دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهر
فصلنامه‌ی علمی- پژوهشی فضای جغرافیایی

سال دوازدهم، شماره‌ی 40
زمستان 1391، صفحات 115-100

علی مصیب‌زاده[1]
اصغر عابدینی[2]

تحلیلی بر تعیین راهبردهای بهینه جهت بهسازی و نوسازی بافت فرسوده
مطالعه موردی: بخش مرکزی شهر ارومیه

تاریخ دریافت مقاله: 1390/02/25 تاریخ پذیرش مقاله: 1390/07/07

چکیده

بافت‌های فرسوده شهری که زمانی بر اساس الگوهای شهری و با تأثیر از شرایط اقتصادی- اجتماعی ساکنان و ویژگی‌های محیطی به وجود آمده‌اند، امروزه بر اثر گذشت زمان و تغییر در الگوهای فضایی ساخت و ساز، قابلیت زندگی را از دست داده‌اند و دارای مشکلات زیادی از لحاظ شرایط کالبدی، عبور و مرور، اقتصادی و اجتماعی برای زندگی امروزی است. برنامه‌های راهبردی با توجه به انعطاف‌پذیری و داشتن دید بلندمدت و تلفیق سطوح مختلف برنامه‌ریزی، در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده دارای اهمیت بسیاری است. این بافت‌ها دارای توان‌ها، نقاط قوت و فرصت‌های زیادی هستند که بر اساس شناخت جامع و برنامه‌ریزی صحیح این نقاط، می‌توان راهبردهای بهینه‌ای جهت ساماندهی وضعیت موجود بافت‌های فرسوده ارایه داد. در این مقاله بر اساس مدل SWOT نقاط قوت، ضعف و فرصت‌ها و تهدیدهای موجود شناسایی شده و بر اساس طیف لیکرت نظرات کارشناسان و مسوولان مورد بررسی قرار گرفته و هر یک وزن خاصی بر اساس امتیاز کسب شده، به خود گرفته و سپس راهبردهای بهینه بهسازی و نوسازی بافت فرسوده محدوده مرکزی شهر ارومیه به دست آمده‌اند. راهبردهای به دست آمده به عنوان راهنما و ملاک عمل بهسازی و نوسازی این محدوده جهت تصمیم‌گیری و اجرا ارایه شده‌اند.

1- استادیار گروه شهرسازی دانشگاه ارومیه. Email: Amosayeb2000@yahoo.com
2- دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تبریز. Email: abedini59@yahoo.com

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

در نهایت این نتیجه حاصل شده است که محدوده‌ی مرکزی شهر ارومیه، با توجه به وجود امکانات اخذ وام از سازمان‌های داخلی و بین‌المللی، وجود بازار بزرگ ارومیه به عنوان محور اصلی اقتصادی شهر و همچنین وجود میادین، مکان‌های با ارزش و بناهای تاریخی و جزو آن، دارای پتانسیل‌های بالقوه‌ای جهت بهسازی و نوسازی می‌باشد.

کلیدواژه‌ها: راهبرد، بهسازی، نوسازی، بافت فرسوده، SWOT، محدوده مرکزی ارومیه.

مقدمه

شهرها در طول فرآیند رشد خود به مرحله‌ای از رشد می‌رسند که نیاز به تجدید کالبد و نوسازی پیدا می‌کنند و این مرحله از رشد شهری که به آن می‌توان مرحله تکوین بافت‌های فرسوده‌ی شهری گفت، در واقع بخشی از محیط شهری است که قابلیت زندگی در چنین بافت‌هایی از جنبه‌های مختلف کالبدی، ساختاری، اجتماعی و محیطی با شرایط و نیازهای زندگی کنونی مطابقت ندارد و با عنوان بافت‌های فرسوده‌ی شهری شناخته می‌شوند. چنین بافت‌هایی که تقریباً در اکثر شهرها وجود دارد نیاز مبرم به برنامه‌ریزی جهت بهبود وضعیت کنونی خود دارند. چنین محلاتی که در اثر گذشت زمان دارای بافتی فرسوده و کهنه شده‌اند، به دلیل شرایط نامناسب برای زندگی در صورت عدم برنامه‌ریزی صحیح به تدریج با مشکل مهاجرت ساکنان اصیل و قدیمی و ورود مهاجرانی با روحیه‌ی جدید مواجه و باعث افزایش مشکلات جهت برنامه‌ریزی بهینه خواهند شد. به طور کلی سه عقیده مشخص در نقش حکومت در برنامه‌های مسکن وجود دارد: تدارک دولتی، دیدگاه توانمندسازی و دیدگاه عرضه به بازار یا تدارک عوامل واگذاری مسکن به بازار (Ha Seong, 2001: 42).

خوشبختانه در سیاست‌های کلی کشور توجه خاصی به بافت‌های فرسوده شهری شده است و نقش دولت و مردم در نظر گرفته شده است که باید در برنامه‌ریزی مورد توجه قرار گیرند، ردیف 5 بند «الف» و بند «ب» ماده 30 قانون برنامه‌ی چهارم توسعه‌ی اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور به ترتیب احیای بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری و ایمن‌سازی و مقاوم سازی ساختمان‌ها و شهرها به منظور کاهش خسارات انسانی و اقتصادی ناشی از حوادث غیر مترقبه را مد نظر قرار داده است و زمینه‌ی مناسبی برای تدوین و ارایه‌ی برنامه‌های راهبردی ساماندهی بافت‌های فرسوده‌ی شهری ایجاد نموده است.

تلاش برای دستیابی به ایجاد و استمرار روابطی میان انسان و محیط طبیعی‌اش- با، یا بدون اتکاء بر فضای شهری به صورت مستقیم- در تمامی دهه آخر سده‌ی بیستم از سوی «گروه سبز» هایی که در کشورهای اروپایی شکل گرفتند و برخی تبدیل به «حزب سبزها» نیز شدند ادامه یافت و هواداران یا علاقمندان به این مقوله در ایران نیز فعال شدند و به ایراد سخن‌ها و ارایه‌ی پیشنهادهایی پرداختند (فلامکی، 1386: 56).

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

تحلیل رفتاری- فضایی در محیط‌های شهری بحث نوینی است که چندان مورد توجه محققان شهری قرار نگرفته است. چرا که مطالعه شهری در کشور ما در بند مهندسان عددگرا و کالبدنگر بوده تا مهندسانِ اجتماعی انسان‌گرا و سیستم‌نگر (حناچی،1382: 22). بافت‌های قدیم شهرهای کشور، زمانی با ساختار و کارکردی متناسب با نیازهای ساکنان خود، از پویایی و صلابت خاصی برخوردار بوده‌اند (زنوزی، 1379: 36). جهت شناسایی و تعیین بافت‌های فرسوده شهری معیارهای ذیل در نظر گرفته می‌شود: 1- بلوک‌هایی که بیش از 50 درصد ابنیه آن ناپایدار و فرسوده باشد، 2- بلوک‌هایی که بیش از 50 درصد معابر آن کمتر از 6 متر باشد، 3- بلوک‌هایی که بیش از 50 درصد ابنیه آن کمتر از 200 متر مربع باشد (عرب‌احمدی، 1386: 17). از ویژگی‌های مهم بافت‌های فرسوده‌ی شهری، کمبود فضاهای باز، تنگ و تاریک بودن معابر و کوچه‌ها، مشکلات دفع فاضلاب‌های خانگی، عدم دسترسی بهینه و مناسب به خدمات عمومی، مشکلات زیست محیطی، ایجاد منظر شهری نامناسب و آسیب‌پذیری ساختمان‌ها در برابر حوادث طبیعی مانند زلزله است و به عبارتی دیگر کم دوامی و عدم مقاومت آنهاست. با توجه به مشکلات بیان شده، بافت‌های فرسوده‌ی شهری با توجه به شرایط و خصوصیات محلی دارای پتانسیل‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی هستند که در صورت توجه و برنامه‌ریزی می‌توانند تغییر وضعیت داده شوند و به محیطی مناسب از لحاظ اهداف برنامه‌ریزی شهری، تبدیل شوند. در میان چنین بافت‌هایی فضاها و ابنیه‌های تاریخی و با ارزشی نیز وجود دارند که نیاز مبرم و ضروری به احیاء و مرمت دارند.

شهر ارومیه نیز مانند دیگر شهرها، دارای بافت‌های فرسوده می‌باشد که در محدوده‌ی مرکزی و بافت تاریخی آن، چنین بافت‌هایی نمود بسیار بیشتری دارند و به عنوان بافت‌های غالب می‌باشند، و با توجه به مسایل، مشکلات و ویژگی‌های گفته شده، توجه و برنامه‌ریزی برای بهبود وضعیت کنونی بافت‌های فرسوده واقع در محدوده‌ی مرکزی شهر ارومیه ضروری است، چرا که با گذشت زمان وضعیت این بافت‌ها هر روز وضعیت نامناسبی به خود می‌گیرد. بنابراین، با برنامه‌ریزی بلند مدت و راهبردی و شناسایی نقاط قوت، نقاط ضعف، تهدیدها و فرصت‌های موجود در محدوده و تدوین یک برنامه‌ی راهبردی جهت ساماندهی وضعیت کنونی چنین بافت‌هایی ضروری می‌باشد.

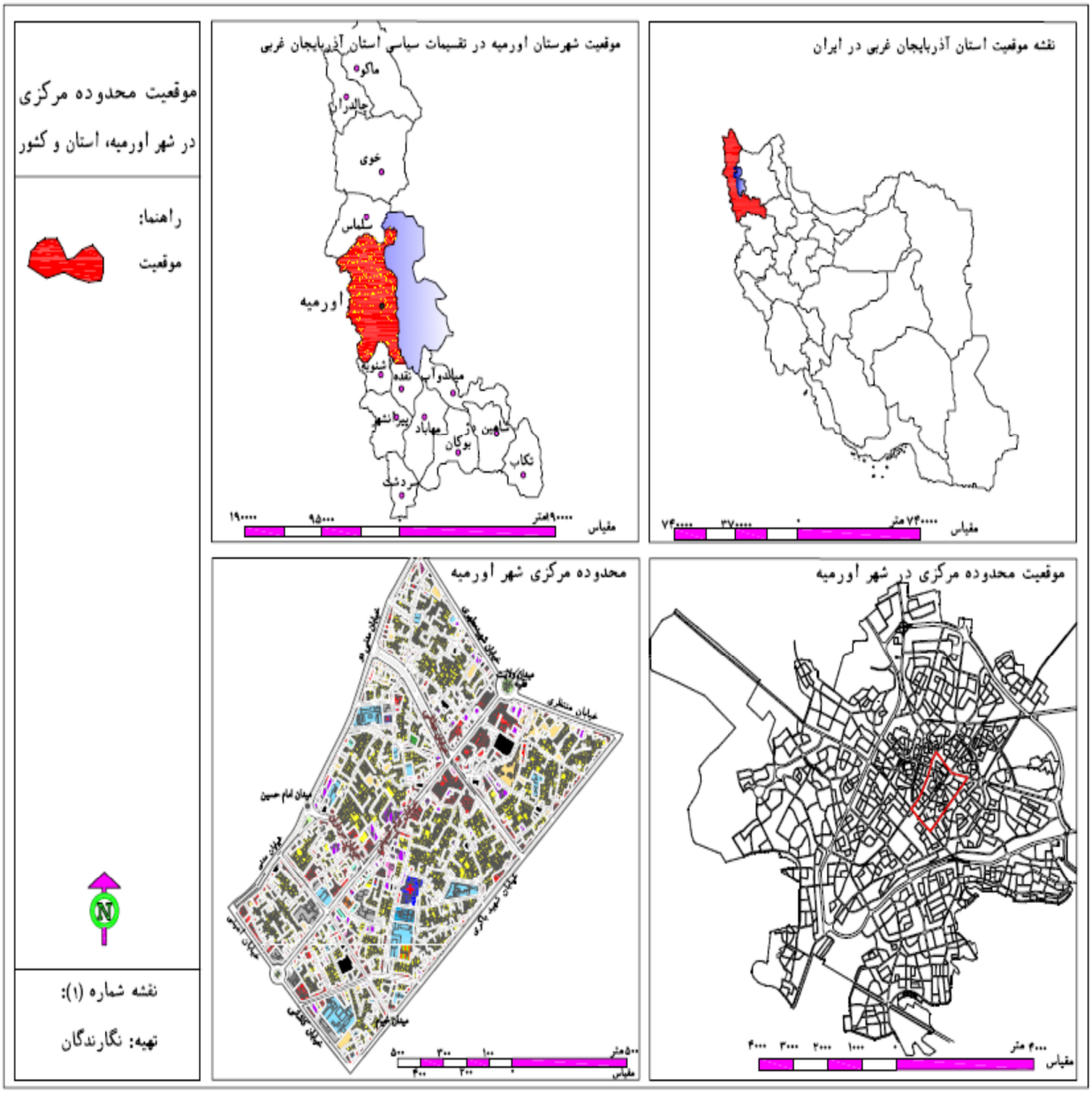
بنابراین اهداف این پژوهش عبارتند از: 1- شناسایی عوامل درونی و بیرونی محدوده مرکزی شهر ارومیه، 2- تحلیل و تدوین راهبردهای بهینه بهسازی و نوسازی در محدوده مورد مطالعه.

محدوده مورد پژوهش

شهرستان ارومیه یکی از شهرستان‌های چهارده‌گانه‌ی استان آذربایجان غربی است که در قسمت میانی استان قرار گرفته است. شهر ارومیه مرکز استان آذربایجان غربی است که از پنج بخش تشکیل شده است. در سرشماری عمومی سال

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

1385 جمعیت شهر ارومیه 583255 نفر و متوسط رشد سالانه‌ی جمعیت 3 درصد اعلام شده است. همچنین بعد خانوار 3.7 نفر گزارش شده است. جمعیت شهر ارومیه جمعیتی جوان است و حدود 70 درصد ساکنان آن در گروه سنی 15 تا 64 سال قرار دارد. سطح سواد در شهر ارومیه برابر با 86.77 درصد می‌باشد (مرکز آمار ایران، 1388).



محدوده‌ی مورد مطالعه، محدوده‌ی مرکزی شهر ارومیه که دارای بافتی فرسوده است می‌باشد و مساحت آن برابر با 124 هکتار می‌باشد (شهرداری ارومیه، 1388) و دقیقاً مابین خیابان‌های شهید مطهری و منتظری در شمال و خیابان شهید مدنی در غرب و خیابان امینی و کاشانی در جنوب و خیابان شهید باکری در شرق محدوده، قرار گرفته است.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

مواد و روش‌ها

در این پژوهش ابتدا محیط درونی و بیرونی محدوده مرکزی شهر ارومیه با استفاده از ماتریس‌های ارزیابی عوامل درونی و ماتریس ارزیابی عوامل بیرونی مورد ارزیابی قرار گرفته است. راهبردهای اولیه[3] برنامه بهسازی و نوسازی شهری از طریق ماتریس نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها تدوین گردیده است. به منظور تعیین راهبردهای قابل قبول[4] با استفاده از ماتریس درونی و بیرونی و بر مبنای قرارگیری در یکی از خانه‌های این ماتریس، موقعیت کنونی محدوده مرکزی شهر ارومیه از لحاظ فرسودگی مشخص شده است. همچنین از ماتریس رتبه‌بندی و اولویت‌بندی راهبردها استفاده شده است. بنابراین جهت شناسایی نقاط قوت و ضعف و همچنین فرصت و تهدیدات محدوده مرکزی شهر ارومیه از منابع کتابخانه‌ای و اسناد مربوط به توان‌ها و محدودیت‌های شهر، برنامه‌های کلان منطقه‌ای و ملی، طرح نوسازی و بهسازی محدوده مورد مطالعه و نظرات کارشناسان و مسئولان شهری استفاده شده است. به این ترتیب که هر کدام از عوامل چهارگانه SWOT پس از شناسایی، تحلیل شده و در مرحله بعدی ماتریس SWOT تشکیل می‌شود. سپس به اولویت‌بندی هر یک از عوامل چهارگانه با توجه به اهمیت آنها، بر اساس پرسشنامه و طبق نظر کارشناسان و مسئولان شهری اقدام شده است. در این پژوهش، از طیف لیکرت به منظور اولویت سنجی و رتبه‌بندی عوامل محیط درونی و محیط بیرونی (SWOT) استفاده شده است. بدین صورت که ابتدا جامعه نمونه جهت اولویت‌بندی عوامل چهارگانه، که شامل مسئولان و کارشناسان طرح بهسازی و نوسازی محدوده مورد مطالعه بوده مشخص شد که حجم نمونه 20 نفر می‌باشد. سپس پرسش‌نامه در زمینه‌های (نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها) تنظیم و با استفاده از طیف لیکرت از 1 تا 5 برای ارزیابی توسط جامعه نمونه درجه‌بندی شده است. در خصوص حجم نمونه پرسشنامه با توجه به تخصصی بودن پرسشنامه و مطالعه موردی بودن موضوع و اینکه کلاً تعداد 26 نفر در رشته شهرسازی در سطح استان آذربایجان‌غربی دارای صلاحیت نظام مهندسی می‌باشند، لذا تعداد حجم نمونه تحقیق 20 نفر (در سطح کارشناسی و کارشناسی ارشد) تعیین شده است.

1. راهبردهای اولیه تمامی راهبردهایی هستند که با توجه به عوامل بیرونی و درونی محدوده می توان آنها را تدوین نمود. این راهبردها از طریق ماتریس نقاط ضعف، نقاط قوت، تهدیدها و فرصت‌ها تدوین می‌گردند.

2. راهبردهای قابل قبول، راهبردهایی هستند که با توجه به موقعیت راهبردی محدوده قابلیت اجرا داشته و می‌بایست از این راهبردها جهت بهسازی و نوسازی بافت فرسوده محدوده مرکزی شهر ارومیه استفاده نمود.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

مدل SWOT

روش تجزیه و تحلیل SWOT که مخفف واژگان لاتین Threat (تهدید)، Opportunity (فرصت)، Weakness (نقاط ضعف) و Strength (نقاط قوت) می‌باشد، از جمله الگوهای کارآمد مدیریت استراتژیک بشمار می‌آید که جهت نتایج سودمند در حوزه‌های مختلف مطالعاتی، تجزیه و تحلیل ظرفیت‌های محلی و به طور کلی در راستای نیل به اهداف طرح ساماندهی کالبدی سکونتگاه‌های روستایی می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد. این تکنیک یک ابزار حمایتی برای تصمیم‌گیری است که عموماً برای تحلیل نظام‌مند محیط داخلی و محیط خارجی سازمان یا شهر استفاده می‌شود. با تعریف نقاط قوت و نقاط ضعف و نیز فرصت‌ها و تهدیدها سازمان یا شهر می‌تواند راهبردهایی برای تقویت نقاط قوت و برطرف کردن نقاط ضعف و همچنین استفاده از فرصت‌ها برای مقابله با تهدیدات اتخاذ کند (Yusksel& Divenen, 2007: 365). ارزیابی درونی تمامی جنبه‌های داخلی و در کنترل شهر را تحت عنوان نقاط قوت و نقاط ضعف و ارزیابی بیرونی شرایط اقتصادی، سیاسی، اجتماعی، تکنولوژیکی و رقابتی بیرون از شهر و خارج از کنترل آن را تحت عنوان فرصت‌ها و تهدیدها بررسی و تحلیل می‌کند و از جابجایی عوامل و اجزا SWOT ماتریس آن تشکیل شده و از ترکیب آنها راهبردهای مختلف ارایه می‌شود (Dyson, 2004: 632). کارکرد این تکنیک بر دو فرض اصلی زیر است:

الف- هر پدیده دارای یک نظم درونی است که با نظام و محیط پیرامونی خود در تقابل می‌باشد. بر اساس این فرض، پدیده مورد نظر همواره برای توسعه، با همتایان خود در بطن محیط درونی وارد رقابت می‌گردد.

ب- هر پدیده از نقاط قوت خود برای بهره‌مندی از فرصت‌های موجود در محیط بیرونی استفاده می‌نماید (مهندسان مشاور نقش جهان پارس، 1385: 3). این تکنیک با استفاده از جدول مخصوصی که دارد این امکان را می‌دهد که تقسیم‌بندی منظم و نظام‌مندی از شرایط محیط درونی و بیرونی انجام شده و با تقابل یا همیاری عناصر این جدول، راهبردهای واقع بینانه و مطلوب در راستای توسعه شهر مورد مطالعه فراهم آید (Houben, 1999 :132).

ارزیابی محیط درونی و بیرونی

ارزیابی محیط درونی و بیرونی باعث می‌شوند که تصمیم‌گیران و برنامه‌ریزان در همان مراحل قضاوت کمی را در فرایند تدوین اهداف و راهبردها به کار گیرند (Roberts & Sykes, 2000: 20). تحلیل‌هایی که در مورد اهمیت نسبی عوامل درونی و بیرونی محدوده مرکزی شهر ارومیه گرفته می‌شود، این امکان را فراهم می‌سازد که اهداف و راهبردهای مختلف را به شیوه‌ای اثربخش و با توجه به وضعیت محلی ارایه نمایند.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

جدول شماره (1): ماتریس ارزیابی عوامل درونی (نقاط قوت و ضعف)

ردیف	نقاط قوت	فراوانی					ردیف	نقاط ضعف	فراوانی				
		خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد			خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد
1	- وجود میادین و بازار و سایر مکانهای با ارزش	.	0	5	4	1	1	ـ عدم هماهنگی الگوی ساختمان‌های جدید با بناهای قدیمی	3	3	9	4	1
2	ـ وجودساختمان‌ها و بناهای با ارزش قدیمی	2	0	9	4	0	2	- استفاده از مصالح نامناسب در ساخت و ساز جدید و عدم استفاده از مصالح هماهنگ با بافت قدیم	2	7	8	3	0
3	- پیروی الگوی ساختمانی بناهای قدیمی از اقلیم محل	6	0	9	4	0	3	ـ ایجاد تغییرات نامناسب در ساخت و سازهای گذشته و مرمت‌های غیراصولی و غیر استاندارد	9	2	8	1	0
4	ـ هماهنگی بناهای قدیمی از لحاظ ارتفاع و مصالح	0	6	11	1	0	4	ـ تفکیک قطعات بزرگتر به کوچکتر	6	4	10	0	0
5	ـ کم بودن تعداد طبقات و ارتفاع	1	4	8	4	0	5	- وجود گذرهای تنگ و باریک در بافت مسکونی	2	0	11	7	0
6	- تحرک بالای اجتماعی در محدوده بافت قدیم	8	4	5	3	0	6	- وجود کاربری‌های فراشهری در بافت قدیم مثل بیمارستان‌ها و مطب پزشکان و پایانه‌ی عطایی	0	0	4	2	14
7	ـ وجود خیابان امام به عنوان قطب تجاری در مقیاس شهری و فراشهری	0	0	3	6	0	7	ـ عدم تناسب سلسله مراتب شبکه ارتباطی بافت قدیم با وسایل نقلیه امروزی و ارگانیک بودن شبکه‌های دسترسی در داخل بافت	0	2	8	3	7
8	- شکل‌گیری شبکه‌های ارتباطی داخل بافت براساس حرکت پیاده	6	4	10	0	0	8	ـ وجود صنایع و کارگاه‌های مزاحم به ویژه در محدوده خیابان امام	2	7	9	2	0
9	- تناسب خط آسمان با مقیاس انسانی بدلیل پایین بودن ارتفاع بناها	9	4	6	1	0	9	ـ تبدیل برخی واحدهای مسکونی به انبارهای واحدهای تجاری	0	0	14	6	0
10	ـ استقرار بعضی از نشانه‌ها و بناهای تاریخی در امتداد محورهای دید اصلی	8	3	9	0	0	10	- وجود کاربری‌های نامتناسب با هویت تاریخی و فرهنگی بافت قدیم	6	3	11	0	0
11	- وجود پس زمینه قابل رؤیت به دلیل پایین بودن ارتفاع	13	2	5	0	0	11	- سرریز کالا و فعالیت به عرصهٔ عمومی	4	3	9	0	4
12	- بالا بودن روابط رودررو و سرمایه اجتماعی	12	3	5	0	0	12	- وجود پارکبان در برخی معابر داخل بافت فرسوده	0	0	10	7	3
13	ـ تصویر ذهنی مثبت ساکنان شهر ارومیه در مورد بافت قدیمی شهر	0	0	14	2	0	13	ـ وجود برخی ساختمانهای موقوفه که در حال تخریب می‌باشند	5	2	9	0	4
14	- افزایش احساس هویت تاریخی به دلیل وجود میادین انقلاب و ولایت فقیه در دو طرف خیابان امام	4	0	13	3	0	14	ـ تصویر ذهنی منفی ساکنان در مورد میدان ولایت فقیه (به دلیل وجود افراد بزه‌کار و معتاد و ...)	5	0	11	4	0
15	ـ وجود بازار بزرگ اورمیه به عنوان محور اصلی اقتصادی شهر	0	0	0	6	14	15	ـ وجود ترافیک شدید در محدوده مرکزی شهر و عدم وجود پارکینگهای عمومی در معابر اصلی	0	0	1	12	7
16	- وجود بانکها به عنوان مرکز اقتصادی در مقیاس شهر و استان در بافت قدیم	8	3	9	0	0	16	ـ عدم ایمنی فضا برای زنان و کودکان در ساعتهای پایانی روز و شب و ورود افراد بزهکار	8	3	9	0	0
17	ـ بالا بودن درصد باسوادی ساکنان بافت	0	2	8	4	6	17	ـ تعریض نامناسب برخی معابر	0	0	6	5	9
18	ـ بالا بودن جمعیت فعال و شاغل زنان در جامعه	9	3	8	0	0	18	ـ تفاوت شدید بین قیمت زمین و بنا و بالا بودن قیمت زمین در خیابان امام و بعثت نسبت به بقیه نواحی- آپارتمان نشین	5	2	8	1	4
19	- استفاده از مصالح پایدار در ساخت و سازه‌های جدید	11	6	3	0	0	19	ـ کاهش جمعیت جوان و افزایش جمعیت میانسال و کهنسال	7	3	7	0	3

امتیاز: خیلی زیاد:5 امتیاز زیاد:4 امتیاز متوسط:3 امتیاز کم:2 امتیاز خیلی کم: 1

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

جدول شماره (2): ماتریس ارزیابی عوامل بیرونی (نقاط فرصت و تهدید)

ردیف	نقاط قوت	فراوانی					ردیف	نقاط ضعف	فراوانی				
		خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد			خیلی کم	کم	متوسط	زیاد	خیلی زیاد
1	ـ وجود امکانات اخذ وام از سازمان‌های داخلی و بین المللی	0	0	3	4	13	1	ـ تمرکز کاربری‌ها در خیابان امام و عدم توجه به سایر قسمت‌ها در بافت قدیم	0	2	9	2	7
2	ـ وجود برخی ساختمان‌ها و املاک دولتی در محدوده‌ی بافت مرکزی	0	2	11	4	3	2	- روی آوردن بورس بازان به بافت مرکزی	0	0	9	3	8
3	ـ وجود بناهای تاریخی ثبت شده در سازمان میراث فرهنگی	0	0	6	6	8	3	- داشتن دید تجاری مردم به این محلات که باعث نفوذ عملکردهای تجاری به محلات می شود	0	0	12	3	5
4	ـ زندگی ارامنه در این بافت با احساس تعلق بیشتر به محله و سرمایه گذاری بیشتر	0	0	13	1	6	4	ـ مداخلات سودجویانه در بخش‌های درونی بافت به نفع کاربری‌های تجاری	0	5	10	4	1
5	- امکان دریافت مجوز برای انتقال کاربری‌های نامناسب و ناسازگار	7	4	8	1	0	5	ـ تغییر کاربری‌های نامناسب	0	3	11	5	1
6	- وجود تاسیسات مناسب جهانگردی و گردشگری	6	5	9	0	0	6	ـ ورود وسایط نقلیه موتوری از سایر قسمت‌های شهر جهت پارک و انجام خریدهای روزانه از بازار	0	0	6	7	7
7	ـ وجود قوانین مرتبط با تعریض معابر	3	3	9	2	3	7	ـ امکان بسته شدن محورهای دید به دلیل افزایش تجمعات ارتفاعی برنامه‌ریزی نشده	8	5	7	0	0
8	ـ امکان تبدیل راه‌های سواره به پیاده‌راه خیام شمالی و طرزی	0	0	8	3	7	8	ـ تهدید از بین رفتن انسجام بافت‌های قدیم شهر در اثر ایجاد معابر نامناسب	7	4	9	0	0
9	ـ مرمت بناهای با ارزش جهت افزایش سطح کیفیت سیمای بصری	5	4	6	3	2	9	ـ تهدید از بین رفتن هویت تاریخی شهر ارومیه بدلیل ساخت و سازهای بی‌رویه	6	5	9	0	0
10	ـ فرصت برای تقویت نفوذپذیری به درون محلات مسکونی به دلیل استقرار بناهای تاریخی	7	2	8	3	0	10	ـ از بین رفتن حس تعلق مردم به ویژه میان جوانان که جمعیت ساکن را نسبت به افزایش کیفیت بناها بی‌انگیزه می‌کند.	7	4	7	0	2
11	ـ بالا بودن میزان اعتماد نهادهای دولتی به ساکنین بافت	6	5	7	2	0	11	ـ انتقال سرمایه از ساکنان بومی به اقوام غیربومی راه یافته به بافت قدیم	7	6	7	0	0
12	ـ وجود قوانین مرتبط با مرمت بناها	3	5	12	0	0	12	ـ ورود جمعیت کنترل نشده و بزهکار در مواقع عصر از سایر قسمتهای شهر	6	7	7	0	0
13	ـ فرصت برای تقویت تصویر ذهنی مردم برای سرمایه گذاری در طرح میدان امام	6	5	8	1	0	13	- روند رو به رشد ساخت و سازهای غیرقانونی و افزایش طبقات	0	1	11	4	4
14	ـ بالا بودن امکان ورود بخش تجاری در بافت محلات محدوده مرکزی	3	0	9	3	5	14	ـ تهدید از بین رفتن حریم عرصه خصوصی و عمومی	6	6	8	0	0
15	ـ وجود زمینه‌های مناسب برای فعالیتهای اقتصادی و جذب سرمایه	3	4	8	3	2	15	ـ افزایش انگیزه برای سرمایه‌گذاری در بافت مرکزی به ضرر هویتهای اجتماعی و فرهنگی	1	6	9	2	2
16	- داشتن دید مناسب مردم شهر اورمیه به ساکنان بافت مرکزی	0	3	11	2	4	16	ـ همجواری‌های ناسازگار بر اساس ماتریسهای ارزیابی کیفی	0	3	12	3	2

امتیاز: خیلی زیاد:5 امتیاز زیاد:4 امتیاز متوسط:3 امتیاز کم:2 امتیاز خیلی کم: 1

یافته‌ها و بحث

با توجه به مشخص شدن نقاط قوت و ضعف و همچنین فرصت‌ها و تهدیدهای تأثیرگذار بر نوسازی و بهسازی بافت فرسوده محدوده مرکزی شهر ارومیه، ماتریس SWOT جدول شماره (3) ترسیم شده است:

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

جدول شماره(3): ماتریس SWOT کالبدی، اجتماعی- اقتصادی، مدیریتی محدوده مرکزی شهر ارومیه

شرایط درونی		شرایط بیرونی	
نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت ها	تهدید ها
S1-وجود میادین و بازار و سایر مکانهای با ارزش	W1ـ عدم هماهنگی الگوی ساختمانهای جدید با بناهای قدیمی	O1- وجود امکانات اخذ وام از سازمان‌های داخلی و بین المللی	T1ـ تمرکز کاربری‌ها در خیابان امام و عدم توجه به سایر قسمت‌ها در بافت قدیم
S2 –وجود ساختمان‌ها و بناهای با ارزش قدیمی	W2- استفاده از مصالح نامناسب در ساخت و سازهای جدید و عدم استفاده از مصالح هماهنگ با بافت قدیم	O2ـ وجود برخی ساختمان‌ها و املاک دولتی در محدودهٔ بافت مرکزی	T2- روی آوردن بورس بازان به بافت مرکزی
S3ـ پیروی الگوی ساختمانی بناهای قدیمی از اقلیم محل	W3- ایجاد تغییرات نامناسب در ساخت و سازهای گذشته و مرمت‌های غیراصولی	O3ـ وجود بناهای تاریخی ثبت شده در سازمان میراث فرهنگی	T3- داشتن دید تجاری مردم به این محلات و نفوذ عملکردهای تجاری به محلات
S4 ـ هماهنگی بناهای قدیمی از لحاظ ارتفاع و مصالح	W4ـ تفکیک قطعات بزرگتر به کوچکتر	O4ـ زندگی ارامنه در این بافت با احساس تعلق بیشتر به محله و سرمایه گذاری بیشتر	T4ـ مداخلات سودجویانه در بخش‌های درونی بافت به نفع کاربری‌های تجاری
S5 ـ کم بودن تعداد طبقات و ارتفاع	W5ـ وجود گذرهای تنگ و باریک در بافت مسکونی	O5ـ امکان دریافت مجوز برای انتقال کاربری‌های نامناسب و ناسازگار	T5ـ تغییر کاربری‌های نامناسب
S6 - تحرک بالای اجتماعی در محدوده بافت قدیم	W6- وجود کاربری‌های فراشهری در بافت قدیم مثل بیمارستانها و مطب پزشکان و پایانهٔ مطایی	O6- وجود تاسیسات مناسب جهانگردی و گردشگری	T6ـ ورود وسایط نقلیه موتوری از سایر قسمت‌های شهر جهت پارک و انجام خریدهای روزانه از بازار
S7 ـ وجود خیابان امام به عنوان قطب تجاری در مقیاس شهری و فراشهری	W7ـ عدم تناسب سلسله مراتب شبکه ارتباطی بافت قدیم با وسایل نقلیه امروزی و ارگلیک بودن شبکه‌های دسترسی در داخل بافت	O7ـ وجود قوانین مرتبط با تعریض معابر	T7ـ امکان بسته شدن محورهای دید به دلیل افزایش تجمعات ارتفاعی برنامه‌ریزی نشده
S8 - شکل‌گیری شبکه‌های ارتباطی داخل بافت براساس حرکت پیاده	W8ـ وجود صنایع و کارگاههای مزاحم به ویژه در محدوده خیابان امام	O8ـ امکان تبدیل راه‌های سواره به پیاده‌راه خیام شمالی و طرزی	T8ـ تهدید از بین رفتن انسجام بافت¬های قدیم شهر در اثر ایجاد معابر نامناسب
S9 ـ تناسب خط آسمان با مقیاس انسانی بدلیل پایین بودن ارتفاع بناها	W9 -تبدیل برخی واحدهای مسکونی به انبارهای واحدهای تجاری	O9ـ مرمت بناهای با ارزش جهت افزایش سطح کیفیت سیمای بصری	T9ـ تهدید از بین رفتن هویت تاریخی شهر ارومیه بدلیل ساخت وسازهای بی‌رویه
S10 ـ استقرار بعضی از نشانه‌ها و بناهای تاریخی در امتداد محورهای دید اصلی	W10- وجود کاربری‌های نامتناسب با هویت تاریخی و فرهنگی بافت قدیم	O10ـ فرصت برای تقویت نفوذپذیری به درون محلات مسکونی به دلیل استقرار بناهای تاریخی	T10ـ از بین رفتن حس تعلق مردم به ویژه میان جوانان که جمعیت ساکن را نسبت به افزایش کیفیت بناها بی‌انگیزه می‌کند
S11 - وجود پس زمینه قابل رؤیت به دلیل پایین بودن ارتفاع	W11- سرریز کالا و فعالیت به عرصهٔ عمومی	O11ـ بالا بودن میزان اعتماد نهادهای دولتی به ساکنین بافت	T11ـ انتقال سرمایه از ساکنان بومی به اقوام غیربومی راه یافته به بافت قدیم
S12 - بالا بودن روابط رودررو و سرمایه اجتماعی	W12- وجود پارکبان در برخی معابر داخل بافت فرسوده	O12ـ وجود قوانین مرتبط با مرمت بناها	T12ـ ورود جمعیت کنترل نشده و بزهکار در مواقع عصر از سایر قسمت‌های شهر
S13ـ تصویر ذهنی مثبت ساکنان شهر ارومیه در مورد بافت قدیمی شهر	W13ـ وجود برخی ساختمانهای موقوفه که در حال تخریب می‌باشند	O13ـ فرصت برای تقویت تصویر ذهنی مردم برای سرمایه گذاری در طرح میدان امام	T13ـ روند رو به رشد ساخت و سازهای غیرقانونی و افزایش طبقات
S14-افزایش احساس هویت تاریخی به دلیل وجود میادین انقلاب و ولایت فقیه در دو طرف خیابان امام	W14- تصویر ذهنی منفی ساکنان در مورد میدان ولایت فقیه (به دلیل وجود اقراد بزه‌کار و معتاد و ...)	O14ـ بالا بودن امکان ورود بخش تجاری در بافت محلات محدوده مرکزی	T14ـ تهدید از بین رفتن حریم عرصه خصوصی و عمومی
S15ـ وجود بازار بزرگ ارومیه به عنوان محور اصلی اقتصادی شهر	W15ـ وجود ترافیک شدید در محدوده مرکزی شهر و عدم وجود پارکینگ‌های عمومی در معابر اصلی	O15ـ وجود زمینه‌های مناسب برای فعالیتهای اقتصادی و جذب سرمایه	T15ـ افزایش انگیزه برای سرمایه‌گذاری در بافت مرکزی به ضرر هویتهای اجتماعی و فرهنگی
S16 -وجود بانکها به عنوان مرکز اقتصادی در مقیاس شهر و استان در بافت قدیم	W16ـ عدم ایمنی فضا برای زنان و کودکان در ساعتهای پایانی روز و شب و ورود افراد بزهکار	O16- داشتن دید مناسب مردم شهر ارومیه به ساکنان بافت مرکزی	T16ـ همجواری‌های ناسازگار بر اساس ماتریس‌های ارزیابی کیفی
S17 ـ بالا بودن درصد باسوادی ساکنان بافت	W17ـ تعریض نامناسب برخی معابر		
S18 ـ بالا بودن جمعیت فعال و شاغل زنان در جامعه	W18ـ تفاوت شدید بین قیمت زمین و بنا و بالا بودن قیمت زمین در خیابان امام و بعثت نسبت به بقیه نواحی- آپارتمان نشین		
S19 -استفاده از مصالح پایدار در ساخت و سازهای جدید	W19 ـ کاهش جمعیت جوان و افزایش جمعیت میانسال و کهنسال		

همان گونه که در جدول شماره (3) نشان داده شده است، در حوزه مورد مطالعه تعداد 19 نقطه قوت داخلی در برابر 19 نقطه ضعف داخلی و همچنین تعداد 16 نقطه فرصت خارجی در برابر 16 نقطه تهدید خارجی فراروی محله مورد مطالعه شناسایی و تحلیل قرار گرفتند. بدین ترتیب در مجموع 35 نقطه قوت و فرصت به عنوان مزیت‌ها، تعداد 35 نقطه ضعف و تهدید به عنوان محدودیت‌های پیش روی بهسازی و نوسازی محدوده قابل شناسایی می‌باشند، که باید با ارایه راهبردهای مناسب و واقع بینانه در جهت رفع ضعف‌ها و مقابله با تهدیدات از نقاط قوت و فرصت‌های پیش روی محدوده استفاده بهینه را در راستای توسعه به عمل آورد.

اولویت‌بندی عوامل SWOT

1- اولویت‌بندی درون گروهی عوامل SWOT

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

SWOT فاقد امکان ارزیابی جامع موقعیت تصمیم‌گیری است و صرفاً تعیین اولویت تعدادی از عوامل در گروه‌های قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها، نمی‌تواند مهم‌ترین عوامل را مشخص سازد و از این طریق ابزارهای تعیین اهمیت عوامل و یا ارزیابی گزینه‌های تصمیم‌گیری را مطابق با عوامل فراهم نمی‌شود (Dyson, 2004: 632). از آن جا که فرآیند برنامه‌ریزی اغلب در برگیرنده تعداد زیادی از معیارها و وابستگی‌های درونی آنهاست، ممکن است که استفاده از SWOT، ناکافی و ناکارآمد باشد. با توجه به نقص‌های آنالیز SWOT، به منظور افزایش کارایی آن، روش‌هایی با SWOT ترکیب می‌شوند (Houben, 1999: 132). در این تحقیق لیست عوامل SWOT با مشارکت مسئولان و کارشناسان در قالب طیف‌بندی لیکرت و فرمول‌های زیر وزن نسبی درون گروهی هر یک از عوامل محاسبه شده است:

فرمول 1 $$R_{ij=} \sum S_i.F_i$$

R_{ij}: امتیاز عامل j از گروه i (score)

S_i: امتیاز طیف‌بندی لیکرت

F_i: فراوانی انتخاب‌ها

فرمول 2 $$Y_{ij=} \frac{R_{ij}}{\sum R_{ij}}$$

Y_{ij}: وزن عاملj از گروهi (weight)

این فرمول، از روش‌هایی است که به منظور کمی‌سازی عوامل SWOT و فراهم کردن امکان ارزیابی اهمیت نسبی عوامل هر یک از گروه‌ها و به طور کلی ارزیابی موقعیت‌های تصمیم‌گیری با SWOT تلفیق می‌شود. بنابراین مجموعه عوامل SWOT در قالب پرسش‌نامه به منظور وزن‌دهی و اولویت‌بندی توسط مسئولان و کارشناسان حوزه مورد مطالعه طراحی شده است. معیار سنجش و درجه‌بندی هر یک از عوامل فوق بدین صورت است که برای هر عامل دامنه‌ای از 1 تا 5 تعیین شده که عدد 1 به معنای اهمیت خیلی کم، عدد 2 به معنای اهمیت کم، عدد 3 به معنای اهمیت متوسط، عدد 4 به معنای اهمیت زیاد، و عدد 5 به معنای اهمیت خیلی زیاد آن عامل، در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده محدوده مرکزی شهر ارومیه می‌باشد. سپس اطلاعات و داده‌های گردآوری شده بر حسب مجموع وزن‌های بدست آمده، میانگین رتبه‌ای این وزن‌ها و وزن نسبی آنها مورد تجزیه و تحلیل و محاسبه قرار گرفته و به منظور اولویت‌بندی در درون گروه‌های چهارگانه به کار گرفته شده که در جداول بالا اشاره شده‌اند. بنابراین بعد از وزن‌دهی عوامل چهارگانه SWOT حالا به رتبه‌بندی و اولویت‌سنجی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها از دیدگاه کارشناسان و مسئولان پرداخته شده است.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

جدول شماره 4: رتبه‌بندی و اولویت‌سنجی نقاط قوت و ضعف از دیدگاه کارشناسان و مسئولان

نقاط قوت	امتیاز	میانگین وزن‌ها	وزن نسبی	رتبه	نقاط ضعف	امتیاز	میانگین وزن‌ها	وزن نسبی	رتبه
S1	86	4.3	0.0813	3	W1	57	2.85	0.05	8
S2	70	3.5	0.0662	5	W2	52	2.6	0.0456	13
S3	54	2.7	0.051	10	W3	41	2.05	0.036	18
S4	59	2.95	0.0558	8	W4	44	2.2	0.0386	17
S5	64	3.2	0.0605	7	W5	63	3.15	0.0553	7
S6	43	2.15	0.0406	12	W6	90	4.5	0.0789	1
S7	88	4.4	0.0832	2	W7	75	3.75	0.0658	4
S8	44	2.2	0.0416	11	W8	51	2.55	0.0447	14
S9	39	1.95	0.0369	15	W9	66	3.3	0.0579	6
S10	41	2.05	0.0388	13	W10	45	2.25	0.0395	16
S11	32	1.6	0.0302	18	W11	57	2.85	0.05	9
S12	33	1.65	0.0312	17	W12	73	3.65	0.064	5
S13	70	3.5	0.0662	6	W13	56	2.8	0.0491	11
S14	55	2.75	0.052	9	W14	54	2.7	0.0474	12
S15	94	4.7	0.0888	1	W15	86	4.3	0.0754	2
S16	41	2.05	0.0388	14	W16	41	2.05	0.036	19
S17	74	3.7	0.0699	4	W17	83	4.15	0.0728	3
S18	39	1.95	0.0369	16	W18	57	2.85	0.05	10
S19	32	1.6	0.0302	19	W19	49	2.45	0.043	15

جدول شماره 5: رتبه‌بندی و اولویت‌سنجی فرصت‌ها و تهدیدها از دیدگاه کارشناسان و مسوولان

فرصت	امتیاز	میانگین وزن‌ها	وزن نسبی	رتبه	تهدید	امتیاز	میانگین وزن‌ها	وزن نسبی	رتبه
O1	90	4.5	0.0939	1	T1	74	3.7	0.0806	3
O2	68	3.4	0.0710	5	T2	79	3.95	0.0861	2
O3	82	4.1	0.0856	2	T3	73	3.65	0.0795	4
O4	73	3.65	0.0762	3	T4	61	3.05	0.0664	8
O5	43	2.15	0.0449	15	T5	64	3.2	0.0697	6
O6	43	2.15	0.0449	16	T6	81	4.05	0.0882	1
O7	59	2.95	0.0616	8	T7	39	1.95	0.0425	16
O8	71	3.55	0.0741	4	T8	42	2.1	0.0458	12
O9	53	2.65	0.0553	10	T9	43	2.15	0.0468	11

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

10	0.0501	2.3	46	T10	12	0.0491	2.35	47	O10
15	0.0436	2	40	T11	13	0.0470	2.25	45	O11
14	0.0447	2.05	41	T12	11	0.0511	2.45	49	O12
5	0.0773	3.55	71	T13	14	0.0459	2.2	44	O13
13	0.0458	2.1	42	T14	6	0.0699	3.35	67	O14
9	0.0632	2.9	58	T15	9	0.0595	2.85	57	O15
7	0.0697	3.2	64	T16	7	0.0699	3.35	67	O16

- اولویت‌بندی بیرون گروهی عوامل SWOT

اولویت‌بندی عوامل SWOT در گروه‌های مجزا نمی‌تواند اهمیت نسبی مجموعه عوامل قوت، ضعف، فرصت‌ها، تهدیدها را در ارتباط با یکدیگر نشان دهد. از این رو در این مقاله پس از تعیین اولویت نسبی تک‌تک عوامل در گروه‌های مجزای SWOT به عنوان نماینده هر گروه انتخاب، سپس از کارشناسان خواسته شد که چهار عامل مذکور را از هر گروه را با یکدیگر به صورت زوجی مقایسه کرده و اهمیت هر یک را نسبت به سایر عوامل را در قالب طیف لیکرت تعیین کنند، بدین ترتیب با محاسبه وزن هر عامل (نماینده هر گروه SWOT) عوامل مقیاس‌دار، چهار گروه SWOT به دست آمد که برای محاسبه اولویت نهایی بیرونی عوامل SWOT مورد استفاده قرار گرفتند و میانگین هر سطر به عنوان وزن عامل در نظر گرفته شد.

این خروجی نقش مهمی در شناخت عوامل اولویت‌دار SWOT در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده محدوده مرکزی شهر ایفا می‌کنند و می‌توانند به عنوان پایه‌ای مناسب برای تدوین راهبردهای مناسب مورد استفاده قرار گیرند (جدول شماره 7).

جدول شماره (6): مقایسه‌ای زوجی مهم‌ترین عوامل چهارگانه SWOT

نوسازی و بهسازی بافت فرسوده محدوده مرکزی	O1	S15	T6	W6
O1	1.000	2.000	5.000	4.000
S15	0.500	1.000	3.000	3.000
T6	0.200	0.330	1.000	2.000
W6	0.250	0.330	0.500	1.000
جمع ستونی	1.950	3.660	9.500	10.000

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

جدول شماره (7): اولویت‌بندی نهایی مهم‌ترین عوامل جهارگانه SWOT

نوسازی و بهسازی بافت فرسوده محدوده مرکزی	O1	S15	T6	W6	جمع سطرها	اولویت عوامل (میانگین سطرها)
O1	0.513	0.546	0.526	0.400	1.986	0.496
S15	0.256	0.273	0.316	0.300	1.145	0.286
T6	0.103	0.090	0.105	0.200	0.498	0.124
W6	0.128	0.090	0.053	0.100	0.371	0.093
جمع ستونی	1.000	1.000	1.000	1.000	4.000	1.000

در نهایت، در جدول شماره (8) به اولویت‌بندی نهایی عوامل SWOT در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده محدوده مرکزی شهر پرداخته می‌شود:

جدول شماره (8): اولویت نهایی عوامل SWOT در راستای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده محدوده مرکزی

ردیف	نام عامل	وزن نسبی	کد عامل
1	وجود امکانات اخذ وام از سازمان‌های داخلی و بین‌المللی	0.0939	O1
2	وجود بازار بزرگ ارومیه به عنوان محور اصلی اقتصادی شهر	0.0888	S15
3	ورود وسایط نقلیه موتوری از سایر قسمت‌های شهر جهت پارک و انجام خریدهای روزانه از بازار	0.0882	T6
4	روی آوردن بورس بازان به بافت مرکزی	0.0861	T2
5	وجود بناهای تاریخی ثبت شده در سازمان میراث فرهنگی	0.0856	O3
6	وجود خیابان امام به عنوان قطب تجاری در مقیاس شهری و فراشهری	0.0832	S7
7	وجود میادین و بازار و سایر مکان‌های با ارزش	0.0813	S1
8	تمرکز کاربری‌ها در خیابان امام و عدم توجه به سایر قسمت‌ها در بافت قدیم	0.0806	T1
9	داشتن دید تجاری مردم به این محلات و نفوذ عملکردهای تجاری به محلات	0.0795	T3
10	وجود کاربری‌های فراشهری در بافت قدیم مثل بیمارستان‌ها و مطب پزشکان و پایانه‌ی عطایی	0.0789	W6
11	روند رو به رشد ساخت و سازهای غیرقانونی و افزایش طبقات	0.0773	T13
12	زندگی ارامنه در این بافت با احساس تعلق بیشتر به محله و سرمایه گذاری بیشتر	0.0762	O4
13	وجود ترافیک شدید در محدوده مرکزی شهر و عدم وجود پارکینگ‌های عمومی در معابر اصلی	0.0754	W15
14	امکان تبدیل راه‌های سواره به پیاده‌راه خیام شمالی و طرزی	0.0741	O8
15	تعریض نامناسب برخی معابر	0.0728	W17
16	وجود برخی ساختمان‌ها و املاک دولتی در محدوده‌ی بافت مرکزی	0.071	O2
17	بالا بودن امکان ورود بخش تجاری در بافت محلات محدوده مرکزی	0.0699	O14
18	داشتن دید مناسب مردم شهر ارومیه به ساکنان بافت مرکزی	0.0699	O16
19	بالا بودن درصد باسوادی ساکنان بافت	0.0699	S17
20	همجواری‌های ناسازگار بر اساس ماتریس‌های ارزیابی کیفی	0.0697	T16
21	تغییر کاربری‌های نامناسب	0.0697	T5

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

22	مداخلات سودجویانه در بخش‌های درونی بافت به نفع کاربری‌های تجاری	0.0664	T4
23	تصویر ذهنی مثبت ساکنان شهر ارومیه در مورد بافت قدیمی شهر	0.0662	S13
24	وجود ساختمان‌ها و بناهای با ارزش قدیمی	0.0662	S2
25	عدم تناسب سلسله مراتب شبکه ارتباطی بافت قدیم با وسایل نقلیه امروزی و ارگانیک بودن شبکه‌های دسترسی در داخل بافت	0.0658	W7
26	وجود پارکبان در برخی معابر داخل بافت فرسوده	0.064	W12
27	افزایش انگیزه برای سرمایه‌گذاری در بافت مرکزی به ضرر هویت‌های اجتماعی و فرهنگی	0.0632	T15
28	وجود قوانین مرتبط با تعریض معابر	0.0616	O7
29	کم بودن تعداد طبقات و ارتفاع	0.0605	S5
30	وجود زمینه‌های مناسب برای فعالیت‌های اقتصادی و جذب سرمایه	0.0595	O15
31	تبدیل برخی واحدهای مسکونی به انبارهای واحدهای تجاری	0.0579	W9
32	هماهنگی بناهای قدیمی از لحاظ ارتفاع و مصالح	0.0558	S4
33	مرمت بناهای با ارزش جهت افزایش سطح کیفیت سیمای بصری	0.0553	O9
34	وجود گذرهای تنگ و باریک در بافت مسکونی	0.0553	W5
35	افزایش احساس هویت تاریخی به دلیل وجود میادین انقلاب و ولایت فقیه در دو طرف خیابان امام	0.052	S14
36	وجود قوانین مرتبط با مرمت بناها	0.0511	O12
37	پیروی الگوی ساختمانی بناهای قدیمی از اقلیم محل	0.051	S3
38	از بین رفتن حس تعلق مردم به ویژه میان جوانان که جمعیت ساکن را نسبت به افزایش کیفیت بناها بی‌انگیزه می‌کند	0.0501	T10
39	عدم هماهنگی الگوی ساختمانهای جدید با بناهای قدیمی	0.05	W1
40	سرریز کالا و فعالیت به عرصه عمومی	0.05	W11
41	تفاوت شدید بین قیمت زمین و بنا و بالا بودن قیمت زمین در خیابان امام و بعثت نسبت به بقیه نواحی - آپارتمان نشین	0.05	W18
42	فرصت برای تقویت نفوذپذیری به درون محلات مسکونی به دلیل استقرار بناهای تاریخی	0.0491	O10
43	وجود برخی ساختمان‌های موقوفه که در حال تخریب می‌باشند	0.0491	W13
44	تصویر ذهنی منفی ساکنان در مورد میدان ولایت فقیه (به دلیل وجود افراد بزه‌کار و معتاد و ...)	0.0474	W14
45	بالا بودن میزان اعتماد نهادهای دولتی به ساکنین بافت	0.047	O11
46	تهدید از بین رفتن هویت تاریخی شهر ارومیه بدلیل ساخت و سازهای بی‌رویه	0.0468	T9
47	فرصت برای تقویت تصویر ذهنی مردم برای سرمایه‌گذاری در طرح میدان امام	0.0459	O13
48	تهدید از بین رفتن حریم عرصه خصوصی و عمومی	0.0458	T14
49	تهدید از بین رفتن انسجام بافت‌های قدیم شهر در اثر ایجاد معابر نامناسب	0.0458	T8
50	استفاده از مصالح نامناسب در ساخت و سازهای جدید و عدم استفاده از مصالح هماهنگ با بافت قدیم	0.0456	W2
51	امکان دریافت مجوز برای انتقال کاربری‌های نامناسب و ناسازگار	0.0449	O5
52	وجود تاسیسات مناسب جهانگردی و گردشگری	0.0449	O6
53	ورود جمعیت کنترل نشده و بزهکار در مواقع عصر از سایر قسمت‌های شهر	0.0447	T12
54	وجود صنایع و کارگاه‌های مزاحم به ویژه در محدوده خیابان امام	0.0447	W8
55	انتقال سرمایه از ساکنان بومی به اقوام غیربومی راه یافته به بافت قدیم	0.0436	T11
56	کاهش جمعیت جوان و افزایش جمعیت میانسال و کهنسال	0.043	W19
57	امکان بسته شدن محورهای دید به دلیل افزایش تجمعات ارتفاعی برنامه‌ریزی نشده	0.0425	T7
58	شکل‌گیری شبکه‌های ارتباطی داخل بافت براساس حرکت پیاده	0.0416	S8
59	تحرک بالای اجتماعی در محدوده بافت قدیم	0.0406	S6
60	وجود کاربری‌های نامتناسب با هویت تاریخی و فرهنگی بافت قدیم	0.0395	W10
61	استقرار بعضی از نشانه‌ها و بناهای تاریخی در امتداد محورهای دید اصلی	0.0388	S10
62	وجود بانک‌ها به عنوان مرکز اقتصادی در مقیاس شهر و استان در بافت قدیم	0.0388	S16

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

63	تفکیک قطعات بزرگتر به کوچکتر	0.0386	W4
64	بالا بودن جمعیت فعال و شاغل زنان در جامعه	0.0369	S18
65	تناسب خط آسمان با مقیاس انسانی به دلیل پایین بودن ارتفاع بناها	0.0369	S9
66	عدم ایمنی فضا برای زنان و کودکان در ساعتهای پایانی روز و شب و ورود افراد بزهکار	0.036	W16
67	ایجاد تغییرات نامناسب در ساخت و سازهای گذشته و مرمت‌های غیراصولی	0.036	W3
68	بالا بودن روابط رودررو و سرمایه اجتماعی	0.0312	S12
69	وجود پس زمینه قابل رؤیت به دلیل پایین بودن ارتفاع	0.0302	S11
70	استفاده از مصالح پایدار در ساخت و سازهای جدید	0.0302	S19

نتیجه‌گیری

بافت‌های فرسوده محدوده‌ی مرکزی شهری که زمانی بر اساس وضعیت اقتصادی- اجتماعی و بر پایه الگوهای توسعه شهری شکل گرفته‌اند، 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.

محدوده‌ی مرکزی شهر ارومیه با توجه به وجود امکانات اخذ وام از سازمان‌های داخلی و بین‌المللی، وجود بازار بزرگ ارومیه به عنوان محور اصلی اقتصادی شهر و همچنین وجود میادین، مکان‌های با ارزش و بناهای تاریخی و جزو آن، دارای پتانسیل‌های بالقوه‌ای جهت بهسازی و نوسازی می‌باشد که در صورت توجه به نقاط قوت و فرصت‌های موجود و همچنین کاهش نقاط ضعف و تهدیدهای شناسایی شده می‌توان به نتایج ارزشمندی در ساماندهی این محدوده رسید.

برخی از مشکلات که اکثر بافت‌های فرسوده محدوده مرکزی شهرهای ایران با آن روبرو هستند، مانند ورود وسایط نقلیه موتوری از سایر قسمت‌های شهر جهت پارک و انجام خریدهای روزانه، که باعث سلب آرامش ساکنان بافت‌های فرسوده‌ی محدوده‌ی مرکزی شهرها می‌شود. باید با یک برنامه‌ریزی منسجم و کارآمد به حداقل برسند تا ساکنان به سرمایه‌گذاری و تجدید بنای ساختمان تشویق شوند.

تدوین راهبردهای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده در محدوده‌ی مرکزی شهر ارومیه قابلیت اجرا دارد و می‌توان با استفاده از اهداف و راهبردهای مطرح شده برنامه‌های اجرایی را جهت فراهم نمودن شرایط مناسب زندگی، تولید نمود. راهبردهای تولید شده به عنوان راهنمای تصمیمات، ابزار عمل برنامه‌ریزی و ایجاد کننده‌ی ارتباط میان عوامل تصمیم‌سازی، تصمیم‌گیری و اجراء به منظور بهسازی و نوسازی بافت فرسوده‌ی محدوده‌ی مرکزی شهر ارومیه می‌باشد.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]

منابع

1- حافظ نیا، م (1385)، «***مقدمه‌ای بر روش تحقیق در علوم انسانی***»، سمت.

2- حناچی، س (1382)، «ضرورت باز زنده سازی بافت‌های قدیمی شهرهای ایران»، مجموعه مقالات بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکار آمد شهر تهران.

3- خاکی، غ (1387)، «***روش تحقیق با رویکردی به پایان نامه نویسی***»، انتشارات بازتاب.

4- زنوزی، ف (1379)، «مشکلات اساسی بهسازی و نوسازی مراکز تاریخی و قدیمی شهرها (1379-1354)»، ***مجله معماری و شهرسازی***، شماره 59 و 58 دوره نهم.

5- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی (1383)، «قانون برنامه‌ی چهارم توسعه‌ی اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران».

6- شهرداری ارومیه (1388)، «آرشیو اطلاعات».

7- عرب احمدی، م (1386)، «آشنایی با بافت‌های فرسوده شهری و نحوه شکل‌گیری آنها»، ***ماهنامه شهرداری‌ها***، سال هشتم، شماره 81.

8- فلامکی، م (1386)، «***نوسازی و بهسازی شهری***»، انتشارات سمت.

9- مرکز آمار ایران (1388)، «اطلاعات حوزه و بلوک محلات شهر ارومیه».

10- مهندسین مشاور نقش جهان پارس (1385)، «تکنیک تجزیه و تحلیل سوات».

11- Dayson, R.G (2004), Strategic Development and SWOT Analysis at the University of War wick, European Journal of Operational Research, No, 52.

12- Ha seong, Kyu (2001), Developing a Community-Based Approach to Urban Redevelopment, GeoJournal, No.53.

13- Houben, c. Lenie, k. and Van Hoof, K (1999), A Knowledge Based SWOT Analysis System as an in Strumpet for Strategic Planning in Small and Medium Sized Enterprises, Decision Support Systems, No, 26.

14- Roberts, Peter and Sykes, Hugh (2000), Urban Regeneration, SAGE Publication, London, UK.

15- Yuksel, I and Divinen , M.D(2007) Using the Analytic Network Process (ANP) in a SWOT Analysis – a Case Study for Textile Firm , Information Sciences, No,177.

[Downloaded from geographical-space.iau-ahar.ac.ir on 2026-10-31]