

Research Paper

Regeneration of the Deteriorated Urban Fabric of Masour Neighborhood, Khorramabad, through Neighborhood-Oriented and Pedestrian Approaches to Enhance Quality of Life

Mohsen Papi¹, Mohammad Rahmani^{*2}

1 Department of Geography and Urban Planning, Mal . C., Islamic Azad University, Malayer,Iran.

2 Department of Urban Planning, Ha.C., Islamic Azad University, Hamedan, Iran.

Keywords

Regeneration
Neighborhood-oriented
Planning
Pedestrian-oriented
Approach
Masour

ABSTRACT

The present study aims to investigate the regeneration process of the worn-out urban fabric in the Masour neighborhood of Khorramabad city, focusing on neighborhood-oriented planning and pedestrian-oriented approaches to improve residents' quality of life. The statistical population consists of all residents of the Masour neighborhood, with a population of approximately 22,833 people in 2025 and an area of 222 hectares. Sampling was conducted using a mixed approach, including simple random, cluster random, and purposive non-random methods, and a total of 37 open-ended questionnaires were completed for data collection. This study is applied-developmental in nature, using a mixed-method (qualitative–quantitative) approach. The research tools included questionnaires, SWOT analysis, Delphi technique, and statistical analyses conducted with SPSS software, along with expert consultations. The main novelty of this research lies in the simultaneous application of neighborhood-based and pedestrian-oriented strategies in urban regeneration, which has been rarely examined in an integrated manner in literature. The results revealed that regeneration strategies can be categorized into four groups: aggressive (SO), revision (WO), diversification (ST), and defensive (WT). Implementing these strategies can significantly improve physical, social, economic, environmental, and managerial indicators in the neighborhood. Overall, the findings demonstrate that regeneration of Masour with a pedestrian-oriented perspective not only addresses structural and infrastructural issues but also enhances quality of life and residents' satisfaction.

*Corresponding Author.

Email Addresses: mohammad.rahmani@iau.ac.ir.

Papi, M. and Rahmani, M. (2025). Regeneration of the Deteriorated Urban Fabric of Masour Neighborhood, Khorramabad, through Neighborhood-Oriented and Pedestrian Approaches to Enhance Quality of Life. *Human Ecology*, 4(11), 992-1016.

 **Doi:** <https://doi.org/10.22034/he.2025.545540.1139>

مقاله پژوهشی

بازآفرینی بافت فرسوده محله ماسور خرم‌آباد با تأکید بر برنامه‌ریزی محله‌محور و پیاده‌محوری در ارتقای کیفیت زندگی

محسن پاپی^۱، محمد رحمانی*^۲

۱ دانشجو دکتری، رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد ملایر، دانشگاه آزاد اسلامی، ملایر، ایران.

۲ گروه شهرسازی، واحد همدان، دانشگاه آزاد اسلامی، همدان، ایران.

واژگان کلیدی

بازآفرینی، بافت فرسوده، محله محوری، پیاده محوری، ماسور

چکیده

هدف پژوهش حاضر بررسی فرآیند بازآفرینی بافت فرسوده محله ماسور شهر خرم‌آباد با تأکید بر برنامه‌ریزی محله‌محور و رویکرد پیاده‌محوری در جهت ارتقای کیفیت زندگی شهروندان است. جامعه آماری شامل کلیه ساکنان محله ماسور با جمعیتی حدود ۲۲,۸۳۳ نفر در سال ۱۴۰۴ و مساحت ۲۲۲ هکتار می‌باشد. روش نمونه‌گیری به صورت ترکیبی شامل تصادفی ساده، تصادفی خوشه‌ای و غیرتصادفی هدفمند انجام شد و در مجموع ۳۷ پرسشنامه باز برای جمع‌آوری داده‌ها تکمیل گردید. این پژوهش از نوع کاربردی-توسعه‌ای بوده و داده‌ها به روش ترکیبی (کیفی- کمی) جمع‌آوری و تحلیل شدند. ابزارهای پژوهش شامل پرسشنامه، مدل SWOT، تکنیک دلفی و تحلیل‌های آماری با استفاده از نرم‌افزار SPSS و مشاوره با خبرگان بود. نوآوری اصلی تحقیق، بهره‌گیری هم‌زمان از رویکرد محله‌محوری و پیاده‌محوری در فرآیند بازآفرینی بافت فرسوده است که در ادبیات پژوهش کمتر به صورت تلفیقی بررسی شده است. نتایج نشان داد راهبردهای بازآفرینی در چهار دسته راهبردهای تهاجمی (SO)، بازنگری (WO)، تنوع (ST) و تدافعی (WT) قابل تدوین‌اند و اجرای آن‌ها می‌تواند به بهبود شاخص‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و مدیریتی محله کمک نماید. یافته‌ها حاکی از آن است که بازآفرینی محله ماسور با تأکید بر پیاده‌محوری علاوه بر رفع مشکلات کالبدی و زیربنایی، منجر به ارتقای کیفیت زندگی و افزایش رضایتمندی ساکنان خواهد شد.

۱. مقدمه

اکثر شهرهای ایران از وجود بافت‌های فرسوده نا کارآمد و مشکلات و معضلات آنها رنج می‌برند، شهر خرم‌آباد و محله‌ی ماسور آن به عنوان مطالعه موردی و جامعه آماری نوشتار حاضر نیز از این قاعده مستثنی نیستند؛ خرم‌آباد شهری کوهستانی است که در قلب رشته کوه‌های زاگرس واقع شده، مساحت قانونی شهر خرم‌آباد ۳۴۷۵ هکتار است. احاطه شدن شهر توسط کوه‌ها، توسعه‌ی فیزیکی شهر را محدود کرده که این امر با توجه به افزایش جمعیت آن طی دهه‌های اخیر، شهروندان را با مشکل زمین و مسکن روبه‌رو ساخته و در عین حال در گذر زمان محله‌های فرسوده را در بطن خود پذیرا شده است. این شهر دارای ۲۸ محله‌ی فرسوده است که ۲۵۸/۷ هکتار از کل مساحت شهر را شامل می‌شود. اغلب این محله‌ها در بخش مرکزی شهر واقع شده‌اند، بافت شهر در محدوده‌های فرسوده‌ی آن نامنظم و به هم ریخته و اغلب بدون طرح و برنامه است. نسبت مساحت بافت فرسوده به سطح کل محدوده ۷٪ است که با توجه به مساحت کل شهر، این نسبت از فرسودگی چشمگیر بوده و مورد توجه جدی مسئولان امر و پژوهشگران قرار گرفته است. محله‌ی ماسور در جنوب شهر خرم‌آباد واقع شده است و ساکنان آن اغلب از ایلات لر (بالاگریوه)^۱ می‌باشند. این محله با جمعیتی بالغ بر ۲۲۸۳۳ نفر یکی از بزرگترین مناطق مسکونی شهر خرم‌آباد به حساب می‌آید و همچنین یکی از قدیمی‌ترین محله‌های شهر خرم‌آباد می‌باشد و تپه‌ی باستانی ماسور که حاوی آثار بسیار کهن تاریخی است، در آن واقع شده است.

گسترش بی‌قاعده و بی‌رویه‌ی شهر خرم‌آباد در دهه‌های اخیر موجب بلعیده شدن روستاهای اطراف و الحاق آنها به محدوده‌ی شهر شده است. روستای ماسور در سال ۱۳۹۰ به محدوده‌ی شهری خرم‌آباد ملحق شد و اکنون پس از گذشت ۱۴ سال دارای مشکلات عدیده‌ی زیست محیطی، کالبدی، عملکردی، اجتماعی و مشکلات زیرساختی می‌باشد. مسکن بی‌کیفیت و فرسوده، ریزدانه‌ی قطعات، نفوذ ناپذیری خیابانها و معابر، کمبود و عدم دسترسی مطلوب شهروندان به امکانات و خدمات شهری، ناهنجاریهای اجتماعی، مسئله فاضلاب شهری، عدم مدیریت پسماندها، کمبود فضاهای آموزشی و درمانی، کمبود پارکها و فضای سبز، خیابانها و معابر کم عرض، عدم آسفالت معابر و کوچه‌ها، کمبود و فقدان فضای فرهنگی و ورزشی، مشکلات اقتصادی و معیشتی و درنهایت کاهش کیفیت زندگی شهروندان، از مهمترین مشکلات و معضلات محله‌ی ماسور به شمار می‌روند. همچنین تپه‌ی ماسور با پیشینه‌ی تاریخی و باستانی چندین هزاره‌ای در محاصره‌ی ساختمانهای مسکونی قرار گرفته و با اینکه ثبت ملی شده است و سازمان میراث فرهنگی استان لرستان اقداماتی در خصوص ساماندهی حریم آن انجام داده، ولیکن متأسفانه به ضوابط مربوط به حریم‌های سه‌گانه آن توجه نمی‌شود، این اقدامات کافی نبوده و هرگونه طرح ساماندهی و بازآفرینی بافت فرسوده‌ی محله‌ی ماسور می‌بایست با توجه به حریم واقعی و کارشناسی تپه‌ی تاریخی ماسور انجام پذیرد.

دراین مقاله که بصورت ترکیبی (میکس متود)^۲ و با هدف کاربردی - توسعه‌ای گردآوری شده، سعی کردیم، با بهره‌گیری از مدل SWOT و با استفاده از تکنیک دلفی Delphi و SPSS و مشاوره و همفکری با صاحب‌نظران، نسبت به بازآفرینی بافت فرسوده محله ماسور با برنامه‌ریزی محله‌محور و تأکید بر رویکرد پیاده‌محوری اقدام کنیم تا با دستیابی به راهبردها و راهکارهای اجرایی در حوزه‌های مختلف، علاوه بر رفع مشکلات و معضلات پیش‌گفته، شاهد بهبود کیفیت زندگی شهروندان محله باشیم.

۲. مبانی نظری و پیشینه پژوهش

هوی و بوون^۳ (۲۰۲۳)، در مقاله‌ای با عنوان «بازآفرینی و تحقیق ارزش منابع و فرهنگی شهری در پایتخت فرهنگی شهرهای شرق آسیا» نمونه‌هایی از چین، که در مجله «منابع و بوم‌شناسی» صفحه‌های ۳۵۷ تا ۳۶۳ به چاپ رسیده است، به این نتیجه رسیدند که: این مدل توسعه شهری که بر ترویج بازآفرینی شهری توسط سیاست فرهنگی تأکید می‌کند، از دهه ۱۹۹۰ بر توسعه شهرهای آسیایی، مانند سنگاپور پور و هنگ‌کنگ تأثیر داشته است.

کارا و ایران‌منش^۴ (۲۰۲۳)، در پژوهش خود که با عنوان «مدل‌سازی و ارزیابی بازآفرینی شهری پایدار برای محله‌های تاریخی شهری»، در نشریه لندن، سال ۱۲، شماره ۷۲ در صفحات ۱ تا ۲۰ به چاپ رسیده است، به این نتیجه رسیدند که افزایش سریع جمعیت و فشار برای توسعه مجدد شهری باعث از بین رفتن بافت‌های تاریخی-فرهنگی شهرها شده‌است، بنابراین برای حفظ میراث تاریخی-فرهنگی شهرها باید از

^۱ بالاگریوه: ایلات و طوایف جنوب استان لرستان و شمال استان خوزستان (بخش الوار گرمسیری) که به گویش لری (بالاگریوه‌ای) صحبت می‌کنند و دارای فرهنگ، آداب‌ورسوم، شجره (نسب اجدادی) و جغرافیای سکونت یکجانشینی و کوچ‌نشینی مشترک بوده و هستند را بالاگریوه می‌گویند. این ایلات و طوایف شامل: میر، دری‌کوند، بهاروند، جودکی، کردعلیوند، رشنو، بازگیر، قلاوند و... می‌باشند، ایلات و طوایف بالاگریوه در طول تاریخ تاکنون، از نظر آداب‌ورسوم، جنگ‌ها، پیوندها، فرهنگ، سکونتگاه‌ها و... همانند زنجیر به‌هم‌پیوسته و پیوند خورده‌اند و به قول معروف در غم و شادی با هم بودند (پایی، ۱۳۹۹، ۱۶).

^۲ Mixed Methods

^۳ Hui, H. & Bowen

^۴ Kara & Iranmanesh

بازآفرینی شهری پایدار بر مبنای فرهنگ استفاده کرد. ژانگ و همکاران (۲۰۲۱)، در پژوهشی تحت عنوان «نقش مدیریت در نوسازی و بازآفرینی شهری مقایسه‌ای دو شهر در چین»، که در مجله سیاست کاربری زمین، جلد ۱۰۶، صفحات ۲۹۹ تا ۳۱۰ به چاپ رسیده است؛ ضمن بررسی نقش فاکتورهای مدیریتی در پروژه‌های نوسازی و بازآفرینی در شهرهای چین، به این نتایج دست یافتند، که روابط مشارکتی واحدهای متعدد در روند نوسازی شهری بر نتیجه نوسازی شهری تأثیر می‌گذارد.

کرمز و بالابان (۲۰۲۰)، در مقاله‌ای با عنوان «پایداری بازآفرینی شهری در ترکیه» مطالعه موردی شهر آنکارا، که در مجله بین‌المللی «زیستگاه»، جلد ۹۵، صفحات ۸۱ تا ۱۰۲ به چاپ رسیده است، به ارزیابی میزان عملکرد پایداری پروژه بازآفرینی شهری در آنکارا شمالی ترکیه پرداختند، نتایج نشان می‌دهد که سهم این پروژه در پایداری شهری حداقل بوده است با توجه به یافته‌های بدست آمده، پیامدهای سیاست‌گذاری برای به اجرا گذاشتن برنامه بازآفرینی شهری پایدار در ترکیه ایجاد شده است. پیونی، ای، مارگادوبی (۲۰۲۰)، در پژوهش‌های خود در مورد رشد هوشمند شهری که در مجله بین‌المللی محیط‌زیست (پژوهش‌های بهداشت عمومی)، شماره ۲۴۶۳، دوره ۱۷، صفحات ۱-۲۸ به چاپ رسیده است، به این نتیجه رسیدند که: گسترش پراکنده شهری تأثیرات منفی قابل‌توجهی در مورد تغییر کاربری، پوشش زمین و کارایی انرژی، اقتصاد شهری، ساختار اجتماعی، محیط فیزیکی، سلامت عمومی و همچنین شکل و آرایش فضای توسعه شهری دارد و بنابر این اجرای اصول رشد هوشمند شهری را بهترین راه برون رفت از این مشکلات و چالش‌های عنوان نمودند. کناپ و تالین (۲۰۱۹)، به بررسی شهرسازی جدید و رشد هوشمند شهری پرداخته‌اند، آنها در مقاله خود که در مجله بین‌المللی علوم منطقه ای جلد ۲۸، شماره ۲، صفحات ۱۰۷ تا ۱۱۸ به چاپ رسیده است؛ به‌مرور تحقیقاتی که به بررسی دو دیدگاه شهرنشینی جدید و توسعه پایدار اشاره کرده، پرداخته‌اند، و به این نتیجه دست یافتند که رشد هوشمند و شهرسازی جدید دارای پیشینه مشترک و شاید آینده مشترک باشند، و هر دو به یک حقانیت مشترک رسیده‌اند. مرادی و همکاران (۱۴۰۳) در مقاله خود با عنوان «بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد بهسازی محیطی» که در هشتمین کنفرانس بین‌المللی «ایده‌های راهبردی در معماری، عمران و شهرسازی ایران» تأیید و به چاپ رسید به مطالعه بافت فرسوده محله فرحزاد تهران و راهکارهای بازآفرینی آن با رویکرد بهسازی محیطی پرداخته‌اند. در این تحقیق، جهت سنجش میزان همبستگی داده‌ها از ضریب همبستگی پیرسون استفاده شده است و نتایج پژوهش نشان می‌دهد که با افزایش بازآفرینی محیطی ایجاد حس سرزندگی نیز افزایش می‌یابد.

مهدی توتونچی و بابایی الیاسی (۱۴۰۳)، در مقاله‌ی خود با عنوان «بررسی وضعیت بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد توسعه پایدار» که در دوازدهمین همایش بین‌المللی «ایده‌های نوین جغرافیا و محیط‌زیست در معماری و شهرسازی» مورد تأیید قرار گرفته و به چاپ رسیده است به مطالعه و بررسی وضعیت بازآفرینی بافت فرسوده محله‌ی زرنده کهنه شهر مأمونیه با رویکرد توسعه پایدار پرداخته‌اند، و نتیجه گرفتند که مولفه‌ی زیست محیطی با میانگین ۳/۱۰۵ به عنوان معیار برتر و معیار اجتماعی با میانگین ۲/۹۴۹ و معیار کالبدی با میانگین ۲/۸۹۳ و معیار اقتصادی با میانگین ۲/۲۳۶ اولویت بندی بازآفرینی را در محله‌ی زرنده کهنه مشخص می‌کنند. موسی کاظمی و همکاران (۱۴۰۲)، در مقاله‌ی پژوهشی خود با عنوان «تحلیل تطبیقی راهبردهای بازآفرینی کالبدی در بافت‌های ناکارآمد شهر نیشابور»، که در نشریه علمی برنامه‌ریزی توسعه کالبدی، سال هشتم، شماره سوم، صفحه‌های ۴۸ تا ۶۶ به چاپ رسیده است، به مطالعه وضعیت موجود بافت‌های ناکارآمد شهر نیشابور از بعد کالبدی پرداختند، این پژوهش با روش توصیفی - تحلیلی و با استفاده از تکنیک SWOT و روش ACCEPT انجام شده است، و از مهم‌ترین نتایج به دست آمده آن می‌توان به راهبردهای، فعال‌سازی توان‌ها و خدمات گردشگری تاریخی، فرهنگی و مذهبی در بافت میانی و تاریخی و پیرامون عناصر موجود و تشویق ساکنان به سنددار کردن املاک و واحدها و ارائه تسهیلات در این زمینه اشاره نمود. کریمیانی بستانی و همکاران (۱۴۰۲)، در مقاله خود با عنوان «تحلیلی از بازآفرینی در بافت فرسوده شهری با تأکید بر رویکرد محله محور» مطالعه موردی مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان، که در فصلنامه علمی-پژوهشی آمایش محیط شماره ۶۰ در صفحات ۱۶۳ تا ۱۸۰ به چاپ رسیده است، ضمن استفاده از نرم‌افزارهای SPSS و Expert choice نشان می‌دهند که در بعد اقتصادی، شاخص محل سکونت دایرکنندگان واحدهای تجاری با امتیاز (۰/۱۵۷) و در بعد اجتماعی، شاخص مشارکت مردمی در میان ساکنان محله، با امتیاز (۰/۱۱۲)، در اولویت بازآفرینی در بافت فرسوده شهری با تأکید بر رویکرد محله محور قرار دارند و در نهایت نتیجه گرفتند که اگر بازآفرینی بافت فرسوده مبتنی بر رویکرد محله محور باشد، آنگاه به‌خودی‌خود رویکرد بازآفرینی پایدار حاصل خواهد شد. سبحانی و همکاران (۱۴۰۲)، در مقاله‌ای با عنوان «ارزیابی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد بازآفرینی شهری» مطالعه موردی شهر میاندوآب، که در فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۳، دوره ۵۵ در صفحات ۱۱۵ تا ۱۳۹ به چاپ رسیده است، ضمن بهره‌گیری از مدل تطبیقی AHP - SWOT به این نتایج

¹ Korkmaz & Balaban

² Peponi & Margado

³ Knaap and Talen

دست یافتند که عامل اقتصادی و اجتماعی با امتیاز نهایی (۰/۲۸۶) به‌عنوان اولین مشکل و بحث مدیریتی با امتیاز (۰/۲۷۴) دومین مشکل و بحث زیرساختی و کالبدی در بافت فرسوده شهر میاندوآب با کسب امتیاز (۰/۲۶۷) در جایگاه سوم قرار دارند.

۲-۲- مبانی نظری پژوهش

۲-۲-۱- شهر

واژه «Urban» در انگلیسی و «Urban» در فرانسوی از ریشه‌ی «Urbanus» لاتین یعنی شهری یا متعلق به شهر و از «Urbs» که به شهر رم اطلاق می‌شد، می‌آید. واژه «Urban» از قرن چهارم ابداع و عملاً در قرن شانزدهم در زبان‌های اروپایی رایج شد. شهر زیستگاه‌هایی است انسان ساخت که در زیر یک قدرت سیاسی مشخص که تمرکز جمعیتی نسبتاً پایدار را در درون خود جای می‌دهد، فضاهایی ویژه براساس تخصص‌های حرفه‌ای به وجود می‌آورد. شهر محلی است با حدود قانونی که در محدوده جغرافیایی بخش واقع شده و از نظر بافت ساختمانی، اشتغال و سایر عوامل دارای سیمایی با ویژگی‌های خاص بوده، بطوری که اکثر ساکنان دائمی آن در مشاغل کسب، تجارت، صنعت کشاورزی، خدمات و فعالیت‌های اداری اشتغال داشته و در زمینه خدمات شهری از خودکفایی نسبی برخوردارند و کانون مبادلات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و سیاسی حوزه جذب و نفوذ پیرامون خود بوده و حداقل دارای ده‌هزار نفر جمعیت باشد. شهر فضای پویای رفت‌وآمد و حرکت انسان‌هاست و این فضا بایستی خود را با تکنیک دوران معاصر وسایل نقلیه سازگار کند. علاوه بر این شهر فضای زیستی و سکونتی ویژه‌ای است. خانه‌های شهر فشرده و بیشتر در ارتفاع ساخته می‌شود و یکی از وجوه تمایز آن با روستا همین است (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۴۰۰، ۱).

۲-۲-۲- بافت

مراد از بافت (بافت شهری) گستره‌ای هم‌پیوند است که با ریخت‌شناسی‌های متفاوت طی دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر و یا حاشیه آن در تداوم و پیوند با شهر شکل گرفته باشد، این گسترده می‌تواند از بناها، مجموعه‌ها، راهها، فضاها، تأسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آنها تشکیل شده باشد (شهاب ارخالو، ۱۳۹۸، ۱۶)

۲-۲-۳- بافت فرسوده شهری

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها گفته می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم‌برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری، آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (محمدی‌توتونچی و بابایی الیاسی، ۱۴۰۳، ۲)

۲-۲-۴- انواع بافت فرسوده

الف- بافت‌های دارای میراث شهری (بافت‌های تاریخی)

بافت‌های دارای میراث شهری، بافت‌هایی هستند که در برگزیده آثار به جامانده از گذشته و جایگزین‌ناپذیری هستند که می‌توانند در آگاهی جوامع از ارزش‌های فرهنگی و گذشته خود کمک کند. حفظ آن‌ها علاوه بر برانگیختن غرور ملی و حفظ هویت، بر کیفیت زندگی نیز می‌افزاید. این آثار که به یکی از سه دوره باستان، دوره تاریخی و یا معاصر تعلق دارد یا به ثبت آثار ملی رسیده‌اند و یا در لیست میراث‌های با ارزش سازمان میراث فرهنگی و گردشگری قرار می‌گیرند (شاکرمی، ۱۳۹۷، ۳۱).

ب- بافت شهری (فاقد میراث شهری)

بافت‌هایی که در محدوده قانونی شهر قرار دارند و دارای مالکیت رسمی و قانونی می‌باشند اما از نظر برخورداری ایمنی، استحکام و خدمات شهری دچار کمبود هستند (همان منبع).

ج- بافت‌های حاشیه‌ای (سکونتگاه‌های غیررسمی)

بافت‌هایی که بیشتر در حاشیه شهرها و کلان‌شهرها قرار دارند و خارج از برنامه رسمی توسعه شکل گرفته‌اند. ساکنین این بافت‌ها را گروه‌های کم‌درآمد و مهاجرین روستایی و تهی دست شهری تشکیل می‌دهند. این بافت‌های خودرو که با سرعت ساخته شده‌اند فاقد ایمنی، استحکام، امنیت اجتماعی، خدمات و زیرساخت‌های شهری می‌باشند (همان منبع، ۳۲).

جدول شماره ۱. شاخص های بافت فرسوده شهری

شاخص	اعمال شاخص
ناپایداری	بلوکی است که حداقل ۵۰٪ بناهای آن غیرمقاوم بوده که دلیل آن فقدان سیستم سازه‌های مناسب و عدم رعایت موازین فنی است.
نفوذناپذیری	بلوکی است که حداقل ۵۰٪ عرض معابر آن کمتر از ۶ متر است
ریزدانگی	بلوکی است که حداقل ۵۰٪ قطعات (پلاک‌ها) آن دارای مساحتی کمتر از ۲۰۰ مترمربع است.

(منبع: شهاب ارخالو، ۱۳۹۸، ۲۲)

۲-۲-۵- بازآفرینی شهری

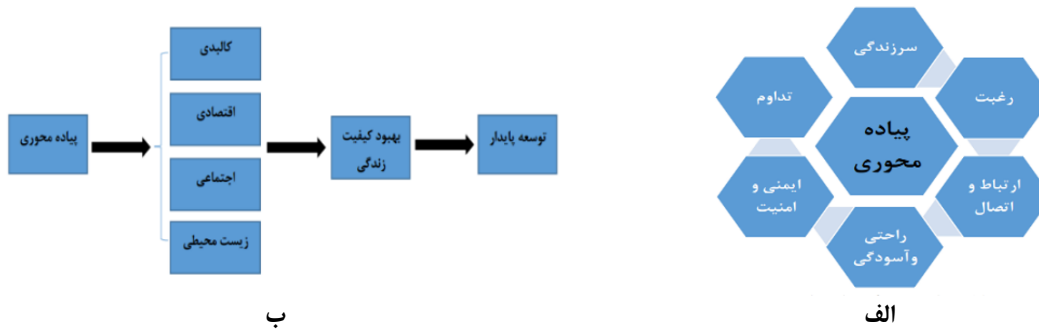
واژه Regeneration در لغت به معنای « بازتولید (باترمیم) طبیعی بخشی از یک تمامیت زنده که در معرض نابودی قرار گرفته است » می‌باشد. رابرتز و سائیکز بازآفرینی را اینگونه تعریف می‌کنند: بازآفرینی دیدگاه و اقدامی جامع و یکپارچه است که به تشخیص و تحلیل مسائل شهری می‌پردازد و در پی یافتن راه‌حلی برای بهبود شرایط اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی محدوده‌ای که مورد تهدید و تغییر قرار گرفته است می‌باشد (پویامهر، ۱۴۰۰، ۵۷۵). واژه Regeneration از ریشه فعل Regenerate به معنی « احیا کردن، جان دوباره بخشیدن، احیاشدن و از نو رشد کردن » است (محمدی توتونچی و بابایی الیاسی، ۱۴۰۳، ۳). هدف از اجرای سیاست‌های بازآفرینی شهری و برنامه‌های تجدید حیات شهری، ارتقاء شرایط کیفی زندگی در سکونت‌گاهها از طریق ایمن‌سازی و مقاوم‌سازی ساختمانها، توسعه و بهبود زیرساخت‌های شهری، تأمین خدمات شهری موردنیاز، آموزش ساکنان، ایجاد فرصت‌های شغلی، تقویت نهادهای مدیریت محلی و دفاتر خدمات محله‌ای مردم‌نهاد، الگوسازی و ترویج قواعد و دستورالعمل‌های کیفی ساخت‌وساز است (مرادی و همکاران، ۱۴۰۳، ۱). بازآفرینی شهری، سیاستی جامع و یکپارچه برای حل مشکلات شهرهاست، به نحوی که منجر به ارتقای قابلیت زیست‌پذیری شهرها و کیفیت زندگی شهروندان شود (عظیمی آقداش، ۱۴۰۲، ۳۳). مفهوم بازآفرینی شهری براساس سطح توسعه یک کشور به صورت متفاوتی تفسیر و تعریف می‌شود. در بعضی مواقع، بازآفرینی شهری به‌عنوان یک دیدگاه و رویکردی که منجر به حل مشکلات شهر می‌شود تعریف می‌گردد، که به دنبال بهبود وضعیت اقتصادی، فیزیکی، اجتماعی و زیست‌محیطی یک ناحیه است (Korkmaz & Balaban, 2020, 95).

۲-۲-۶- برنامه‌ریزی محله محور

برنامه‌ریزی محله محور رویکرد نسبتاً جدیدی به بهبود خدمات عمومی در مدیریت شهری می‌باشد. در ساده‌ترین حالت، مدیریت محله ارتباطی است بین جوامع محلی و ارائه دهندگان خدمات در سطح یک محله به منظور مقابله با مشکلات و بهبود خدمات محلی. این نوع مدیریت فرآیندی است که هر محله را به‌عنوان موجودیت منحصربه‌فرد می‌شناسد و این امر را امکان‌پذیر می‌سازد تا جمعیتی که در محله زندگی، کار یا خدمات‌رسانی می‌کنند، نقاط قوت خود را تقویت کرده و به مقابله با چالش‌های جدید بپردازد (کریمیان بستانی و همکاران، ۱۴۰۲، ۱۶۷). در این رویکرد، ساکنان محله بهترین کسانی تلقی می‌شوند که می‌توانند مدیریت شهری را به منظور شناخت هرچه بیشتر مسائل و مشکلات محله و همچنین ارائه راه‌حل یاری نمایند. به‌کارگیری برنامه‌ریزی محله محور نیازمند انسجام و یکپارچگی ساکنان در یک اجتماع محله‌ای و تقویت بسترها و زمینه‌های هویت‌ساز محله‌ای است. لازمه بازآفرینی پایدار شهری همکاری اجتماعات محله‌ای و رسیدن به توافقات عمومی است. در بازآفرینی پایدار شهری گونه‌های جدید نهادی شکل می‌گیرند که تلاش می‌کنند برنامه‌های بازآفرینی اجتماع مدار را به شکل یکپارچه و از پایین به بالا به صورتی که همه افراد ذی‌نفع را شامل گردد، بسط و توسعه دهند. به عبارتی بهره‌گیری از سرمایه اجتماعی محلات فرسوده در امر برنامه‌ریزی و بهبود موانع و مشکلات ساختاری و عملکردی آن‌ها می‌تواند منجر به خلق فضاهای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) گردد. 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 (کریمیان بستانی و همکاران، ۱۴۰۲، ۱۶۸-۱۶۷).

۲-۲-۷- پیاده محوری (پیاده مداری)

پیاده مداری عبارت است از ایجاد خیابان‌ها یا فضاهای رها از مد و شد سواره، از مهم‌ترین اهداف آن می‌توان به بهبود کیفیت زندگی، دسترسی‌ها و حرکت، کیفیت هوا، آزادی انتخاب مسیر و سفر، سرزندگی اقتصادی، تساوی حقوق برای استفاده‌ی یکسان از محیط، ارتباط مناسب کاربری و حمل‌ونقل، سرمایه‌گذاری و بازگشت سرمایه، سلامتی و ایمنی اشاره نمود. قابلیت پیاده مداری میزان مطلوبیت محیط مصنوع برای حضور مردم، زندگی، خرید، ملاقات، گذران اوقات و لذت بردن از آن در یک پهنه است (عبداله زاده فرد و همکاران، ۱۴۰۰، ۱۶۲).



شکل ۱. الف) ویژگی‌های پیاده محوری، ب) مدل مفهومی پیاده محوری و توسعه پایدار

۲-۲-۸- کاربری اراضی

کاربری اراضی به‌طور کلی، عبارت است از الگوی توزیع فضایی-جغرافیایی عملکردهای مختلف شهر برحسب نواحی مسکونی، صنعتی، تجاری و فضاهای اختصاص یافته برای موارد استفاده اداری، موسسات و نهادهای اجتماعی و گذران اوقات فراغت است. به‌عبارتی دیگر کاربری زمین بدان معنی است که از هر واحد زمین در سطح شهر به چه صورتی استفاده می‌شود و چه فعالیت‌هایی در ترکیب باهم در قطعات مختلف زمین استقرار می‌یابد. نحوه استفاده از زمین به عبارت ساده، آن است که در وضع موجود در یک شهر، انواع فعالیت‌های شهری اعم از مسکونی، درمانی، آموزشی و مانند آن در چه میزان، وسعت و سرانه‌هایی به نسبت انواع حوزه‌های شهری و کل‌شهر مورد استفاده قرار گرفته است. از کل مساحت، نسبت هر یک از این کاربری‌ها چه مقدار است و ارتباط آنها با یکدیگر چیست، علاوه براین، تاجه اندازه بین آنها ارتباط منطقی وجود دارد. شناخت این ارتباطها، قطعه‌بندی‌ها، مساحت‌ها و موقعیت‌ها در برنامه‌ریزی شهری مورد نیاز است. مطالعه کاربری زمین به برنامه‌ریزان کمک می‌کند، تا با توجه به وجود محدودیت‌ها، میزان رفاه اجتماعی را گسترش دهند (پورآربابی، ۱۴۰۳، ۱۸).

۲-۲-۹- کیفیت زندگی شهری

به‌طور کلی می‌توان گفت که کیفیت محیط زندگی و یا کیفیت زندگی شهری مفهومی است که با هدف «اصلاح و تکامل مفهوم توسعه از توسعه صرف کمی و اقتصادی به توسعه پایدار شهری، مطرح و مورد توجه قرار گرفت. در واقع این مفهوم پاسخی به توسعه صرف اقتصادی در مقیاس ملی و توسعه صرف کالبدی در مقیاس شهری بود و به نوعی مؤید توجه به شاخص‌ها و معیارهای اجتماعی، کیفی و اقتصادی پایدار در عرصه برنامه‌ریزی شهری و در مقابل با شاخص‌های کالبدی کارکردی است. کیفیت زندگی شهری معنای وسیعی در ارتباط با خوشبختی در جوامع دارد و هدف آن قادر ساختن مردم برای دستیابی به اهدافشان و رسیدن به زندگی ایده‌آل است با این وجود هنوز تعریف قابل قبول جهانی برای این مفهوم صورت نگرفته است. زیرا بسیاری از محققان، براین باورند که کیفیت زندگی مفهومی چندوجهی، نسبی، متأثر از زمان و مکان، ارزش‌های فردی و اجتماعی است (رشیدی و همکاران، ۱۳۹۷، ۶۴).

۳. مواد و روش‌ها

۳-۱. روش پژوهش

روش تحقیق مورد استفاده نوشتار حاضر از نظر ماهیت داده‌ها بصورت ترکیبی (میکس متود) بوده، یعنی داده‌های آن بصورت کیفی و کمی گردآوری شده‌اند، و براساس هدف، کاربردی-توسعه‌ای می‌باشد، همچنین این تحقیق از نظر گردآوری داده‌ها، هم بصورت پیمایشی (کمی-عددی) و هم به صورت همبستگی (چند متغیره و روابط بین آنها) می‌باشد. در این تحقیق، اطلاعات کلی و مبانی مربوط به بافت فرسوده بصورت کتابخانه‌ای جمع‌آوری شده است و اطلاعات مربوط به شهر خرم آباد و محله ماسور بصورت میدانی و با مراجعه به شهرداری و ادارات و نهادهای مربوطه جمع‌آوری و تنظیم گردیده است، اصول و داده‌های تئوری مربوط به بازآفرینی، برنامه‌ریزی محله‌محوری، رویکرد پیاده محوری و کیفیت زندگی بصورت کتابخانه‌ای-اسنادی گردآوری شده است.

جامعه آماری تحقیق شامل محدوده روستا - شهر ماسور می‌باشد. ماسور یا همان ناحیه ۲۴، جنوبی‌ترین ناحیه شهر خرم‌آباد می‌باشد که در منطقه ۳ شهرداری شهر خرم‌آباد واقع شده است و مطابق مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی در سال ۱۳۹۰ به محدوده شهر خرم‌آباد الحاق گردیده است. این ناحیه دارای مساحتی در حدود ۲۲۲/۰۲ هکتار و جمعیتی بالغ بر ۲۲۸۳۳ نفر می‌باشد. روش نمونه‌گیری تصادفی ساده، روش نمونه‌گیری تصادفی خوشه‌ای، روش نمونه‌گیری غیر تصادفی هدفمند، سه نوع روش نمونه‌گیری مورد استفاده در مقاله‌ی حاضر می‌باشند و توضیح اینکه در خصوص اطلاعات و داده‌های مدل تحقیق (SWOT)، از طریق روش نمونه‌گیری غیر تصادفی هدفمند استفاده شد و پس از انتخاب نمونه تعداد ۳۷ مورد پرسشنامه‌ی باز، جهت جمع‌آوری داده‌ها توزیع گردید است.

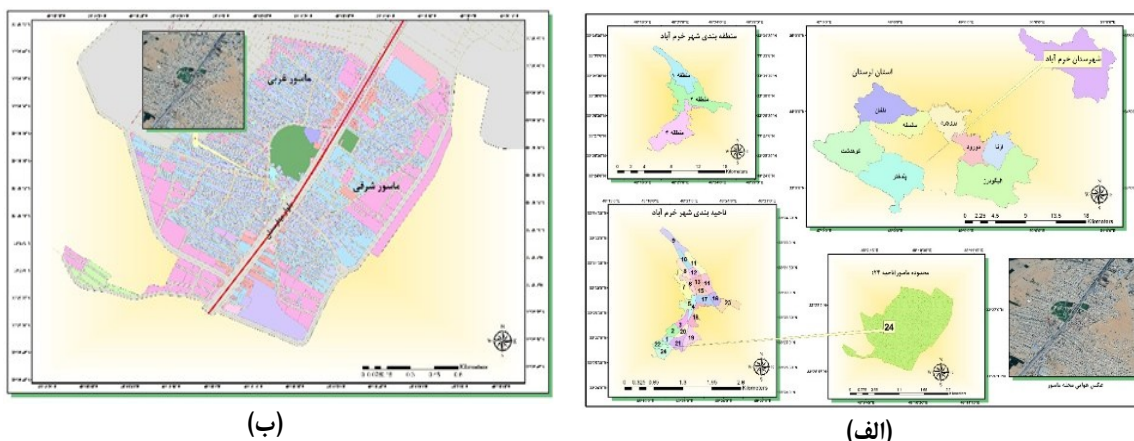
در این قسمت با توجه به نتایج حاصل از تجزیه و تحلیل مطالعات وضع موجود، نسبت به شناسایی مهمترین عوامل درونی محدوده‌ی ماسور شامل نقاط قوت و ضعف‌ها و همچنین مهمترین عوامل بیرونی مؤثر در مرحله ماسور شامل فرصت‌ها و تهدیدها اقدام نموده ایم و با هدف بازآفرینی بافت فرسوده، با برنامه ریزی محله محوری و رویکرد پیاده محوری و ارتقای کیفیت زندگی شهروندان محله، در حوزه شاخص‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و مدیریتی شناسایی و با استفاده از تکنیک دلفی Delphi و SPSS و مشاوره و همفکری با صاحب‌نظران، نسبت به اولویت‌بندی معیارها در هر گروه از گروه‌های S، W، O، T اقدام کرده ایم و سپس به تحلیل و نتیجه‌گیری می‌پردازیم و در ادامه به تدوین استراتژی‌های مختلف (WT, WO, ST, SO) اقدام می‌کنیم، توضیح اینکه راهبردهای تهاجمی - رقابتی (SO) بر نقاط قوت درونی و فرصت‌های بیرونی استوار می‌باشند، راهبردهای بازنگری (WO) ضمن این‌که بر نقاط ضعف درونی تأکید می‌شود سعی بر بهره‌گیری از فرصت‌های بیرونی به منظور رفع نقاط ضعف می‌باشند، راهبردهای تنوع (ST) بر نقاط قوت درونی و تهدیدهای بیرونی متمرکز می‌باشند، راهبردهای تدافعی (WT) با تأکید بر رسیدگی به نقاط ضعف درونی به کاهش آسیب‌پذیری در برابر تهدیدات می‌پردازند و در نهایت راهکارهای اجرایی متناسب با برنامه ریزی محله محوری، با تأکید بر پیاده محوری در جهت ارتقای کیفیت زندگی شهروندان را برمی‌گزینیم.

برای طراحی نقشه‌ها از لایه‌ها یا شپ فایل‌های (shap file) مربوط به شرکت مهندسی مشاور معمار و شهرساز پارت به عنوان اساس کار استفاده نموده ایم و برداشت‌ها و دیتاهای میدانی را به آن مزید نموده و در نهایت با استفاده از نرم افزار Arc GIS و AutoCAD اقدام به تهیه و تنظیم نقشه‌های مختلف شده است و با بهره‌گیری از گوگل ارث (Google Earth) عکس‌های هوایی متنوع از محدوده مورد مطالعه تهیه و بصورت تلفیقی با نقشه‌ها به کار گرفته شده است. در پایان این قسمت یاد آور می‌باشم که تمامی تصاویر مربوط به نگارنده می‌باشد.

۴- معرفی محدوده مورد مطالعه

همانطور که در نقشه شکل ۲ (الف) مشاهده می‌شود، روستا - شهر ماسور یکی از بزرگترین محله‌های شهر خرم‌آباد است که در منطقه ۳ و ناحیه ۲۴ به عنوان یکی از بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، مطرح می‌باشد، این محله دارای مساحتی در حدود ۲۲۲/۰۲ هکتار و دارای جمعیتی بالغ بر ۲۲۸۳۳ نفر در سال ۱۴۰۴ می‌باشد، بزرگراه بهارستان (خرم‌آباد - اندیمشک) این محله را به دو محله شرقی و غربی تقسیم می‌کند که در نقشه شکل ۲ (ب) مشاهده می‌شود، محله‌ی ماسور یکی از قدیمی‌ترین محله‌های شهر خرم‌آباد می‌باشد و اغلب ساکنان آن از ایلات لر (بالاگریوه) می‌باشند، شهروندان محله ماسور اغلب از ایلات و طوایف لر بالاگریوه می‌باشند. البته سایر ایلات و طوایف نیز در این محله زندگی می‌کنند و لیکن همگان ماسور را به محل اسکان بالاگریوه ایها می‌شناسند؛ انسجام و وحدت ایلیاتی و طایفه‌ای در بین بالاگریوه ایها موج می‌زند و فرهنگ مشترک، پیوندهای سببی و نسبی گوناگون در بین این مردمان موجب تحکیم روابط و ارتقای هویتی آنها شده است و همچنین براین باور هستند که محله ماسور، مرکز و پایتخت ایلات و طوایف بالاگریوه است و این مهم موجب افزایش حس تعلق مکانی به ماسور شده است و آنها این محله را بخشی از هویت، تاریخ و فرهنگ خود می‌دانند و علی‌رغم تمامی نواقص و مشکلات، ماسور را با تمام وجود دوست دارند.

شهروندان محله از نظر اقتصادی و معیشتی از مشکلات زیادی رنج می‌برند، و عواملی مانند فقر و بیکاری، نبود و کمبود اشتغال پایدار، درآمد پایین، مشکلات بیمه‌ای و درمانی و تورم و گرانی از مهم‌ترین مشکلات اقتصادی مردم محله هستند، که به نوعی ناهنجاری‌ها و آسیب‌های اجتماعی را در محله در پی داشته‌اند و این دلایل، به‌علاوه برخی مشکلات فرهنگی، موجب اشاعه‌ی مشاغل کاذب و غیرقانونی در محله شده‌است، که از آن جمله می‌توان به خریدوفروش مواد مخدر و مشروبات الکلی، قاچاق کالا (شوتی)، دلالی و واسطه‌گری، نگهداری دام و احشام و غیره اشاره نمود. کشت خشکاش (تریاک) نیز به تازگی در بین بسیاری از اهالی محله در زمین‌های کشاورزی روستایی خود رواج پیدا کرده و به نوعی از این طریق درآمدزایی می‌کنند، دزدی، درگیری و نزاع‌های محلی و مصرف مواد مخدر و مشروبات الکلی، ۳ مورد از ناهنجاری‌های اجتماعی مهم در محله می‌باشد که به نوعی از مشکلات اقتصادی و فرهنگی نشأت می‌گیرند و موجب شده‌است که امنیت پایدار محله خدشه‌دار شود. همچنین وجود زمین‌های بایر و فضاهای باز در محله موجب تشدید این آسیب‌ها و ناهنجاری‌های اجتماعی شده‌است.



شکل ۲. (الف) موقعیت محله ماسور در شهر خرم آباد، (ب) تقسیم بندی محله ماسور

محدوده پوشاک وسیع ترین محدوده و یا خرده محله، محله ماسور می باشد که در ماسور شرقی واقع شده است و شامل خیابان‌ها و معابر گلستان می‌باشد و با توجه به فعالیت کارخانه پوشاک در دهه های گذشته (هنوز بقایای ساختمان و محوطه ان باقی است) به محله یا محدوده پوشاک معروف است. این محدوده جزء محدوده بافت ناکارآمد غیررسمی محسوب می‌شود و لیکن علی‌رغم وجود مسکن و ابنیه های بدون کیفیت و غیراستاندارد، بسیاری از مسکن آن مقاوم، استاندارد و دارای پروانه ساخت، پایان کار و سند مالکیت می‌باشد و اکثر مسکن آن ریزدانه می‌باشند، معابر ورودی از سمت بلوار بهارستان به محدوده پوشاک باریک و تنگ می‌باشد ولی بسیاری از معابر آن (کوچه‌های گلستان) عریض بوده ولیکن در بسیاری از موارد پیش آمدگی ها و عقب‌نشینی‌های غیرمجاز مسکن و ابنیه ها موجب شد که خیابان‌ها و معابر از حالت استاندارد و مهندسی خارج شوند، توزیع خدمات، تجهیزات و کاربری‌های مختلف شهری در محدوده پوشاک با نقصان و کمبودهای فراوانی مواجه می‌باشد که ضرورت برنامه‌ریزی محله محوری در این محدوده بسیار احساس می‌شود. تنها قسمتی از محله ماسور که جزء بافت فرسوده و ناکارآمد (سکونت گاه غیر رسمی) نبوده و به صورت کاملاً برنامه ریزی شده، مهندسی و رسمی ساخته شده است، محدوده ی باغ ارتش می باشد معابر عریض، مسکن مقاوم و استاندارد، مساحت مناسب قطعات، پروانه ساخت و سند مالکیت، دسترسی مناسب به خدمات و امکانات شهری از مشخصه های محدوده باغ ارتش می باشد. البته تنها در ضلع غربی این محدوده تعدادی سازه ی غیر مجاز در حریم تپه های باستانی ساخته شده است که مغایر یا نقشه سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است و این سازه ها در حریم قرمز رنگ واقع شده اند، محدوده ای سازه های غیر مجاز حریم تپه های باستانی در شکل ۱۲ (ب) در ادامه ارائه گردیده است.

محدوده پاسارگاد ها شامل خیابان اصلی پاسارگاد و کوچه‌ها و معابر پاسارگاد ۱ تا ۱۲ می‌باشد. مسکن و ابنیه های بدون کیفیت و غیر مقاوم در این محدوده زیاد بوده ولیکن بسیاری از مسکن این محدوده با کیفیت و استاندارد بوده و دارای پروانه ساخت و پایان کار و سند مالکیت می‌باشد و اغلب مسکن آن ریزدانه بوده و همچنین اکثر معابر و کوچه‌های محدوده غیراستاندارد، دارای پیچ‌وخم و انحنا بوده و بعضاً باریک و تنگ می‌باشند و همچنین توزیع کاربری‌های مختلف شهری در این محدوده با کمبودها و نقصان‌های فراوانی روبروست، که شهروندان در این قسمت محله دسترسی مطلوبی به خدمات و امکانات شهری ندارد، و نکته دیگر اینکه، راه دسترسی روستای پرجمعیت ده محسن از این محدوده می‌گذرد و ناگزیر تأثیر زیادی بر این محدوده و کل محله می‌گذارند که از نظر ترافیک، آلودگی ها، استفاده از امکانات و خدمات شهری و تأثیرات فرهنگی - اجتماعی این تأثیر گذاری بیشتر محسوس می‌باشد. میدان مرکزی میوه و تره‌بار بهارستان، به عنوان مرکز توزیع اصلی میوه و تره‌بار شهر خرم‌آباد، در محله ماسور واقع شده‌است، که از لحاظ اقتصادی می‌تواند بر میزان درآمد و ارتقاء معیشت کاسبان و شهروندان محله بسیار تأثیرگذار باشد و همچنین همانطور که در نقشه شکل ۳ (ج) مشاهده می‌شود، زمین های بایر مساحتی در حدود ۷۰/۱۲ هکتار شامل می‌شوند، که ۳۱/۵۸ درصد از محله را دربر می‌گیرد و بیشترین وسعت را نسبت به سایر کاربری ها به خود اختصاص داده است، پراکندگی این زمین ها تقریباً در تمامی سطح محله یکسان است و با ابعاد کوچک و بزرگ و متفاوت در تمامی سطح محله واقع شده اند.

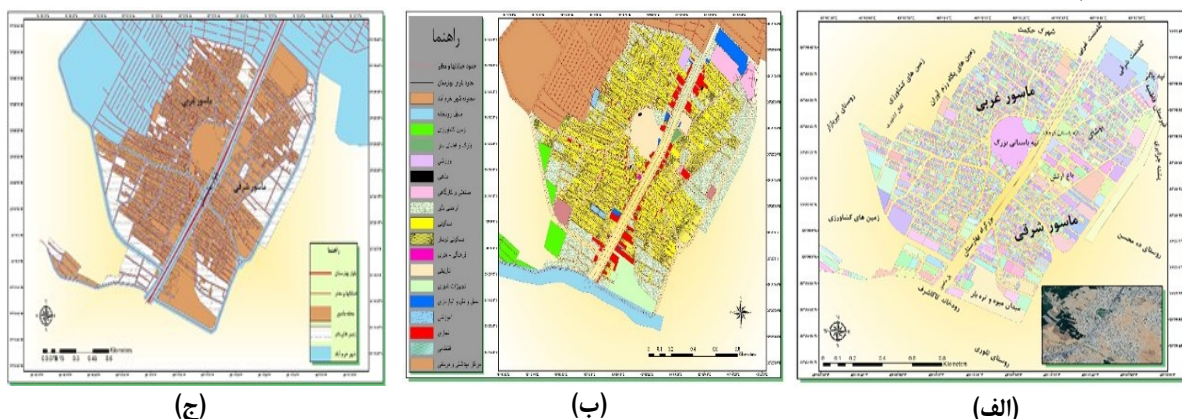
قبرستان فاطمیه در محدوده ضلع شمال شرقی محدوده ماسور و در دامنه ی تپه پاگر واقع شده است. به طور کلی ساماندهی قبرستان فاطمیه از نظر کالبدی، بهسازی معابر آن، مدیریت دفع روان آبهای سطحی مخصوصاً روان آبها و فاضلابهای جاری شده از سوی پشته جزایری و

^۱ زمین بایر به زمینی گفته می‌شود که قبلاً احیا شده و مورد بهره برداری قرار گرفته، اما در حال حاضر رها شده و به حالت متروکه در آمده است. به عبارت دیگر، زمین بایر زمینی است که سابقه کشاورزی یا ساخت و ساز داشته اما در حال حاضر هیچ گونه فعالیت‌های عمرانی یا زراعی در آن انجام نمی‌شود.

روستای سراپایس که در محدوده ی پوشاک و در جوار قبرستان فاطمیه جاری می باشد، و همچنین احیای فضای سبز مجموعه جهت ارتقای دید و منظر شهری و... از مهمترین راهکارهای بهسازی قبرستان فاطمیه است. محدوده این قبرستان در نقشه شکل ۳ (الف) مشخص می باشد.

حدود ۱۱۰۷۰/۵۷ متر مربع از مساحت محله ماسور به کاربری باغات و اراضی کشاورزی تعلق یافته که حدود ۰/۵ درصد از سطح محله را در بر می گیرد. که البته با توجه به تعیین دقیق مرزهای محله با سایر محله های پیرامون آن، می توان گفت این مساحت به مراتب بیشتر می باشد، این زمین ها که عموماً در ضلع غربی و جنوب غربی محله واقع شده و صرف نظر از مشکلات زیست محیطی مهم آن، مانند رهاسازی فاضلاب، رهاسازی زباله ها و وجود حیوانات موزی و بوی نامطبوع و چهره زشت بوجود آمده، می توانند به عنوان محدوده ای مستعد برای برنامه ریزی درخصوص کشاورزی شهری^۱ و ارتقای معیشتی ساکنین آن باشند.

در ضلع غربی محله، محدوده ی وسیعی توسط شرکت پگاه خریداری، قطعه بندی و آماده سازی گردیده و به متقاضیان واگذار شده است. کلیه زیرساخت های این قطعات از قبیل آب، برق، فاضلاب، خیابانها، معابر و... فراهم شده و به صورت رسمی و مهندسی آماده ساخت می باشند. همچنین همانطور که در نقشه ها به وضوح مشخص است، بزرگراه بهارستان بصورت شمالی- جنوبی از محله ی ماسور می گذرد و آن را به دو محله ی ماسور شرقی و غربی تقسیم می کند، این بزرگراه نقش عمده ای در ارتباطات بین شهری و خارج شهری برای شهروندان محله از نظر اقتصادی - اجتماعی دارد، ولیکن تجمع و سد معبر واحد های تجاری و دست فروشهای غیر مجاز در محدودی تپه های باستانی تا خروجی محله (کلینیک ابن سینا)، موجب ایجاد ترافیک، تصادف و آلودگی هوا و آلودگی های صوتی شده است. با توجه به اینکه محله ماسور جنوبی ترین محله ی شهر خرم آباد می باشد، لذا ورودی شهر خرم آباد از سمت جنوب می باشد و نیازمند توجه جدی مسئولین از نظر زیباسازی و ارتقای دید و منظر شهری دارد، که متأسفانه تاکنون هیچ قدمی در این خصوص از سوی شهرداری و سایر سازمانها و ارگانهای ذی ربط انجام نشده است.



شکل ۳. (الف) موقعیت محله ماسور و همسایگان آن - نقشه شماره ۳، (ب) کاربری اراضی وضع موجود محله ماسور - نقشه شماره ۴ (ج) موقعیت زمین های بایر - نقشه شماره ۵

^۱Urban farming

جدول ۲. کاربری اراضی وضع موجود محله ماسور

ردیف	نام کاربری	تعداد قطعات	مساحت (مترمربع)	درصد	سرانه
۱	مسکونی	۳۵۸۵	۵۹۷۷۹۴/۸۱	۲۶/۹۲	۲۶/۱۸
۲	پیش دبستانی و آمادگی	۴	۸۳۱/۸۰	۰/۰۴	۰/۰۳
۳	دبستان	۶	۶۰۹۱/۳۴	۰/۲۷	۰/۲۶
۴	راهنمایی	۰	۰	۰	۰
۵	دبیرستان	۴	۱۰۶۶۵/۶۵	۰/۴۸	۰/۴۶
۶	هنرستان	۰	۰	۰	۰
۷	فنی و حرفه ای	۰	۰	۰	۰
۸	استعداددرخشان ، مدارس اسلامی و...	۱	۵۱۱/۲۲	۰/۰۲	۰/۰۲
۹	جمع کل	۱۵	۱۸۱۰۰/۰۱	۰/۸۱	۰/۷۷
۱۰	آموزش ، تحقیقات و فناوری	۰	۰	۰	۰
۱۱	تجاری	۴۵۸	۸۲۱۷۲/۹۱	۳/۷۰	۳/۶
۱۲	خدمات انتفاعی	۴۶	۳۰۳۴/۵۷	۰/۱۴	۰/۱۳
۱۳	اداری - انتظامی	۱	۴۳۱/۴۲	۰/۰۲	۰/۰۲
۱۴	ورزشی	۰	۰	۰	۰
۱۵	درمانی	۱	۱۸۷/۹۳	۰/۰۱	۰/۰۰۸
۱۶	فرهنگی - هنری	۱	۱۵۴۸/۲۸	۰/۰۷	۰/۰۷
۱۷	پارک و فضای سبز	۰	۰	۰	۰
۱۸	مذهبی	۳	۱۴۸۸/۹۱	۰/۰۷	۰/۰۶
۱۹	تاریخی	۲	۷۶۷۲۴/۹۷	۳/۴۶	۳/۳۶
۲۰	تفریحی - گردشگری	۰	۰	۰	۰
۲۱	نظامی	۰	۰	۰	۰
۲۲	تجهیزات شهری	۵	۶۷۰۷۵/۳۷	۳/۰۲	۲/۹۳
۲۳	تاسیسات شهری	۱۰	۱۲۳۵/۲۵	۰/۰۶	۰/۰۵
۲۴	حمل و نقل و انبارداری	۱۲	۲۸۴۵۱/۶۲	۱/۷۳	۱/۶۸
۲۵	باغات و اراضی کشاورزی	۲	۱۱۰۷۰/۵۷	۰/۵۰	۰/۴۸
۲۶	زمین های توسعه نیافته با پوشش گیاهی	۵	۱۳۰۴۳۱/۸۸	۵/۸۷	۵/۷۱
۲۷	زمین های بایر	۸۶۱	۷۰۱۱۶۶/۹۶	۳۱/۵۸	۳۰/۷۰
۲۸	حرایم	۰	۰	۰	۰
۲۹	صنعتی - کارگاهی	۱۶	۴۰۸۱۸/۵۷	۱/۸۴	۱/۷۸
۳۰	دریاچه - آبیگر	۰	۰	۰	۰
۳۱	مسیل - رودخانه	۰	۰	۰	۰
۳۲	معاير	۰	۴۴۸۵۳۰/۱۵	۲۰/۲۰	۱۹/۶۴
۳۳	مجموع	۵۰۲۳	۲۲۲۰۲۶۴/۱۸	۱۰۰	۹۷/۲۴

۵. یافته ها

مطالعات طرح های جامع و تفصیلی

وضعیت موجود کاربری اراضی محله ماسور در جدول ۲ مشاهده می شود. ایرادات و معایبی در این مطالعات مشاهده می شود که از آن جمله می توان به مطالعه وضع موجود کاربری ها اشاره کرد، که آمار و سرانه کاربری هایی مانند: آموزشی، ورزشی، درمانی، پارک و فضای سبز، زمین های بایر، مسیل رودخانه و ... صحیح نیست و آمار و سرانه ارائه شده با واقعیت فاصله دارد. همچنین به طور کلی کاربری اراضی پیشنهادی در طرح جامع و طرح تفصیلی مغایرت های فراوانی دارد که بخشی از این مغایرت ها در جدول ۳ ارائه گردیده است و توضیح اینکه آخرین وضعیت کاربری اراضی محله در نقشه شماره (۴) ، شکل ۳ (ب)، نمایش داده شده است.

جدول ۳. مغایرت های جدول کاربری اراضی وضع موجود طرح تفصیلی با مطالعات نگارنده

ردیف	نام کاربری	جدول کاربری اراضی وضع موجود طرح تفصیلی				مطالعات وضع موجود نگارنده			
		تعداد قطعات	مساحت (مترمربع)	درصد	سرانه	تعداد قطعات	مساحت (مترمربع)	درصد	سرانه
۱	آموزشی(دبستان)	۶	۶۰۹۱/۳۴	۰/۲۷	۰/۲۶	۸	۸۰۹۱/۳۴	۰/۳۶	۰/۳۵
۲	آموزشی(راهنمایی)	۰	۰	۰	۰	۲	۱۶۰۰	۰/۰۷	۰/۰۷
۳	ورزشی	۰	۰	۰	۰	۵	۱۰۹۵۰	۰/۴۹	۰/۴۸
۴	درمانی	۱	۱۸۷/۹۳	۰/۰۱	۰/۰۰۸	۵	۱۷۸۷/۹۳	۰/۰۸	۰/۰۸
۵	فضای سبز	۱	۱۸۷/۹۳	۰/۰۱	۰/۰۰۸	۱	۱۲۰۰	۰/۰۵	۰/۰۵
۶	زمین های بایر	۸۶۱	۷۰۱۱۶۶/۹۶	۳۱/۵۸	۳۰/۷۰	۸۴۰	۶۹۳۰۶۶/۹۶	۳۱/۲۱	۳۰/۳۵

منبع: مطالعات نگارنده، ۱۴۰۴

تعیین کمبودها و نیازهای کاربری های مختلف محله

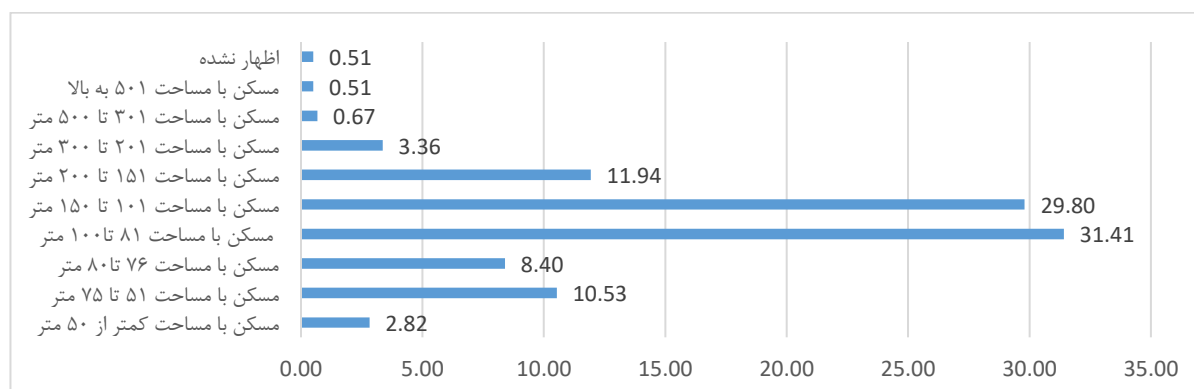
کمبود سرانه کاربری های خدماتی در سطح محله مطابق جدول کاربری اراضی، بشرح جدول ۴ می باشد:

جدول ۴. کاربری های خدماتی محله و سرانه استاندارد

کاربری	آموزشی	ورزشی	فرهنگی	فضای سبز	مذهبی	درمانی	تفریحی و گردشگری
سرانه استاندارد(مترمربع)	۳	۱/۵	۰/۷۵	۸	۰/۵	۱/۵	۰/۵
سرانه وضع موجود(مترمربع)	۰/۹	۰/۴۸	۰/۰۷	۰/۰۵	۰/۰۶	۰/۰۸	۰

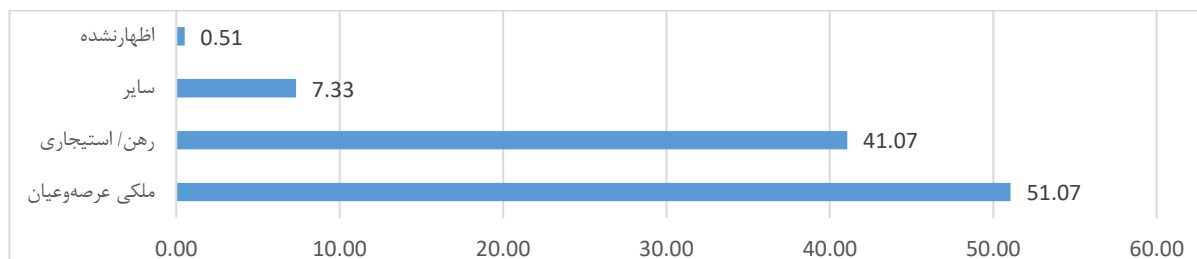
منبع: سرانه وضع موجود محله توسط برداشت میدانی مشاور و سرانه های استاندارد برگرفته از کتابچه شورای عالی معماری و شهرسازی ایران مصوبه ۱۴۰۰

وضعیت مساحت مسکن



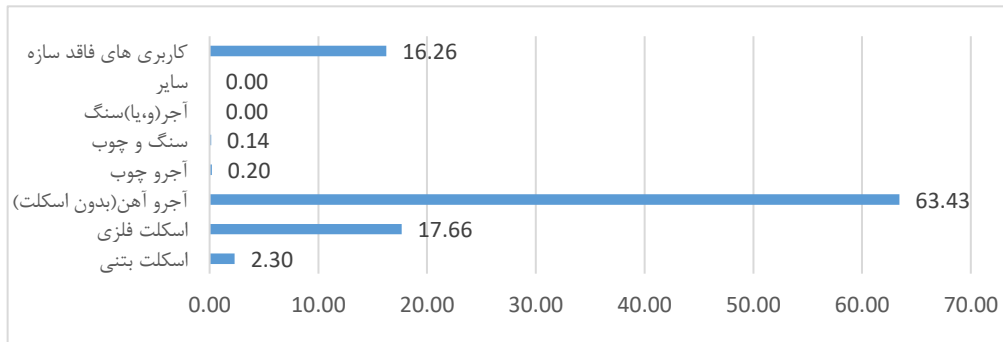
شکل ۴. متراژ واحدهای مسکونی موجود در محله (منبع: برداشت میدانی مشاور، ۱۴۰۳)

وضعیت مالکیت مسکن



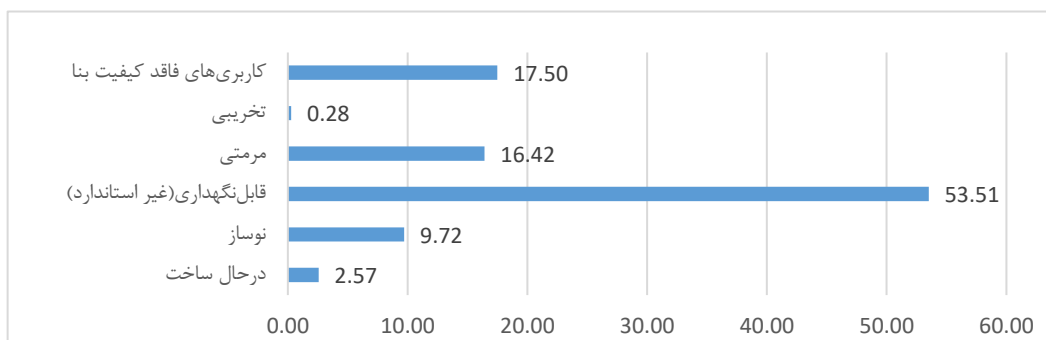
شکل ۵. وضعیت مالکیت مسکن در محله (منبع: سازمان مدیریت و برنامه ریزی شهرستان خرم آباد، ۱۳۹۵)

سازه بنا



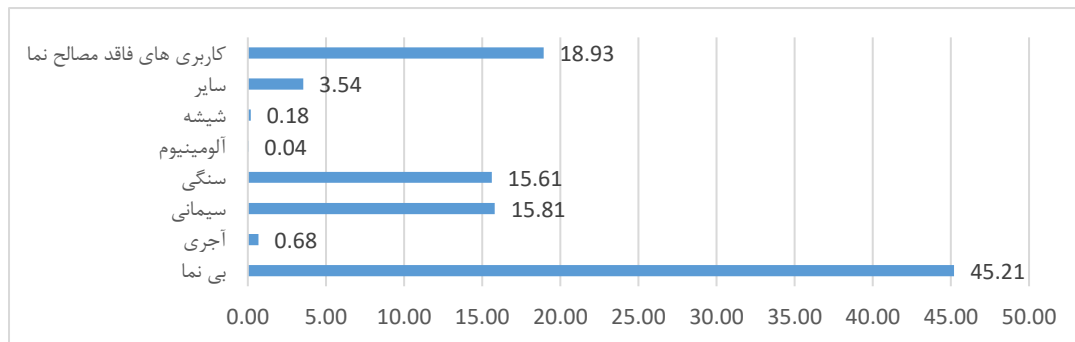
شکل ۶. وضعیت سازه بنا در محله (منبع : برداشت میدانی مشاور، ۱۴۰۳)

کیفیت بنا



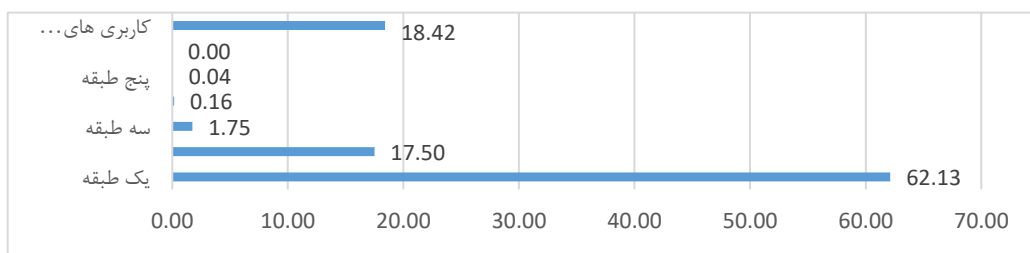
شکل ۷. وضعیت کیفیت بنا در محله(منبع : برداشت میدانی مشاور، ۱۴۰۳)

مصالح نما



شکل ۸. وضعیت مصالح نما در محله (منبع : برداشت میدانی مشاور، ۱۴۰۳)

تعداد طبقات



شکل ۹. وضعیت تعداد طبقات در محله(منبع : برداشت میدانی مشاور، ۱۴۰۳)



(ب)



(الف)

شکل ۱۰. (الف) نفوذناپذیری معابر و آشفته‌گی نما واحدهای مسکونی-کوچه نیلوفر ششم، (ب) ریزدانگی، فرسودگی و آشفته‌گی نمای واحدهای مسکونی در خیابان باستان

خیابانها و معابر

سطوحی که در محله به شبکه معابر اختصاص یافته، معادل $44/85$ هکتار است و این مساحت $20/20$ درصد از کل محله را تشکیل می‌دهد. به طور کلی می‌توان گفت تنها خیابان استاندارد محله، خیابان‌ها و معابر باغ ارتش (پردیس شرقی) می‌باشند که اصلاً جزء مطالعات بافت فرسوده و ناکارآمد محسوب نمی‌شوند، ولیکن سایر خیابانهای اصلی محله مانند گلستان، پاسارگاد، آزادگان، باستان، پردیس، نیلوفر، مریم، مهرگان و... دارای عرض 14 تا 18 متری می‌باشند که این مقدار در تمامی طول خیابان‌ها یکسان نبوده و با توجه به پیش‌آمدگی‌ها و عقب‌نشینی‌های غیر مجاز کاربری‌ها، متغیر می‌باشد و اغلب خیابانها به صورت مارپیچ و دارای انحنا بوده و البته سایر موارد از جمله روکش آسفالت، جدول کشی و زه‌کشی، ارتباط و اتصال با هم دیگر، عدم روشنایی مطلوب در شب و سایر اصول مهندسی در مورد آنها رعایت نشده است.



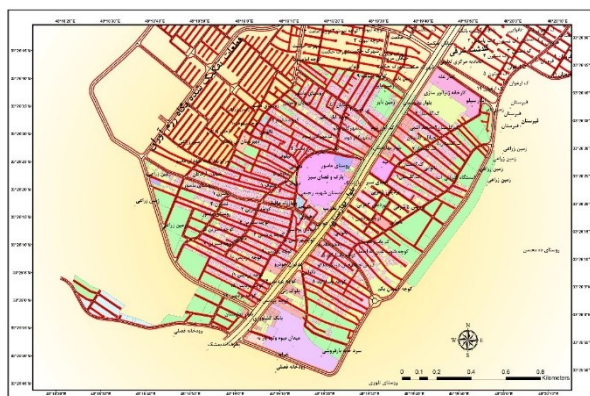
(ج)



(ب)



(الف)



(د)

شکل ۱۱. (الف) نفوذناپذیری معابر-کوچه نیلوفر هشتم، (ب) نفوذناپذیری معابر-کوچه نیلوفر دوم (ج) نفوذناپذیری و فاقد روکش آفالت-خیابان کاسیت

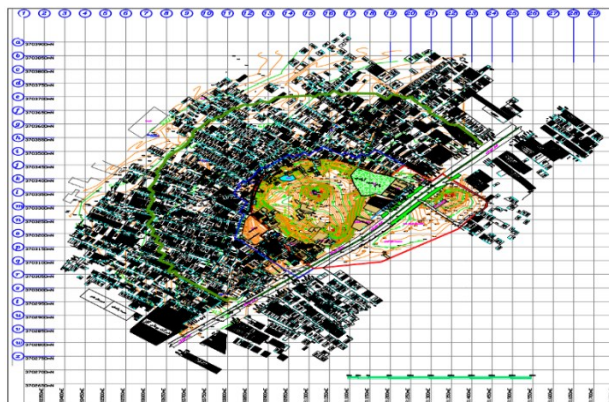
و همچنین در مورد کوچه‌ها و معابر فرعی محله می‌توان گفت بیش از ۵۰ درصد کوچه‌ها دارای عرض مفید کمتر از ۶ متر می‌باشند و تمامی مشکلات پیش گفته از جمله پیش آمدگی و عقب نشینی‌های غیر مجاز، عدم اجرای روکش آسفالت و یا دارای روکش بی کیفیت، عدم جدول کشی و زه کشی مناسب، عدم روشنایی مطلوب، عدم ارتباط و اتصال با همدیگر و... نیز از مهمترین مشکلات کوچه‌های محله می‌باشند که عمدتاً در ماسور غربی و خیابان‌های مریم و کوچه‌های مریم ۱ تا ۹، خیابان‌های آبان ۱ و ۲، خیابان‌های باستان و کوچه‌های مهرگان ۱ تا ۵، خیابان‌های نیلوفر و کوچه‌های نیلوفر ۱ تا ۱۳، خیابان‌های پردیس و کوچه‌های پردیس ۱ تا ۱۸، خیابان‌های نسرین و کوچه‌های نسرین ۱ تا ۵، خیابان‌های نسترن و کوچه‌های نسترن ۱ تا ۵ و خیابان‌های آزادگان، بهاران و کاسیت، این مشکلات به وضوح مشخص می‌باشند. نقشه شماره (۶) موقعیت خیابانها و معابر محله را نمایش می‌دهد.

تپه‌های تاریخی ماسور

در محله ماسور دو تپه تاریخی واقع شده است که از آنها به تپه‌های بزرگ (غربی) و کوچک (شرقی) نام می‌برند، و موقعیت آنها در نقشه شماره (۷) نمایش داده شده است. این تپه‌ها با پیشینه‌ی تاریخی و باستانی چندین هزاره‌ای، در محاصره‌ی ساختمانهای مسکونی قرار گرفته و با اینکه ثبت ملی شده است و سازمان میراث فرهنگی استان لرستان اقداماتی در خصوص تعیین ضوابط و ساماندهی حریم آن انجام داده است، ولیکن متأسفانه این اقدامات کافی نبوده است و این قوانین و ضوابط، توسط برخی از شهروندان و ادارات، در مواردی نادیده گرفته شده‌اند و سازه‌های غیر مجاز در محدوده‌ی حریم تپه‌های باستانی ساخته شده‌اند که محدوده‌ی این سازه‌های غیر مجاز را در نقشه شماره (۸) مشاهده می‌نمائید؛ در نهایت پس از مطالعات گسترده، مستمر و کارشناسی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، نقشه شماره (۹) طراحی گردید، که این نقشه شامل حریم‌هایی به رنگ‌های قرمز، آبی و سبز می‌باشد، و ضوابطی قانونی و محکم برای این عرصه‌ها تعریف نموده است که شامل باید و نبایدهایی است که به تمامی ادارات و سازمانها ابلاغ گردیده است و شاید می‌توان گفت این ضوابط که غالباً در حوزه‌ی کالبدی هستند، تنها راه نجات و بقای این میراث ارزشمند می‌باشند و با تکیه بر اجرای صحیح و بدون قید و شرط آنها، می‌توان این محدوده‌ی تاریخی را از نظر فرهنگی و گردشگری ارتقاء داد، و لذا لزوم پیگیری و برخورد جدی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، در زمینه برخورد قاطع و محکم با متخلفین و نقض کنند‌های ضوابط مصوبه را می‌طلبد.



(الف)



(ج)

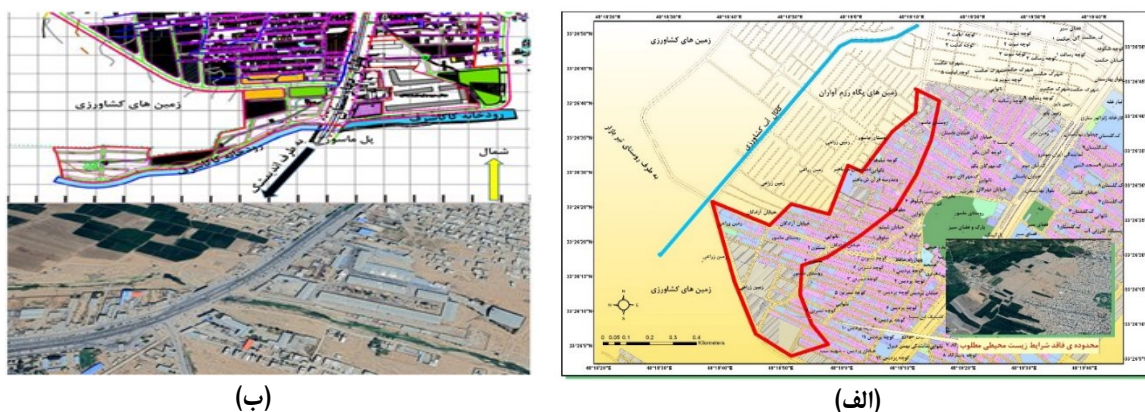


(ب)

شکل ۱۲. (الف) موقعیت تپه‌های تاریخی ماسور - نقشه شماره ۷، (ب) محدوده‌ی سازه‌های غیر مجاز در حریم تپه‌های باستانی - نقشه شماره ۸، (ج) حریم‌های تعریف شده‌ی قرمز، آبی و سبز - نقشه شماره ۹ (منبع - مطالعات سازمان میراث فرهنگی)

مشکلات زیست محیطی

سیستم شبکه فاضلاب محله ماسور به صورت کاملاً مهندسی و اصولی طراحی شده است و بیش از ۹۰ درصد آن اجرا شده است و تنها کم‌تر از ۱۰ درصد آن اجرا نشده، که مربوط به کوچه‌های پردیس می‌باشد و علت آن، وجود اختلاف بین مالکین و اداره آب و فاضلاب در خصوص عبور شبکه فاضلاب در کوچه‌های مذکور می‌باشد و هم‌اکنون این تعداد از چاه جذبی استفاده می‌نمایند، از مهمترین مشکلات فاضلاب محله ی ماسور، می‌توان به رهاسازی فاضلاب در برخی از مناطق مسکونی از جمله واحدهای مسکونی ضلع غربی محله اشاره نمود که به کانالی که جهت آبیاری زمین های کشاورزی احداث شده و در موازات ضلع غربی محله کشیده شده است، ریخته می‌شوند. البته بخش عمده ای از فاضلاب محله های سراباس و جزایری (روان آب و فاضلاب غیر خانگی) در همسایگی شرقی محله، از طریق کانال سنتی و غیر بهداشتی از داخل محله عبور کرده و به داخل کانال آب کشاورزی واقع در ضلع غربی ریخته می‌شود، که از لحاظ بهداشتی و زیست محیطی، غیر قابل قبول بوده و شرایط زیست محیطی نامطلوبی را رغم زده است، همچنین در محل این کانال زباله های فراوان ریخته شده است و وجود حیواناتی مانند: موش، مار، سوسک، لاک پشت، قورباغه و غیره و همچنین بوی نامطبوع آن، شرایطی فوق العاده ناسالم و غیر بهداشتی را برای ساکنین بوجود آورده است و احتمال بروز بیماریهای گوناگون برای ساکنین، مخصوصاً اطفال آسیب پذیر، وجود دارد. نقشه شماره (۱۰) محدوده ی فاقد شرایط زیست محیطی محله، که در ضلع غربی ماسور غربی واقع شده است را نمایش می‌دهد و همچنین رودخانه کاکاشرف همانطور که در نقشه شماره (۱۱) ملاحظه می‌شود، در مسیر خود از جوار محله ماسور (جنوب) می‌گذرد، ولیکن در جدول مطالعات سرانه های طرح تفصیلی جزء محله ماسور بشمار نمی‌رود، اما از آنجائیکه در طول سال و مخصوصاً در فصول بارش و ایجاد سیلاب بر این محله تأثیراتی قابل تامل و مهمی می‌گذارد، و همچنین بستر و حریم رودخانه محل انباشت زباله ها و نخاله های ساختمانی شده است که چهره و منظره نامناسبی را پدید آورده است که به هیچ عنوان از نظر زیست محیطی، قابل توجیه نمی‌باشد.



شکل ۱۳. الف) محدوده فاقد شرایط زیستی مطلوب-نقشه شماره ۱۰، ب) رودخانه کاکاشرف در محل پل ماسور - نقشه شماره ۱۱

فضای سبز

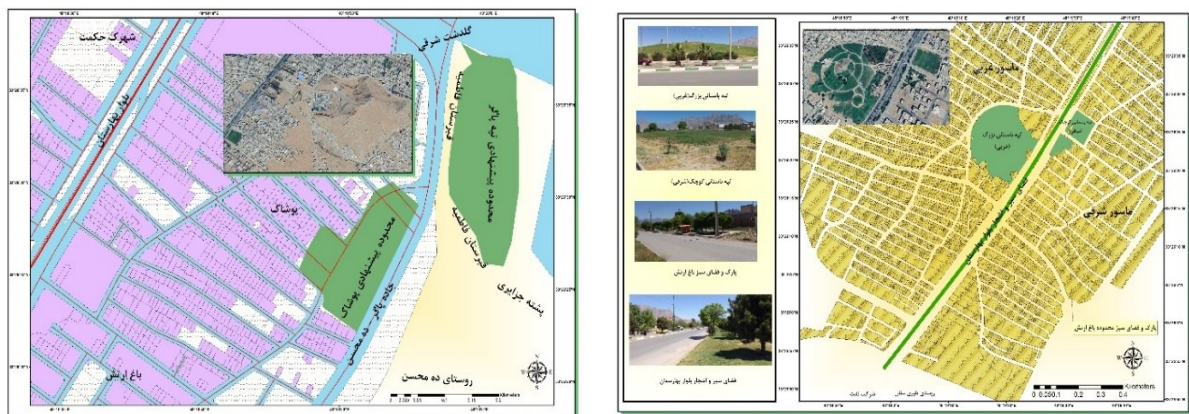
برابر آمار منتشر شده از سازمان پارک‌ها و فضای سبز شهرداری خرم‌آباد فضای سبز عمومی منطقه سه شهرداری خرم‌آباد مساحتی در حدود ۳۹۶۷۲۱ مترمربع می‌باشد که پس از مطالعه و بررسی این آمار و تفکیک آن مساحتی در حدود ۶۰۹۰ مترمربع مربوط به بلوار بهارستان جاده خرم‌آباد- اندیمشک حد فاصل ماسور تا شرکت نفت در ضلع جنوبی (در همسایگی محله) می‌باشد (سازمان پارک‌ها و فضای سبز شهرداری خرم‌آباد، ۱۴۰۴). این محدوده به چمنکاری و درخت اختصاص یافته است و به نوعی خارج از محدوده ی مسکونی است و در مطالعات تفصیلی نیز جزء مساحت و سرانه کاربری فضای سبز محله ۲۴ (ماسور) منظور نشده است. می‌توان گفت تنها محدوده فضای سبز محله ماسور را تپه های تاریخی ماسور و محوطه تاریخی آن در دو طرف جاده (تپه بزرگ و تپه کوچک) در تشکیل داده اند و همچنین یک قطعه پارک و فضای سبز در حدود ۱۲۰۰ متر مربع، که جزء محدوده ی باغ ارتش به حساب می‌آید و روبروی تپه باستانی کوچک، در جوار بلوار بهارستان واقع شده است. لازم به توضیح این که مساحت و محوطه های تپه های تاریخی، در مطالعات طرح تفصیلی با عنوان کاربری تاریخی منظور شده است، در نقشه شماره (۱۲) فضای سبز موجود محله مشاهده می‌شود. لازم به توضیح اینکه تپه ی پاگر و زمین های روبه روی آن در محدوده ی پوشاک در طرح های پیشنهادی تفصیلی به عنوان کوهستان پارک و فضای سبز در نظر گرفته شده اند که در اجرا با مالکین به مشکل خورده

و طرح نیمه کاره مانده است، در نقشه شماره (۱۳) محدوده‌های پیشنهادی پارک و فضای سبز در دو قسمت تپه پاگر و محدوده پوشاک مشاهده می‌شود.



(الف) (ب) (ج) (د)

شکل ۱۴. (الف) انباشت زباله و نخاله‌های ساختمانی - رودخانه کاکاشرف، (ب) رهاسازی فاضلاب و انباشت زباله - کانال کشاورزی، (ج) رهاسازی فاضلاب - کوچه‌های پردیس، (د) رهاسازی فاضلاب - محدوده پوشاک



(الف) (ب)

شکل ۱۵. (الف) فضای سبز موجود محله - نقشه شماره ۱۲، (ب) محدوده‌های پیشنهادی پارک و فضای سبز - نقشه شماره ۱۳

تجزیه و تحلیل وضع موجود محله باهدف بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد محله محوری و ارتقای کیفیت زندگی شهروندان با بهره‌گیری از مدل SWOT

جدول ۵. مهمترین عوامل درونی (نقاط ضعف و قوت) و عوامل بیرونی (تهدیدها و فرصت‌ها) محله ماسور

عوامل درونی	
ضعف	قوت
W1- کیفیت پایین ابنیه‌ها، فرسودگی و ناپایداری غالب مسکن بافت	S1- وجود تپه‌های تاریخی کوچک (شرقی) و بزرگ (غربی)
W2- ریزدانی قطعات (مساحت کم قطعات مسکونی)	S2- تسهیل امکان مداخله در بافت فرسوده به دلیل وجود درصد بالای ساختمان‌های ۱ و ۲ طبقه
W3- معابر باریک، تنگ و نفوذناپذیر	S3- دسترسی آسان به سایر نقاط شهر خرم‌آباد
W4- کمبودسراهنای فضای سبز، تفریحی و گردشگری، فرهنگی، مذهبی و ورزشی	S4- تمایل بالای ساکنین به طرح‌های بازآفرینی شهری
W5- کمبودسراهنای بهداشتی- درمانی و آموزشی	S5- بالا بودن قدمت سکونت افراد در محله
W6- عدم اجرایی شدن ضوابط تشویقی بازآفرینی بافت‌های فرسوده در محله	S6- بالا بودن درصد میزان مالکیت خصوصی
W7- عدم امنیت پایدار به دلیل وجود مشاغل کاذب و فضاهای باز در محله	S7- قیمت مناسب اراضی، مسکن و پایین بودن اجاره‌بها

<p>W8- بالا بودن آمار آسیب ها و ناهنجاریهای اجتماعی از جمله اعتیاد، دزدی، مصرف مواد مخدر و مشروبات الکلی و بروز درگیری و نزاع های محلی و ...</p> <p>W9- عدم توانایی مالی ساکنین برای نوسازی، بهسازی، تعمیر و مرمت مسکن</p> <p>W10- مشکلات فرهنگی و انتخاب سبک و شیوه ی زندگی روستایی، از سوی ساکنین</p> <p>W11- عدم مدیریت در زمینه دفع روان آب های سطحی باتوجه به عبور رودخانه کاکاشرف در محدوده و ایجاد سیلاب در فصول بارش</p> <p>W12- عدم جمع آوری و تفکیک صحیح پسماندها و زباله ها مخصوصاً در فضاهای باز و حریم رودخانه</p> <p>W13- رهاشدن فاضلاب خانگی به فضاهای باز و رودخانه</p> <p>W14- عدم اجرای جدول کشی، آسفالت و بهسازی خیابانها و کوچه ها توسط شهرداری</p> <p>W15- آشفتگی نمای ساختمان ها، مبلمان شهری، دید و منظر شهری</p>	<p>S8- وجود بازار میوه و تره بار شهر خرم آباد در محله ی ماسور</p> <p>S9- وجود زمین های کشاورزی در اطراف محدوده</p> <p>S10- وجود تپه های ماسور بعنوان فضای سبز</p> <p>S11- بالا بودن حس تعلق مکانی و تمایل ساکنین به ادامه سکونت در محله</p> <p>S12- عبور محور بین شهری خرم آباد- اندیمشک از محله ی ماسور</p>
عوامل بیرونی	
تهدید	فرصت
<p>T1- عدم رسیدگی و بی توجهی به باز آفرینی بافت فرسوده ی ماسور در مقایسه با سایر نواحی شهر خرم آبادو تشدید فرسودگی</p> <p>T2- فقر ساکنان به علت تورم بالا و درآمد پایین</p> <p>T3- گسترش بی رویه مسکن و سکونت گاههای غیر رسمی</p> <p>T4- به خطر افتادن بهداشت عمومی با افزایش آلودگی ها در بافت فرسوده</p> <p>T5- پیشرفت و ارتقای کیفیت زندگی در محله ی گذشت و افزایش تمایل به مهاجرت و زندگی در این محله</p> <p>T6- همسایگی و نزدیکی محله ی ماسور با روستاهای بدرآباد، تلوری، تیربازار، ده محسن، سراپاس و که از خدمات و امکانات مطلوب برخوردار نیستند.</p> <p>T7- عدم تمایل به سرمایه گذاری در بافت فرسوده از سوی سرمایه گذاران</p> <p>T8- بی توجهی به تغییر محله برای انطباق بانیا زهای روز از سوی ساکنین و مسئولین</p> <p>T9- عدم تعیین ضوابط و اقدام اجرایی در جهت ساماندهی حریم رودخانه</p> <p>T10- مهاجرت جمعیت فعال از بافت با افزایش فرسودگی عملکردی- کالبدی</p> <p>T11- آلوده شدن زیاد وسایل نقلیه با توجه به عبور محور خرم آباد- اندیمشک در محله و ناامن بودن محور برای تردد عابرین پیاده، ایجاد ترافیک، آلودگی هوا و آلودگی صوتی</p> <p>T12- عدم تعامل و تفاهم مسئولین با مالکین در خصوص توسعه ی زیرساخت ها و اجرای طرح های باز آفرینی شهری</p> <p>T13- تعدد سازمانها و ادارات تصمیم گیرنده در حوزه ی باز آفرینی شهری و عدم مدیریت یکپارچه</p> <p>T14- دخل و تصرف ناآگاهانه و غیر علمی سازمانهای راه و شهرسازی، شهرداری و ساکنان در بافت</p>	<p>O1- پتانسیل ارتقای سرانه های درمانی، آموزشی، فضای سبز، تفریحی و گردشگری، فرهنگی، مذهبی و ورزشی گذران با توجه به فضاهای باز و زمین های بایر در محدوده</p> <p>O2- پتانسیل اجرای طرح های پیاده محوری و دوچرخه سواری</p> <p>O3- پتانسیل توسعه ی عمودی مسکن برای تمامی اقشار</p> <p>O4- امکان افزایش حمل و نقل عمومی و بین شهری</p> <p>O5- پتانسیل ایجاد اشتغال پایدار در محله</p> <p>O6- پتانسیل ایجاد مشارکت اجتماعی در اجرای طرح های باز آفرینی</p> <p>O7- پتانسیل افزایش ارزش افزوده زمین و مسکن با توجه به جهت توسعه کالبدی شهر خرم آباد</p> <p>O8- نزدیکی به بازار میوه و تره بار شهر خرم آباد</p> <p>O9- دسترسی آسان به امکانات، زیرساخت ها و خدمات رفاهی محله گذشت</p> <p>O10- امکان بهره مندی از پتانسیل هایی مانند زمین های کشاورزی و آب رودخانه</p> <p>O11- تصویب ضوابط و مقررات مربوطه به مقاوم سازی، کیفیت مسکن و ابنیه ها</p> <p>O12- تصویب ضوابط تشویقی باز آفرینی بافت های فرسوده توسط دولت و شهرداری</p> <p>O13- امکان وضع ضوابط و مقررات، تپه های تاریخی ماسور، و به تبع تخصیص اعتبارات در جهت احداث و راه اندازی اماکن رفاهی، تجهیزات و تأسیسات شهری در محله</p>

راهبردهای نهایی باز آفرینی بافت فرسوده محله ماسور با رویکرد محله محوری و ارتقای کیفیت زندگی

در نهایت همانطور که پیش تر گفتیم، باتوجه به اولویت بندی معیارها اقدام به جمع بندی و نتیجه گیری نموده و راهبردهای نهایی باز آفرینی بافت فرسوده محله ماسور را با برنامه ریزی محله محوری و رویکرد پیاده محوری، در قالب راهبردهای تهاجمی (SO)، راهبردهای بازنگری

(WO)، راهبردهای تنوع (ST) و راهبردهای تدافعی (WT) بشرح ذیل تدوین می نمائیم:

جدول ۶. راهبردهای نهایی باز آفرینی بافت فرسوده محله ماسور با رویکرد محله محوری و ارتقای کیفیت زندگی

راهبردهای تنوع (ST)	راهبردهای تهاجمی-رقابتی (SO)
<p>۱- برنامه ریزی محله محوری و پیاده محوری در جهت فراهم نمودن زمینه دسترسی به امکانات و خدمات شهری؛</p> <p>۲- اقدام جدی و عملی در جهت جلوگیری از ساخت‌وسازهای غیرمجاز خارج از بافت و نظارت و کنترل شبانه‌روزی پلیس ساختمان (شهرداری)؛</p> <p>۳- اجرای دقیق ضوابط عرصه‌های قرمز، آبی و سبز رنگ، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری در خصوص تپه‌های تاریخی و برخورد با متخلفین؛</p> <p>۴- توجه جدی به مسائل زیست‌محیطی در بازآفرینی بافت فرسوده و حل مشکلات فاضلاب، پسماندها، روان‌آب‌ها، سطحی، طغیان رودخانه کاکا شرف، آلودگی‌های صوتی و آلودگی‌های ناشی از ترافیک و...؛</p> <p>۵- ارتقاء ناوگان عمومی حمل‌ونقل بین شهری با توجه به دسترسی آسان به محله گلدشت و سایر نقاط شهر خرم‌آباد؛</p> <p>۶- برنامه‌ریزی‌های اقتصادی در جهت ارتقاء معیشت شهروندان محله با توجه به پتانسیل‌هایی از قبیل وجود بازار میوه و تره بار شهر خرم‌آباد در محله، زمین‌های کشاورزی، تپه‌های تاریخی و توسعه گردشگری؛</p> <p>۷- بازآفرینی بافت فرسوده محله با رویکرد محله محوری و در جهت ارتقای سرانه‌های مختلف شهری و بهبود کیفیت زندگی شهروندان؛</p> <p>۸- ایجاد یک درک، تعامل و تفاهم مشترک مابین مسئولین و مالکین در خصوص اجرای طرح‌های بازآفرینی شهری و توسعه زیرساخت‌ها؛</p> <p>۹- تعریف مشوق‌ها و انگیزش‌هایی برای مشارکت مردم در رفع فرسودگی و بازآفرینی بافت؛</p> <p>۱۰- بخشودگی و یا کاهش عوارض نوسازی واحدهای مسکونی در صورت رعایت ضوابط طرح تفصیلی؛</p> <p>۱۱- پرهیز از مداخله صرف کالبدی و توجه به جنبه‌های اجتماعی و اقتصادی بازآفرینی؛</p> <p>۱۲- اجرای برنامه‌ریزی واحد و یکپارچه در زمینه بازآفرینی بافت فرسوده محله با محوریت شهرداری.</p>	<p>۱- توسعه خدمات فرهنگی، گردشگری و تفریحی در محله و پیرامون تپه‌های تاریخی بزرگ (غربی) و کوچک (شرقی)؛</p> <p>۲- وضع ضوابط و مقررات جامع، جهت تپه‌های تاریخی ماسور، و به تبع جذب و تخصیص اعتبارات در جهت احداث راه‌اندازی اماکن رفاهی، تجهیزات و تأسیسات شهری در محله؛</p> <p>۳- توسعه فضای انسجام فضایی-کالبدی با در نظر گرفتن شاخص‌های پیوستگی کالبدی، سلسله مراتب فضایی، تراکم طبقاتی و پیاده‌مداری؛</p> <p>۴- برنامه ریزی محله محور، با ارتقای سرانه‌های درمانی، آموزشی، فضای سبز، فرهنگی، مذهبی، ورزشی و تفریحی و گردشگری با توجه به زمین‌های بایر و فضاهای باز در محدوده؛</p> <p>۵- توسعه اجتماعی محله و ارتقای تاب‌آوری اجتماعی در برابر تغییرات؛</p> <p>۶- حفظ هویت محله و حس تعلق به مکان، تصویر روشن ذهنی برای شهروندان و حفظ ویژگی‌های بومی-محلی و محله‌محوری؛</p> <p>۷- توسعه حمل‌ونقل عمومی، پایدار، سریع، ارزان، ایمن، راحت و سازگار با محیط‌زیست؛</p> <p>۸- ارائه روش‌های متفاوت حمل‌ونقل و الگوهای کاربری اراضی که پیاده‌روی، دوچرخه‌سواری و حمل‌ونقل عمومی را در نظر دارد؛</p> <p>۱۰- اجرای برنامه‌ریزی پیاده محور در محله، با توسعه معابر و ارتباط و اتصال آن‌ها؛</p> <p>۱۱- اجرای برنامه‌ریزی صحیح و بهینه کاربری اراضی در جهت ارتقاء دسترسی شهروندان به خدمات و امکانات با استفاده از زمین‌های بایر و فضاهای باز؛</p> <p>۱۲- توسعه عمودی واحدهای مسکونی و افزایش تراکم ساختمانی (فشرده) با رویکرد مسکن مختلط برای تمامی اقشار؛</p> <p>۱۲- مردم‌مداری: حق انتخاب برای مردم در فضاهای شهری، وجود شرایط عادلانه برای گروه‌های مختلف اجتماعی، احساس آسایش در فضاهای محله‌ای، همبستگی درونی ساکنین، مشارکت اجتماعی در جهت بهبود کیفیت زندگی آنها؛</p> <p>۱۳- حفظ فضاهای باز، زمین‌های کشاورزی و فضاهای باز طبیعی زیست محیطی.</p>
راهبردهای تدافعی (WT)	راهبردهای بازنگری (WO)
<p>۱- نظارت بر اجرای دقیق ضوابط عرصه‌های قرمز، آبی و سبز رنگ، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری در خصوص تپه‌های تاریخی و برخورد جدی با متخلفین؛</p> <p>۲- برنامه ریزی محله محوری با تمرکززدایی و تعادل بخشی به خدمات و فعالیت‌های موجود در سطح بافت؛</p> <p>۳- اجرای برنامه‌ریزی کاربری اراضی در جهت ارتقاء سرانه‌های آموزشی، درمانی، فضای سبز، فرهنگی، مذهبی، ورزشی، تفریحی و گردشگری و دسترسی مطلوب شهروندان به این امکانات؛</p> <p>۴- تعریض معابر و مسیرهای دسترسی و ارتباط و اتصال آنها در بافت، جهت ارتقای دسترسی شهروندان به خدمات شهری؛</p> <p>۵- تسریع در اجرای طرح‌های بازآفرینی محله و جلوگیری از تشدید فرسودگی و گسترش سکونت‌گاه‌های غیررسمی در محله، ازسوی شهرداری و دولت؛</p> <p>۶- تأکید بر مقاوم سازی ساختمان، مرغوبیت مصالح و مواد بکار رفته و استحکام سازه‌های بکار برده شده در احداث بناها؛</p> <p>۷- بهسازی و نوسازی کالبدی با مدیریت یکپارچه تمامی نهادها و سازمان‌ها و توجه جدی به مسائل زیست‌محیطی؛</p>	<p>۱- بهسازی، نوسازی کالبدی بناها با توجه به تصویب ضوابط و مقررات مربوط به مقاوم سازی و ضوابط تشویقی بازآفرینی بافت‌های فرسوده و همچنین پتانسیل ایجاد مشارکت اجتماعی در اجرای این طرح‌ها؛</p> <p>۲- افزایش مساحت قطعات مسکونی و رفع مشکل ریزدانه گی قطعات با کمک ضوابط تشویقی بازآفرینی بافت فرسوده و اقبال و مشارکت مردم؛</p> <p>۳- سامان‌دهی و تعریض خیابان‌ها و معابر و اجرای طرح‌های پیاده محوری در محله؛</p> <p>۴- طراحی دسترسی‌ها و شبکه ارتباطی بر مبنای سلسله‌مراتب دسترسی در محله؛</p> <p>۵- ایجاد پیاده راه‌هایی برای ارتقاء سرزندگی و بهبود عبور و مرور در تعامل با سایر کاربری‌ها؛</p> <p>۶- مدیریت صحیح و اصولی جمع‌آوری زباله‌ها و پسماندها در محله؛</p> <p>۷- اجرای کامل شبکه فاضلاب شهری و مدیریت اصولی و علمی در جهت دفع روان‌آب‌های سطحی؛</p> <p>۸- سامان‌دهی حریم و بستر رودخانه کاکا شرف؛</p> <p>۹- بهبود و ارتقای وضعیت معیشت و اشتغال ساکنان محله براساس تقاضای واقعی و اولویت‌بندی آنها با رویکرد برنامه‌ریزی و مشارکتی؛ با توجه به پتانسیل‌های موجود محله، در جهت ایجاد اشتغال پایدار؛</p>

<p>۸- اجرای دقیق ضوابط تشویقی بازآفرینی بافت‌های فرسوده، در جهت ارتقاء مشارکت ساکنین محله؛</p> <p>۹- ارتقاء آگاهی شهروندان نسبت به پیامدهای بحران ناشی از ناپایداری ساختمان؛</p> <p>۱۰- برنامه‌ریزی جامع در جهت ارتقاء امنیت پایدار در محله با توجه به وجود مشاغل کاذب، آسیب‌ها و ناهنجاری‌ها و همچنین فقر، بیکاری، مشکلات اقتصادی و معیشتی.</p>	<p>۱۰- آموزش و فرهنگ‌سازی در خصوص سبک زندگی شهری و کاهش ناهنجاری‌ها و ارتقاء امنیت پایدار؛</p> <p>۱۳- اعطای وام و تسهیلات (کم‌بهره و فاقد بروکراسی اداری)، به شهروندان ساکن در بافت فرسوده جهت تسریع در اجرای طرح بازآفرینی بافت فرسوده.</p>
--	--

منبع: مطالعات میدانی نگارنده، ۱۴۰۴

۶. نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادات

همانطور که در نمودار شکل ۴ به وضوح مشخص است، اگر معیار ریزدانی را قطعات کمتر از ۱۰۰ متر مربع در نظر بگیریم، بیش از ۵۰ درصد واحد های مسکونی ریزدانه و دارای مساحتی کمتر از ۱۰۰ متر مربع می باشند، ولی اگر معیار ریزدانی را قطعاتی با مساحت کمتر از ۲۰۰ متر مربع در نظر بگیریم، بیش از ۹۰ درصد قطعات دارای مساحتی کمتر از ۲۰۰ متر مربع می باشند و پراکندگی آنها، به تناسب در کل مساحت محله، یعنی ماسور غربی و شرقی می باشد و مطابق نمودار شکل ۹ به طور کلی نزدیک به ۸۰ درصد بناها در محله ماسور، ۱ و ۲ طبقه هستند که تقریباً به یک نسبت در کل محله می باشند.

و در نمودار شکل ۷ می توان مشاهده نمود که در مجموع بیش از ۷۰ درصد بناها در محله ی ماسور غیر استاندارد، مرمتی و تخریبی هستند و پراکنش آنها در تمامی وسعت محله، یعنی ماسور غربی و شرقی مشاهده می شود و مطابق نمودار شکل ۶ به طور کلی نزدیک به ۸۰ درصد واحد های مسکونی و بناهای محله ماسور فاقد سازه های استاندارد و مهندسی (بتنی و فلزی) هستند و همچنین همانطور که در نمودار شکل ۸ مشاهده می شود به طور کلی می توان گفت که بیش از ۸۰ درصد بناها در محله ماسور فاقد نما و یا دارای نماهای غیر استاندارد، آشفته و سلیقه ای می باشند، و البته بناهای دارای نمای مطلوب، ماسور شرقی در محدوده های باغ ارتش، پوشاک و پاسارگادهای، بیشترین آمار را در مقایسه با بناهای واقع در ماسور غربی، به خود اختصاص داده اند. خیابانهای اصلی محله مانند گلستان، پاسارگاد، آزادگان، باستان، پردیس، نیلوفر، مریم، مهرگان و... دارای عرض ۱۴ تا ۱۸ متری می باشند که این مقدار در تمامی طول خیابان ها یکسان نبوده و با توجه به پیش آمدگی ها و عقب نشینی های غیر مجاز کاربری ها، متغیر می باشد و اغلب خیابانها به صورت مارپیچ و دارای انحنا بوده و البته سایر موارد از جمله روکش آسفالت، جدول کشی و زه کشی، ارتباط و اتصال با هم دیگر، عدم روشنایی مطلوب در شب و سایر اصول مهندسی در مورد آنها رعایت نشده است. همچنین در مورد کوچه ها و معابر فرعی محله می توان گفت بیش از ۵۰ درصد کوچه ها دارای عرض مفید کمتر از ۶ متر می باشند و تمامی مشکلات پیش گفته خیابانها را دارند. با این حساب ۳ معیار و شاخص مهم بافت های فرسوده یعنی ریزدانی، فرسودگی و نفوذناپذیری در سطح بالایی در محله وجود دارد.

همچنین مطابق جدول ۴ در وضع موجود با توجه به سرانه استاندارد ارائه شده، در کاربری های خدماتی شامل آموزشی، ورزشی، فرهنگی- هنری، فضای سبز، مذهبی، درمانی و تفریحی گردشگری کمبود مشاهده می شود، و با توجه به وسعت زیاد زمین های بایر که تقریباً دارای پراکنشی یکسان در تمام سطح محله می باشند، می توان با برنامه ریزی محله محوری با تاکید بر پیاده محوری این کاربری ها را ارتقاء داد به نحویکه شهروندان محله دسترسی آسان به آنها داشته باشند و ارتباط و اتصال کالبدی بین آنها از طریق پیاده راهها فراهم شود. مع الوصف مهمترین یافته های تحقیق در خصوص مشکلات و چالش های بافت فرسوده و ناکارآمد محله ماسور که در جدول ۵ آمده اند عبارتند از: «بالابودن عمر ساختمانها، کیفیت پایین ابنیه و فرسودگی غالب مسکن بافت»، «عدم رسیدگی و بی توجهی به بازآفرینی بافت فرسوده ی ماسور در مقایسه با سایر نواحی شهر خرم آباد و تشدید فرسودگی»، «ریزدانی قطعات یا مساحت کم قطعات مسکونی»، «فقر ساکنین به علت تورم بالا و درآمد پایین»، «معابر باریک، تنگ و نفوذناپذیر»، «کمبود سرانه های فضای سبز، تفریحی و گردشگری، فرهنگی، مذهبی و ورزشی»، «به خطر افتادن بهداشت عمومی با افزایش آلودگی ها در بافت فرسوده»، «کمبود سرانه های بهداشتی- درمانی و آموزشی»، «همسایگی و نزدیکی محله ی ماسور با روستاهای بدرآباد، تلوری، تیربازار، ده محسن، سراباس و... که از خدمات و امکانات مطلوب برخوردار نیستند» و «عدم اجرایی شدن ضوابط تشویقی بازآفرینی بافت های فرسوده»، که البته می توان از، وجود مشاغل کاذب، آسیبها و ناهنجاری های اجتماعی و در کل، کاهش امنیت پایدار به عنوان سایر عوامل تاثیر گذار (با درجه اهمیت کم تر) در بافت فرسوده ی محله نام برد، که موجب کاهش سطح کیفیت زندگی در این محله شده اند. ولیکن در مقابل با توجه به موضوع مقاله، که بازآفرینی بافت فرسوده محله با برنامه

ریزی محله محور و رویکرد پیاده محوری در جهت ارتقای کیفیت زندگی شهروندان، می‌باشد، محله دارای پتانسیل‌ها و ظرفیت‌های فراوانی بوده که تحت عنوان یافته‌های تحقیق در جدول ۵، به سمت بهره‌گیری از آنها رهنمون شدیم؛ این یافته‌ها عبارتند از: «وجود تپه‌های تاریخی کوچک و بزرگ»، «پتانسیل ارتقای سرانه‌های درمانی، آموزشی، فضای سبز، تفریحی و گردشگری، فرهنگی، مذهبی و ورزشی با توجه به فضاهای باز و زمین‌های بایر در محدوده»، «پتانسیل اجرای طرح‌های پیاده محوری و دوچرخه سواری»، «تسهیل امکان مداخله در بافت فرسوده، به دلیل وجود درصد بالای ساختمان‌های ۱ و ۲ طبقه»، «دسترسی آسان به سایر نقاط شهر خرم‌آباد»، معیار «پتانسیل توسعه‌ی عمودی مسکن برای تمامی اقشار»، «تمایل بالای ساکنین به اجرای طرح‌های بازآفرینی شهری»، «امکان افزایش حمل و نقل شهری و بین شهری»، «درصد بالای مالکیت خصوصی»، «بالا بودن قدمت سکونت افراد»، «پتانسیل ایجاد مشارکت در طرح‌های بازآفرینی شهری» و همچنین می‌توان از سایر معیارهایی از جمله: تصویب ضوابط و مقررات مربوطه به مقام‌سازی، کیفیت مسکن و ابنیه‌ها و تصویب ضوابط تشویقی بازآفرینی بافت‌های فرسوده توسط دولت و شهرداری (با درجه اهمیت کم تر) نیز نام برد.

۶-۱- راهکارهای اجرایی

- ۱- توسعه عمودی واحدهای مسکونی با تراکم بالا (فشرده) به صورت مسکن مختلط و کاربری‌های مختلف برای تمامی اقشار اجتماعی محله، به طوری که دارای نقشه‌های متنوع، سازه‌های مقاوم و معماری پایدار و سازگار با اقلیم باشند و استفاده از مصالح مقاوم، مرغوب، پایدار در نوسازی مسکن و بناهای محله، با نظارت و پیگیری‌های مستمر شهرداری، راه و شهرسازی و نظام مهندسی؛
- ۲- تجمیع قطعات با مساحت کم‌تر از ۲۰۰ مترمربع با اجرای ضوابط و سیاست‌های تشویقی بافت فرسوده و بهره‌مندی شهروندان از این ضوابط در صورت مشارکت مؤثر با سیستم مدیریت شهری؛
- ۳- توسعه کالبدی با رویکرد انسجام فضایی-کالبدی و با در نظر گرفتن شاخص‌های پیوستگی کالبدی، سلسله‌مراتب فضایی و برنامه‌ریزی‌های محله محوری و پیاده محوری؛
- ۴- بازآفرینی واحدهای مسکونی با رویکرد توسعه‌ی عمودی و کاربری‌های مختلط، به طوری که در یک بلوک ساختمانی (آپارتمانی)، واحدهای تجاری، انتفاعی-خدماتی و... نیز گنجانده شود و تراکم و تنوع آن‌ها در واحدهای همسایگی رعایت و مدیریت شود و در نهایت می‌توان شاهد برنامه‌ریزی محله محور بود و شهروندان این محله بسیاری از نیازهای روزانه و هفتگی خود را در درون محله تأمین می‌نمایند و با پیاده‌روی بتوانند بسیاری از این کارها را انجام دهند؛
- ۵- توسعه فضای سبز که شامل چمنکاری، گل‌کاری، کاشت اشجار و بوستان‌های شهری و... می‌باشد، چراکه سرانه فضای سبز محله برای شهروندان در جدول کاربری اراضی طرح تفصیلی است بسیار ناچیز می‌باشد و لذا با توجه به وجود فضاهای باز و زمین‌های بایر متعدد در محدوده بافت ماسور غربی و شرقی، می‌توان به راحتی این توسعه را انجام داد که از آن جمله می‌توان به فضای وسیع پیشنهادی در ماسور شرقی یعنی محدوده پوشاک (گلستان) و پارک پاگر (کوهستان پارک) که در حال اجرا می‌باشد، اشاره نمود (نقشه شماره ۱۳) و در محله ماسور غربی می‌توان فضاهای باز وسیعی پیرامون زمین‌های پگاه رزم آوران، فضای باز پیرامون حریم رودخانه کاکاشرف در جهت توسعه فضای سبز اشاره نمود و می‌بایست بوستان پارک‌هایی با مقیاس محله‌ای در معابر فرعی و ناحیه‌ای در خیابانهای اصلی راه اندازی نمود؛
- ۶- تعادل بخشی به کاربری‌های مختلف تجاری، آموزشی، درمانی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی، گردشگری، فضای سبز و... در سطح محله و دسترسی مطلوب شهروندان از طریق پیاده‌روها و بدون استفاده از ماشین به تمام کاربری‌ها در کمترین زمان ممکن؛
- ۷- توسعه و ارتقاء زیرساخت‌های درمانی از جمله احداث مرکز بهداشت و سلامت در ماسور غربی و همچنین احداث درمانگاه شبانه‌روزی تخصصی و فوق تخصصی و پلی کلینیک در محله با تمامی امکانات، آزمایشگاه، رادیولوژی، سونوگرافی، سی‌تی‌اسکن و...؛
- ۸- توسعه و ارتقای کاربری‌های ورزشی، فرهنگی و مذهبی در هر دو قسمت ماسور غربی و شرقی با برنامه‌ریزی محله محوری و رویکرد پیاده محوری به طوری که در هر دو قسمت محله شهروندان به صورت پیاده‌روی یا استفاده از دوچرخه و بدون استفاده از ماشین بتوانند از اماکنی مانند سالن‌ها و اماکن ورزشی، مساجد، حسینیه‌ها، تکایا، کتابخانه‌ها، کانون‌های پرورش فکری کودکان و... استفاده نمایند؛
- ۹- توسعه و ارتقای کاربری‌های آموزشی در محله به تناسب جمعیت و توسعه کالبدی آن، به طوری که مراکز آموزشی در تمامی مقاطع مهدکودک، پیش‌دبستانی، ابتدایی، متوسطه، دبیرستان و پیش‌دانشگاهی، به صورت پسرانه و دخترانه در هر دو قسمت محله (غربی و شرقی) احداث شوند و دانش‌آموزان با پیاده‌روی و با استفاده از دوچرخه و بدون کمک ماشین، بتوانند از منزل تا مدرسه را در زمان مطلوب طی نمایند؛
- ۱۰- اجرای برنامه‌ریزی کاربری اراضی و تخصیص کاربری‌های مختلف و متنوع در محدوده باغ ارتش (کوچه‌های پردیس ۱ تا ۶ شرقی) به عنوان تنها محدوده رسمی و مهندسی محله، در جهت ایجاد یک برنامه‌ریزی محله محوری و تأمین نیازهای روزانه، هفتگی و ماهانه شهروندان با پیاده‌روی و استفاده از دوچرخه؛

۱۱- تعریض، سامان‌دهی و بهسازی کالبدی خیابان‌های اصلی در ماسور غربی و شرقی مانند خیابان‌های گلستان، پاسارگاد، آزادگان، باستان، پردیس (شرقی و غربی)، نیلوفر، مریم، مهرگان و غیره، به عنوان خیابانهای اصلی ناحیه، و همچنین اجرا و راه‌اندازی کاربری‌های مختلف تجاری، خدماتی و آموزشی در این خیابان‌ها و ارتباط و اتصال این خیابان‌ها با همدیگر و این‌که شهروندان محله با پیاده‌روی و یا با استفاده از دوچرخه و بدون استفاده از ماشین، بتواند نیازهای روزانه، هفتگی و بعضاً ماهانه‌ی خود را تأمین کند؛ و در این‌جامی توان به نظریه «آندرس دوانی» و «الیزابیت پلاتر زیبرک» اشاره نمود که معتقدند شهروندان محله می‌بایست بتوانند با ۵ دقیقه پیاده‌روی و بدون استفاده از ماشین، نیازهای روزانه و هفتگی خود را در محله تأمین نمایند.

۱۲- برنامه ریزی پیاده‌محوری و طراحی و ایجاد پیاده‌راه‌هایی برای ارتقاء سرزندگی و بهبود عبور و مرور در تعامل با سایر کاربری‌ها، به‌طوری‌که تمامی کوچه‌های ماسور غربی و ماسور شرقی به‌صورت جداگانه به‌هم اتصال و ارتباط داشته باشند و دسترسی مطلوب شهروندان را به کاربری‌ها، خدمات، امکانات و تجهیزات مختلف شهری محقق سازد؛

۱۳- اتصال و ارتباط، شبکه‌ی پیاده‌روها و پیاده‌محوری و حتی اتصال بیشتر خیابان‌های درون بافت، به محله گلدشت شرقی و غربی و بهره‌مندی از امکانات، خدمات و زیرساخت‌های این محله؛

۱۴- توسعه ناوگان عمومی حمل‌ونقل پایدار و استفاده از اتوبوس‌های تندروی، ایمن، ارزان، راحت و سازگار با محیط‌زیست؛

۱۵- سامان‌دهی و توسعه حمل‌ونقل برون‌شهری و احداث پایانه مسافربری جنوب کشور در محله؛

۱۶- مطابق نقشه شماره (۹) حریم‌های تعریف شده‌ی قرمز، آبی و سبز تعریف و طراحی شده است. و می‌توان گفت این ضوابط که غالباً در حوزه‌ی کالبدی هستند، تنها راه نجات و بقای این میراث ارزشمند می‌باشند و با تکیه بر اجرای صحیح و بدون قید و شرط آنها، می‌توان این محدوده‌ی تاریخی را از نظر فرهنگی و گردشگری حفاظت نمود و ارتقاء داد و محدوده تپه‌های تاریخی و پیرامون آن‌ها را به تفرجگاه تفریحی و گردشگری تبدیل نمود، که نیازمند وضع قوانین و مقررات جامع، تخصیص اعتبارات، احداث و راه‌اندازی اماکن رفاهی مانند هتل، مسافرخانه (با توجه به عبور محور خرم‌آباد-جنوب کشور)، توسعه تجهیزات و تأسیسات شهری و تبلیغ و فرهنگ‌سازی در این زمینه است؛ و همچنین برخورد قانونی و قاطع با متخلفین و متجاوزین به حریم تپه‌های باستانی و تخریب اماکن و ابنیه‌های غیرمجاز ساخته‌شده در حریم تپه‌ها؛

۱۷- حفظ هویت محله و حس تعلق مکانی، تصویر روشن ذهنی برای شهروندان و حفظ ویژگی‌های بومی-محلی؛ با اجرای برنامه‌های مختلف و متنوع بازآفرینی بافت فرسوده محله و در نظر گرفتن برنامه ریزی محله محوری و رویکرد پیاده‌محوری، به‌طوری‌که شهروندان محله به‌صورت پیاده و بدون خودرو با هم مراوده و معاشرت می‌نمایند که خود موجب استحکام روابط اجتماعی، هویت بخشی و ارتقاء حس تعلق مکانی می‌شود؛

۱۸- مشارکت گسترده، مستمر و همه‌گیر شهروندان در تمامی برنامه‌ریزی‌ها و اجرای جنبه‌های مختلف بازآفرینی بافت فرسوده محله؛

۱۹- بهره‌گیری از NGO ها، فضای مجازی و مناسبات ایلیاتی و طایفه‌ای در جهت ایجاد یک درک، تعامل و تفاهم مشترک مابین مسئولین و مالکین در خصوص اجرای طرح‌های بازآفرینی شهر و توسعه زیرساخت‌ها، خصوصاً در زمینه تعریض خیابان‌ها و کوچه‌ها و عقب‌نشینی مسکن و یا تجمیع قطعات ریزدانه؛

۲۰- جانمایی و راه‌اندازی واحد‌های تجاری ناحیه‌ای در خیابان‌های اصلی مانند: گلستان، پاسارگاد، آزادگان، باستان، پردیس (شرقی و غربی)، نیلوفر، مریم، مهرگان و غیره، به عنوان خیابانهای اصلی ناحیه، این واحدها مطابق جدول مصوب طرح تفصیلی عبارتند از: واحدهای خرید هفتگی (سوپر مارکت، فروشگاه‌های مصرف شهر و روستا، نوشت افزار، قنادی، آجیل فروشی و...) شعب بانک‌های دولتی و خصوصی، صرافی و صندوق‌های قرض الحسنه و موسسات مالی و اعتباری، واحدهای سرمایه‌گذاری و اوراق بهادار و تشکیلات و سازمان‌های مرتبط با بیمه، بنگاه‌های معاملات املاک، فروشگاه‌های کفش، طلا و جواهر، منسوجات، لوازم خرازی، پلاستیک، لوازم خانگی، صوتی و تصویری، فروش کامپیوتر، دوربین و موبایل، فروش کالاهای ورزشی، سرگرمی، اسباب بازی و آلات موسیقی و فروش کتاب، مجله و لوازم التحریر، رستوران‌ها، سفره‌خانه‌ها، طبخ‌خانه‌ها، کبابی، حلیم‌پزی، مراکز تهیه غذا، پیتزا و ساندویچ‌فروشی، آب‌میوه، بستنی‌فروشی و داروخانه‌ها؛

۲۱- جانمایی و راه‌اندازی واحد‌های تجاری محله‌ای در تمامی معابر و بعضاً بلوک‌های ساختمانی، به‌طوری‌که همه‌ی شهروندان با پیاده‌روی بتوانند از این واحدها خرید نمایند؛ اهم این واحدها در برنامه تفصیلی آمده است و عبارتند از: خوار و بار، میوه و سبزی‌فروشی، قصابی، نانواپی، بقالی کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکالت، چای) با مساحت محدود و عطاری و ادویه‌فروشی (با مساحت محدود)؛

۲۲- ساماندهی میدان میوه و تره‌بار مرکزی بهارستان و رفع مشکلات روان‌آب‌های سطحی، روکش آسفالت، جمع‌آوری زباله‌ها و پسماندها، تأمین زیرساخت‌های مناسب از قبیل نمازخانه، مهمانپذیر، سرویس بهداشتی، دستگاه خودپرداز، نگهدارنده‌ی شبانه‌روزی و غیره.

۲۳- استفاده از فضاهای باز و زمین‌های بایر برای ارتقاء فضای سبز و اماکن تفریحی، فرهنگی، گردشگری و... سایر کاربری‌های مورد نیاز محله، چراکه این فضاها هم‌اکنون به محل انباشت زباله، رهاسازی فاضلاب و محل زندگی حیواناتی مانند: موش، مار، سوسک، لاک‌پشت، قورباغه و... تبدیل شده‌اند و علاوه بر بوی نامطبوع و آزاردهنده، شرایط غیربهداشتی خطرناکی را به وجود آوردند که موجب بروز انواع بیماری‌های میکروبی، قارچی و حساسیت‌ها می‌شود و مخصوصاً برای اقشار آسیب‌پذیر مانند کودکان، کهنسالان و شهروندانی که بیماری زمین‌های دارند، بسیار خطرناک می‌باشد؛

۲۴- اتصال شبکه فاضلاب واحدهای مسکونی ضلع غربی (کوچه‌های پردیس غربی و نیلوفرها) که در حدود کم‌تر از ۱۰ درصد مسکن محله را شامل می‌شوند، به شبکه فاضلاب شهری اصلی و جلوگیری از رهاسازی فاضلاب این واحدها به فضاهای باز، کانال کشاورزی و...؛

۲۵- جلوگیری از جاری شدن فاضلاب و روان آب‌های سطحی محله و روستاهای اطراف محله مانند سرابباس، پشته جزایری به محله (محدوده پوشاک) و تعامل سازمان‌های آب و فاضلاب، شهرداری، بخش‌داری مرکزی و سایر سازمان‌های ذی‌ربط در خصوص سامان‌دهی و عدم رهاسازی فاضلاب‌ها به درون محدوده ماسور، و همچنین با نگرش و رویکرد حفظ اکوسیستم منطقه، می‌بایست مسائل زیست‌محیطی محله ماسور از جمله زباله و پسماند، فاضلاب، روان‌آب‌های سطحی و... با در نظر گرفتن روستاهای اطراف و یا سایر مناطق، بخش‌ها و شهرهای شهر خرم‌آباد مدیریت و حفاظت شوند، البته توضیح اینکه؛ مسائل زیست‌محیطی مانند ریزگردها و سیلاب‌ها و طرح‌های آبخیزداری راه‌حل‌ها و بعضاً راهکارهای ملی و بین‌المللی دارند؛

۲۶- سامان‌دهی بستر و حریم رودخانه کاکاشرف و راهکارهای از قبیل راه اندازی سد کاکاشرف، بازسازی و تعریض دهانه پل ماسور، جلوگیری از تخلیه نخاله‌های ساختمانی در بستر رودخانه، جلوگیری از عدم تجاوز به حریم و بستر رودخانه، اجرای طرح‌های آبخیزداری و آبخوان‌داری در بالادست و دامنه کوه کوكلا، دیوار سازی کناره‌های رودخانه وغیره.

۲۷- اجرای طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده محله می‌بایست تحت لوای مدیریت واحد و یکپارچه شهرداری صورت گیرد و شهرداری می‌بایست با یک دیدگاه و نگرش سیستمی و همه‌جانبه نگر و با تعامل با همه ی سازمان‌ها و ارگان‌ها و مخصوصاً مشارکت مردم اقدام به اجرای طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده و ناکارآمد نماید و البته می‌بایست در این زمینه از مداخله صرف کالبدی پرهیز نماید و می‌بایست به جنبه‌های اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی، و... توجه جدی داشته باشد.

تشکر و قدردانی:

بدین‌وسیله از استاد راهنمای گرامی، جناب آقای دکتر رحمانی، که با راهنمایی‌های ارزشمند و حمایت‌های علمی خویش نقش بسزایی در تدوین و پیشبرد این پژوهش ایفا کردند، صمیمانه قدردانی می‌شود. همچنین اعلام می‌گردد که این مقاله مستخرج از پایان نامه دکتری نویسنده در دانشکده جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد ملایر، دانشگاه آزاد اسلامی، ملایر، ایران می باشد.

۷. منابع

۱. پوررابایی، محمدمهدی. (۱۴۰۳). مفهوم کاربری اراضی و انواع آن در فضاهای شهری. فصلنامه پژوهش‌های نوین علوم جغرافیایی، معماری و شهرسازی، ۴۶، ۱۳۱-۱۱۳.
۲. پایی، محسن. (۱۳۹۹). ایل پایی، بیشه‌ی غیرت و تاف انسانیت. جغرافیای انسانی ایل پایی، چاپ اول، انتشارات اردیبهشت جانان، خرم‌آباد.
۳. پایی، محسن. (۱۳۹۹). جغرافیای پایی، پرنیان آبشارها. جغرافیای طبیعی منطقه پایی، چاپ اول، انتشارات اردیبهشت جانان، خرم‌آباد.
۴. حاتمی نژاد، حجت، حاتمی نژاد، حسین، ترشیزی، مهسا، ابدی، فائزه. (۱۴۰۰). مقدمه‌ای بر تاب‌آوری شهری، انتشارات ویان، چاپ اول، تهران.
۵. رشیدی، راضیه، زنگنه، احمد، صارمی، حمیدرضا. (۱۳۹۷). سنجش کیفیت زندگی شهری در بافت‌های فرسوده، (مطالعه موردی: محله‌ی علی‌آباد شهر خرم‌آباد)، فصلنامه مدیریت شهری، سال دهم، ۳۶، ۷۴-۶۱.
۶. شهاب‌ارخازلو، فائزه. (۱۳۹۸). تدوین راهبردهای مؤثر در ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری. تهران: انتشارات آذرف.
۷. شاکرمی، مسعود. (۱۳۹۷). بررسی مسائل و چالش‌های بازآفرینی پهنه‌های ناکارآمد شهری با رویکرد توسعه پایدار شهر تهران (پایان‌نامه کارشناسی ارشد). دانشگاه آزاد اسلامی، واحد ملایر.
۸. شهرداری خرم‌آباد. (۱۴۰۳). طرح تفصیلی شهر خرم‌آباد: ضوابط و مقررات اجرایی (صص. ۱-۱۶۰).
۹. عزت‌پناه، بختیار، رضاپورگنجابی، کورش، و بیگ‌بابایی، بشیر. (۱۴۰۲). بررسی میزان اثرگذاری و ارتباط شاخص‌ها و زیرساخت‌های رشد هوشمند شهری با توسعه فضایی و اجتماعی شهرها (نمونه موردی: شهر بابل). نشریه علمی شهر ایمن، ۶ (۲۴)، ۱۲۵-۱۳۸.
۱۰. عبدالله‌زاده‌فرد، علیرضا، شکور، علی، و محمدی، زهرا. (۱۴۰۰). تأثیر هویت شهری در گذرهای تاریخی با رویکرد پیاده‌محوری (نمونه موردی: گذر کوچک اتابکان). فصلنامه آمایش محیط، ۵۳، ۱۵۵-۱۷۵.
۱۱. عنابستانی، علی‌اکبر، بهادری‌امجد، فرخ‌لقا، و توکلی‌نیا، جمیله. (۱۴۰۱). بررسی فضایی عوامل مؤثر بر شکل‌گیری رشد هوشمند در سکونت‌گاه‌های روستایی شهرستان جیرفت. فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، ۳۹ (۱۱)، ۸۷-۱۱۰.
۱۲. کریمیان‌بستانی، مریم، مختاری، عزیزالله، و حافظ‌رضازاده، معصومه. (۱۴۰۲). تحلیلی از بازآفرینی در بافت فرسوده شهری با تأکید بر رویکرد محله‌محور (مطالعه موردی: مناطق ۴ و ۵ شهر زاهدان). فصلنامه علمی-پژوهشی آمایش محیط، ۶۰، ۱۶۳-۱۸۰.
۱۳. مرادی، سلمان، اکبری، مهناز، و جندقیان، شقایق. (۱۴۰۳). بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد بهسازی محیطی (مطالعه موردی: محله فرحزاد). هشتمین کنفرانس بین‌المللی ایده‌های راهبردی در معماری، عمران و شهرسازی ایران.
۱۴. محمدی‌توتونچی، میدیا، و بابایی‌الیاسی، میلاد. (۱۴۰۳). بررسی وضعیت بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد توسعه پایدار (مطالعه موردی: محله زرنده کهنه شهر مأمونیه). دوازدهمین همایش بین‌المللی ایده‌های نو در معماری، شهرسازی، جغرافیا و محیط‌زیست پایدار.
۱۵. موسی کاظمی، سیدمهدی، صابری‌فر، رستم، رحیمی، حسین، و سادات‌رضوی، نرگس. (۱۴۰۲). تحلیل تطبیقی راهبردهای بازآفرینی کالبدی در بافت‌های ناکارآمد شهر نیشابور. نشریه علمی برنامه‌ریزی توسعه کالبدی، ۸ (۳۱)، ۴۸-۶۶.
۱۶. محمدیان، محمدرضا، و بیرانوند، مسعود. (۱۳۹۹). گزارش تعیین عرصه و حریم تپه باستانی ماسور. خرم‌آباد: اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان لرستان.
17. Kara, C, & Iranmanesh, A. (2023). Modelling and assessing sustainable urban regeneration for historic urban quarters via analytical hierarchy process. *Land*, 12(72), 1–20. <https://doi.org/10.3390/land12072072>.
18. Korkmaz, C, & Balaban, O. (2020). Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara urban regeneration project. *Habitat International*, 95, 102081. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.102081>.
19. Peponi, E, & Margado, P. (2020). Smart and regenerative urban growth: A literature network analysis. *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 17(7), 2463, 1–28. <https://doi.org/10.3390/ijerph172463>.
20. Zhang, W, & Zhang, X. (2021). The network governance of urban renewal: A comparative analysis of two cities in China. *Land Use Policy*, 106, 105448. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105448>.