



Evaluating the Dimensions and Indicators of Sustainable Regeneration in the Deteriorated Central Fabric of Dehdasht City with an Emphasis on New Urbanism Principles

Hossein Hataminejad¹✉, Naser Nasiryan² , Farshid Sadeghi³

1. (Corresponding Author) Department of Human Geography and Planning, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran
Email: hataminejad@ut.ac.ir

2. Department of Human Geography and Planning, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran
Email: naser.nasiryan@gmail.com

3. Department of Human Geography and Planning, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran
Email: farshidsadeghi@ut.ac.ir

ARTICLE INFO

Article type:

Research Paper

Article History:

Received:

15 April 2026

Received in revised form:

28 May 2026

Accepted:

30 June 2026

Available online:

7 August 2026

Keywords:

Regeneration,
Sustainability,
Deteriorated Fabric,
Dehdasht,
New Urbanism.

ABSTRACT

Deteriorated urban fabrics, due to the decline in physical quality, the reduction of public space quality, the weakness of certain environmental infrastructures, and the decline of social and economic dynamism, face multidimensional challenges on the path toward sustainable regeneration. The New Urbanism approach, with its emphasis on walkability, public space quality, neighborhood identity, and local economy, provides a framework for enhancing environmental quality and regenerating these fabrics. The present study was conducted with the aim of evaluating the dimensions and indicators of sustainable regeneration in the deteriorated central fabric of Dehdasht city and formulating strategies aligned with New Urbanism principles. The research is applied in terms of purpose and descriptive-analytical in terms of method. Indicators were extracted through library studies and localized using the Delphi technique. The statistical population consisted of approximately 12,000 residents of the study area, and a sample size of 372 individuals was determined based on Cochran's formula. Data were analyzed using the one-sample t-test and SWOT analysis, and spatial information was also analyzed. The findings indicated that the mean values of the social, physical, economic, and environmental dimensions were 2.2619, 2.2404, 2.0954, and 1.7898, respectively, with the environmental dimension exhibiting the most unfavorable condition. The weak quality of public spaces, pedestrian pathways, and urban furniture, insufficient resident participation and institutional trust, underdeveloped small businesses, and inadequate environmental infrastructure were among the most significant deficiencies. In contrast, neighborhood interactions, the diversity of age groups, access to daily activities, and the permeability of the street network constituted the existing capacities. The SWOT results also indicated the predominance of structural weaknesses. Accordingly, regeneration strategies should focus on enhancing public spaces and the pedestrian network, strengthening participation and institutional trust, supporting the local neighborhood economy, developing environmental infrastructure, and preserving the historical and physical identity of the fabric.

Citation: Hataminejad, H., Nasiryan, N., & Sadeghi, F. (2026). Evaluating the Dimensions and Indicators of Sustainable Regeneration in the Deteriorated Central Fabric of Dehdasht City with an Emphasis on New Urbanism Principles. *Journal of Urban Planning and Design*, 2 (2), 43-65.

<http://doi.org/10.22034/j94594.2026.593688.1050>



© The Author(s)

Publisher: Iranian Geography and Urban Planning Association.



بازآفرینی پایدار شهری در بافت فرسوده شهر دهدشت با رویکرد نوشهرسازی

حسین حاتمی نژاد^۱ ✉، ناصر نصیریان^۲ , فرشید صادقی^۳^۱- نویسنده مسئول، گروه جغرافیای انسانی و برنامه‌ریزی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران. رایانامه: hataminegad@ut.ac.ir^۲- گروه جغرافیای انسانی و برنامه‌ریزی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران. رایانامه: naser.nasiryan@gmail.com^۳- گروه جغرافیای انسانی و برنامه‌ریزی، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران. رایانامه: farshidsadeghi@ut.ac.ir

اطلاعات مقاله	چکیده
نوع مقاله: مقاله پژوهشی	
تاریخ دریافت: ۱۴۰۵/۰۱/۲۶	
تاریخ بازنگری: ۱۴۰۵/۰۳/۰۷	
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۴/۰۸	
تاریخ چاپ: ۱۴۰۵/۰۵/۱۶	
واژگان کلیدی: بازآفرینی، پایداری، بافت فرسوده، دهدشت، نوشهرسازی	بافت‌های فرسوده شهری به دلیل افت کیفیت کالبدی، کاهش کیفیت فضاهای عمومی، ضعف برخی زیرساخت‌های محیطی و کاهش پویایی اجتماعی و اقتصادی، با چالش‌های چندبعدی در مسیر بازآفرینی پایدار مواجه‌اند. رویکرد نوشهرسازی با تأکید بر پیاده‌مداری، کیفیت فضای عمومی، هویت محله‌ای و اقتصاد محلی، چارچوبی برای ارتقای کیفیت محیط و بازآفرینی این بافت‌ها فراهم می‌کند. پژوهش حاضر با هدف ارزیابی ابعاد و شاخص‌های بازآفرینی پایدار در بافت فرسوده مرکزی شهر دهدشت و تدوین راهبردهای متناسب با اصول نوشهرسازی انجام شده است. پژوهش از نظر هدف، کاربردی و از نظر روش، توصیفی-تحلیلی است. شاخص‌ها از طریق مطالعات کتابخانه‌ای استخراج و با استفاده از تکنیک دلفی بومی‌سازی شدند. جامعه آماری شامل حدود ۱۲ هزار نفر از ساکنان محدوده بود و حجم نمونه ۳۷۲ نفر بر اساس فرمول کوکران تعیین شد. داده‌ها با آزمون t تک نمونه‌ای و تحلیل SWOT بررسی و اطلاعات مکانی تحلیل شد. یافته‌ها نشان داد میانگین ابعاد اجتماعی، کالبدی، اقتصادی و زیست‌محیطی به ترتیب ۲/۲۴۰۴، ۲/۲۶۱۹، ۲/۰۹۵۴ و ۱/۷۸۹۸ است و بعد زیست‌محیطی نامطلوب‌ترین وضعیت را دارد. ضعف کیفیت فضاهای عمومی، معابر پیاده و مبلمان شهری، مشارکت ساکنان و اعتماد نهادی، کسب‌وکارهای خرد و زیرساخت‌های محیط‌زیستی از مهم‌ترین کاستی‌ها بودند. در مقابل، تعاملات همسایگی، تنوع گروه‌های سنی، دسترسی به فعالیت‌های روزمره و نفوذپذیری شبکه معابر ظرفیت‌های موجود را تشکیل می‌دادند. نتایج SWOT نیز غلبه ضعف‌های ساختاری را نشان داد. بر این اساس، راهبردهای بازآفرینی باید بر ارتقای فضای عمومی و شبکه پیاده، تقویت مشارکت و اعتماد نهادی، حمایت از اقتصاد محله‌ای، توسعه زیرساخت‌های محیط‌زیستی و حفاظت از هویت تاریخی و کالبدی بافت متمرکز شوند.

استناد: حاتمی نژاد، حسین؛ نصیریان، ناصر و صادقی، فرشید. (۱۴۰۵). بازآفرینی پایدار شهری در بافت فرسوده شهر دهدشت با رویکرد نوشهرسازی. *مجله برنامه‌ریزی و طراحی شهری*، ۲ (۳)، ۴۳-۶۵.

<http://doi.org/10.22034/j94594.2026.593688.1050>



مقدمه

رشد شهرنشینی و گسترش فضایی شهرها در دهه‌های اخیر، در کنار ایجاد فرصت‌های جدید برای فعالیت‌های اقتصادی و اجتماعی، به تشدید مسائل مرتبط با کیفیت محیط شهری و کارایی بافت‌های قدیمی منجر شده است. بخش‌های مرکزی شهرها در این میان جایگاه ویژه‌ای دارند، زیرا تراکم فعالیت‌ها، ارزش زمین، تنوع کاربری‌ها و تمرکز فضاهای عمومی و خدماتی، این پهنه‌ها را به یکی از کانون‌های اصلی حیات شهری تبدیل کرده است. باوجوداین، استمرار فعالیت‌های شهری در مراکز قدیمی الزاماً به معنای حفظ کیفیت محیط نیست و بسیاری از این محدوده‌ها هم‌زمان با فرسودگی کالبدی، کاهش کیفیت فضاهای عمومی، ضعف دسترسی و کاهش برخی کارکردهای اجتماعی و اقتصادی مواجه شده‌اند. پژوهش‌های انجام‌شده درباره نواحی مرکزی نیز بر هم‌زمانی پویایی اقتصادی با مسائلی مانند فرسودگی زیرساخت‌ها و افت کیفیت محیطی تأکید کرده‌اند (Amoako & Adom-Asamoah, 2019; Erbas, 2013).

این مسئله در سطح نظری نیز با نحوه سازمان‌یابی و تحول فضاهای مرکزی شهرها ارتباط دارد. نظریه‌های استفاده از فضای شهری بر نقش بخش مرکزی در سازمان فضایی و فرآیند شهرگرایی تأکید کرده‌اند و الگوهای استفاده از زمین را حاصل تعامل عوامل اقتصادی، جمعیتی، اجتماعی، سیاسی و حقوقی دانسته‌اند (Yaguang, 2011; Amoah et al., 2013). مدل دایره‌های متحدالمرکز، الگوی قطاعی، نظریه چند هسته‌ای و نظریه جانشینی، هر یک از زاویه‌ای متفاوت چگونگی توزیع و جابه‌جایی فعالیت‌ها و کاربری‌های شهری را تبیین کرده‌اند (Burgess, 2015; Beauregard, 2007; Harris & Ullman, 2014; Hu et al., 2016; Gross et al., 2013). این تحولات نشان می‌دهد که بخش مرکزی شهر یک فضای ثابت و ایستا نیست، بلکه تحت تأثیر تغییرات اقتصادی، اجتماعی و کالبدی به‌طور مستمر بازسازمان می‌یابد. هنگامی که این تغییرات با فرسودگی کالبدی، کاهش کیفیت فضاهای عمومی و ضعف سازگاری عملکردی همراه شوند، ضرورت مداخله برای بازآفرینی این پهنه‌ها مطرح می‌شود.

در ایران، مسئله بافت‌های مرکزی و فرسوده در بستر تحول الگوی شهرنشینی، رشد افقی شهرها و شکل‌گیری محلات و مراکز جدید ابعاد دیگری پیدا کرده است. بخش‌هایی از مراکز قدیمی که در گذشته محل تمرکز فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی و خدماتی و یکی از کانون‌های اصلی شکل‌گیری هویت شهری بودند، در اثر تغییر الگوی توسعه شهری و انتقال بخشی از فعالیت‌ها به پهنه‌های جدید، با کاهش نسبی پویایی و کارایی مواجه شده‌اند (بیرانوندزاده و همکاران، ۱۳۹۴). درعین‌حال، تمرکز بالای فعالیت و ارزش زمین، تراکم ساختمانی و جمعیتی، کمبود فضاهای باز و سبز و ضعف کیفیت برخی فضاهای عمومی، از ویژگی‌هایی است که می‌تواند مدیریت و بازآفرینی این محدوده‌ها را با چالش مواجه کند (Säynäjoki et al., 2014; Sun, 2011). از این منظر، بازآفرینی بافت‌های فرسوده صرفاً به نوسازی ساختمان‌ها یا اصلاح شبکه معابر محدود نمی‌شود، بلکه مستلزم توجه هم‌زمان به کیفیت فضایی، فعالیت‌های اقتصادی، تعاملات اجتماعی، هویت محلی و شرایط محیطی است. در چنین بستری، نوسهرسازی یکی از رویکردهایی است که بر سازمان‌دهی مجدد محیط شهری با تأکید بر پیاده‌مداری، تنوع کاربری، ایجاد فضاهای عمومی باکیفیت، تقویت هویت محلی و توجه به پایداری محیطی تأکید دارد. این رویکرد می‌تواند در بازآفرینی بافت‌های فرسوده، به‌جای تمرکز صرف بر مداخله کالبدی، رابطه میان فرم شهری، فعالیت، دسترسی، تعامل اجتماعی و کیفیت محیط را موردتوجه قرار دهد. بنابراین، بررسی ظرفیت اصول نوسهرسازی برای بازآفرینی بافت‌های مرکزی فرسوده، زمانی اهمیت بیشتری پیدا می‌کند که این بافت‌ها هم‌زمان حامل ارزش‌های تاریخی و هویتی و محل استقرار فعالیت‌های روزمره شهری باشند. در مقیاس محلی، بافت مرکزی شهر دهم‌دشت نمونه‌ای از چنین وضعیتی است. این محدوده در مجاورت بافت تاریخی بلادشاپور و در اوایل دهه ۱۳۳۰ شکل گرفت و در فرآیند گسترش شهر، به یکی از کانون‌های اصلی فعالیت‌های اداری، خدماتی و

تجاری تبدیل شد. رشد کالبدی شهر در دهه‌های ۱۳۵۰ و ۱۳۶۰، همراه با افزایش ساخت‌وساز و تراکم فعالیت در بخش مرکزی، جایگاه این محدوده را در ساختار شهری تقویت کرد (نصیریان و صادقی، ۱۴۰۴). با گذشت زمان، بخشی از این بافت با فرسودگی کالبدی، کاهش کیفیت فضاهای عمومی و ضعف برخی کارکردهای محیطی و اجتماعی مواجه شده است. محدوده مورد مطالعه حدود ۱۳۲ هکتار وسعت دارد و نزدیک به ۱۲ هزار نفر در آن سکونت دارند. غلبه ترکیب مسکونی-تجاری در کنار استقرار فعالیت‌های خدماتی و تجاری خرد و هم‌جواری با بافت تاریخی بلادشاپور، شرایطی ایجاد کرده است که در آن بازآفرینی بافت مرکزی نمی‌تواند صرفاً بر نوسازی کالبدی متمرکز باشد. مسئله اصلی پژوهش حاضر از همین نقطه شکل می‌گیرد: چگونه می‌توان میان ضرورت حفاظت و ارتقای کیفیت بافت مرکزی دهدشت، بهبود عملکرد فضاهای عمومی و پاسخ به نیازهای اجتماعی و اقتصادی ساکنان، با اصول نوسازی ارتباط برقرار کرد؟ پاسخ به این مسئله مستلزم شناسایی ابعاد و شاخص‌هایی است که بتوانند وضعیت موجود بافت را از منظر بازآفرینی پایدار و اصول نوسازی ارزیابی کنند و سپس بر اساس شرایط فضایی و اجتماعی محدوده، زمینه تدوین راهبردهای مناسب را فراهم آورند.

ضرورت پژوهش حاضر از آنجا ناشی می‌شود که مداخله در بافت مرکزی دهدشت نیازمند شناخت هم‌زمان ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و محیط‌زیستی آن است. تمرکز بر یک بعد، مانند نوسازی ساختمان‌ها یا اصلاح معابر، نمی‌تواند به‌تنهایی پاسخگوی مجموعه مسائلی باشد که در این محدوده شکل گرفته است. از سوی دیگر، ویژگی‌های فضایی و اجتماعی شهرهای کوچک و متوسط با کلان‌شهرها یکسان نیست و نمی‌توان راهبردهای بازآفرینی را بدون توجه به شرایط محلی به این شهرها تعمیم داد. از این‌رو، ارزیابی اصول نوسازی در مقیاس بافت مرکزی دهدشت و تبدیل نتایج ارزیابی به راهبردهای متناسب با شرایط محلی، می‌تواند خلأ موجود میان اصول نظری نوسازی و الزامات مداخله در یک بافت فرسوده در مقیاس شهر دهدشت را تا حدی پوشش دهد.

نوآوری پژوهش حاضر در پیوند دادن اصول نوسازی با ارزیابی چندبعدی بازآفرینی پایدار در بافت مرکزی شهر دهدشت و تبدیل شاخص‌های نظری به معیارهایی برای تحلیل وضعیت موجود و تدوین راهبردهای مداخله است. در این چارچوب، پژوهش به‌جای تقلیل بازآفرینی به اصلاحات کالبدی، ابعاد مرتبط با کیفیت فضاهای عمومی، پیاده‌مداری، تنوع و کارایی فعالیت‌ها، انسجام اجتماعی، اقتصاد محلی، هویت و شرایط محیطی را در ارتباط با یکدیگر بررسی می‌کند. همچنین، استفاده هم‌زمان از ارزیابی شاخص‌ها، تحلیل فضایی و تحلیل SWOT امکان می‌دهد یافته‌های حاصل از سنجش وضعیت موجود به راهبردهای متناسب با شرایط بافت مرکزی دهدشت تبدیل شوند. بر این اساس، سؤال اصلی پژوهش چنین صورت‌بندی می‌شود: بافت مرکزی شهر دهدشت از منظر شاخص‌های بازآفرینی پایدار مبتنی بر اصول نوسازی در چه وضعیتی قرار دارد و بر اساس شرایط موجود، چه راهبردهایی برای ارتقای کیفیت و بازآفرینی پایدار این بافت می‌توان ارائه کرد؟

پژوهش‌های مرتبط با بازآفرینی پایدار و نوسازی نشان می‌دهند که مواجهه با بافت‌های فرسوده شهری را نمی‌توان صرفاً به نوسازی ساختمان‌ها و اصلاحات کالبدی محدود کرد. در مطالعات بازآفرینی پایدار، توجه هم‌زمان به ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی، همراه با مشارکت ذی‌نفعان، به‌عنوان یکی از الزامات ارزیابی و مداخله در بافت‌های شهری مطرح شده است (Zheng et al., 2014). در این چارچوب، کیفیت محیط و عملکرد فضاهای عمومی، ساختار فعالیت‌ها و اقتصاد محلی، انسجام اجتماعی و شرایط محیطی در ارتباط با یکدیگر بررسی می‌شوند. در حوزه نوسازی، تأکید اصلی بر سازمان‌دهی محیط شهری بر مبنای مقیاس انسانی، پیاده‌مداری، اختلاط کاربری‌ها، ایجاد فضاهای عمومی باکیفیت و تقویت هویت مکان قرار دارد. ارتباط میان اصول نوسازی و اهداف پایداری شهری را

بررسی کرده‌اند و نیز ظرفیت این رویکرد را در کاهش وابستگی به خودرو، ارتقای کیفیت محیط و تقویت تعاملات اجتماعی موردتوجه قرار داده است. در همین راستا، منشور نوشهرسازی، پیاده‌مداری، تنوع کاربری، هویت مکان و کیفیت فضاهای عمومی را در زمره اصول اصلی این رویکرد قرار می‌دهد و بر مقیاس انسانی و ایجاد محیط‌هایی که زمینه تعاملات اجتماعی را فراهم می‌کنند تأکید دارد (Speck 2012). بخش دیگری از مطالعات، ابعاد اجتماعی بازآفرینی و کیفیت فضاهای عمومی را برجسته کرده‌اند (Hu et al. 2024). مشارکت اجتماعی، سرمایه اجتماعی و هویت محله‌ای را از مؤلفه‌های مرتبط با بازآفرینی پایدار اجتماعی معرفی می‌کند. رابرتز و همکاران (۲۰۱۶) نیز بازآفرینی شهری را فرآیندی چندبعدی می‌دانند که ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی را در برمی‌گیرد. از منظر فضای عمومی نیز بر ارتباط میان کیفیت طراحی فضا، نحوه استفاده از آن و سرزندگی محیط شهری تأکید دارد. بنابراین، مجموعه مطالعات بررسی‌شده، مبنایی برای توجه هم‌زمان به فرم و کیفیت کالبدی، دسترسی و پیاده‌مداری، تنوع و کارایی فعالیت‌ها، کیفیت فضاهای عمومی، هویت و انسجام اجتماعی و ابعاد اقتصادی و محیطی در ارزیابی بازآفرینی فراهم می‌کند. ژنگ، شن و وانگ (۲۰۱۴) در پژوهشی با عنوان «مروری بر مطالعات اخیر در زمینه بازآفرینی پایدار شهری» به این نتیجه رسیدند که بازآفرینی پایدار صرفاً نوسازی کالبدی نیست و باید ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی را به‌صورت یکپارچه در برگیرد. این پژوهش مبنای نظری شاخص‌های بازآفرینی پایدار شهری در پژوهش حاضر را فراهم می‌کند. ژنگ و همکاران (۲۰۲۱) در پژوهشی با عنوان «پیشرفت تحقیقات در زمینه بازآفرینی پایدار شهری از سال ۲۰۰۰» نشان دادند که موفقیت بازآفرینی شهری وابسته به رویکردهای چندبعدی و مشارکت ذی‌نفعان است. این یافته ضرورت استفاده از شاخص‌های چندبعدی در ارزیابی بافت مرکزی دهدشت را تأیید می‌کند. وایت و الیس (۲۰۰۷) در پژوهشی با عنوان «پایداری، محیط‌زیست و نوشهرسازی» به این نتیجه رسیدند که نوشهرسازی دارای ظرفیت بالایی برای تحقق اهداف توسعه پایدار شهری است. این پژوهش مبنای نظری ارتباط میان نوشهرسازی و بازآفرینی پایدار شهری محسوب می‌شود. تروودو (۲۰۱۳) در پژوهشی با عنوان «نوشهرسازی به‌عنوان توسعه پایدار؟» نشان داد که اصول نوشهرسازی موجب ارتقای کیفیت محیط شهری، کاهش وابستگی به خودرو و تقویت تعاملات اجتماعی می‌شود. این یافته پشتوانه نظری شاخص‌های پیاده‌مداری، اختلاط کاربری و سرزندگی شهری است. کنگره نوشهرسازی (۲۰۰۰) در «منشور نوشهرسازی» بیان کرد که پیاده‌مداری، تنوع کاربری، هویت مکان و تقویت فضاهای عمومی از مهم‌ترین اصول نوشهرسازی هستند. این سند مبنای استخراج شاخص‌های پژوهش حاضر است. کاتز (۱۹۹۴) در پژوهشی با عنوان «نوشهرسازی: به‌سوی معماری جامعه» به این نتیجه رسید که طراحی مبتنی بر مقیاس انسانی و تعاملات اجتماعی مهم‌ترین مؤلفه‌های شهرهای پایدار هستند. این پژوهش چارچوب نظری طراحی راهبردهای بازآفرینی بافت فرسوده دهدشت را تقویت می‌کند. اسپک (۲۰۱۲) در پژوهشی با عنوان «شهر پیاده‌مدار» نشان داد که ارتقای کیفیت شبکه‌های پیاده نقش مهمی در توسعه اقتصادی و اجتماعی مراکز شهری دارد. این یافته مبنای نظری ارزیابی کیفیت معابر و شبکه پیاده در محدوده مورد مطالعه است. هو و همکاران (۲۰۲۴) در پژوهشی با عنوان «بازآفرینی اجتماعاً پایدار محله» به این نتیجه رسیدند که مشارکت اجتماعی، سرمایه اجتماعی و هویت محله‌ای از مهم‌ترین مؤلفه‌های بازآفرینی پایدار هستند. این پژوهش از شاخص‌های اجتماعی پژوهش حاضر حمایت نظری می‌کند. رابرتز، سایکس و گرنجر (۲۰۱۶) در پژوهشی با عنوان «بازآفرینی شهری» نشان دادند که بازآفرینی شهری باید در ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی به‌صورت هم‌زمان دنبال شود. این پژوهش چارچوب مناسبی برای تدوین راهبردهای بازآفرینی پایدار ارائه می‌کند. کارمونا (۲۰۲۱) در پژوهشی با عنوان «فضاهای عمومی شهری» به این نتیجه رسید که کیفیت طراحی و سرزندگی فضاهای

عمومی تأثیر مستقیمی بر پایداری محیط شهری دارد. این یافته در تبیین شاخص‌های کیفیت فضای عمومی و سرزندگی شهری کاربرد دارد.

مرور مطالعات نشان می‌دهد که بخش قابل توجهی از پژوهش‌های موجود، یا بر چارچوب مفهومی بازآفرینی پایدار و ابعاد چندگانه آن تمرکز کرده‌اند، یا اصول نوشهرسازی و مؤلفه‌هایی مانند پیاده‌مداری، اختلاط کاربری، مقیاس انسانی و کیفیت فضای عمومی را بررسی کرده‌اند. در بخش دیگری از مطالعات نیز ابعاد اجتماعی بازآفرینی، مشارکت، هویت و کیفیت فضاهای عمومی مورد توجه قرار گرفته است. باوجوداین، در مجموعه مطالعات بررسی شده، پیوند این مؤلفه‌ها در قالب یک چارچوب ارزیابی یکپارچه برای بافت فرسوده یک شهر کوچک و متوسط و تبدیل نتایج ارزیابی به راهبردهای متناسب با شرایط همان بافت، کمتر مورد توجه قرار گرفته است. این خلأ در مورد شهر دهدشت اهمیت بیشتری پیدا می‌کند؛ زیرا ویژگی‌های کالبدی، اجتماعی و عملکردی بافت مرکزی آن، از جمله هم‌جواری با بافت تاریخی بلادشاپور، ترکیب مسکونی-تجاری، تمرکز فعالیت‌های خدماتی و تجاری و فرسودگی بخشی از ساختار کالبدی، نیازمند ارزیابی متناسب با شرایط محلی است. بنابراین، نمی‌توان صرفاً با انتقال مستقیم اصول عمومی نوشهرسازی یا چارچوب‌های بازآفرینی از سایر زمینه‌های شهری، درباره وضعیت این بافت و اولویت‌های مداخله تصمیم‌گیری کرد. پژوهش حاضر با تمرکز بر بافت فرسوده مرکزی شهر دهدشت، تلاش می‌کند این فاصله را از طریق ترکیب اصول نوشهرسازی با مؤلفه‌های بازآفرینی پایدار، ارزیابی وضعیت موجود شاخص‌ها در مقیاس محلی و تبدیل نتایج به راهبردهای مداخله کاهش دهد. از این منظر، ارزش افزوده پژوهش در ارائه صرف فهرستی از اصول نوشهرسازی نیست، بلکه در کاربرد این اصول برای ارزیابی یک بافت فرسوده مشخص و پیوند دادن نتایج ارزیابی با شرایط فضایی و اجتماعی همان محدوده است.

مبانی نظری

بازآفرینی پایدار شهری، بافت فرسوده و نوشهرسازی

بازآفرینی شهری: نظریه بازآفرینی پایدار شهری بر اصول طراحی فضای شهری تأکید می‌کند که شامل طراحی فضاهای شهری به گونه‌ای است که از بهره‌وری انرژی و منابع پشتیبانی می‌کند (Beatley, 2012). در توسعه پایدار عدالت اجتماعی و دسترسی برابر به خدمات عمومی و منابع شهری برای همه شهروندان اهمیت دارد این اصل به کاهش نابرابری‌های اجتماعی و اقتصادی و تقویت همبستگی اجتماعی می‌پردازد. از طرفی، بازآفرینی شهری، فرایندی چندبعدی و مردم محور است که هدف آن ارتقای کیفیت زندگی در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد از طریق مداخلات جوامع و مشارکت مردم است (Park et al., 2020; Allan et al., 2025). این رویکرد که در ادبیات برنامه‌ریزی شهری از آن با عنوان «بازآفرینی شهری مردم محور» یاد می‌شود، در تضاد با الگوی سنتی «نوسازی شهری» قرار دارد؛ الگویی که غالباً بدون مشورت و مشارکت مؤثر شهروندان، تغییرات کالبدی و اجتماعی را بر جوامع شهری تحمیل می‌کند (Roberts et al., 2016; Allan et al., 2023; Elkadi, 2020). در رویکرد مردم محور، بازآفرینی شهری نه صرفاً نوسازی کالبدی، بلکه فرایندی استراتژیک و یکپارچه است که به بهبود شرایط اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی می‌انجامد و بر پایه برنامه‌ریزی هماهنگ و مشارکت فعال ساکنان در تصمیم‌سازی‌های شهری استوار است (Opoku & Akotia, 2020). بافت فرسوده در شهرها را می‌توان بخشی از فضای شهری دانست که نظام زیستی آن از حیث ساختار و کارکرد اجزاء حیاتی خود، دچار ناکارآمدی شده است (سبحانی و همکاران، ۱۴۰۲). این بافت‌ها زمانی با ساختار و کارکرد مناسب با

نیازهای ساکنین خود از پویایی لازم برخوردار بوده‌اند ولی با تغییرات شهرنشینی نه تنها کارایی خود را ازدست داده‌اند، بلکه حتی قادر به انطباق با تغییرات و ارائه حیات روزمره خود نیز نیستند. همچنین این بافت‌ها در طول سالیان نه تنها جمعیت خود را ازدست داده بلکه محلی برای اسکان جمعیت کم درآمد شده است (عظیمی آملی و جمع دار، ۱۳۹۵). ایران بافت‌های ناکارآمد شهری به عرصه‌هایی از محدوده‌های قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات خدمات، زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و درعین حال از ارزش مکانی محیطی و اقتصادی و اجتماعی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آن‌ها، امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاران در آن را ندارند (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۶).

شکل‌گیری جنبش نوشهرسازی به اواخر دهه ۱۹۷۰ و اوایل دهه ۱۹۸۰ در ایالات متحده بازمی‌گردد و در دهه ۱۹۹۰ گسترش چشمگیری یافت (Elshater, 2012). این رویکرد مبتنی بر هم‌افزایی میان اصول برنامه‌ریزی شهری و معماری است که با همکاری در راستای ایجاد جوامع انسانی، اجتماعی و کارا عمل می‌کنند (Boyko & Cooper, 2011). نظریه نوشهرسازی در ابتدا به عنوان رویکردی در طراحی شهری با هدف افزایش حرکت‌پذیری عابران پیاده در واحدهای همسایگی مطرح شد و به تدریج حوزه نفوذ آن به جنبه‌های گوناگون برنامه‌ریزی و طراحی شهری گسترش یافت. این نظریه با تأکید بر اصلاح محیط مصنوع، ارتقای کیفیت زندگی و تقویت فرایند مکان‌سازی، به بازآفرینی مفهوم جامعه شهری می‌پردازد؛ جامعه‌ای که فعالیت‌های متنوع را در فاصله‌ای کوتاه و قابل پیاده‌روی دربر می‌گیرد و بدین سان، بستر شکل‌گیری محیط‌های پیاده‌مدار و پر نشاط را فراهم می‌سازد (Elshater, 2012). نوشهرسازی با الهام از اصول طراحی سنتی شهرها، به دنبال بازگرداندن الگوی محلات فشرده، کوچک‌مقیاس، دارای کاربری‌های مختلط و پیاده‌محور است؛ محلاتی که زیست‌پذیر بوده و به تقویت حس اجتماع محلی، تعاملات انسانی و سرمایه اجتماعی کمک می‌کنند. در این چارچوب، نوشهرسازی به عنوان ابزاری کارآمد برای توسعه محله‌های متراکم و قابل دسترسی شناخته می‌شود که زمینه‌ساز گسترش فعالیت‌های همسایگی و حیات شهری است (Stanislav & Chin, 2019). جدول ۱ مهم‌ترین اصول و شاخص‌های قابل اندازه‌گیری نوشهرسازی را بیان می‌کند.

جدول ۱. اصول و شاخص‌های رویکرد نوشهرسازی

اصول نوشهرسازی	شاخص‌ها	منابع
قابلیت پیاده‌روی	کیفیت معابر پیاده- ایمنی مسیرهای پیاده- پیوستگی شبکه پیاده - دسترس‌پذیری خدمات روزمره- وضعیت روشنایی معابر- وضعیت سایه‌اندازی و آسایش حرارتی- وضعیت چیدمان و کیفیت مبلمان شهری مرتبط با پیاده‌روی	Duany & Plater-Zyberk (2004), Charter of the New Urbanism E. Randal (1999)
کاربری مختلط	میزان تنوع کاربری‌ها- الگوی اختلاط کاربری‌ها در سطح محله- دسترس‌پذیری عملکردهای تجاری- خدماتی- فعالیت‌پذیری روز و شب- پراکنش خدمات محلی	Duany & Plater-Zyberk (2004), C.Tu et al., (1999), Charter of the New Urbanism. Randal (1999)
مسکن مختلط و متنوع	تنوع الگوهای سکونت- تنوع متراژ و الگوی کاربری مسکونی- امکان تأمین مسکن استطاعت‌پذیر - میزان تطابق الگوهای مسکن با نیاز خانوارهای متفاوت- میزان مشارکت‌پذیری در نوسازی مسکن	Elshater (2012), Duany & Plater-Zyberk (2004)
افزایش تراکم	سطح تراکم جمعیتی مناسب- تراکم ساختمانی منطبق بر ظرفیت زیرساخت- میزان به کارگیری زمین‌های رها شده و کم بازده- تناسب ارتفاع بناها با هویت بافت- انسجام فضایی در توسعه تراکم	Elshater (2012), Duany & Plater-Zyberk (2004)
ساختار محله‌های سنتی	وجود و کارکرد مرکز محله- انسجام فضایی محله- حفظ هویت و ساختار تاریخی- ریزدانی قطعات و فضاها- وجود فضاهای عمومی محله‌ای- استمرار الگوهای سنتی معابر	Elshater (2012), Charter of the New Urbanism E. Randal (1999)

تقویت حمل و نقل عمومی	دسترس پذیری به ایستگاه های حمل و نقل عمومی - کیفیت خدمات حمل و نقل عمومی - میزان وابستگی به خودرو شخصی - ساماندهی پایانه ها و ایستگاه ها - ایمنی و خوانایی مسیرهای دسترسی به حمل و نقل
ارتباط پذیری	نفوذ پذیری شبکه معابر - اتصال محلات به محورهای اصلی - میزان وجود گسست ها و بن بست ها - انسجام شبکه ارتباطی - کیفیت ارتباط عملکردی میان کاربری ها
کیفیت معماری و طراحی شهری	کیفیت نمای شهری و مصالح - کیفیت فضاهای عمومی - خوانایی و منظر شهری - هماهنگی ساخت و ساز جدید با هویت بومی - وضعیت کف سازی، نورپردازی و مبلمان فضاهای شهری
تشویق مشارکت مردمی در حفظ محله ها	میزان مشارکت در تصمیم گیری های محلی - مشارکت در نگهداشت فضاهای عمومی - اعتماد اجتماعی و نهادی - مشارکت در طرح های نوسازی و بهسازی - نقش نهادهای محلی در سازمان دهی مشارکت
اختلاط و تلفیق اجتماعی	تنوع اجتماعی - اقتصادی ساکنان - میزان تعاملات همسایگی - عدالت فضایی در دسترسی به خدمات - حضور گروه های سنی و خانوادگی متنوع - میزان حفظ و ماندگاری ساکنان قدیمی

این شاخص ها سپس با هدف انطباق با شرایط محلی و واقعیت های بافت فرسوده دهدشت، توسط مدیران شهری، متخصصان برنامه ریزی شهری و پژوهشگران حوزه شهری مورد تحلیل و ارزیابی قرار گرفتند. برای اطمینان از اعتبار علمی و عملی شاخص ها، از تکنیک دلفی بهره گرفته شد؛ به طوری که نظر کارشناسان در چندین مرحله جمع آوری و به اجماع رسید. در نهایت، شاخص ها با توجه به چهار بعد اصلی بازآفرینی پایدار شهری شامل بعد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی بومی سازی شده و به شکل نهایی تدوین شدند. تعداد شاخص ها در هر بعد به ترتیب عبارت است از: بعد کالبدی (۱۷ شاخص)، بعد اجتماعی (۹ شاخص)، بعد اقتصادی (۸ شاخص) و بعد زیست محیطی (۵ شاخص) جدول ۲ این فرآیند موجب شد تا شاخص ها علاوه بر رعایت اصول نظری، قابلیت کاربرد عملی و سنجش در بافت فرسوده دهدشت را داشته باشند و بتوانند مبنای علمی و مستندی برای تحلیل و برنامه ریزی بازآفرینی شهری پایدار فراهم کنند.

جدول ۲. ابعاد بازآفرینی شهری و شاخص های بومی شده رویکرد نوشهرسازی

ابعاد بازآفرینی پایدار شهری	شاخص های بومی شده رویکرد نوشهرسازی برای دهدشت	توضیحات
کالبد (۱۷ شاخص)	۱. کیفیت معابر پیاده ۲. ایمنی مسیرهای پیاده ۳. پیوستگی و نفوذپذیری شبکه معابر ۴. دسترسی پذیری خدمات روزمره ۵. روشنایی معابر ۶. سایه اندازی و آسایش حرارتی ۷. کیفیت و ساماندهی مبلمان شهری ۸. تراکم جمعیتی مناسب ۹. تراکم ساختمانی منطبق بر ظرفیت زیرساخت ۱۰. تناسب ارتفاع بناها با هویت بافت ۱۱. انسجام و ریزدانی قطعات و فضاها ۱۲. حفظ هویت و ساختار تاریخی محله ها ۱۳. کیفیت نما و مصالح ساختمان ها ۱۴. کیفیت فضاهای عمومی و کف سازی ۱۵. طراحی و ساماندهی میدان ها و فضاهای محله ای ۱۶. دسترسی پذیری به حمل و نقل عمومی ۱۷. هماهنگی توسعه جدید با بافت موجود	شاخص ها تمرکز بر بازآفرینی کالبدی بافت فرسوده و حفظ هویت تاریخی، دسترسی و کیفیت فضایی دارند
اجتماعی (۹ شاخص)	۱. مشارکت مردم در تصمیم گیری های محلی ۲. مشارکت در نگهداشت فضاهای عمومی ۳. اعتماد اجتماعی و نهادی ۴. انسجام و هویت محله ای ۵. تعاملات همسایگی ۶. حفظ و ماندگاری ساکنان ۷. حضور گروه های سنی و خانوادگی متنوع ۸. عدالت فضایی در دسترسی به خدمات ۹. تقویت هویت اجتماعی و فرهنگی محله	شاخص ها برای تقویت انسجام و پویایی اجتماعی محلات فرسوده
اقتصادی (۸ شاخص)	۱. دسترسی پذیری فعالیت های تجاری و خدماتی ۲. رونق کسب و کارهای خرد و محلی ۳. تأمین مسکن استطاعت پذیر ۴. اشتغال و تولید محلی ۵. فعالیت پذیری روز و شب محله ۶.	تمرکز بر اقتصاد محله ای و توانمندسازی ساکنان

جذب سرمایه‌گذاری خرد ۷. تقویت اقتصاد محله‌ای و بازارهای محلی ۸. توسعه گردشگری محلی (در صورت امکان)

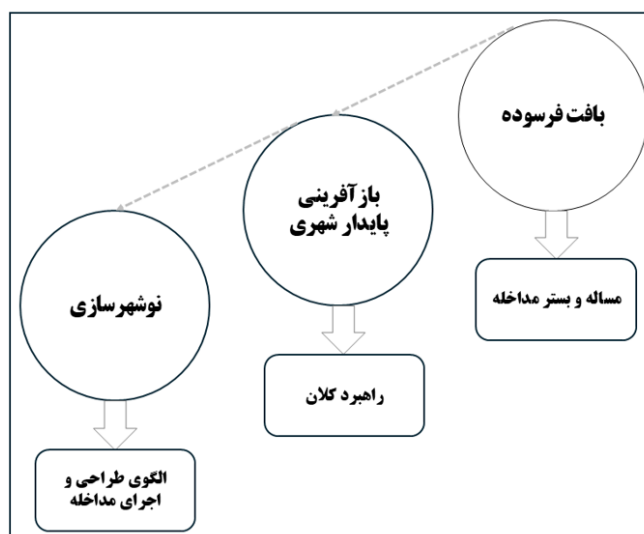
زیست‌محیطی (۵) ۱. فضای سبز و محیط باز محله‌ای ۲. مدیریت پسماند و بهداشت شهری ۳. کیفیت هوا و شاخص‌ها با توجه به کمبود تهویه فضاهای باز ۴. کاهش آلودگی صوتی ۵. هماهنگی ساخت‌وساز با اقلیم و محیط‌زیست فضای باز و شرایط اقلیمی‌دهشت و نیاز به محیط پایدار

رابطه مفاهیم اصلی پژوهش به‌صورت یک زنجیره مفهومی از «بافت فرسوده تا نوشهرسازی» در جدول ۳ قابل‌بیان است.

جدول ۳. ارتباط میان مفاهیم پژوهش

زنجیره مفهومی پژوهش	مؤلفه‌ها	شاخص‌های کلیدی پیشنهادی
بافت فرسوده شهری	فرسودگی کالبدی، ناکارآمدی کارکردی، ضعف دسترسی، تخریب هویت محلی	سن فرسودگی ساختمان‌ها، تراکم جمعیت، میزان فقر و بیکاری، کیفیت زیرساخت‌ها
بازآفرینی پایدار شهری	پایداری اجتماعی، پایداری اقتصادی، پایداری زیست‌محیطی، ارتقای زیست‌پذیری	مشارکت ساکنان، اشتغال محلی، کاربری سازگار، حفظ منابع طبیعی
نوشهرسازی	اختلاط کاربری، تراکم فشرده، پیاده‌مداری، طراحی محله محور، فضاهای عمومی فعال	نسبت کاربری مختلط، طول مسیر پیاده، تعداد فضاهای تعامل اجتماعی، کیفیت طراحی شهری

در این چارچوب، بافت فرسوده شهری به‌عنوان مسئله و بستر مداخله در نظر گرفته می‌شود؛ فضایی که به دلیل فرسودگی کالبدی، ضعف زیرساخت‌ها، ناکارآمدی عملکردی و افت کیفیت زیست‌محیطی، نیازمند رویکردی جامع برای بازآفرینی است. در پاسخ به این وضعیت، بازآفرینی پایدار شهری به‌عنوان راهبرد کلان و چارچوب نظری مداخله مطرح می‌شود که هدف آن ارتقای کیفیت زندگی، پایداری زیست‌محیطی و عدالت فضایی از طریق مداخله‌های چندبعدی و مشارکتی است. در گام بعد، برای تحقق عملی این راهبرد، از نوشهرسازی به‌عنوان الگوی طراحی و اجرای مداخله بهره گرفته می‌شود. نوشهرسازی، با تأکید بر اصولی چون اختلاط کاربری‌ها، تراکم متناسب، پیاده‌مداری، سرزندگی فضاهای عمومی و طراحی محله محور، می‌تواند ابزار تحقق عینی ارزش‌های سه‌گانه پایداری در مقیاس محله‌ای باشد. بنابراین، چارچوب مفهومی پژوهش مطابق شکل ۱ بر پیوند این سه سطح استوار است.



شکل ۱. چارچوب مفهومی پژوهش

در این مدل، تعامل دوسویه بین راهبرد بازآفرینی پایدار و اصول نوشهرسازی منجر به شکل‌گیری الگویی بومی برای ارتقای پایداری اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی در بافت‌های فرسوده شهری مانند مرکز دهدشت می‌شود.

روش پژوهش

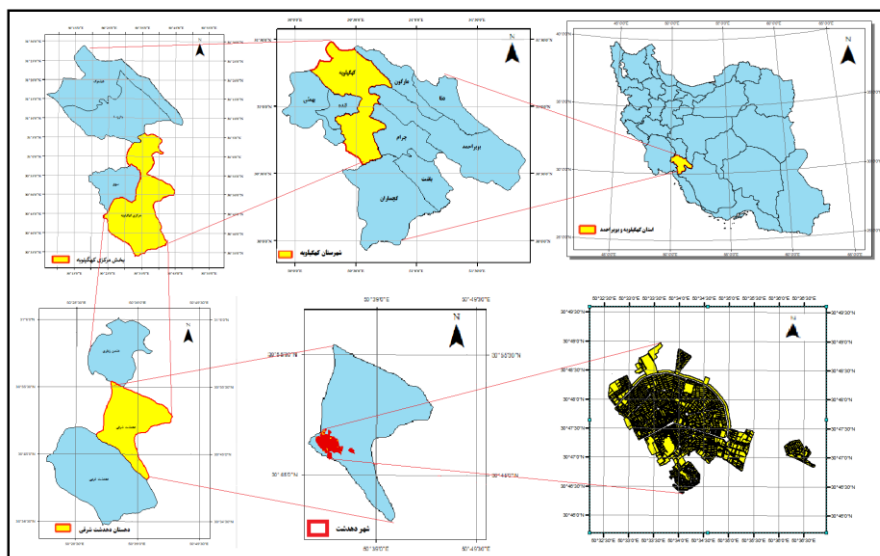
پژوهش حاضر از نظر هدف، کاربردی و از نظر ماهیت و روش اجرا، توصیفی-تحلیلی است. هدف پژوهش، بررسی وضعیت بازآفرینی پایدار در بافت فرسوده شهر دهدشت با تأکید بر اصول نوشهرسازی و تدوین راهبردهایی برای بهسازی و ارتقای کیفیت محیط و زندگی شهری است. فرآیند پژوهش در چند مرحله انجام گرفت که از تدوین چارچوب نظری و استخراج شاخص‌های اولیه آغاز شد و پس از بومی‌سازی شاخص‌ها، گردآوری و تحلیل داده‌های میدانی و تدوین راهبردهای بازآفرینی ادامه یافت. در مرحله نخست، به‌منظور تدوین چارچوب نظری پژوهش، مطالعات کتابخانه‌ای و اسنادی انجام شد. در این مرحله، منابع مرتبط با بازآفرینی پایدار شهری و رویکرد نوشهرسازی بررسی و اصول و شاخص‌های مرتبط با کیفیت محیط شهری، ساختار کالبدی، پویایی اجتماعی، اقتصاد محله‌ای و پایداری زیست‌محیطی استخراج شد. اصول نوشهرسازی شامل قابلیت پیاده‌روی، کاربری مختلط، مسکن مختلط و متنوع، افزایش تراکم، ساختار محله‌های سنتی، تقویت حمل‌ونقل عمومی، ارتباط‌پذیری، کیفیت معماری و طراحی شهری، مشارکت مردمی و اختلاط و تلفیق اجتماعی، مبنای استخراج شاخص‌های اولیه پژوهش قرار گرفت.

در مرحله دوم، شاخص‌های استخراج‌شده با توجه به شرایط و ویژگی‌های بافت فرسوده شهر دهدشت موردبررسی و بومی‌سازی قرار گرفتند. برای این منظور از تکنیک دلفی چندمرحله‌ای استفاده شد و دیدگاه نخبگان دانشگاهی، کارشناسان حوزه بازآفرینی شهری و مسئولان محلی مرتبط با شهر دهدشت درباره تناسب شاخص‌های پیشنهادی با شرایط محدوده مورد مطالعه دریافت و بررسی شد. بر اساس نتایج این فرآیند، شاخص‌های اولیه پالایش و شاخص‌های نهایی پژوهش تعیین شدند. شاخص‌های نهایی در چهار بعد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی سازمان‌دهی شدند که به ترتیب شامل ۱۷، ۹، ۸ و ۵ شاخص بودند. در مجموع، ۳۹ شاخص برای ارزیابی بازآفرینی پایدار بافت فرسوده شهر دهدشت تعیین شد. ساختار نهایی ابعاد و شاخص‌های بومی‌شده و منابع نظری پشتیبان آن‌ها در پایان‌بخش مبانی نظری پژوهش ارائه شده است. در مرحله سوم، به‌منظور ارزیابی وضعیت شاخص‌های نهایی در محدوده مورد مطالعه، داده‌های میدانی از طریق پرسشنامه ساخت‌یافته گردآوری شد. جامعه آماری پژوهش شامل ساکنان بافت فرسوده شهر دهدشت است که بر اساس برآوردهای طرح جامع شهری در سال ۱۴۰۲، حدود ۱۲ هزار نفر را دربر می‌گیرد. حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران و با سطح اطمینان ۹۵ درصد و خطای مجاز ۵ درصد، ۳۷۲ نفر تعیین شد. پرسشنامه‌ها به شیوه تصادفی در میان ساکنان محدوده توزیع شدند و برای پوشش مناسب بخش‌های مختلف بافت، توزیع آن‌ها با توجه به پراکنش جمعیت و مراکز تجمع و فعالیت شهری، از جمله میدان مرکزی، بازار روز، مراکز خرید محلی، مساجد و کاربری‌های آموزشی، انجام گرفت. ابزار گردآوری داده‌ها، پرسشنامه ساخت‌یافته‌ای بود که بر اساس شاخص‌های نهایی حاصل از مبانی نظری و فرآیند بومی‌سازی طراحی شد. گویه‌های پرسشنامه در چهار بعد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی تنظیم و با استفاده از طیف پنج‌درجه‌ای لیکرت موردسنجش قرار گرفتند. در بعد کالبدی، وضعیت کیفیت معابر، دسترسی‌پذیری، نفوذپذیری شبکه معابر، کیفیت فضاها، عمومی، هویت کالبدی و دسترسی به حمل‌ونقل عمومی بررسی شد. بعد اجتماعی بر مشارکت، اعتماد، انسجام و هویت محله‌ای، تعاملات همسایگی، ماندگاری ساکنان و عدالت فضایی تمرکز داشت. در بعد اقتصادی، وضعیت فعالیت‌های تجاری و خدماتی، کسب‌وکارهای محلی، اشتغال، مسکن

استطاعت‌پذیر و اقتصاد محله‌ای سنجیده شد و بعد زیست‌محیطی نیز وضعیت فضای سبز و محیط باز، مدیریت پسماند، کیفیت هوا، آلودگی صوتی و سازگاری ساخت‌وساز با شرایط اقلیمی را دربر گرفت. برای بررسی روایی محتوایی ابزار، گویه‌های پرسشنامه در اختیار خبرگان و استادان حوزه برنامه‌ریزی و طراحی شهری قرار گرفت و نظرات و اصلاحات پیشنهادی آنان در تدوین نسخه نهایی پرسشنامه لحاظ شد. پایایی ابزار نیز با استفاده از ضریب آلفای کرونباخ بررسی شد. مقدار آلفای کرونباخ برای کل گویه‌های پرسشنامه برابر با $0/833$ به دست آمد که نشان‌دهنده پایایی قابل‌قبول ابزار اندازه‌گیری است. پس از گردآوری پرسشنامه‌ها، داده‌ها در نرم‌افزار SPSS وارد و تحلیل شدند. تحلیل داده‌ها در دو سطح توصیفی و استنباطی انجام گرفت. در سطح توصیفی، ویژگی‌های جمعیت شناختی پاسخ‌گویان و میانگین شاخص‌های پژوهش محاسبه و بررسی شد. در سطح استنباطی، برای ارزیابی وضعیت شاخص‌های بازآفرینی پایدار از آزمون t تک نمونه‌ای استفاده شد و میانگین به‌دست‌آمده برای شاخص‌ها با مقدار مبنای طیف پنج‌درجه‌ای لیکرت مقایسه شد. در ادامه، به‌منظور شناسایی عوامل داخلی و خارجی مؤثر بر بازآفرینی بافت فرسوده شهر دهدشت، از تحلیل SWOT استفاده شد. در این چارچوب، نقاط قوت و ضعف موجود در محدوده به‌عنوان عوامل داخلی و فرصت‌ها و تهدیدهای مؤثر بر فرآیند بازآفرینی به‌عنوان عوامل خارجی شناسایی و دسته‌بندی شدند. یافته‌های حاصل از ارزیابی شاخص‌ها و تحلیل SWOT در تدوین راهبردهای بازآفرینی پایدار با رویکرد نوین شهرسازی مورد استفاده قرار گرفت. همچنین از قابلیت‌های نرم‌افزار ArcGIS برای تهیه نقشه‌ها و نمایش اطلاعات مکانی محدوده مورد مطالعه و عناصر مرتبط با بافت فرسوده استفاده شد. اطلاعات مکانی در کنار یافته‌های حاصل از پرسشنامه و تحلیل‌های آماری به کار گرفته شد تا راهبردهای پیشنهادی با ویژگی‌ها و شرایط فضایی محدوده مورد مطالعه انطباق داشته باشند.

محدوده مورد مطالعه

شهر دهدشت، مرکز شهرستان کهگیلویه، در جنوب غرب استان کهگیلویه و بویراحمد و در دشتی به همین نام واقع شده است. این شهر در ارتفاع حدود ۸۱۰ متر از سطح دریا قرار دارد و در فاصله‌ای نزدیک به ۶۰ کیلومتر شمال شرق بهبهان واقع شده است. محدوده آبریز دهدشت با رودخانه خیرآباد ارتباط دارد و کوه‌های پیرامونی، از جمله کوه سیاه با ارتفاع حدود ۲۳۳۰ متر، از عوامل مؤثر بر ساختار طبیعی و جهت‌های توسعه کالبدی شهر به شمار می‌روند. بر اساس طرح جامع مصوب سال ۱۴۰۱، محدوده قانونی شهر دهدشت ۱۰۳۲ هکتار و حریم آن ۳۸۲۲ هکتار وسعت دارد (مهندسین مشاور زیستا، ۱۴۰۱). شیب غالب اراضی در محدوده شهر حدود ۵ تا ۷ درصد است و از نظر توپوگرافی، بخش‌هایی از شمال و شمال غرب ظرفیت مناسب‌تری برای توسعه کالبدی دارند. در مقابل، پستی زمین در جنوب شرق و وجود برخی عوارض طبیعی و جریان‌های سطحی در جنوب، از عوامل محدودکننده گسترش شهر در این جهات محسوب می‌شوند. شکل ۳ موقعیت شهر دهدشت را در تقسیمات سیاسی کشور و استان نشان می‌دهد.



شکل ۲. موقعیت شهر دهدشت در تقسیمات سیاسی کشور

یافته‌ها

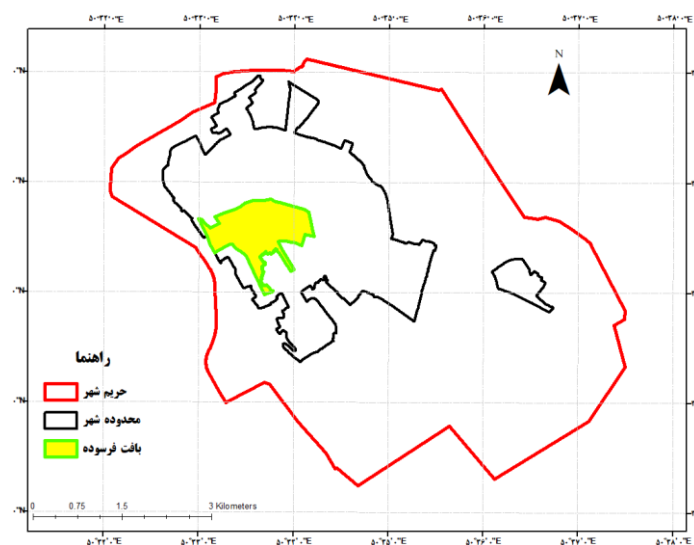
شکل‌گیری و گسترش کالبدی بافت مرکزی دهدشت

تحول کالبدی دهدشت با پیشینه تاریخی بلادشاپور پیوند دارد. هسته تاریخی بلادشاپور در محدوده جنوبی شهر کنونی قرار گرفته و بقایای آن بخشی از میراث تاریخی و کالبدی منطقه را تشکیل می‌دهد. این شهر تاریخی در دوره‌های گذشته یکی از مراکز شهری منطقه کهگیلویه بوده است. رونق فعالیت‌های کشاورزی و تجاری و قرارگیری در مسیرهای ارتباطی منطقه، در شکل‌گیری و تداوم نقش شهری آن مؤثر بوده است. در دوره صفویه نیز جایگاه اداری و ارتباطی منطقه بر اهمیت این مرکز افزوده شد. با افول تدریجی بلادشاپور و کاهش رونق و جمعیت آن در دوره‌های بعد، هسته سکونت شهری جدید در مجاورت و پیرامون محدوده تاریخی شکل گرفت. بر اساس مطالعات طرح‌های شهری، این محدوده اساس شکل‌گیری بخش‌هایی از بافت قدیمی و فرسوده دهدشت امروزی را تشکیل داده است (مهندسین مشاور داهه، ۱۳۶۲). در دهه ۱۳۱۰ خورشیدی و هم‌زمان با سیاست‌های اسکان عشایر، روند استقرار مجدد جمعیت در محدوده دهدشت آغاز شد. در سال ۱۳۱۵ ساخت تعدادی از خانه‌ها با مصالح پایدار و اقدامات مرتبط با احیای قنات‌ها، زمینه شکل‌گیری مجدد سکونت شهری را فراهم کرد. با وجود این، تداوم ناامنی‌های محلی موجب توقف یا کند شدن این روند در مقاطعی شد. در فاصله سال‌های ۱۳۱۸ تا ۱۳۱۹، با استقرار تدریجی طوایف هم‌جوار، سکونت در محدوده شهر استمرار یافت و بافت‌های مسکونی جدید در پیرامون هسته تاریخی شکل گرفتند. نقطه عطف مهم در توسعه کالبدی دهدشت، سال ۱۳۳۶ و انتقال مرکز اداری شهرستان کهگیلویه از بهبهان به دهدشت بود. این تغییر، جایگاه اداری شهر را ارتقا داد و به تمرکز فعالیت‌های خدماتی و اداری در آن انجامید. تکمیل محور ارتباطی بهبهان-دهدشت در سال ۱۳۳۸ نیز دسترسی شهر را به شبکه ارتباطی منطقه بهبود بخشید و زمینه گسترش فعالیت‌های اقتصادی و جذب جمعیت را فراهم کرد. در دهه ۱۳۴۰، احداث مدارس، مراکز خدماتی و واحدهای مسکونی مرتبط با استقرار کارکنان دولتی، ساختار فضایی شهر را تغییر داد. هم‌زمان، مطالعات مقدماتی تهیه طرح هادی شهری نیز آغاز شد و چارچوبی برای هدایت توسعه کالبدی شهر در سال‌های بعد فراهم آمد. بر اساس مطالعات طرح‌های شهری، تا سال ۱۳۵۰ ساختار کالبدی دهدشت عمدتاً در پیرامون هسته تاریخی شکل گرفته و بافتی نسبتاً متراکم را ایجاد کرده بود؛ محدوده‌ای که بخش قابل‌توجهی از

آن در ساختار کنونی بافت فرسوده و ناکارآمد شهر قرار دارد (مهندسین مشاور نقش‌جهان پارس، ۱۳۸۲). پس از دهه ۱۳۵۰، توسعه دهدشت با گسترش محدوده‌های جدید و افزایش ساخت‌وساز شتاب بیشتری گرفت. در این دوره، توسعه فضایی شهر و شکل‌گیری محلات جدید، به تدریج ساختار فضایی آن را از هسته اولیه فاصله داد. در نتیجه، بافت مرکزی در کنار تداوم برخی فعالیت‌های تجاری، اداری و خدماتی، با مسائلی مانند فرسودگی ساختمان‌ها، کاهش کیفیت برخی فضاهای عمومی و محدودیت‌های کالبدی و دسترسی مواجه شد. بنابراین، وضعیت کنونی بافت مرکزی را باید حاصل تعامل میان تداوم نقش عملکردی آن و تغییرات ساختاری شهر در چند دهه اخیر دانست.

وضعیت بافت فرسوده و ضرورت بازآفرینی در دهدشت

بافت مورد مطالعه در بخش مرکزی شهر دهدشت قرار دارد و حدود ۱۳۲ هکتار وسعت دارد و جمعیتی نزدیک به ۱۲ هزار نفر را در خود جای داده است. ترکیب غالب کاربری در این محدوده مسکونی-تجاری است و فعالیت‌های خدماتی و تجاری خرد نیز در بخش‌های مختلف آن استقرار یافته‌اند. مجاورت با بافت تاریخی بلادشاپور، استمرار فعالیت‌های روزمره شهری و وجود عناصر ارزشمند تاریخی و هویتی، این محدوده را از یک پهنه صرفاً سکونت‌محور متمایز می‌کند. در عین حال، فرسودگی بخشی از ساختمان‌ها و معابر، محدودیت فضاهای عمومی و سبز، ضعف کیفیت محیطی و برخی کاستی‌های مرتبط با دسترسی و فعالیت‌های اجتماعی و اقتصادی، ظرفیت عملکردی بافت را تحت تأثیر قرار داده است. در چنین شرایطی، بازآفرینی بافت مرکزی دهدشت نیازمند رویکردی است که مداخله کالبدی را با بهبود کیفیت فضای عمومی، تقویت دسترسی پیاده، حفظ و ارتقای هویت محلی، حمایت از فعالیت‌های اقتصادی و توجه به شرایط اجتماعی و محیطی همراه کند. از این منظر، بازآفرینی شهری در دهدشت صرفاً به معنای نوسازی ساختمان‌های فرسوده نیست، بلکه باید به ارتقای کیفیت محیط و تقویت عملکرد بافت مرکزی در ارتباط با ساختار تاریخی و فعالیت‌های جاری شهر توجه داشته باشد. اصول نوسازسازی از جمله مقیاس انسانی، پیاده‌مداری، اختلاط کاربری، کیفیت فضای عمومی و تقویت هویت مکان می‌تواند چارچوبی برای بررسی این ظرفیت‌ها فراهم کند. بر همین اساس، محدوده ۱۳۲ هکتاری بافت مرکزی دهدشت به عنوان محدوده مورد مطالعه انتخاب شده است. شکل ۳، موقعیت محدوده کالبدی شهر، بافت فرسوده و ناکارآمد، مراحل رشد و کاربری اراضی بافت مورد مطالعه را نشان می‌دهد.



شکل ۳. موقعیت محدوده کالبدی شهر، بافت فرسوده، مراحل رشد و کاربری اراضی بافت فرسوده

یافته‌های حاصل از آزمون تی تک نمونه‌ای برای ۴ بعد بازآفرینی پایدار شهری نشان می‌دهد که در بعد کالبدی، «پیوستگی و نفوذپذیری شبکه معابر» با میانگین ۳,۲۴ بالاترین مقدار را دارد که با وجود فرسودگی، ساختار ارتباطی این ناحیه از انسجام نسبی برخوردار است. در مقابل، «کیفیت فضاهای عمومی و کف‌سازی» با میانگین ۱,۵۶ و «کیفیت مبلمان شهری» با میانگین ۱,۶۲ کمترین مقادیر این بعد را تشکیل می‌دهند و بیانگر آن است که کیفیت محیطی، امکانات پیاده‌مدار و عناصر شهری از استانداردهای مورد انتظار نو شهرسازی فاصله قابل توجهی دارند جدول ۴ شاخص‌ها و میانگین هر کدام از بعد کالبدی را نشان می‌دهد.

جدول ۴. میانگین شاخص‌های رویکرد نو شهرسازی در بعد کالبدی

بعد	شاخص‌ها	آماره T	میانگین	درجه آزادی	Sig (p < 0/05)	اختلاف میانگین	فاصله اطمینان ۹۵٪	
							پایین‌تر	بالاتر
			خیلی خوب					
			خوب					
			متوسط					
			ضعیف					
			خیلی ضعیف					
۱	کیفیت معابر پیاده	۳۱,۱۴۵-	۱,۷۸	۳۷۱	۰,۰۰۱	۱,۳۲۳-	۱,۲۹-	۱,۱۵-
۲	یمنی مسیرهای پیاده	۲۶,۲۰۰-	۲,۹۰	۳۷۱	۰,۰۳۷	۰,۱۰۵-	۰,۲۰-	۰,۰۱-
۳	پیوستگی و نفوذپذیری شبکه معابر	۳,۲۴۹-	۳,۲۴	۳۷۱	۰,۰۰۱	۰,۲۳۹	۰,۱۳	۰,۳۵
۴	دسترسی به خدمات روزمره	۵,۸۴۳-	۳,۱۷	۳۷۱	۰,۰۰۱	۰,۱۷۵	۰,۰۷	۰,۲۸
۵	روشنایی معابر	۱۴,۲۷۵-	۲,۷۲	۳۷۱	۰,۰۰۱	۰,۲۸۲-	۰,۳۴-	۰,۲۳-
۶	سایه‌اندازی و آسایش حرارتی	۲۰,۹۵۵-	۱,۹۲	۳۷۱	۰,۰۰۱	۱,۰۷۵-	۱,۱۶-	۰,۹۹-
۷	کیفیت مبلمان شهری	۱۹,۷۹۱-	۱,۶۲	۳۷۱	۰,۰۰۱	۱,۳۷۶-	۱,۴۷-	۱,۲۸-
۸	تراکم جمعیتی	۳۰,۰۲۱-	۲,۲۲	۳۷۱	۰,۰۰۱	۰,۷۷۷-	۰,۸۶-	۰,۶۹-
۹	تراکم ساختمانی	۴۵,۲۱۴-	۲,۰۵	۳۷۱	۰,۰۰۱	۰,۹۴۹-	۱,۰۴-	۰,۸۶-
۱۰	تناسب ارتفاع بناها	۲۲,۷۱۸-	۱,۹۶	۳۷۱	۰,۰۰۱	۱,۰۳۸-	۱,۱۱-	۰,۹۷-
۱۱	انسجام و ریزدانی قطعات	۳۵,۳۴۶-	۱,۷۴	۳۷۱	۰,۰۰۱	۱,۲۶۳-	۱,۳۳-	۱,۲۰-
۱۲	حفظ هویت سنتی محله‌ها	۳۷,۵۶۴-	۱,۷۲	۳۷۱	۰,۰۰۱	۱,۲۸۵-	۱,۳۵-	۱,۲۲-
۱۳	کیفیت نما و مصالح	۲۱,۳۴۸-	۲,۰۶	۳۷۱	۰,۰۰۱	۰,۹۳۸-	۱,۰۰-	۰,۸۷-
۱۴	کیفیت فضاهای عمومی و کف‌سازی	۱۹,۸۶۶-	۱,۵۶	۳۷۱	۰,۰۰۱	۱,۴۴۴-	۱,۵۴-	۱,۳۵-
۱۵	طراحی میدان‌ها و فضاهای محله‌ای	۲۱,۱۷۶-	۲,۱۰	۳۷۱	۰,۰۰۱	۰,۸۹۸-	۰,۹۶-	۰,۸۴-
۱۶	دسترسی به ایستگاه تاکسی	۳,۷۲۶-	۳,۲۳	۳۷۱	۰,۰۰۱	۰,۲۳۱	۰,۱۲	۰,۳۴
۱۷	نظایق توسعه جدید با بافت موجود	۳۱,۴۸۴-	۲,۰۹	۳۷۱	۰,۰۰۱	۰,۹۰۶-	۰,۹۷-	۰,۸۵-

در بعد اجتماعی، بالاترین مقدار مربوط به «تعاملات همسایگی» با میانگین ۲,۹۱ است که نشان می‌دهد پیوندهای اجتماعی غیررسمی و روابط چهره به چهره هنوز در محله فعال است. در مقابل، «مشارکت مردم در نگهداری از فضاهای عمومی» با میانگین ۱,۳۹ و همچنین «مشارکت در تصمیم‌گیری‌های محلی» با میانگین ۱,۶۹ پایین‌ترین مقادیر را دارا هستند. این اختلاف نشان می‌دهد که اگرچه سرمایه اجتماعی غیررسمی تا حدودی وجود دارد، اما سازوکارهای مشارکت رسمی و احساس مسئولیت جمعی در سطحی بسیار ضعیف قرار دارند (جدول ۵).

جدول ۵. میانگین شاخص‌های رویکرد نوشهرسازی در بعد اجتماعی

بعد	شاخص‌ها	T آماره	میانگین	درجه آزادی (df)	Sig (p < 0/05)	تفاوت میانگین	فاصله اطمینان ۹۵٪	
							پایین‌تر	بالا‌تر
اجتماعی	۱ مشارکت مردم در تصمیم‌گیری‌های محلی	-۲۱,۵۳۶	۱,۶۹	۳۷۱	۰,۰۰۱	-۰,۹۰۱	۰,۹۸	۰,۸۲
	۲ مشارکت مردم در نگهداری از فضاهای عمومی	-۳۱,۳۵۵	۱,۳۹	۳۷۱	۰,۰۰۱	-۱,۳۶۰	۱,۴۵	۱,۲۷
	۳ اعتماد به نهادهای دولتی و عمومی	-۲۱,۰۷۳	۱,۷۳	۳۷۱	۰,۰۰۱	-۰,۸۲۳	۰,۹۰	۰,۷۵
	۴ انسجام و هویت محله‌ای	-۱۲,۶۶۴	۱,۸۶	۳۷۱	۰,۰۰۱	-۰,۵۹۴	۰,۶۹	۰,۵۰
	۵ تعاملات همسایگی	-۲,۷۵۰	۲,۹۱	۳۷۱	۰,۰۰۶	-۰,۱۳۲	۰,۲۳	۰,۰۴
	۶ حفظ و ماندگاری ساکنان	-۲۰,۹۳۶	۲,۷۷	۳۷۱	۰,۰۰۱	-۰,۹۵۲	۱,۰۴	۰,۸۶
	۷ حضور گروه‌های سنی و خانوادگی متنوع	-۱۵,۵۴۲	۳,۰۰	۳۷۱	۰,۰۰۱	-۰,۵۸۳	۰,۶۶	۰,۵۱
	۸ عدالت فضایی در دسترسی به خدمات	-۱۴,۷۳۵	۲,۳۳	۳۷۱	۰,۰۰۱	-۰,۴۷۰	۰,۵۳	۰,۴۱
	۹ تقویت هویت اجتماعی و فرهنگی محله	-۶,۹۱۵	۲,۶۹	۳۷۱	۰,۰۰۱	-۰,۴۷۰	۰,۶۰	۰,۳۴

در بعد اقتصادی، «دسترسی به فعالیت‌های روزمره» با میانگین ۳,۶۷ بیشترین مقدار را به خود اختصاص داده است و نشان می‌دهد چیدمان خدمات ضروری در محله از نظر مکانی قابل‌دسترس است، بنابراین این شاخص در بین تمامی شاخص‌ها بالاترین میانگین را دارد. در مقابل، کمترین مقادیر این بعد به «توسعه گردشگری محلی» با میانگین ۱,۴۱ و «جذب سرمایه‌گذاری خرد» با میانگین ۱,۶۳ تعلق دارد که نشان‌دهنده رکود اقتصادی شدید و نبود محرک‌های رشد در این بخش از شهر است. علاوه بر این، میانگین پایین شاخص «اشتغال و تولید محلی» (۱,۸۶) نیز بیانگر محدودیت فرصت‌های اقتصادی و درآمدی در بافت است (جدول ۶).

جدول ۶. میانگین شاخص‌های رویکرد نوشهرسازی در بعد اقتصادی

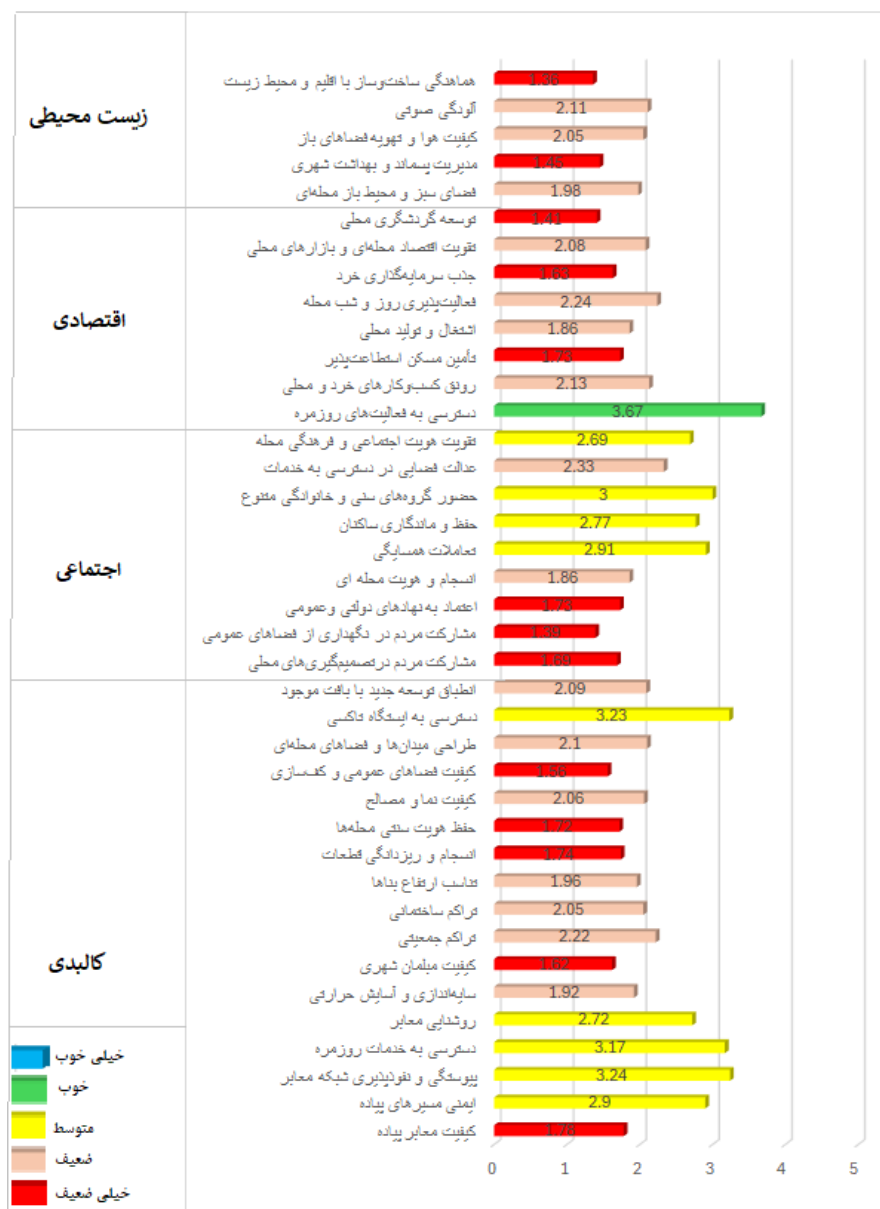
بعد	شاخص‌ها	T آماره	میانگین	درجه آزادی (df)	Sig (p < 0/05)	تفاوت میانگین	فاصله اطمینان ۹۵٪	
							پایین‌تر	بالا‌تر
اقتصادی	۱ دسترسی به فعالیت‌های روزمره	۷,۶۱۰	۳,۶۷	۳۷۱	۰,۰۰۱	۰,۴۹۵	۰,۳۷	۰,۶۲
	۲ رونق کسب‌وکارهای خرد و محلی	-۴۳,۴۵۷	۲,۱۳	۳۷۱	۰,۰۰۱	-۱,۳۶۶	۱,۴۳	۱,۳۰
	۳ تأمین مسکن استطاعت‌پذیر	-۳۱,۴۸۴	۱,۷۳	۳۷۱	۰,۰۰۱	-۰,۸۳۶	۰,۹۱	۰,۷۶
	۴ اشتغال و تولید محلی	-۲۹,۴۰۰	۱,۸۶	۳۷۱	۰,۰۰۱	-۱,۲۱۰	۱,۲۹	۱,۱۳
	۵ فعالیت‌پذیری روز و شب محله	-۰,۳۹۷	۲,۲۴	۳۷۱	۰,۶۹۲	-۰,۰۲۲	۰,۰۹	۰,۱۳
	۶ جذب سرمایه‌گذاری خرد	-۲۱,۵۷۷	۱,۶۳	۳۷۱	۰,۰۰۱	-۰,۹۷۸	۱,۰۷	۰,۸۹
	۷ تقویت اقتصاد محله‌ای و بازارهای محلی	-۷,۷۸۹	۲,۰۸	۳۷۱	۰,۰۰۱	-۰,۲۸۸	۰,۳۶	۰,۲۲
	۸ توسعه گردشگری محلی	-۴۰,۹۳۸	۱,۴۱	۳۷۱	۰,۰۰۱	-۱,۳۵۵	۱,۴۲	۱,۲۹

در بعد زیست‌محیطی، بالاترین مقدار مربوط به «کیفیت هوا و تهویه فضاهای باز» با میانگین ۲,۰۵ است که تنها اندکی بالاتر از سایر شاخص‌ها قرار دارد، اما همچنان نشان‌دهنده فاصله با شرایط مطلوب است. کمترین مقادیر این بعد به «همه‌انگهی ساخت‌وساز با اقلیم» با میانگین ۱,۳۶ و «مدیریت پسماند و بهداشت شهری» با میانگین ۱,۴۵ اختصاص دارد که بیانگر ضعف بسیار جدی در توجه به اصول معماری سازگار با اقلیم و ناکارآمدی خدمات زیست‌محیطی در محله است. درمجموع، مقایسه بالاترین و پایین‌ترین میانگین‌ها در هر بعد نشان می‌دهد که نقاط قوت محدود مانند «نفوذپذیری شبکه معابر» (۳,۲۴)، «تعاملات همسایگی» (۲,۹۱) و «دسترسی به فعالیت‌های روزمره» (۳,۶۷) توان جبران مجموعه ضعف‌های گسترده کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی را ندارند. این الگو بیانگر آن است که تحقق بازآفرینی پایدار شهری در بافت فرسوده دهدشت نیازمند مداخلات چندبعدی، یکپارچه و فعال‌ساز ظرفیت‌های اجتماعی و اقتصادی است (جدول ۷).

جدول ۷. میانگین شاخص‌های رویکرد نوشهرسازی در بعد زیست‌محیطی

بعد	شاخص‌ها	آماره T	میانگین	درجه آزادی (df)	Sig (p < 0/05)	تفاوت میانگین	فاصله اطمینان ۹۵٪	
			خیلی خوب					
			خوب					
			متوسط					
			ضعیف					
			خیلی ضعیف					
۱	فضای سبز و محیط باز محله‌ای	۲۰,۵۳۶-	۱,۹۸	۳۷۱	۰,۰۰۱	۰,۴۷۸-	۰,۵۶-	۰,۴۰-
۲	مدیریت پسماند و بهداشت شهری	۴۹,۰۴۶-	۱,۴۵	۳۷۱	۰,۰۰۱	۱,۲۸۲-	۱,۳۵-	۱,۲۲-
۳	کیفیت هوا و تهویه فضاهای باز	۲۸,۰۰۸-	۲,۰۵	۳۷۱	۰,۰۰۱	۰,۹۲۷-	۱,۰۱-	۰,۸۴-
۴	آلودگی صوتی	۲۰,۳۸۹-	۲,۱۱	۳۷۱	۰,۰۰۱	۱,۳۷۶-	۱,۴۴-	۱,۳۱-
۵	همه‌انگهی ساخت‌وساز با اقلیم و محیط‌زیست	۴۲,۷۷۹-	۱,۳۶	۳۷۱	۰,۰۰۱	۱,۴۴۱-	۱,۵۳-	۱,۳۵-

در یک نگاه کلی، نتایج شکل ۴ و جدول ۸ نشان می‌دهد که چهار بعد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی در بخش مرکزی دهدشت همگی در وضعیت نامطلوب و پایین‌تر از حد متوسط قرار دارند. میانگین امتیازات در همه ابعاد کمتر از ۲,۳ است و این امر بیانگر آن است که شاخص‌های پایداری شهری و اصول نوشهرسازی در این محدوده به‌طور جامع و ساختاری تضعیف‌شده‌اند. بعد زیست‌محیطی با پایین‌ترین میانگین، بیشترین ضعف را دارد و ابعاد اقتصادی، کالبدی و اجتماعی نیز تنها با اختلافی اندک در شرایط «ضعیف» قرار گرفته‌اند. انحراف معیار و خطای استاندارد کم نیز نشان می‌دهد که این ارزیابی‌ها با اتفاق‌نظر نسبی ساکنان همراه است. به‌طورکلی، این نتایج حاکی از آن است که بازآفرینی پایدار محدوده نیازمند مداخله‌ای همه‌انگ و چندبعدی است و باید هم‌زمان به بهبود کیفیت محیط، تقویت سرمایه‌های اجتماعی، احیای اقتصاد محلی و ارتقای شرایط زیست‌محیطی توجه شود.



شکل ۴. نمودار میانگین هر کدام از شاخص‌های رویکرد نوشهرسازی در بافت فرسوده

جدول ۹. آمار توصیفی ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی

ابعاد	میانگین	انحراف معیار	خطای استاندارد میانگین
کالبدی	۲,۲۴۰۴	۰,۳۹۵۵۷	۰,۰۲۰۵۱
اجتماعی	۲,۲۶۱۹	۰,۴۳۹۷۶	۰,۰۲۲۸
اقتصادی	۲,۰۹۵۴	۰,۵۲۰۸۴	۰,۰۲۷
زیست‌محیطی	۱,۷۸۹۸	۰,۵۱۷۳	۰,۰۲۶۸۲

تحلیل SWOT از بازآفرینی پایدار شهری در بافت فرسوده

تحلیل جامع SWOT در چهار بعد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی نشان می‌دهد که بافت فرسوده شهر ده‌دشت از نظر شاخص‌های اصلی کیفیت سکونت، انسجام اجتماعی، پویایی اقتصادی و تاب‌آوری محیطی در وضعیت

نسبتاً شکننده‌ای قرار دارد. بررسی داده‌ها نشان می‌دهد که نقاط ضعف در تمام ابعاد به شکل پررنگ‌تری نسبت به نقاط قوت ظاهر شده‌اند و همین امر ضرورت مداخله مبتنی بر رویکرد نوشهرسازی و بازآفرینی پایدار را برجسته می‌کند.

جدول ۱۰. نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدات کالبدی بافت فرسوده شهر دهدشت

بعد	نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت‌ها	تهدیدها
کالبدی	پیوستگی و نفوذپذیری نسبتاً مناسب شبکه معابر- دسترسی به خدمات روزمره و ایستگاه‌های تاکسی قابل قبول- ایمنی مسیرهای پیاده در برخی نقاط قابل توجه	کیفیت پایین معابر پیاده، روشنایی، سایه‌اندازی و آسایش حرارتی- ضعف مبلمان شهری، فضاهای عمومی و کف‌سازی- تراکم ساختمانی و جمعیتی نامتعادل، عدم تناسب ارتفاع بناها، انسجام قطعات و حفظ هویت سنتی محله‌ها کیفیت پایین نما، مصالح و طراحی میدان‌ها- انطباق ضعیف توسعه جدید با بافت موجود	بازآفرینی محله‌ای و مدیریت تراکم- بهسازی مسیرهای پیاده، روشنایی، سایه‌اندازی و مبلمان شهری- ارتقای فضاهای عمومی و کف‌سازی- حفظ و احیای هویت سنتی و ارتقای نما و مصالح بومی- توسعه هماهنگ با بافت موجود و طراحی محله محور فضاهای عمومی	کاهش استفاده از فضاهای شهری و نارضایتی شهروندان در صورت ادامه وضعیت فعلی- تهدید انسجام کالبدی و هویت محله‌ها به دلیل تراکم نامتعادل و توسعه غیر هماهنگ- تخریب ارزش‌های تاریخی و زیبایی‌شناختی- کاهش ایمنی و کیفیت زندگی به علت ضعف روشنایی، سایه و ایمنی مسیرها

بعد اجتماعی: بعد اجتماعی نشان می‌دهد که هرچند تعاملات همسایگی و حضور گروه‌های سنی متنوع نقاط مثبتی در ساختار اجتماعی محله ایجاد کرده‌اند، اما ضعف عمیق در مشارکت مردم در تصمیم‌گیری و نگهداری فضاهای عمومی، بی‌اعتمادی به نهادهای دولتی، و انسجام پایین محله‌ای، ظرفیت‌های اجتماعی را به شدت محدود کرده است. این وضعیت بیانگر آن است که محله از لحاظ سرمایه اجتماعی سازمان‌یافته دچار کمبود است، هرچند سرمایه اجتماعی غیررسمی (مانند روابط همسایگی) هنوز فعال است و همین امر، یک نقطه اتکا برای سیاست‌های بازآفرینی مشارکتی به شمار می‌آید (جدول ۱۱). فرصت اصلی این بعد، امکان توانمندسازی اجتماعی از طریق ایجاد سازوکارهای مشارکت محله محور است؛ اما تهدید بزرگ، احتمال فرسایش بیشتر اعتماد اجتماعی و افت انسجام محله در صورت عدم مداخله است.

جدول ۱۱. نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدات اجتماعی بافت فرسوده شهر دهدشت

بعد	نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت‌ها	تهدیدها
اجتماعی	تعاملات همسایگی مناسب- حضور گروه‌های سنی و خانوادگی متنوع در محله- حفظ و ماندگاری نسبی ساکنان	مشارکت مردم در تصمیم‌گیری‌های محلی و نگهداری از فضاهای عمومی بسیار پایین- اعتماد ضعیف به نهادهای دولتی و عمومی- انسجام و هویت محله‌ای متوسط- عدالت فضایی در دسترسی به خدمات پایین- تقویت هویت اجتماعی و فرهنگی محله نیازمند بهبود	برنامه‌های مشارکت شهروندان و تقویت سمن‌ها و انجمن‌های محلی- ارتقای اعتماد به نهادهای محلی و دولتی با شفافیت و پاسخگویی- طراحی فعالیت‌ها و فضاهای اجتماعی محله محور برای انسجام و هویت محله- برنامه‌ریزی عدالت فضایی در دسترسی به خدمات و فرصت‌های فرهنگی	کاهش مشارکت و اعتماد اجتماعی در صورت عدم مداخله- خطر تضعیف انسجام محله‌ای و افزایش نابرابری فضایی- از دست رفتن هویت فرهنگی و اجتماعی محله و کاهش تعاملات اجتماعی

بعد اقتصادی: در بعد اقتصادی تنها نقطه قوت قابل توجه، دسترسی مناسب به فعالیت‌های روزمره است که نشان می‌دهد محله از نظر خدمات پایه دچار کمبود نیست (جدول ۱۲). اما ضعف‌هایی همچون رونق پایین کسب‌وکارهای خرد، کمبود اشتغال و تولید محلی، نبود سرمایه‌گذاری، ضعف اقتصاد محله‌ای، فعالیت‌پذیری محدود در شب و نبود گردشگری بیانگر این است که اقتصاد محله غیرفعال، غیر جذاب و فاقد موتور محرک رشد است. این وضعیت نشان می‌دهد که بافت فرسوده دهدشت از نظر اقتصادی قابلیت خود ترمیمی ندارد و بدون مداخله عمومی، روند رکود اقتصادی تشدید

خواهد شد. فرصت‌های این بعد عمدتاً در تقویت اقتصاد خرد، حمایت از مشاغل محلی، توسعه گردشگری محله‌ای و جذب سرمایه‌گذاری کوچک‌مقیاس نهفته است. تهدید اصلی نیز تشدید رکود و خروج توان اقتصادی از محله است.

جدول ۱۲: نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدات اقتصادی بافت فرسوده شهر دهدشت

بعد	نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت‌ها	تهدیدها
اقتصادی	دسترسی مناسب به فعالیت‌های روزمره	-رونق کم کسب‌وکارهای خرد و محلی- تأمین مسکن استطاعت‌پذیر ضعیف- اشتغال و تولید محلی ناکافی- فعالیت‌پذیری روز و شب محله پایین- جذب سرمایه‌گذاری خرد ضعیف- تقویت اقتصاد محله‌ای و بازارهای محلی ناکافی- توسعه گردشگری محلی محدود	-حمایت از کسب‌وکارهای محلی و خرد- برنامه‌ریزی مسکن استطاعت‌پذیر و تأمین اشتغال محلی- ارتقای فعالیت‌های اقتصادی محله و بازارها- جذب سرمایه‌گذاری خرد و توسعه گردشگری محلی	-کاهش فعالیت اقتصادی محله و رونق کسب‌وکارها- بی‌ثباتی اقتصادی محله- مهاجرت نیروی کار و کاهش پویایی اقتصادی- از دست رفتن فرصت‌های گردشگری و توسعه محلی

بعد زیست‌محیطی: بعد زیست‌محیطی نیز مانند کالبدی وضعیت شکننده و بحرانی دارد. کمبود فضای سبز، ضعف مدیریت پسماند، وضعیت نامناسب بهداشت شهری و عدم هماهنگی ساخت‌وساز با اقلیم مهم‌ترین ضعف‌های این بخش هستند. این موضوع نشان می‌دهد که محله از نظر کیفیت محیطی و سلامت شهری در وضعیت ناپایدار قرار دارد. با این حال، وجود تهویه نسبتاً مناسب در فضاهای باز، امکان بهبود طراحی اقلیم‌محور و ظرفیت توسعه فضای سبز، فرصت‌های ارزشمندی ایجاد می‌کند (جدول ۱۳). تهدید اصلی این حوزه، افزایش آلودگی، کاهش کیفیت محیط و تشدید خطرات سلامت شهری است که می‌تواند پایداری اجتماعی و کالبدی محله را نیز در بلندمدت تضعیف کند.

جدول ۱۳: نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدات زیست‌محیطی بافت فرسوده شهر دهدشت

بعد	نقاط قوت	نقاط ضعف	فرصت‌ها	تهدیدها
زیست‌محیطی	- کیفیت نسبی هوا و تهویه فضاهای باز - آلودگی صوتی در حد کنترل‌پذیر	- کمبود فضای سبز و محیط‌های باز محله‌ای - ضعف مدیریت پسماند و بهداشت شهری - هماهنگی ضعیف ساخت‌وساز با اقلیم و محیط‌زیست	- توسعه و بهبود فضای سبز و محیط‌های باز - ارتقای سیستم‌های مدیریت پسماند و بهداشت شهری - طراحی و ساخت هماهنگ با اقلیم و حفاظت محیط‌زیست	- کاهش کیفیت زیست‌محیطی محله - تهدید سلامت عمومی و ناپایداری اکولوژیک و تخریب محیط‌زیست

تحلیل سوات به‌عنوان یکی از کارآمدترین ابزارهای برنامه‌ریزی راهبردی در بازآفرینی شهری، امکان تلفیق نظام‌مند داده‌های به‌دست‌آمده از شاخص‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی را فراهم می‌کند و به استخراج راهبردهای واقع‌بینانه و کارآمد برای ارتقای کیفیت بافت‌های فرسوده کمک می‌کند. نتایج تجمیعی این پژوهش نشان می‌دهد که بافت فرسوده شهر دهدشت، دارای ترکیبی از قوت‌های محدود، ضعف‌های گسترده، فرصت‌های قابل توسعه و تهدیدهای ساختاری است و همین الگو، رویکرد راهبردی ویژه‌ای را برای مداخله ایجاب می‌کند.

۱. راهبردهای SO (قوت-فرصت): بهره‌گیری از توان‌های موجود برای استفاده از فرصت‌ها: راهبردهای این بخش بر پایه ظرفیت‌های بالقوه محله همچون دسترسی مناسب، حضور گروه‌های سنی متنوع، تعاملات اجتماعی نسبتاً مطلوب و کارکرد نسبی برخی کاربری‌ها شکل گرفته‌اند. وجود این توان‌ها فرصتی ایجاد می‌کند تا از پتانسیل‌های بیرونی مانند توسعه فضای سبز، سرمایه‌گذاری‌های خرد، ارتقای منظر شهری و سیاست‌های حمایتی شهرداری بهره گرفته شود. هدف

راهبردهای SO، تقویت ظرفیت‌های موجود برای ایجاد موتور محرک بازآفرینی محله است، به گونه‌ای که اقدامات ارتقایی در طراحی شهری، ایجاد پیاده راه‌ها، بهبود روشنایی و تقویت فضاهای عمومی بر پایه همین توان‌ها استوار شود.

۲. راهبردهای WO (ضعف-فرصت): رفع کاستی‌های کالبدی و اجتماعی با استفاده از فرصت‌های توسعه: بخش عمده‌ای از نتایج پرسشنامه‌ها نشان داد که بافت با ضعف‌های جدی در زمینه مدیریت پسماند، کمبود فضای سبز، ضعف مبلمان و روشنایی، پایین بودن سطح مشارکت مردمی و ناکارآمدی ساخت‌وساز مواجه است. با بهره‌گیری از فرصت‌هایی همچون برنامه‌های شهرداری، حمایت از پروژه‌های مشارکتی، وجود ظرفیت کارشناسی، و امکان توسعه فضاهای باز، می‌توان این ضعف‌ها را به صورت تدریجی جبران کرد. راهبردهای WO به دنبال آن هستند که فرصت‌های بیرونی به ابزاری برای توان بخشی و بازسازی ساختاری بافت تبدیل شوند. این راهبردها بر تقویت مشارکت، بهبود کیفیت فضاهای عمومی و باز، و استانداردسازی ساخت‌وساز تأکید دارند.

۳. راهبردهای ST (قوت-تهدید): استفاده از ظرفیت‌های موجود برای مقابله با تهدیدهای بیرونی: تهدیدهایی همچون تداوم رکود اقتصادی محله، توسعه نیافتگی، ناپایداری سکونت، فشار ساخت‌وسازهای بی ضابطه و تخریب هویت کالبدی، از مهم‌ترین چالش‌های بافت فرسوده دهدشت هستند. راهبردهای ST تلاش می‌کنند با بهره‌گیری از نقاط قوت موجود نظیر تعاملات همسایگی، حضور نسبی گروه‌های سنی، دسترسی مناسب شهری و سرمایه اجتماعی بالقوه این تهدیدها را خنثی کنند. این راهبردها بر کنترل ساخت‌وساز، حفظ هویت محله‌ای، فعال‌سازی اقتصاد محله و جلوگیری از تشدید فرسودگی تمرکز دارند.

۴. راهبردهای WT (ضعف-تهدید): پیشگیری از تبدیل ضعف‌ها به بحران و فروپاشی عملکردی محله: این بخش مهم‌ترین سطح مداخله برای بافت‌های فرسوده است، زیرا ضعف‌های ساختاری—مانند فقدان فضای سبز، مدیریت پسماند ضعیف، عدم مشارکت مردمی، و افت شدید کیفیت کالبدی—در برابر تهدیدهایی همچون آلودگی محیطی، فشارهای اقتصادی و ساخت‌وسازهای بی ضابطه، احتمال تبدیل شدن به بحران را دارند. راهبردهای WT بر جلوگیری از تخریب بیشتر بافت و کاهش آسیب‌پذیری محیطی و اجتماعی متمرکز هستند. این راهبردها شامل اصلاح ضوابط ساخت‌وساز، افزایش نظارت شهری، تقویت آموزش و مشارکت ساکنان، و ایجاد حمایت برای رونق کسب‌وکارهای خرد است. جدول ۱۴ راهبردهای پیشنهادی برای بافت فرسوده دهدشت را بیان می‌کند.

جدول ۱۴. راهبردهای پیشنهادی برای مواجهه با چالش‌های بافت فرسوده شهر دهدشت با رویکرد نوشهرسازی

راهبرد	تعریف	راهبردهای پیشنهادی برای بافت فرسوده دهدشت
SO	استفاده از نقاط قوت داخلی برای بهره‌برداری از فرصت‌های بیرونی	- توسعه پیاده راه‌ها و شبکه‌های پیوسته با تکیه بر توان بالقوه دسترسی و حضور جمعیت محله - احیای فعالیت‌های خرد و بازارچه‌های محلی با اتکا به حضور گروه‌های سنی متنوع و تعاملات اجتماعی مناسب - گسترش برنامه‌های ارتقای منظر شهری با استفاده از قابلیت‌های موجود در ساخت‌وساز برای هماهنگی اقلیمی - تقویت هویت فرهنگی و اجتماعی از طریق احیای فضاهای عمومی و میدان‌های محله‌ای
WO	کاهش ضعف‌های داخلی با استفاده از فرصت‌های بیرونی	- توسعه فضای سبز و فضاهای باز به عنوان جبران کمبودهای زیست‌محیطی محله - بهبود مدیریت پسماند و بهداشت شهری با استفاده از ظرفیت شهرداری و مشارکت مردمی - بهبود مبلمان شهری، روشنایی، سایه‌اندازی و آسایش حرارتی از طریق پروژه‌های ارتقای کیفیت زندگی - ایجاد شبکه مشارکت محور محلی جهت افزایش اعتماد عمومی و انسجام اجتماعی
ST	بهره‌گیری از قوت‌ها برای مقابله با تهدیدهای بیرونی	استفاده از قابلیت دسترسی مناسب محله برای کاهش فشارهای توسعه نامتوازن و ممانعت از گسترش نامطلوب

• تقویت ساختار اجتماعی موجود برای جلوگیری از مهاجرت، ناپایداری سکونت و تخریب سرمایه اجتماعی	
• کنترل ساخت‌وسازهای ناهماهنگ با استفاده از ظرفیت‌های نظارتی و هویت اجتماعی موجود	
• فعال‌سازی کسب‌وکارهای محلی جهت مقابله با رکود اقتصادی و کاهش وابستگی به سرمایه‌گذارهای بیرونی	
• بازنگری در ضوابط کالبدی و تراکم‌پذیری برای جلوگیری از تشدید فشارهای زیست‌محیطی و افت کیفیت زندگی	
• برون‌رفت از ضعف مشارکت مردمی از طریق آموزش، آگاهی‌بخشی و ایجاد بسترهای همکاری اجتماعی	کاهش ضعف‌ها و جلوگیری از تبدیل شدن آن‌ها به تهدیدهای جدی
• اصلاح سیستم نظارت بر ساخت‌وساز برای جلوگیری از افزایش آلودگی، بی‌هویتی کالبدی و تخریب بافت	WT
• حمایت هدفمند از کسب‌وکارهای خرد برای جلوگیری از رکود اقتصادی و کاهش فعالیت‌پذیری محله	

ترکیب چهار بعد نشان می‌دهد که بافت فرسوده دهدشت با الگوی ضعف گسترده در چهار سطح کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و بحران زیست‌محیطی مواجه است، درحالی‌که نقاط قوت موجود عمدتاً محدود و در سطح زمینه‌ای هستند. این وضعیت بر ضرورت اتخاذ یک رویکرد بازآفرینی یکپارچه و نوشهرسازی تأکید دارد که هم‌زمان به اصلاح کالبد، توانمندسازی اجتماعی، فعال‌سازی اقتصاد محلی و ارتقای محیط‌زیست بپردازد. در چارچوب نوشهرسازی، می‌توان از پیوند میان چهار حوزه کلیدی استفاده کرد:

- بازسازی فضاهای عمومی — فعال‌سازی اجتماعی و اقتصادی
- ارتقای مشارکت و اعتماد اجتماعی — بهبود نگهداری و مدیریت شهری
- تقویت اقتصاد خرد و گردشگری محلی — افزایش توان مالی ساکنان برای نوسازی کالبدی
- بهبود محیط‌زیست و فضای سبز — ارتقای سلامت، نشاط اجتماعی و کیفیت زندگی

بحث

یافته‌ها با نتایج زانگ و همکاران (۲۰۱۴) و لو و همکاران (۲۰۲۱) همسو است؛ زیرا هر دو بر ماهیت چندبعدی بازآفرینی پایدار و ضرورت توجه هم‌زمان به ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی تأکید دارند. همچنین، ضعف کیفیت فضای عمومی و پیاده‌مداری در دهدشت با تأکید منشور نوشهرسازی و دیدگاه‌های اسپک (۲۰۱۲) و کاتر (۱۹۹۴) درباره مقیاس انسانی، پیاده‌پذیری و کیفیت فضای شهری همخوان است. با این حال، یافته‌های پژوهش حاضر نشان می‌دهد که اتکا به اصول کالبدی نوشهرسازی به‌تنهایی برای بازآفرینی پایدار کافی نیست. ضعف مشارکت و اعتماد نهادی و محدودیت ظرفیت‌های اقتصادی محلی نشان می‌دهد که اجرای این اصول باید با سازوکارهای مشارکت اجتماعی، تقویت اعتماد نهادی و حمایت از اقتصاد محلی همراه شود. این نتیجه با تأکید هو و همکاران (۲۰۲۴) بر مشارکت جامعه، سرمایه اجتماعی و هویت محله‌ای در بازآفرینی اجتماعی پایدار نیز سازگار است. از این منظر، یافته‌های پژوهش با خوانش انتقادی ترودو (۲۰۱۴) از نوشهرسازی نیز قابل تبیین است؛ یعنی اصول نوشهرسازی زمانی می‌تواند به پایداری کمک کنند که با شرایط اجتماعی، اقتصادی و محیطی مکان موردنظر سازگار شوند و صرفاً به مداخلات کالبدی محدود نمانند. بر مبنای این یافته‌ها، نخستین اولویت بازآفرینی بافت مرکزی دهدشت باید ارتقای کیفیت فضاهای عمومی و شبکه پیاده از طریق بهسازی کف‌سازی، ساماندهی مبلمان، بهبود روشنایی، ایجاد سایه و آسایش حرارتی و

بازطراحی میدان‌ها و فضاهای محله‌ای باشد. هم‌زمان، حفظ عناصر هویتی و تاریخی بافت باید در فرآیند مداخله موردتوجه قرار گیرد. اولویت دوم، ایجاد سازوکارهای واقعی مشارکت محله‌ای، افزایش شفافیت تصمیم‌گیری و تقویت اعتماد نهادی است تا ظرفیت روابط همسایگی به مشارکت سازمان‌یافته تبدیل شود. در حوزه اقتصادی، حمایت از کسب‌وکارهای خرد، بازارهای محلی، اشتغال و سرمایه‌گذاری‌های کوچک‌مقیاس، با توجه به ظرفیت موجود در دسترسی به فعالیت‌های روزمره، نسبت به مداخلات بزرگ‌مقیاس اولویت بیشتری دارد. در حوزه محیط‌زیست نیز توسعه فضاهای سبز و باز کوچک‌مقیاس، بهبود مدیریت پسماند و بهداشت شهری و انطباق ساخت‌وساز با شرایط اقلیمی باید در برنامه بازآفرینی قرار گیرد. برآیند پژوهش، ضرورت یک برنامه بازآفرینی مرحله‌ای، یکپارچه و مکان‌محور را نشان می‌دهد؛ برنامه‌ای که اصلاح کالبدی را هم‌زمان با توانمندسازی اجتماعی، فعال‌سازی اقتصاد محلی و ارتقای کیفیت محیطی پیش ببرد. در این چارچوب، اقدامات کم‌هزینه و اثرگذار بر فضای عمومی، پیاده‌مداری، روشنایی، مدیریت پسماند و مشارکت محلی می‌توانند در مرحله نخست قرار گیرند و سپس اقدامات مرتبط با مسکن استطاعت‌پذیر، اصلاح ساختار کالبدی، اقتصاد محله و احیای ظرفیت‌های تاریخی و گردشگری دنبال شوند. بنابراین، نوشهرسازی برای بافت فرسوده دهشت زمانی می‌تواند به چارچوبی مؤثر برای بازآفرینی پایدار تبدیل شود که اصول آن با ویژگی‌های تاریخی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی محدوده تطبیق داده شده و در قالب مداخلات تدریجی، مشارکتی و متناسب با ظرفیت‌های محلی اجرا شود.

نتیجه‌گیری

بافت فرسوده مرکزی شهر دهشت با مجموعه‌ای هم‌زمان از کاستی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی مواجه است که کیفیت محیط و زندگی شهری را تحت تأثیر قرار داده‌اند. پژوهش حاضر با هدف ارزیابی وضعیت بازآفرینی پایدار این بافت بر اساس اصول نوشهرسازی و شناسایی راهبردهای متناسب با ویژگی‌های محدوده، ۳۹ شاخص را در چهار بعد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی بررسی کرد. نتایج نشان داد میانگین ابعاد اجتماعی، کالبدی، اقتصادی و زیست‌محیطی به ترتیب ۲/۲۶، ۲/۲۴، ۲/۱۰ و ۱/۷۹ است؛ بنابراین، بعد زیست‌محیطی ضعیف‌ترین وضعیت را دارد، درحالی‌که بعد اجتماعی، با وجود بالاترین میانگین، همچنان از وضعیت مطلوب فاصله دارد. در بعد اجتماعی، تعاملات همسایگی، تنوع گروه‌های سنی و خانوادگی و ماندگاری ساکنان از ظرفیت‌های نسبتاً مناسب محدوده بودند، اما مشارکت در نگهداری فضاهای عمومی، مشارکت در تصمیم‌گیری‌های محلی و اعتماد به نهادهای عمومی در سطح پایینی قرار داشتند. این الگو نشان می‌دهد سرمایه اجتماعی غیررسمی موجود، هنوز به مشارکت سازمان‌یافته و همکاری نهادی تبدیل نشده است. در بعد کالبدی نیز نفوذپذیری شبکه معابر، دسترسی به ایستگاه‌های تاکسی و دسترسی به خدمات روزمره وضعیت مناسب‌تری داشتند؛ در مقابل، کیفیت فضاهای عمومی و کف‌سازی، مبلمان شهری، هویت سنتی، ریزدانه‌گی قطعات و کیفیت معابر پیاده از مهم‌ترین کاستی‌ها بودند. از این منظر، مسئله کالبدی بافت صرفاً به دسترسی مربوط نیست و کیفیت تجربه فضایی، پیاده‌مداری و هویت محیطی نیز نیازمند مداخله است. یافته‌های اقتصادی الگویی ترکیبی را نشان داد. دسترسی به فعالیت‌های روزمره با میانگین ۶۷/۳ مهم‌ترین ظرفیت این بعد بود، درحالی‌که توسعه گردشگری محلی، جذب سرمایه‌گذاری خرد، مسکن استطاعت‌پذیر و اشتغال و تولید محلی وضعیت ضعیف‌تری داشتند. شاخص فعالیت‌پذیری روز و شب نیز از نظر آماری تفاوت معناداری با مقدار مبنا نشان نداد و از این رو نمی‌توان آن را بر اساس این آزمون یک ضعف قطعی تلقی کرد. در بعد زیست‌محیطی، هماهنگی ساخت‌وساز با اقلیم و

محیط‌زیست، مدیریت پسماند و بهداشت شهری و فضای سبز و محیط باز محله‌ای مهم‌ترین کاستی‌ها را تشکیل دادند. تحلیل SWOT نیز بر غلبه ضعف‌ها و تهدیدها در کنار وجود ظرفیت‌هایی مانند دسترسی مناسب به خدمات روزمره، نفوذپذیری شبکه معابر، تعاملات همسایگی و کیفیت نسبی هوا و تهویه تأکید داشت.

حامی مالی

این مقاله حامی مالی نداشته است.

سهم نویسندگان

تمامی موارد مربوط به این پژوهش، توسط نویسنده اول صورت گرفته است.

تضاد منافع

نویسندگان اعلام می‌دارند که هیچ تضاد منافی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله ندارند.

تقدیر و تشکر

نویسندگان، از همه افراد، به دلیل مشاوره و راهنمایی علمی و مشارکتشان در این مقاله تشکر و قدردانی می‌نمایند.

منابع

- بیرانوند زاده، مریم؛ قزلی، سیاوش؛ سالاری سردری، فرضعلی؛ سبحانی، نوبخت (۱۳۹۴). تحلیل ساختار فضایی-کالبدی بافت مرکزی شهر خرم آباد. *دوفصلنامه پژوهش‌های منظر شهر*، ۲ (۳)، ۱۰۰-۷۳.
- پوراحمد، احمد؛ کشاورز، مهناز؛ علی‌اکبری، اسماعیل و هادوی، فرامرز. (۱۳۹۶). بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری مورد مطالعه: منطقه ۱۰ شهر تهران. *فصلنامه آمایش محیط*، ۳۷، ۱۹۴-۱۶۷.
- سبحانی، نوبخت؛ حکمت نیا، حسن؛ فخارتازه یزدی، فرشته و سلمان زاده، سینا. (۱۴۰۲). ارزیابی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد بازآفرینی شهری (مورد شهر میاندوآب). *پژوهش‌های جغرافیایی/انسانی*، ۵۵، ۱۳۹-۱۱۵.
- عظیمی آملی، جلال و جمع دار، اکبر. (۱۳۹۵). بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر الگوی حکمروایی خوب (نمونه نمونه موردی: محله ده ونک، منطقه ۳ تهران). *جغرافیا و برنامه ریزی منطقه‌ای*، ۶ (۲۵)، ۸۵-۹۹.
- نصیریان، ناصر و صادقی، فرشید (۱۴۰۴). بازآفرینی شهری به‌مثابه بستری برای برندسازی شهری: تحلیلی بر ظرفیت‌های موجود شهر دهدشت. *فصلنامه مطالعات توسعه پایدار شهری و منطقه‌ای*، ۶ (۴)، ۳۲۵-۳۴۹.
- مهندسین مشاور داهه. (۱۳۶۲). مطالعات طرح جامع و تفصیلی دهدشت. وزارت مسکن و شهرسازی. اداره کل مسکن و شهرسازی استان کهگیلویه و بویراحمد.
- مهندسین مشاور نقش جهان-پارس. (۱۳۸۲). طرح توسعه و عمران (جامع) دهدشت. سازمان مسکن و شهرسازی استان کهگیلویه و بویراحمد.
- مهندسین مشاور زیستا. (۱۴۰۱). بازنگری طرح جامع شهر دهدشت. وزارت راه و شهرسازی. اداره کل راه و شهرسازی استان کهگیلویه و بویراحمد.

References

- Allan, M., Rajabifard, A., & Foliente, G. (2023). Urban regeneration and placemaking: A digital twin enhanced performance-based framework for Melbourne's Greenline Project? *Australian Planner*, 59(4), 247-257.

- Allan, M., Rajabifard, A., Chen, B., & Foliente, G. (2025). Utilising urban digital twins for sustainable urban regeneration: Melbourne's Greenline planning and assessment framework. *Sustainable Cities and Society*, 106661.
- Amoah, M., Marful, A. B., Takyi, S. A., Amponsah, O., & Poku-Boansi, M. (2023). Space use in Central Business District of emerging economies: Regulation or rationale? *Urban Governance*, 3(4), 315-329.
- Amoako, C., & Adom-Asamoah, G. (2019). From the seat of a traditional Kingdom to a Garden city: The socio-spatial politics of managing green areas in Kumasi. *African Geographical Review*, 38(4), 310-325.
- Beatley, T. (2012). *Green urbanism: Learning from European cities*. Island Press.
- Beauregard, R. (2007). More than sector theory: Homer Hoyt's contributions to planning knowledge. *Journal of Planning History*, 6(3), 248-271.
- Boyko, C. T., & Cooper, R. (2011). Clarifying and re-conceptualising density. *Progress in Planning*, 76(1), 1-61.
- Burgess, E. W. (2015). The growth of the city: An introduction to a research project. In *The city reader* (pp. 212-220). Routledge.
- Carmona, M. (2021). *Public places urban spaces: The dimensions of urban design* (3rd ed.). Routledge.
- Congress for the New Urbanism. (2000). *Charter of the New Urbanism*. McGraw-Hill.
- Duany, A., & Plater-Zyberk, E. (1994). The neighborhood, the district and the corridor. In *The new urbanism: Toward an architecture of community* (pp. 17-20).
- Elkadi, H. (2020). A participatory model for the regeneration of Australian cities: The case of Geelong. *Global Journal of Engineering Sciences*, 4(4), 2-8.
- Elshater, A. (2012). New Urbanism principles versus urban design dimensions towards behavior performance efficiency in Egyptian neighbourhood unit. *Social and Behavioral Sciences*, 68, 826-843.
- Erbas, A. (2013). Central business district planning and the sustainable urban development process in Istanbul. In *The sustainable city VIII* (Vol. 2, pp. 169-179). WIT Press.
- Gross, D., Dubois, G., Pekel, J. F., Mayaux, P., Holmgren, M., Prins, H. H., Rondinini, C., & Boitani, L. (2013). Monitoring land cover changes in African protected areas in the 21st century. *Ecological Informatics*, 14, 31-37.
- Harris, C. D., & Ullman, E. L. (2014). The nature of cities. In *A geography of urban places*. <https://doi.org/10.4324/9781315105352-1>
- Hu, J., Chen, J., Li, P., Yan, J., & Wang, H. (2024). Systematic review of socially sustainable and community regeneration: Research traits, focal points, and future trajectories. *Buildings*, 14(4), 881. <https://doi.org/10.3390/buildings14040881>
- Hu, N., Legara, E. F., Lee, K. K., Hung, G. G., & Monterola, C. (2016). Impacts of land use and amenities on public transport use, urban planning and design. *Land Use Policy*, 57, 356-367.
- Katz, P. (1994). *The New Urbanism: Toward an architecture of community*. McGraw-Hill.
- Opoku, A., & Akotia, J. (2020). Special issue: Urban regeneration for sustainable development. *Construction Economics and Building*, 20(2). <https://doi.org/10.5130/AJCEB.v20i2.7191>
- Park, Y., Kim, H. W., & Kim, Y. (2020). Reconciling New Urbanist plans: Plan quality evaluation for cities in Florida, US. *International Journal of Urban Sciences*, 24(4), 462-484.
- Roberts, P., Sykes, H., & Granger, R. (2016). *Urban regeneration* (2nd ed.). Sage Publications.
- Säynäjoki, E. S., Inkeri, V., Heinonen, J., & Junnila, S. (2014). How central business district developments facilitate environmental sustainability: A multiple case study in Finland. *Cities*, 41, 101-113.
- Speck, J. (2012). *Walkable city: How downtown can save America, one step at a time*. Farrar, Straus and Giroux.
- Stanislav, A., & Chin, J. T. (2019). Evaluating livability and perceived values of sustainable neighborhood design: New Urbanism and original urban suburbs. *Sustainable Cities and Society*, 47, 101517.

- Sun, Y. (2011). Development and characteristics of Central Business District under the philosophy of health. *Procedia Engineering*, 21, 258-266.
- Trudeau, D. (2013). New urbanism as sustainable development? *Geography Compass*, 7(6), 435-448.
- White, S. S., & Ellis, C. (2007). Sustainability, the environment, and new urbanism: An assessment and agenda for research. *Journal of Architectural and Planning Research*, 125-142.
- Zheng, B., Masrabaye, F., Guiradounmgue, G. M., Zheng, J., & Liu, L. (2021). Progress in research on sustainable urban renewal since 2000: Library and visual analyses. *Sustainability*, 13(8), 4154.
- Zheng, H. W., Shen, G. Q., & Wang, H. (2014). A review of recent studies on sustainable urban renewal. *Habitat International*, 41, 272-279.
- Azimi Amoli, J., & Jamdar, A. (2016). Regeneration of worn-out urban textures with emphasis on the good governance model (Case study: Deh Vanak neighborhood, District 3 of Tehran). *Geography and Regional Planning*, 6(25), 85-99. [in Persian]
- Biranvandzadeh, M., Ghazali, S., Salari Sardari, F., & Sobhani, N. (2015). Analysis of the spatial-physical structure of the central texture of Khorramabad city. *Bi-Quarterly Journal of Urban Landscape Research*, 2(3), 73-100. [in Persian]
- Daheh Consulting Engineers. (1983). *Studies of the comprehensive and detailed plan of Dehdasht*. Ministry of Housing and Urban Development, General Directorate of Housing and Urban Development of Kohgiluyeh and Boyer-Ahmad Province. [in Persian]
- Naghsh-e-Jahan-Pars Consulting Engineers. (2003). *Development and construction (comprehensive) plan of Dehdasht*. Housing and Urban Development Organization of Kohgiluyeh and Boyer-Ahmad Province. [in Persian]
- Nasirian, N., & Sadeghi, F. (2025). Urban regeneration as a platform for urban branding: An analysis of the existing capacities of Dehdasht city. *Quarterly Journal of Sustainable Urban and Regional Development Studies*, 6(4), 325-349. [in Persian]
- Pourahmad, A., Keshavarz, M., Aliakbari, E., & Hadavi, F. (2017). Sustainable regeneration of inefficient urban textures; Case study: District 10 of Tehran. *Environmental Planning Quarterly*, 37, 167-194. [in Persian]
- Sobhani, N., Hekmatnia, H., Fakhartazehyazdi, F., & Salmanzadeh, S. (2023). Evaluating worn-out urban textures with an urban regeneration approach (Case study: Miandoab city). *Human Geography Research*, 55, 115-139. [in Persian]
- Zista Consulting Engineers. (2022). *Revision of the comprehensive plan of Dehdasht city*. Ministry of Roads and Urban Development, General Directorate of Roads and Urban Development of Kohgiluyeh and Boyer-Ahmad Province. [in Persian]