

## ارائه الگوی بازآفرینی بافت تاریخی شهر گرگان با رویکرد توسعه گردشگری

علی حاتمی<sup>۱\*</sup>، رضا مختاری ملک‌آبادی<sup>۲</sup>، صادق برزگر<sup>۳</sup>، پری شکری فیروزجاه<sup>۴</sup>

<sup>۱</sup> دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

<sup>۲</sup> دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

<sup>۳</sup> استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

<sup>۴</sup> استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۹۹/۶/۲۹؛ تاریخ پذیرش: ۹۹/۱۰/۸

### چکیده

شهر گرگان با دارا بودن بیش از ۱۵۰ هکتار بافت تاریخی از مراکز مهم تاریخی کشور به‌شمار می‌رود. این شهر، علیرغم ویژگی‌های مثبت از برخی مشکلات کالبدی، زیست محیطی و زیرساختی از جمله: ناهمخوانی کالبد و فعالیت‌ها، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمی سرانه برخی از کاربری‌ها، عدم امکان نفوذپذیری، کاربری‌های ناسازگار، وجود فضاهای رها شده، نابسامانی در نظام کاربری زمین، خروج تدریجی سرمایه و فعالیت و خروج گروه‌های با توان مالی بالا از بافت رنج می‌برد. در این پژوهش با هدف بهسازی و نوسازی بافت تاریخی چندین راهبرد پیشنهادی مدلسازی و سپس اولویت‌های بهینه برای رسیدن به چشم‌انداز توسعه بافت (ارتقای کیفیت زندگی، بهبود وضعیت اقتصادی و اجتماعی ساکنان و حفظ و احیای منابع با تکیه بر مشارکت مردمی) معرفی می‌گردد. پژوهش مورد نظر کاربردی بوده و در تحلیل آن، از ترکیب روش‌های اسنادی و پیمایشی با به کارگیری مدل‌های کمی و کیفی (ANP-SWOT) استفاده گردید. جامعه آماری مورد مطالعه شامل ۵۰ نفر از خبرگان (کارشناسان دستگاه‌های اجرایی و اساتید دانشگاهی) بودند که با استفاده از روش نمونه‌گیری غیرتصادفی هدفمند انتخاب شدند. پس از بررسی اسناد بالادستی از بافت شهر گرگان، ۱۱ نقطه قوت، ۱۲ نقطه ضعف، ۱۰ نقطه فرصت و ۱۱ نقطه تهدید استخراج گردید. در ادامه، با تنظیم عوامل راهبردی داخلی و خارجی، پرسش‌نامه مقایسات زوجی تهیه و در اختیار خبرگان قرار گرفت. در نهایت بر اساس شاخص‌های به‌دست‌آمده، ماتریس راهبردی SWOT تشکیل و با به کارگیری مدل ANP در نرم‌افزار Super Decision راهبردها ارزیابی و اولویت‌بندی شدند. نتایج حاصل از مدلسازی نشان داد که از بین راهبردهای پیشنهادی، راهبردهای so2، wt2، so3، wo1 اولویت‌های راهبردی بهینه شناسایی شده و راهکارهایی از جمله: احیاء گذر تاریخی محله سبزه مشهد به پارک شهر، حمایت از جاذبه‌های تاریخی با هدف رویکرد تجدید حیات، ساماندهی شبکه حمل‌ونقل عمومی، احداث مسیر پیاده روی نعلبندان، سرچشمه و سبزه مشهد، بهره‌گیری از اراضی ناکارآمد، ایجاد ردیف بودجه‌ای مستقل در قوانین سنواتی، اعطای تسهیلات بانکی ارزان قیمت در جهت بهبود وضعیت پیشنهاد می‌گردد. در نتیجه، در بازآفرینی بافت تاریخی شهر گرگان متولیان امر بر راهبردهای محافظه کارانه متمرکز گردند.

واژه‌های کلیدی: بازآفرینی شهری، بافت تاریخی، گردشگری

## مقدمه

توسعه شهرنشینی اثرات قابل ملاحظه‌ای بر بافت تاریخی شهرها برجای گذاشته است، طوری که ساکنان بافت‌های تاریخی اقدام به ترک این بافت‌ها نموده‌اند و اغلب افراد مهاجر در آن سکنی گزیده‌اند (توکلی‌نیا و همکاران، ۱۳۸۸: ۳۲) در حالی که این بافت‌ها به عنوان گنجینه‌ای ارزشمند از تاریخ و تمدن جوامع بشری، مزیت‌های مهمی دارد و می‌تواند در ابعاد گوناگون در رونق اقتصادی و اجتماعی شهر تأثیرگذار باشد (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹: ۷۳). بافت تاریخی متمایز از سایر بافت‌های شهری بر اهمیت و جذابیت شهر می‌افزاید و به عنوان بهترین نشانه‌هویت شهری و یک جاذبه گردشگری مطرح است (فلامکی، ۱۳۸۴: ۶۴)، بنابراین در هویت دادن به شهر، بافت تاریخی نقش مؤثر و بارزی ایفا می‌کند و در عین حال حیات و رشد این بافت مانع از بی‌هویتی و فرسودگی شهر از درون می‌شود (شماعی و همکاران، ۱۳۸۴: ۱۳۲). در این راستا اقداماتی در بافت‌های تاریخی به منظور حفظ ساختار و عملکرد آثار، بناها و فضاهای تاریخی صورت گرفته است (سلاما<sup>۱</sup>، ۲۰۰۰: ۲۳۴)؛ همچنین برای ایجاد تعادل میان حفاظت از ویژگی‌ها و ارزش‌های تاریخی شهر با هدف تجدید و توسعه، برنامه‌ریزان به دنبال راهکارهای باززنده‌سازی عملکردی و ارتقاء سرزندگی بافت‌های تاریخی هستند (پندلبری<sup>۲</sup>، ۲۰۰۵: ۲۵۳). در این میان ناحیه تاریخی شهرها میراث ارزشمندی است که در طول زمان در هویت بخشی به حیات شهری نقش ویژه‌ای ایفاء می‌کند (میرکتولی و همکاران، ۱۳۹۱: ۳۸). بازآفرینی شهری به عنوان یک حوزه مهم در حال ظهور از مداخله بخش عمومی ظاهر شد که برای حمایت از مناطق کمتر توسعه‌یافته شهر در نظر گرفته شده است (جاکیویز<sup>۳</sup>، ۲۰۱۸: ۳۱۶)، به عبارتی دیگر در بازآفرینی شهری بالأخص در بافت‌های قدیمی، سازمان فضایی جدیدی با حفظ ویژگی‌های اصلی فضا (کالبدی و فعالیتی)

منطبق با شرایط تازه با ویژگی‌های نو خلق می‌شود (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۳۵۰).

**طرح مساله:** استان گلستان به علت دارا بودن مناظر بدیع، چشم‌اندازهای طبیعی و خیر کننده، تنوع جغرافیایی و قدمت تاریخی دارای پتانسیل‌های بالقوه و بالفعل فراوانی در زمینه منابع گردشگری است. در این میان، شهر گرگان پس از اصفهان و یزد بیشترین بافت تاریخی را در سطح کشور داراست به طوری که هسته مرکزی این شهر ۱۵۷ هکتار بافت تاریخی دارد. در همین محدوده بازارهای قدیمی و مرکز خدماتی شهر نظیر بازارنعلبندان، بازار میدان و محور خدماتی تجاری خیابان خمینی در دو سوی شرقی-غربی بافت قدیمی استقرار یافته‌اند (سقای و همکاران ۱۳۹۷: ۲۰۵). این بافت علیرغم قابلیت‌های موجود، از مسائل و مشکلاتی همانند: ناهمخوانی کالبد و فعالیت‌ها، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمی سرانه برخی از کاربری‌ها مانند فضاهای فراغت‌ی، فرهنگی، فضای سبز عمومی، تاسیسات اقامتی، ورزشی و پارکینگ، فقدان سلسله مراتب مناسب در شبکه ارتباطی و عدم امکان نفوذپذیری به داخل بافت ارگانیک، کاربری‌های ناسازگار و جاذب ترافیک، وجود فضاهای بی‌دفاع و رهاشده، کمبود فضاهای عمومی مناسب جهت شکل‌گیری تعاملات اجتماعی، اختلال و نابسامانی در نظام کاربری زمین، برخی از آلودگی‌های زیست‌محیطی، قرارگیری برخی قسمت‌های بافت در حریم آثار تاریخی و ضوابط نارسای ساخت و ساز در آن، خروج تدریجی سرمایه و فعالیت و جایگزینی کارکرد مسکونی با کیفیت بسیار نازل، موجب کاهش اهمیت و ارزش بافت قدیمی و هویت‌ساز شهر شده و جابجایی‌های جمعیتی و خروج گروه‌های با توان مالی بالا و حس تعلق خاطر به آن و جایگزینی با گروه‌های جمعیتی کم‌درآمد و فاقد حس تعلق به مکان و فضا رنج می‌برد.

با توجه به قرار گرفتن استان گلستان و به‌خصوص شهر گرگان در مسیر ارتباطی شمال و غرب کشور به

1. Salama
2. Pendelbery
3. Strykiewicz

چشم‌انداز توسعه بافت (ارتقای کیفیت محیط زندگی، بهبود وضعیت اقتصادی و اجتماعی ساکنان و حفظ و احیای منابع و نیروهای محلی با تکیه بر مشارکت مردم و نهادهای محلی) معرفی می‌گردد. مسئله بازآفرینی شهری به دلیل اهمیت و نقش مؤثر آن در احیای بافت‌های فرسوده و تاریخی از دیرباز مورد توجه محققان و پژوهشگران این حوزه بوده است.

مؤیدفر در پژوهشی با عنوان بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده برزن شش بادگیری شهر یزد در سال ۱۳۹۰ با هدف رویکرد بازآفرینی شهری و با بهره‌گیری از مدل SWOT و به صورت مطالعات میدانی، اسنادی، کتابخانه‌ای و مصاحبه تهیه شده که نتایج، بیانگر آن است که نقش عوامل بیرونی، بیشتر و شدیدتر از نقش عوامل موجود در درون محله مذکور است (مؤیدفر، ۱۳۹۰: ۲۹۷). محمد صالحی و همکاران پژوهشی با عنوان بهسازی کالبدی- محیطی بافت مرکزی شهر خرم‌آباد با رویکرد توسعه شهری پایدار در سال ۱۳۹۲ با هدف کاربردی و به روش توصیفی- پیمایشی به بررسی ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی با استفاده از روش ترکیبی AHP-SWOT انجام داده است. نتایج به دست آمده از ارزیابی‌ها نشان داد که وجود عناصر تاریخی بارزش با وزن نهایی (۰/۲۷۲) مهم‌ترین نقطه قوت، پایین بودن کیفیت ابنیه (۰/۲۰۶) مهم‌ترین نقطه ضعف، پتانسیل بالای فضاهای بایر (۰/۲۳۹) مهم‌ترین نقطه فرصت و بی‌توجهی به تغییر محله برای انطباق با نیازهای روز (۰/۲۶۶) مهم‌ترین نقطه تهدید محدوده مورد نظر به شمار می‌آید (محمد صالحی و همکاران، ۱۳۹۲: ۷۳). یزدانی و همکاران در پژوهشی با عنوان بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد گردشگری پایدار بافت فرسوده شهر خوی در سال ۱۳۹۴ با بهره‌گیری از مدل SWOT و روش مصاحبه با کارشناسان خبره به تدوین مهم‌ترین قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها در گردشگری بافت‌های فرسوده شهر خوی دست یافتند. سپس راهبردهای حاصل از فن سوات، با استفاده از مدل تحلیل شبکه‌ای اولویت بندی شد. مطابق نتایج، راهبردهای ST1، WO2 و ST2 اولویت

مشهد مقدس، همه ساله تعداد بیش از ۱۵ میلیون نفر از شهر گرگان عبور می‌کنند. در چنین شرایطی با قابلیت‌های کالبدی، اقتصادی و اجتماعی در درون بافت تاریخی شهر گرگان از جمله: وجود امازاده‌ها، وجود بیش از ۴۰۰ خانه قدیمی و تاریخی، برخورداری از صنایع دستی متنوع، وجود بازارهای قدیمی، مسجد جامع، برگزاری مراسم مذهبی در مرکز محلات در ایام خاص، سبک معماری خاص اماکن قدیمی، وجود خانه‌های اجاره‌ای قدیمی برای اسکان گردشگران در بافت و... می‌توان در جذب گردشگر اقدام کرد. با توجه به رشد سریع شهر گرگان از لحاظ مساحت و جمعیت در آینده‌ای نزدیک مناظر طبیعی این شهر با ساخت و سازهای بی‌رویه مسکونی کاهش می‌یابد. در نتیجه حجم عظیمی از گردشگر کاسته می‌شود. در صورت از بین رفتن جاذبه‌های طبیعی بهترین گزینه جایگزینی، بافت تاریخی شهر به عنوان یکی از جاذبه‌های جذب گردشگر است.

در این پژوهش، سعی بر تحقق رویکردهای بازآفرینی بافت تاریخی با دیدگاه تعاملی حفاظت از عناصر با ارزش تاریخی و توسعه آن در جهت افزایش گردشگری شهری صورت می‌پذیرد. با امعان نظر به واقعیات موجود، این پژوهش از چند زاویه ضروری و اجتناب‌ناپذیر تلقی می‌گردد که به صورت موجز و مختصر تبیین می‌گردد. بررسی‌های صورت گرفته مبین این واقعیت است که بخش اعظمی از عدم استقبال گردشگران از بافت تاریخی شهر گرگان ناشی از عدم آگاهی گردشگران از این فضاهاست؛ همچنین یکی از مهم‌ترین دلایل عدم استقبال گردشگران، تحت‌الشعاع قرار گرفتن بافت تاریخی از جاذبه‌های طبیعی و بکر و عدم زیرساخت‌های لازم گردشگری برای حضور گردشگران در بافت تاریخی شهر گرگان است؛ بنابراین، ضروری است اقدامات جدی در زمینه بهسازی و نوسازی (بازآفرینی شهری) در آن صورت گیرد.

این پژوهش با هدف بهسازی و نوسازی بافت تاریخی شهر گرگان چندین راهبرد پیشنهادی مدل سازی و سپس اولویت‌های بهینه برای رسیدن به

دارند؛ همچنین امتیازها نشان داد که در وضعیت فعلی، راهبرد رقابتی با کسب بیشترین امتیاز باید در اولویت و توجه قرار گیرد (یزدانی و همکاران، ۱۳۹۴: ۴۱).

حسن‌زاده و همکاران در پژوهشی با عنوان طبقه‌بندی راهبردهای برنامه‌ریزی بازآفرینی بر اساس سطح پایداری بافت‌های تاریخی در سال ۱۳۹۵ با هدف بررسی ۴ رویکرد اساسی شامل کالبدی، عملکردی، اقتصادی و اجتماعی در فرایند بازآفرینی شهر پرداختند. بر اساس نتایج به‌دست آمده ابتدا باید به بازآفرینی کالبدی و تنوع عملکردی به عنوان راهبرد کوتاه‌مدت و بازآفرینی اقتصادی و اجتماعی در بلندمدت برای افزایش جذابیت و سطح پایداری محله‌های تاریخی شهر پرداخت (حسن‌زاده و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۹).

علیمردانی و همکاران در پژوهشی با عنوان بازآفرینی شهری در بافت‌های تاریخی مبتنی بر توسعه گردشگری شهری در سال ۱۳۹۶ با استفاده از روش کتابخانه‌ای و اسنادی، مبانی نظری مربوط به بازآفرینی شهری و گردشگری شهری را بررسی و تاثیرات متقابل این دو بر هم را بیان کرد و در نهایت با استفاده از تحلیل مطالعات انجام‌شده، استراتژی‌های تاثیرگذار در جهت بازآفرینی بافت‌ها بر اساس گردشگری شهری بیان می‌گردد (علیمردانی و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۷۲). رمضان‌زاده و همکاران در پژوهشی با عنوان بازآفرینی شهری در بافت فرسوده ناحیه ۱ شهر سمنان در سال ۱۳۹۷ با استفاده از ترکیب تکنیک‌های (Ahp-swot) جهت ارتقاء سطح کیفی فضاهای حال و آینده انجام داده است. جهت رسیدن به جمع‌آوری اطلاعات از روش کتابخانه‌ای و مطالعات میدانی صورت گرفته است. نتایج به‌دست آمده بر اساس وزن نهایی شاخص‌ها در مطالعات انجام‌شده در گروه نقاط قوت (۰/۱۶) و فرصت (۰/۳۷) و تهدید (۰/۲۴) مشاهده می‌شود که بیشترین امتیاز مربوط به نقاط قوت است (رمضان‌زاده و همکاران، ۱۳۹۷: ۵۵).

شاکری‌قلعه‌سفیدی و همکاران، پژوهشی با عنوان تحلیلی بر بهسازی و نوسازی بافت قدیم

منطقه دو شهر نجف‌آباد اصفهان در سال ۱۳۹۷ با هدف کاربردی و به روش توصیفی - تحلیلی با بهره‌گیری از مدل SWOT صورت گرفته است. یافته‌های حاصل از پژوهش نشان داد که در مجموع نقاط قوت با ضریب نهایی، ۳/۲۰۳، نقاط ضعف با ضریب نهایی، ۳/۰۶۹، گروه فرصت‌ها با ضریب نهایی، ۳/۳۲۳ و گروه تهدیدها، با ضریب نهایی ۳/۰۷۴ به ترتیب بیشترین و کمترین وزن‌ها را دارند. با توجه به وضعیت بافت قدیم منطقه دو نجف‌آباد، پیشنهاد گردید از طرح‌های مشارکتی و توانمندسازی در جهت بهسازی و بازسازی این بافت قدیم بهره گرفته شود (شاکری قلعه‌سفیدی و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۲۸). آروین و همکاران پژوهشی با عنوان سنجش قابلیت بهره‌گیری از محرک‌های توسعه شهری در بازآفرینی بافت فرسوده محله شاهجوق سمنان در سال ۱۳۹۸ با هدف کاربردی و به روش توصیفی - تحلیلی با ۱۶ شاخص در ۳ معیار کلان، متوسط و خرد تدوین شده است. روش گردآوری داده‌ها به صورت پرسش‌نامه در ۲ مرحله است در مرحله اول ۱۰ نفر از متخصصان و مسئولان شهر سمنان با استفاده از نمونه‌گیری هدفمند انتخاب شدند و در مرحله دوم از جمعیت ۵۷۱۰ نفر جمعیت محله شاهجوق با استفاده از فرمول کوکران ۳۸۴ نفر به عنوان حجم نمونه به پرسش‌نامه‌ها پاسخ دادند. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که محرک توسعه در مقیاس کلان با امتیاز ۰/۶۵ (شاخص پارک‌ها و محوطه‌سازی) دارای بیشترین درجه اهمیت و مقیاس خرد با ۰/۴۷ دارای کمترین درجه اهمیت از نظر ساکنان است (آروین و همکاران، ۱۳۹۸: ۲۴). هونگ و همکاران پژوهشی را با عنوان توسعه گردشگری شهر کائوشین در تایوان بعد از احیای بافت شهری در سال ۲۰۱۸ با هدف توسعه گردشگری در ۴ معیار و ۱۴ شاخص استاندارد و با استفاده از تحلیل سلسله‌مراتبی (AHP) انجام دادند، نتایج پژوهش به گونه‌ای است که فعالیت‌های بازاریابی در بالاترین سطح و در سطوح پایین‌تر فعالیت‌های تفریحی، امکانات زیرساختی، حفاظت

### چارچوب مبانی نظری

در رابطه با برنامه‌ریزی، ساماندهی و احیاء بافت‌های قدیمی از دیرباز تا کنون نظریه‌های گوناگونی مطرح شده است. برخی به دخالت‌های شدید در بافت‌های قدیمی اعتقاد دارند، برخی دیگر به حفظ اصالت و هویت گذشته، گروهی به تخریب و ساختن بناها به فرم قدیم، برخی دیگر به مرمت و دخالت موضعی، گروهی دیگر به حفظ تک بناهای قدیمی و تخریب فضاهای اطراف آن اصرار می‌ورزند (شماعی و همکاران، ۱۳۸۳: ۱۸۶). از جمله این نظریه‌ها در تفکرات اندیشمندانی نظیر جان راسکین، فردریش انگلس، کامیلوزیته، لوکوربوزیه، ابنزهاوارد، لوییژ مامفورد، کوئین لینچ و برخی دیگر می‌توان دید. بازآفرینی شهری رویکرد نوظهوری است که حدود چهار دهه طول کشید تا به‌عنوان یکی از راهبردهای مهم کشورهای توسعه یافته به مداخله در مراکز ارزشمند قدیمی و تاریخی با هدف بازآفرینی بپردازد. این چهار دهه از منشور آتن (۱۹۳۳) تا منشور آمستردام (۱۹۷۵) را شامل می‌شد. به نظر می‌رسد طرح پیشنهادی تامسون در سال ۱۸۶۸ برای اسکان ده هزار نفر در مرکز شهر گلاسکو یکی از نخستین بیانیه‌های بازآفرینی شهری محسوب می‌شود (زنوزی، ۱۳۸۰: ۱۷).

بررسی سیر تحول سیاست‌های بازآفرینی شهری به‌ویژه از قرن نوزدهم تا به امروز، نشانگر این است که در هر دوره‌ای بر اساس شرایط زمانه، رویکرد و نوع نگاه خاصی در امر مداخله در بافت‌های قدیمی و تاریخی غلبه داشته است. متصدیان نیز در هر مقطع زمانی با وقوف بر نقاط ضعف هر رویکرد، سعی در اصلاح آن داشته و بدون رد کامل رویکرد قبلی در جهت تکمیل آن تلاش کرده‌اند. به این ترتیب، رویکردهای مرمت و بهسازی شهری در سیر تحول و تکامل خود از بازسازی، باززنده سازی، نوسازی و توسعه مجدد به بازآفرینی و نوزایی شهری تکامل

محیط‌زیستی، ویژگی‌های محلی اثرگذار بوده است (اونگ<sup>۱</sup> و همکاران، ۲۰۱۸: ۲۳۶). لی در پژوهشی با عنوان تجزیه و تحلیل ارزیابی ساکنان در منابع گردشگری شهری با تمرکز بر بازسازی بافت قدیمی شهری گوانجو چین در سال ۲۰۱۹ با هدف تأثیر ارزیابی ساکنان در منابع گردشگری شهری از بُعد رفتاری آنها پرداخته است. در این پژوهش ۲۷۸ پرسش‌نامه مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. نتایج نشان داد شش فاکتور محل اقامت، خرید، غذا، تاریخ، فرهنگ و هنر بیشترین تأثیر را در گردشگری دارند. ارائه این عوامل در بافت قدیمی شهر گوانجو می‌تواند در احیای بافت قدیم شهر مؤثر واقع شوند (لی<sup>۲</sup>، ۲۰۱۹: ۱۳۷).

در اکثر پژوهش‌های صورت‌گرفته در زمینه بازآفرینی بافت فرسوده و تاریخی شهرها از روش‌های SWOT و یا با تلفیق مدل‌های AHP، qspm و نرم‌افزارهای GIS، Expert choice، Excel به‌صورت توصیفی - تحلیلی استفاده شده است. اما در این پژوهش از روش دلفی و با استفاده از اسناد بالادستی، نظر کارشناسان خبره و اهل فن با تکنیک SWOT و مدل تحلیل شبکه‌ای (ANP) با نرم‌افزار superdecision استفاده شده است. مزیت استفاده از مدل ANP در این پژوهش نسبت به مدل AHP این است که در مدل AHP وابستگی متقابل بین عناصر تصمیم یعنی معیارها، زیر معیارها و گزینه‌ها را در برنمی‌گیرد و ارتباط بین عناصر تصمیم را سلسله‌مراتبی و یک‌طرفه فرض می‌کند در حالی در مدل ANP ارتباط پیچیده بین و میان عناصر تقسیم را از طریق جایگزینی ساختار سلسله‌مراتبی با ساختار شبکه‌ای در نظر می‌گیرد. این مدل علاوه بر سادگی، انعطاف‌پذیری، به‌کارگیری معیارهای کمی و کیفی به طور همزمان قابلیت سازگاری در قضاوت‌ها و امکان رتبه‌بندی نهایی گزینه‌ها را دارد.

تزیینی شهری را عنوان کرد (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۲۴).

**بازآفرینی شهری:** واژه بازآفرینی از ریشه فعل به معنای احیا کردن، جان دوباره بخشیدن، احیا شدن، از نو رشد کردن، نشاط بخشیدن، است. معنای دیگر بازآفرینی باز تولید یا ترمیم بخشی از یک تمامیت زنده‌ای که در معرض نابودی قرار گرفته است (حاجی‌پور، ۱۳۸۶: ۶۷)، به عبارت دیگر، بازآفرینی، دیدگاهی جامع و یکپارچه است که به تحلیل مشکلات بافت شهری می‌انجامد و از طریق پیشرفت وضعیت اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیط زیستی سبب احیای همه‌جانبه بافت می‌شود (روبرت<sup>۱</sup> و همکاران، ۲۰۰۰: ۸۸).

پیتر رابرتز یکی از اصلی‌ترین نظریه‌پردازان شهری، بازآفرینی را چنین تعریف می‌کند: بازآفرینی چشم‌انداز و اقدامات یکپارچه و جامع که به حل مشکلات شهری می‌پردازد (لاولیز<sup>۲</sup>، ۲۰۱۰: ۲۴). در واقع بازآفرینی شهری به دنبال بهبود وضعیت به شرایط پایا در محیط اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و کالبدی که دچار تغییر شده‌اند می‌پردازد (تورس<sup>۳</sup>، ۲۰۱۹: ۲۵). در مجموع مفاهیم حوزه بازآفرینی شهری را می‌توان اقداماتی در راستای بهبود وضعیت محیط شهری و ارتقای کیفیت زندگی ساکنان بافت دانست (ویگینگتون<sup>۴</sup>، ۲۰۱۶: ۹۰۴).

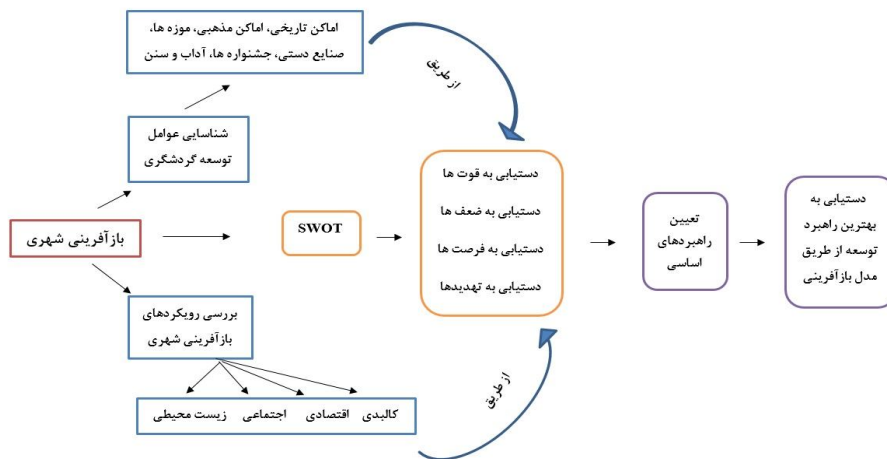
**رویکردهای بازآفرینی شهری:** رویکرد بازآفرینی شهری با اتکاء به اصول توسعه پایدار با در نظر گرفتن تجربیات گذشته و اعتقاد راسخ به عدم پاسخگویی رویکردهای قبلی از یکسو و با نگاه به چالش‌های آینده از سوی دیگر چارچوب نظری و عملی باهدف رفع ناکارآمدی‌های شهری در بافت‌های فرسوده به منظور برون رفت کامل آنها از انواع ناکارآمدی‌ها ارائه شده است. مفاهیم پایداری و تاب‌آوری محلات که برگرفته از ادبیات جهانی است و نگاه جامع و کامل آن که در ارتباط مستقیم با مفاهیم توسعه پایدار است نقطه

یافته و در این مسیر، گذاری را از حوزه توجه صرف به کالبد و عرصه، تأکید بر ملاحظات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی تجربه کرده‌اند (پورااحمدو همکاران، ۱۳۸۹: ۷۵)؛ بنابراین حاصل تکامل نگرش‌های فوق، ظهور نگرش بازآفرینی شهری در دهه ۱۹۹۰ بود. نوعی رویکرد مداخله‌ای که با نگاه به گذشته و بدون پاکسازی هویت‌های تاریخی دوره‌های مختلف، به خلق هویتی جدید متناسب با شرایط زندگی مردمان عصر حاضر می‌اندیشد (حاجی‌پور، ۱۳۸۶: ۱۸). در این میان کوین لینچ و جین جیکوبز از جمله اندیشمندان قرن بیستم هستند که در زمینه بهسازی و نوسازی شهری در قرن بیستم براساس شهرسازی انسان‌گرا اظهار نظر کرده‌اند، به اعتقاد آنان باید در جریان بهسازی و نوسازی شهری، برنامه‌ریزی با مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان و هماهنگی مسئولان و مردم شهر صورت گیرد (شماعی و همکاران، ۱۳۸۵: ۱۳۴)؛ همچنین جیکوبز (۱۹۶۱) با بیان اصطلاح بافت‌های مسئله دار مزمن به اصل روابط همسایگی و موضوع خود ترمیمی و مشارکت مردم در امر بهسازی و بازآفرینی تأکید داشت (پاکزاد، ۱۳۸۶: ۱۲۸). کریستوفر الکساندر (۱۹۳۶) نیز در رابطه با بافت‌های فرسوده شهر و محوطه‌های تاریخی، بر ایجاد نظم ارگانیک، اندام‌واره، استفاده گسترده از مشارکت مردم تأکید می‌کرد و معتقد به اصولی همچون تعادل پایدار و هماهنگی با سازمان اقتصادی، اجتماعی و محیطی بود (پورجعفر، ۱۳۸۸: ۱۵). دکریر (۱۹۲۲) پیوستگی کامل میان فضاهای جدید و قدیم را ضروری دانسته و معتقد است که کارکردهای شهری را نباید از هم جدا کرد. لئوناردو بنه ولو (۱۹۳۳) بر هم‌جواری محوطه تاریخی و بافت‌های پیرامونی، با حفظ تفاوت در کالبد و عملکرد تأکید می‌ورزد، همچنین به اهمیت بهبود شرایط زیست ساکنان بافت‌های شهری مجاور آثار تاریخی می‌پردازد (پورجعفر و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۲). کامیلوزیته (۱۹۰۳) خواستار ساماندهی فضاهای شهری بود و درصدد زنده کردن بافت‌های کهن شهری برآمد و راه حل‌های

1. Robert
2. Lawless
3. Torres
4. Wigginton

راهبردی، رویکردی نوین از برنامه‌ریزی است که شیوه‌نظافتهای برای اخذ تصمیم‌ها و اجرای فعالیت‌ها در خصوص شکل‌دهی و رهنمود هر سیستم، کارکرد و شناخت علل آن است (زنگی‌آبادی و همکاران، ۱۳۹۱: ۵۳). در حوزه بافت‌های تاریخی نیز رویکرد راهبردی با بررسی چگونگی افزایش عملکردهای بافت و استفاده از قابلیت‌ها و فرصت‌های آن به هدف گذاری و اتخاذ تصمیم اشاره دارد. با توجه به فرایند بازآفرینی، این نکته شایان ذکر است که اقدامات صورت گرفته برای بهسازی بافت قدیمی شهرها، خود ممکن است به زوال و از بین رفتن بافت‌های تاریخی منجر شود.

عطف رویکرد بازآفرینی است. در این راستا پیوند میان بازآفرینی با مفهوم توسعه پایدار مستلزم برقراری موازنه منطقی میان عوامل محیطی - اجتماعی بر پایه تاب‌آوری، عوامل محیطی - اقتصادی بر دوام‌پذیری و عوامل اجتماعی - اقتصادی بر پایه عدالت‌محوری و منصفانه بودن است (شعاعی و همکاران، ۱۳۸۵: ۱۲۴). از جمله یکی از رویکردهای مهم بازآفرینی بافت‌های تاریخی، دیدگاه راهبردی و یکپارچه است. دیدگاه راهبردی، فرایندی با چرخه ای مداوم است که با مسائل، نیازها و اولویت‌های طراحی به تعیین اهداف و انتخاب عرصه‌های تصمیم‌گیری می‌پردازد. برنامه‌ریزی



شکل ۱: چارچوب تحلیلی مدل مفهومی پژوهش (ماخذ: نگارندگان، ۱۳۹۹)

بازآفرینی اقدام نماید (تایسدیل<sup>۲</sup> و همکاران، ۱۹۹۶: ۲۴۳). در عین حال فرصت‌های موجود در بافت تاریخی با مفهوم پویایی توسعه «و توسعه پایدار» معنا می‌یابد که اغلب رابطه دو طرفه‌ای میان نوع بازآفرینی بافت تاریخی برای جلوگیری از زوال و استفاده از قابلیت‌ها و پویایی توسعه آن مکان از سویی دیگر وجود دارد. این مفهوم با وجود ظرفیت‌ها و شرایط متفاوت برای رشد و توسعه در ابعاد اقتصادی و اجتماعی سروکار دارد (حسن‌زاده و همکاران، ۱۳۹۵: ۲۲).

براساس نتایج تحلیل‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و ارزش‌ها، می‌توان نوع و سطح بازآفرینی برای

در بسیاری از موارد بافت تاریخی، ظاهری مناسب دارد، اما عدم تطابق میان خدمات قابل ارائه در محدوده با نیازهای دوران معاصر باعث انزوای عقب ماندگی و افول کیفیت زندگی می‌گردد (لیچفیلد<sup>۱</sup>، ۲۰۰۰: ۱۵۷).

فرایند نوین برگرفته از رویکرد برنامه‌ریزی راهبردی و روش‌های مداخله در بافت، یکی دیگر از نوع رویکردهای مواجهه با بافت‌های تاریخی را روشن می‌سازد که شامل سه مرحله اصلی شناخت و تحلیل مسائل و فرصت‌ها، تحلیل فرایند زوال بافت تاریخی و ارائه راهبردهای برنامه‌ریزی بازآفرینی است. این فرایند تلاش دارد که بر مبنای شناخت وضع موجود به تحلیل بافت و از آن دریچه به ارائه راهبردهای برنامه‌ریزی

2. Tiesdell

1. Lichfield

۱۵ نفر از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، ۱۲ نفر از شهرداری مرکز و ۸ نفر از معاونت بازآفرینی راه و شهرسازی انتخاب شده‌اند. روش کار بدین صورت بود که بر اساس مطالعات میدانی و اسناد بالادستی نقاط قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها استخراج و توسط خبرگان نهایی شدند. سپس با تنظیم عوامل راهبردی داخلی و خارجی که مبنای پایه در تدوین راهبردها هستند، ماتریس راهبردی SWOT استخراج شد. در واقع بر حسب وضعیت سیستم، چهار دسته راهبرد که از نظر درجه کنشگری متفاوت بودند، مورد شناسایی قرار گرفت. شکل ۲ چهار دسته راهبرد نمایانگر استراتژی متفاوتی هستند که در تحلیل‌های راهبردی از آنها استفاده می‌شود.

گردشگری شهری را شناسایی و متناسب با آن رویکردهای راهبردی برای بازآفرینی بافت اتخاذ نمود. در این خصوص با توجه به مبانی نظری و مطالعات صورت گرفته مدل مفهومی پژوهش به صورت شکل ۱ ارائه می‌شود.

### روش تحقیق

از آنجا که این پژوهش به ارائه الگوی بازآفرینی بافت تاریخی شهر رویکرد توسعه گردشگری می‌پردازد با استفاده از روش‌های کمی و از طریق بررسی‌های اسنادی و همچنین مطالعات میدانی و با ابزار مشاهدات عینی و پرسش‌نامه به روش دلفی تنظیم شد. جامعه آماری این پژوهش، ۵۰ نفر از کارشناسان خبره و اهل فن با استفاده از روش نمونه‌گیری غیرتصادفی هدفمند که ۱۵ نفر از اساتید دانشگاهی،



شکل ۲- راهبردهای چهارگانه ماتریس SWOT و نحوه تعیین آن

(الماسی و همکاران، ۱۳۹۰: ۸۲)

معیارهای ملموس و غیرملموس را به حساب آورد که تأثیر معناداری در اتخاذ بهترین تصمیم دارد. در مدل ANP، به ریسک‌ها و فرصت‌های اندازه‌های احتمالی توجه صورت می‌گیرد. در نهایت، اولویت‌های لازم به منظور تصمیم‌گیری فراهم می‌شود (گیون<sup>۴</sup>، ۲۰۰۸: ۸۶). مؤلفه‌های ساختار سلسله مراتبی، از قوانین متفاوتی تشکیل شده‌اند، اما به طور معمول، مؤلفه‌های سطح پایین بر مؤلفه‌های سطح بالا اثر می‌گذارند. در این شرایط، سیستم دارای ساختاری شبکه‌ای می‌شود که مدل ANP از آن نشأت گرفته است (بزدانی و همکاران، ۱۳۹۶: ۴۱). به گونه‌ای که رویکرد بازخوردی ANP، شبکه‌ها را جایگزین سلسله‌مراتب می‌کند؛ که

در سال‌های اخیر، روش ANP<sup>۱</sup> به‌عنوان روشی مبسوط در تصمیم‌گیری‌های چندمنظوره و برای حل مسائل پیچیده تصمیم‌گیری مطرح شده است. ساعتی (۱۹۹۶) این روش را معرفی کرد که در ادامه نظریه<sup>۲</sup> AHP بود؛ با این تفاوت که این روش، فرض نبود رابطه<sup>۳</sup> میان سطوح مختلف تصمیم‌گیری را ندارد (دیکمن<sup>۳</sup> و همکاران، ۲۰۰۷: ۴۰)، فرایند تحلیل شبکه، بیشتر چارچوبی اجرایی برای تحلیل عمومی، حکومتی و همکاری در تصمیم‌گیری ارائه می‌کند و به تصمیم‌گیرنده اجازه می‌دهد که همه عوامل و

1. Analytical Network Process
2. Analytical Hierarchy Process
3. Dikmen

4. Gunn

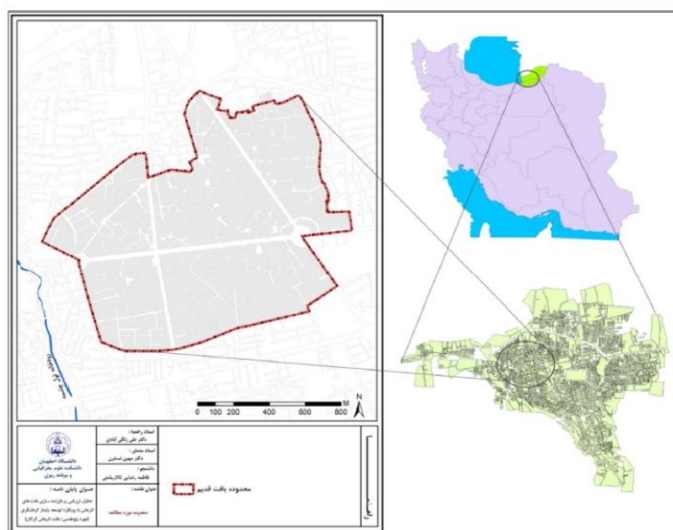


فرعی تری همچون پاسرو، بازار نعلبندان، میخچه‌گران، باغشاه، و شیرکش می‌باشد. میخچه‌گران در اثر خیابان‌کشی‌های دوره رضاشاه به وسیله خیابان شهداء از پیکره محله قدیمی نعلبندان جدا شده است. دو محله باغشاه و شیرکش به لحاظ قدمت به اواخر دوره قاجار می‌رسند و پس از احداث خیابان امام‌خمینی، از بازار و هسته اولیه شهر دور شده و به دلیل اسکان اقشار مختلف، کمابیش هویت مستقلی کسب کرده‌اند. محله اصلی سبزه‌مشهد: این محله به دلیل وجود مظهر قنات در محدوده آن (محله سرچشمه)، تأمین آب ساکنان اولیه را به عهده داشته است و به روایتی نطفه اصلی گرگان است. محله‌های فرعی همچون سرچشمه، سبزه‌مشهد، چهارشنبه‌ای و دباغان در این محله می‌باشند. محله اصلی میدان: بازار اصلی شهر قدیم که به بازار کهنه شهر معروف بوده و بازار میدان، که شامل قیصریه و یا راسته‌های مختلف سرباز و سرپوشیده می‌باشد، در اینجا قرار داشته‌اند که بر اثر احداث خیابان شهید رجایی از بین رفته است؛ همچنین محلات دوشنبه‌ای، میرکریم، شازده قاسم و درب‌نو از محلات این محله محسوب می‌شوند (بادلی و همکاران، ۱۳۹۵: ۲۷۲). در مجموع بافت تاریخی گرگان از سمت شمال به خیابان رسالت، از سمت جنوب به خیابان ملل، از سمت شرق به خیابان گرگان جدید و از سمت غرب به خیابان ایران‌مهر و میدان مازندران محدود می‌شود.

علاوه بر اهمیت معیارها، اهمیت جایگزین‌ها را مشخص می‌کند، اهمیت جایگزین‌ها نیز ممکن است بر اهمیت معیارها تأثیرگذار باشد (رهنمایی و همکاران، ۱۳۹۰: ۴۶). در ادامه با استفاده از نظرات کارشناسان خبره و اهل فن راهبردهای حاصل از SWOT در قالب پرسش‌نامه مقایسات زوجی تهیه و با مدل ANP در نرم‌افزار Super Decision، راهبردها ارزیابی و اولویت‌بندی شدند.

### محدوده و قلمرو پژوهش

شهر گرگان در عرض جغرافیایی  $36^{\circ}, 49'$  و طول  $28^{\circ}, 54'$  شرقی و با ارتفاع ۱۵۵ متر از آب‌های آزاد و در جنوب شرقی دریای خزر به عنوان مرکز استان گلستان در سال ۱۳۹۵ با جمعیتی معادل ۳۵۰۶۷۶ نفر در محدوده‌ای به مساحت ۳۷۰۰ هکتار است، همچنین بافت تاریخی این شهر با مساحتی ۱۵۷ هکتار و جمعیتی حدود ۱۸۰۰۰ نفر به عنوان یکی از قدیمی‌ترین بافت‌های تاریخی کشور محسوب می‌شود (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). این بافت در سال ۱۳۱۰ به شماره ۴۱ در فهرست آثار ملی به ثبت رسیده که حاصل تجمع اولیه سه محله اصلی شهر به نام‌های نعلبندان، سبزه‌مشهد و میدان بوده که عناصر اصلی شهر را در خود جای داده‌اند و به محلات فرعی‌تر تقسیم می‌شده است. محله نعلبندان: مسجد جامع و بازار اصلی کانونی شهر تحت عنوان بازار نعلبندان در این محله قرار دارند. این محله، شامل محله‌های



شکل ۳: موقعیت جغرافیایی بافت تاریخی شهر گرگان (زنگی آبادی و همکاران: ۱۳۹۷)

### بحث اصلی یافته‌های پژوهش

در این مرحله، مهم‌ترین قوت‌ها، ضعف‌ها، تهدیدها و فرصت‌های بافت مرکزی شهر از اسناد بالادستی، مطالعات میدانی و با جمع‌بندی نظر کارشناسان اهل

فن و خبره مشخص شدند. که در نهایت ۱۱ نقطه قوت، ۱۲ نقطه ضعف، ۱۰ نقطه فرصت و ۱۱ نقطه تهدید مشخص شدند.

#### جدول ۱: عوامل داخلی SWOT مؤثر بر بازآفرینی بافت تاریخی شهر گرگان

عوامل داخلی نقاط قوت - ضعف (Strengths - Weaknesses)
<p><b>نقاط قوت (Strengths)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>۱. اعطاء تسهیلات ویژه به طرح‌های خرد گردشگری در بافت تاریخی</li> <li>۲. وجود مساجد و تکایای متعدد برای برپایی مراسمات مذهبی</li> <li>۳. ورود مؤسسات خصوصی در عرصه فعالیت‌های فرهنگی</li> <li>۴. وجود سرمایه انسانی و نیروی تحصیلکرده</li> <li>۵. وجود تسهیلات کم‌بهره برای بهسازی و نوسازی فضای کالبدی</li> <li>۶. وجود عناصر متعدد و بارز برای جذب گردشگر</li> <li>۷. قیمت پایین زمین و مستغلات برای توسعه عناصر گردشگری</li> <li>۸. وجود بناهایی که کاربری اقامتی برای توریسم دارند</li> <li>۹. برگزاری مراسم آیینی در مساجد به عنوان فعالیت‌های هویت بخش در مناسبت‌های مختلف</li> <li>۱۰. وضعیت مناسب بافت از لحاظ تأسیسات آب، برق، گاز و مخابراتی</li> <li>۱۱. وجود مراکز تاریخی، فرهنگی و نقش مذهبی در منطقه</li> </ol>
<p><b>نقاط ضعف (Weaknesses)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>۱. کیفیت پایین خدمات بهداشتی و مبلمان شهری</li> <li>۲. میزان بالای بیکاری</li> <li>۳. درآمد پایین ساکنان</li> <li>۴. کاربرد مصالح کم دوام و سست در ابنیه بافت</li> <li>۵. نبود تأسیسات زیربنایی مناسب و کارآمد</li> <li>۶. سکونت افراد غیربومی با فرهنگ‌های متفاوت</li> <li>۷. آسفالت نامناسب معابر و ایجاد مشکلاتی در دفع آبهای سطحی</li> <li>۸. سد معبر نمودن پیاده‌روها در معابر اصلی و عدم رعایت مسائل زیست محیطی</li> <li>۹. سیمای نامناسب بناهای مخروبه و زمین‌های بایر در ترکیب کلی بافت</li> <li>۱۰. نفوذپذیری نامطلوب در بافت</li> <li>۱۱. کمبود امکانات تفریحی و فرهنگی برای گذران اوقات فراغت و سرگردانی جوانان و سالمندان .</li> <li>۱۲. کمبود کاربری‌های اقامتی گردشگری برای استفاده گردشگران</li> </ol>

#### جدول ۲: عوامل خارجی SWOT مؤثر بر بازآفرینی بافت تاریخی شهر گرگان

عوامل خارجی نقاط فرصت - تهدید (Opportunities - Threats)
<p><b>نقاط فرصت (Opportunities)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>۱. استفاده از بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری</li> <li>۲. قابلیت سرمایه‌گذاری کوچک و متوسط در زمینه گردشگری</li> <li>۳. اختلاط ارزش‌های کهن تاریخی در مواجهه با ارزش‌های نسل امروز</li> <li>۴. امکان احیای هویت تاریخی از طریق نوسازی و بهسازی با حفظ الگوی عمومی بافت .</li> <li>۵. در اولویت قراردادن بافت در برنامه‌های گسترش و شبکه‌های زیرساختی</li> <li>۶. تنوع اقوام و مذاهب نظیر ترکمن‌ها در استان گلستان جهت استقرار آنها در بافت</li> <li>۷. برگزاری جشنواره‌های مجازی بافت‌های تاریخی</li> <li>۸. استفاده از عناصر محیطی و اکولوژیکی منطقه مانند ناهارخوران و هزارپیچ</li> <li>۹. وجود بافت فرسوده و فرصت استفاده از اراضی بایر و قابل بازیافت در بافت تاریخی</li> <li>۱۰. وضعیت اقتصادی نامناسب قشر کم‌درآمد</li> </ol>

## نقاط تهدید (Threats)

۱. عدم استفاده از نظرات شهروندان در بازآفرینی بافت
۲. دامن زدن به اختلافات قومی و قبیله‌ای
۳. بازدهی پایین اقتصادی، نوسازی و بهسازی برخی از بناها و ساختمان‌ها در داخل بافت تاریخی
۴. کاهش مقبولیت اجتماعی زندگی در بافت
۵. عدم سرمایه‌گذاری خصوصی و دولتی
۶. همپوشانی بافت تاریخی با فرسوده
۷. مهاجرت ساکنان اصیل و قدیمی از بافت و از بین رفتن ارزش‌ها، هویت و حس تعلق خاطر افراد
۸. وجود فضاهای بلااستفاده و مخروبه و تبدیل آنها به مکان‌های تجمع بزهکاران و بروز آسیب‌های اجتماعی
۹. امکان تغییر روابط اجتماعی نسل جدید بافت به دلیل همجواری با بافت جدید و سبک زندگی مدرن.
۱۰. رهاسازی ابنیه با ارزش تاریخی می‌تواند باعث تخریب گردد
۱۱. امکان ترافیک بیشتر و به دنبال آن افزایش آلودگی زیست‌محیطی

در جدول ۲ با استفاده از تحلیل تطبیقی و ماتریس‌های ارزیابی عوامل داخلی (قوت‌ها و ضعف‌ها)، خارجی (فرصت‌ها و تهدیدها) و نظر کارشناسان خبره راهبردهای ممکن در برنامه‌ریزی برای بازآفرینی بافت تاریخی شهر گرگان از عوامل SWOT استخراج شدند.

## جدول ۳: راهبردهای توسعه بافت تاریخی بر اساس عوامل درونی و بیرونی SWOT

راهبردهای تهاجمی نقاط قوت - فرصت (SO<sup>۱</sup>)

- SO1: تلاش در جهت حفظ آثار تاریخی، فرهنگی و مذهبی منطقه
- SO2: استفاده از اراضی بایر و قابل بازیافت به علت قیمت پایین در جهت توسعه گردشگری
- SO3: شناسایی، حفظ، تقویت و بهره‌گیری از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی و محیطی اماکن و محدوده‌های تاریخی - فرهنگی در جهت احیاء، بهسازی و نوسازی

راهبردهای محافظه کارانه نقاط ضعف - فرصت (WO<sup>۲</sup>)

- WO1: بازنگری در نوع توزیع تسهیلات و خدمات در محدوده بافت
- WO2: قابلیت سرمایه‌گذاری کوچک و متوسط در جهت ارتقاء کاربری‌های اقامتی و گردشگری
- WO3: برنامه‌ریزی برای رفع مشکل نفوذناپذیری از طریق ساماندهی شبکه معابر

راهبردهای رقابتی نقاط قوت - تهدید (ST<sup>۳</sup>)

- ST1: فراهم‌ساختن زمینه لازم به منظور اعطای تسهیلات بانکی ارزان قیمت
- ST2: بهره‌گیری از بخش خصوصی در برنامه‌های احیاء، نوسازی و بهسازی بافت
- ST3: تغییر کاربری فضاهای بلااستفاده و مخروبه به فضاهای جاذب جمعیت

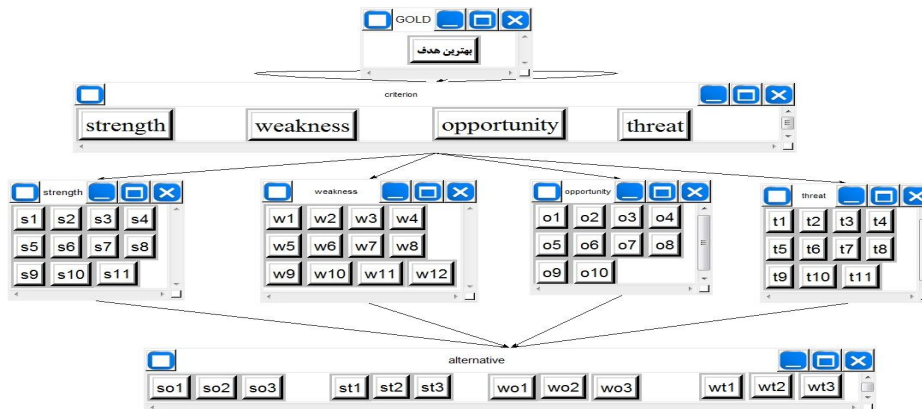
راهبردهای تدافعی نقاط ضعف و تهدید (WT<sup>۴</sup>)

- WT1: درآمیختن طراحی شهری با تجدید حیات شهری در عرصه‌های تاریخی و فرهنگی با رویکرد حفظ هویت کالبدی
- WT2: ساماندهی شبکه حمل‌ونقل در بافت تاریخی با تأکید بر شبکه حمل‌ونقل عمومی
- WT3: حمایت از تجمیع سرمایه‌های خرد ساکنان به منظور ایجاد اشتغال و بهسازی و نوسازی محلات

1. Strengths opportunity
2. Weaknesses Opportunities
3. Strengths Threats
4. Weaknesses Threats

می‌شود. بدین منظور ابتدا با استفاده از نظر کارشناسان خبره و اهل فن، اهمیت هر یک از این عوامل و زیر عوامل مستخرج و بعد از آن وارد نرم‌افزار Super Desision گردید و در نهایت امتیاز نهایی هر یک از راهبردهای موردنظر مشخص شد. شکل ۳ چگونگی ارتباط بین عوامل و زیر عوامل SWOT را با راهبردها نشان می‌دهد.

بعد از مشخص شدن زیر عوامل SWOT و راهبردهای توسعه برای تحقق بازآفرینی بافت تاریخی شهر گرگان با بهره‌گیری از مدل ترکیبی ANP-SWOT اقدام به اولویت‌بندی راهبردهای مورد نظر خواهیم کرد. پس از تکمیل ماتریس SWOT به جابجایی عناصر SWOT در فرآیند تحلیل شبکه‌ای پرداخته و مسئله به صورت مدل ANP سازمان‌دهی



شکل ۴: ساختار مدل ANP جهت انتخاب بهترین راهبرد بازآفرینی بافت تاریخی گرگان

زوجی جهت سنجش اهمیت نسبی عوامل SWOT (نقاط قوت، ضعف، فرصت، تهدید) طراحی و بین خبرگان توزیع و جمع‌آوری گردید. براساس نتایج حاصل از پرسش‌نامه‌ها، درجه اهمیت و تأثیرشان برای رسیدن به هدف وزن‌بندی شدند. در نهایت با فرض عدم وابستگی بین معیارها و نرخ سازگاری کمتر از ۰/۱ وزن نرمال معیارها محاسبه شد که نقاط قوت با وزن ۰/۵۰۴۷۶ بالاترین تأثیرپذیری در بازآفرینی بافت تاریخی شهر را خواهد داشت.

در شکل ۴ مدل از چهار سطح تشکیل شده است. سطح اول هدف، انتخاب بهترین راهبرد و سطح دوم در ارتباط با معیارها همان نقاط قوت، ضعف و فرصت‌ها و تهدیدها هستند، زیر معیارها در سطح سوم مدل قرار می‌گیرند. سطح آخر نیز بیانگر راهبردهای مورد نظر این پژوهش است.

**ماتریس مقایسه زوجی عوامل SWOT با فرض عدم وابستگی بین آن‌ها:** در این مرحله پرسش‌نامه

جدول ۴: مقایسه زوجی عوامل SWOT با فرض عدم وابستگی بین آن‌ها

عوامل SWOT	نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت‌ها	تهدیدها	وزن نرمال
نقاط قوت	۱	۰,۲۵	۰,۳۳	۰,۳۳	۰,۵۰۴۷۶
نقاط ضعف	۴	۱	۳	۰,۵۰	۰,۱۳۴۸۹
فرصت‌ها	۳	۰,۳۳	۱	۰,۵۰	۰,۲۴۸۲۷
تهدیدها	۳	۲	۲	۱	۰,۱۱۲۰۸

نرخ سازگاری=۰,۰۷۸۸۹

سنجش اهمیت نسبی زیر معیارها طراحی و بین خبرگان امر بازآفرینی شهر توزیع و جمع‌آوری گردید.

**ماتریس‌های مقایسات زوجی برای تعیین اولویت زیر معیارهای SWOT:** پرسش‌نامه زوجی جهت

نرم افزار Super Decision استفاده شد. با توجه به نتایج تحلیل‌های صورت گرفته روی پرسش‌نامه جمع‌آوری شده اهمیت هر یک از زیرمعیارهای SWOT با مدل ANP در شکل‌های ۵ تا ۸ ارائه شده است.

این پرسش‌نامه به‌گونه‌ای طراحی شد که امکان مقایسه دوجه‌دو زیر معیارهای SWOT فراهم شده و درنهایت با استفاده از آن میزان وابستگی بین زیرگروه‌های SWOT را اندازه‌گیری نمود. پس از جمع‌آوری پرسش‌نامه و استخراج ماتریس‌ها، لازم بود تا نرخ ناسازگاری آن‌ها محاسبه گردد بدین منظور از

Inconsistency: 0.09398		
w1		0.095
w2		0.051
w3		0.069
w4		0.067
w5		0.129
w6		0.047
w7		0.112
w8		0.085
w9		0.073
w10		0.113
w11		0.080
w12		0.073

شکل ۶: نمودار رتبه بندی نقاط ضعف در مدل ANP

Inconsistency: 0.09628		
t1		0.049
t2		0.065
t3		0.110
t4		0.076
t5		0.116
t6		0.108
t7		0.064
t8		0.067
t9		0.111
t10		0.092
t11		0.135

شکل ۸: نمودار رتبه بندی نقاط تهدید در مدل ANP

Inconsistency: 0.09592		
s1		0.087
s2		0.032
s3		0.105
s4		0.056
s5		0.064
s6		0.111
s7		0.170
s8		0.114
s9		0.088
s10		0.027
s11		0.141

شکل ۵: نمودار رتبه بندی نقاط قوت در مدل ANP

Inconsistency: 0.09564		
o1		0.102
o2		0.165
o3		0.061
o4		0.081
o5		0.125
o6		0.034
o7		0.021
o8		0.094
o9		0.234
o10		0.077

شکل ۷: نمودار رتبه بندی نقاط فرصت در مدل ANP

متوسط در زمینه گردشگری (O2 با ۰,۱۶۵)، در اولویت قرار دادن بافت در برنامه‌های گسترش و شبکه‌های زیرساختی (O5 با ۰,۱۲۵) و نرخ سازگاری با ۰,۰۹۵ بوده است و در شکل ۸ وزن عوامل بیرونی نقاط تهدید، بیشترین امتیاز به ترتیب به زیر معیار امکان ترافیک بیشتر و به دنبال آن افزایش آلودگی زیست‌محیطی (T11 با ۰,۱۳۵)، عدم سرمایه‌گذاری خصوصی و دولتی (T5 با ۰,۱۱۶)، امکان تغییر ارزش‌ها و روابط اجتماعی نسل جدید بافت به دلیل همجواری با بافت جدید و سبک زندگی مدرن (T9 با ۰,۱۱۱) با نرخ سازگاری برابر با ۰,۰۹۶ است.

**ماتریس مقایسات زوجی راهبردها بر مبنای زیر عوامل SWOT:** آخرین مرحله این فرآیند محاسبه وزن راهبردهای جایگزین برای انتخاب بهترین راهبرد است. در این مرحله درجه اهمیت راهبردها با توجه به هر کدام از زیر عوامل SWOT محاسبه شده است که به دلیل تعداد زیاد، از ذکر آن‌ها صرف‌نظر شد.

در شکل ۵ وزن عوامل درونی نقاط قوت، با شرط عدم وابستگی بیشترین امتیاز به ترتیب به زیر معیار قیمت پایین زمین و مستغلات برای توسعه عناصر گردشگری (S7 با ۰,۱۷۰)، وجود مراکز تاریخی، فرهنگی و نقش مذهبی در منطقه (S11 با ۰,۱۴۱)، وجود بناهایی که کاربری اقامتی برای توریسم دارند (S8 با ۰,۱۱۴) و با نرخ سازگاری در بین زیر معیارهای نقاط قوت برابر با ۰,۰۹۵ بوده است. در شکل ۶ وزن عوامل درونی نقاط ضعف، بیشترین امتیاز به ترتیب به زیرمعیار نبود تأسیسات زیربنایی مناسب و کارآمد (w5 با ۰,۱۲۹)، نفوذپذیری نامطلوب در بافت (W10 با ۰,۱۱۳)، آسفالت نامناسب معابر و ایجاد مشکلاتی در دفع آب‌های سطحی (W7 با ۰,۱۱۲) و با نرخ سازگاری ۰,۰۹۳ است. در شکل ۷ وزن عوامل بیرونی نقاط فرصت، بیشترین امتیاز به ترتیب به زیر معیار وجود بافت فرسوده و فرصت استفاده از اراضی بایر و قابل بازیافت در بافت تاریخی (O9 با ۰,۲۳۴)، قابلیت سرمایه‌گذاری کوچک و

**Inconsistency: 0.09964**

so1		0.052
so2		0.105
so3		0.143
st1		0.091
st2		0.070
st3		0.068
wo1		0.100
wo2		0.086
wo3		0.044
wt1		0.035
wt2		0.132
wt3		0.068

شکل ۹: وزن نهایی راهبردهای مستخرج شده از عوامل SWOT

راهبردهای wt1 با وزن ۰,۰۳۵ و wo3 با وزن ۰,۰۴۴ کمترین تأثیرپذیری را در بافت دارند. تشکیل سوپر ماتریس: پس از تعیین اولویت معیارها و زیرمعیارهای پژوهش، نوبت به محاسبه اولویت گزینه‌های پژوهش نسبت به هدف می‌رسد. با استفاده از سوپر ماتریس حدی، اولویت این راهبردها مشخص گردید.

در شکل ۹ ماتریس مقایسات زوجی راهبردها تشکیل و با استفاده از نظر خبرگان و از طریق نرم‌افزار Decisions Super وزن نهایی راهبردها با نرخ سازگاری ۰/۰۹۹ مشخص شده است. در جدول فوق راهبرد so3 با وزن ۰,۱۴۳ و راهبردهای wt2 با وزن ۰,۱۳۲ و so2 با وزن ۰,۱۰۵ بیشترین تأثیرپذیری و

Name	Graphic	Ideals	Normals	Raw
so1		0.365282	0.052351	0.052351
so2		0.737670	0.105720	0.105720
so3		1.000000	0.143316	0.143316
st1		0.637491	0.091362	0.091362
st2		0.490761	0.070334	0.070334
st3		0.475834	0.068195	0.068195
wo1		0.702946	0.100743	0.100743
wo2		0.602266	0.086314	0.086314
wo3		0.311790	0.044684	0.044684
wt1		0.249211	0.035716	0.035716
wt2		0.926154	0.132733	0.132733
wt3		0.478193	0.068533	0.068533

شکل ۱۰- وزن نهایی راهبردهای مستخرج شده از عوامل SWOT

می‌آید، بنابراین مقادیر عددی گزینه‌های منتخب همواره یک می‌باشد. مقادیر ستون خام به صورت مستقیم از سوپر ماتریس حدی اخذ می‌گردد.

### جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

این پژوهش با هدف بهسازی و نوسازی بافت تاریخی شهر گرگان در راستای رسیدن به چشم‌انداز توسعه (ارتقای کیفیت محیط زندگی، بهبود وضعیت اقتصادی و اجتماعی ساکنان و حفظ و احیای منابع و

همان‌گونه که در شکل ۱۰ مشاهده می‌شود، نتایج در سه ستون ایده‌آل، نرمال و خام نشان داده شده‌اند. مقادیر ستون نرمال از تقسیم مقادیر هر یک از اعداد ستون خام بر مجموع اعداد این ستون به دست می‌آید، بنابراین ستون نرمال اولویت هر یک از گزینه‌ها را بر اساس فرم مقایسه‌های زوجی نمایش داده و معمول‌ترین روش برای مشاهده نتایج می‌باشد. مقادیر ستون ایده‌آل از تقسیم مقادیر هر یک از اعداد ستون خام بر بزرگ‌ترین عدد این ستون به دست

نیروهای محلی با تکیه بر مشارکت مردم و نهادهای محلی) انجام می‌شود. در این پژوهش از روش دلفی برای جمع‌آوری نظر متخصصان، روش SWOT برای شناسایی نقاط قوت، ضعف، فرصت، تهدید و تعیین راهبردهای مؤثر و مدل ANP برای اولویت‌بندی معیارها و راهبردهای توسعه در بازآفرینی بافت تاریخی شهر گرگان و برای تحلیل داده‌ها از نرم‌افزار Super Decision استفاده شده است.

با توجه به پژوهش‌های صورت گرفته در زمینه بازآفرینی بافت تاریخی شهرها از جمله طرح آقای مویدفر با عنوان بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده برزن شش بادگیری شهر یزد با بهره‌گیری از مدل SWOT که نتایج آن بیشتر عوامل بیرونی (فرصت‌ها، تهدیدها) تاثیر گذار بوده اند. طرح آقای یزدانی با عنوان بازآفرینی بافت فرسوده شهر خوی با رویکرد گردشگری با بهره‌گیری از تلفیق عوامل SWOT با مدل ANP که نتایج آن در وضعیت فعلی، راهبردرقابلیت‌های بیشتر تاثیر را داشته است. طرح خانم شگری با عنوان بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر نکا با استفاده از تکنیک SWOT که نتایج آن بیشتر بر روی نقاط قوت‌ها، فرصت‌ها و همچنین راهبرد تهاجمی تاکید دارد. طرح آقای رمضان زاده با عنوان بازآفرینی شهری در بافت فرسوده ناحیه ۱ شهر سمنان با بهره‌گیری از روش Ahp-SWOT که نتایج طرح بیشتر بر روی نقاط قوت و فرصت‌ها که راهبرد تهاجمی تاکید دارد. همچنین طرح آقای شاکری قلعه سفیدی با عنوان تحلیلی بر بهسازی و نوسازی بافت قدیم منطقه دو شهرنجف آباد اصفهان با روش SWOT که نتایج نشان می‌دهد بیشترین تاثیر از نقاط قوت‌ها و فرصت‌ها با راهبرد تهاجمی صورت گرفته و بیشتر به طرح‌های مشارکتی و توانمندسازی استفاده شده است.

در این تحقیق با استفاده از تکنیک SWOT نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید بافت تاریخی گرگان مورد تحلیل قرار گرفت. که نتایج آن نشان می‌دهد عوامل داخلی (قوت‌ها و ضعف‌ها) در شرایط موجود بافت تاریخی گرگان در شرایط نامطلوبی بوده و از نظر

عوامل داخلی دچار ضعف می‌باشد. همچنین نتایج عوامل خارجی (فرصت‌ها و تهدیدها) نشان می‌دهد که فرصت‌های مرتبط با بازآفرینی بافت تاریخی شهر گرگان با رویکرد گردشگری بیشتر تاثیر گذارند و بنابراین تمرکز راهبردهای ارائه شده باید در جهت به حداکثر رساندن اثرات مثبت فرصت‌ها باشد. بر این اساس تمرکز راهبردها باید بر روی راهبردهای محافظه کارانه WO باشد. در ادامه با استفاده از تحلیل شبکه‌ای (ANP) نیز با توجه به نقاط قوت، نقاط ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای مورد بررسی مشخص شده است که ۱- وزن عوامل درونی نقاط قوت، با شرط عدم وابستگی بیشترین امتیاز به ترتیب به زیر معیار قیمت پایین زمین و مستغلات برای توسعه عناصر گردشگری (S7 با ۰,۱۷۰)، وجود مراکز تاریخی، فرهنگی و نقش مذهبی در منطقه (S11 با ۰,۱۴۱) و با نرخ سازگاری در بین زیر معیارهای نقاط قوت برابر با ۰,۰۹۵ بوده است. ۲- وزن عوامل درونی نقاط ضعف، بیشترین امتیاز به ترتیب به زیر معیار نبود تأسیسات زیربنایی مناسب و کارآمد (w5 با ۰,۱۲۹)، نفوذپذیری نامطلوب در بافت (W10 با ۰,۱۱۳) و با نرخ سازگاری ۰/۰۹۳۹۸ می‌باشد. ۳- وزن عوامل بیرونی نقاط فرصت، بیشترین امتیاز به ترتیب به زیر معیار وجود بافت فرسوده و فرصت استفاده از اراضی بایر و قابل بازبافت در بافت تاریخی (O9 با ۰,۲۳۴)، قابلیت سرمایه‌گذاری کوچک و متوسط در زمینه گردشگری (O2 با ۰,۱۶۵) و نرخ سازگاری با ۰/۰۹۵۶۴ بوده است. ۴- وزن عوامل بیرونی نقاط تهدید، بیشترین امتیاز به ترتیب به زیر معیار امکان ترافیک بیشتر و به دنبال آن افزایش آلودگی زیست محیطی (T11 با ۰,۱۳۵)، عدم سرمایه گذاری خصوصی و دولتی (T5 با ۰,۱۱۶) با نرخ سازگاری برابر با ۰/۰۹۶۲۸ می‌باشد.

با توجه به راهبردهای ارائه شده، سیاست‌های اجرایی جهت عملیاتی نمودن و رسیدن به چشم‌انداز طرح در بافت تاریخی شهر گرگان پیشنهاد می‌شود: سیاست اجرایی راهبرد شناسایی، حفظ و بهره‌گیری از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی و

- محیطی اماکن و محدوده‌های تاریخی - فرهنگی در جهت احیاء، بهسازی و نوسازی.
  - مرمت خانه‌های فرسوده با نمای سنتی جهت اسکان گردشگران در بافت.
  - احیاء گذر تاریخی پیونددهنده مرکز محله سبزه مشهد به پارک شهر.
  - حمایت از جاذبه‌های تاریخی با هدف رویکرد تجدید حیات اجتماعی، اقتصادی و کالبدی.
  - در آمیختن طراحی شهری با تجدید حیات شهری در عرصه‌های تاریخی و فرهنگی.
  - سیاست اجرایی راهبرد ساماندهی شبکه حمل‌ونقل در بافت با تأکید بر شبکه حمل‌ونقل عمومی.
  - ساماندهی شبکه حمل‌ونقل عمومی محور خیابان امام خمینی.
  - احداث مسیر پیاده‌روی نعلبندان، سرچشمه و سبزه مشهد.
  - برنامه‌ریزی برای رفع مشکل نفوذناپذیری، از طریق ساماندهی شبکه معابر.
- سیاست اجرایی راهبرد استفاده از اراضی بایر و قابل بازیافت در جهت توسعه گردشگری.
- بهره‌گیری از اراضی ناکارآمد، ناهمگون و متخلخل واقع در بافت.
- ساده و شفاف‌سازی مقررات و مراحل صدور مجوز ساخت و ساز.
- احداث پارک‌های محله‌ای و اوقات گذران از اراضی بایر درون بافت.
- سیاست اجرایی راهبرد بازنگری در نوع توزیع تسهیلات و خدمات در محدوده بافت.
- ظرفیت‌سازی در شهرداری از منظر بودجه‌ریزی مالی به منظور بهبود خدمات‌رسانی.
- انتشار اوراق مشارکت و استفاده از سایر ابزارهای مالی قانونی.
- ارائه تسهیلات کم‌بهره به طرح‌های زودبازده درون بافت.
- اعطای تسهیلات بانکی ارزان قیمت و تخفیف در عوارض صدور پروانه برای ساکنان.

### منابع

۱. آروین، محمود، سعید ملکی، مهسا قانع. ۱۳۹۸. سنجش قابلیت بهره‌گیری از محرک‌های توسعه شهری در بازآفرینی بافت فرسوده محله شاهجوق سمنان، فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری - منطقه ای، سال دهم، شماره ۳۴، دانشگاه سیستان و بلوچستان، زاهدان.
۲. الماسی، حسن و مرجان سادات دورفرد. ۱۳۹۰. تدوین استراتژی گردشگری کشور بر اساس تحلیل ماتریس SWOT، فصلنامه گردشگری و توسعه، شماره ۱، انجمن علمی گردشگری ایران، تهران.
۳. بادلی، سعید، جعفر میرکتولی، خدارحم بزی. ۱۳۹۵. سنجش رهیافت بازآفرینی در بافت‌های تاریخی با رویکرد توسعه درون‌زا بافت تاریخی شهر گرگان، سومین کنفرانس بین‌المللی نوآوری‌های اخیر در مهندسی عمران، معماری و شهرسازی، تهران.
۴. پاکزاد، جهان‌شاه. ۱۳۸۶. سیر اندیشه‌ها در شهرسازی، انتشارات شهرهای جدید، تهران.
۵. پوراحمد، احمد؛ کیومرث حبیبی و مهناز کشاورز. ۱۳۸۹. سیر تحول مفهوم‌شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، دوره ۱، شماره ۱، پژوهشکده فرهنگ، هنر و معماری، تهران.
۶. پورجعفر، محمد رضا. ۱۳۸۸. مبانی بهسازی و نوسازی بافت قدیم شهرها، تهران، انتشارات پیام، چاپ اول.
۷. پورجعفر، محمدرضا؛ هادی رضایی راد. ۱۳۹۲. مدیریت بافت‌های تاریخی - فرهنگی با تعیین عرصه‌های بحرانی به کمک منطق فازی با استفاده از GIS، مطالعات مدیریت شهری، سال پنجم، شماره ۱۵، دانشگاه آزاد اسلامی علوم و تحقیقات، تهران.
۸. توکلی‌نیا، جمیله. ۱۳۸۸. ویژگی‌های کالبدی - کارکردی در بافت مرکزی شهرها اهداف و اصول راهبردی بهسازی، نوسازی و بازسازی مطالعه موردی بافت مرکزی شهر زنجان، فصلنامه علمی و پژوهشی پژوهش‌های دانش زمین، دوره ۱، شماره ۱، دانشگاه شهید بهشتی، تهران.
۹. حاجی پور، خلیل. ۱۳۸۶. مقدمه‌ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری دوره زمانی بعد از جنگ جهانی اول تا آغاز هزاره سوم، فصلنامه اندیشه ایرانشهر، سال ۲، شماره ۹، تهران.



۱۰. حبیبی، کیومرث، احمد پورا احمد، ابوالفضل مشکینی. ۱۳۸۶. بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، انتشارات انتخاب، چاپ دوم، تهران، ۱۳۸۹.
۱۱. حسن‌زاده، مهرنوش، حسین سلطان‌زاده. ۱۳۹۵. طبقه‌بندی راهبردهای برنامه‌ریزی بازآفرینی بر اساس سطح پایداری بافت‌های تاریخی، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی - اسلامی، شماره ۲۳، پژوهشکده فرهنگ، هنر و معماری، تهران.
۱۲. رهنمایی، محمدتقی؛ احمدپورا احمد، یوسف اشرفی. ۱۳۹۰. ارزیابی قابلیت‌های توسعه شهری مراغه با استفاده از مدل ترکیبی SWOT-ANP، فصلنامه جغرافیا و توسعه، دوره ۹، شماره ۲۴، دانشگاه سیستان و بلوچستان، زاهدان.
۱۳. رمضان‌زاده، حبیب‌اله، ایدا اسم‌خانی، صبا رضایی، شیوا خدایی. ۱۳۹۷. بازآفرینی شهری در بافت فرسوده ناحیه یک شهر سمنان، فصلنامه ایوان چهارسو، دوره ۲، شماره ۲، تهران.
۱۴. زنگی آبادی، علی؛ مهین نسترن و فاطمه رضایی تالارپشتی. ۱۳۹۷. اولویت بندی راهبردهای بازنده سازی بافت تاریخی شهر گرگان با رویکرد توسعه پایدار گردشگری، فصلنامه آمایش جغرافیایی فضا، سال نهم، شماره ۳۴، دانشگاه گلستان، گرگان.
۱۵. زنگی آبادی، علی؛ جابر علیزاده و بهزاد رنجبرنیا. ۱۳۹۱. برنامه ریزی راهبردی برای ساماندهی بازارهای سنتی ایران، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی-اسلامی، شماره ۷، پژوهشکده فرهنگ، هنر و معماری، تهران.
۱۶. سقایی، مهدی، علیرضا اسلامی. ۱۳۹۷. واکاوای شبکه مقاصد متن فضایی گردشگری در استان گلستان، فصلنامه آمایش جغرافیایی فضا، سال هشتم، شماره ۲۹، دانشگاه گلستان، گرگان.
۱۷. شاکری قلعه‌سفیدی، سمیه، مهدی ابراهیمی، رضا مختاری ملک آبادی. ۱۳۹۷. تحلیلی بر بهسازی و نوسازی بافت قدیم منطقه دو شهر نجف آباد، کنفرانس بین المللی عمران، معماری و مدیریت توسعه شهری در ایران، تهران، دانشگاه صنعتی مراغه با همکاری دانشگاه تبریز - دانشگاه شهید مدنی آذربایجان.
۱۸. شمعی، علی، احمدپورا احمد. ۱۳۸۳. تحلیلی بر سیاست‌ها و برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری در برنامه‌های توسعه کشور، فصلنامه پژوهش‌های جغرافیایی، شماره ۴۸، دانشگاه تهران، تهران.
۱۹. شمعی، علی، احمدپورا احمد. ۱۳۸۵. بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.
۲۰. علیمردانی، مسعود، جمال‌الدین مهدی‌نژاد، محمدرضا مهربانی، سیده صدیقه سجادی. ۱۳۹۶. بازآفرینی شهری در بافت‌های تاریخی مبتنی بر توسعه گردشگری شهری، سومین همایش ملی معماری و شهر پایدار، تهران، دانشگاه شهید رجایی - دانشکده مهندسی معماری و شهرسازی.
۲۱. فرخ‌زنوی، عباس. ۱۳۸۰. ضرورت نوزایی شهری، فصلنامه هفت شهر، سال دوم، شماره ۴، سازمان عمران و بهسازی شهری وزارت راه و شهرسازی، تهران.
۲۲. فلامکی، محمد منصور. ۱۳۸۴. نوسازی و بهسازی شهری، انتشارات سمت، تهران.
۲۳. محمد صالحی، زینب، حجت شیخی، علی اصغر رحیمیون. ۱۳۹۲. بهسازی کالبدی - محیطی بافت مرکزی شهر خرم‌آباد با رویکرد توسعه شهری پایدار، فصلنامه مطالعات شهری، شماره ۷، دانشگاه کردستان، سنندج.
۲۴. مرکز آمار ایران. ۱۳۹۵. تاج سرشماری عمومی نفوس و مسکن، مرکز آمار ایران، تهران.
۲۵. مؤیدفر، سعیده؛ علی زنگی‌آبادی. ۱۳۹۰. رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده برزن شش بادگیری شهر یزد، فصلنامه معماری و شهرسازی آرمان شهر، دوره ۵، شماره ۹، تهران.
۲۶. مهندسان مشاور خودآوند. ۱۳۹۲. طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و قدیم شهر گرگان، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، وزارت راه و شهرسازی، تهران.
۲۷. میرکتولی، جعفر؛ عباس علی‌پور و عباسعلی حسنی. ۱۳۹۱. بررسی اثر سیاست‌های حمایتی دولت در مدیریت توسعه بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری بهشهر، فصلنامه آمایش جغرافیایی فضا، سال دوم، شماره ۵، دانشگاه گلستان، گرگان.
۲۸. یزدانی، محمدحسن، صفیه حاضری، پروین ده ده زاده سیلابی. ۱۳۹۶. بازآفرینی بافت فرسوده شهر خوی با رویکرد گردشگری پایدار با تلفیق مدل‌های برنامه‌ریزی راهبردی و تحلیل شبکه، فصلنامه گردشگری شهری، دوره ۴، شماره ۱، دانشگاه تهران، تهران.

36. Roberts, Peter and Sykes, Hugh, 2000. *Urban Regeneration: Handbook*. London: Sage Publications
37. Salama, A.M.A. 2000. "Cultural sustainability of historic cities: Notes on conservation projects in old Cairo." IAPS-16, IAPS 2000 Conference, METROPOLIS 21st Century, Cities, Social Life, and Sustainable Development.
38. Stryjakiewicz, T., Kudlak, R., Ciesiółka, P., Kołsut, B. and Motek, P. 2018. Urban regeneration in Poland's non-core regions, *European Planning Studies*, 26(2): 316-341.
39. Tiesdell, S., Taner, O. and Tim, H 1996. *Revitalizing Historic Urban Quarters*, Architectural Press, London.
40. Torres, N., and Olaya, C. 2019. Tackling the mess: System conceptualization through cross-impact analysis. In *Proceedings of the 28th International Conference of the System Dynamics Society*, Seoul, Korea.
41. Wigginton, N.S., Fahrenkamp-Uppenbrink, J., Wible, B. and Malakoff, D. 2016. "Introduction to special issue: cities are the Future", *Science*, 352: 6288.
- Predict the Performance of International Construction Joint Ventures, *Journal of Management in Engineering*, July 2007, 23: 3.
30. Gunn, Clare A. 2008. *Tourism planning: Basics, concepts, cases*, 3rd ed. Washington DC: Taylor & Frances.
31. Ung K., Lin, M., and Hsueh, S. 2018. A Study on Tourism Development Strategy of Kaohsiung City in Taiwan after Urban Style Regeneration, *KnE Social Sciences* 4(2).
32. Lawless, P. 2010. Urban Regeneration: is there a future? *Urban Regeneration: is there a future? People, Place & Policy Online*, 4:1.
33. Lee E. 2019. Seeking for Revitalization Strategy of old Urban Cores by Analyzing Residents' Evaluation on Urban Tourism Resources: Focusing on Regeneration of Old Urban Cores in Gwangju. *Journal & Article Management System*. 6(3).
34. Lichfield, D. 2000 *The Context of Urban Regeneration*, in *Urban Regeneration*. Sage Publications Ltd.
35. Pendlebury, J. 2005. The Modern Historic City: Evolving Ideas in Mid-20th-century Britain. *Journal of Urban Design*, 10 (2).