

## کارکرد رهیافت بازآفرینی پایدار شهری محله‌های حاشیه‌نشین

### (مطالعه‌ی موردی: محله‌ی سعدی شیراز)

علی موحد\* - دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی، دانشگاه خوارزمی  
علی گلی - استادیار گروه برنامه‌ریزی اجتماعی، دانشگاه شیراز  
پگاه ایزدی - دانشجوی کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی، دانشگاه شهید چمران

پذیرش مقاله: ۱۳۸۹/۰۹/۰۸      تأیید نهایی: ۱۳۹۰/۱۲/۱۷

#### چکیده

با مطرح شدن اصول توسعه‌ی پایدار و لزوم توجه به همه‌ی ابعاد وجودی شهر، شامل زیست‌محیطی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی، به‌عنوان اساس توسعه‌ی پایدار شهری، مشکل مناطق حاشیه‌نشین نیز وارد مرحله‌ی مطالعاتی جدیدی شده است. در مقاله‌ی پیش‌رو، برای دستیابی به هدف پژوهش که همانا تحلیل میزان پایداری مناطق حاشیه‌نشین و استفاده از رویکرد بازآفرینی پایدار، برای حل پایدار مشکلات این مناطق است، از روش تحلیلی - توصیفی با استفاده از تعیین متغیرهایی در هر یک از ابعاد پایداری شهری استفاده شده است. در ادامه برای تعیین راهبردهای بازآفرینی پایدار شهری، از ماتریس نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها (SWOT) استفاده شده و با تعیین موقعیت محله‌ی سعدی در ماتریس داخلی و خارجی (EI) راهبردهای قابل قبول مشخص شده‌اند. نتایج حاصل از این پژوهش نشان می‌دهد، بعد بالای خانوار، نسبت جنسی بالا، درصد بی‌سوادی، تراکم جمعیتی بالا، میزان پایین امنیت، فرهنگ غالب فقر و جمعیت بالای مهاجران غیر ایرانی، مشکلاتی را در محله ایجاد کرده که به ناپایداری اجتماعی و فرهنگی منجر شده است. همچنین به‌دلیل پایین بودن سطح سواد و تحصیلات، سطح پایین درآمد، نرخ بالای بیکاری و اشتغال افراد به مشاغل سطح پایین و به‌دنبال آن سطح درآمد پایین ساکنان، از عوامل عمده‌ی ناپایداری اقتصادی محله هستند. بررسی‌های به‌عمل‌آمده در مورد شاخص‌های کالبدی نیز بیانگر سطح پایین سرانه‌های شهری محله نسبت به سرانه‌های استاندارد است. به‌طورکلی میزان پایداری در تمامی متغیرهای انتخاب‌شده بسیار پایین است و همچنین با توجه به راهبردهای بازآفرینی ارائه‌شده با استفاده از مدل سوات، این نتیجه به‌دست می‌آید که تأکید این راهبردها باید بر راهبردهای تدافعی باشد.

کلیدواژه‌ها: محله‌های حاشیه‌نشین، بازآفرینی پایدار شهری، برنامه‌ریزی راهبردی، محله‌ی سعدی شیراز.

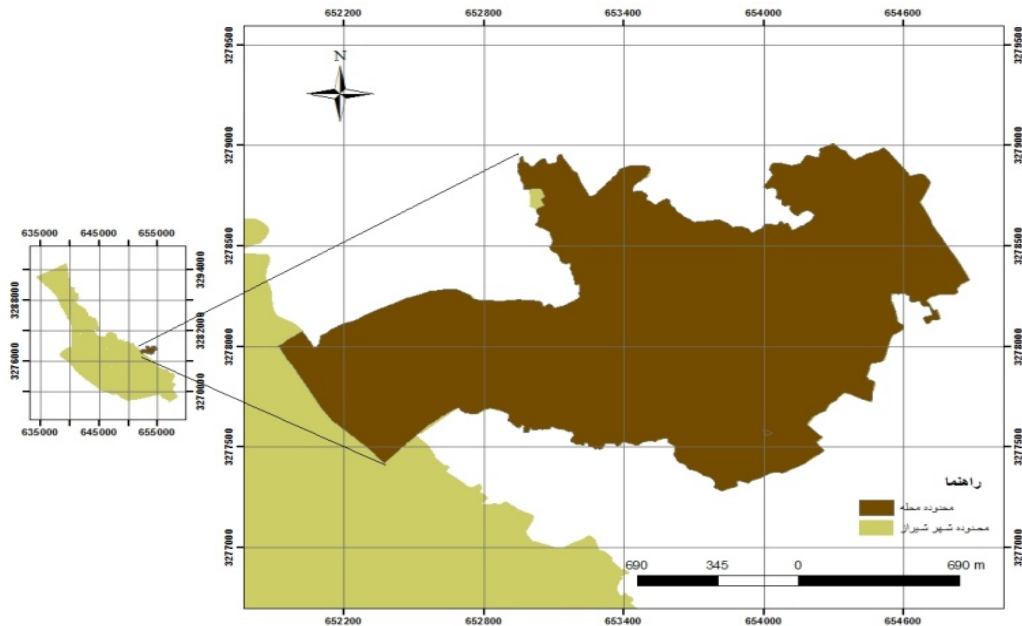
## مقدمه

کنش متقابل مجموعه‌ای از عوامل و عناصر شهری، موجب شکل‌گیری فضاهای شهری می‌شود. هرگونه اختلال و آسیب و ناکارآمدی در هر یک از این عناصر و عوامل، در نهایت موجب عدم کارایی فضای یاد شده می‌شود. این ناکارآمدی خود را در قالب مجموعه مسائل و مشکلات شهری نشان می‌دهد و بدین ترتیب بافت مسأله‌دار در شهر خود را به معرض نمایش می‌گذارد. چنین بافتی در پاسخ‌گویی به نیازهای اساسی ساکنان، از جمله نیاز به ایمنی و بهداشت محله‌ای ناتوان خواهد بود و در مجموع نارضایتی ساکنانش از شرایط زیست، در آن مشهود است (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱: ۶). حاشیه‌نشینی یکی از پاشنه آشیل‌های توسعه‌ی پایدار شهری تلقی می‌شود. این‌گونه سکونتگاه‌ها هرچند جلوه‌ای از فقر را نمایان می‌کنند، بازتاب کاستی‌ها و نارسایی‌های سیاست‌های دولت و بازار رسمی نیز به‌شمار می‌روند. اسکان غیررسمی، به سبب ایجاد فقر و گسترش آن و نیز به مخاطره‌انداختن محیط زیست و تحمیل هزینه‌های سنگین برای حل مشکلات، تهدید جدی برای پایداری و انسجام جامعه‌ی شهری تلقی شده، به گونه‌ای که نیاز جدی به اتخاذ تدابیر ویژه‌ای برای ساماندهی وضعیّت کنونی و جلوگیری از گسترش آن در آینده، بایستی در دستور کار مدیران و دولت‌مردان قرار گیرد (نقدی، ۱۳۸۵: ۲۲۰-۲۱۹).

با توجه به ویژگی‌های مناطق حاشیه‌نشین شهری، در نظر گرفتن پایداری، به‌عنوان یکی از ابعاد اساسی ساماندهی و برنامه‌ریزی برای این مناطق، بسیار مهم است. پایداری یعنی، فضای اقتصادی، اجتماعی و سیاسی که تضمین‌کننده کیفیت مطلوب زیستی باشد و بتواند مسائلی مانند بهداشت، آموزش، رفاه، حقوق و ... را به شکل پایدار و ماندگار حفظ کند (حسین‌زاده دلیر، ۱۳۸۳: ۹۳). اصول توسعه‌ی پایدار می‌توانند در قلب سیاست‌ها و عملیات بازآفرینی شهری قرار گیرند تا بدین ترتیب تضمین شود که فرایند بازآفرینی، نتایج زیست‌محیطی و نیز، نتایج اقتصادی و عدالت اجتماعی را در این مناطق به همراه دارد.

## معرفی محدوده‌ی مورد مطالعه

محله‌ی سعدی شیراز با وسعتی در حدود ۲۹۰ هکتار در شمال شرقی شهر شیراز، در طول جغرافیایی ۵۲ درجه و ۳۵ دقیقه و ۱۱ ثانیه و عرض جغرافیایی ۲۹ درجه و ۳۷ دقیقه و ۱۹ ثانیه و ارتفاع متوسط ۱۵۶۰ متر قرار گرفته است که نسبت به سایر مناطق شهر شیراز ۲۰ متر بالاتر است. این محله از سمت شرق به کوه فهندژ با ارتفاع ۱۹۰۰ متر و از غرب به امتداد کوه چهل مقام با ارتفاع ۱۷۴۰ متر و در جهت شمال شرقی به محدوده‌ی پارک ملی بمو متصل و دارای الگوی متصل و پیوسته است که در جوار مادر شهر شیراز به‌وجود آمده است (دانشگاه شیراز، ۱۳۸۱: ۱۷). محله‌ی سعدی ۵۳۰۰۰ نفر جمعیت دارد که ۲/۳ درصد از کل جمعیت شهر را تشکیل می‌دهد.



شکل ۱. موقعیت محله‌ی سعدی در شهر شیراز

## مبانی نظری

در تبیین علل شکل‌گیری و برخورد با پدیده‌ی حاشیه‌نشینی، دیدگاه‌های گوناگونی مطرح شده است که مهم‌ترین آن در جدول شماره ۱ به‌شکلی کوتاه اشاره شده است.

جدول ۱. دیدگاه‌های نظری حاشیه‌نشینی

این دیدگاه با آن که به برخی از ابعاد پدیده‌ی حاشیه‌نشینی توجه دارد، اما تحلیلی ریشه‌ای از مسأله ندارد و بیشتر به برخی جنبه‌های اجتماعی، کالبدی و اقتصادی حاشیه‌نشینی تأکید دارد (حاج یوسفی، ۱۳۸۱: ۱۶).	دیدگاه لیبرالی
گروه دیگری از متفکران، از جمله نظریه‌پردازان مکتب وابستگی، برآنند که الگوی توسعه‌ی وابسته، شهرنشینی ناهمگون را به‌دنبال دارد و به موازات رشد نامتعادل، نابرابری درآمدها افزایش می‌یابد و عدم تعادل‌های ساختاری جامعه شتاب می‌گیرد. در این دیدگاه، اسکان غیررسمی، در واقع فرایند انتقال فقر و محرومیت روستا به شهرهاست (قرخلو، ۱۳۸۸: ۳).	دیدگاه غیر لیبرال
بهبودی و نوسازی بافت‌های مسأله‌دار شهری از دیدگاه نظریه‌پردازان انسان‌گرا، بر اساس نظرها و مشارکت شهروندان انجام می‌شود (شماعی، پوراحمد، ۱۳۸۴: ۱۹۵). این دیدگاه با نظر مثبت و خوش‌بینانه به موضوع بافت‌های مسأله‌دار شهری می‌نگرد و بر این باور است که شهر و گروه‌های کم‌درآمد، به‌طور یکسان به یکدیگر وابسته هستند (صرافی، ۱۳۸۱: ۷).	دیدگاه انسان‌گرایان
اقتصاد سیاسی فضا، به‌علل پیدایش سکونتگاه‌های مختلف می‌پردازد و می‌کوشد با ریشه‌ی مسأله درگیر شود. این دیدگاه، تک‌شهری در نظام شهری و ناهمگونی این نظام را به عوامل بیرونی (امپریالیسم) نسبت می‌دهد و حل مسأله را در تغییر ساختار حاکم بر کار، تولید و توزیع و مصرف، یعنی ساخت اقتصادی و سرانجام تغییر بنیادی جوامع جست‌وجو می‌کند (پیران، ۱۳۷۴: ۹۷).	دیدگاه اقتصاد سیاسی فضا

## ادامه‌ی جدول ۱: دیدگاه‌های نظری حاشیه‌نشینی

<p>تئوری نوسازی، طیف وسیعی از تئوری‌های نوسازی، از نوسازی‌های رادیکال تا اصلاح‌طلبانه از طریق آموزش جامعه‌ی شهری را دربرمی‌گیرد. در دیدگاه رادیکالی، برای رسیدن به اهداف اقتصادی - اجتماعی، رفع آبی و ظاهری آسیب‌های شهری و بهبود سیمای کالبدی شهرها مد نظر است و رفع ناسازگاری‌های مربوط به این سکونتگاه‌ها از طریق حذف و پاک‌سازی فیزیکی این سکونتگاه‌ها دنبال می‌شود. در نوسازی اصلاح‌طلبانه، منظور از نوسازی، بهسازی، احیا و ارائه‌ی الگوی مناسب برای کمک به حل مشکلات بافت، جلوگیری از ایجاد مشکل برای بافت‌های درونی و بیرونی شهر است.</p>	دیدگاه نوسازی
<p>به باور این گروه این چنین رشد و ساختار شهری دور از مسائل حاد اقتصادی - اجتماعی و حتی سیاسی نیست و باید با اتخاذ تدابیر لازم در حذف این گونه مناطق ناسالم شهری، گام اساسی برداشت (فرید، ۱۳۶۸: ۱۶۴).</p>	دیدگاه پاک‌سازی
<p>توانمندسازی یک فرایند از پایین به بالا از مفاهیم اساسی توسعه‌ی اجتماعی به‌شمار می‌رود (موحد، ۱۳۸۷: ۱۱۴۶). پیروان دیدگاه توانمندسازی بیشترین تلاش خود را متوجه نحوه‌ی واکنش تهیدستان و کم‌درآمدهای شهری به حل مسأله‌ی خود و ارائه‌ی راه‌حل‌ها و راهکارهای توانمندسازی آنها در بافت‌های مسأله‌دار شهر کرده‌اند (شیخی، ۱۳۸۱: ۲۵-۲۴).</p>	دیدگاه توانمندسازی

## رویکرد بازآفرینی پایدار شهری

رهیافت بازآفرینی شهری تلاشی است یکپارچه برای به‌زندگی برگرداندن مناطق رو به نابودی. عملکرد رهیافت بازآفرینی شهری، توقف افت در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، محیطی و خارج کردن بافت از چرخه‌ی تنزل است (توپچی، ۱۳۸۹: ۳). این رویکرد بر اساس دو اصل اهمیّت برابر مسائل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، محیطی و توانمندسازی گروه‌های ذی‌نفع، برای شرکت در فرایند تصمیم‌گیری، از طریق توسعه‌ی چشم‌انداز همگانی قرار دارد که دانش و تجربه‌های متخصصان مختلف شهری و نیازها و خواسته‌های اجتماعات محلّه‌ای را در هم می‌آمیزد (LUDA E- compendium, hand book E 4, 5). بازآفرینی شهری در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و محیطی رخ داده و در هر یک از ابعاد بر موضوعات متعدّدی تأکید کرده است (ضیاء خواه، ۱۳۸۳: ۴۹۳-۴۹۲). در ادامه به بررسی ابعاد گوناگون این رویکرد پرداخته شده است.

**بازآفرینی کالبدی:** بازآفرینی کالبدی در راستای ارزیابی عناصر کالبدی به جست‌وجوی محدودیت‌ها و توان‌های بالقوه‌ی کالبدی می‌پردازد و کالبد شهر را با دگرگونی‌های سریع اقتصادی و اجتماعی هماهنگ می‌کند (Roberts and Sykes, 2000: 77).

**بازآفرینی اقتصادی:** به‌طور کل بازآفرینی پایدار اقتصادی، سیاست‌ها و اهدافی را همچون، جذب سرمایه‌های داخلی، تشویق به خوداشتغالی، ایجاد شغل‌های موقت و پاره‌وقت، بهبود آموزش و افزایش مهارت‌های حرفه‌ای، کاهش هزینه‌های زندگی را دربرمی‌گیرد (Seo, 2002: 117).

**بازآفرینی اجتماعی و فرهنگی:** به‌حداقل رساندن جرایم و خشونت، فراهم کردن خدمات بهداشتی و درمانی مناسب، کاهش کج‌روی‌های فرهنگی، تقویت اجتماعات خرد، تأکید بر توانمندسازی اجتماعات، توجه به نیازهای گروه‌های مختلف از اهداف این بُعد بازآفرینی است (Seo, 2002: 118).

## روش پژوهش

روش پژوهش توصیفی - تحلیلی با هدف کاربردی است. اطلاعات مورد نیاز در این پژوهش از طریق پرسش‌نامه و همچنین مصاحبه با مسئولان به‌دست‌آمده است. با استفاده از فرمول کوکران، حجم جامعه‌ی آماری ۳۱۵ نفر برآورد و سپس به‌صورت تصادفی بین افراد محله توزیع شد. در این پژوهش چهار بُعد پایداری مورد بررسی قرار گرفته و برای تعیین سطح پایداری، متغیرهایی انتخاب شده و راهبردهای پایداری بر اساس مدل سوات<sup>۱</sup> ارائه شده است.

## بحث و یافته‌ها

### تحلیل سطح پایداری در محله‌ی سعدی

برای تحلیل سطح پایداری در محله‌ی سعدی به بررسی شاخص‌های منتخب در چهار بُعد پایداری اجتماعی، پایداری اقتصادی، پایداری کالبدی و پایداری زیست‌محیطی پرداخته‌ایم.

**۱- بررسی شاخص‌های پایداری اقتصادی:** در بررسی پایداری اقتصادی محله، شاخص‌هایی چون جمعیت فعال، شاغل، بیکار، بار تکفل، نوع شغل و درآمد ماهانه‌ی ساکنان بررسی شده است.

**الف) جمعیت فعال، شاغل، بیکار و بار تکفل:** از جمعیت ساکن در محله‌ی سعدی، ۹۷/۵ درصد را جمعیت ۱۰ سال و بیشتر تشکیل می‌دهند. انتظار می‌رود که جمعیت فعال بیش از ۳۳/۳ درصد از این جمعیت باشد، این در حالی است که این درصد در شهر شیراز، نزدیک به ۹۵/۷ درصد بوده است. بالا بودن جمعیت ۱۰ سال و بیشتر در محله‌ی سعدی، نشان‌دهنده‌ی کاهش نرخ رشد جمعیت در سال‌های اخیر، سکونت زوج‌های جوان (بدون فرزند) در محله و بافت کارگری جمعیت ساکن است. همچنین جمعیت بیکار در این محله ۱۴/۲ درصد و شاغلان ۸۵/۸ درصد از جمعیت فعال را دربرمی‌گیرند. بار تکفل ناخالص در محله‌ی سعدی براساس سرشماری ۱۳۸۵ در حدود ۳/۳ نفر است، این در حالی است که بار تکفل شهر شیراز در همین سرشماری برابر با ۳/۱ بوده است.

**ب) درآمد ماهانه‌ی خانوار:** درآمد خانوار یکی از شاخص‌های مهم وضعیت اقتصادی ساکنان است. ۳۳/۷ درصد از ساکنان محل بین ۲۵۰ تا ۳۰۰ هزار تومان درآمد دارند، ۳۰/۳ درصد میانگین درآمدی بین ۱۵۰ تا ۲۵۰ هزار تومان، ۱۸/۵ درصد درآمد ۱۰۰ تا ۱۵۰ هزار تومان، ۴/۵ درصد دارای درآمد ۵۰ تا ۱۰۰ هزار تومان و تنها ۱۳ درصد بیش از ۳۵۰ هزار تومان درآمد دارند.

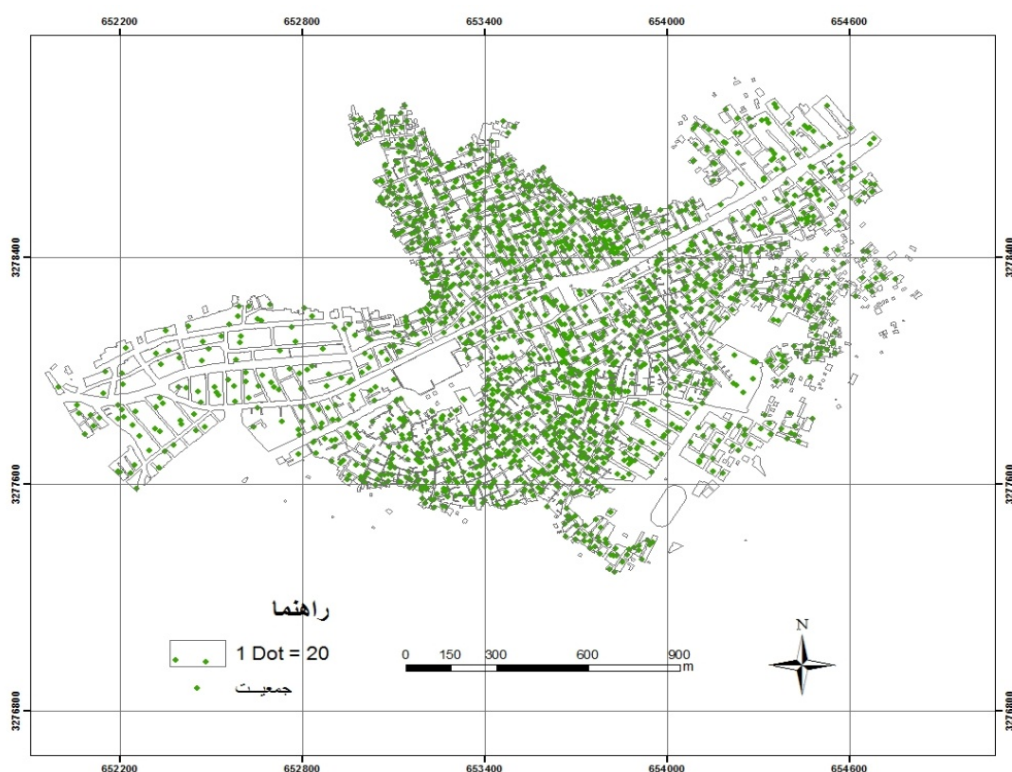
**۲- بررسی شاخص‌های پایداری اجتماعی:** شاخص‌های منتخب در این بُعد از پایداری عبارتند از: درصد باسوادان، تراکم جمعیت، میزان امنیت و هویت محله که در زیر به هر یک از این شاخص‌ها پرداخته شده است.

**الف) درصد باسوادان:** بیشتر افراد ساکن در محدوده‌ی محله‌ی سعدی، از نظر سواد در سطح بسیار پایینی هستند.

براساس سرشماری سال ۱۳۸۵، درصد باسوادان در محله‌ی سعدی ۷۹/۷ درصد است که در مقایسه با شهر شیراز با ۹۵/۵ درصد در همین سال، درصد پایینی است.

**ب) تراکم جمعیت:** همان‌گونه که در شکل شماره‌ی ۲ مشاهده می‌شود، بیشترین تراکم جمعیت در محدوده‌ی مرکزی، جنوبی محله و به‌خصوص، در محدوده‌ی بافت فرسوده‌ی شهر (واقع در مرکز محله) است. در قسمت‌های غربی و شرقی منطقه، تراکم جمعیت بسیار کمتر است. به‌طور میانگین تراکم محله‌ی سعدی ۲۱۹ نفر در هکتار است که تراکم بسیار بالایی است.

**ج) میزان امنیت محله:** برای سنجش این موضوع از ساکنان سؤال شد که "تا چه حد از امنیت محله‌ی سعدی راضی هستید". ۵۴/۱ درصد از ساکنان میزان رضایت خود را از امنیت محله، کم و خیلی کم می‌دانند، ۳۲/۱ درصد امنیت محله را در حد متوسط ارزیابی کرده و تنها ۱۳/۸ درصد میزان رضایت خود را زیاد و خیلی زیاد بیان کرده‌اند.



شکل ۲. تراکم جمعیت در سطح محله

منبع: نگارندگان

**د) هویت:** در این پژوهش برای سنجش هویت محله، چهار شاخص میزان تعلق خاطر پرسش‌شوندگان نسبت به محله‌ی خود، مدت اقامت آنها، محل تولدشان و وجود عناصر هویت‌بخش، مورد بررسی قرار گرفته است. ۴۰/۶ درصد از پاسخ‌دهندگان در جواب به این پرسش که "تا چه حد نسبت به محله‌ی خود احساس تعلق خاطر می‌کنید؟" میزان تعلق خاطر خود را کم و بسیار کم بیان کرده‌اند. ۲۵/۱ درصد تا حدی نسبت به محل زندگی خود تعلق خاطر داشته‌اند و

۳۴/۳ درصد نیز تعلق خاطر خود را به محله زیاد و خیلی زیاد دانسته‌اند. همان‌طور که مشخص است، درصد زیادی از ساکنان تعلق خاطر کمی نسبت به محله‌ی خود دارند و دلیل آن را وجود مشکلات فراوان در محله ذکر کرده‌اند. همچنین نتایج پرسش‌نامه نشان می‌دهد که ۱۲/۴ درصد از ساکنان کمتر از ۵ سال در این محله اقامت داشته‌اند. ۲۹/۴ درصد بین ۵ تا ۱۰ سال، ۳۴ درصد بین ۱۰ تا ۱۵ سال و ۲۴/۱ درصد نیز بیش از ۱۵ سال است که ساکن این محله هستند. بررسی‌ها نشان می‌دهد با وجود اینکه درصد زیادی از ساکنان سال‌های زیادی است که در محله سکونت داشته‌اند، اما مدت اقامت آنها باعث افزایش تعلق خاطر آنها به محله نشده است. بررسی شاخص محل تولد، نشان می‌دهد که محل تولد ۵۵ درصد از ساکنان شیراز است. این شاخص بیانگر آن است که بیش از نیمی از ساکنان با آگاهی کامل اقدام به سکونت در محله کرده‌اند. همچنین وجود عناصر هویت‌بخش مانند مساجد، آرامگاه سعدی و باغ دلگشا، از دیگر نقاط قوت عامل هویت در محله هستند. با بررسی این چهار عامل، این‌گونه برداشت می‌شود که میزان موفقیت محله در عامل هویت، نسبی بوده است.

**۳- بررسی شاخص‌های پایداری کالبدی:** در این پژوهش شاخص‌های کالبدی مانند، سرانه‌ی کاربری‌ها، ساخت‌وساز غیررسمی، نظام شیب‌بندی محله و شبکه‌ی دسترسی محله مورد بررسی قرار گرفته است.

**الف) سرانه‌ی کاربری‌ها:** به دلیل الگوی متصل محله‌ی سعدی، همچنین تحولات اساسی کالبدی، اجتماعی و گسترش سریع و بی‌برنامه‌ی این محله در سال‌های گذشته، ساختار کاربری‌های شهری این محله نیز بسیار نامطلوب شکل گرفته است. در جدول شماره‌ی ۲ سرانه‌های محله‌ی سعدی مشخص و با سرانه‌های استاندارد مقایسه شده است.

جدول ۲. بررسی سرانه‌ی کاربری‌های محله‌ی سعدی در مقایسه با استاندارد سرانه

کاربری	سرانه	سرانه‌ی استاندارد <sup>۱</sup>	حداقل کمبود سرانه
مسکونی	۲۹	۴۰-۵۰	۱۱
آموزشی	۵/۱	۱۰	۴/۹
بهداشتی - درمانی	۰/۰۷	۳/۵	۳/۴
تجاری	۱/۹۰	۲/۰۶	۱/۹۰
اداری و انتظامی	۰	۳	۳
ورزشی	۱/۲	۴	۲/۸
فضای سبز	۲	۱۶	۱۴
فرهنگی و مذهبی	۰/۹۵	۳/۱۶	۲/۲۱

منبع: نگارندگان، ۱۳۸۹؛ زیاری، پورمحمدی، ۱۳۸۶

۱. سرانه‌های استاندارد، به‌طور عمده برگرفته از کتاب برنامه‌ریزی کاربری اراضی دکتر زیاری و برنامه‌ریزی کاربری اراضی دکتر پورمحمدی است.

**ب) ساخت‌وساز غیررسمی:** وضعیت ساخت‌وساز غیررسمی از طریق سه شاخص زیر و با استفاده از پرسش‌نامه در محله‌ی سعدی سنجیده شده است.

- وضعیت مالکیت: بر اساس اطلاعات حاصل از پرسش‌نامه، نوع مالکیت ۶۲/۲ درصد از ساکنان محله به صورت ملکی است. ۲۴/۴ درصد از ساکنان به صورت اجاره در محله اقامت دارند، ۹/۸ درصد از پرسش‌شوندگان خانه‌های خود را رهن کرده و ۳/۵ درصد نیز در خانه‌های وقفی سکونت دارند.
- ساختمان‌های دارای پروانه: ۸۴/۸ درصد از خانه‌های مسکونی فاقد پروانه ساختمانی هستند و تنها ۱۵/۲ درصد اقدام به اخذ پروانه از شهرداری کرده‌اند.
- نوع سند مالکیت: نوع سند ساختمانی نیز شاخص دیگری است که در تعیین میزان ساخت‌وسازهای غیررسمی مؤثر است. ۹۴/۸ درصد از پرسش‌شوندگان دارای سند کاغذی و قول‌نامه‌ای هستند. ۱/۷ درصد نیز سند اوقافی دارند و تنها ۳/۵ درصد از ساکنان دارای سند رسمی هستند.

**ج) نظام شیب‌بندی محله:** نظام شیب‌بندی محله‌ی سعدی را می‌توان به سه دسته تقسیم کرد. اول مناطقی با شیب کم و دارای محدودیت اندک از لحاظ شهرسازی است که بین ۰/۵ تا ۶ درصد قرار دارد (زیاری، ۱۳۷۹: ۱۱۲). ۵۱ درصد برابر با ۱۲۲ هکتار از این محله، در این سطح شیب قرار گرفته است. دوم مناطق با شیب متوسط و دارای محدودیت قابل رفع که شیب‌های ۶ تا ۱۰ درصد را دربرمی‌گیرد. این سطح شیب در کل محدوده‌ی محله حدود ۶۰ هکتار است که ۲۵ درصد از کل منطقه را تشکیل می‌دهد. سوم مناطق با شیب بالا و دارای محدودیت جدی هستند. در اصل، شیب‌های بالای ۱۰ درصد برای ساخت‌وسازهای شهری مناسب نیستند. در مجموع ۲۱ درصد از کل محله، در شیب بالای ۱۰ درصد واقع شده‌اند.

**د) شبکه‌ی دسترسی:** شکل‌گیری شبکه‌ی دسترسی در محله‌ی سعدی، به صورت خودرو بوده و در طراحی آن اصول شهرسازی رعایت نشده است. در محله‌ی سعدی حداقل فضا به شبکه‌ی ارتباطی اختصاص داده شده است که این موضوع، سبب ایجاد شبکه‌ی دسترسی با عرض کم و غیرهندسی و پیچ‌دار شده است. شبکه‌ی دسترسی محله‌ی سعدی، به دلایلی مانند کم‌عرض بودن، عدم رعایت مسائل هندسی، محو شدن نقش جمع و پخش‌کننده‌ها به کوچه‌های با عرض کمتر از ۶ متر و نبود زیرساخت‌های مناسب، از جمله آسفالت مناسب و جدول‌کشی، قادر به ایجاد اتصال میان اجزا و سرعت‌دهی به آمدوشد را ندارد و یک سامانه‌ی ناکارآمد به‌شمار می‌رود.

**ه) کیفیت مصالح ساختمانی:** یکی دیگر از ویژگی‌های کالبدی قابل توجه، نوع مصالح سازه‌ی مورد استفاده در بناها است. با بررسی وضعیت مصالح سازه‌ی مورد استفاده در محله‌ی سعدی، مشاهده می‌شود که بخش عمده‌ی بناها (۸۰ درصد) با مصالح بنایی ساخته شده و کیفیت متوسطی دارند و تنها ۸ درصد بناها دارای اسکلت هستند و با کیفیت به‌شمار می‌روند.

**۴- بررسی شاخص‌های پایداری زیست‌محیطی:** در این بخش پایداری زیست‌محیطی با سه شاخص توزیع صحیح جمعیت، سطح سرانه‌ی فضای سبز و سامانه‌ی جمع‌آوری زباله و فاضلاب خانگی بررسی شده است.



**الف) توزیع صحیح جمعیت:** از آنجاکه انسان و محیط رابطه‌ی دو سویه دارند، هرگاه بنا به شرایطی چون افزایش تراکم جمعیتی، این تعادل از بین می‌رود و چنانچه به آن توجه نشود، به نابودی محیط زیست منتهی می‌شود. در مناطق حاشیه‌نشین، به سبب تراکم بالای جمعیت و ضعف شدید زیرساختارها (شبکه‌ی فاضلاب، جمع‌آوری آبهای سطحی) و سازوکارهای دیگر شهری عدم تعادل، تخریب و نابودی محیط زیست جزء خصوصیات ظاهری آنها شده است. همان‌طور که پیشتر در نقشه‌ی تراکم نیز دیده شد، در قسمت‌های غربی و شرقی محله، تراکم جمعیت بسیار کمتر از مناطق دیگر است.

**ب) سطح و سرانه‌ی فضای سبز:** مساحت فضای سبز در این محله ۱۰۶۰۰۰ مترمربع است. سرانه‌ی فضای سبز به‌ازای هر نفر، برابر ۲ مترمربع است که در مقایسه با سرانه‌ی استاندارد فضای سبز (۱۶ متر مربع) ۱۴ متر کمبود سرانه‌ی فضای سبز در محله وجود دارد.

**ج) سامانه‌ی جمع‌آوری زباله و فاضلاب خانگی:** عدم وجود سامانه‌ی جمع‌آوری فاضلاب در بخش بزرگی از محله‌ی سعدی، یکی دیگر از عوامل ایجاد آلودگی محیط زیست در اکثر نقاط محله است. مشکلات ناشی از نبود سامانه‌ی جمع‌آوری فاضلاب خانگی و دفع زباله، نقاط مختلفی از محله‌ی سعدی را تبدیل به محل انباشته‌شدن فاضلاب و زباله کرده است.

### کارکرد بازآفرینی پایدار در محله‌ی سعدی

توجه به ابعاد پایداری محله‌های حاشیه‌نشین، مسأله‌ای بسیار مهم است که در رویکرد بازآفرینی پایدار شهری بدان توجه شده است. این رویکرد که در راستای بهبود مناطق فرسوده و مسأله‌دار شهری به‌کار می‌رود، به بهبود پیوسته‌ای در شرایط اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی این مناطق منجر می‌شود و با توجه به اهمیت برابر مسائل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و محیطی و همچنین توانمندسازی گروه‌های ذی‌نفع برای شرکت در فرایند تصمیم‌گیری از طریق توسعه‌ی چشم‌انداز همگانی، تلاش در بهبود شرایط این مناطق دارد. برنامه‌ریزی راهبردی بازآفرینی شهری، طی چند مرحله انجام می‌شود.

**مرحله‌ی اول بررسی نیازمندی‌های بازآفرینی پایدار شهری:** لازمه‌ی بازآفرینی پایدار شهری، همکاری گروه‌های محله‌ای و رسیدن به توافق عمومی است. باید اتحاد و ائتلافی یکپارچه تشکیل شود و ظرفیت گروه‌های ذی‌نفع برای مشارکت و رهبری فرایند بازآفرینی شهری توسعه یابد. بنابراین در این مرحله، به بررسی عناصری چون حصول توافق جمعی، مشارکت، ظرفیت‌پذیری و رهبری در محله‌ی سعدی می‌پردازیم. بر اساس اطلاعات حاصل از پرسش‌نامه، ۹۱/۷ درصد از ساکنان معتقد بودند که بازآفرینی محله ضرورت دارد. همچنین ۸۵/۱ درصد از آنها نیز حاضر به مشارکت در طرح بوده‌اند. از سوی دیگر با وجود تهیه‌ی طرح‌های ساماندهی برای این محله، هنوز هیچ اقدامی در جهت ظرفیت‌سازی آن انجام نشده است و رهبری محله نیز متمرکز و بیشتر در دست شهرداری است، در حالی که لازمه‌ی بازآفرینی پایدار، رهبری محله به‌دست سازمان‌های غیردولتی است.

**مرحله‌ی دوم شناخت مسائل:** در این مرحله به شناخت گروه‌های ذی‌نفع و نیز، مشکلات و توانمندی‌های محله پرداخته می‌شود. گروه‌های ذی‌نفع محله‌ی سعدی عبارتند از: سیاست‌گذاران، برنامه‌ریزان، ساکنان، سرمایه‌گذاران و فراهم‌کنندگان خدمات. در ادامه به بررسی مشکلات و توانمندی‌های محله می‌پردازیم.

**مرحله‌ی سوم بیانیه‌ی چشم‌انداز:** با توجه به قرارگیری عناصر فرهنگی، تاریخی و طبیعی مهم، از جمله آرامگاه سعدی، باغ دلگشا، قلعه‌ی فهندژ، باغ طاووسیه و قنات گازران در داخل محله‌ی سعدی که باعث ایجاد پتانسیل‌های گردشگری و تفریحی مناسبی شده است، بنابراین چشم‌انداز مورد انتظار محله‌ی سعدی، مکانی تفریحی و گردشگری در دل طبیعت زیبای منطقه است.

**مرحله‌ی چهارم تدوین راهبردهای بازآفرینی و انتخاب راهبردهای قابل قبول:** برنامه‌ریزی راهبردی به دلیل ماهیت بلندمدتی که دارد، یکی از ارکان برنامه‌های بازآفرینی شهری به‌شمار می‌رود. فهم مناسب و استفاده‌ی دقیق از برنامه‌ریزی راهبردی و ابزارهای تدوین این برنامه، امکان دستیابی به برنامه‌های بازآفرینی را فراهم می‌کند. هدف از برنامه‌ریزی راهبردی بازآفرینی پایدار محله‌ی سعدی، ارتقای شرایط زیستی محله با استفاده از بهبود شرایط اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی، کالبدی و زیست‌محیطی است. به‌گونه‌ای که ویژگی‌های اجتماعی، فرهنگی و تاریخی محله نیز لحاظ شود. بدین منظور برنامه‌ریزی راهبردی بازآفرینی پایدار شهری محله‌ی سعدی، در تلاش برای ارتقای کیفیت اسکان ساکنان است.

راهبردهای بازآفرینی پایدار محله‌ی سعدی، سبب می‌شوند که محله با طی مراحل تدریجی، از حالت کنونی خود خارج شده و به جایگاه مورد نظر در آینده دست یابد. این راهبردها بر اساس اهداف بازآفرینی و در ابعاد گوناگون تدوین شده‌اند. اهداف بازآفرینی برآمده از ابعاد ناپایداری محله‌ی سعدی است (جدول شماره‌ی ۳). برای انتخاب مناسب‌ترین راهبردها در این پژوهش، از مدل سوات استفاده شده است. در این مدل ابتدا به ارزیابی محیط بیرونی و درونی محله‌ی سعدی پرداخته و سپس به تدوین راهبردهای مناسب می‌پردازیم.

جدول ۳. چگونگی تدوین اهداف بازآفرینی بر مبنای موانع عمده‌ی پایداری در محله‌ی سعدی

اهداف بازآفرینی پایدار	ناپایداری‌های محله‌ی سعدی	ابعاد پایداری
بهبود شرایط اجتماعی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- بُعد بالای خانوار، نسبت جنسی نامتعادل، سطح بالای مهاجرت به محله</li> <li>- درصد بالای بی‌سوادی، تراکم بالای جمعیت، سطح پایین امنیت اجتماعی</li> <li>- عدم وجود هویت، فرهنگ غالب فقر</li> </ul>	اجتماعی - فرهنگی
ارتقاء کیفیت کالبدی محله	<ul style="list-style-type: none"> <li>- اختلاف زیاد سرانه‌ی کاربری‌های محله با سرانه‌های استاندارد</li> <li>- ساخت‌وساز غیر رسمی در محله، توپوگرافی و شیب بالا، شبکه‌ی دسترسی نامنظم</li> <li>- کیفیت پایین مصالح ساختمانی، ریزدانه بودن اغلب قطعات در محله</li> <li>- کمبود تأسیسات عمومی و وسایل بهداشتی در واحدهای مسکونی</li> </ul>	کالبدی
رونق اقتصادی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- درصد بالای بیکاری در محله، وجود مشاغل غیررسمی و کاذب در محله</li> <li>- درآمد پایین ماهانه‌ی خانوار، بار تکفل بالا</li> </ul>	اقتصادی
پایداری زیست‌محیطی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- توزیع نادرست جمعیت، سرانه‌ی پایین فضای سبز</li> <li>- عدم وجود سیستم جمع‌آوری زباله و فاضلاب خانگی</li> </ul>	زیست‌محیطی

**ارزیابی محیط بیرونی و درونی:** ابتدا عوامل بیرونی و درونی تأثیرگذار بر محله‌ی سعدی با استفاده از ماتریس ارزیابی محیط بیرونی و درونی مورد ارزیابی قرار می‌گیرند. پس از تعیین عوامل بیرونی و درونی، به عوامل فهرست‌شده در ماتریس عوامل بیرونی بر مبنای اهمیت هر کدام، وزن و رتبه‌ای بین ۱ تا ۴ داده می‌شود. رتبه، بیانگر میزان تأثیری است که هر یک از عوامل در موفقیت محله‌ی سعدی، در برنامه‌ریزی بازآفرینی شهری دارند. سپس نمره‌ی نهایی از ضرب وزن هر عامل در رتبه مربوط به همان عامل به دست می‌آید.

همان‌طور که در ماتریس‌های عوامل بیرونی و درونی (جدول‌های شماره‌ی ۴ و ۵) مشاهده می‌شود، نمره‌ی نهایی ماتریس عوامل بیرونی محله‌ی سعدی (۲/۴۷ (کمتر از ۲/۵) است که بیانگر این است که محله نتوانسته از عواملی بهره‌برداری کند که فرصت یا موقعیت ایجاد می‌کنند یا از عواملی دوری کند که موجب تهدید می‌شوند. همچنین نمره‌ی نهایی ۱/۵۸ (نزدیک به ۱) بیانگر شدت ضعف محله است.

جدول ۴. ماتریس ارزیابی عوامل خارجی

نمره	رتبه	وزن	عوامل خارجی	
۰/۳۶	۴	۰/۰۹	عزم مسئولان در بازسازی محله	مدیریتی
۰/۱۲	۳	۰/۰۴	وجود قوانین در ارتباط با مرمت بناها	
۰/۱۲	۲	۰/۰۶	وجود قوانین مرتبط با تعریض و آسفالت معابر	
۰/۲۴	۳	۰/۰۸	وجود آرامگاه سعدی و بعضی اماکن تاریخی در محله	کالبدی
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	وجود مراکز آموزشی در محله‌های اطراف	
۰/۱۵	۳	۰/۰۵	جایگاه محله به‌عنوان یکی از ورودی‌های شهر	
۰/۲۴	۴	۰/۰۶	تمایل بالای مردم به بازآفرینی محله	
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	وجود مراکز بهداشتی و درمانی در محله‌های اطراف	
۰/۰۲	۲	۰/۰۱	هماهنگی تقریبی ارتفاع ساختمان‌ها در محله	اجتماعی
۰/۰۶	۲	۰/۰۳	وجود موارد مشترک فرهنگی، به‌ویژه مذهبی در بین ساکنان	
۰/۲۸	۴	۰/۰۷	امکان استفاده از وام‌های داخلی و خارجی	
۰/۱۲	۳	۰/۰۴	وجود نیروی کار نیمه‌ماهر و جوان در محله	اقتصادی
۰/۱۰	۳	۰/۰۵	توجه به مسائل زیست‌محیطی در طرح‌های فرادست	
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	تعداد زیاد نهادهای تصمیم‌گیرنده در رابطه با امور شهری محله	مدیریتی
۰/۰۸	۱	۰/۰۸	کمبود بودجه‌های عمرانی	
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	ناهماهنگی میان قوانین وضع‌شده در سازمان‌های مربوطه	
۰/۰۶	۱	۰/۰۶	عدم سرمایه‌گذاری افراد با توان اقتصادی بالا	اجتماعی
۰/۰۴	۱	۰/۰۴	عدم وجود نهادهای غیردولتی در محله	
۰/۱۶	۲	۰/۰۸	تصویر ذهنی منفی ساکنان شهر شیراز در مورد محله‌ی سعدی	
۲/۴۷	۴۹	۱	مجموع	

جدول ۵. ماتریس عوامل بیرونی

نمره	رتبه	وزن	عوامل درونی		
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	استفاده از مصالح ناپایدار در بناها	کالبدی	نقاط ضعف
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	کمبود فضاهای آموزشی		
۰/۰۵	۱	۰/۰۵	کمبود تأسیسات و تجهیزات شهری		
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	کمبود فضاهای فرهنگی		
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	کمبود فضای ورزشی و تفریحی در محله		
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	کمبود خدمات بهداشتی و درمانی		
۰/۰۶	۲	۰/۰۳	توپوگرافی و شیب بالای محله		
۰/۰۵	۱	۰/۰۵	وجود دسترسی‌های باریک و تنگ		
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	ریزدانه بودن بافت‌های مسکونی		
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	نبود فضاهای باز شهری		
۰/۰۶	۱	۰/۰۶	ساخت‌وساز غیررسمی	اقتصادی	
۰/۰۶	۱	۰/۰۶	ضعف اقتصادی ساکنان و بالا بودن نرخ بیکاری		
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	مشاغل غیر رسمی و کاذب ساکنان محله	اجتماعی	
۰/۰۴	۱	۰/۰۴	پایین بودن سطح امنیت اجتماعی		
۰/۰۴	۱	۰/۰۴	بالا بودن بُعد خانوار و بار تکفل		
۰/۰۶	۲	۰/۰۳	عدم وجود حس تعلق به مکان و گرایش افراد به سکونت در خارج از محله		
۰/۰۶	۲	۰/۰۳	تخلیه‌ی تدریجی بافت از ساکنان اصیل و جایگزینی آن با ساکنان غیر بومی		
۰/۰۵	۱	۰/۰۵	بالا بودن نرخ بی‌سوادی		
۰/۰۴	۱	۰/۰۴	کمبود مهارت‌های اجتماعی در میان ساکنان	محیطی	
۰/۰۶	۲	۰/۰۳	جاری شدن فاضلاب خانگی در کوچه‌ها		
۰/۰۵	۱	۰/۰۵	کیفیت پایین چشم‌اندازهای زیبا		
۰/۰۶	۲	۰/۰۳	وجود آلودگی‌های زیست‌محیطی		
۰/۰۶	۲	۰/۰۳	کمبود ظرفیت‌های لازم برای جمع‌آوری پسماندهای خانگی	اجتماعی	نقاط قوت
۰/۱۶	۴	۰/۰۴	تمایل بالای مردم به مشارکت در فعالیتهای اجتماعی		
۰/۰۹	۳	۰/۰۳	وجود بافت‌های کم‌ارزش مسکونی با قابلیت تبدیل به فضاهای مکمل و همخوان	کالبدی	
۰/۰۹	۳	۰/۰۳	وجود عناصر هویت‌بخش در سطح محله		
۱/۵۸	۴۳	۱	مجموع		

منبع: نگارندگان، ۱۳۸۹

### فرایند تدوین راهبردهای برنامه‌ی بازآفرینی پایدار شهری در محله‌ی سعدی

راهبردهای برنامه‌ی بازآفرینی پایدار محله‌ی سعدی با استفاده از ماتریس نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها تدوین می‌شود. ابتدا فرصت‌ها و تهدیدهای محله‌ی سعدی در سطرهای ماتریس و نقاط قوت و ضعف محله در ستون‌های ماتریس قرار می‌گیرند. سپس به تدوین راهبردهای قوت - فرصت (SO) از طریق مقایسه‌ی نقاط قوت درونی و فرصت‌های بیرونی، راهبردهای ضعف - فرصت (WO) با مقایسه‌ی نقاط ضعف درونی و فرصت‌های بیرونی، راهبردهای قوت - تهدید (ST) با مقایسه‌ی نقاط قوت درونی و تهدیدهای بیرونی و راهبردهای ضعف - تهدید (WT) با مقایسه‌ی نقاط ضعف درونی و تهدیدهای بیرونی می‌پردازیم (جدول شماره‌ی ۶).

### راهبردهای برنامه‌ی بازآفرینی پایدار شهری در محله‌ی سعدی

پس از تکمیل ماتریس نقاط ضعف، نقاط قوت، تهدیدها و فرصت‌ها برای محله‌ی سعدی، راهبردهای زیر برای برنامه‌ریزی بازآفرینی پایدار شهری، تدوین شد.

#### راهبردهای ضعف - فرصت (WO)

- راهبرد ۱- استفاده از مصالح پایدار در بناها (W1 , O2, O3, O9, O11)؛
- راهبرد ۲- ایجاد فضاهای آموزشی مورد نیاز (W2,O9,O11,O3)؛
- راهبرد ۳- رفع کمبودهای تأسیسات و تجهیزات شهری (W3, O3, O9, O11)؛
- راهبرد ۴- ایجاد فضاهای فرهنگی مانند فرهنگسراها (W4, O12, O1, O9)؛
- راهبرد ۵- ایجاد فضاهای تفریحی و ورزشی (W5 ,O3,O11,O9)؛
- راهبرد ۶- رفع کمبودهای خدمات بهداشتی درمانی مورد نیاز (W6, O3 , O9, O11)؛
- راهبرد ۷- آماده‌سازی و تسطیح زمین به‌هنگام بازآفرینی (W7, O3, O9, O11)؛
- راهبرد ۸- تعریض دسترسی‌های محله (W8, O9 , O3, O1)؛
- راهبرد ۹- یکپارچه‌سازی و تجمیع بناها به‌هنگام بازآفرینی محله (W9, O3, O11)؛
- راهبرد ۱۰- ایجاد فضاهای باز شهری به‌هنگام بازآفرینی محله (W10 , O3, O9, O11)؛
- راهبرد ۱۱- بالا بردن سطح امنیت با کمک نیروی انتظامی (W12 , O3)؛
- راهبرد ۱۲- کاهش بار تکفل و به‌گفته‌ی دیگر، کاهش بُعد خانوار به‌همراه افزایش اشتغال اعضای دیگر خانوار (W13 , O3)؛
- راهبرد ۱۳- ایجاد حسّ تعلق به مکان و ترغیب افراد به سکونت و ماندن در محله (W14, O3, O10)؛
- راهبرد ۱۴- جلوگیری از افت اجتماعی، اقتصادی، کالبدی محله برای جلوگیری از خروج ساکنان بومی (W15, O3, O11, O9)؛
- راهبرد ۱۵- افزایش سطح سواد ساکنان (W16 , O3, O9)؛
- راهبرد ۱۶- برگزاری کلاس‌ها و کارگاه‌های آموزش مهارت‌های اجتماعی، از جمله در زمینه‌های مبانی شهروندی، اخلاق و رفتار شهروندی، امور اداری و بانکی و... (W17, O11, O9, O3, O5)؛
- راهبرد ۱۷- فقرزدایی، افزایش توان مالی ساکنان با تقویت فرصت‌های اشتغال مناسب اهالی محل، از طریق تأمین و تجهیز فضاهای فعالیت و اشتغال، جذب بودجه‌های ویژه اشتغال و پرداخت وام خوداشتغالی (O11, W17, W18, O9, O12, O3)؛
- راهبرد ۱۸- ارتقای سطح و کیفیت دانش و مهارت‌های تخصصی و فنی ساکنان محله (W19,W18,O12,O9,O3)؛
- راهبرد ۱۹- بهبود کیفیت چشم‌انداز طبیعی محله (O13, O11, O9, O3, W20)؛
- راهبرد ۲۰- احداث سیستم جمع‌آوری و دفع آب‌های سطحی با کانال‌های سرپوشیده در معابر اصلی (O13, O11, O3, W21)؛
- راهبرد ۲۱- ایجاد فضای سبز در محله (O13, O11, O3, W22)؛
- راهبرد ۲۲- کاهش آلودگی‌های زیست‌محیطی از طریق برگزاری کلاس‌ها و کارگاه‌های آموزش حفظ محیط زیست و بهداشت عمومی (W23, W24, O3, O13, O11, O9).



ادامه‌ی جدول ۶. ماتریس تدوین راهبردهای بازآفرینی محله

عوامل خارجی		فرصت‌ها (O)	
راهبردهای WO	راهبردهای SO	راهبردهای WO W1 , O2, O3, O9, O11 W2, O9, O11, O3 W3, O3, O9, O11 W4, O12, O11, O9 W5, O3, O11, O9, O5 W6, O3, O9, O11 W7, O3, O9, O11 W8, O9, O3, O1 W9, O3, O11 W10, O3, O9, O11 W12, O3, O11	راهبردهای SO S1, O3, O9, O7, O11 S2, O3, O6, O11 S3, O3, O9
۱- وجود قوانین مرتبط با تعریض معابر و دخالت در شبکه راهها	۲- وجود قوانین در ارتباط با مرمت بناها	۳- عزم مسئولان در بازسازی محله	
۴- وجود مراکز بهداشتی و درمانی در محله‌های اطراف	۷- هم‌راستی تقریبی ارتفاع بناها در محله		
۵- وجود مراکز آموزشی در محله‌های اطراف	۸- جایگاه محله به‌عنوان یکی از دروازه‌های ورودی شهر		
۶- وجود آرامگاه سعدی و سایر مکان‌های تاریخی در محله	۹- تمایل بالای مردم به بازآفرینی محله		
۱۰- وجود اشتراکات فرهنگی و به‌ویژه مذهبی در بین ساکنان			
۱۱- امکان استفاده از وام‌های داخلی و خارجی			
۱۲- وجود نیروی کار نیمه‌ماهر و جوان در محله			
۱۳- توجه به مسائل زیست‌محیطی در طرح‌های فرادست از جمله احداث شبکه فاضلاب			
<b>تهدیدها (T)</b>	<b>راهبردهای ST</b>	<b>راهبردهای WT</b>	
مدیریتی	۱- کمبود بودجه‌های عمرانی ۲- تعداد زیاد نهادهای تصمیم‌گیرنده در رابطه با امور شهری محله ۳- ناهماهنگی میان قوانین وضع شده در سازمانهای ذیربط ۴- مراحل اداری دشوار جهت کسب پروانه و پایان کار ساختمان ۵- عدم وجود تشکل‌های غیر دولتی در محله ۶- عدم تحقق طرح‌های مصوب قبلی	راهبردهای WT T1, W2, W3, W4, W5, W6, W8, W9, W10, W20, W21, W22, W23, W24 T2, T3, T4, W11, W12, W13, W14, W15, W16, W17, W18, W19, W20, W21, W22, W23, W24 W11, W12, W14, W15, W16, W17, W18, W19, W20, W21, W22, W23, W24 راهبردهای WT W1, W2, W3, W4, W5, W6, W7, W8, W9, W10, W11, W12, W14, W15, W16, W17, W18, W19, W20, W21, W22, W23, W24 راهبردهای WT W11, T9	
اجتماعی	۷- تصویر ذهنی منفی ساکنان شهر شیراز در مورد محله	۸- عدم سرمایه‌گذاری افراد با توان اقتصادی بالا	
اقتصادی	۹- تلاطم توسعه‌ی خودبیه‌خودی و بی‌برنامه		
محیطی	۱۰- کمبود بودجه لازم جهت توسعه‌ی زیرساخت‌های موجود محله		
	۱۱- عدم اطلاع‌رسانی و آموزش همگانی جهت حفاظت از محیط‌زیست		

منبع: نگارندگان، ۱۳۸۹

**راهبردهای قوت - فرصت (SO)**

راهبرد ۱- تبدیل بافت‌های کم‌ارزش مسکونی به فضاهای مکمل و همخوان (S1, O3, O9, O7, O11)؛  
 راهبرد ۲- تقویت عناصر هویت‌بخش محله‌ای با استفاده از وام‌های داخلی و خارجی و عزم مسئولان برای بازسازی محله (S2, O3, O6, O11)؛  
 راهبرد ۳- افزایش میزان مشارکت مردم از طریق ایجاد نهادهای مردمی و محله‌ای، برای نهادینه‌شدن مشارکت اجتماعی و هدفمند شدن مطالبه‌ی نیازهای جمعی (S3, O3, O9).

**راهبردهای ضعف - تهدید (WT)**

راهبرد ۱- تعیین سهم محله از بودجه‌های عمرانی نهادهای مختلف شهر و تلاش برای تخصیص عملی آن به محله (T1, W2, W3, W4, W5, W6, W8, W9, W10, W20, W21, W22, W23, W24)؛  
 راهبرد ۲- برقراری تسهیلات لازم برای صدور سند رسمی مالکیت اراضی، به‌عنوان بستر و شرط لازم برای تحریک بازار مسکن رسمی محله (T2, T3, T4, W11)؛  
 راهبرد ۳- از بین بردن ناپایداری‌های اجتماعی، اقتصادی، اجتماعی و محیطی برای ایجاد نگرش مثبت ساکنان شهر شیراز نسبت به محله (W1, W2, W3, W4, W5, W6, W7, W8, W9, W10, T7, W11, W12, W14, W15, W16, W17, W18, W19, W20, W21, W22, W23, W24)؛  
 راهبرد ۴- بهبود مدیریت زمین و جلوگیری از فشار بازار برای ساخت‌وساز در مناطق ارزشمند طبیعی از دیگر اقدامات مؤثر در جلوگیری از گسترش بی‌برنامه‌ی این مناطق است (W11, T9).

**راهبردهای قوت - تهدید (ST)**

راهبرد ۱- به انجام رساندن تمایل مردم برای مشارکت در نهادهای اجتماعی، برای توسعه‌ی زیرساخت‌های محله، حفاظت از محیط زیست و مشاکت مالی برای سرمایه‌گذاری در محله (T5, T8, T10, T11, S3)؛  
 راهبرد ۲- تقویت عناصر هویت‌بخش برای ایجاد نگرش مثبت ساکنان شهر شیراز نسبت به محله و بالابردن سطح سرمایه‌گذاری اقتصادی در آن (T7, T8, S2).

**انتخاب راهبردهای قابل قبول برنامه‌ی بازآفرینی پایدار**

انتخاب راهبردهای قابل قبول بازآفرینی، از طریق تعیین محل جمع نمره‌های نهایی ماتریس ارزیابی بیرونی و داخلی بر روی ماتریس درونی و بیرونی مشخص می‌شود. موقعیت محله در ماتریس درونی و بیرونی، تعیین‌کننده‌ی راهبردهای قابل قبول برای از میان برداشتن موانع عمده‌ی پایداری در محله است.



	۱	۲	۳	۴	
۴					
۳					
عوامل بیرونی	۳	۲	۱		
	(۲/۴۷ و ۱/۵۸)	۵	۴		
۲					
	۹	۸	۷		
۱					
	عوامل درونی				

شکل ۳. ماتریس درونی و بیرونی محله‌ی سعدی

راهبردهای قابل قبول در برنامه بازآفرینی پایدار با توجه به قرارگیری در خانه‌ی شماره‌ی ۶، راهبردهای تدافعی است. بنابراین در این پژوهش از میان تمام راهبردها، بر راهبردهای WT تأکید بیشتری می‌شود.

### نتیجه‌گیری

پیامد گسترش شهرنشینی سریع در ایران، پیدایش شهرهای بزرگ و در کنار آن، ایجاد محله‌های حاشیه‌نشین است. بی‌توجهی به مناطق حاشیه‌نشین شهری به بهانه‌ی نگرانی از گسترش آن، هزینه‌ای به مراتب بیشتر در برخواهد داشت و توسعه‌ی پایدار شهری را از جنبه‌های زیست‌محیطی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی در معرض تهدید قرار می‌دهد. بررسی‌ها در رابطه با سنجش سطح پایداری در محله‌ی سعدی شیراز بر اساس شاخص‌های منتخب نشان می‌دهد، بُعد بالای خانوار (۴/۲)، نسبت جنسی بالا، درصد بی‌سوادی ۲۰/۳ درصد، تراکم جمعیتی بالا (۲۱۹ نفر در هکتار)، میزان پایین امنیت، فرهنگ غالب فقر و جمعیت بالای مهاجران غیر ایرانی، مشکلاتی را در محله ایجاد کرده که به ناپایداری اجتماعی و فرهنگی آن، منجر شده است. نرخ بیکاری در محله‌ی سعدی ۱۴/۲ درصد است و این در حالی است که این رقم در سطح شهر شیراز برابر ۱۱/۴ درصد است. همچنین شهروندان این محله، به دلیل پایین بودن سطح سواد و تحصیلات، به کارهایی با تخصص پایین روی آورده‌اند که به نوبه‌ی خود به سطح پایین درآمد آنها منجر شده است. مشکلاتی مانند نرخ بالای بیکاری و اشتغال افراد به مشاغل سطح پایین و در پی آن سطح درآمد پایین ساکنان، از عوامل عمده‌ی ناپایداری اقتصادی محله هستند. بررسی‌های به عمل آمده در مورد شاخص‌های کالبدی نیز، بیانگر سطح پایین سرانه‌های شهری محله نسبت به سرانه‌های استاندارد است. کیفیت پایین مصالح، ساخت‌وسازهای بی‌ضابطه و وضعیت نامناسب دسترسی محله‌ی سعدی، باعث ناپایداری کالبدی این محله شده است. تراکم بالای جمعیت و توزیع نامتعادل جمعیت در سطح محله، سبب شده تا تخریب و نابودی محیط زیست به جزئی از خصوصیات ظاهری آن تبدیل شود. همچنین سرانه‌ی فضای سبز در سطح محله‌ی سعدی، تنها ۲ مترمربع است، در حالی که سرانه‌ی استاندارد فضای سبز ۱۶ متر است. از دیگر عوامل مهم، ایجاد آلودگی در محیط زیست محله، عدم وجود سیستم جمع‌آوری زباله و فاضلاب خانگی است. مجموع این مشکلات به ناپایداری محله‌ی سعدی در سطح زیست‌محیطی منجر شده است. از مجموع عوامل بیان شده، می‌توان دریافت که این محله فاقد پایداری زیست‌محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است.

با توجه به قرارگیری اصول توسعه‌ی پایدار در قلب سیاست و عملیات بازآفرینی شهری، این رویکرد می‌تواند رویکرد مناسبی در راستای بهبود شرایط اجتماعی، رونق اقتصادی، بهبود کیفیت کالبدی و پایداری محیط زیست باشد. ارائه‌ی راهبردهای برنامه‌ریزی بازآفرینی پایدار شهری با استفاده از مدل سوات و ماتریس ارزیابی عوامل بیرونی و درونی، این نتیجه را می‌دهد که در کنار راهبردهای دیگر، باید بر راهبردهای تدافعی تأکید بیشتری داشت.

## منابع

1. Farid, Y., 1985, **Geography and Urbanism**, Tabriz University Publish Ltd. (*In Persian*)
2. Gajyosefi, A., 2002, **Suburban and Evolution Process**, Haft Shahr Journal, Vol. 3, No. 8, PP.1-24. (*In Persian*)
3. Gharakhloo, M. & Maghsoodi, M., 2002, **Urban Repair**, Tehran University Publish Ltd. (*In Persian*)
4. Hosainzadeh Dalir, K., 2003, **Area Planning**, Samt Publish Ltd. (*In Persian*)
5. Movahed, A and Heydarian, M., 2008, **Analysis Stamp of Social and Cultural Factors in Urban Eroded Texture**, Conference on the Renovation of Eroded Urban Texture Sustainable Development Perspective: Challenges and Values, Ahvaz. (*In Persian*)
6. Naghdi, A. & Sadeghi, R., 2006, Suburban into Urban Sustainable Development Case Study: Hamadan City, Social Welfare Journal, No. 20, PP. 213-233. (*In Persian*)
7. Piran, P., 1995, **Alonakneshini in Iran**, Information & Politic Journal, No. 91-92, PP. 96-80. (*In Persian*)
8. Pourmohamadi, M.R., 2007, **Urban Land Use Planning**, Samt Ltd Publish, Tehran. (*In Persian*)
9. Roberts, P. and Sykes, H., 2000, **Urban Regeneration**, Sage Publication, Uk, London.
10. Sarafi, M., 2002, **Into Suburban to Settlements Organization**, Haft Shar Journal, No. 9-10, PP.5-11. (*In Persian*)
11. School of Build Environment, 2006, **Napier University and Institution of Ecological and Regional Development**, Dresden, E-compendium Handbook E4, a Integrating Assessment into Urban Regeneration, LUDA Project.
12. Seo, J.K., 2002, **Re-urbanization in Regenerated Areas of Manchester and Glasgow: New Residents and the Problems of Sustainability**, Elsevier, Vol. 19, No. 2, PP. 113-121.
13. Shamai, A. & Pourahmad, A., 2005, **Urban Renovation and Eroded of Geography Viewpoint**, Tehran University Publish Ltd. (*In Persian*)
14. Shikhi, M., 2002, **Informal Settlements Models in Iran Metropolitan**, Suburban and Informal Settlements Conference, Tehran, PP. 135-199. (*In Persian*)
15. Toopchi Sani, A., & Mhamadi, M., 2010, **Sustainable Regeneration of Urban**, Urban Eroded Texture Shiraz Conference, Shiraz, PP. 1-21. (*In Persian*)
16. Zeiahhah, S., 2004, **Into Use of New Life City Theory**, Urban Planning Problems in Iran Conference, 1 Vote, PP. 487-510. (*In Persian*)
17. Ziari, K., 2000, **Newtown Planning**, Samt Publish Ltd. (*In Persian*)
18. Ziari, K., 2007, **Land Use Planning**, Yazd University Publish Ltd. (*In Persian*)