

## رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده: برزن شش بادگیری شهر یزد

علی زنگی آبادی، دانشیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه اصفهان، ایران

سعیده مظیدفر، دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه اصفهان، ایران<sup>۱</sup>

### چکیده

توجه به بافت‌های فرسوده و قدیمی و رفع ناپایداری آن‌ها، به موضوعی جدی و محوری تبدیل شده، به گونه‌ای که سازمان‌های ذیربیط را به تکاپوی ساماندهی و بازآفرینی بافت‌های مذکور سوق داده و لروم مداخله در این بافت‌ها را در دوره‌های مختلف زمانی مطرح نموده است. رویکردهای مرمت و بهسازی شهری در سیر تحول و تکامل خود از بازسازی، بازنده سازی، نوسازی و توسعه مجدد به بازآفرینی و نویزایی شهری تکامل یافته و در این مسیر، از حوزه توجه صرف به کالبد به عرصه تاکید بر ملاحظات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی نیز گذری داشته است.

شهر یزد با دارا بودن وسیعترین بافت تاریخی و فرسودگی در آنها، توجه ویژه‌ای را می‌طلبد که بخصوص در محلات خاصی همچون برزن شش بادگیری به دلیل ویژگی‌های خاص آن حائز اهمیت می‌باشد. مقاله حاضر با هدف ارائه راهبردهایی در زمینه بازآفرینی و احیاء مجدد بافت تاریخی، سعی دارد با شناسایی نقاط قوت و ضعف و فرصتها و تهدیدهای موجود در برزن شش بادگیری، با بهره‌گیری از مدل SWOT، راهبردهایی را در جهت بهبود وضعیت موجود این محله ارائه نماید. اطلاعات مورد نظر در این تحقیق بصورت اسنادی و کتابخانه‌ای، مصاحبه و مطالعات میدانی فراهم شده است.

نتایج بیانگر آن است که نقش عوامل بیرونی در بازآفرینی بافت فرسوده برزن شش بادگیری، بیشتر و شدیدتر از نقش عوامل موجود در درون محله مذکور است. همچنین با بهره‌گیری از نمودار چهارخانه‌ای ماتریس داخلی- خارجی استفاده از استراتژی‌های متخرکزپیشنهاد می‌شود تا علاوه بر حفظ وضع موجود، تلاش کافی در زمینه تقویت نقاط قوت و استفاده بهینه از آن‌ها، کاهش نقاط ضعف و تبدیل آنها به نقطه قوت و استفاده بهینه از فرصتها و تبدیل تهدیدها به فرصت صورت پذیرد.

**وازگان کلیدی:** بازآفرینی، بهسازی، بافت فرسوده، برزن شش بادگیری، شهر یزد

## Urban regeneration approach in the worn tissues : six ventilation-shaft quarter Yazd

A.Zangiabadi

Associate Professor of Geography and Urban Planning, University of Isfahan, Iran

S.Moayedfar

Phd student of Geography and Urban Planning, University of Isfahan, Iran

### Abstract

The attention to worn and old textures and removing of unsustainability in them, has been changed to serious subject that connected organizations have gone toward regeneration these textures, so they have propounded necessity of intervention in these textures in different time stages. The restoration and rehabilitation approaches have been completed of reconstruction, revitalization , renovation and redevelopment to urban regeneration and renaissance. In this new approaches, in addition to frame , have considered social, economical and cultural dimensions.

Yazd city with widest historical and worn texture, needs to special attention particularly in six ventilation-shaft quarter. This research with goal of presenting strategies about regeneration and recreation in old textures, attempts with knowing

strength, weakness, opportunity and threat points in this quarter, presents strategies for improving of existing position with helping of SWOT model.

Results indicate that the role of external factors in regeneration of worn texture, is more than of internal factors. So with using of Internal & External matrix (IE) chart is offered Intensive Strategies.

**Keywords:** regeneration, rehabilitation, worn texture, six ventilation-shaft quarter, Yazd city.

## ۱- مقدمه

### ۱-۱- بیان مسأله

ناحیه تاریخی شهرها میراث ارزشمند معماری و کالبدی بجای مانده از گذشتگان ماست که در طول زمان در هویت بخشی به حیات شهری همواره نقش بارزی ایفا نموده است. این بخش از شهر تجلی گاهه ابعاد فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی مردمانی است که در دوره های تاریخی در این بخش از شهر، روزگار سپری کرده و هویت فرهنگی آن را به ثبت رسانده اند. چنانچه ناحیه تاریخی شهرها را شناسنامه واقعی آنها بنامیم سخن گزافی نگفته ایم. بنابراین حفظ، احیا و بازآفرینی آنها و انطباق آن با کلیت سیستم شهری از جمله ضرورت‌هایی است که می‌تواند حیات ناحیه تاریخی را همگام با شهر پیش برد (کلانتری و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۷۷).

علیرغم ارزش و جایگاه منحصر بفرد بافت‌های فرسوده در ساختار فضایی و کارکردی شهر و پتانسیل ها و نقاط قوت آنها، مشکلات و محدودیتهايی چون ناهمخوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمی سرانه برخی کاربری ها، فقدان سلسله مراتب مناسب در شبکه ارتباطی و عدم امکان نفوذپذیری به داخل بافت ارگانیک، کاربری های ناسازگار و جاذب ترافیک، وجود فضاهای بی دفاع و رهاسده، کمبود فضاهای عمومی مناسب و غیره موجب کاهش اهمیت و ارزش بافت قدیمی و هویت ساز شهرها شده و جابجایی های جمعیتی و خروج گروههای با توان مالی بالا را در پی داشته است (کشاورز و همکاران، ۱۳۸۹: ۷۴).

با بروز مسائل و مشکلات عصر جدید و تاثیرات آن بر حوزه های مختلف، توجه به بافت‌های قدیمی و فرسوده و رفع ناپایداری آنها، به موضوعی جدی و محوری در شهرها تبدیل شده، به گونه ای که سازمان های ذیربط را به تکاپوی ساماندهی و احیاء این عناصر و بافت مذکور سوق داده است و لزوم مداخله در این بافت‌ها را در دوره های زمانی مختلف مطرح نموده است.

در ادبیات اخیر دنیا، واژه "بازآفرینی شهری" به عنوان یک واژه عام که مفاهیم دیگری نظری بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمند سازی و روان بخشی را در بر می گیرد، به کار می رود. بازآفرینی شهری فرایندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می گردد. در این اقدام فضای شهری جدیدی حادث می شود که ضمن شbahat های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می گذارند (حبیبی و همکار، ۱۳۸۶: ۵). بازآفرینی (معاصرسازی) یعنی تولید سازمان فضایی جدید منطبق بر شرایط تازه و ویژگی های نو که همگی در ایجاد روابط شهری جدید و یا تعریف دوباره روابط شهری کهن یا موجود مؤثر می افتد. در این رویکرد توجه به حفظ ارزش های فرهنگی و حفظ ثروت های بومی و تاریخی، انتقاد از ساخت و سازهای دارای یک نوع کاربری به جای کاربری های متعدد، توجه به اقدامات کیفی به موازات اقدامات کمی، مشارکت گروههای اجتماعی و غیره مشهود می باشد (McDonalds, ۲۰۰۹: ۵۰).

برزن شش بادگیری نیز یکی از محدوده های بسیار قدیمی شهر یزد است که عناصر متعدد تاریخی و با ارزش را در بر می گیرد که لازم است اقدامات جدی در زمینه بهسازی و نوسازی (بازآفرینی شهری) در آن صورت گیرد.



شکل ۱ - نمایی از منظر برزن شش بادگیری شهر یزد

## ۱- اهمیت و ضرورت

مداخله در بافت تاریخی شهرها به مفهوم امروزی آن به اواخر قرن نوزدهم و قرن حاضر به ویژه پس از جنگ جهانی دوم برمی گردد. فرایند صنعتی شدن در غرب که موجب رشد سریع شهرنشینی و ازدحام جمعیت در شهرها گردید به تدریج شرایط زندگی را دشوار ساخت (کلانتری و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۷۸). برهم خوردن تعادل اکولوژیک در شهرها در حقیقت زمینه مداخله مدیریت و برنامه ریزی احیاء ناحیه تاریخی شهرها را فراهم ساخت.

جنبش احیاء و مرمت شهری و در ادامه آن بازآفرینی و نویزایی شهری بویژه در مراکز شهری جهان سوم به دلیل عقب ماندگی زمانی و توسعه نیافتنگی و ساختار چندگانه حاصل از نفوذ استعمار و تلاطم ناشی از دوران گذار از فرهنگ سنتی به فرهنگ صنعتی، هویت مقطوعی بودن آنها و تأثیرپذیری استراتژی ها از سیاست روز بدون پشتونه فلسفی و تئوریک، تنگنایابی است که در حال حاضر کشورهای جهان سوم با آن مواجه هستند (Bianchini and Parkinson, ۱۹۹۳: ۱۱۳).

## ۲- اهداف تحقیق

- احیاء مجدد زندگی در بافت قدیم شامل: ساخت و ساز مجدد ساختمانهای متروکه، ایجاد امکان زندگی برای افراد کم بضاعت، ساخت سیماهی شهری زیبا و مناسب، جلوگیری از گسترش بی رویه شهر به حومه
- بهسازی، بازسازی و نوسازی بافت قدیم و در یک کلام بازآفرینی و نویزایی در آن با توجه به امکان و استعداد بالقوه مکان

## ۳- فرضیات پژوهش

با توجه به نابهنجار بودن منظر بافت قدیم برزن شش بادگیری، به نظر می رسد که رویکرد بازآفرینی می تواند باعث تحولات اساسی در فضاهای شهری این محدوده شده و احیاء زندگی مرده در این بافتها را در پی داشته باشد.

## ۴- روش تحقیق

این پژوهش از نوع کاربردی- توسعه ای بوده که روش انجام آن توصیفی- تحلیلی می باشد. در این مطالعه از طریق بررسی های میدانی محله مورد نظر و مدارک موجود، اطلاعات لازم جمع آوری گردید. سرانجام جهت تحلیل مسائل و مشکلات از مدل SWOT استفاده شده است که منطق روش

مذکور این است که "راهبرد اثربخش" باید قوت ها و فرصت های سیستم را به حداکثر و ضعف ها و تهدید ها را به حداقل برساند (پیرز و رابینسون، ۱۳۸۳: ۱۵۵). در نهایت با استفاده از ماتریس داخلی - خارجی چهارخانه ای و استفاده از مفاهیم استراتژیک، راهبردهای بازارآفرینی در این محله ارائه شده است..

## ۱-۶- ادبیات موضوع

نظریات بهسازی و بازارآفرینی بافت های کهن و قدیمی شهرها را در تفکرات اندیشمندانی نظری جان راسکین، فرد ریش انگلیس، کامیلوسیته، لوکوربوزیه، ابنزره اووارد، لونیز مامفورد، کوئین لینچ و برخی دیگر می توان دید.

حدود چهار دهه طول کشید تا کشورهای توسعه یافته به مداخله در مراکز ارزشمند قدیمی و تاریخی با هدف تجدید حیات (بازارآفرینی)<sup>۲</sup> و روان بخشی<sup>۳</sup> پردازند که این چهار دهه از منشور آتن (۱۹۳۳) تا منشور آمستردام (۱۹۷۵) را شامل می شد.

الکساندر تامسون در سال ۱۸۶۸ پیشنهاد اسکان ده هزار نفر خانواده کارگری را در بافت شترنجری فشرده مرکز گلاسکو مطرح ساخت که معتقد بود که تراکم زیاد برای احیاء واحدهای تجاری و فضاهای عمومی و بازیابی ارزش اقتصادی املاک مرکز شهری، حیاتی است. به نظر می رسد که طرح پیشنهادی تامسون یکی از نخستین بیانیه های بازارآفرینی و نوزایی شهری محسوب می شود (فرخ زنوزی، ۱۳۸۰: ۸).

کامیلوسیته (۱۹۰۳-۱۸۴۳) خواستار ساماندهی فضاهای شهری بود و در صدد زنده کردن بافت های کهن شهری برآمد و راه حل های تزئینی شهری را عنوان کرد (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶: ۲۴). کریر (۱۹۲۲) پیوستگی کامل میان فضاهای جدید و قدیم را ضروری دانسته و معتقد است که کارکردهای شهری را نباید از هم جدا کرد. لیچفیلد به ضرورت درک بهتر فرایند فرسودگی و توافق بر روی چیزهایی که فرد سعی دارد به آن برسد تمرکز کرده و دانیسون در زمینه نحوه مواجهه با راه حل های جدید حل مسائل بافت های قدیم، معتقد است که باید بر روی نواحی که مشکلات آنها به هم مرتبط بوده و هماهنگ و هم سنخ هستند تمرکز کنیم (Roberts, ۲۰۰۱: ۱۷).

کوئین لینچ و جین جکوبز از جمله اندیشمندان دیگری هستند که در زمینه بهسازی و نوسازی شهری در قرن بیستم براساس شهرسازی انسانگرا اظهار نظر کرده اند. به اعتقاد آنان باید در جریان بهسازی و نوسازی شهری، برنامه ریزی با مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان و هماهنگی مسئولان و مردم شهر صورت گیرد (شماعی، ۱۳۸۵: ۱۹۵). همچنین جکوبز (۱۹۶۱) با بیان اصطلاح "بافت های مسئله دار مزمن" به اصل روابط انسانی همسایگی و موضوع خود ترمیمی و مشارکت مردم در امر بهسازی و بازارآفرینی تاکید داشت (پاکزاد، ۱۳۸۶: ۱۲۸).

کریستوفر الکساندر (۱۹۳۶) نیز در رابطه با بافت های فرسوده شهر و محوطه های تاریخی، بر ایجاد نظام ارگانیک، اندام واره یا سازمند، استفاده گسترده از مشارکت مردم تاکید می کرد (پور جعفر، ۱۳۸۸: ۱۵) و معتقد به اصولی همچون تعادل پایدار و هماهنگی با سازمان اقتصادی، اجتماعی و محیطی بود (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶: ۵۰).

## ۱-۷- معوفی محدوده مورد مطالعه

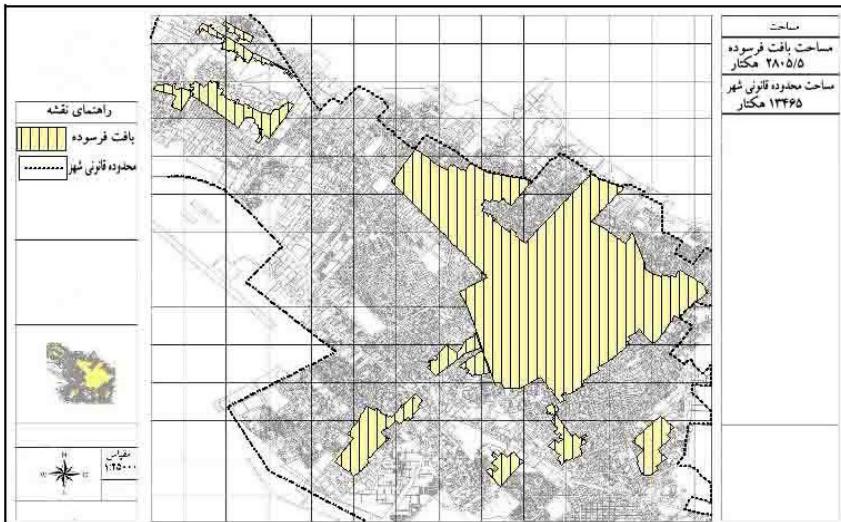
از میان شهرهای ایران، یزد از جمله شهرهایی است که از نظر آثار ارزشمند تاریخی در بافت قدیم آن، با معماری غنی و ویژگی های منحصر بفرد، که به قول استاد پیرنیا "هر خرابه اش دفتر زیبایی است" در سطح کشور و جهانی مورد توجه است (اصلانی، ۱۳۸۳: ۷۱). ساختار بافت قدیم یزد

<sup>۱</sup>-Regeneration  
<sup>۲</sup>- Rehabilitation

متشكل از عناصر به هم پیوسته ای چون محله فهادان در شمال شهر، مجموعه مسجد جامع و بازار مربوطه به این مجموعه، بازار بزرگ شهر، میدان امیرچخماق، میدان شاه طهماسب، مجموعه باغ خان و باع دولت آباد است . این ساختار در نظام قدیم شهری، نقش ستون فقرات اقتصادی - سیاسی شهر را ایفا می کرد و به همراه بافت مسکونی که با آن پیوند داشته و از آن تغذیه می کرد، موجودیتی منسجم و یکپارچه را می ساخت. این ساختار و بافت یکپارچه تقریباً تا اوایل قرن بیستم که خیابان کشی های جدید آغاز شد؛ نظام قدیم شهری یزد را شکل می داده است (بیرانوند زاده و همکاران، ۱۳۸۸: ۹۲).

و سعت بافت فرسوده شهر یزد حدود ۲۸۰۶ هکتار می باشد که در این میان محدوده بافت قدیم، و سعی حدود ۷۴۳ هکتار را به خود اختصاص می دهد که شامل ۷ محله اصلی به نام های شش بادگیری، دولت آباد، فهادان، گازرگاه، گنبد سبز، گودال مصلی، و شیخداد و ۴۲ زبر محله می باشد.

محله شش بادگیری یکی از محدوده های شهری و از مناطق مرکزی شهر یزد می باشد که در بخش جنوب شرقی بافت قدیم قرار دارد. این منطقه توسط چهار محور اصلی سواره محدود گردیده است. این چهار محور اصلی عبارتند از: خیابان آیت‌الله کاشانی در جنوب، خیابان سلمان فارسی در شمال، خیابان امام خمینی در غرب و امتداد خیابان منتظر قائم در شرق.

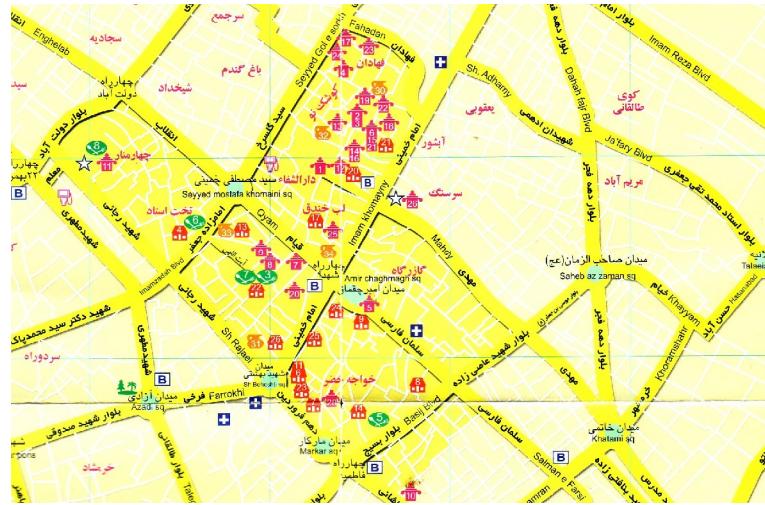


شکل ۲ نقشه محدوده بافت فرسوده یزد

این محدوده در حال حاضر با محدودیتی که توسط محورهای سواره اصلی بوجود آمده است، بصورت یک محدوده متشكل مطرح گردیده و با توجه به جمعیت این منطقه و تقسیم بندی محدوده های شهر در طرح جامع، مجموعاً برزن شهری را تشکیل می دهد. از عناصر شهری معروف به جز دو مجموعه امیرچقماق و دروازه قصابها که در مرز محدوده شمالی و جنوبی برزن قرار داشته و بیشتر در ارتباط با خیابان های اصلی قرار دارند، سایر عناصر تاریخی در داخل بافت مسکونی و در ارتباط با آن کار می کنند (سازمان بهسازی و نوسازی شهر یزد، ۱۳۸۳: ۱۵).

محله های قدیمی برزن شش بادگیری عبارتند از:

- ۱- محله تل : محله تل واقع در این برزن در محلات پنبه کاران و شش بادگیری واقع شده و از شمال به میدان امیرچقماق، از جنوب به خیابان دهم فروردین و از شرق به بلوار بسیج و از غرب به خیابان امام خمینی منتهی می شود. تل در لغت به معنای تپه، بلندی و سرپالایی می باشد، از آنجایی که این محل بلندتر از نقاط دیگر در قرن ۸ و ۹ هـ ق واقع شده بود این محله را سر تل (تل) نامیدند. به نظر می رسد با توجه به گسترش شهر در قرن نهم هجری و احداث محله امیرچقماق در این قرن، محله تل در همان دوران شکل گرفته باشد. از عناصر شاخص تاریخی در این محل می توان به خانه گلشن، مسجد الرحمن، باغ مرشد و میدان وقت و ساعت مارکار اشاره کرد ( خادم زاده، ۱۳۸۴: ۴۹).



شکل ۳ - موقعیت بزرن شش بادگیری در شهر یزد (مأخذ: نقشه سازمان میراث فرهنگی و گردشگری شهر یزد)

۲- پنبه کاران: این محله، محله کوچکی در مجاورت محله نظرکرده و تل می باشد. چنانچه از نام آن بر می آید، محله مذکور محل زندگی پنبه کاران یزدی بوده است. با توجه به محدوده چهارگاهی این محله و مجاورت محلات تل و شش بادگیری احتمال می رود که محله پنبه کاران در اوایل عهد صفوی شکل گرفته باشد. از جمله عناصر شاخص تاریخی این محله می توان به کاروانسرا غلامعلی سیاه، حسینیه و آب انبار پنبه کاران اشاره کرد (خدم زاده، ۱۳۸۴: ۴۴).

### ۳- محله شش بادگیری

۴- محله امیر چخماق: از محلات معروف و قدیمی یزد می باشد و در ضلع جنوبی میدان امیر چخماق قرار گرفته است. این محله در قرن ۹ هـ ق با نگارده و به نام دهوك نیز خوانده می شود. از عناصر شاخص تاریخی آن، مسجد امیر چخماق، خانه رشتی ها، بقعه ستی فاطمه و کاروانسرا احوالقاسم می باشد (خدم زاده، ۱۳۸۴: ۱۲).

### ۵- دروازه قصابها

۶- نظرکرده: با توجه به مجاورت این محله با محلات زرتشتی نشین و لردآسیاب، قدمت این محل به قرن ۹ و اواخر قرن ۱۰ هـ ق باز می گردد. از عناصر شاخص تاریخی آن می توان به مسجد غریب و حسینیه نظرکرده اشاره نمود (خدم زاده، ۱۳۸۴: ۱۹۶).

### ۷- لردآسیاب

### ۸- خواجه خضر

لازم به ذکر است که با وجود عناصر مهم فرهنگی، تاریخی، مذهبی و خدماتی در این بزرن، باز این محله نسبت به محلات مجاور دچار آسیب کالبدی- اجتماعی گردیده و اکنون رو به تخریب کامل نهاده است و بر همین اساس این تحقیق در پی احیاء مجدد این محدوده می باشد.

### ۲- مفاهیم، دیدگاهها و مبانی نظری

#### • بافت شهری <sup>۴</sup>

بافت شهری گستره هم پیوندی است که از ریخت شناسی های متفاوت طی دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر و حاشیه آن در تداوم و پیوند با شهر شکل گرفته باشند. این گستره می تواند از بناها، مجموعه ها، راهها، فضاهای شهری، تاسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آنها تشکیل شده باشد (شفائی، ۱۳۸۴: ۶).

<sup>4</sup>- Urban Context



شکل ۴ جزو نهای تاریخی یزد و زیر محله های آنها

برخی از صاحب نظران نیز بافت یک شهر را شامل تمامی عناصر و اجزای کالبدی شهر اعم از گونه های مختلف ساختمانی، فضاهای باز شهری و .... فارغ از جنبه های اجتماعی، اقتصادی، محیطی و فرهنگی اش می دانند؛ در صورتی که بافت شهری تنها در سازمان کالبدی آن خلاصه نمی شود. آن چه در این بافت ها معنا دارد، ارزش های فضایی است که نسل ها با رفتارهای اجتماعی - فرهنگی خویش به آن تبلور بخشیده اند. تجربه شهر است که اهمیت دارد و نه چارچوب کالبدی آن.

#### • فرسودگی<sup>۵</sup>

فرسودگی یکی از مهمترین مسائلی است که بافت های شهری بدان مبتلا می شوند و باعث بی سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی قوارگی بافت های شهری می شود. فرسودگی عاملی است که باعث زدودن خاطرات جمعی، افول حیات شهری واقعی و شکل گرفتن حیات شهری روزمره می گردد. همچنین با کاهش عمر اثر و با شتابی کم و بیش تند باعث حرکت سریع به سوی نقطه پایانی اثر می شود (حبيبي و مقصودي، ۱۳۸۴: ۱۵).

فرسودگی را می توان حالتی از حیات شهری دانست که بافت پویای شهری در یک وضعیت ایستا قرار گیرد و پویایی و تحولات مثبت و سازنده را تجربه نکند و هرگونه تغییر جدید در بافت هم در جهت تنزل کیفیت شهر و فضای شهری صورت گیرد.

#### • بافت مسئله دار و فرسوده شهری<sup>۶</sup>

در یک بیان کلی می توان بافت فرسوده و مسئله دار شهری را بافتی شمرد که جریان حیات و زندگی در آن به مخاطره افتاده باشد و روند طبیعی زندگی در آن وجود نداشته باشد. با توجه به تعبیر حیات شهری به کالبد مناسب توأم با فعالیت ساکنان، بروز مسئله در بافت می تواند ناشی از نقصان در

<sup>۵</sup>-Obsolescence

<sup>۶</sup>-Obsolescence Urban Fabric

کالبد و یا فعالیت باشد. بروز مسأله می تواند ناشی از قدمت بافت و یا کمبود طرح های توسعه شهری و یا ناکارآمدی بافت در ارائه تسهیلات و خدمات شهری مناسب باشد (آرمانشهر، ۱۳۸۶: ۴).

### • بازآفرینی شهری

این رویکرد تنها به دنبال بازنده سازی مناطق متوجه نیست، بلکه با مباحثت گستره تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی به خصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می کنند، سروکار دارد. بصورت ایده آل، بازآفرینی شهری مشتمل بر فرموله کردن اهداف سیاسی، اجرای آن از طریق برنامه های اجرایی و بازنمایی مداوم عملکرد است. واژه Regeneration از ریشه فعل Regenerate به معنای احیاء کردن، جان دوباره بخشیدن، احیاء شدن و از نو رشد کردن گرفته شده است. در مطالعات شهری به معنای احیاء، تجدید حیات، معاصرسازی و بازآفرینی بکار می رود. این رویکرد مفهوم جامعی است که به معنای بهبود وضعیت نواحی محروم در جنبه های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی می باشد ( حاجی پور، ۱۳۸۶: ۱۶).

بنابراین بازآفرینی شهری عبارت است از: دید جامع و یکپارچه و مجموعه اقداماتی که به حل مسائل شهری منجر می شود، بطوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی ناحیه ای را که دستخوش تغییر شده، فراهم کند (Roberts, ۲۰۰۰: ۱۷).

**جدول ۱ - دیدگاههای موثر در بازآفرینی شهری**

دیدگاه	نکات مورد تأکید در هر مکتب	مأخذ
مکتب فرهنگ گرایی	- توجه به میراث فرهنگی و جلوگیری از نابودی تاریخ گذشته - توجه به فرهنگ ملی و سنت های قدیمی در توسعه شهری و بهسازی و مرمت - تکمیل بنها به سبک گذشته و کاربری موزه ای و مرمت بافت و بناهای شهری	۱۶۳: ۱۳۷۵ حبیبی،
مکتب انسان گرایی	- توجه به طبیعت و فرهنگ - توجه به حرکت انسان در فضاهای شهری - الهام از شالوده های پنهان و باز کردن آنها در بهسازی و نوسازی شهری - بهبود محیط شهری و شرایط زیستی ساکنان با مشارکت شهروندان - مطرح نمودن طرح های مرمتی با طرح های آمایش و شناخت محیط جغرافیایی - انجام بهسازی و نوسازی براساس بافت ارگانیک و سلسله مرائب عملکردی شهر قدیم و انطباق مکان و زمان در بنا یا مجموعه های شهری با حضور مطالعات برنامه ریزی شهری	Hall, ۱۹۹۵: ۲۲۹
دیدگاه بینایینی یا واقع گرا	- معتقد است که کلیتی که از آن به عنوان بافت قیمی یاد می شود مجموعه ای همگن و هم ارزش نیست، بلکه طیف وسیعی از ارزشمندترین عرصه ها و مجموعه های تاریخی تا بخش بسیار فرسوده بافت شهری، که در برخی موارد حتی فاقد ارزش نگهداری هستند را در بر می گیرد.	۱۴: ۱۳۸۶ آرمانشهر،

### ۳-بحث

مرمت شهری مفهوم بسیار گسترده را شامل می شود و اقداماتی را در بر می گیرد که در بافت های شهری دچار مسأله صورت می گیرد تا این بافت ها را به وضعیت تعادل پویا بین موجودیت کالبدی و مدنی شان سوق دهد (فلامکی، ۱۳۸۳: ۸۷). در سیر تکامل رویکردهای مرمت شهری به رویکرد بازآفرینی شهری، برخلاف گذشته دیگر تنها به کالبد بافت فرسوده توجه نمی شود و ابعاد مختلفی برای امر بازآفرینی شهری لحاظ می شود که عبارتند از (کشاورز و همکاران، ۱۳۸۹: ۸۵):

۱- احياء اقتصادی: با بروز افت اقتصادی در شهرها که با کاهش اشتغال و عدم جذب سرمایه های داخلی و خارجی همراه بود تجدید حیات اقتصادی مطرح شد بطوریکه در دهه ۱۹۹۰ برنامه ریزان شهری و شهرسازان در پی بروز مسائل و مشکلات ناشی از این وضعیت که برای مراکز شهری پیش آمده بود طرح های معاصرسازی مراکز شهری و یا حتی بازگرداندن افراد دارای توان اقتصادی را مطرح کردند. هدف اساسی از احياء اقتصادی، ایجاد اشتغال و بهبود عرضه و تقاضای بازار نیروی کار از طریق جذب یا

ایجاد اشتغال و بهبود کیفیت نیروی کار است. احیاء اقتصادی این مراکز زمینه حفظ و احیا کالبدی و اجتماعی - فرهنگی آنها را بوجود آورده و از تخریب طبیعی و تخریب برنامه ریزی شده سودجویان جلوگیری خواهد کرد.

۱۲- احیاء کالبدی: واحدهای مسکونی فرسوده، قطعات زمین خالی، کارخانه های متروکه و مراکز شهری فرسوده علائم ناتوانی شهر در تطبیق با تحولات سریع اقتصادی و اجتماعی هستند و هزینه هایی را برای استفاده مجدد و ترمیم تحمیل می کنند که سبب کاهش سرمایه و ارزش املاک می گردد. تجدید حیات کالبدی در راستای ارزیابی عناصر کالبدی به جستجوی محدودیت ها و توان های بالقوه کالبدی می پردازد و کالبد شهری را با تحولات سریع اقتصادی و اجتماعی تطبیق می دهد.

۳- تجدید حیات محیطی: که گام های موثر و مثبتی به سوی توسعه پایدار برمی دارد. این رهیافت بر پایداری منابع محیطی تاکید خاصی دارد و این امر از طریق ایجاد پایداری در ابعاد مختلف سیستم شهری به انجام می رسد.

۴- تجدید حیات اجتماعی: تقویت اجتماعات محلی، گسترش بیانش اجتماعی، توانمندسازی اجتماعات فردی، توجه به نیازهای گروههای خاص اجتماعی شیوه هایی هستند که در تجدید حیات اجتماعی روی آنها تاکید می شود و از طریق هویت اجتماعی و زمینه های مشارکت در ناحیه بافت تاریخی، تجدید حیات ایجاد می گردد.

### ۳-۱- اصول مهم در بازآفرینی شهری

#### الف - زمینه گرایی

زمینه گرایی، ضامن موفقیت مداخلات و طرح های مرمتی در شهرهای ما است و در این فرایند بايستی عوامل اصلی توفیق جهانی را شناسایی کنیم و با زمینه خود تطبیق دهیم.

#### ب - تداوم مداخلات

مجموع اقدامات دفعی و ضربتی نمی تواند یکباره به تجدید حیات و روان بخشی مراکز شهری بیانجامد. تدوم از اصول مهم اینگونه طرح ها می باشد. طرح های تجدید حیات باید بتوانند به تدریج، ارزش های گذشته را با حال و آینده برقرار سازند و به احساس هویت و ایجاد خاطره جمعی یاری رسانند. مقیاس و آهنگ مداخله در بافت های ارزشمند قدیمی و تاریخی باید به گونه ای انتخاب شود که هم جریان زندگی در آنها خدشه دار نشود و هم با تداوم خود، امید و حس مشارکت در فرایند تجدید حیات را در میان ساکنان افزایش دهد (زنوزی، ۱۳۸۰: ۱۱).

#### ج - سنت و اصالت

سنت معمولاً همراه با عادت های ذهنی و راه و روش همیشگی انجام کارهاست. بطور عموم چیزی را که متعلق به راه و رسم گذشتگان در انجام امور است سنتی می دانند. سنت می تواند شامل معیارهایی باشد در مورد اینکه استفاده از چه چیزی در بافت درست و مناسب است.

اصالت بدون شک ارزش و هدفی پسندیده برای مداخله در بافت قدیم در هر زمانی است. اصالت را می توان مشخصاً به تعلق داشتن به شخص، جامعه، مکان و زمان خاصی تعبیر کرد. بطور مثال اصالت مراسم عبادی و یا جشن های خاص می تواند مافوق زمان، مکان و حتی با تغییرات در جنبه های ضروری اش حفظ شود (جی رو، ۱۳۸۴: ۷).

### ۳-۲- انواع طرح های بازآفرینی بافت فرسوده شهری

الف - طرح های راهبردی ساختاری: این طرح بافت قدیم را با توجه به نقش و جایگاه آن در کل شهر مطالعه می کند. طرح راهبردی ساختاری با بررسی قابلیتها، توان های بالقوه، مسائل و مشکلات

و نیازهای منطقه، سیاست‌ها و راهبردهایی را به منظور توسعه در مقیاس کلان، ارائه می‌دهد. این طرح از وارد شدن در مسائل جزئی می‌پرهیزد.

**ب - طرح‌های ویژه موضعی:** این طرح‌ضمن ارائه پیشنهادات کلی در زمینه کاربری، دسترسی و تراکم، محدوده‌های همگن را شناسایی و حوزه‌های مختلف مداخله را اعم از بهسازی، نوسازی و تعیین ضوابط و مقررات کلی مداخله در هر حوزه را پیشنهاد می‌کند.

**ج - طرح‌های طراحی شهری:** این طرح در محدوده‌هایی تهیه می‌شود که قبلاً در طرح‌های بهسازی تعیین شده‌اند. پروژه‌های طراحی شهری، پیشنهادهایی را به منظور ساماندهی سیما، منظر و فضای شهری ارائه می‌کند.

**د - طرح‌های مرمت:** طرح‌هایی هستند که به منظور مرمت و احیای ابنيه تاریخی تهیه می‌شوند. این طرح‌ها ضمن ترمیم خرابی‌های گذشته و آسیب‌های وارد بر بنا، موضوع احیا و عملکرد جدید به این بناها را متناسب با نیازهای زندگی روزمره در نظر دارند.

**ه - طرح‌های معماری:** طرح‌هایی هستند که می‌توانند در هر دو حوزه بهسازی و نوسازی تهیه و به اجرا درآیند که مهمترین ویژگی این طرح‌ها استفاده از ارزش‌های معماری گذشته است.

جدول ۲ انواع طرح‌های بازافرینی شهری

طرح‌های راهبردی	در سطح کل بافت‌های فرسوده
طرح‌های ویژه موضعی	در سطح بخشی از بافت‌های فرسوده
طرح‌های طراحی شهری	طرح‌های مرمت
طرح‌های معماری	در سطح یک فضای شهری و یا چند پلاک

### ۳- ۳ - بررسی محله شش بادگیری

#### • ساختار اجتماعی:

جمعیت بافت تاریخی یزد در سال ۱۳۸۵ برابر ۴۲۸۵۱ نفر و نرخ رشد در آن برابر  $۲/۳۴$ -۲۰۰% بوده است. این در حالی است که جمعیت بزرگ شش بادگیری در این سرشماری معادل ۴۵۳۲ نفر و  $۱۰/۵۸$  درصد از جمعیت کل بافت تاریخی بوده است و نرخ رشد آن معادل  $۰/۳۶$ -۰۰% بوده است (مرکز آمار ایران). تعداد خانوار ساکن در این محله برابر ۱۲۱۷ خانوار می‌باشد که معادل  $۱۰/۰۷$  درصد از خانوارهای بافت تاریخی و  $۱/۰۹$  درصد از خانوارهای شهر یزد می‌باشد و بعد خانوار نیز معادل  $۳/۷۱$  نفر است که بالاترین میزان بعد خانوار در کل بافت تاریخی در این محله وجود دارد (آمارشهر، ۱۳۸۶: ۱۷: ۱۷).<sup>(۲)</sup>

از نظر نسبت جنسی با توجه به نسبت  $۱۰/۱۳۱$  در کل بافت تاریخی یزد و بیشتر بودن تعداد مردان به زنان در کل، در این محله نسبت جنسی معادل  $۱۰۰/۱۸$  بوده که نشان‌دهنده برابر بودن زنان و مردان می‌باشد.

با توجه به جوان بودن ساختار سنی شهر یزد، در محله شش بادگیری در گروه سنی ۱۵-۳۰ سال تعداد مردان و در گروه سنی بالای ۶۵ سال تعداد زنان بیشتر است. میزان باسوادی در این محله نیز معادل  $۵۳/۳$  درصد می‌باشد که درصد نسبت پائینی است (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵).

#### • ساختار اقتصادی:

حدود  $۷۸/۷$  درصد از جمعیت این محله در سال ۱۳۷۵ جمعیت در سن کار را تشکیل می‌داده است که در سال ۱۳۸۵ به  $۸۳/۱$  درصد افزایش یافته است؛ این در حالی است که جمعیت فعلی این

محله در سال ۱۳۷۵ برابر ۲۴/۸ درصد و در سال ۱۳۸۵ برابر ۳۰/۹ درصد نسبت به کل جمعیت بوده است، با این حال سهم جمعیت فعال این محله، کمترین سهم را در بین محلات بافت تاریخی در این دهه داشته است.

در طول دهه ۷۵-۸۵ برخلاف سایر محلات قدیمی شهر یزد، از نظر نرخ اشتغال با افزایش و از نظر نرخ بیکاری با کاهش در این محله مواجه بوده ایم و بار تکفل واقعی نیز در طول این دهه از ۳/۳ به ۲/۴ کاهش یافته است.

شغل اکثر سرپرستان خانوار در این محله کارگری و درآمد ماهیانه بیشتر ساکنان کمتر از ۲۰۰ هزار تومان می باشد (آرمانشهر، ۱۳۸۶: ۴۵).

#### • مسکن و ساختمان:

مساحت کاربری مسکونی در این محله ۴۱/۷ هکتار و مساحت کل محله ۶۹/۴۸ هکتار می باشد که تراکم خالص جمعیتی ۱۱۰ و تراکم ناخالص جمعیتی ۶۵ نفر در هکتار می باشد (مرکز آمار ایران، ۱۳۸۵).

در سال ۱۳۸۵ تعداد ۱۵۴۱ واحد مسکونی در این محدوده وجود داشته و ضریب سکونت برابر ۰/۷۹ بوده که نشان دهنده واحدهای مسکونی بیش از نیاز ساکنین در این محله می باشد (آرمانشهر، ۱۳۸۶: ۲۷).

در بررسی سابقه سکونت در محلات بافت تاریخی یزد، بیش از ۶۰ درصد از ساکنین محلات جزو ساکنین قدیمی محلات بوده اند و بومی محل محسوب می گردند که این امر تاثیر قابل توجهی در میزان مشارکت در این بافتها دارد؛ این در حالی است که حدود ۶۳ درصد از ساکنین محله شش بادگیری نیز بومی آن محل محسوب می گردند.

در این بزرگ ۷۹/۲ درصد از محل های سکونت بصورت ملکی عرصه و اعیان و ۴ درصد بصورت ملکی اعیان و ۱۴/۹ درصد بصورت اجاره ای به تصرف درآمده است. این در حالی است که حدود ۹۳/۴ درصد از مالکیت در این محله بصورت شخصی می باشد و ۲/۷ درصد دولتی و ۱/۱ درصد وقفی می باشد.

متوسط ارزش زمین مسکونی در این محله در سال ۱۳۸۷ برابر ۲۱۰۰ هزار ریال و متوسط قیمت مسکن معادل ۲۰۰ هزار ریال بوده است که از متوسط قیمت در سایر محلات قدیمی و قسمت های دیگر شهر پائین تر می باشد.

#### • ویژگی های مدیریتی:

در این محله حدود ۲/۸۸ درصد از بناهای واجد ارزش میراثی قرار گرفته که حدود ۷/۹ درصد از سهم محلات بافت تاریخی شهر یزد را در ارتباط با گردشگری به خود اختصاص داده است، این در حالی است که حدود ۱۳/۲۴ درصد از فعالیتهای عمرانی شهرداری ناحیه تاریخی به این محله اختصاص یافته است. سرمایه گذاری های انجام شده در این محدوده نیز حدود ۱۰٪ در بخش مسکونی، ۱۵٪ در بخش تجاری و ۲۳٪ در بخش اقامتی و پذیرایی بوده است که نسبت به سایر محلات وضعیت نسبتا خوبی دارد (آرمانشهر، ۱۳۸۶: ۹۶).

#### • کاربری اراضی:

حدود ۴۶/۷ درصد از کاربری های محل شش بادگیری مسکونی، ۸/۱ درصد آموزشی، ۱۷/۶ درصد درمانی، ۰/۲۲ درصد بهداشتی، ۱/۵۷ درصد مذهبی، ۱/۵۴ درصد فرهنگی، ۱/۰ درصد ورزشی، ۰/۴۶ درصد فضای سبز، ۳/۹۵ درصد تجاری، ۰/۰۵ درصد اداری، ۰/۱۳ درصد کارگاه تولیدی، ۰/۰۴ درصد انبار، ۰/۰۳ درصد تأسیسات، ۱/۶ درصد پارکینگ، ۱۶/۲ درصد شبکه ارتباطی و ۶/۹ درصد زمین بایر می باشد و قادر کاربری های خدماتی است. این در حالی است که این میزان کاربری در وضع موجود

مقدار زیادی تا میزان سرانه مطلوب فاصله دارد به این معنا که با بالا بودن میزان کاربری های مسکونی، افزایش کاربری های فضای سبز، آموزشی، فرهنگی و ... بیشتر احساس می شود (آرمانشهر، ۱۳۸۶: ۱۵۹).

### ۳-۳-۱- تحلیل مشکلات بازآفرینی در بافت فرسوده شش بادگیری

بافت های فرسوده، مجموعه ای از مسائل و مشکلات اجتماعی، اقتصادی، حقوقی، کالبدی، مدیریتی و ... را دارا می باشند که در جهت احیا و بازآفرینی آنها، لازم است که این مشکلات شناسایی شده و در جهت رفع آنها راهکارهایی اندیشیده شود. در محدوده بافت فرسوده شهر یزد و خصوصاً بافت محله شش بادگیری با توجه به بررسی های صورت گرفته و مطالعات میدانی، مشکلاتی به چشم می خورد که عبارتند از:

الف- مشکلات مدیریتی: شهر یکی از پیچیده ترین و متنوع ترین جلوه های زندگی بشری را در خود دارد و به تبع آن، نظام مدیریت شهری نیز از پیچیدگیهایی برخوردار است (سعیدنی، ۱۳۷۹: ۲۱). این پیچیدگی در ناحیه تاریخی شهرها به مراتب بیشتر است. مدیریت شهری ناحیه تاریخی شهر یزد تابعی از سیستم مدیریت شهری خود یزد می باشد و از سطوح مختلفی برخوردار است که شامل عوامل تصمیم گیر، اسناد و ابزار تصمیم گیری، ویژگی های سیستم مدیریت شهری، اجزاء و وظایف آنها و ... می باشد که هر کدام مسائل و مشکلات خاص خود را دارند. به عنوان مثال اسناد و ابزار تصمیم گیری شامل سند جامع توسعه شهر یزد یا سند تفصیلی بافت تاریخی و .... اکثراً به دلیل بلند بودن افق برنامه نتوانسته اند که همگام با سیستم شهری پویا، سریع پیش روند. همچنین فراهم نبودن منابع مالی لازم برای اجرای پیشنهادات برنامه باعث طولانی شدن زمان اجرا و به اجرا نرسیدن برخی دیگر از برنامه ها شده است. همچنین سند تفصیلی ناحیه تاریخی علیرغم آنکه باید از دقت و جامعیت کامل برخوردار باشد، صرفاً به مطالعه کالبدی بافت تاریخی بدون دخالت مطالعات اقتصادی - اجتماعی پرداخته و فقط در راستای طراحی چند خیابان و اجرای برخی از کاربری های اراضی پرداخته است (کلانتری و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۸۹).

در بخش عاملان تصمیم گیری نیز به دلیل تعدد دستگاهها، عدم استقلال شهرداری ناحیه تاریخی، عدم مشارکت بخش خصوصی و مردمی، کمبود نیروی متخصص و عدم شناخت کافی از امکانات ناحیه تاریخی، مشکلاتی به چشم می خورد.

کمبود و یا فقدان برخی از تاسیسات و خدمات و عدم حفظ و نگهداری خدمات موجود توسط شهرداری ناحیه تاریخی و از جمله برزن شش بادگیری از مسائل دیگری است که باعث گردیده تا بهداشت عمومی در این محله مورد تهدید واقع شود که خود این عامل باعث گریز ساکنین از این محل و عدم تمایل مردم به جزئی ترین سرمایه گذاری ها می گردد (کلانتری و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۹۰).

ب- مشکلات اجتماعی - اقتصادی: در محله مورد نظر با توجه به بالابودن بعد خانوار و جمعیت و قرار گرفتن اکثر جمعیت در سنین جوانی و پائین بودن سطح سواد مشکلاتی را در پی دارد که یکی از آنها عدم اعتماد ساکنان به شهرداری و اقدامات آن می باشد. این مسئله نیز ناشی از عدم آگاهی ساکنان به طرح های نوسازی و مشارکت ندادن آنها در طرح ها می باشد. همچنین بسیاری از اهالی محل با از بین بردن ساختمنهای قدیمی و تغییرات کالبدی در محله کاملاً مخالف هستند و دوست ندارند که سبک زندگی آنها تغییر نماید. از نظر امنیت اجتماعی، میزان رضایتمندی ساکنین در سطح متوسط می باشد (مطالعات میدانی آرمانشهر، ۱۳۸۶: ۹۰).

ج- تحلیل مشکلات کالبدی: اکثر ساکنان این محله در خانه های شخصی اقامت داشته و مایل به جابجایی و سکونت در خانه های آپارتمانی نیستند. قیمت زمین در این محله پائین بوده که این مساله به عنوان یک نقطه ضعف محسوب می شود زیرا سبب مهاجرت افراد از طبقه پایین اشار اجتماعی به بافت

شده که خود مسائلی مانند عدم توانمندی ساکنین در نوسازی بافت، کاهش میزان امنیت اجتماعی و ... را درپی دارد. همچنین الگوی سکونت تعداد زیاد خانوار در واحدهای مسکونی و سرانه پائین زیربنا و قلمرو مستقل هر خانواده در این بزرن به وضوح دیده می شود.

اما علیرغم بومی بودن اکثر ساکنین بافت و وجود تعلق خاطر به محله در آنها، حدود ۶۰ درصد از ساکنین مایل به مهاجرت از بافت تاریخی می باشند. دلایل آنها نیز مسائلی مانند عدم دسترسی به امکانات رفاهی، وجود مشکلا فرهنگی و بهداشتی، فرسودگی کالبدی بافت محلات و عرض کم معابر می باشد (مطالعات میدانی آرمانشهر، ۱۳۸۶: ۵۳).

کمبود برخی تاسیسات و خدمات و عدم حفظ و نگهداری خدمات موجود توسط شهرباری ناحیه تاریخی از جمله مشکلات دیگری است که باعث گردیده که بهداشت عمومی محله مورد تهدید واقع شود و اکثربت ساکنان محل، کمبود و یا نبود خدمات و تجهیزات شهری را به عنوان مشکل عمده ذکر می کنند. از نظر فضای سبز و اماکن فرهنگی نیز کمبودهای مشاهده می شود.

علاوه بر موارد ذکر شده ، وجود مهاجران از قومیت های مختلف، وجود زمین های وقف و بایر، عدم بضاعت مالی ساکنین در نوسازی بنا و میزان پائین سرمایه گذاری دولت و بخش خصوصی در این محدوده از مشکلات عمده دیگر این محله محسوب می شود.

#### ۴ - یافته ها و نتایج

##### ۴-۱- تبیین عوامل درونی و بیرونی موثر بر بازآفرینی بافت فرسوده بزرن شش بادگیری

برای بررسی و تحلیل مشکلات محله شش بادگیری، ابتدا ماتریس عوامل داخلی ۷ و خارجی را تشکیل داده و به ارزیابی آن می پردازیم. در این ارزیابی، پس از مشخص کردن مهمترین نقاط قوت و ضعف به عنوان عوامل درونی و مهمترین فرصت ها و تهدیدها به عنوان عوامل بیرونی، ماتریسی تشکیل داده و بر اساس اثر احتمالی آنها بر موقعیت فعلی محله، وزنی از ۱ (مهم ترین) تا ۰ (بی اهمیت) داده می شود که هرچقدر وزن بیشتر باشد، تأثیر آن عامل بر موقعیت کنونی و آینده مجموعه بیشتر خواهد بود (جمع این وزنهای بدون توجه به تعداد عوامل، عدد ۱ است. جهت انجام این کار پیشنهاد می شود به هر عامل عددی بین ۱ تا ۵ را اختصاص داده، سپس ستون را نرمالیزه نموده تا وزن های بین صفر تا یک برای هر عامل بدست آمده و مجموع اوزان نیز یک شود). در حقیقت «وزن» هر عامل معرف آن است که: «میزان اهمیت و اثربخشی نسیی هر عامل تا چه اندازه است؟». سپس برای درجه بندی عوامل، به هر عامل بر اساس اهمیت و موقعیت کنونی محله، امتیازی از ۴ (بسیار خوب) تا ۱ (ضعیف) داده می شود که این درجه بندی نشان می دهد که این محله چگونه به هریک از عوامل خارجی و داخلی پاسخ می دهد. برای محاسبه اوزان بهنجار (امتیاز وزنی) عوامل نیز، وزن را در درجه هر عامل ضرب می کنیم که در نهایت برای هر عامل، یک امتیاز بدست می آید که جمع نهایی آنها صرفنظر از تعداد عوامل، بین یک تا چهار و میانگین آنها ۲/۵ خواهد بود. سرانجام، امتیازات وزنی تمام عوامل خارجی و داخلی را بصورت جداگانه با یکدیگر جمع نموده و امتیاز وزنی کل را محاسبه می کنیم که این امتیاز نشان دهنده آن است که سیستم چگونه به عوامل و نیروهای موجود و بالقوه در محیط درونی و بیرونی اش پاسخ می دهد (حکمت نیا و موسوی، ۱۳۸۶: ۲۸۷ و ۲۸۵).

در نهایت امتیازات بدست آمده بر روی نمودار چهارخانه ای ماتریس داخلی - خارجی منتقل می شود که اگر نمره نهایی عوامل داخلی بر روی محور Xها از ۲/۵ کمتر باشد، بدین معنی است که محدوده از نظر عوامل داخلی دچار ضعف می باشد. به همین ترتیب جمع نمره های نهایی عوامل خارجی برروی محور Yها، از ۱ تا ۲/۵ بیانگر میزان تهدید و نمره های ۲/۵ تا ۴ بیانگر میزان فرصت است. قرارگرفتن در

هایی از خانه های ماتریس داخلی و خارجی چهارخانه ای، مفاهیم استراتژیک خاصی دارد. می توان ماتریس داخلی - خارجی را به سه ناحیه عمده تقسیم کرد و برای هر یک از آنها از استراتژی های متفاوتی استفاده نمود. انواع استراتژی های مطرح عبارتند از: استراتژی های متمرکز؛ استراتژی های تنوع؛ استراتژی های یکپارچگی؛ استراتژی های تدافعی. برای بخش هایی که در خانه های ۱، ۲ یا ۴ قرار می گیرند می توان استراتژی های رشد و ساخت را اجرا نمود. برای واحد هایی که در خانه های ۳، ۵ یا ۷ قرار می گیرند باید استراتژی هایی را به اجرا در آورد که هدف شان حفظ و نگهداری وضع موجود باشد. برای واحد هایی که در خانه های ۶، ۸ و ۹ قرار می گیرند باید به استراتژی های برداشت محصول یا رها کردن، روی آورده (دیوید، ۱۳۸۸: ۱۲۰).

لازم به ذکر است که عوامل درونی (نقاط قوت و ضعف) محله از بررسی وضع موجود برزن شش بادگیری استخراج گردیده و عوامل بیرونی (فرصتها و تهدیدها) نیز با بررسی های میدانی و مصاحبه با کارشناسان استخراج گردیده است.

**جدول ۳ هاتریس نقاط قوت، ضعف، تهدید و فرصت برزن شش بادگیری یزد**

شرایط بیرونی		شرایط درونی	نقاط قوت (strengths)
(Threats)	(Opportunities)	نقاط ضعف (weakness)	
T1- فرسودگی عمومی بافت قدیم	O1- وجود دسترسی های در پیرامون محدود	W1- کمبود فضای سبز و فقدان فضای باز عمومی	S1- امکان بازسازی و ساماندهی فضایی
T2- کمبود فضای باز و سبز	O2- نزدیکی به مراکز بهداشتی	W2- غالباً بودن کاربری مسکونی و عدم تنوع کاربری های دیگر در محله	S2- امکان ایجاد فضاهای شهری با هویت
T3- تمایل اقشار کم درآمد و مهاجر به سکونت در این محل	O3- امکان استفاده از زمین های باز و تخریبی برای ساخت پارکینگ	W3- کمبود خدمات عمومی	S3- قیمت سکونت در محله
T4- عدم تمایل به سرمایه گذاری در بافت فرسوده	O4- وجود ساکنان قدیمی علاقمند به بافت قدیمی	W4- کمبود تاسیسات و تجهیزات شهری	S4- تمایل خانوارها برای بهسازی مسکن
T5- مشکلات جلب مشارکت مردمی و جذب افراد با توان اقتصادی بالا	O5- وجود مکان های حائز اهمیت در بخش گردشگری	W5- فرسودگی زیاد در بافت های کالبدی محله	S5- وجود زمینه های مشارکت قیمت مسکن
T6- ضعف اختیارات مدیریت محلی	O6- بالا بودن توان اقتصادی	W6- بالا بودن عمر ساختمانها	S6- پائین بودن اجاره بهما و توانمندی بیشتر ساکنان پیشین
T7- عمر کم دوره مدیریت مدیران شهری	O7- توجه زیاد مسئولان به این بخش از بافت قدیم شهر	W7- غیر استاندارد بود مصالح در اغلب ساختمانها	S7- مالکیت خصوصی املاک
T8- تعدد نهادهای تصمیم گیری در ارتباط با امور شهری محله	O8- وجود قوانین مرتبط با تعریض معابر و دخالت در شبکه راهها	W8- مقاوم نبودن ساختمانها در مقابل سواح طبیعی	S8- فعالیت زیاد شهرداری و سازمان عمران و بهسازی برای بهبود این محله
T9- ناهمانگی میان قوانین وضع شده در سازمان های ذی ربط	O9- وجود قوانین مرتبط با مرمت بنها	W9- کمبود فضای بهداشتی در منطقه	S9- آسانی مداخله در بافت (ساختمانهای قدیمی و یک طبقه)
T10- کمبود نیروی متخصص در کادر شهرداری	O10- مشارکت اکثر ساکنان محله	W10- کمبود پارکینگ و شبکه های ارتباطی در سطح محل	
	O11- توجه مدیریت شهری به مشارکت	W11- سطح نازل سرمایه گذاری های کلان بخش خصوصی در سطح منطقه.	
	O12- ایجاد برخی از خانه های سنتی بصورت رستوران	W12- عرض کم کوچه ها و معابر	
		W13- سکونت اقشار کم درآمد و بعض مهاجر در محله	
		W14- گرایش افراد قدیمی به سکونت در خارج از محله	
		W15- وجود برخی مناظر بصری ناهنجار در محله	
		W16- وجود کاربری های ناسازگار	
		W17- صعف در جمع آوری زباله (تصویر سنتی)	

مأخذ: بررسی وضع موجود محله شش بادگیری

ماتریس ارزیابی عوامل درونی در جدول ۴ آمده است.

جدول ۳ ماتریس ارزیابی عوامل درونی (نقاط قوت و ضعف)

کد عوامل	نقاط قوت و ضعف	وزن	امتیاز	امتیاز موزون
S1	- امکان بازسازی و ساماندهی فضایی	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
S2	- امکان ایجاد فضاهای شهری با هویت	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
S3	- قدمت سکونت در محله	۰/۰۲	۴	۰/۰۸
S4	- تمایل خانوارها برای بهسازی مسکن	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
S5	- وجود زمینه های مشارکت	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
S6	- پائین بودن اجاره بها و قیمت مسکن	۰/۰۳	۳	۰/۰۹
S7	- توأم‌نندی بیشتر ساکنان پیشین	۰/۰۳	۴	۰/۱۲
S8	- مالکیت خصوصی املاک	۰/۰۳	۳	۰/۰۹
S9	- توجه زیاد شهرداری و سازمان عمران و بهسازی برای بهبود این محله	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
S10	- آسانی مداخله در بافت(ساختمانهای قدیمی و یک طبقه)	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
W1	- کمبود فضای سبز و فقدان فضای باز عمومی	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
W2	- غالب بودن کاربری مسکونی و عدم تنوع کاربریهای دیگر در محله	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
W3	- کمبود خدمات عمومی	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
W4	- کمبود تاسیسات و تجهیزات شهری	۰/۰۴	۱	۰/۰۴
W5	- فرسودگی زیاد در بافت های کالبدی محله	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
W6	- بالا بودن عمر ساختمانها	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
W7	- غیر استاندارد بودن مصالح در اغلب ساختمانها	۰/۰۴	۱	۰/۰۴
W8	- مقاوم نبودن ساختمانها در مقابل سوانح طبیعی	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
W9	- کمبود فضای بهداشتی - درمانی	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
W10	- کمبود پارکینگ و شبکه های ارتباطی در سطح محل	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
W11	- عرض کم کوچه ها و معابر	۰/۰۲	۱	۰/۰۲
W12	- سکونت اشار کم درآمد و بعضًا مهاجر در محله	۰/۰۴	۱	۰/۰۴
W13	- گرایش افراد قدیمی به سکونت در خارج از محله	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
W14	- وجود برخی مناظر بصری ناهنجار در محله	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
W15	- وجود کاربری های ناسازگار	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
W16	- ضعف در جمع اوری زباله (تصورت سنتی)	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
W17	- ضعف اقدامات عمرانی شهرداری	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
W18	- درآمد پائین اکثریت ساکنین	۰/۰۴	۲	۰/۰۸
W19	- عدم وجود الگوی ساخت و ساز مناسب	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
جمع		۱		۲/۱۴

مأخذ: بررسی وضع موجود محله شش بادگیری

برای ارزیابی عوامل بیرونی، ماتریس فرصتها و تهدیدها را ترتیب داده و به آنها امتیاز

می دهیم.

جدول ۵ ماتریس ارزیابی عوامل بیرونی(فرصتها و تهدیدها)

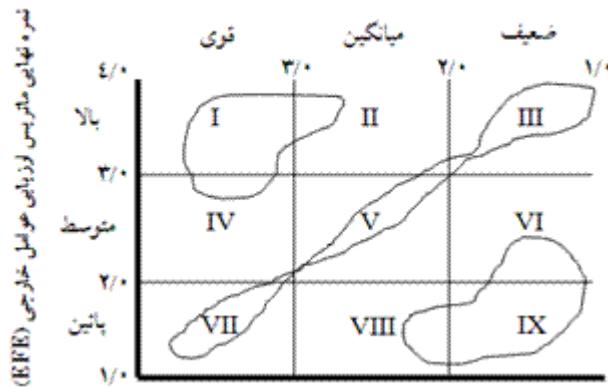
کد عوامل	فرصتها و تهدیدها	وزن	امتیاز	امتیاز موزون
۰۱	- وجود دسترسی های در پیرامون محدوده	۰/۰۶	۳	۰/۱۸
۰۲	- نزدیکی به مرکز بهداشتی درمانی مرکز شهر	۰/۰۵	۴	۰/۲
۰۳	- امکان استفاده از زمین های بایر و تخریبی برای ساخت پارکینگ	۰/۰۶	۴	۰/۲۴

۰/۰۹	۳	۰/۰۳	- وجود ساکنان قدیمی علاوه‌بر بافت قدیمی	O۴
۰/۱	۲	۰/۰۵	- وجود مکان‌های حائز اهمیت در بخش گردشگری	۰۵
۰/۰۶	۳	۰/۰۲	- بالابودن توان اقتصادی برخی از مالکان قدیم محله	۰۶
۰/۲	۴	۰/۰۵	- توجه زیاد مسئولان به این بخش از بافت قدیم شهر	۰۷
۰/۲۴	۴	۰/۰۶	- وجود قوانین مرتبط با تعریض معابر و دخالت در شبکه راهها	۰۸
۰/۲	۴	۰/۰۵	- وجود قوانین مرتبط با مرمت بنایا	O۹
۰/۱۲	۳	۰/۰۴	- مشارکت اکثر ساکنان محله	O۱۰
۰/۱۸	۳	۰/۰۶	- توجه مدیریت شهری به مشارکت	O۱۱
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	- ایجاد برخی از خانه‌های سنتی بصورت رستوران	O۱۲
۰/۰۴	۱	۰/۰۴	- فرسودگی عمومی بافت قدیم	T۱
۰/۱	۲	۰/۰۵	- کمبود فضای باز و سبز	T۲
۰/۰۴	۱	۰/۰۴	- عدم تمایل به سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده	T۳
۰/۰۶	۲	۰/۰۳	- تمایل اشارک کم درآمد و مهاجر به سکونت در این محل	T۴
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	- مشکلات جلب شارکت مردمی و جذب افراد با توان اقتصادی بالا	T۵
۰/۰۵	۱	۰/۰۵	- ضعف اختیارات مدیریت محلی	T۶
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	- عمر کم دوره مدیریت مدیران شهری	T۷
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	- تعدد نهادهای تصمیم‌گیری در ارتباط با امور شهری محله	T۸
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	- تناهی‌گری میان قوانین وضع شده در سازمان‌های ذی ربط	T۹
۰/۰۵	۱	۰/۰۵	- کمبود نیروی متخصص در کادر شهرداری	T۱۰
۰/۰۶	۲	۰/۰۳	- نارسایی راهها و حمل و نقل عمومی	T۱۱
۲/۵۱		۱		جمع

مأخذ: مصاحبه از کارشناسان و محاسبات نگارندگان

در نهایت امتیاز عوامل درونی (۲/۱۴) و بیرونی (۲/۵۱) بر روی نمودار چهار خانه‌ای منتقل می‌شود که بر اساس آن می‌توان راهبردهایی را ارائه داد.

نمودار نهایی ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (IFE)



شکل ۵ - ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و خارجی

پس از تحلیل داده‌های گردآوری شده، این نتیجه حاصل می‌شود که وضعیت محدوده مورد مطالعه، در خانه ۵ ماتریس عوامل داخلی و خارجی قرار گرفته و باید استراتژی حفظ و نگهداری اتخاذ گردد. بنابراین در چنین شرایطی، می‌توان از استراتژی‌های متمرکز<sup>۸</sup> استفاده کرد زیرا به تلاش‌های

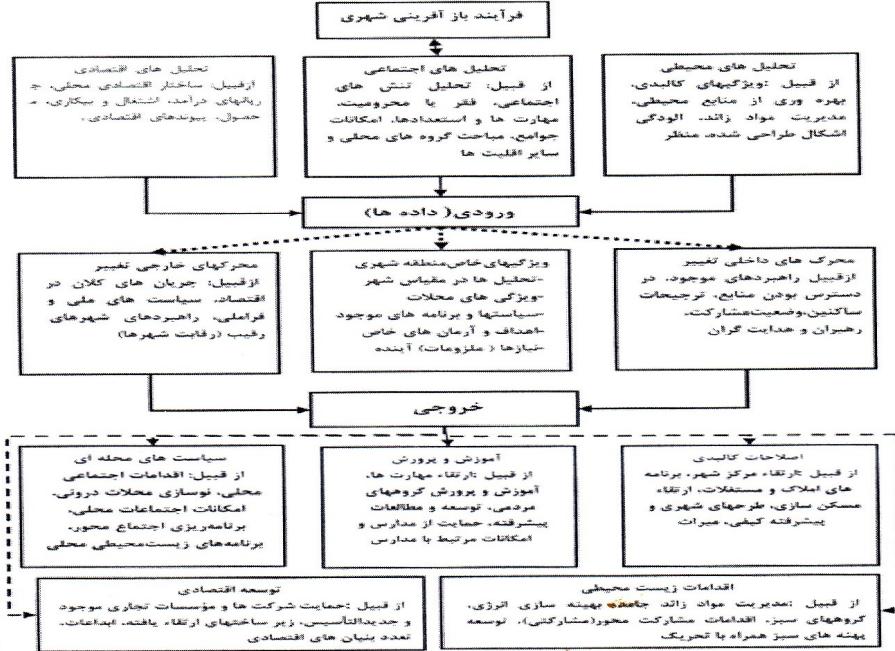
متمرکز و فشیده‌ای نیاز است تا علاوه بر حفظ وضع موجود، تلاش کافی در زمینه تقویت نقاط قوت و استفاده بهینه از آن‌ها، کاهش نقاط ضعف و تبدیل آنها به نقطه قوت و استفاده بهینه از فرصت‌ها و تبدیل تهدیدها به فرصت صورت پذیرد.

#### ۴-۲-۴ - راهبردها

با توجه به موارد ارائه شده، راهبردهایی که جهت بازارآفرینی شهری قابل توجه می‌باشد عبارتند از (Izadi, ۲۰۰۶:۱۹):

- تعهد و توجه بیشتر به حفاظت از محیط تاریخی و اذاعان به اهمیت حفظ اینیه و فضاهای اصلی؛
- محوریت بیشتر فرهنگ، هنر و برنامه‌های تفریحی در فرایند بازارآفرینی و نوسازی شهری؛
- تاکید به سهیم بودن جوامع در انجام امور و ظهور رویکرد "مبتنی بر اجتماع" یا (اجتماع محور) در زمینه رفع فرسودگی شهری؛
- تاکید بر افزایش اشتغال، کاهش فقر و محرومیت اجتماعی، تامین امکانات محله و برنامه‌های آموزشی به جای نوسازی کالبدی صرف؛
- وجود تعامل و مشارکت بیشتر میان ساکنان و دستگاه‌های درگیر (بازآفرینی کلارآمد مستلزم دانش، مهارت‌ها و منابع بخش‌های دولتی، خصوصی و جوامع محلی است؛ جنبشی مبنی بر انتقاد از دخالت مستقیم دولت در امر توسعه و حرکت به سوی حکمروایی خوب. مهمترین موقیت، قبول ضرورت انجام امور مطابق اصول توسعه پایدار می‌باشد.

در نهایت با در نظر گرفتن اصول حاکم در بازارآفرینی شهری و عوامل موثر در آن، می‌توان این فرایند را در قالب نموداری ارائه نمود.



شکل ۶ فرایند بازارآفرینی شهری (مأخذ: رابرتن، ۲۰۰۳؛ به نقل از کشاورز و همکاران)

#### ۵- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

رویکرد بازارآفرینی شهری، بسته‌ای کامل از رویکردهای گوناگون "مرمت و حفاظت شهری" بوده است که در طی دوره‌های مختلف سیر تکاملی خود را طی کرده است. لذا لازم است که در این فرایند نکات زیر مدنظر قرار گیرد:

- ۱- یک پیش شرط برای بازارآفرینی موفق مناطق فرسوده شهری، ادغام و یکپارچه سازی رویکردهای بخشی است.

۲- حتی در مواردی که برنامه ها و سیاست های ملی مبتنی بر یکپارچه سازی بوده، الزاما در عمل اجرا نشده است که اجرای سیاست های یکپارچه چالشی است که فرایند مستمر آموزش را در حین اجرا می طلبد.

۳- ماهیت یکپارچه بازآفرینی شهری را باید با ایجاد نهادهای مناسب برای هدایت فرایند مذکور به سمت ارتقا کیفیت زندگی تقویت کرد. این نهادها خود باید از طریق مشارکت سیاسی اداره و هدایت شوند.

۴- هماهنگی، همکاری و توافق استراتژیک، مهمترین عوامل در ارتقا کیفیت زندگی مناطق فرسوده است. مسائل اصلی، توانمند سازی و مشارکت دهی اجتماعی و ایجاد توافقات دوسویه میان ساکنین، بهره برداران، سرمایه گذاران و شهرداری هاست.

۵- فرایند بازآفرینی شهری، فرایندی درازمدت است و نیاز به تفکر استراتژیک و پایداری دارد. تمرکز کوتاه مدت بر روی بهسازی ساختار کالبدی، برای حل مشکلات عمیق اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی کافی نیست. این جاست که بازه زمانی محدود برنامه های مالی، تداوم فرایند بازآفرینی را محدود می سازد (مولر، ۲۰۰۳: ۳۱).

این رویکرد، طیف وسیعی از ملاحظات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و محیطی را در بر می گیرد. به دلیل تعامل مداوم میان این ملاحظات، می توان گفت که بازآفرینی شهری، مفاهیم و راهکارهایی نظری توسعه پایدار شهری، حفاظت از میراث، مشارکت و آموزش و گردشگری فرهنگی را نیز شامل می گردد. همچنین توسعه های کالبدی شهرها به بیرون و بطور بی رویه با رویکرد بازآفرینی شهری در تضاد است؛ زیرا این رویکرد در راستای تقویت سیاست توسعه از درون و بازگشت به شهر قرار دارد.

بر همین مبنای مطالعه بافت فرسوده برزن شش بادگیری، با در نظر گرفتن عوامل اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و ... و در نظر گرفتن فرایند و اصول حاکم بر بازآفرینی، حاکی از آنست که نقاط ضعف زیادی در مقابل نقاط قوت آن در محله وجود دارد؛ بنابراین باید جهت بهبود و تقویت وضعیت موجود، به عوامل بیرونی توجه بیشتری نموده و آنها را تقویت نمود. در بحث عوامل بیرونی نیز، به دلیل آنکه فرست های موجود، بیشتر از تهدیدها می باشد، لازم است که با ارائه استراتژی های مناسب از جمله استراتژی های متمرکز و با تأکید بر حفظ وضع موجود، در جهت از بین بردن نقاط ضعف و خنثی کردن تهدیدهای موجود اقدام نمائیم تا در زمینه بازآفرینی شهری به وضعیت مطلوب تری دست یابیم.

## ۶- منابع

۱- اسلامی، اسکندر، (۱۳۸۳)، بافت قدیم و بی بدیل و تکرارناپذیر، مجله شهرداری ها، سال ششم، شماره ۷۰.

۲- آرمانشهر، مهندسین مشاور، (۱۳۸۶)، طرح راهبردی بافت فرسوده یزد، جلد اول، دوم و چهارم، مبانی نظری، اجتماعی و اقتصادی.

۳- آقادفری، عارف و همکاران، (۱۳۸۹)، بررسی نوسازی و بهسازی بافت فرسوده محله شهید خوب بخت (تهران)، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، شماره اول، پائیز ۱۳۸۹.

۴- بیرانوند زاده، میریم، زیاری، کرامت ا... و دیگران، (۱۳۸۸)، بررسی و ارزیابی سیاست های بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری نمونه موردی: شهر یزد، فصلنامه علمی پژوهشی چهارمی انسانی، سال دوم، شماره اول، زمستان ۱۳۸۸.

۵- پاکزاد، جهانشاه، (۱۳۸۶)، سیر انداشه ها در شهرسازی، انتشارات شهرهای جدید.

۶- پور جعفر، محمد رضا، (۱۳۸۸)، مبانی بهسازی و نوسازی بافت قدیم شهرها، تهران، انتشارات پیام، چاپ اول.

۷- پیرز، جان، ای، ریچارد بی، رابینسون، (۱۳۸۳)، مدیریت راهبردی (برنامه ریزی، اجرا و کنترل)، انتشارات سمت، تهران.

- ۸- جی رو، پیتر،(۱۳۸۴)، طراحی شهری در بافت های تاریخی در زمان حاضر، فصلنامه شهرسازی و معماری آبادی، سال پانزدهم، شماره ۴۹.
- ۹- حاجی پور، خلیل،(۱۳۸۶)، مقدمه ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری(دوره زمانی بعد از جنگ جهانی اول تا آغاز هزاره سوم)، اندیشه ایرانشهر، فصلنامه شهرشناسی، سال دوم، شماره نهم و دهم.
- ۱۰- حبیبی، کیومرث، پوراحمد، احمد، مشکینی، ابوالفضل،(۱۳۸۶)، بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، انتشارات دانشگاه کردستان و سازمان عمران و بهسازی شهری، چاپ اول.
- ۱۱- حبیبی، سید محسن، مقصودی، مليحه،(۱۳۸۶)، مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ ششم، ویرایش جدید.
- ۱۲- حکمت نیا، حسن، موسوی، میرنجف،(۱۳۸۵)، کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه ریزی شهری و ناحیه ای، انتشارات علم نوین، یزد.
- ۱۳- خادم زاده، محمد حسن، مندگاری، کاظم،(۱۳۸۳)، تغییر و تداوم در شهر تاریخی یزد، مجله آبادی، شماره ۴۵.
- ۱۴- دیوید، فردرار،(۱۳۸۸)، مدیریت استراتژیک، ترجمه علی پارسائیان و محمد اعرابی، تهران، دفتر پژوهش های فرهنگی.
- ۱۵- سعیدنیا، احمد،(۱۳۷۶)، کتاب تهران، انتشارات روشنگران و مطالعات زنان.
- ۱۶- شفائي، سپيده، ۱۳۸۴، راهنمای شناسايی و مداخله در بافت های فرسوده(تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری)، تهران، انتشارات ایده پردازان فن و هنر.
- ۱۷- شماعی، علی، پوراحمد، احمد،(۱۳۸۵)، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۱۸- فرخ زنوزی، عباس،(۱۳۸۰)، ضرورت نوزایی شهری، فصلنامه هفت شهر، سال دوم، شماره چهارم.
- ۱۹- فلامکی، محمد منصور،(۱۳۸۳)، از واژه تا متن، شناخت بازنده سازی شهری در ایران، فصلنامه شهرسازی و معماری آبادی، سال چهاردهم، شماره ۴۵.
- ۲۰- کشاورز، مهناز، پوراحمد، احمد و حبیبی، کیومرث،(۱۳۸۹)، سیر تحول مفهوم شناسی بازارآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری، فصلنامه شهر ایرانی اسلامی، شماره اول، پاییز ۱۳۸۹، ص ۹۲-۷۳.
- ۲۱- کلانتری خلیل آباد، حسین، پوراحمد، احمد،(۱۳۸۴)، مدیریت و برنامه ریزی احیاء ناحیه تاریخی شهر یزد، مجله پژوهش های جغرافیایی، شماره ۵۴، زمستان ۱۳۸۴، ص ۹۲-۷۷.
- ۲۲- کلانتری خلیل آباد، حسین، حاتمی نژاد، حسین،(۱۳۸۵)، برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهر یزد، انتشارات فراگستر.
- ۲۳- مولر، برنهارد و گروه نویسندگان، (۲۰۰۳)، ارتقاء کیفیت زندگی در مناطق فرسوده، پژوهه لودا (LUDA)، ترجمه سیروان شاهویی، نشر نی.
- ۲۴-Bianchin i, F& Parkinson, M.(۱۹۹۳).Cultural Policy and Urban Regeneration, Manchester: Manchester University Press.
- ۲۵-Hall, P.(۱۹۹۵). Bring Abercrombie Back from the shads: A look forward and back town planning review, ۶۶(J).
- ۲۶-Izadi, M.S.(۲۰۰۶). A Study on Citycenter Regeneration: A comparative analysis of two different approaches to the revitalization of historic city centers in Iran. Newcastle University.
- ۲۷-McDonald,S. Naglis,M.&vIida,M.(۲۰۰۹). Urban Regeneration For Communities: A Case Study.Baltic Journal on Sustianability. ۱۵(1): ۴۹-۵۹.

٢٨-Roberts, P,& Sykes,H.(٢٠٠٣). Urban Regeneration: Handbook. London. Sage Publications.

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.  
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.