

مجله علمی - پژوهشی برنامه‌ریزی فضایی (جغرافیا)
سال چهارم، شماره دوم، (پیاپی ۱۳)، تابستان ۱۳۹۳
تاریخ وصول: ۱۳۹۲/۲/۱۷ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۳/۳/۱۰
صص: ۱۰۵-۱۲۸

تحلیل ساختار فضایی - کالبدی بافت فرسوده شهری با رویکرد نوسازی و بهسازی

(مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر دوگنبدان)

جمال محمدی^۱، سیروس شفق^۲، محمد نوری^{۳*}

۱- استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه اصفهان

۲- استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه اصفهان

۳- کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه اصفهان

چکیده

فرسودگی واقعی است که تاکنون بیشتر شهرهای با سابقه و تاریخی ایران، تحت تأثیر آن قرار گرفته‌اند. آنچه مسلم است، در این گونه شهرها این مسئله، رشد بافت شهری را مختل کرده و آن را به پیرامون سوق می‌دهد و بنابراین افزون بر نابودی بافت‌های درونی و با سابقه‌ی شهری، هزینه‌های هنگفتی را با ایجاد بافت‌های نو ظهور بر گردن شهر تحمیل می‌کند. این مقاله با رویکرد توصیفی - تحلیلی، از روش مطالعات میدانی و کتابخانه‌ای و با استفاده از مدل SWOT و فرایند تحلیل سلسله‌مراتبی (AHP) و با بهره‌گیری از نرم افزار Expertchoice، تهیه و تدوین شده است. در این پژوهش به بررسی نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای بافت فرسوده شهری در شهر دوگنبدان پرداخته‌ایم. یافته‌های حاصل از تحلیل مدل فوق در این پژوهش نشان می‌دهد که در گروه نقاط قوت، تهیه طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده (وزن نهایی، ۰/۳۱۵)، وجود تجهیزات شهری شامل: آب، برق، گاز و ... (وزن نهایی، ۰/۲۷۴) و امکان دسترسی آسان به بازار و سایر نقاط شهر (وزن نهایی، ۰/۱۶۳) به ترتیب مهم‌ترین نقاط قوت و بالا بودن میزان بیکاری (وزن نهایی، ۰/۲۸۴)، پایین بودن میزان درآمد (وزن نهایی، ۰/۱۹۵) و معابر نامناسب (وزن نهایی، ۰/۱۵۸) به ترتیب مهم‌ترین نقاط ضعف هستند. در عین حال واقع شدن در شهر نفت خیز دوگنبدان (وزن نهایی، ۰/۴۱)، نزدیکی به مراکز خرید شهر (وزن نهایی، ۰/۱۸۴) و وجود مناطق سکونتگاهی در اطراف بافت (وزن نهایی، ۰/۱۲۳) به ترتیب مهم‌ترین فرصت‌های محدوددهی مورد مطالعه، همچنین هجوم

روزافزون مهاجران به بافت (وزن نهایی، ۰/۳۴۹)، نگرش منفی سایرین نسبت به سکونت در این بافت (وزن نهایی، ۰/۲۱۶) و عدم توجه به مشارکت مردم (وزن نهایی، ۰/۱۹۸) از جمله مهم‌ترین تهدیدهای محدوده مورد مطالعه در جریان ساماندهی، نوسازی و بهسازی به شمار می‌آیند. تحلیل‌های نهایی در این پژوهش، به راهبرد های رهگشا برای اصلاح و بهبود بافت فرسوده‌ی شهری در شهر دوگنبدان منجر شده که در متن مقاله به تفصیل آمده است.

کلید واژه‌ها: بافت فرسوده، تحلیل فضایی - کالبدی، نوسازی و بهسازی، دوگنبدان، AHP-SWOT.

مقدمه

بسیاری از بافت‌های سنتی که زمانی مایه افتخار و مباحث شهرها بوده‌اند در حال حاضر در معرض فرسایش و تخریب قرار گرفته‌اند. بخش مهمی از جمعیت آن مناطق جابجا شده‌اند و میراث فرهنگی، تاریخی و اجتماعی مختص محله‌های تاریخی از بین رفته و یا در حال تخریب هستند. تنها تعداد اندکی از بناها به سختی روی پا ایستاده‌اند و به یادگار مانده‌اند و یادآور میراث گذشتگان هستند و هویت دیرین بافت را نمایان می‌سازند. بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، برخورداری نامناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶: ۶۶). به طور کلی کاهش کارایی هر پدیده‌ای، فرسودگی آن را در پی دارد. هنگامی که در محدوده‌ای از شهر، حیات آن به هر علتی رو به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد (Rosemary, 2005: 9). فرسودگی بافت و عناصر درونی آن یا به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت به وجود می‌آید (Loosim, 1996: 79). این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آن‌ها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن ندارند.

بافت فرسوده شهر دوگنبدان هم از این قاعده مستثنی نیست. در حال حاضر با ساخت و سازهای وسیع شهر در مناطق دیگر، بافت‌های فرسوده شهر در حال تبدیل شدن به مناطق مخروبه شهر می‌باشند. اگرچه در سال‌های اخیر بافت‌های فرسوده شهر مورد توجه قرار گرفته و مسئولین شهر را به این فکر واداشته است که هرچه سریع‌تر راجع به این مسئله چاره‌ای بیندیشند.

شرح و بیان مسئله پژوهش

شهر به عنوان پدیده‌ای مکانی - زمانی در نقطه‌ای خاص ایجاد شده در فضا تکامل یافته و رشد می‌کند و در هر مقطعی از تاریخ، دگرگونی‌های کمی خود را به تغییرات کیفی مورد نیاز عصر خود تبدیل می‌کند. هرگاه آن دو بعد از شهر در هماهنگی، هم سوئی و هم‌نوائی با یکدیگر نباشند و شهر - مکان در تقابل با شهر - زمان قرار گیرد، فضای شهری و کالبد آن کارایی خود را از دست داده و از جوابگویی به نیازهای آتی و آتی ساکنانش باز خواهد ماند (حبیبی، ۱۳۷۷: ۴). قبل از رشد سریع شهرنشینی، فضاهای شهری و به تبع آن کالبد شهرها متناسب با نیاز

ساکنین آن شکل می‌گرفت و از هماهنگی خوبی برخوردار بود، بر این اساس عناصر موجود شهرها علاوه بر اینکه به نوعی شکل فیزیکی شهر را شکل می‌دادند، بیانگر ارزش‌های فرهنگی و اجتماعی ساکنین آن نیز بودند. با رشد سریع شهرنشینی ناشی از تحولات اقتصادی داخلی و خارجی طی دوران معاصر، نظام شهری کشور دچار تغییرات فراوانی گردید که در پی آن مهاجرت‌های بی‌رویه به سمت شهرها شروع شد (خان احمدلو، ۱۳۷۸: ۱).

به دنبال شکل‌گیری این جریان‌ها، سازمان‌های شهری برای کنترل مهاجرت‌های داخلی برنامه‌ریزی کردند ولی بیشتر اقدامات سازمان‌های مسئول با شکست مواجه شد (شکوئی، ۱۳۸۳: ۴۱۰). شکل‌گیری و توسعه شهرها در گذشته، نه بر اساس برنامه‌ریزی شهری بلکه مبتنی بر نیازهای مقتضی جامعه خود صورت می‌گرفت. با گذشت زمان و ورود تکنولوژی جدید، بافت سنتی شهرها دیگر قادر به پاسخ‌گویی مناسب با شرایط پیچیده و گسترده امروزی نبود. با این ناکارایی بخش‌های مختلف در مسیر تحولات کالبدی قرار گرفته و دست‌خوش تغییراتی گاه سطحی و یا بنیادین می‌شوند. از آغاز قرن سیزدهم با روی کار آمدن رضاخان (۱۲۹۹ ه. ش) و برقراری امنیت به تدریج حصار و دروازه‌های شهرها فرو ریخت و اولین دخالت نوگرایی و سازمان‌فضایی-کالبدی بافت کهن آغاز گردید.

اهمیت و ضرورت پژوهش

فروپاشی بنیان‌های زندگی شهری هنگامی رخ می‌دهد که کالبد شهر نا عمل‌کرد شود و از پاسخگویی به نیازهای آبی و آبی ساکنان خود باز ایستد. این امر که محصول تقابل فضا با زمان است عملاً در بافت‌های قدیمی شهرهای کشور ما تحقق یافته و منجر به از هم گسسته شدن فضا‌های شهری شده است.

بافت فرسوده شهری که اغلب بر هسته تاریخی و مرکز شهرها منطبق می‌باشد به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری از دسترسی مناسب سواره و ناکارآمدی تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری دارای ضریب آسیب‌پذیری بالایی است و به این دلیل از ارزش سکونتی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند.

این تحقیق از بعد نظری به تجزیه و تحلیل و تبیین نظریه‌های توسعه فیزیکی شهری و ساماندهی و احیاء بخش مرکزی شهرها به منظور برطرف نمودن کمبودها و نارسایی‌هایی که در بعضی از روش‌ها و الگوها که در رابطه با شهر دوگنبدان وجود دارد، کمک می‌کند. همچنین با توجه به رشد شتابان و بی‌رویه شهرها و بی‌توجهی و یا کم‌توجهی به بافت‌های قدیمی به ویژه بافت فرسوده شهر دوگنبدان منجر به رشد و گسترش فیزیکی بی‌رویه شهر شده است. این امر موجب بی‌توجهی به بخش‌های مرکزی شهر و تخلیه بافت‌های قدیمی و فرسوده از جمعیت شده و در نهایت موجب از بین رفتن بافت‌های قدیمی که در درون خود بخشی از هویت فرهنگی و اندیشه‌های اعصار مختلف تاریخی را دارند، گردیده است. همچنین از نظر اجتماعی و فرهنگی، بافت‌های قدیمی و یا بخش‌های مرکزی شهرهای قدیمی مظهر فرهنگ و رفتارهای اصیل ایرانی هستند و همانند آینه‌هایی فرهنگ و اجتماعات فرهنگ‌های محلی ایران زمین را نشان می‌دهند. بنابراین برای جلوگیری از بی‌نظمی و اغتشاش در بافت قدیم شهرها، لازم است به اصول تحول و تکامل منطقی آن‌ها توجه شود.

در شهر دوگنبدان فروپاشی بافت قدیم در مرحله آغازین است. از این رو به منظور جلوگیری از آنچه که در دیگر نقاط اتفاق افتاده ضرورت دارد اقدامات لازم برای تداوم بخشیدن به حیات آن صورت گیرد. عواملی که ضرورت توجه به بافت‌های قدیمی از جمله بافت قدیم شهر دوگنبدان را گوشزد می‌کند؛ شامل موارد زیر است:

۱- اهمیت این بافت‌ها در کالبد شهرها به عنوان قلب تپنده اقتصادی: اکثر بافت‌های قدیمی کشور در اطراف محورهای ساختاری و اصلی شهر و نیز بازارهای سنتی و راسته‌های تجاری قرار گرفته و فرسودگی کالبدی و عملکردی دیر یا زود به این مراکز تسری می‌یابد.

۲- هماهنگ نبودن بافت با نیازهای جدید کاربران، ناهماهنگی و نامتناسب بودن معیارهای جدید با هویت بافت، وجود کاربری‌های جدید نامناسب در بافت و فاصله سرانه کاربری‌های موجود با سرانه‌های استاندارد و قابل قبول.

۳- اهمیت و لزوم خدمات رسانی در زمان بحران: ناکارآمدی و ضعف شبکه‌های دسترسی و ارتباطی و عدم پوشش وسائل نقلیه عمومی و اورژانس به تمام نقاط بافت، کمبود شدید تأسیسات و تجهیزات شهری همچون واحدهای آتش‌نشانی، مراکز اورژانس، سایت‌های امداد و نجات و غیره.

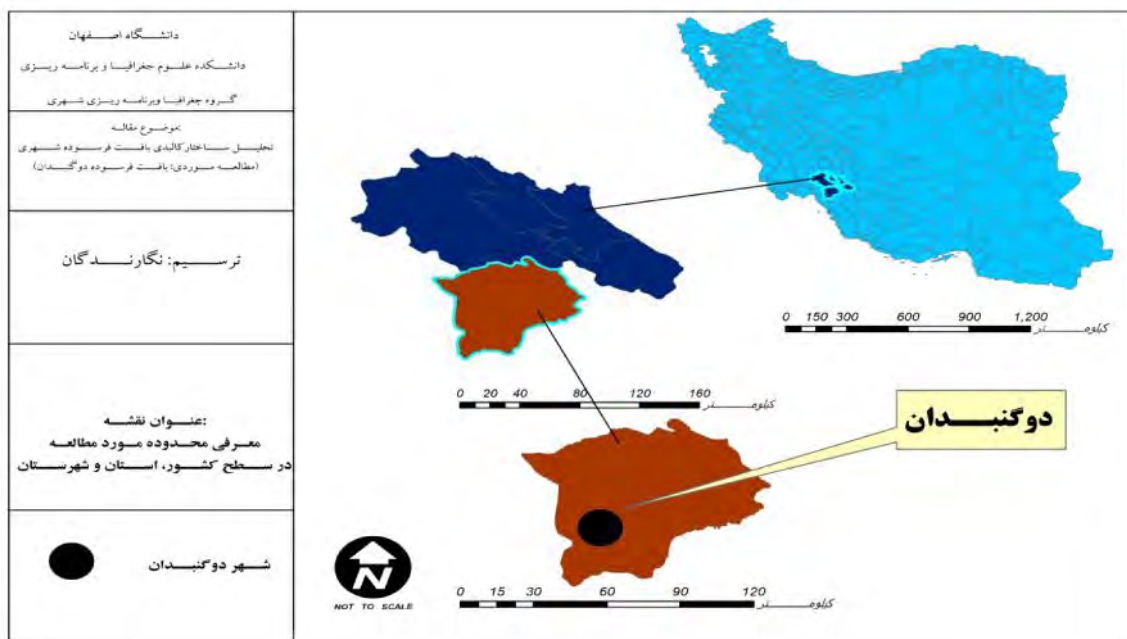
۴- پایین آمدن کیفیت واحدهای مسکونی در بافت مذکور از لحاظ سازه‌ای و مصالح در گذر زمان و عدم رسیدگی و بهسازی، تعمیر و مرمت بنا.

اهداف پژوهش

یکی از شهرهای ایران که از مشکلات ناشی از بافت‌های فرسوده رنج می‌برد، شهر دوگنبدان است که در گذر زمان محله‌های فرسوده را در بطن خود پذیرا شده است. امروزه ۳ محله بزرگ فرسوده در این شهر وجود دارد که در مجموع، ۱۶۴ هکتار از مساحت کل شهر را شامل می‌شوند. هدف اصلی از این پژوهش این است که در این پژوهش تلاش شده نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها در بافت فرسوده شهر دوگنبدان مورد تحلیل و بررسی قرار گرفته و سپس راه‌های حل‌های بهینه و راهبردی در زمینه بهبود وضعیت آن ارائه شود.

قلمرو پژوهش

این پژوهش در سطح بافت فرسوده شهر دوگنبدان انجام یافته است. بافت قدیم شهر دوگنبدان محدوده‌ای در حدود ۱۶۴ هکتار، که توسط شهرداری و سازمان مسکن و شهرسازی در بخش مرکزی شهر معرفی و مشخص شده است. این منطقه حدود ۹ درصد محدوده شهری شهر دوگنبدان (۱۸۰۰ هکتار) را در بر می‌گیرد و فزون بر نیمی از ترافیک شهری را در خود جای داده است (سازمان راه و شهرسازی کهگیلویه و بویراحمد، ۱۳۸۷: ۲۵).



شکل شماره (۱): معرفی محدوده مورد مطالعه در سطح کشور، استان و شهرستان گچساران

ترسیم: نگارندگان

پیشینه پژوهش

گام‌های نخستین در خصوص احیای بافت قدیم شهرها را باید در اروپای غربی، به ویژه در کشور های فرانسه و انگلیس، به دلیل آغاز انقلاب صنعتی در آن‌ها (دوره ۱۸۳۰- ۱۷۶۰) و گسترش شهرنشینی پس از آن جست و جو کرد که به سابقه زیاد شهرها در این گونه کشورها، نسبت به کشورهای دیگر منجر شد. در واقع جنبش احیای مراکز شهری بیش از ۱۵۰ سال در این کشورها سابقه دارد. این جنبش با فعالیت بارون. جی. هوسمان، شهردار وقت پاریس، برای نوسازی مرکز این شهر در دهه‌ی ۱۸۵۰ آغاز شد و با طرح لوکوربوزیه (۱۹۶۵- ۱۸۸۷) با عنوان شهر درخشان در دهه‌ی ۱۹۲۰- که خواهان فدا کردن بخش قدیمی پاریس با روش جایگزینی بناهای عظیم بود - اجرا و وارد مرحله جدیدی شد (رهنما، ۱۳۸۸: ۱۸۱- ۱۸۰). این در حالی است که در ایران، دگرگونی‌های شهرها از دوران پهلوی آغاز شد. به گفته‌ی دیگر، انقلاب صنعتی با ایجاد تغییرات اساسی در روابط تولیدی و اجتماعی و بازسازی‌های پس از جنگ جهانی دوم، اساس این دگرگونی‌ها در غرب بود (ابلقی، ۱۳۸۰: ۱۱۴). نخستین نگرش‌ها به بافت‌های قدیمی در ایران، در سال ۱۳۵۰ در نخستین گردهمایی مرمت بناها و شهرهای تاریخی شکل گرفت که در آن، مسئله‌ی حفاظت و مرمت شهرها و بناها به عنوان عامل مؤثر در توسعه کشور مطرح شد (فرخ زنوزی، ۱۳۸۰: ۷).

در خصوص بافت فرسوده شهرها در ایران و جهان، پژوهش‌های مهمی انجام شده که از جمله آن می‌توان به

موارد زیر اشاره کرد:

- ادوین. چان و لی. گرس، (۲۰۰۸)، به شناسایی مفهوم طراحی شهری پایدار و بررسی فاکتورهای اساسی مورد نیاز برای بهبود پایداری اجتماعی در پروژه های بهسازی و تجدید حیات شهری می‌پردازند. در این پژوهش که از طریق یک بازدید پرسش نامه ای در هنگ کنگ انجام شد، نظرات معماران، طراحان، مدیران توسعه دارایی و شهروندان محلی جمع آوری و مورد ارزیابی واقع شد. نتایج بدست آمده از تجزیه و تحلیل عوامل گوناگون نشان می‌دهد که باید ویژگی‌های مشخص طرح برای دست یابی به پایداری اجتماعی همسو شوند. رضایتمندی از تقاضا (نیازها) ی آسایش، حفظ و نگهداری منابع و محیط، ایجاد محیط زندگی هماهنگ، دسترسی آسان به عملکردهای زندگی روزانه، شکل توسعه و در دسترس بودن فضاهای بازار از عوامل اساسی و مهم برای افزایش پایداری اجتماعی در پروژه های نوسازی شهری محلی محسوب می‌شوند (E. Chan, G. K.L.Lee; 2008: 243).

- اوزلم گزی، (۲۰۰۹)، به بررسی راهکارهای بهسازی و باز زنده سازی نواحی مسکونی غیر معمور و فرسوده در شهر آنکارا می‌پردازد و باز زنده سازی و نوسازی این مناطق را استراتژی فضایی جهت هویت بخشیدن به ساکنین این مناطق و افزایش تجهیزات مورد نیاز شهروندان می‌داند (O. Geuzey; 2009: 27).

همچنین در ایران، حبیبی و همکاران، (۱۳۸۶)، در کتاب بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری به بررسی انواع بافت‌ها و مسائل و مشکلات آن، تاریخچه طراحی و نوسازی و بهسازی، طرح‌های نوسازی و بهسازی بافت‌های قدیم و فرسوده در ایران و مسائل مربوط به این طرح‌ها پرداخته و نتیجه گیری می‌کند که در هرگونه بهسازی و نوسازی باید بین اهداف، منابع و وسایل دستیابی به آن‌ها هماهنگی ایجاد شود و از تمامی منابع و امکانات به صورت برنامه ریزی شده بهره برداری شود (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶). یوسفی، (۱۳۸۷)، در پایان نامه کارشناسی ارشد خود با عنوان تحلیل فضایی بافت فرسوده شهری و آینده نگری آن‌ها در محلات ریحان و خیابان شهر قزوین به تحولات و تغییرات محله های ریحان و خیابان در شهر قزوین پرداخته است و به این نتیجه رسیده است که عوامل محیطی، توسعه فیزیکی شهر و مهاجرت ساکنان، سبب تغییر و تحول این دو محله شده است (یوسفی، ۱۳۸۷: ۱۵۵). داوود پور و نیک نیا، (۱۳۹۰)، در پژوهشی تحت عنوان بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری در بافت فرسوده کوی سجادیه با بررسی ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی محدوده مورد مطالعه به این نتیجه رسیده است که بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری را از چشم اندازی دیگر و با نگرش به مقوله توسعه پایدار باید مورد تحلیل قرار داد (داوود پور و نیک نیا، ۱۳۹۰: ۱).

روش پژوهش

این پژوهش از لحاظ هدف کاربردی و از لحاظ روش انجام توصیفی - تحلیلی است. برای جمع آوری اطلاعات و داده های مورد نیاز، از بررسی های اسنادی و همچنین مطالعات میدانی، از قبیل مصاحبه و پرسش نامه استفاده شده است. این پرسشنامه با توجه به متغیرهای پژوهش از ۳۶ گویه تشکیل شده است که ۷ گویه اول آن (۱-۷) عمومی و اجتماعی و ۶ سؤال آن (۸-۱۳) اقتصادی و ۲۳ سؤال آن (۱۴-۳۶) کالبدی - فضایی است. همچنین، از کل

سؤالات پرسشنامه، ۲ سؤال به صورت باز و بقیه به صورت بسته (از نوع طیف لیکرت پنج گزینه ای و چند گزینه ای) طراحی شده‌اند. آزمون روایی که در این پژوهش به کار گرفته شده، روایی صوری و محتوایی است. به طوری که پرسشنامه‌ها در اختیار اساتید و متخصصین برنامه ریزی شهری (به ویژه بافت فرسوده شهری) قرار گرفت تا مورد آزمون صوری و محتوایی قرار گیرد. همچنین، از نظرات و پیشنهادات دانشجویان و محققین رشته های مختلف مرتبط با برنامه ریزی شهری و بافت فرسوده شهری استفاده گردید. سپس اصلاحات و تعدیلات با توجه به نظرات و پیشنهادات آنان انجام شد. در نتیجه، برخی از سؤالات پرسشنامه اصلاح، حذف و یا اضافه گردید. در پایان، سؤالات پرسشنامه مشتمل بر ۳۶ سؤال گردید. در این پژوهش نیز از روش آلفای کرونباخ برای تعیین پایایی پرسشنامه با بهره گیری از نرم افزار SPSS استفاده شده است. با مطالعه مقدماتی ۵۵ نمونه پرسشنامه، ضریب آلفای کرونباخ برای کل پرسشنامه‌ها برابر با ۰/۸۰۹۱ بدست آمد و با توجه به اینکه اگر آلفای کرونباخ بالای ۷۰ درصد باشد، نشان دهنده پایایی بالای سنج می‌باشد (مؤمنی و فعال قیومی، ۱۳۸۶: ۲۱۱)، بنابراین پرسشنامه مورد استفاده در این پژوهش از پایایی بالایی برخوردار می‌باشد.

جامعه آماری در این پژوهش ساکنان بافت فرسوده‌ی شهر دوگنبدان می‌باشد که جمعیت این بافت در سال ۱۳۹۰ در حدود ۴۵۲۴۶ نفر برآورد شده است (شهرداری دوگنبدان، ۱۳۹۱). روش نمونه گیری نیز به صورت تصادفی ساده است. برای تجزیه و تحلیل اطلاعات و ارائه‌ی راهبردهای بهبود بافت فرسوده‌ی شهر دوگنبدان از ماتریس تحلیلی SWOT بهره گرفته شد که بدین منظور فهرستی از نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید بر اساس وضع موجود بافت و نظر کارشناسان امر و همچنین از پرسش نامه‌ها استخراج شدند. در عین حال برای تکمیل اطلاعات، از روش مصاحبه با مسئولان و دست‌اندرکاران سازمان نوسازی و بهسازی و سازمان عمران و مسکن سازان شهر دوگنبدان نیز بهره گرفته شد. سپس با تنظیم عوامل استراتژیک داخلی و خارجی که مبنا و پایه در تدوین راهبردها هستند، ماتریس راهبردی SWOT استخراج شد. در نهایت با توجه به دیدگاه‌های کارشناسی و با لحاظ کردن دیدگاه‌های مصاحبه شونده‌گان، وزن دهی به تک تک عوامل SWOT انجام شد و با بهره گیری از تلفیق مدل AHP- SWOT از طریق نرم افزار Expertchoice پس از تجزیه و تحلیل‌های تکمیلی، راهبردهای برتر برای چگونگی مداخله در بافت فرسوده شهر دوگنبدان با توجه به اولویت وزنی تعیین شدند.

مبانی نظری پژوهش

بافت فرسوده شهری

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده‌ی قانونی شهرها اطلاق می‌گردد که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداري مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری، آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها، به دلیل فقر ساکنان و مالکان آنها، امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز، سرمایه گذاران انگیزه ای برای سرمایه گذاری در آن را ندارند (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶: ۶۶). در واقع می‌توان گفت: «بافت مسئله دار (فرسوده) عبارت از بافت‌های شهری است که وجود عوامل و

عناصر مختلف در آن، کاهش ارزش‌های کیفی محیط زیست انسان را (از جنبه‌های کالبدی، عملکردی، زیست محیطی، اقتصادی و اجتماعی) در آن فراهم آورده و با کاهش ارزش‌های سکونت، نوسازی در بافت متوقف می‌شود و میل به مهاجرت در جماعت ساکن افزایش می‌یابد» (جهانشاهی، ۱۳۸۲: ۱۸).

مکاتب، نظریه‌ها و الگوهای ساماندهی و احیاء بافت‌های قدیمی و فرسوده

در این تحقیق سعی شده با به‌کارگیری نظریه توسعه پایدار شهری، رشد و توسعه آتی شهری در جهت‌های مناسب و به صورت فشرده و پایدار انجام گیرد. چرا که بخش مرکزی شهر و بافت میانی شهر می‌تواند به عنوان منابع خوبی برای آینده شهر عمل کند؛ و مناطقی که با کمبود کاربری‌های خاصی مواجه اند به ویژه در بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری را شناسایی و در آینده برای این مناطق کاربری‌های مورد نظر تعریف شود.

جدول شماره (۱): مکاتب بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری

فرهنگ گرایی	ارجحیت نیازهای معنوی بر نیازهای مادی: بهسازی و نوسازی از طریق زنده کردن ارزش‌های فرهنگی گذشته
ترقی گرایی	هنگام نوسازی و بازسازی شهرهای قدیمی، هیچ چیز را جز راه‌ها حفظ نمی‌کند: رواج شهرسازی بلدوزر
مکتب اکولوژیک اجتماعی	رکود بافت قدیمی شهر، در اثر گروه‌های اجتماعی و اقتصادی و جدایی‌گزینی‌های ناشی از بی‌عدالتی اجتماعی
سازمند گرایی	در نظر گرفتن یک کلیت منسجم در امر بهسازی و نوسازی شهری: توجه به هماهنگی و انسجام در این فرایند
کارکرد گرایی	بهسازی و نوسازی باید در راستای توسعه اقتصادی و کارکردی شهر باشد
ساختار گرایی	نگرش مجموعه وار و سیستمی به شهر؛ بهسازی و نوسازی ساختارهای کالبدی- فضایی در مجموعه‌ها و نه تک بناها
زیبایی شناسی	توجه به بعد بصری و تأکید بر زیباسازی به عنوان تنها رویکرد مناسب بهسازی و نوسازی شهری
مدرنیسم	تمایل افراطی برای حراست از آثار باستانی که حتی نوسازی و بهسازی ابنیه مرده و غیر تاریخی را خواستار می‌شد
پست مدرنیسم	بیشتر به روابط اجتماعی در شهر می‌اندیشد؛ بر انگیختن حس مکان، احیای آنچه دارای ارزش محلی و ویژه است
انسان گرایی	توجه به مردم و مشارکت آن‌ها در بهسازی و نوسازی فضای شهری، مداخله مردم‌گرایانه
نئوکلاسیک	توجه به احیای تاریخ و فرهنگ، البته نه با تقلید از گذشته، بلکه از طریق به روز درآمدن در ساختمان‌های آن

مآخذ: شمعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۰۴-۱۲۹

همچنین از جمله مهم‌ترین نظریه‌های مطرح شده در زمینه نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری به قرار

زیر است:

نظریه محافظه کارانه: پیروان این نظریه بر این باورند که تا حد امکان از هرگونه دخالت در وضع موجود باید پرهیز کرد. جان راسکین در این باره می‌گوید: شناخت یک بنای باستانی به منزله‌ی یک سند تاریخی است و برای حذف بخش‌های ناهماهنگ یا اضافه کردن بخش‌های تازه و استحکام بخشیدن به قسمت‌های ناپایدار و خطرناک، نباید اقدامی انجام شود.

نظریه‌ی رادیکال: پیروان این نگرش برای مداخله در بافت‌های قدیمی شهرها، دگرگون کردن بافت‌های کهن را با حفظ آثار فرهنگی ارزشمند تجویز می‌کنند و تخریب و نوسازی، به عنوان تنها راه حل پیشنهادی مطرح می‌شود.

نظریه‌ی عقلایی: مبانی نظری این گروه، مرمت، باز زنده سازی و نوسازی مشروط در بافت‌های قدیمی است. لئوناردو بنه ولو، استاد دانشگاه ونیز با اتکا به چنین نظریه‌ای، ضمن اینکه مراحل مختلف شکل‌گیری شهرها در طول تاریخ (از انقلاب کشاورزی تا انقلاب صنعتی) را شرح می‌دهد و نحوه‌ی نابودی آن‌ها را بیان می‌کند، در نهایت چنین نتیجه‌گیری می‌کند که چنانچه بخواهیم شهر کهن را حفظ و حراست کنیم، باید نظم نوینی از اداره‌ی شهرها بدست آوریم. بنه ولو مطرح می‌کند یک شهر کهن را باید هنگامی مورد حفاظت و مرمت قرار داد که طرح جامع با هدف بهتر کردن شرایط زندگی مردم تدوین شده باشد (بیگ زاده زرنق، ۱۳۷۹: ۱۴۴). گدس عقیده داشت که مطالعات محیط طبیعی در برنامه ریزی شهری، به ویژه در بهسازی و نوسازی، اهمیت زیادی دارد. همچنین معتقد بود در بهسازی و نوسازی شهر باید بنا یا مجموعه‌های شهری با شرایط مکانی و زمانی انطباق و هماهنگی داشته باشد و بهسازی و نوسازی نباید تکرار دیروز باشد، بلکه باید تحول و تداوم آن باشد، همچنان که در طول تاریخ بوده است، البته باید خاطره‌های تاریخی و میراث فرهنگی حفظ شود. آموزش همگانی در بهسازی و نوسازی شهری به کارشناسان، مردم و مسئولان شهر، ضروری است. به اعتقاد «لینچ» باید در فرایند بهسازی و نوسازی شهری، برنامه ریزی با مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان و هماهنگی با مسئولان و مردم شهر انجام گیرد. به نمایش گذاشتن ارزش‌های تاریخی - فرهنگی از هر دوره تاریخی در فضاها و مجموعه‌های شهری و حمایت از موزه‌های فضای باز باید مورد توجه باشد. در نظریه‌ی احیای شهری، این مهم به معنی تجدید حیات یا باز زنده سازی بخش‌هایی از نواحی شهری است که استاندارد‌های عمومی رایج زندگی شهری را ندارد. این نواحی در بخش‌های مختلف شهر شکل می‌گیرند؛ اما به طور معمول در بخش مرکزی شهرها قرار دارند و با مسائلی همچون کمبود مسکن مناسب، تضادهای غیر منطقی کاربری اراضی، مشکلات ترافیک، محدودیت فضایی، مشکلات اجتماعی و ... دست به گریبان هستند (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۱۹-۲۱۲).

مدل تحلیلی SWOT

این مدل با بررسی متغیرهای کلی، نقاط قوت، ضعف و همچنین فرصت‌ها و محدودیتهایی را که در فرآیند برنامه ریزی وجود دارد، روشن ساخته و راهکار مناسب را به منظور انتخاب بهترین گزینه در جهت دستیابی به اهداف مورد نظر، ارائه می‌دهد. فکر اصلی در انتخاب راهبردها، حداکثر کردن قوت‌ها و غلبه بر ضعف‌های درونی است. در این روش، با تحلیل نقاط قوت و نقاط ضعف به عنوان عوامل درونی و فرصت‌ها و تهدیدها به عنوان

عوامل بیرونی - محیطی، راهبردهایی برای بهبود و توسعه مکان مورد مطالعه پیشنهاد می‌شود. این راهبردها به چهار دسته SO (استفاده از نقاط قوت برای بهره‌گیری از فرصت‌ها)، WO (رسیدگی به نقاط ضعف برای استفاده از فرصت‌ها، یا استفاده از فرصت‌ها برای پوشش نقاط ضعف)، ST (استفاده از نقاط قوت برای کاهش آسیب‌پذیری نسبت به تهدیدها) و WT (رسیدگی به نقاط ضعف برای کاهش آسیب‌پذیری در برابر تهدیدها) تقسیم می‌شوند. به این ترتیب می‌توان این عناصر را در قالب جدول ذیل آورد:

جدول (۲): ماتریس تحلیلی SWOT و نحوه تعیین راهبردها

نقاط ضعف W	نقاط قوت S	ماتریس SWOT
راهبرد های WO	راهبردهای SO	فرصت‌ها O
راهبرد های WT	راهبرد های ST	تهدیدها T

مأخذ: مهدوی، ۱۳۸۳: ۱۵۶

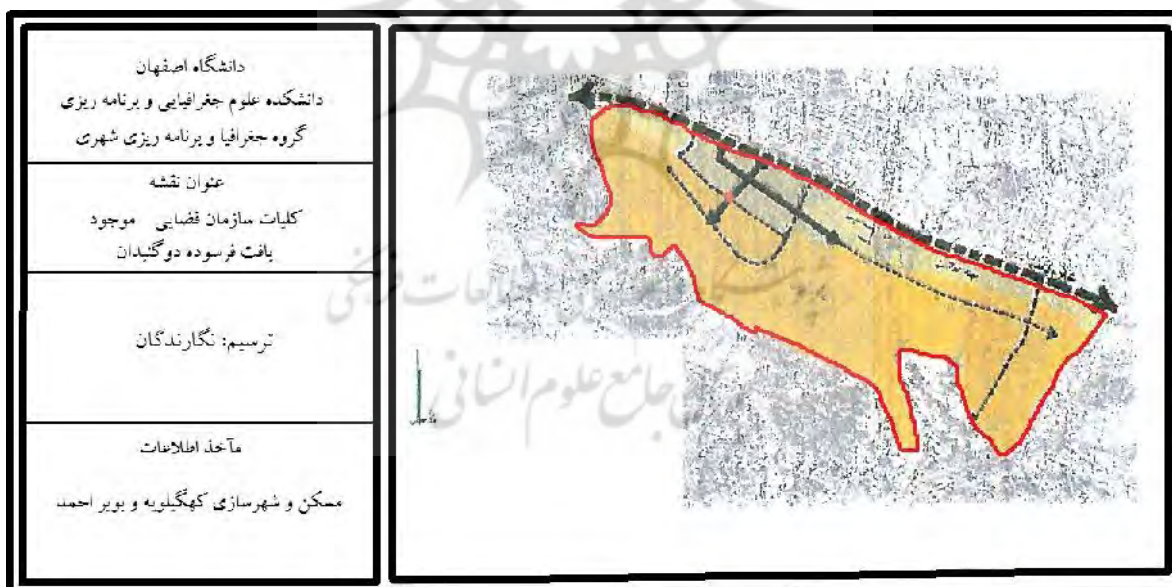
معرفی محدوده مورد مطالعه و موقعیت جغرافیایی

استان کهگیلویه و بویراحمد در جنوب غربی ایران با مساحتی معادل ۱۴۲۶۱ کیلومتر مربع سرزمینی کوهستانی می‌باشد. این استان از شمال به استان چهارمحال و بختیاری، از شرق به استان اصفهان و فارس، از جنوب به استان فارس و بوشهر و از غرب به استان خوزستان محدود می‌شود. شهرستان گچساران نیز از شمال به شهرستان کهگیلویه و از جنوب به استان بوشهر، از مشرق به استان فارس و از مغرب به استان‌های بوشهر و خوزستان محدود می‌شود (فرجی، ۱۳۶۶: ۹۶۶). شهر دوگنبدان مرکز شهرستان گچساران در استان کهگیلویه و بویراحمد است. که در ارتفاع ۷۲۰ متری از سطح دریا قرار دارد و مساحتی بالغ بر ۱۸ کیلومتر مربع را داراست. بر اساس آخرین سرشماری در سال ۱۳۹۰ جمعیت شهر دوگنبدان ۹۱ هزار و ۷۳۹ نفر بوده است (استاندارداری استان کهگیلویه و بویراحمد، ۱۳۹۰: ۹۲). شهرستان گچساران در سال ۱۳۹۰ دارای یک بخش مرکزی با ۴ دهستان می‌باشد. این شهرستان دارای یک نقطه شهری (دوگنبدان) و ۱۷۷ آبادی بوده که از این تعداد ۱۱۱ آبادی دارای سکنه و ۶۶ آبادی خالی از سکنه بوده‌اند.



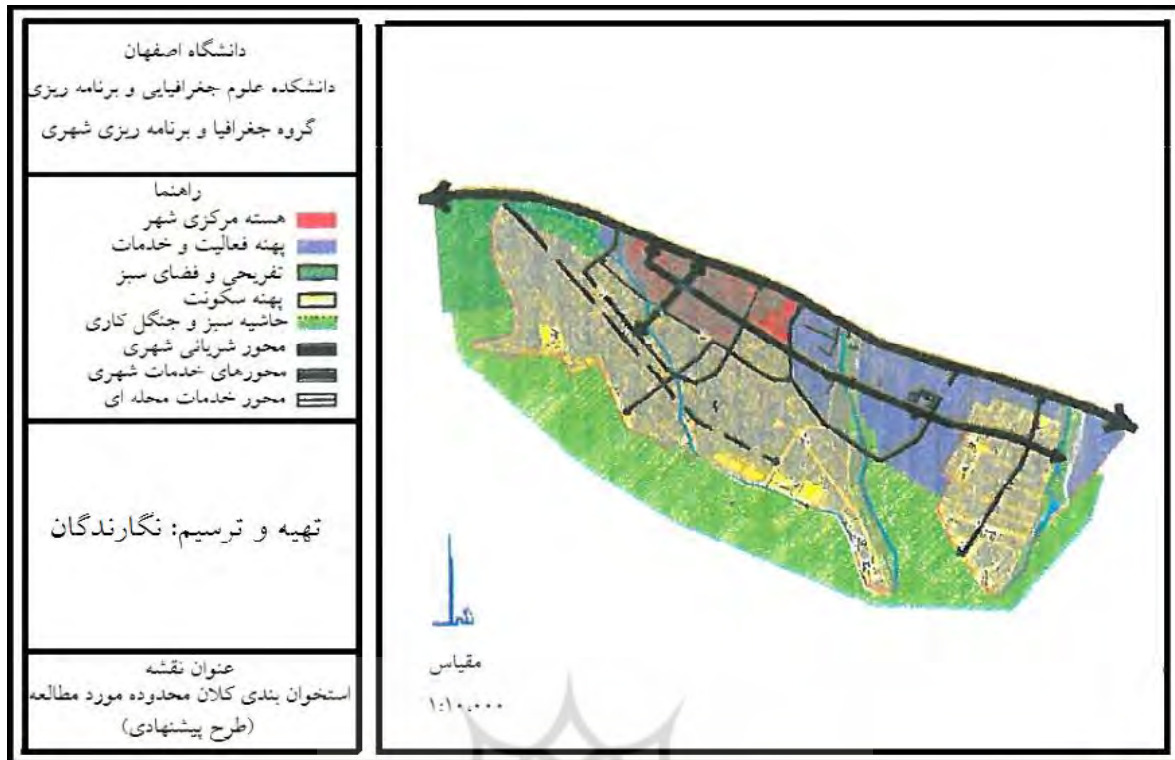
شکل شماره (۲) : نقشه تعیین محدوده بافت فرسوده شهر دوگنبدان

ترسیم: نگارندگان



شکل شماره (۳) : کلیات سازمان فضایی - موجود بافت فرسوده دوگنبدان

ترسیم: نگارندگان



شکل شماره (۴): نقشه استخوان بندی کلان محدوده مورد مطالعه

ترسیم: نگارندگان

بحث و یافته های پژوهش

بررسی و تحلیل عوامل داخلی و خارجی مؤثر بر وضعیت فضایی - کالبدی بافت فرسوده شهری شهر

دوگنبدان

پس از شناخت ابعاد چندگانه تحلیل فیزیکی و کالبدی بافت‌های فرسوده شهری در منطقه مورد مطالعه، لازم است تا با دیدی منسجم، کلیدی‌ترین عوامل و مؤلفه های مؤثر بر نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری از دیدگاه کارشناسی، به بوته تحلیل کشیده شود و با توجه به ماهیت مطالعات، مناسب‌ترین تکنیک تحلیل، تکنیک تحلیل کیفی - راهبردی SWOT می‌باشد.

عوامل اصلی مؤثر بر وضعیت فیزیکی - کالبدی بافت‌های فرسوده شهری در شهر دوگنبدان در جدول شماره

(۳) آمده است.

جدول شماره (۳): بررسی قوت‌ها، ضعف‌ها، تهدیدها و فرصت‌ها در محدوده بافت فرسوده شهر دوگنبدان

عوامل داخلی		عوامل بیرونی					
قوت‌ها (S)		فرصت‌ها (O)					
<p>S_۱ = امکان دسترسی آسان به بازار و سایر نقاط شهر</p> <p>S_۲ = بازگشت سرمایه مناسب</p> <p>S_۳ = تأسیس نهاد مسئول مستقل</p> <p>S_۴ = تمایل عده ای از ساکنین به ادامه زندگی در بافت</p> <p>S_۵ = تهیه طرح بهسازی و نوسازی برای بافت فرسوده</p> <p>S_۶ = مکان گزینی مناسب بافت</p> <p>S_۷ = علاقه ساکنین به بهسازی و نوسازی</p> <p>S_۸ = قیمت مناسب زمین در بافت</p> <p>S_۹ = وجود اراضی کافی</p> <p>S_{۱۰} = وجود تجهیزات شهری شامل: آب، برق، گاز و ...</p>	<p>O_۱ = امکان استفاده از مراکز خدماتی مناطق هم‌جوار</p> <p>O_۲ = امکان اشتغال در مناطق اطراف</p> <p>O_۳ = ایجاد نهادهای خدماتی فرا منطقه ای</p> <p>O_۴ = تلاش جهت کاهش تفاوت‌های ناشی از ملاک‌های قومی جنسی</p> <p>O_۵ = نزدیکی به مراکز خرید شهر</p> <p>O_۶ = واقع شدن در شهر نفت خیز دوگنبدان</p> <p>O_۷ = وجود مناطق سکونتگاهی و کانون‌های جمعیتی در اطراف بافت فرسوده</p>	<table border="1"> <tr> <td>S</td> <td>O</td> </tr> <tr> <td>W</td> <td>T</td> </tr> </table>	S	O	W	T	<p>تهدیدها (T)</p> <p>T_۱ = پایین بودن میزان سرمایه گذاری</p> <p>T_۲ = دوری از مسیرهای اتوبوس و تاکسی</p> <p>T_۳ = عدم توجه به بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده</p> <p>T_۴ = عدم توجه به مشارکت مردم</p> <p>T_۵ = عدم حمایت‌های فنی و مالی از ساخت و سازها</p> <p>T_۶ = نگرش منفی سایرین نسبت به سکونت در منطقه</p> <p>T_۷ = وجود آلودگی‌های محیطی</p> <p>T_۸ = هجوم روزافزون مهاجران به بافت فرسوده</p>
S	O						
W	T						
ضعف‌ها (W)		تهدیدها (T)					
<p>W_۱ = بالا بودن بیکاری</p> <p>W_۲ = پایین بودن درآمد</p> <p>W_۳ = پایین بودن سواد</p> <p>W_۴ = عدم اطلاع رسانی از فعالیت‌ها و اقدامات</p> <p>W_۵ = عدم تجانس اجتماعی</p> <p>W_۶ = عدم حمایت از تشکل‌های محلی</p> <p>W_۷ = عدم فعالیت جهت افزایش آگاهی شهروندان</p> <p>W_۸ = عدم نظارت بر ساخت و سازها</p> <p>W_۹ = کمبود خدمات و امکانات</p> <p>W_{۱۰} = معایر نامناسب</p> <p>W_{۱۱} = وجود بزه کاری</p>							

مأخذ: مطالعات نگارنده

در ادامه به تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای موجود در منطقه مورد مطالعه از دیدگاه کارشناسان می‌پردازیم.

تدوین راهبردهای توانمندسازی و تحلیل کالبدی بافت فرسوده شهر دوگنبدان با بهره‌گیری از تلفیق روش AHP و مدل تحلیلی SWOT

می‌توان گفت تجزیه و تحلیل SWOT به عنوان ابزاری مهم در فرایند برنامه ریزی استراتژیک، گاهی نقص‌هایی نیز دارد. از جمله اینکه در زمان استفاده از این مدل، آنالیز فاقد امکان ارزیابی جامع موقعیت تصمیم‌گیری است و بیشتر در آن به تعیین فهرست تعدادی از عوامل در گروه‌های نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها اکتفا می‌شود. از آنجا که فرایند برنامه ریزی اغلب دربرگیرنده‌ی تعداد زیادی از معیارها و وابستگی‌های درونی آنهاست، ممکن است که استفاده از SWOT به تنهایی ناکافی باشد. بنابراین با توجه به موارد فوق و برای افزایش کارایی در فرایند برنامه ریزی استراتژیک، مهم‌ترین راهکار پیشنهادی در این پژوهش، ادغام مدل‌های SWOT و AHP است. زیرا AHP از جمله روش‌هایی است که برای کمی‌سازی عوامل SWOT و فراهم کردن امکان ارزیابی موقعیت‌های تصمیم‌گیری با SWOT، شرایط لازم را فراهم می‌آورد. در این ترکیب SWOT چارچوب پایه‌ای را فراهم می‌کند که درون آن، آنالیز موقعیت تصمیم‌گیری انجام می‌شود و AHP در انجام هرچه تحلیلی‌تر کردن آن کمک می‌کند.

در این پژوهش پس از تعیین نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای بافت فرسوده شهر دوگنبدان با بهره‌گیری از مدل SWOT از روش AHP نیز برای اولویت‌بندی عوامل SWOT و سپس اولویت‌بندی گروه‌های SWOT استفاده شده است. در عین حال برای بالا بردن کیفیت آنالیز AHP-SWOT، از چند کارشناس در زمینه‌ی برنامه ریزی شهری و بافت فرسوده که با حوزه‌ی مورد مطالعه آشنا بوده و یا در آنجا زندگی می‌کنند، خواسته شد تا در وزن‌دهی عوامل SWOT در چارچوب مدل AHP مشارکت داشته باشند. فرایند سلسله‌مراتبی (AHP) روشی است منعطف، قوی و ساده که برای تصمیم‌گیری در شرایطی که معیارهای تصمیم‌گیری متضاد، انتخاب بین گزینه‌ها را با مشکل روبه‌رو می‌کند، مورد استفاده قرار می‌گیرد (زبردست، ۱۳۸۰: ۱). AHP یکی از جامع‌ترین سیستم‌های طراحی شده برای تصمیم‌گیری با معیارهای چندگانه است؛ زیرا این مدل امکان فرموله کردن مسئله را به صورت سلسله‌مراتبی فراهم می‌کند و همچنین امکان در نظر گرفتن معیارهای مختلف کمی و کیفی را در مسئله دارد. در عین حال این فرایند گزینه‌های مختلف را در تصمیم‌گیری دخالت داده و امکان تحلیل حساسیت روی معیارها و زیر معیارها را دارد، همچنین بر مبنای مقایسه زوجی پایه‌گذاری شده که قضاوت و محاسبه‌ها را تسهیل می‌کند و میزان سازگاری و ناسازگاری تصمیم را نشان می‌دهد و این از مزایای ممتاز این مدل در تصمیم‌گیری چند معیاره است (قدسی پور، ۱۳۸۴: ۵).

این روش شامل سه گام اصلی زیر است:

الف) تولید ماتریس مقایسه دوتایی

ب) محاسبه وزن‌های معیار

ج) برآورد نسبت توافق

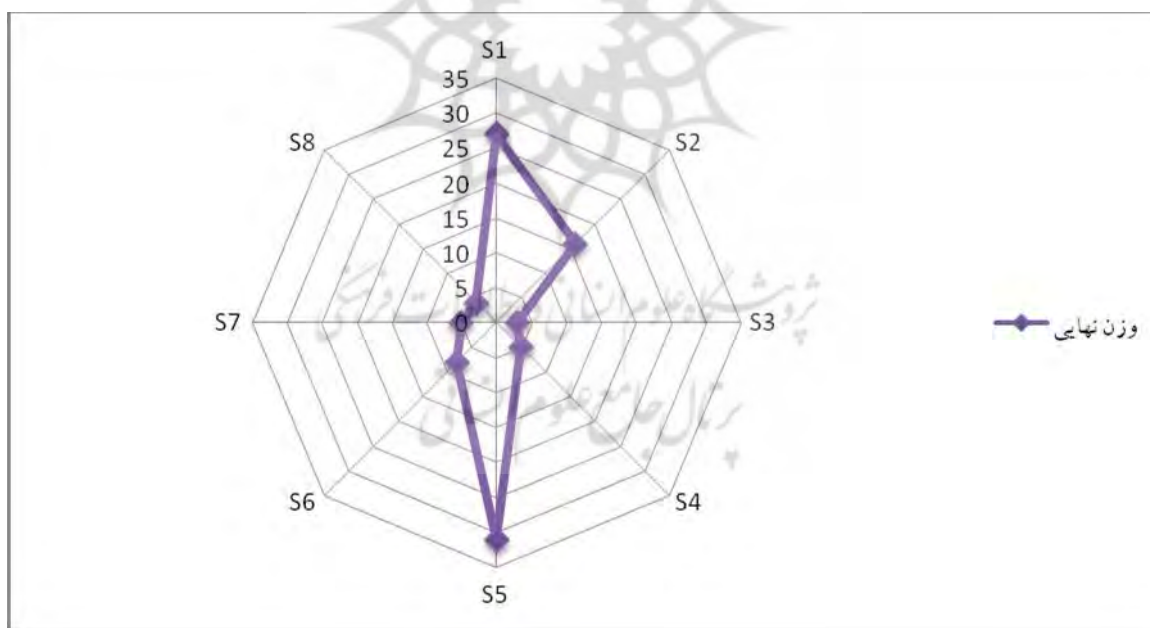
بر این مبنا مقایسه زوجی عوامل SWOT در قالب AHP در بافت فرسوده شهر دوگنبدان انجام گرفت، وزن دهی و اولویت بندی شد که نتایج یافته‌ها به شرح زیر آمده است.

جدول شماره (۴) : مقایسه‌های زوجی عوامل در گروه نقاط قوت بافت فرسوده‌ی شهر دوگنبدان

وزن نسبی	۸S	۷S	۶S	۵S	۴S	۳S	۲S	۱S	قوت‌ها
۰/۲۷۴	۵	۵	۵	۱	۵	۶	۳	۱	وجود تجهیزات شهری شامل: آب، برق و... S1-
۰/۱۶۳	۵	۴	۴	۰/۲۵	۴	۵	۱	۰/۳۳	امکان دسترسی آسان به بازار و سایر نقاط شهر S2-
۰/۰۲۹	۰/۵	۰/۳۳	۰/۲۵	۰/۲	۰/۵	۱	۰/۲	۰/۱۶	علاقه ساکنین به نوسازی بافت فرسوده شهر S3-
۰/۰۴۹	۱	۱	۱	۰/۱۶	۱	۲	۰/۲۵	۰/۲	وجود اراضی کافی S4-
۰/۳۱۵	۶	۶	۶	۱	۶	۵	۴	۱	تهیه طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر S5
۰/۰۷۷	۴	۲	۱	۰/۱۶	۱	۴	۰/۲۵	۰/۲	S6- وجود فضاهای باز
۰/۰۴۸	۱	۱	۰/۵	۰/۱۶	۱	۳	۰/۲۵	۰/۲	امکان بازگشت سرمایه S7-
۰/۰۴۲	۱	۱	۰/۲۵	۰/۱۶	۱	۲	۰/۲	۰/۲	قیمت مناسب زمین در بافت S8-

C.I.= 0.0786255

منبع: محاسبات نگارندگان با بهره‌گیری از مدل تلفیقی AHP-SWOT، ۱۳۹۲.



شکل شماره (۵) : نمودار وزن نهایی هر یک از نقاط قوت (AHP-SWOT)

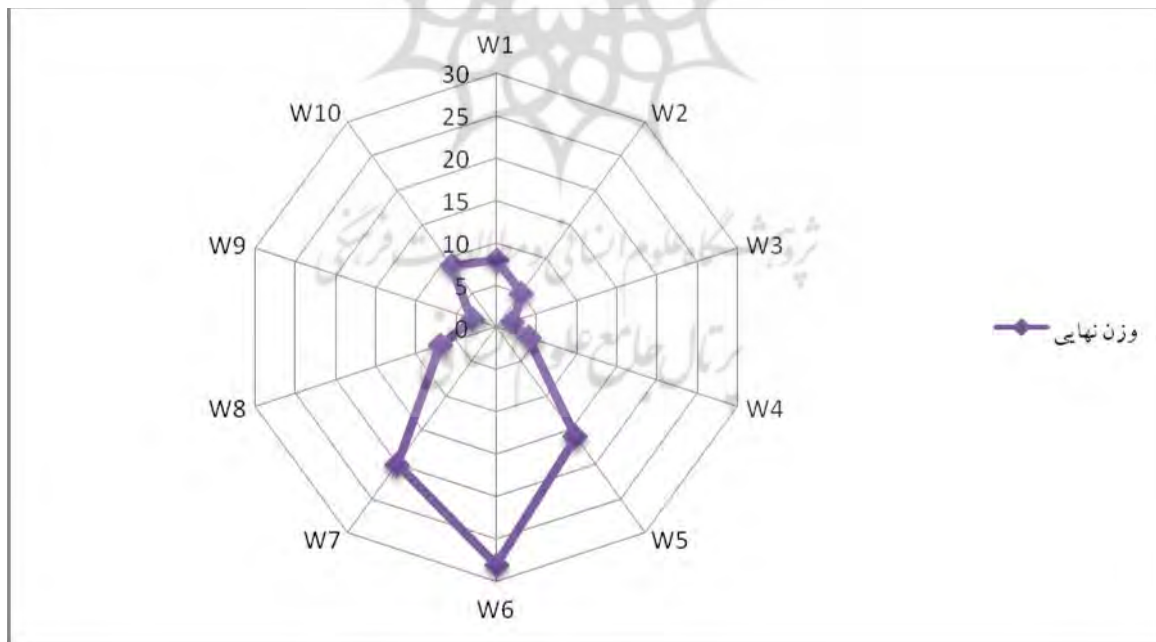
ترسیم: نگارندگان، ۱۳۹۲.

جدول شماره (۵) : مقایسه های زوجی عوامل در گروه نقاط ضعف بافت فرسوده ی شهر دوگنبدان

وزن نسبی	W10	W9	W8	W7	W6	W5	W4	W3	W2	W1	ضعف‌ها
۰/۰۷۵	۱	۴	۱	۰/۳۳	۰/۲۵	۰/۳۳	۳	۴	۳	۱	W1= وجود بزه کاری
۰/۰۴۸	۰/۳۳	۳	۰/۳۳	۰/۲	۰/۲	۰/۲	۴	۴	۱	۰/۳۳	W2- کمبود خدمات و امکانات
۰/۰۱۹	۰/۲۵	۰/۳۳	۰/۲۵	۰/۱۶	۰/۱۶	۰/۲	۰/۲۵	۱	۰/۲۵	۰/۲۵	W3 - عدم فعالیت جهت آگاهی - شهروندان
۰/۰۳۶	۰/۲۵	۴	۰/۲۵	۰/۲	۰/۱۶	۰/۲	۱	۴	۰/۲۵	۰/۳۳	W4- پایین بودن سواد
۰/۱۵۸	۴	۵	۴	۰/۳۳	۰/۲۵	۱	۵	۵	۵	۳	W5- معابر نامناسب
۰/۲۸۴	۴	۶	۵	۳	۱	۴	۶	۶	۵	۴	W6- بالا بودن میزان بیکاری
۰/۱۹۵	۳	۶	۴	۱	۰/۳۳	۳	۵	۶	۵	۳	W7- پایین بودن میزان درآمد
۰/۰۶۹	۰/۳۳	۴	۱	۰/۲۵	۰/۲	۰/۲۵	۴	۴	۳	۱	W8- عدم اطلاع رسانی راجع به فعالیت‌ها
۰/۰۲۵	۰/۳۳	۱	۰/۲۵	۰/۱۶	۰/۱۶	۰/۲	۰/۲۵	۳	۰/۳۳	۰/۲۵	W9- عدم نظارت بر ساخت و سازها
۰/۰۸۷	۱	۳	۳	۰/۳۳	۰/۲۵	۰/۲۵	۴	۴	۳	۱	W10- عدم تجانس اجتماعی

C.I.= 0.149409

منبع: محاسبات نگارندگان با بهره گیری از مدل تلفیقی AHP-SWOT، ۱۳۹۲



شکل شماره (۶) : نمودار وزن نهایی هر یک از نقاط ضعف (AHP-SWOT)

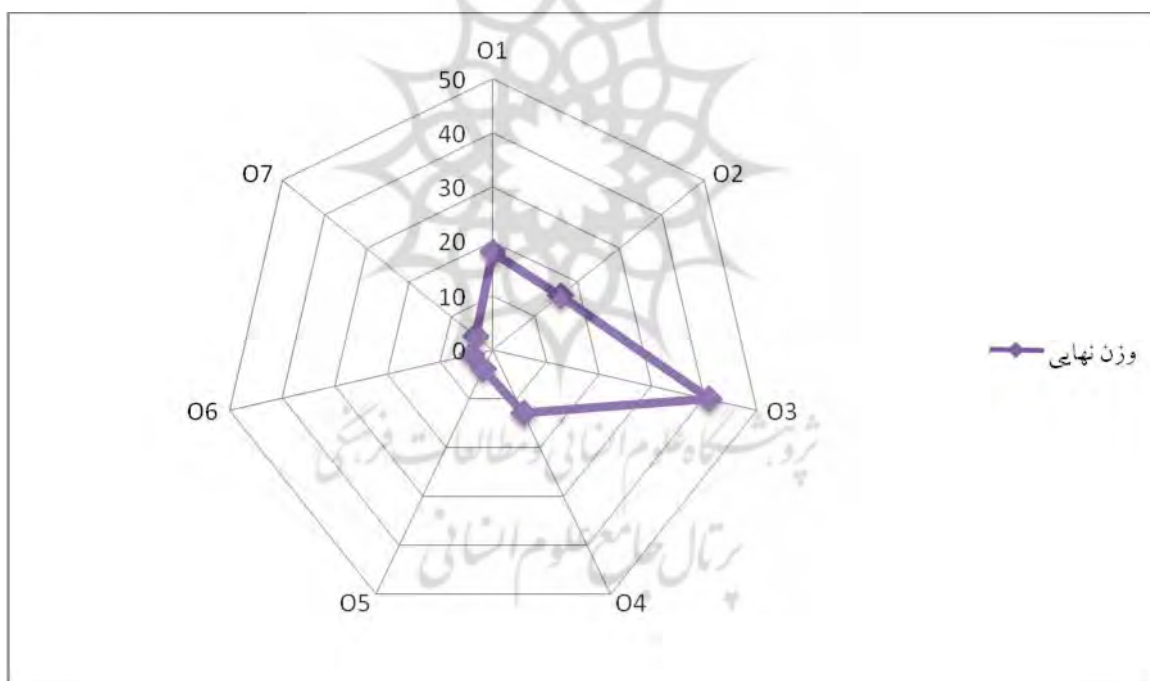
ترسیم: نگارندگان، ۱۳۹۲.

جدول شماره (۶) : مقایسه های زوجی عوامل در گروه فرصت‌ها در بافت فرسوده‌ی شهر دوگنبدان

وزن نسبی	O7	O6	O5	O4	O3	O2	O1	فرصت‌ها
۰/۱۸۴	۴	۴	۴	۴	۰/۲	۱	۱	نزدیکی به مراکز خرید شهر O1-
۰/۱۵۵	۵	۵	۵	۱	۰/۲۵	۱	۱	O2- وجود مناطق سکونتگاهی در اطراف
۰/۴۱	۵	۵	۴	۵	۱	۴	۵	- واقع شدن در شهر نفت خیز دوگنبدان O3
۰/۱۲۳	۴	۵	۴	۱	۰/۲	۱	۰/۲۵	O4- تلاش جهت کاهش تفاوت‌های ناشی از ملاک‌های قومی جنسی
۰/۰۴۳	۱	۱	۱	۰/۲۵	۰/۲۵	۰/۲	۰/۲۵	- امکان استفاده از مراکز خدماتی مناطق O5 هم‌جوار
۰/۰۴۰	۱	۱	۱	۰/۲	۰/۲	۰/۲	۰/۲۵	- امکان اشتغال در مناطق اطراف O6
۰/۰۴۱	۱	۱	۱	۰/۲۵	۰/۲	۰/۲	۰/۲۵	- ایجاد نهادهای خدماتی فرا منطقه ای O7

منبع: محاسبات نگارندگان با بهره گیری از مدل تلفیقی AHP-SWOT، ۱۳۹۲

C.I.= 0.114957



شکل شماره (۷) : نمودار وزن نهایی هر یک از فرصت‌ها (AHP-SWOT)

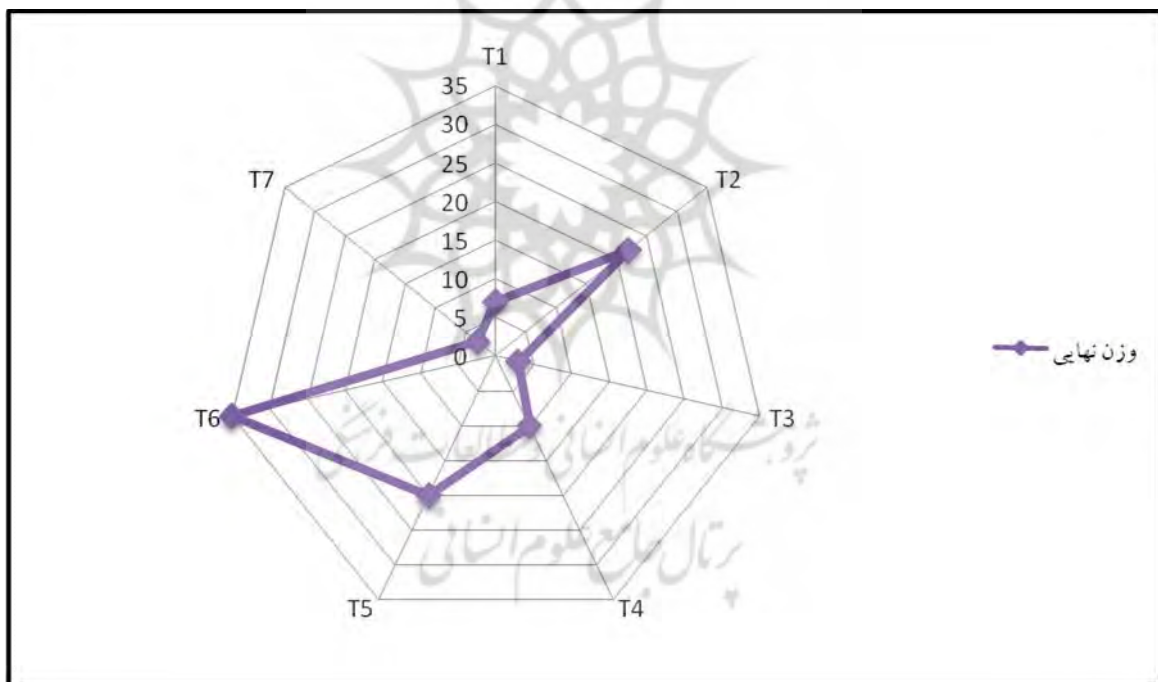
ترسیم: نگارندگان، ۱۳۹۲.

جدول شماره (۷): مقایسه های زوجی عوامل در گروه تهدیدها در بافت فرسوده‌ی شهر دوگنبدان

تهدیدها	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	وزن نسبی
عدم توجه به بهسازی بافت‌های فرسوده T1-	۱	۰/۲	۵	۰/۳۳	۰/۲	۰/۲	۴	۰/۰۶۸
T2- نگرش منفی سایرین نسبت به سکونت در منطقه	۵	۱	۶	۴	۱	۰/۳۳	۶	۰/۲۱۶
- پایین بودن میزان سرمایه گذاری T3	۰/۲	۰/۱۶	۱	۰/۲	۰/۲	۰/۲	۱	۰/۰۳۱
T4- عدم حمایت‌های فنی و مالی از ساخت و سازها	۳	۰/۲۵	۵	۱	۰/۳۳	۰/۲۵	۵	۰/۱۰۶
- عدم توجه به مشارکت مردم T5	۵	۱	۵	۳	۱	۰/۳۳	۶	۰/۱۹۸
- هجوم روزافزون مهاجران به منطقه T6	۵	۳	۵	۴	۳	۱	۶	۰/۳۴۹
- وجود آلودگی‌های محیطی T7	۰/۲۵	۰/۱۶	۱	۰/۲	۰/۱۶	۰/۱۶	۱	۰/۰۲۹

منبع: محاسبات نگارندگان با بهره گیری از مدل تلفیقی AHP-SWOT، ۱۳۹۲

C.I.= 0.12023



شکل شماره (۸) : نمودار وزن نهایی هر یک از تهدیدها (AHP-SWOT)

ترسیم: نگارندگان، ۱۳۹۲.

جدول شماره (۸) : ماتریس اولویت نهایی بین گروهی عوامل SWOT در راستای بهینه سازی بافت فرسوده دوگنبدان

اولویت نهایی	اولویت نهایی	اولویت نهایی	عوامل بین گروهی SWOT
۰/۳۱۵	۱	۱	S5- تهیه طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر
۰/۲۷۴	۲	۲	- وجود تجهیزات شهری شامل: آب، برق و... S1
۰/۱۶۳	۳	۳	- امکان دسترسی آسان به بازار و سایر نقاط شهر S2
۰/۰۷۷	۴	۴	- وجود فضاهای باز S6
۰/۰۴۹	۵	۵	- وجود اراضی کافی S4
۰/۰۴۸	۶	۶	- امکان بازگشت سرمایه S7
۰/۰۴۲	۷	۷	- قیمت مناسب زمین در بافت S8
۰/۰۲۹	۸	۸	- علاقه ساکنین به نوسازی بافت فرسوده شهر S3
۰/۲۸۴	۱	۹	- بالا بودن میزان بیکاری W6
۰/۱۹۵	۲	۱۰	- پایین بودن میزان درآمد W7
۰/۱۵۸	۳	۱۱	- معابر نامناسب W5
۰/۰۸۷	۴	۱۲	- عدم تجانس اجتماعی W10
۰/۰۷۵	۵	۱۳	- وجود بزه کاری W1
۰/۰۶۹	۶	۱۴	- عدم اطلاع رسانی راجع به فعالیت‌ها W8
۰/۰۴۸	۷	۱۵	- کمبود خدمات و امکانات W2
۰/۰۳۶	۸	۱۶	- پایین بودن سواد W4
۰/۰۲۵	۹	۱۷	- عدم نظارت بر ساخت و سازها W9
۰/۰۱۹	۱۰	۱۸	- عدم فعالیت جهت افزایش آگاهی شهروندان W3
۰/۴۱	۱	۱۹	- واقع شدن در شهر نفت خیز دوگنبدان O3
۰/۱۸۴	۲	۲۰	- نزدیکی به مراکز خرید شهر O1
۰/۱۵۵	۳	۲۱	- وجود مناطق سکونتگاهی در اطراف O2
۰/۱۲۳	۴	۲۲	- تلاش جهت کاهش تفاوت‌های ناشی از ملاک‌های قومی جنسی O4
۰/۰۴۳	۵	۲۳	- امکان استفاده از مراکز خدماتی مناطق هم‌جوار O5
۰/۰۴۱	۶	۲۴	- ایجاد نهادهای خدماتی فرا منطقه ای O7
۰/۰۴۰	۷	۲۵	- امکان اشتغال در مناطق اطراف O6
۰/۳۴۹	۱	۲۶	- هجوم روزافزون مهاجران به منطقه T6
۰/۲۱۶	۲	۲۷	- نگرش منفی سایرین نسبت به سکونت در این منطقه T2
۰/۱۹۸	۳	۲۸	- عدم توجه به مشارکت مردم T5
۰/۱۰۶	۴	۲۹	- عدم حمایت‌های فنی و مالی از ساخت و سازها T4
۰/۰۶۸	۵	۳۰	- عدم توجه به بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری T1
۰/۰۳۱	۶	۳۱	- پایین بودن میزان سرمایه گذاری T3
۰/۰۲۹	۷	۳۲	- وجود آلودگی‌های محیطی T7

مأخذ: مطالعات نگارندگان

تعیین اولویت‌های اجرایی نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهر دوگنبدان

نتایج به دست آمده از ارزیابی نهایی عوامل SWOT در چارچوب مدل AHP نشان می‌دهد که در گروه نقاط قوت، تهیه طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده (وزن نهایی، ۰/۳۱۵)، وجود تجهیزات شهری شامل: آب، برق، گاز و ... (وزن نهایی، ۰/۲۷۴) و امکان دسترسی آسان به بازار و سایر نقاط شهر (وزن نهایی، ۰/۱۶۳) به ترتیب مهم‌ترین نقاط قوت و بالا بودن میزان بیکاری (وزن نهایی، ۰/۲۸۴)، پایین بودن میزان درآمد (وزن نهایی، ۰/۱۹۵) و معابر نامناسب (وزن نهایی، ۰/۱۵۸) به ترتیب مهم‌ترین نقاط ضعف هستند. در عین حال واقع شدن در شهر نفت خیز دوگنبدان (وزن نهایی، ۰/۴۱)، نزدیکی به مراکز خرید شهر (وزن نهایی، ۰/۱۸۴) و وجود منطق سکونتگاهی در اطراف بافت (وزن نهایی، ۰/۱۲۳) به ترتیب مهم‌ترین فرصت‌های محدوددهی مورد مطالعه، همچنین هجوم روزافزون مهاجران به بافت (وزن نهایی، ۰/۳۴۹)، نگرش منفی سایرین نسبت به سکونت در این بافت (وزن نهایی، ۰/۲۱۶) و عدم توجه به مشارکت مردم (وزن نهایی، ۰/۱۹۸) از جمله مهم‌ترین تهدیدهای محدوددهی مورد مطالعه به شمار می‌آیند. بنابراین نتایج حاصل از تلفیق عوامل SWOT و AHP نشان می‌دهد که به طور کلی در بین ۳۲ اولویت SWOT، اولویت‌هایی که بیشترین تأثیرگذاری را دارند، ۱۲ اولویت برتر نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها برای مداخله در بافت فرسوده شهر دوگنبدان به شمار می‌روند که عبارتند از:

- ۱- تهیه طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده (وزن نهایی، ۰/۳۱۵)، قوت (S5).
- ۲- وجود تجهیزات شهری شامل: آب، برق، گاز و ... (وزن نهایی، ۰/۲۷۴)، (S1).
- ۳- امکان دسترسی آسان به بازار و سایر نقاط شهر (وزن نهایی، ۰/۱۶۳)، (S2).
- ۴- بالا بودن میزان بیکاری (وزن نهایی، ۰/۲۸۴)، (W6).
- ۵- پایین بودن میزان درآمد (وزن نهایی، ۰/۱۹۵)، (W7).
- ۶- معابر نامناسب (وزن نهایی، ۰/۱۵۸)، (W5).
- ۷- واقع شدن در شهر نفت خیز دوگنبدان (وزن نهایی، ۰/۴۱)، (O3).
- ۸- نزدیکی به مراکز خرید شهر (وزن نهایی، ۰/۱۸۴)، (O1).
- ۹- وجود منطق سکونتگاهی در اطراف بافت (وزن نهایی، ۰/۱۲۳)، (O2).
- ۱۰- هجوم روزافزون مهاجران به بافت (وزن نهایی، ۰/۳۴۹)، (T6).
- ۱۱- نگرش منفی سایرین نسبت به سکونت در این بافت (وزن نهایی، ۰/۲۱۶)، (T2).
- ۱۲- عدم توجه به مشارکت مردم (وزن نهایی، ۰/۱۹۸)، (T5).

همان طور که در جدول شماره (۳) نیز مشخص است، در بافت مورد مطالعه، تعداد ۸ نقطه قوت داخلی در برابر ۱۰ نقطه ضعف داخلی و تعداد ۷ فرصت خارجی در برابر ۷ تهدید خارجی شناسایی و بررسی شده است. بنابراین، در مجموع تعداد ۱۵ نقطه قوت و فرصت به عنوان مزیت‌ها و تعداد ۱۷ نقطه ضعف و تهدید به عنوان محدودیت‌ها و مشکلات پیش روی بهسازی و نوسازی شهری در بافت فرسوده شهر دوگنبدان شناسایی شده است.

بنابراین در راستای بهسازی و نوسازی شهری در این بافت باید راهکارهایی در جهت رفع محدودیت‌ها و مشکلات و تقویت نقاط قوت و استفاده از فرصت‌ها تدوین گردد.

نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادت راهبردی

نتایج به دست آمده از ارزیابی نهایی عوامل SWOT در چارچوب مدل AHP نشان می‌دهد که در گروه نقاط قوت، تهیه طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده (وزن نهایی، ۰/۳۱۵)، وجود تجهیزات شهری شامل: آب، برق، گاز و ... (وزن نهایی، ۰/۲۷۴) و امکان دسترسی آسان به بازار و سایر نقاط شهر (وزن نهایی، ۰/۱۶۳) به ترتیب مهم‌ترین نقاط قوت و بالا بودن میزان بیکاری (وزن نهایی، ۰/۲۸۴)، پایین بودن میزان درآمد (وزن نهایی، ۰/۱۹۵) و معابر نامناسب (وزن نهایی، ۰/۱۵۸) به ترتیب مهم‌ترین نقاط ضعف هستند. در عین حال واقع شدن در شهر نفت خیز دوگنبدان (وزن نهایی، ۰/۴۱)، نزدیکی به مراکز خرید شهر (وزن نهایی، ۰/۱۸۴) و وجود منطق سکونتگاهی در اطراف بافت (وزن نهایی، ۰/۱۲۳) به ترتیب مهم‌ترین از مهم‌ترین فرصت‌های محدوده مورد مطالعه، همچنین هجوم روزافزون مهاجران به بافت (وزن نهایی، ۰/۳۴۹)، نگرش منفی سایرین نسبت به سکونت در این بافت (وزن نهایی، ۰/۲۱۶) و عدم توجه به مشارکت مردم (وزن نهایی، ۰/۱۹۸) از جمله مهم‌ترین تهدیدهای محدوده مورد مطالعه در جریان ساماندهی، نوسازی و بهسازی به شمار می‌آیند.

بر این اساس باید به برنامه ریزی هدفمند و پایدار برای تقویت نقاط قوت، از بین بردن نقاط ضعف، بهره‌گیری مناسب از فرصت‌ها و مقابله با تهدیدهای موجود در راستای بهسازی منطقه پرداخت.

ارائه راهبردها و راهکارهای بهسازی و نوسازی شهری در بافت فرسوده شهر دوگنبدان با استفاده از مدل

تحلیل راهبردی SWOT

همان‌طور که در طی مراحل مختلف پژوهش تشریح شد، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری ابعاد مختلفی دارد، بنابراین راهبردها و راهکارهای انجام آن نیز باید در ابعاد مختلف مطرح شود، بر این اساس با بهره‌گیری از نتایج مدل تحلیلی SWOT، راهبردها و راهکارهای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در شهر دوگنبدان به چهار راهبرد تهاجمی، تنوع، بازنگری و تدافعی تقسیم می‌شود:

۱- راهبردهای تهاجمی / رقابتی (SO)

در این راهبردها که بر نقاط قوت درونی و فرصت‌های بیرونی استوار می‌باشد، موارد زیر برای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری در شهر پیشنهاد می‌شود:

- تهیه طرح نوسازی و بهسازی برای بافت فرسوده شهر، به ویژه آنکه علاقه خود ساکنین به مشارکت اجتماعی در تهیه و اجرای این طرح‌ها به موفقیت هرچه بیشتر طرح‌ها و پروژه‌ها کمک فراوانی خواهد کرد.

- وجود تجهیزات شهری شامل: آب، برق، گاز و ... و واقع شدن در شهر نفت خیز دوگنبدان، زمینه را برای ایجاد تسهیلات و امکانات مورد نیاز ساکنین در سطح اول و ایجاد مراکز و نهادهایی که شعاع خدماتی آنها فرامنطقه ای است در سطح بعد فراهم می‌سازد.

- وجود فضاهای باز اطراف بافت فرسوده، پتانسیلی برای ایجاد فضاهای سبز، مراکز فرهنگی، ورزشی - تفریحی، پارکینگ و ... در بافت است که با کمبود شدید این امکانات روبرو است که بالطبع به بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر دوگنبدان نیز کمک شایانی خواهد نمود.

- جمعیت نسبتاً جوان بافت می‌تواند پشتوانه ای قوی برای بهسازی و نوسازی آن باشد، به ویژه آنکه جمعیت جوان زمینه ای برای فرهنگ سازی بهتر و کمک به فرآیند توسعه شهری در این بافت می‌باشد؛ همچنین باید شرایطی ایجاد گردد که امکان اشتغال افراد بیکار که البته اکثر آنان از قشر جوان می‌باشند، در مناطق اطراف فراهم گردد.

۲- راهبردهای تنوع (ST)

این راهبردها بر نقاط قوت درونی و تهدیدهای بیرونی متمرکز می‌باشد و در این راهبردها سعی در تنوع بخشی در خدمات و امکانات برای جذب محرکان توسعه و حفظ ساکنان موجود صورت می‌گیرد؛ بنابراین موارد زیر را برای بهسازی و نوسازی بهتر این بافت از شهر می‌توان پیشنهاد کرد:

- تنوع بخشی به امکانات و خدمات موجود به منظور جلب رضایت ساکنان و جذب اقشار مرفه به بافت و از بین بردن نگرش منفی دیگران نسبت به سکونت در این منطقه از شهر.

- توجه ویژه به مشارکت اقشار گوناگون و کسب نظرات متنوع جهت بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر.
- در نظر گرفتن تخفیف‌های مالیاتی و عوارض، با هدف جذب مردم به رعایت و عمل به قانون در فرآیند ساخت و سازها در بافت فرسوده.

- ایجاد سازوکارهای حمایتی گوناگون و فراهم نمودن زمینه های مختلف سرمایه گذاری برای جذب سرمایه گذاران به بافت با توجه به استعداد بافت جهت بازگشت سرمایه.

- تأسیس نهاد مسئول بافت‌های فرسوده شهری به صورت مستقل نقطه قوتی است که می‌تواند به بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده کمک فراوانی نماید.

۳- راهبردهای بازنگری (WO)

در راهبردهای بازنگری ضمن اینکه بر نقاط ضعف درونی تأکید می‌شود، سعی بر بهره گیری از فرصت‌های بیرونی در جهت رفع نقاط ضعف و مانع در فرآیند بهسازی و نوسازی بافت فرسوده می‌باشد؛ در واقع در این راهبردها سعی در بازنگری در فعالیت‌های قبلی است. با توجه به این مطالب می‌توان موارد زیر را پیشنهاد کرد:

- واقع شدن بافت فرسوده در شهر نفت خیز دوگنبدان از جمله امتیازاتی است که در صورت برنامه ریزی صحیح جهت استفاده از این شرایط، فرآیند بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری در شهر را تا حدود زیادی

تسهیل خواهد کرد؛ چرا که این فرصت می‌تواند در زمینه‌های مختلف کالبدی، نهادی، اقتصادی و اجتماعی محرک توسعه بافت فرسوده باشد.

- با توجه با موقعیت مناسب بافت نسبت به مراکز خرید شهر و وجود کانون‌های مختلف کوچک و بزرگ جمعیتی در اطراف آن که اغلب آن‌ها خود نیز توسعه نیافته می‌باشند، بنابراین بهسازی و نوسازی بافت فرسوده، توسعه امکانات حمل و نقل و ایجاد خدمات گوناگون در آن و به ویژه خدمات فرا منطقه‌ای، علاوه بر اینکه موجبات رفاه ساکنین این بافت را فراهم می‌کند، می‌تواند زمینه دسترسی آسان‌تر مناطق هم‌جوار به بافت و بالعکس را فراهم نماید و موجبات ایجاد اشتغال در راستای رفع نیازهای مناطق مذکور را فراهم نموده و عاملی برای افزایش درآمد ساکنین و ورود سرمایه به بافت باشد که البته این شرایط (توسعه اقتصادی) به دنبال خود کاهش بزه کاری و توسعه اجتماعی- فرهنگی را نیز به دنبال خواهد داشت.

- تلاش جهت کاهش تفاوت‌های ناشی از ملاک‌های قومی - جنسی عاملی است که می‌تواند مشکلات ناشی از عدم تعادل اجتماعی در بافت فرسوده شهر را از بین ببرد و ایجاد و گسترش عدالت اجتماعی را محقق سازد.
- امکان استفاده از مراکز خدماتی موجود در مناطق هم‌جوار از جمله نکات مثبتی است که به رفع نیازهای ساکنان تا زمانی که این امکانات به فراخور نیازها در بافت ایجاد شوند، کمک می‌کند.

۴- راهبردهای تدافعی (WT)

این راهبردها به تأکید بر رسیدگی به نقاط ضعف درونی برای کاهش آسیب پذیری در برابر تهدیدها می‌پردازد:
- عدم نظارت بر ساخت و سازها مسئله ایست که به گسترش بیشتر اسکان غیررسمی کمک می‌کند، چرا که در این شرایط، افراد با کمترین هزینه می‌توانند صاحب مسکن شوند؛ بنابراین باید با قانونمند نمودن ساختمان سازی و نظارت بر آن، از هجوم گسترده مهاجران به بافت فرسوده جلوگیری کرد.

- فعالیت در راستای افزایش آگاهی شهروندان از وظایف و حقوق شهروندی و اطلاع رسانی از فعالیت‌های انجام گرفته و در دست اقدام از سوی سازمان‌های مسئول به همراه حمایت ویژه از تشکل‌های اجتماعی از جمله مهم‌ترین راهکارهایی هستند که عرصه را برای مشارکت گسترده شهروندان در اقدامات بهسازی و نوسازی فراهم می‌نمایند.

منابع

- ۱- خان احمدلو، ر. (۱۳۷۸). **ارزیابی طرح جامع قم**. پایان نامه کارشناسی ارشد به راهنمایی سیاوش انصاری نیا، دانشگاه شهید بهشتی، دانشکده معماری و شهرسازی، تهران.
- ۲- شکوئی، ح. (۱۳۸۳). **دیدگاه‌های نو در جغرافیای شهری**. جلد اول، انتشارات سمت، تهران.
- ۳- رهنما، م. ر. (۱۳۸۸). **اثرات اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد بر محله پایین خیابان**. جغرافیا و توسعه، شماره ششم، پیاپی ۱۱، زاهدان.
- ۴- مومنی، م و فعال قیومی، ع. (۱۳۸۶). **تحلیل داده‌های آماری با استفاده از SPSS**. انتشارات کتاب نو، تهران.

- ۵- زبردست، ا. (۱۳۸۰). کاربرد فرایند تحلیل سلسله مراتبی در برنامه ریزی شهری و منطقه ای. مجله هنرهای زیبا، شماره ۱۰، صص ۲۲-۱۳.
- ۶- حبیبی، م. (۱۳۷۷). از شار تا شهر تحلیلی تاریخی از مفهوم شهر و سیمای کالبدی آن. انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول.
- ۷- حبیبی، ک و پوراحمد، ا و مشکینی، ا. (۱۳۸۶). بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری. نشر انتخاب، تهران.
- ۸- شماعتی، ع و پوراحمد، ا. (۱۳۸۴). بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا. انتشارات دانشگاه تهران.
- ۹- سازمان راه و شهرسازی استان کهگیلویه و بویراحمد، معاونت شهرسازی، ۱۳۸۷.
- ۱۰- شهرداری دوگنبدان، معاونت شهرسازی و GIS، ۱۳۹۱.
- ۱۱- سایت استانداری کهگیلویه و بویراحمد، ۱۳۹۰.
- ۱۲- قدسی پور، ح. (۱۳۸۴). فرایند تحلیل سلسله مراتبی. تهران: انتشارات دانشگاه صنعتی امیرکبیر.
- ۱۳- جهانشاهی، م. (۱۳۸۲). بافت فرسوده و مسئله ساخت‌وساز شهری. مجله منظر شهری، شماره ۴.
- ۱۴- ابلقی، ع. (۱۳۸۰). بافت تاریخی، حفاظت، مرمت، بهبود و یا نوسازی؟. مجله هفت شهر، سازمان توسعه شهری، شماره ۴.
- ۱۵- فرخ زنوزی، آ. (۱۳۸۰). حمل‌ونقل و برنامه ریزی محیطی در جنوب شرق ایران. انتشارات اطلاعات، تهران.
- ۱۶- بیک زاده زرنق، ح. (۱۳۷۹). برنامه ریزی برای احیاء فیزیکی بافت قدیم، (مطالعه موردی: محله جماران). پایان نامه کارشناسی ارشد به راهنمایی دکتر پور جعفر و مشاوره دکتر انصاری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران.
- ۱۷- یوسفی، ل. (۱۳۸۷)، تحلیل فضایی بافت فرسوده شهری و آینده نگری آن‌ها در محلات ریحان و خیابان شهر قزوین، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی.
- ۱۸- داوودپور، ز و نیک نیا، م. (۱۳۹۰)، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده کوی سجاده)، فصلنامه آمایش محیط، شماره ۱۵.

- 19- Rosemary D. F. Bromley, Andrew R. Tallon and Colin j. Thomas (2005) , **City center regeneration through residential development: Contributing to sustainability**, Urban Studies, Vol 42, No 13.
- 20- Loosim, R, (1996) , **Urban conservation policy and the pre servation of historical and cultural**.Volume 13, Issue 6, December 1996, pp. 399-409.
- 21- Edwin Chan, Grace K.L.Lee (2008) ; **critical factors for improving social sustainability of urban renewal projects**; Soc India Res; vol.8.
- 22- Ozlem Geuzey (2009) ; **Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization**; Cities; vol.26.