی، هیچ چیز جز راه‌ها را حفظ نمی‌کنند: رواج شهرسازی بلدوزری
مکتب اکولوژیک	رکود بافت قدیمی شهر، در اثر گروه‌های اجتماعی و اقتصادی و جدایی‌گزینی‌های ناشی از بی‌عدالتی
سازمندگرایی	در نظر گرفتن یک کلیت منسجم در امر به‌سازی و نوسازی شهری: توجه به هماهنگی و انسجام در این فرایند.
کارکردگرایی	به‌سازی و نوسازی باید در راستای توسعه اقتصادی و کارکردی شهر باشد.
ساختارگرایی	نگرش مجموعه‌وار و سیستمی به شهر؛ به‌سازی و نوسازی ساختارهای کالبدی- فضایی در مجموعه‌ها و نه تک تک بناها
زیباشناسی	توجه به بعد بصری و تأکید بر زیباسازی به‌عنوان تنها رویکرد مناسب به‌سازی و نوسازی
مدرنیسم	تمایل افراطی برای حراست از آثار باستانی که حتی نوسازی و به‌سازی ابنیه مرده و غیرتاریخی را خواستار می‌شد.
پست‌مدرنیسم	بیشتر به روابط اجتماعی در شهر می‌اندیشید؛ برانگیختن حس تعلق به مکان، احیای آنچه دارای ارزش محلی و ویژه است.
انسان‌گرایی	توجه به مردم و مشارکت آنها در به‌سازی و نوسازی فضای شهری، مداخله مردم‌گرایانه
نئوکلاسیک	توجه به احیای تاریخ و فرهنگ، البته نه با تقلید از گذشته، بلکه از طریق به‌روز درآمدن ساختمان‌های آن

مأخذ: محمدصالحی و همکاران، ۱۳۹۲، ۷۷.

این بافت‌ها با برخورداری از سابقه حیات شهری، احساس تعلق، حداقل‌های زیرساختی، خدماتی و غیره امکان مهمی را برای تجدید حیات شهری فراهم می‌نمایند. نگرانی نسبت به آسیب‌پذیری کالبدی این پهنه‌ها از یک‌سو و کاهش حس مطلوبیت مکان از دیدگاه اجتماع ساکن در آنها از سوی دیگر، توجه به این‌گونه بافت‌ها و تلاش در اعمال و راهبردها و سیاست‌های متناسب و مطلوب را به امری اجتناب‌ناپذیر مبدل نموده است (پوراحمد و شماعی، ۱۳۸۹: ۲۵-۲۴). لذا می‌توان احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری را لازمه حیات شهری دانست (Kardos, 2012: 314). در مورد موضوع تحقیق حاضر پژوهش‌هایی به شرح ذیل انجام گرفته است: دورگش (۲۰۰۴) در مقاله‌ای تحت عنوان «یک روش تحلیلی راهبردی برای تجدید حیات مناطق تاریخی شهرها، مطالعه موردی شهر نیکوزیای قبرس» نشان می‌دهد بخش‌های تاریخی شهرها مکان‌های خاصی هستند که نبایستی تنها به میراث فرهنگی آنها توجه کرد و بسیاری از محله‌ها در خطر از دست دادن بافت سنتی خود هستند، هرچند که اقدامات مربوط به احیا نیز انجام نشده است (Durgesh, 2004). گرت اسونسن (۲۰۱۲) در مقاله‌ای تحت عنوان یک‌پارچگی بافت‌های تاریخی و توسعه یک شهر جدید به این نتیجه رسیده است که در هنگام مداخله در بخش‌های قدیمی شهر بایستی میراث فرهنگی و بخش‌های تاریخی منطقه حفظ شوند و همچنین این عوامل باید به‌عنوان پتانسیلی برای توسعه مناطق شهری مورد نظر شهرسازان و برنامه‌ریزان شهری قرار گیرد (Swensen, 2012). مختاری ملک‌آبادی و همکاران (۱۳۹۳) در تحقیقی با عنوان تدوین استراتژی‌های راهبردی به‌سازی و

نوسازی بافت فرسوده شهر جهرم با استفاده از مدل SWOT نشان می‌دهد که علاقه‌مندی ساکنان برای به‌سازی و نوسازی بافت فرسوده و وجود گروه‌های کم‌درآمد اقتصادی در بافت به‌ترتیب 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 است. اوزلم گوزی (۲۰۰۹) به بررسی راهکارهای به‌سازی و باززنده‌سازی نواحی مسکونی غیرمعمور و فرسوده در شهر آنکارا می‌پردازد و باززنده‌سازی و نوسازی این مناطق را استراتژی فضایی جهت هویت بخشیدن به ساکنان این مناطق و افزایش تجهیزات مورد نیاز شهروندان می‌داند (Geuzey, 2009).

۳. روش‌شناسی تحقیق

این پژوهش از نوع پژوهش‌های کاربردی و با روش توصیفی-تحلیلی انجام شده و اطلاعات مورد نیاز از طریق اطلاعات کتابخانه‌ای و اسنادی جمع‌آوری شده است. شاخص‌های مورد مطالعه با استفاده از روش آنتروپی شانون وزن‌دهی شده‌اند، سپس با استفاده از مدل‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره جهت بررسی وضعیت شاخص‌های مسکن شهری محلات بافت فرسوده مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته‌اند. برای انجام پژوهش، محلات یازده‌گانه بافت فرسوده شهر گرگان انتخاب شد، تجزیه و تحلیل اطلاعات جمع‌آوری شده با توجه به روش‌های مبتنی بر پایگاه اطلاعاتی و با بهره‌گیری از مدل‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره و نرم‌افزار سیستم اطلاعات جغرافیایی صورت می‌پذیرد.

جدول شماره ۳- شاخص‌های مورد مطالعه

ردیف	شاخص‌ها
۱	مساحت بافت قدیم در هر کدام از محلات
۲	مساحت زمین‌های ساخته‌شده در بافت قدیم (مسکونی، تجاری، اداری و...)
۳	تعداد زمین‌های ساخته‌شده در بافت قدیم (مسکونی، تجاری، اداری و...)
۴	مساحت خانه‌های مسکونی در بافت قدیم
۵	تعداد خانه‌ها در بافت قدیم
۶	تعداد افراد ساکن در بافت قدیم
۷	مساحت خانه‌های بین ۰ الی ۱۰۰ متر در بافت قدیم
۸	تعداد خانه‌های بین ۰ الی ۱۰۰ متر در بافت قدیم
۹	مساحت خانه‌های بین ۱۰۰ الی ۱۵۰ متر در بافت قدیم
۱۰	تعداد خانه‌های بین ۱۰۰ الی ۱۵۰ متر در بافت قدیم
۱۱	مساحت خانه‌های بین ۱۵۰ الی ۲۰۰ متر در بافت قدیم
۱۲	تعداد خانه‌های بین ۱۵۰ الی ۲۰۰ متر در بافت قدیم
۱۳	مساحت خانه‌های بیشتر از ۲۰۰ متر در بافت قدیم
۱۴	تعداد خانه‌های بیشتر از ۲۰۰ متر در بافت قدیم
۱۵	تعداد خانه‌های ۱ طبقه در بافت قدیم

ادامه جدول شماره ۳- شاخص‌های مورد مطالعه

ردیف	شاخص‌ها
۱۶	تعداد خانه‌های ۲ طبقه در بافت قدیم
۱۷	تعداد خانه‌های ۳ طبقه در بافت قدیم
۱۸	تعداد خانه‌های بیشتر از ۳ طبقه در بافت قدیم
۱۹	تراکم ناخالص مسکونی در بافت قدیم
۲۰	تراکم خالص مسکونی در بافت قدیم
۲۱	سرانه مسکونی در بافت قدیم
۲۲	سرانه شهری در بافت قدیم
۲۳	درصد اشتغال در بافت قدیم (باتوجه به تمام کاربری‌ها)

یافته‌های تحقیق: ۱۳۹۶

در جدول شماره ۴ محلات مورد مطالعه در شهر گرگان که محلات بافت قدیم و فرسوده گرگان را تشکیل می‌دهد، نشان داده شده است.

جدول ۴- محلات مورد مطالعه

گزینه ۱	محلّه سبزه‌مشهد، سرچشمه و چهارشنبه‌ای
گزینه ۲	محلّه آلوچه‌باغ و شیرکش
گزینه ۳	محلّه باغ‌پلنگ
گزینه ۴	محلّه درینو و دوشنبه‌ای
گزینه ۵	محلّه سریبر و دباغان
گزینه ۶	محلّه سرخواجه
گزینه ۷	محلّه شاهزاده قاسم
گزینه ۸	محلّه میخچه‌گران
گزینه ۹	محلّه میدان عباسعلی
گزینه ۱۰	محلّه میرکریم و نهن
گزینه ۱۱	محلّه نعلبندان و پاسرو

یافته‌های تحقیق: ۱۳۹۶

آنتروپی یک مفهوم عمده در علوم فیزیکی و اجتماعی است که نشان‌دهنده میزان عدم اطمینان موجود از محتوای مورد انتظار اطلاعاتی یک پیام است. این روش بر اساس پراکندگی مقادیر شاخص‌ها، اوزان مربوط به هر شاخص را حساب می‌کند. آنتروپی قابلیت دارد در صورتی که تصمیم‌گیرندگان ارزیابی اولیه‌ای از اهمیت شاخص‌ها داشته باشند، وزن شاخص‌ها را محاسبه نمایند. بنابراین وقتی که داده‌های یک ماتریس تصمیم‌گیری به‌طور کامل مشخص شده باشند، روش آنتروپی می‌تواند برای ارزیابی وزن‌ها به کار رود.

به بیان دیگر، آنتروپی در تئوری اطلاعات، معیاری است برای میزان عدم اطمینان بیان‌شده توسط یک توزیع احتمال گسسته که این عدم اطمینان به کمک تابع زیر تشریح می‌شود:

رابطه (۵)

$$E = -k \sum_{i=1}^n [p_i \times \ln p_i]$$

در این تابع؛ K یک عدد ثابت است. هم‌چنین از آنجا که رابطه فوق در محاسبات آماری مورد استفاده است به نام آنتروپی توزیع احتمال P_i نامیده می‌شود. واژگان آنتروپی و عدم اطمینان در یک مفهوم به کار می‌روند. زمانی که P_i ها مساوی با یکدیگر باشند (برای مقادیر z و i داده شده) در این صورت: ماتریس تصمیم‌گیری از مدل‌های چندشاخصه حاوی اطلاعاتی است که آنتروپی می‌تواند به‌عنوان معیاری برای ارزیابی آن به کار رود. محتوای اطلاعاتی موجود از این ماتریس ابتدا به‌صورت p_{ij} محاسبه می‌شود. در یک ماتریس تصمیم‌گیری، P_{ij} می‌تواند برای ارزیابی گزینه‌های مختلف بکار رود.

تکنیک ارزیابی تولید وزنی تجمعی (WASPAS) weighted aggregated sum product assessment برای تصمیمات پیچیده زمانی که گزینه‌های مختلف بر اساس تعداد زیادی معیار مورد بررسی قرار می‌گیرند، سیستم‌های پشتیبانی چندمعیاره به‌گونه‌ای موفقیت‌آمیز می‌توانند مورد استفاده قرار بگیرند. انتخاب روش MCDM بر اساس پارامترهای مختلف در تحقیقات مختلفی مورد بحث قرار گرفته است. یکی از پارامترهایی که می‌تواند در انتخاب روش تصمیم‌گیری چندمعیاره مورد توجه قرار گیرد، میزان دقت این مدل‌ها است. هم‌چنین محققان پیشنهاد می‌کنند ترکیب دو مدل می‌تواند میزان دقت آن را بالا ببرد (Zavadskas and etal, 2012, 3). میزان دقت نتایج مدل‌های تصمیم‌گیری چندشاخصه WSM (مدل جمع وزنی) و مدل WPS (مدل تولید وزنی) نسبتاً به خوبی شناخته شده است. یکی از این مدل‌های ترکیبی مدل ارزیابی تولید وزنی تجمعی (WASPAS) است. این مدل می‌تواند در مسائل پیچیده تصمیم‌گیری کارایی بالایی داشته باشد و هم‌چنین نتایج حاصل از این مدل از دقت بالایی برخوردار باشند. لازم به یادآوری است مدل جمع وزنی یکی از بهترین و شناخته‌شده‌ترین مدل‌های تصمیم‌گیری در حل مسائل چندمعیاره است. یک مسئله در مدل‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره با m گزینه و n معیار تصمیم‌گیری تعریف می‌شود. WJ نشان‌دهنده اهمیت نسبی معیار و x_{ij} ارزش عملکرد گزینه i برحسب معیار j است. بنابراین اهمیت نسبی نهایی گزینه i در تابع زیر به‌عنوان Q_i نشان داده شده است که در آن x_{ij} به‌عنوان مقدار نرمالیزه‌شده معیار j از گزینه i تعریف شده است.

رابطه (۶)

$$Q_i^{(1)} = \sum_{j=1}^n \bar{x}_{ij} \times w_j$$

بر اساس مدل تولید وزنی (WPM) اهمیت نسبی کلی گزینه i ام به‌عنوان $Q_i^{(2)}$ نشان داده می‌شود که به‌صورت تابع زیر تعریف می‌شود.

$$Q_i^{(2)} = \max \prod_{j=1}^n (\bar{x}_{ij})^{w_j}$$

$$E = -k \sum_{i=1}^n [p_i \times \ln p_i]$$

رابطه (۷)

تلاش شده است یک معیار ترکیبی برای تعیین اهمیت نهایی هر گزینه به‌کار برده شود که در این معیار ترکیبی سهم برابری از (WSM) و (WPM) برای ارزیابی نهایی گزینه‌ها داده شود (Saparauskas and et al, 2011, 200).

رابطه (۸)

$$Q_i = 0.5Q_i^{(1)} + 0.5Q_i^{(2)}$$

رابطه (۹)

$$Q_i = \lambda \sum_{j=1}^n \bar{x}_{ij} w_j + (1 - \lambda) \prod_{j=1}^n (\bar{x}_{ij})^{w_j}, \lambda = 0, \dots, 1$$

مقادیر بهینه λ می‌تواند با گسترش تابع زیر محاسبه شود:

$$\lambda = \frac{\sigma^2(Q_i^{(2)})}{\sigma^2(Q_i^{(1)}) + \sigma^2(Q_i^{(2)})} \quad \text{رابطه (۱۰)}$$

واریانس‌های $Q_i^{(2)}$ و $Q_i^{(1)}$ از طریق توابع زیر بایستی محاسبه شود:

$$\sigma^2(Q_i^{(1)}) = \sum_{j=1}^n \bar{x}_{ij} w_j^2 \sigma^2(\bar{x}_{ij}) \quad \text{رابطه (۱۱)}$$

رابطه (۱۲)

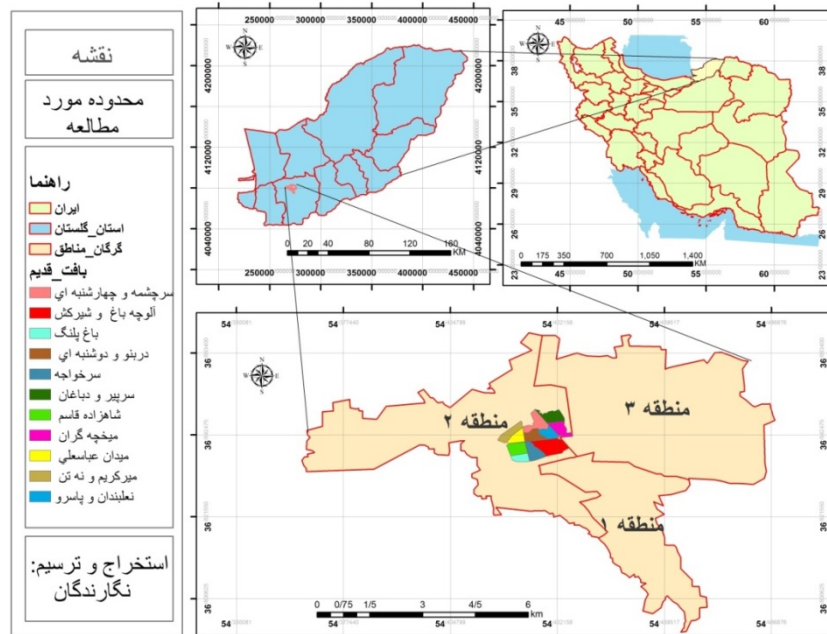
$$\sigma^2(Q_i^{(2)}) = \sum_{j=1}^n \left[\frac{\prod_{j=1}^n (\bar{x}_{ij})^{w_j} \times w_j}{(\bar{x}_{ij})^{w_j} (\bar{x}_{ij})^{(1-w_j)}} \right]^2 \sigma^2(\bar{x}_{ij})$$

برآورد واریانس مقادیر معیارهای نمایه‌شده اولیه از طریق فرمول زیر محاسبه می‌شود:

$$\sigma^2(\bar{x}_{ij}) = (0.05 \bar{x}_{ij})^2 \quad \text{رابطه (۱۳)}$$

۴. محدوده مورد مطالعه

مجموعه‌ای که به‌عنوان بافت قدیم گرگان شناخته شده است؛ محصول شکل‌گیری پیوسته و مداوم از دوره اسلامی و طی قرن‌هاست که به‌صورت ارگانیک و درون‌زا رشد کرده است. در این بافت، بخش مسکونی بیشترین سهم را در اسکان جمعیت داشته که این خود موجب فعال بودن بخش‌های خدماتی در بافت قدیم بوده است. سازمان فضایی اولیه شهر دارای الگوی ستاره‌ای ارگانیک با نقطه کانونی مسجد جامع و میدان مجاور آن است و محلات مسکونی در امتداد شریان‌های اصلی هسته مرکزی شکل گرفته‌اند. پیوندهای اجتماعی نظیر ویژگی‌های تباری یک قوم، هم‌بستگی افراد محله را تأمین و عناصر عملکردی کالبدی ویژه، شامل خدمات محله‌ای، حمام و تأسیسات مذهبی (حسینیه و تکیه) استقلال و هویت کالبدی محلات را تعریف نموده‌اند (حاجی‌عیدی، ۱۳۹۲: ۱۱۷). این محدوده با مساحتی حدود ۱۵۰ هکتار منطبق بر حصار قاچاری شهر گرگان است و دارای مصوبه کمیسیون ماده پنج و ضوابط مرتبط با بافت‌های قدیمی نیز است. بافت قدیم گرگان از محلات میخچه‌گران، سرپیر، نعلبندان، سرچشمه، سبزه‌مشهد، درب‌نو، دوشنبه‌ای، میرکریم، میدان عباسعلی، باغ‌پلنگ، ملل و شیرکش تشکیل شده است و جمعیت ساکن در این محدوده نیز بر اساس آخرین اطلاعات به‌دست‌آمده ۱۴۸۱۲ نفر است.



شکل شماره ۲- محدوده مورد مطالعه

۵. تجزیه و تحلیل یافته‌ها

این تکنیک به‌عنوان یک مدل برای مطالعاتی مثل درجه‌بندی سکونتگاه‌ها، اولویت‌بندی و تعیین جایگاه هریک از محلات در بین سایر محلات به کار می‌رود. ابتدا بر اساس معیارها و شاخص‌های مورد نظر داده‌ها گردآوری و سپس با ترکیب آنها ماتریس وضع موجود تنظیم شد. گزینه‌های محلات یازده‌گانه بافت فرسوده شهر گرگان و معیارهای ارزیابی نیز ۲۳ عنوان در نظر گرفته شده و به‌صورت $(x_1 \text{ تا } x_{23})$ کدگذاری شده‌اند. در گام دوم پس از تشکیل ماتریس وضع موجود جهت استاندارد کردن آن، ابتدا باید وزن‌دهی معیارها صورت گیرد. در این تحقیق از روش آنتروپی شانون استفاده شد. در گام سوم پس از محاسبه وزن معیارها استاندارد کردن ماتریس وضع موجود با توجه به نوع معیارها از روش بی‌مقیاس‌سازی خطی استفاده گردیده است. در گام چهارم- به محاسبه مقدار واریانس اولیه می‌پردازیم. در گام پنجم محاسبه واریانس‌های $Q^2(Q_i^{(1)})$ و $Q^2(Q_i^{(2)})$ است، که در جدول (۵) آمده است.

جدول شماره ۵- محاسبه واریانس‌ها

واریانس‌ها	Q2Q1	Q2Q2
محله سبزه‌مشهد، سرچشمه و چهارشنبه‌ای	۰/۰۰۰۰۰۱	۰/۰۰۰۰۰۳
محله آلوده‌باغ و شیرکش	۰/۰۰۰۰۴۵	۰/۰۰۰۰۲۹
محله باغ‌پلنگ	۰/۰۰۰۰۱۳	۰/۰۰۰۰۱۴
محله دربنو و دوشنبه‌ای	۰/۰۰۰۰۰۱	۰/۰۰۰۰۰۳
محله سرپیر و دباغان	۰/۰۰۰۰۰۲	۰/۰۰۰۰۰۹
محله سرخواجه	۰/۰۰۰۰۰۵	۰/۰۰۰۰۱۴
محله شاهزاده قاسم	۰/۰۰۰۰۱۱	۰/۰۰۰۰۲۱
محله میخچه‌گران	۰/۰۰۰۰۰۲	۰/۰۰۰۰۱۰
محله میدان عباسعلی	۰/۰۰۰۰۰۴	۰/۰۰۰۰۰۸
محله میرکریم و نه تن	۰/۰۰۰۰۰۱	۰/۰۰۰۰۰۸
محله نعلبندان و پاسرو	۰/۰۰۰۰۰۷	۰/۰۰۰۰۰۶

یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۶

در گام ششم محاسبه مقدار لاندا و Q_i برای رتبه‌بندی گزینه‌ها، مرحله نهایی مشخص کردن آلترناتیوی است که بهترین وضعیت را در میان معیارها دارد. در این مرحله برای رتبه‌بندی نهایی گزینه‌ها در ابتدا مقدار لاندای هریک از گزینه‌ها محاسبه می‌شود، سپس بر اساس تابع مقدار Q برای هر گزینه به دست می‌آید که مقدار آن نشان‌دهنده رتبه نهایی هر گزینه است. هر اندازه مقدار Q یک گزینه بالاتر باشد، نشان‌دهنده وضعیت مناسب‌تر آن گزینه است. نتایج در جدول شماره ۶ آمده است.

جدول شماره ۶- اولویت‌بندی محلات بافت فرسوده گرگان

رتبه	Qi	Δ	محاسبه λ و Qi
۱	۰/۴۰۹۰	۰/۳۹۱۵	محله آلوچه باغ و شیرکش
۲	۰/۳۳۲۸	۰/۶۵۵۳	محله شاهزاده قاسم
۳	۰/۲۹۱۶	۰/۵۱۰۱	محله باغ پلنگ
۴	۰/۲۷۴۶	۰/۷۶۵۵	محله سرخواجه
۵	۰/۲۳۴۲	۰/۸۱۳۹	محله میخچه گران
۶	۰/۲۳۲۲	۰/۸۱۱۳	محله سرپیر و دباغان
۷	۰/۲۲۱۴	۰/۶۸۳۷	محله میدان عباسعلی
۸	۰/۲۰۵۴	۰/۸۵۳۰	محله میرکریم و نه تن
۹	۰/۱۹۹۶	۰/۴۵۵۷	محله نعلبندان و پاسرو
۱۰	۰/۱۷۱۶	۰/۷۵۸۴	محله دربنو و دوشنبه‌ای
۱۱	۰/۱۶۶۸	۰/۷۲۸۴	محله سبزه‌مشهد، سرچشمه و چهارشنبه‌ای

یافته‌های تحقیق، ۱۳۹۶

همان‌طور که در جدول شماره ۳ آمده است، محلات آلوچه باغ و شیرکش با امتیاز ۰/۴۰۹۰ در رتبه اول و دارای شرایط مناسب هستند، محله شاهزاده قاسم با امتیاز ۰/۳۳۲۸، محله باغ پلنگ با امتیاز ۰/۲۹۱۶، محله سرخواجه با امتیاز ۰/۲۷۴۶، محله میخچه گران با امتیاز ۰/۲۳۴۲ به ترتیب در رتبه‌های دوم تا پنجم قرار دارند که از لحاظ شرایط و شاخص‌های مسکن شهری در شرایط مطلوب و مناسبی قرار دارند. محله سرپیر و دباغان با امتیاز ۰/۲۳۲۲، محله میدان عباسعلی با امتیاز ۰/۲۲۱۴، محله میرکریم و نه تن با امتیاز ۰/۲۰۵۴، محله نعلبندان و پاسرو با امتیاز ۰/۱۹۹۶، محله دربنو و دوشنبه‌ای با امتیاز ۰/۱۷۱۶، محله سبزه‌مشهد، سرچشمه و چهارشنبه‌ای با امتیاز ۰/۱۶۶۸ در رتبه‌های ششم تا یازدهم قرار دارند که این نتایج نشان‌دهنده وضع نابسامان و نامناسب این محلات از لحاظ شاخص‌های مسکن است که نگاه ویژه مسئولان و مدیران شهری را می‌طلبد.

پس از بکارگیری تکنیک تصمیم‌گیری چند معیاره ترکیبی در شناسایی محلات محروم، لازم و ضروری است نسبت به گزینش و اولویت‌بندی محلات جهت راهبرد مداخله جهت ارتقاء و سامان‌دهی آنها کوشید زیرا این امر باعث:

رونق و ایجاد اشتغال پایدار برای ساکنان و افزایش توان مالی سرپرستان خانواده می‌شود.
توسعه و تقویت مراکز محلی و گسترش تعاملات اجتماعی در این محلات علی‌الخصوص مشارکت شهروندان در امور محله و ایجاد و تقویت امنیت از طریق نهادهای مدنی.
ایجاد کاربری‌های لازم جهت رفع کمبود خدمات با کمک دفتر تسهیلگری و توسعه محله‌ای با هدف مقاوم سازی، اصلاح و تقویت دسترسی‌ها و بالا بردن کیفیت زندگی این بافت در سطح شهر گرگان.

به حداقل رساندن آلودگی‌ها در سطح فضایی- مکانی این محلات و ناسازگاری‌های محیطی و تقویت پیوند بصری میان محیط طبیعی و انسان‌ساخت با شرایط و مصالح بومی منطقه. با توجه به این نتایج، اولویت سامان‌دهی و مداخله در محلات به این صورت است که ابتدا محلات سبزه‌مشهد، سرچشمه و چهارشنبه‌ای که دارای شرایط بسیار نامناسبی هستند و پس از آن سامان‌دهی محله‌های دربنو و دوشنبه‌ای که در رتبه‌ی دهم قرار دارد.

۶. نتیجه‌گیری و پیشنهادات

در تمام زمینه‌های برنامه‌ریزی، شناخت مرحله اول و گام اساسی محسوب می‌شود. زیرا برنامه‌ریزی برای یک موضوع و محدوده خاص باید بر اساس شناخت از وضعیت موجود و گذشته آن موضوع و محدوده صورت گیرد. همچنین شناخت محدوده‌های نامطلوب‌تر و آسیب‌پذیرتر می‌تواند، برنامه‌ریزان و مدیران را در اولویت‌بندی برای انجام چنین برنامه‌ریزی‌هایی یاری نماید. در دوره تحولات جدید شهرنشینی و مشکلات ناشی از آنها، مراکز شهری، به‌ویژه بافت‌های قدیمی بیش از سایر نقاط شهری در معرض تأثیرات نامطلوب توسعه شهری قرار گرفته‌اند؛ بافت‌های فرسوده شهری پدیده و مسئله‌ای است که اغلب شهرهای کشور با آن مواجه‌اند. یکی از راهکارهای مطمئن و عملی فراروی برنامه‌ریزان شهری برای بازآفرینی فضایی مطلوب در بافت‌های فرسوده شهری، شناخت قابلیت‌ها و پتانسیل‌های موجود در این بافت‌ها به‌منظور استفاده بهینه از آنها و نیز شناخت نارسایی‌های موجود به‌منظور برنامه‌ریزی جهت کاهش انواع نامطلوبیت‌هایی است که از سوی این طیف از خصوصیات بافت‌های فرسوده بر فضاها و شهرهای وارد می‌شود. با توجه به موارد فوق‌الذکر و نظر به اینکه برنامه‌ریزی در هر زمینه‌ای مستلزم شناخت صحیح و دقیق آن موضوع است و نحوه برنامه‌ریزی نیز به نحوه تحلیل موضوع بستگی دارد، گرگان یا استرآباد در قدیم دارای سه محله بزرگ اصلی بود که هر محله، خود شامل محله‌های فرعی و گذرهای مختلف می‌شد. محله‌های اصلی گرگان عبارت بودند از: سبزه‌مشهد، نعلبندان و میدان. محله اصلی سبزه‌مشهد با مرکزیت سبزه‌مشهد، شامل محله‌های سرچشمه، سرپیر، دباغان، نقارچیان و گذرهای چهارشنبه‌ای، قاپی و... بود. محله اصلی میدان، به مرکزیت میدان عباسعلی، شامل محله‌های دربنو، دوشنبه‌ای، شاهزاده قاسم (دوچناران)، میرکریم و گذرهای قیصریه، بادگیر، پشت باره و... بود. محله اصلی نعلبندان هم به مرکزیت نعلبندان، شامل محله‌های پاسرو، میخچه‌گران، شیرکش، باغشاه و گذرهای علاقه‌بندان، چهل‌ستون و سرپیر بود. این محلات و محله‌های فرعی هنوز به همین نام وجود دارند. محلات و تعدادی از گذرها دارای میدان‌گاهی بودند که غالباً شکل هندسی آنها چند ضلعی مربع یا مستطیل بود. در میدان‌گاهی عناصری شامل تکیه، قبرستان، چشمه، انهار، آب‌انبار، مسجد، حمام، مدرسه، ملاخانه و گاهی نیز درخت چنار بسیار قدیمی قرار داشت که نمونه آن را می‌توان در سبزه‌مشهد، میخچه‌گران، میدان عباسعلی و دربنو مشاهده کرد.

یکی از مؤلفه‌های مهم موفقیت طرح‌های سامان‌دهی و بازآفرینی شهری گزینش محلات در اولویت برنامه است. در واقع ماهیت و هدف اصلی شناسایی و پیشنهاد محلات هدف با استفاده از مدل‌های ریاضی و خصوصاً امروزه مدل‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره از کارآمدی و صحت با واقعیات محلی برخوردار است.

این پژوهش جهت اولویت‌بندی برنامه‌های مداخله در بافت‌های ناکارآمد با استفاده از تکنیک تصمیم‌گیری چندمعیاره و مدل‌های ریاضی جهت کاهش فشار به منابع دولتی و استفاده صحیح از آنها صورت پذیرفته است. نتایج نشان می‌دهد که محلات آلوچه باغ و شیرکش با امتیاز ۰/۴۰۹۰ در رتبه اول و دارای شرایط مناسب هستند، محله شاهزاده قاسم با امتیاز ۰/۳۳۲۸، محله باغ پلنگ با امتیاز ۰/۲۹۱۶، محله سرخواجه با امتیاز ۰/۲۷۴۶، محله میخچه‌گران با امتیاز ۰/۲۳۴۲ به ترتیب در رتبه‌های دوم تا پنجم قرار دارند که از لحاظ شرایط و شاخص‌های مسکن شهری در شرایط مطلوب و مناسبی قرار دارند. محله سرپیر و دباغان با امتیاز ۰/۲۳۲۲، محله میدان عباسعلی با امتیاز ۰/۲۲۱۴، محله میرکریم و نهن با امتیاز ۰/۲۰۵۴، محله نعلبندان و پاسرو با امتیاز ۰/۱۹۹۶، محله دربنو و دوشنبه‌ای با امتیاز ۰/۱۷۱۶، محله سبزه‌مشهد، سرچشمه و چهارشنبه‌ای با امتیاز ۰/۱۶۶۸ در رتبه‌های ششم تا یازدهم قرار دارند که این نتایج نشان‌دهنده وضع نابسامان و نامناسب این محلات از لحاظ شاخص‌های مسکن است که نگاه ویژه مسؤولان و مدیران شهری را می‌طلبد. با توجه به این نتایج، اولویت سامان‌دهی و مداخله در محلات به این صورت است که ابتدا محلات سبزه‌مشهد، سرچشمه و چهارشنبه‌ای که دارای شرایط بسیار نامناسبی هستند، در اولویت اول جهت مداخله و بازآفرینی پایدار شهری قرار گیرد و پس از آن سامان‌دهی محله دربنو و دوشنبه‌ای که در رتبه دهم قرار دارند، آغاز شود.

منابع

۱. آقایاری مبارکی، ظعفر. (۱۳۹۴). ارزیابی اثرات نوسازی به روش تجمیع از دیدگاه اجتماعی (محلّه مقدم، منطقه ۱۷ تهران) پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه علامه طباطبایی تهران.
۲. بدری، علی اصغر. (۱۳۸۵). طرح پژوهشی بررسی عوامل فرسودگی بافت‌های شهر تهران و شیوه‌های مواجهه از بعد اقتصادی، ویرایش دوم، سازمان نوسازی شهر تهران.
۳. بمانیان، محمدرضا و محمودی‌نژاد، هادی. (۱۳۸۷). نظریه‌های توسعه کالبدی شهر، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، تهران، ص ۲۹۶.
۴. پرویزیان، علیرضا. سجادیان، ناهید، علیزاده، مهدی. (۱۳۹۶). سنجش استقرار مکانی مراکز بیمارستانی شهر کلان‌شهر اهواز مبتنی بر اصول پدافند غیرعامل، مجله آمایش جغرافیایی فضا، شماره ۲۴، ص ۱۸۴-۱۶۹.
۵. پورجعفر، محمد رضا. (۱۳۸۸). مبانی به‌سازی و نوسازی بافت قدیم شهرها، چاپ اول، انتشارات پیام، تهران.
۶. تیموری، پرویز، رحمانی، بیژن، عراقی، شادی. (۱۳۸۹). بافت فرسوده ملایر و راه‌های سامان‌دهی آن، فصل‌نامه آمایش محیط، شماره ۸، ص ۱۱۸-۱۳۴.
۷. حاجی‌پور، خلیل. (۱۳۸۶). مقدمه‌ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری (دوره زمانی بعد از جنگ جهانی اول تا آغاز هزاره سوم)، اندیشه ایران‌شهر، سال دوم، شماره نهم و دهم.
۸. حاجی‌عیدی، حجت‌الله. (۱۳۹۲). بازسازی بافت تاریخی جهت هویت‌بخشی به فضاهای شهری، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تحقیقات سیرجان.
۹. حبیبی، کیومرث، پور احمد، احمد، مشکینی، ابوالفضل. (۱۳۸۶). به‌سازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، انتشارات دانشگاه کردستان و سازمان عمران و به‌سازی شهری، چاپ اول، ص ۳۵۰.
۱۰. حبیبی، محسن، مقصودی، ملیحه. (۱۳۸۸). مرمت شهری (تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطع‌نامه‌های جهانی روش‌ها و اقدامات شهری)، دانشگاه تهران، چاپ چهارم، ص ۲۲۰.
۱۱. دانشپور، عبدالهادی و شیری، الهام. (۱۳۹۴). عناصر کالبدی کارکردی شکل‌دهنده به هویت بافت‌های تاریخی شهر ایرانی اسلامی، فصل‌نامه نقش جهان، شماره ۱-۵، ص ۲۵-۱۷.
۱۲. رهنما، محمدرحیم. (۱۳۸۷). اثرات اجرای طرح‌های به‌سازی و نوسازی مرکز شهر مشهد بر محلّه پایین خیابان، جغرافیا و توسعه، شماره ششم، پیاپی ۱۱، ص ۱۵۷-۱۸۰.

۱۳. شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران. (۱۳۸۹). سند راهبردی بهسازی و تجدید حیات بافت‌های فرسوده شهری، تهران.
۱۴. شمعی، علی، پوراحمد، احمد. (۱۳۸۴). بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، تهران: دانشگاه تهران، ۴۱۴ صفحه.
۱۵. صحتی‌زاده، مهشید، ایزدی، محمدسعید. (۱۳۸۳). حفاظت و توسعه شهری: دو رویکرد مکمل یا مغایر؟ فصل‌نامه شهرسازی و معماری آبادی، سال چهاردهم، شماره ۴۳، ص ۲۱-۱۲.
۱۶. فلامکی، محمد منصور. (۱۳۸۸). نوسازی و بهسازی شهری، چاپ سوم، سمت، تهران، ص ۲۹۰.
۱۷. طالب، مهدی. (۱۳۸۰). دخالت نه، مشارکت، هفت شهر. شماره ۴. صفحه ۱۰۷-۱۰۱.
۱۸. کلانتری خلیل‌آبادی، حسین، پوراحمد، احمد. (۱۳۸۴). فنون و تجارب برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، سازمان انتشارات جهاد دانشگاهی، چاپ اول، ص ۲۹۴.
۱۹. لطفی، صدیقه، ملکشاهی، غلامرضا، مهدوی، مهدیه. (۱۳۸۹). برنامه‌ریزی راهبردی به‌منظور بهسازی بافت‌های فرسوده شهری نمونه موردی شهر بابل، فصل‌نامه جغرافیای انسانی، سال سوم، شماره اول، ص ۱۹-۲۰۶.
۲۰. محمدصالحی، زینب، شیخی، حجت، رحیمیون، علی‌اصغر. (۱۳۹۳). بهسازی کالبدی- محیطی بافت مرکزی شهر با رویکرد توسعه شهر پایدار (بافت مرکزی شهر خرم‌آباد)، فصل‌نامه مطالعات شهری، شماره هفتم، ص ۷۳-۸۸.
۲۱. مختاری ملک‌آبادی، رضا، ابراهیمی، مهدی، کرمی، آمنه. (۱۳۹۳). استراتژی‌های راهبردی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر جهرم با استفاده از مدل SWOT، فصل‌نامه آمایش محیط، شماره ۲۹، ملایر، ص ۱۷۷-۲۰۰.
۲۲. مؤمنی، مهدی، بیک‌محمدی، حسن، تکبیری، مهرآرا. (۱۳۹۱). برنامه‌ریزی استراتژیک جهت سامان‌دهی بافت فرسوده شهر ورزنه، نشریه جغرافیا و مطالعات محیطی، دوره ۱، شماره ۲، ص ۲۳-۴۰.
۲۳. نادری، کاوه، موحد، علی، فیروزی، محمدعلی، حدیدی، مسلم، ایصافی، ایوب. (۱۳۹۳). شناسایی و اولویت‌بندی مداخله بافت فرسوده شهری با استفاده از مدل تحلیل سلسله‌مراتبی فازی (FAHP) (محدوده مرکزی شهر سقز)، مجله برنامه‌ریزی و آمایش فضا، دوره هجدهم، شماره ۱، ص ۱۵۴-۱۷۹.
۲۴. نقی‌زاده، محمد. (۱۳۸۵). معماری و شهرسازی اسلامی (مبانی نظری)، انتشارات راهیان، به کوشش سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان، ص ۶۷۲.

25. Baek. H.Ch, Park.H..S. (2012). Changes in renovation policies in the era of sustainability. **Energy and Buildings**, 47
26. Dinik, M, Mitkovic, P, Velev, J. and Bogdanoic, I. (2008). Application of the urban reconstruction method in the central area of Nis, **Architecture and Civil Engineering**, 6, 127-138.
27. Durgesh, C. R. (2004). **Review rehabilitation and renovation of urban worn-out tissue**, Washington, D.C.
28. Kardos, M. (2012). The reflection of good governance in sustainable development strategies, 8th International Strategic Management Conference, **Procedia- Social and Behavioral Sciences** 58.
29. Geuzey, Ozlem. (2009). Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization; **Cities**, 26
30. Naciye Doratli, Sebnem Onal Hoskara and Mukaddes Fasli. (2004). An analytical methodology for revitalization strategies in historic urban quarters: a case study of the Walled City of Nicosia, North Cyprus., **Cities**, 21 (4): 329-348.
31. Peerapun, W. (2012). Participatory planning approach to urban conservation and regeneration in Amphawa Community, **Asian Journal of Environment- Behavior Studies**, 3 (7):
32. Šaparauskas, J., Kazimieras Zavadskas, E., & Turskis, Z. (2011). Selection of facade's alternatives of commercial and public buildings based on multiple criteria. **International Journal of Strategic Property Management**, 15(2), 189-203.
33. Swensen, Grete (2012). Integration of historic fabric in new urban development-a Norwegian case-study, **Landscape and Urban Planning** 107. 380- 388.
34. Zavadskas, E. K., Turskis, Z., Antucheviciene, J., & Zakarevicius, A. (2012). Optimization of weighted aggregated sum product assessment. **Elektrotechnika**, 122(6), 3-6.