



جغرافیا و روابط انسانی، زمستان ۱۴۰۲، دوره ۶، شماره ۳، صص ۴۲۶-۴۰۲

بازآفرینی بافت فرسوده شهر آبا ده با کمترین مداخله و حفظ استخوانبندی

حسین ایرجی^{۱*}، احمد پوراحمد^۲، بهاره منفرد^۳

۱- دانشجوی دکتری، جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران،

ایران iraji.hossein@ut.ac.ir

۲- استاد، جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران

۳- دانشجوی دکتری، جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده جغرافیا، دانشگاه تهران، تهران، ایران

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۲/۲۹

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۲/۲۳

چکیده

در حال حاضر، بافت های فرسوده تاریخی به عنوان مشکل اساسی در شهرهای مختلف و حتی روستاها مطرح می باشند. بافت های فرسوده همچون حافظه تاریخی شهر عمل کرده و بیانگر هویت شهر می باشد. لذا نگهداری از آثار ارزشمند موجود در بافت به امری ضروری بدل شده است. این پژوهش با هدف ساماندهی بافت فرسوده شهر آبا ده با کمترین میزان مداخله به منظور حفظ هویت تاریخی شهر صورت می گیرد. گردآوری داده ها به روش کتابخانه ای و پیمایشی صورت گرفته است. به منظور تدوین راهبرد از ماتریس راهبردی کمی QSPM استفاده شده است. براساس یافته های تحقیق راهبردهای امکان بهره گیری از ساختمان های با ارزش و موقعیت بافت به منظور تقویت حس تعلق به عنوان اولویت دارترین راهبردها جهت ساماندهی بافت فرسوده شهر آبا ده مشخص شدند.

واژگان کلیدی

بافت فرسوده، باز آفرینی، آبا ده، QSPM

مقدمه و بیان مساله

یکی از مهمترین اهداف برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، آینده‌نگری، ایجاد توسعه متعادل مناطق و بررسی استعدادهای بالقوه و بالفعل، همچنین ارزیابی و شناخت رابطه بین جمعیت و خدمات مورد نیاز منطقه است (پوریامهر، ۱۴۰۰: ۵۷۱). در این میان توجه به کالبد شهرها، به‌عنوان یکی از اجزای اصلی سیستم‌های شهری و منطقه‌ای شناخته می‌شوند که در بستر زمان، همراه با تحولات اجتماعی و اقتصادی منطقه و اجتماع، شکل می‌گیرد. لذا بایستی بیش از پیش مورد توجه برنامه‌ریزان قرار گیرد تا پاسخگوی نیازهای مختلف ساکنین از جمله، سکونت، حمل و نقل، امنیت، اوقات فراغت و غیره باشد. غفلت از این موضوع می‌تواند منجر به فرسودگی و ناکارآمدی آنها در سیستم‌های شهری گردد. به‌طوریکه در حال حاضر این مسئله به‌وضوح در اکثر شهرهای بزرگ و تاریخی کشورهای جهان از جمله شهرهای ایران به چشم می‌خورد. در واقع توسعه شهرها در مناطق پیرامونی به دلیل انگیزه‌های سودجویانه برای صاحبان املاک و نیز توجیه اقتصادی برای مدیریت شهری موجب غفلت از بخشهای وسیعی از مناطق درونی شهرها و رها شدن آنها از چرخه عمران و آبادانی می‌گردد و سبب شکل‌گیری بافت‌های فرسوده در بستر شهری می‌شود (سرور، ۱۳۹۸: ۲). بافت‌هایی که از مسائل اصلی پیشروی شهرسازان و برنامه‌ریزان شهری محسوب شده و مانع هرگونه توسعه و عمران یکدست شهری می‌شوند (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶ به نقل از ایزدفر و همکاران، ۱۳۹۹: ۳۲۸). به‌طورکلی بافت‌های فرسوده که در یک فرایند زمانی طولانی شکل گرفته ولی در محاصره تکنولوژی عصر حاضر گرفتار شده‌اند اگرچه این بافت‌ها در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکرد منطقی و سلسله‌مراتبی بوده‌اند (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۱۶)، ولی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی شده و آنگونه که باید نمیتوانند جوابگوی ساکنین خود باشند چراکه زندگی سالم و باکیفیت شهری در این بافتها جریان ندارد و همواره از مسیر توسعه پایدار دور مانده‌اند (رفرنس). مشکلات و محدودیت‌هایی متعدد اقتصادی و اجتماعی همچون ناهمخوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمبود سرانه برخی کاربری‌ها مانند فضاهای فراغتی، فرهنگی و پارکینگ، فقدان سلسله‌مراتب مناسب در شبکه ارتباطی و عدم امکان نفوذپذیری به داخل بافت (خانی، ۱۳۸۹: ۴۸)، تراکم و تمرکز جمعیت و فعالیت‌ها، افول اقتصادی، افول کیفیت کالبدی، کاهش ارزش‌های محله‌ای و مسکونی، و... موجب کاهش اهمیت و ارزش بافت‌های فرسوده شهرها شده است (داوودپور و همکاران، ۱۳۹۰: ۳). از آنجایی که مقوله توسعه امری انسانی است و انسان بنا به طبع‌نوگرایی خود، همواره در تغییر و تحول محیط و زندگی خود تلاش میکند، بازآفرینی شهری به‌عنوان یکی از رویکردهای مهم است در حوزه مداخله عمومی برای حمایت از مناطق کمتر توسعه‌یافته در نظر گرفته شده

است و در جهت **نوسازی و بهسازی** محیط‌زیست انسانی و تبدیل آن به اجتماعی پایدار قدم برمی‌دارد (Stryjakiewicz, 2018: 316). لذا میتوان گفت که طرح‌های بازآفرینی شهری سعی در استفاده از پتانسیل‌های موجود در مناطق فرسوده را دارند (فلامکی، ۱۳۸۶: ۸۵). مزیت این رویکرد در این است که فرسودگی را چنانکه به‌وسیله مردم درک می‌شود، نشان می‌دهد. برای این کار لازم است که اجتماع محله، چشم‌اندازی از محله و مشکلات آن داشته باشند تا بتوان منطقه بازآفرینی شده را توسط عوامل نوسازی بسط و توسعه داد (European Commission, E, 2006: 19). در ایران **مشکلات بافت‌های فرسوده به‌ویژه در کلان-شهرها**، همراه با ناکارآمدی مکانیسم‌های مواجهه با این بافتها، **همواره به‌عنوان یکی از دغدغه‌های اصلی برای مردم و مدیران شهری** در چند دهه اخیر مطرح بوده است (سرور، ۱۳۹۸: ۲). به‌طوریکه در حال حاضر نیز با ادامه روند موجود در بستر زمان، ابعاد و معضلات بافت‌های فرسوده در شهرها گسترده‌تر شده است (کمانرودی، ۱۳۸۶: ۳۰). وجود این مشکلات با تأثیرگذاری بر تمامی جنبه‌های شهرنشینی، روابط منطقی زندگی شهرنشینی را نابسامان نموده و کیفیت کلی و قابلیت زندگی در آنها را به‌شدت کاهش داده و زمینه ناپایداری در آنها را فراهم کرده است (عربشاهی، ۱۳۸۲ به نقل از سرور، ۱۳۹۸: ۲). در این میان وجود بافت‌های فرسوده شهری یکی از موارد مطرح در کلیه شهرهای کشور است که هرکدام متناسب با شرایط انسانی و طبیعی خود نیازمند مداخله و اصلاح ویژه‌ای هستند، از آنجاییکه بافت‌های فرسوده در اکثر شهرهای ایران هسته اولیه شکل‌گیری شهر را شامل می‌شود، این امر موجب اختلال در شکل‌گیری ارتباط و وحدت فضایی بین بخش مرکزی، بخش میانی و بخش پیرامونی میگردد. در واقع پیش از روند شهرنشینی سریع اغلب شهرهای ایران (طی سال‌های ۱۳۴۵ - ۱۳۳۲)، مجموعه‌های همبسته و همگنی بودند که توسعه کالبدی-فضایی آنها متأثر از روابط تولیدی و مناسبات اقتصادی-اجتماعی محدوده‌یشان بوده است و حتی با گذشت زمان نیز به علت سرعت کم تغییر و تحولات، توازن شهر و هماهنگی آن با نیازهای روز جامعه تا حدود زیادی برقرار بوده است. اما پس انقلاب مدرنازیسیون و ارائه طرح‌های جامع ناقص و اغلب تقلید شده به همراه مدیریت و برنامه‌ریزی ناکارآمد بعد از انقلاب صنعتی، افزایش روزافزون جمعیت شهری ناشی از مهاجرت‌های بی‌رویه و استقرار و گسترش مناسبات غلط و نامتعادل اقتصادی بین شهر و روستا، که در به هم خوردن تعادل فضاهای شهری تأثیر بسزایی داشته است (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۳۵)، بخش‌های تاریخی شهرها نیز روبه‌زوال رفته و زمینه فرسودگی شهری را فراهم ساختند. در این میان شهر آبادیه واقع در شمالی‌ترین قسمت استان فارس از جمله شهرهایی است که با وجود اهمیت تاریخی و فرهنگی بسیار، از معضلات و مشکلات ناشی از بافت‌های فرسوده در امان نبوده و بخش عظیمی از بستر تاریخی آن دچار فرسودگی شده است و نیازمند بهسازی و بازآفرینی شهری است. شهر آبادیه در طول زمان به دلیل افزایش سرعت

رشد و توسعه شهری و وجود امکانات و خدمات بیشتر نسبت به سایر شهرهای استان، مقصد مهاجران شهرستان‌های تابع قرار گرفته که این امر موجب شکل‌گیری محلات حاشیه‌ای و توسعه فیزیکی لجام‌گسیخته شهر شده است. لذا بخش‌هایی از سطح شهر به‌ویژه در مرکز آن به دلیل بافت قدیمی و نفوذ کاربری‌های تجاری و فرا منطقه‌ای به بافت فرسوده تبدیل گشته است. در فرایند این رشد شتابان، بافت فرسوده به دلیل عدم توجه برای بهسازی و نوسازی آن و شکل‌گیری بافت‌های حاشیه‌نشین و ناکارآمد در همجواری آن و عدم سازگاری با بافت‌های جدید در شهر، از رونق و پویایی بازمانده و اکنون با چالش‌های روزافزون و رو به رشد کالبدی، اجتماعی، زیست-محیطی، بصری از جمله معابر کم‌عرض با پوشش نامناسب، عدم وجود تأسیسات و تجهیزات شهری مناسب، عدم وجود مبلمان‌های نوین شهری، کمبود کاربری‌های خدماتی و فراغتی، ریزدانه‌گی بافت، بروز مشکلات ایمنی و آلودگی‌های زیست‌محیطی، ترافیک، نسبت کم سطح پیاده‌رو به سواره‌رو، مسکن غیرقابل اطمینان در مقابل حوادث، سیمای نامطلوب بافت، دسترسی نامناسب وسایل امداد رسانی در زمان وقوع بحران و ... روبه‌رو شده است. وجود چنین مسائلی باعث پیچیدگی و ناپایداری هرچه بیشتر شهر گردیده و نیاز مبرم به چاره‌اندیشی برای حل این مسئله از سوی مدیران شهری و ساکنین محلات را می‌رساند. این در حالی است که بافت‌های فرسوده شهر آباد در مرکز شهر که از اهمیت فراوانی برخوردار است، واقع شده‌اند که می‌توانند تأثیر بی‌بدیلی در توسعه پایدار و آینده شهر داشته باشند. بنابراین توجه به بازآفرینی این بافت‌ها ضرورت داشته و نیاز است تا مسئولین و برنامه‌ریزان شهری در این راستا توجهات عمیق و تدابیر ویژه‌ای بی‌اندیشند. در حال حاضر در شهر آباد، بافت فرسوده وسعتی به مساحت ۱۰۰۵۵ مترمربع در حدود ۰/۴ درصد اراضی شهری، که بخش عمده‌ای از مرکز شهر و دارای قدمت تاریخی را در خود جای داده است، را شامل می‌شود. از اینرو میزان خدمات، وجود ظرفیت‌ها، دسترسی پایین و ریزدانه‌گی موجود در این بافت‌ها، این مناطق را در اولویت بالایی جهت بازآفرینی قرار داده است. با توجه به اهمیت موضوع و نیاز مبرم شهر آباد به اتخاذ رویکرد بازآفرینی پژوهش حاضر سعی دارد با بررسی نظریات مسئولین و صاحب‌نظران ساکن در شهر به بررسی و کشف استراتژی‌های مهم که از قابلیت اجرایی شدن بالایی برخوردارند به منظور تحقق رویکرد بازآفرینی جهت ساماندهی اراضی فرسوده شهری آباد بپردازد. از این‌رو پژوهش حاضر با اقتباس از رویکرد بازآفرینی شهری در تلاش برای پاسخگویی به سؤال اصلی زیر است: - مهمترین عوامل و استراتژی‌های مؤثر بر بازآفرینی بافت فرسوده شهر آباد کدامند؟ با توجه به سوال مذکور، شناسایی کلی محدوده به لحاظ شاخص‌های بافت فرسوده و تعیین وضعیت نواحی شهری محدوده مورد مطالعه از نظر شاخص‌های بازآفرینی از مهمترین اهداف پژوهش می‌باشد.

پیشینه تحقیق

گامهای نخستین در خصوص اجرای رویکرد بازآفرینی شهری و احیای محلات قدیم و ناکارآمد شهرها را باید در اروپای غربی، به ویژه در کشورهای فرانسه و انگلیس همراه با شروع انقلاب صنعتی در آنها (دوره ۱۷۶۰ - ۱۸۳۰) و گسترش شهرنشینی سریع پس از آن جستجو کرد که به رشد سریع شهرگرایی و شهرنشینی در این کشورها، نسبت به دیگر کشورهای جهان منجر شد. بر همین اساس جنبش احیای مراکز شهری در این کشورها بیش از ۱۵۰ سال سابقه دارد. باین وجود بیش از چهار دهه طول کشید تا کشورهای توسعه یافته از پرداختن به تک‌بناها غافل شوند و به مداخله در مراکز ارزشمند قدیمی و تاریخی با هدف تجدید حیات (بازآفرینی) و روان‌بخشی آنها بیندیشند. با شروع توجه به فرایند بازآفرینی شهری و انجام پروژه‌هایی در این زمینه، محققان مختلف نیز شروع به نظریه‌پردازی و انجام مطالعات موردی در این خصوص کردند. در این میان کوین لینچ و جین جکوبز از جمله اندیشمندان و نظریه پردازان قرن بیستم به‌شمار می‌آیند که در زمینه‌ی بهسازی و نوسازی شهری براساس اصول شهرسازی انسان‌گرا اظهار نظر کرده‌اند. به اعتقاد لینچ باید در جریان بهسازی و نوسازی شهری، برنامه‌ریزی باید با مشارکت مردم، مشاوره با متخصصان و هماهنگی با مسئولان و مردم شهر صورت گیرد (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴). در سال (۱۹۹۶)، استیون تیزدل^۱، همراه با گروه کاری خود « با ارزیابی مجدد کیفیت محله‌های تاریخی شهری» میدان پاپونیر و محله پاسترز را در شهرهای سیاتل و نیویورک آمریکا مورد بررسی قرار داد و آن را در اثری با همین عنوان منتشر نمود (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶). سالی مک دونالد^۲، نگلیس ملیس^۳، ویدا مالین^۴ (۲۰۰۹) در مقاله‌ای با عنوان «بازآفرینی شهری برای جوامع پایدار» به بررسی پروژه‌های بازآفرینی پرداختند. در واقع هدف انجام این پژوهش، تلاش برای اجرای پروژه‌های بازسازی، تفسیر و یا ایجاد جوامع پایدار از طریق مشارکت بود. پژوهش از طریق چند نظرسنجی درباره جوامع پایدار و بازسازی شهری انجام شده است. نتایج نشان می‌دهد که برای دستیابی به پایداری جوامع باید از حمایت^۵ CRP و سایر متخصصین این سیاست و محیط دانشگاهی برخوردار بود. علاوه براین، نتایج نشان داد که وضعیت اقتصادی خوب در ایجاد جوامع پایدار نقش قابل توجهی می‌تواند داشته باشد (McDonald, 2009). الیور سایکس^۶، ولفگانگ برستینگ هوس^۷، کریس کاچ^۸ (۲۰۱۱) در مقاله‌ای تحت عنوان «سیسال بازسازی شهری در انگلستان، آلمان و فرانسه: اهمیت فضا و مسیر وابستگی» مورد بحث و

¹ Steven Teasdale

² Sally McDonald

³ Naglis Malys

⁴ Vida Maliene

⁵ Capacity Requirements Planning

⁶ Olivier Sykes

⁷ Wolfgang Börstinghaus

⁸ Chris Couch

مطالعه قرار دادند (Couch & Sykes, 2011). اوزلم گری (۲۰۰۹) در پژوهشی به بررسی راهکارهای بهسازی و باززنده‌سازی نواحی مسکونی غیرمعمول و فرسوده در شهر آنکارا می‌پردازد و باززنده‌سازی و نوسازی این مناطق را استراتژی فضایی جهت هویت بخشیدن به ساکنان این مناطق و افزایش تجهیزات مورد نیاز شهروندان میداند (Güzey, 2009). ویکن نیز در تحقیقی با عنوان مشارکت مردم در بازسازی بافت‌های فرسوده به بررسی تاثیر عوامل مشارکت‌های مردمی و وجود رهبران محلی به بازسازی بافت‌های فرسوده پرداخته است و اظهار داشت که هر چه رهبران محلی (مدیریت محلی) کارا تر باشد بازسازی بافت‌ها نیز ثمربخش‌تر خواهند بود (wiccan, 2000, 56). نتایج پژوهش‌های گروه مطالعات برنامه‌ریزی شهری دانشگاه یوکین در ایالات متحده آمریکا حاکی از آن است که در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با افزایش تجارب و آگاهی مردم و تجهیز آنها به مهارت‌های مشارکت میتوان در نوسازی اینگونه بافتها اقدامات موثری انجام داد (Maclen, 2008, 63). مطالعات راکبین در هند نیز نشان میدهد که بازآفرینی بافت‌های فرسوده با مشارکت مردم، اثربخشی مضاعفی در آگاهی شهروندان نسبت به حقوق شهروندی و ضرورت شناخت پتانسیلها و توانمندیهای آنها در تغییر کیفیت محیط زندگی دارد (Rokiwan, 2011). درکنار پژوهش‌های محققان مختلف پروژه‌هایی نیز به از سوی سازمان‌های شهری در این زمینه انجام می‌شد. پروژه‌های بازآفرینی کولیس‌لند و شوکوی نمونه‌هایی بارزی از موفقیت در عرصه مرمت شهری است؛ این پروژه درواقع رویکردی نو از بازآفرینی اقتصادی شهری را به نمایش میگذارد که بهبود قابل توجهی را در مرکز شهر صنعتی افول کرده به وجود آورده است (آیینی، ۱۳۹۲). درکنار شروع مطالعات و انجام پروژه‌های مختلف در کشورهای توسعه یافته، جوامع درحال توسعه نیز از قافله عقب نمانده و درحدود نیم قرن بعد با گسترش و توسعه سریع شهری و تخریب بخش‌های تاریخی و مرکزی، به رویکرد نوین بازآفرینی شهر روی آوردند. دراین میان نخستین نگرشها به بافت‌های قدیمی در ایران، در حدود سال ۱۳۵۰ در نخستین گردهمایی مرمت بناها و شهرهای تاریخی شکل گرفت که در آن، مسئله‌ی حفاظت و مرمت شهرها و بناها به عنوان عامل مؤثر در توسعه‌ی کشور مطرح شد (جاهدقدمی و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۸۵). به‌دنبال آن پس از انقلاب اسلامی و شروع جنگ تحمیلی و خرابی‌های ناشی از آن، فعالیت‌های شهرسازی برای مدتی با وقفه همراه شده به‌طوریکه برخی از مراکز شهری به‌ویژه در مناطق جنوبی کشور به ویرانه‌ای بیش مشابهت نداشتند. پس ازجنگ اقدامات شهرسازی از سرگرفته شد اما بااین‌وجود بازهم طرح‌های مرمت شهری مراکز شهرها هنوز در طرح‌های شهری مطرح نبودند. تااینکه سند ملی راهبردی بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب هیئت دولت در تاریخ ۱۳۹۳/۷/۳ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری رسید. سند فوق و اسناد فرادست دیگر همگی رویکرد بازآفرینی شهری را به‌عنوان ضرورتی برای بازاندیشی در فرایندها، روشها، ابزارهای مرسوم برنامه‌ریزی شهری، در مواجهه با محدوده‌های ناکارآمد شهری مورد تأکید قرار میدهند (یعقوبی

و شمس، ۱۳۹۸: ۶۵). بااین وجود پیش از تصویب اسناد مذکور مطالعات متعددی در زمینه‌ی بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد محلات شهری صورت گرفته است، که هریک به نوعی به نقاط و ضعف طرح‌های بازآفرینی در بافت‌های فرسوده شهری می‌پردازند. بااین حال باید گفت طراحی و اجرای پروژه‌های بازآفرینی شهری به‌دست آمده در ایران موفقیت چندانی بدست نیاورده و راهکار مؤثری برای بازآفرینی و احیای محلات مراکز شهری ارائه نداده است؛ به ویژه آنکه به این موضوع با رویکرد آینده‌پژوهی و سناریونگاری چندان پرداخته نشده است. در ادامه به برخی از مهمترین این پژوهش‌ها در زمینه بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری اشاره میشود. به‌طورکلی نتایج مطالعات انجام شده نشان می‌دهد که بافت‌های فرسوده، مجموعه‌ای از مسایل و مشکلات را دارا می‌باشند که به دلیل انباشت این مسایل در زمان طولانی، به حال خود رها شده‌اند. رویکرد بازآفرینی اینگونه بافتها می‌تواند موجب تقویت انگیزه‌های مشارکت در آنان می‌شود (kokmaz, 2003, 1360). تفاوت اصلی پژوهش حاضر با پژوهش‌های گذشته به‌کارگیری روش جدید و رویکردی نوین در افزایش تعاملات مردمی در جهت بازسازی کاربری‌های مسکونی و تجاری در بخش مرکزی به‌ویژه بافت تاریخی آن است. علاوه‌براین با توجه به هدف تحقیق جهت دستیابی به نتایج مطلوب و تجویزگر نسبت به تحقیقات گذشته، استفاده از مدل QSPM می‌تواند سرآغازی نو برای پژوهش‌های بعدی باشد.

مبانی نظری

بافت‌های فرسوده شهری همچون قلب تپنده شهرهای امروزی به عنوان معضلی برنامه ریزان و مدیران شهری بدل شده‌اند. این معضل می‌تواند در ۴ مولفه کالبدی، زیست محیطی، اجتماعی و اقتصادی نمایان شود (شفیعی و همکاران، ۱۳۹۷). تأثیر مخرب هر یک از عوامل فوق سبب کاهش ارزش‌های کمی و کیفی محیط زیست، در این محدوده‌ها از شهر میشود و با نزول ارزش‌های سکونتی - عملکردی امر نوسازی، بازسازی و بهسازی نیز در آنها متوقف شده و میل به عدم‌تغییر و تحول در آنها فزونی مییابد. بدین ترتیب می‌توان گفت بافت‌های فرسوده شهری به‌عنوان بازتابی از تأثیر عوامل مخرب فوق است که به‌صورت فضایی متعلق به همه‌کس و درعین حال غیرقابل سکونت برای همه، به حیات خود ادامه میدهد (سرور، ۱۳۹۸: ۴). عموماً تصویری که از بافت‌های فرسوده شهری در ذهن انسان تداعی می‌شود، مربوط به بافت قدیمی شهر است که به دلایلی نوسازی نشده و رفته رفته ساختمان‌هایی در آنها کهنه و پوسیده شده‌اند. این تصور از بافت فرسوده (که بیشتر کهنگی را در ذهن تداعی می‌کند)، مانع تعریفی جامعه از انواع بافت‌های شهری شده است. ازاین‌رو، اگر هدف از طرح موضوع، مسأله‌یابی و شناخت مشکل برای یافتن

راه‌حل به‌منظور تغییر و ارتقای کیفیت بافت شهری باشد، عنوان بافت‌های فرسوده را می‌توان به «بافت‌های ناکارآمد یا مسأله‌دار شهری» در نظر گرفت و در مورد آن بحث نمود (جهانشاهی، ۱۳۸۲: ۱۷). با این چنین تعبیری بافت فرسوده، به بافتی از شهر اطلاق می‌شود که ارزش‌های پذیرش شهروندی آن کاهش یافته، ساکنان از شرایط زندگی در محل، رضایت و ایمنی خاطر ندارند و نیازهای اساسی آنها برآورده نمی‌شود. بنابراین فرسودگی تنها منحصر به کالبد نیست؛ بلکه معرف وجود شرایطی است که زندگی انسان را از ابعاد مختلف تهدید می‌کند (پوریا مهر، ۱۴۰۰: ۵۷۵). در واقع بافت فرسوده به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهر اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (حیبی و همکاران، ۱۳۸۶: ۶۶). بافت‌های فرسوده شهری دارای نمودهای خارجی قابل رویتی می‌باشند که میتوان در بین این نمودها به تراکم ساختمان‌های بی‌دوام و کم‌دوام، معابر کم‌عرض، تراکم بالای جمعیتی، کمبود خدمات و زیرساختها اشاره کرد که در قالب سنجه‌های زیر تدوین شده و به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است (اکبری و همکاران، ۱۳۹۹: ۱۱۳).

این شاخصها شامل:

- کیفیت ابنیه: بیش از ۸۰ درصد از ساختمان‌ها در اینگونه بافت‌ها دارای قدمتی بیش از ۵۰ سال می‌باشند یا اگر در ۵۰ سال اخیر ساخته شده باشند فاقد رعایت استانداردهای فنی هستند به‌گونه‌ای که غیراستاندارد بودن آنها از ظاهر ساختمان قابل تشخیص است. ابنیه این بافت‌ها عمدتاً قدرت مقاومت در مقابل زلزله‌ای با شدت متوسط را ندارند.
- دانه‌بندی: ابنیه مسکونی واقع در اینگونه بافتها عمدتاً ریزدانه بوده و مساحت عرصه آنها به‌طور متوسط کمتر از ۲۰۰ مترمربع هست.
- نوع مصالح: مصالح به کاررفته در اینگونه بافتها عمدتاً از انواع خشتی، خشت و آجر و چوب و یا آجر و آهن بدون رعایت اتصالات افقی و عمودی و فاقد سیستم سازه‌ای می‌باشند.
- تعداد طبقات: اکثر ابنیه در بافت‌های فرسوده یک یا دو طبقه هستند.
- وضعیت دسترسی‌ها: بافت‌های فرسوده که عمدتاً بدون طرح قبلی ایجاد شده‌اند از ساختاری نامنظم برخوردارند و دسترسی‌های موجود در آنها عمدتاً پیاده هست به‌گونه‌ای که اکثر معابر آن بنیست یا با عرض کمتر از ۶ متر بوده و ضریب نفوذپذیری در آنها کم است.

- وضعیت خدمات و زیرساخت‌های شهری: بافت‌های فرسوده به لحاظ برخورداری از خدمات، زیرساختها و فضاهای باز، سبز و عمومی دچار کمبودهای جدیاند، مداخله در اینگونه بافتها از نوع تجمیع و نوسازی خواهد بود (جمال، ۱۳۸۶: ۲۲).

رویکرد بازآفرینی شهری می‌توان به سه دوره و روایت اصلی مشتمل بر دوره بازسازی^۱، نوسازی^۲ و معاصرسازی شهری^۳ (یا بازآفرینی) تقسیم بندی نمود (لطفی، ۱۳۸۶ به نقل از دستجردی و بروجردی، ۱۳۹۴: ۱۴۱). دهه ۱۹۵۰ میلادی که شهرها عمدتاً با بازسازی ویرانی‌های جنگ جهانی دوم، دست به گریبان بودند، دهه بازسازی شهری نام‌گذاری شد (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۴). آنچه در منابع لاتین شهرسازی، در برابر مفهوم نوسازی شهری به کار می‌رود، بیشتر به سیاستهای نوسازی دولتی در دهه‌های ۱۹۶۰ و ۱۹۷۰ اشاره می‌کند که عموماً شامل اهدافی مانند: شناخت خانه‌های عمومی (اجتماعی) و ارتقای سرویس‌ها و خدمات شهری در یک محدوده است (Cowan, 2005). نوسازی و بازآفرینی تدریجی، اثرات تخریبی اقتصادی و اجتماعی کمتری نسبت به بازسازی جامع دارند. از سال ۱۹۷۹ به بعد برنامه مناطق مرکزی که بعدها «برنامه شهر» نامیده شد؛ بر اساس اصول نوسازی و بازآفرینی برای تحول مناطق قدیمی توسعه یافت. این برنامه ابتدا بر روی مرکز شهر و مناطق بلافاصله آن متمرکز بود؛ اما بعدها برنامه در دید و سطح وسیعی تری، توسعه یافت و مناطق بسیاری را شامل گردید. به طور کلی همه فعالیت‌هایی که برای مقابله با محوریت بهبود شرایط اجتماعی، زیستی مشتمل بر توسعه، توسعه مجدد و بهبود صورت می‌گیرد، به نوعی بازآفرینی شهری اشاره دارند (Alpopi and Manole, 2014: 180). در واقع، بازآفرینی شهری مشتمل بر فرموله کردن اهداف سیاسی، اجرای آن از طریق برنامه‌های اجرایی و بازنمایی مداوم عملکرد است (پوراحمد و دیگران، ۱۳۸۹: ۸۲). واژه بازآفرینی به لحاظ لغوی، معادل با واژه Regeneration از ریشه فعل Regenerate به معنای احیاء کردن، جان دوباره بخشیدن، احیاء شدن و از نو رشد کردن می‌باشد (یعقوبی و شمس، ۱۳۹۸: ۶۶) که به معنای تولید هویتی متناسب با شرایط زندگی امروزی است (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۴ به نقل از دستجردی و بروجردی، ۱۳۹۴: ۱۴۱)؛ اما به لحاظ مفهومی، بازآفرینی شهری، به نوعی نوسازی و بهسازی بافت‌های شهری اشاره می‌کند که تغییرات تدریجی و آرام، اما مؤثر و مثبت کالبدی را به عنوان اساسی هدف خود در نظر می‌گیرد و در کنار آن، به دنبال احیای فرایندهای رو به زوال اقتصادی، اجتماعی و کالبدی در یک محدوده شهری است که بازار آزاد و نیروهای آن به‌تنهایی قادر به احیای آن نیستند (Cowan,

¹ Urban Reconstruction

² Urban Renewal

³ Urban Regeneration

2005). لودویکو کوارونی به عنوان نظریه پرداز مرمت شهری معتقد است بازآفرینی شهری، امری چند وجهی است که همه وجوه اقتصادی، اجتماعی و کالبدی را شامل میشود و احیا و نوزایی باید از جنبه های گوناگون صورت پذیرد. از نظر وی، پویایی در بافت های تاریخی خصوصا از نظر اقتصادی، بسیار بااهمیت است (نوریان و آریانا، ۱۳۹۱: ۱۶). به عقیده کوچ بازآفرینی از آرمانها و دستاوردهای بازآفرینی که به صورت فرآیندی از تغییرات کالبدی اساسی گرفته می شود و تجدید حیات شهری که هرگاه نیاز به اقدام را پیشنهاد می دهد، در تدقیق یک رویکرد با شکست مواجه می گردد، بسیار فراتر حرکت میکند (Couch, 1990: 2) به نقل از احمدی و همکاران، ۱۳۹۸: ۵۲). بنابراین دریک تعریف کلی بازآفرینی شهری عبارت است از: دید جامع و یکپارچه و مجموعه اقداماتی که به حل مسائل شهری منجر میشود، به طوریکه بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی ناحیه ای را که دستخوش تغییر شده، فراهم کند (Roberts & Sykes, 2000: 1). ابزار اصلی این رویکرد، مداخله در بافتهای شهری و بازسازی در بعد کالبدی (مرمت و مدیریت مخاطرات و در بعد اجتماعی (توانمندسازی اجتماع شهر) است (زیاری و همکاران، ۱۳۹۱). این نظریه با تأکید بر مفاهیمی چون پایداری، مشارکت مردمی و حکومت محلی، شکلی نو از معاصر سازی شهری را ارائه می کند (Cowan, 2005). این نوع از مرمت سازی شهری به تولید سازمان فضایی جدید منطبق بر شرایط تازه و ویژگی های نو همت می گمارد که همگی در ایجاد روابط شهری جدید و یا تعریف دوباره روابط شهری گذشته یا موجود، مؤثر هستند (حناجی، ۱۳۸۶: ۱۳). این رهیافت نو شهری در واقع به منظور معکوس نمودن جریان فرایند تغییر و افت شهری اتخاذ میگردد (Batey, 2000). که با بازنگری در همه زمینه های علمی، فلسفی و هنری همراه است (نوبخت و همکاران، ۱۳۹۷: ۹). در جدول (۲) به تعدادی از رویکردهای موثر بر بازآفرینی شهری اشاره می شود.

جدول ۲: دیدگاه‌های مؤثر در بازآفرینی شهری

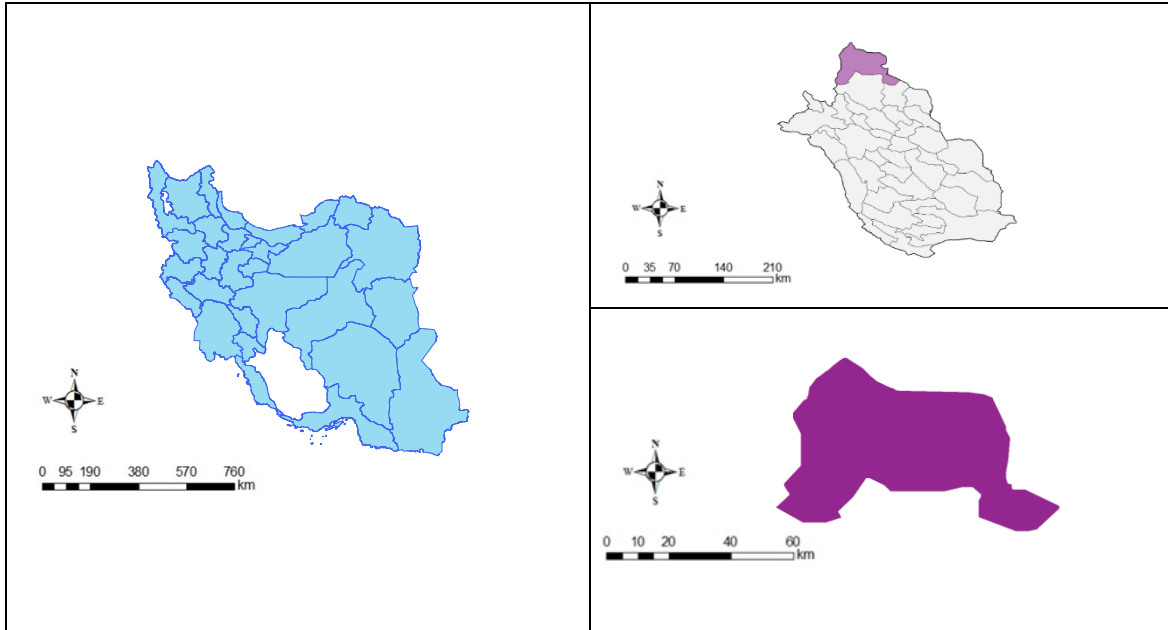
دیدگاه	نکات مورد تأکید در هر مکتب	مأخذ
مکتب فرهنگ‌گرایی	توجه به میراث فرهنگی و جلوگیری از نابودی تاریخ گذشته توجه به فرهنگ ملی و سنت‌های قدیمی در توسعه شهری و بهسازی و مرمت تکمیل بناها به سبک گذشته و کاربری موزه‌ای و مرمت بافت و بناهای شهری	حبیبی، ۱۳۷۵: ۱۶۳
مکتب انسان‌گرایی	توجه به طبیعت و فرهنگ توجه به حرکت انسان در فضاها شهری بهبود محیط شهری و شرایط زیستی ساکنان با مشارکت شهروندان مطرح نمودن طرح‌های مرمتی با طرح‌های آمایش و شناخت محیط جغرافیایی انجام بهسازی و نوسازی براساس بافت ارگانیک و سلسله مراتب عملکردی شهری	Hall, 1995 229
دیدگاه بینابینی یا واقع‌گرا	معتقد است که کلیتی که از آن به عنوان بافت قدیمی یاد می‌شود مجموعه‌ای همگن و هم‌ارزش نیست، بلکه طیف وسیعی از ارزشمندترین عرصه‌ها و مجموعه‌های تاریخی تا بخش بسیار فرسوده بافت شهری، که در برخی موارد حتی فاقد ارزش نگهداری است را در بر می‌گیرد.	آرمانشهر، ۱۴:۱۳۸۶

مأخذ: زنگ‌آبادی و مؤیدفر، ۱۳۹۱: ۳۰۳

روش پژوهش

پژوهش پیش رو در قسمت‌های مبانی نظری از روش کتابخانه‌ای و اسنادی اقدام به گردآوری داده‌ها شده است. سایر اطلاعات مورد نیاز نیز از طریق مشاهده میدانی با استفاده از پرسشنامه جمع‌آوری شده است. این پژوهش براساس هدف تحقیق از نوع کاربردی - توسعه‌ای می‌باشد. ابتدا از طریق جدول سوات در بخش‌های ۵ گانه (کالبدی- اجتماعی- اقتصادی- زیست محیطی- حمل و نقل) اقدام به استخراج نقاط ۴ گانه قوت، فرصت، تهدید و ضعف شده است. سپس از طریق نمونه‌گیری تصادفی پرسشنامه‌ای به تعداد ۱۷۵ نفر تهیه گردید. به منظور تحلیل داده‌های گردآوری شده از طریق پرسشنامه در محیط نرم افزار SPSS از تکنیک‌های تحلیلی پیرسون، کومولوکراف - اسمیرنف تک نمونه‌ای و T تک نمونه‌ای (گروهی) سنجیده خواهد شد. بنابراین به منظور سنجش روایی پرسشنامه از ضریب کرونباخ استفاده گردید که آلفای بدست آمده ۰.۹۴ است. در محاسبه ماتریس QSPM ابتدا با اولویت‌بندی راهبردهای قابل قبول به دست آمده در گام قبل راهبردهای نهایی را انتخاب کرده و با استفاده از ماتریس برنامه‌ریزی راهبردی کمی (QSPM) امتیاز نهایی هر معیار مشخص می‌شود. شهر آبادیه در شمال استان فارس و در ارتفاع ۱۸۹۰ متری از سطح دریا قرار دارد. مساحت آن بالغ بر ۶۰۵۲ کیلومتر مربع می‌باشد. بر اساس آخرین سرشماری در سال ۱۳۹۵ بالغ بر ۵۹۱۱۶ نفر برآورد شده است. به طور کلی شهر آبادیه از ۴ محله تشکیل می‌گردد که مهمترین آن‌ها بافت مرکزی می‌باشد. این منطقه با مساحتی معادل ۱۰۰۵۵۶ متر مربع، حدود ۴/۰ درصد از سطح شهر را در بر می‌گیرد بافت قدیم شهر آبادیه دارای جمعیتی بالغ بر ۹۱۸ نفر

می باشد که حدود 1/5 درصد از جمعیت شهر آباده را تشکیل می دهد که با توجه به مساحت محدوده و جمعیت تراکم ناخالص برابر با 91/25 نفر در هکتار می باشد.



شکل شماره ۱، موقعیت جغرافیایی شهر آباده

تحلیل یافته ها

طبق شاخص های سه گانه شناخت بافت فرسوده (ریزدانگی، ناپایداری، نفوذناپذیری، حدود ۶۸ درصد از بافت فرسوده کمتر از ۲۵۰ متر مربع مساحت دارند. به لحاظ ناپایداری، حدود ۲۷ درصد از بناهای موجود مخروبه و با سازه خشتی، حدود ۵۴ درصد از سازه تیرآهن و آجری و حدود ۱۹ درصد از سازه بتنی می باشند که با جمع سازه های مخروبه و آجری حدود ۸۱ درصد از بناهای بافت فرسوده شهر آباده ناپایدار می باشد. به دلیل عدم مداخله شهرسازی در مقیاس وسیع در بافت فرسوده، فرم معابر آن از فرم پیچ در پیچ و کم عرض تبعیت می کند. به گونه ای ۲۴ درصد از معابر آن عرض بیش از ۶ متر را دارا هستند و قسمت سواره رو بافت را تشکیل می دهند کاربری عمده موجود در بافت فرسوده مسکونی می باشد چنان که ۸۱ درصد از قطعات به کاربری مسکونی و ۱۱ درصد به کاربری تجاری و تنها ۹ درصد از قطعات به سایر کاربری ها از جمله مذهبی و فرهنگی اختصاص پیدا کرده است. بر اساس پرسشنامه تهیه شده حدود ۴۷ درصد از پاسخگویان خانم و حدود ۵۳

در صد آقایان بودند. حدود ۷۰ درصد از پاسخگویان سنی میان ۱۵ تا ۶۴ سال را تشکیل داده و ۲۱ درصد بالای ۶۵ سال و ۹ درصد نیز کمتر از ۱۵ سال نیز از دیگر شرکت کنندگان بودند. به لحاظ مالکیت مسکن ۳۵.۴ درصد دارای مسکن ملکی، ۳۰.۹ درصد دارای مسکن رهنی و ۳۰.۴ اجاره ای می باشند. از طرفی آمار مدت سکونت در این محله نشان از سکونت طولانی مدت می باشد: به گونه ای که ۳۰.۴ درصد از ساکنین ۲۰ تا ۳۰ سال، ۲۲.۷ درصد ۱۰ تا ۲۰ سال و ۱۹.۹ درصد بیشتر از ۳۰ سال در این محله اقامت دارند. در این قسمت ابتدا با استفاده از پرسشنامه سعی گردیده است عمده ترین مسائل و مشکلات بافت فرسوده استخراج گردد. بر اساس دیدگاه پاسخگویان مهمترین معضلات بافت فرسوده عبارتند از:

جدول شماره ۳، میزان فراوانی پاسخگویان به مشکلات بافت فرسوده شهر آباد

مشکلات بافت فرسوده	فراوانی	درصد
کمبود فضای اوقات فراغت	۵۸	۳۳
عدم آسفالته	۳۶	۲۱
وجود آلودگی صوتی	۵۸	۳۳
وجود زباله	۲۳	۱۳
مجموع	۱۷۵	۱۰۰

توزیع فراوانی پاسخگویان در پاسخ به این پرسش میزان رضایت خود از سکونت در این محله به چه میزان است؟ به شرح زیر می باشد:

به دلیل ارزان بودن قیمت مسکن و اجاره بها و قرار گرفتن در موقعیت مرکزی شهر تعداد زیادی از شهروندان علاقه بسیاری برای سکونت در این محله دارند. از این رو ۴۸ درصد از ساکنین از سکونت خود رضایت و ۳۶ درصد عدم رضایت و ۸ درصد تا حدودی رضایت دارند.

جدول شماره ۴، میزان فراوانی رضایت پاسخگویان از وضعیت سکونت

رضایت از وضعیت سکونت	فراوانی	درصد
بلی	۸۴	۴۸
خیر	۶۳	۳۶
تا حدودی	۱۴	۸
مجموع	۱۷۵	۱۰۰

در جدول شماره ۵ همبستگی میان رضایت ساکنین و هر یک از مولفه‌ها را نشان می‌دهد. بر اساس این جدول میزان درصد اطمینان آن ۹۹ درصد و درصد خطای آن ۱ درصد می‌باشد. مولفه اجتماعی بیشترین همبستگی را با رضایت ساکنین با مقدار ۰.۸۱۱ دارد. این محله به دلیل کمبود شدید فضای سبز کمترین میزان همبستگی را با میزان رضایت ساکنین دارد. با توجه به موقعیت قرارگیری بافت فرسوده بیشتر ساکنین به دلیل نزدیک بودن منزلشان تا محل کار این محله را برای سکونت انتخاب کرده‌اند. از طرفی یکی از مولفه‌هایی که به اهمیت این محله افزوده است وجود بازار می‌باشد که مولفه اقتصادی را شکل می‌دهد. کیفیت بنا که مولفه کالبدی می‌باشد تاثیر بسیار مثبتی بر میزان رضایتمندی ساکنین گذاشته است. از این روست که براساس مشاهده میدانی صورت گرفته اکثر پاسخگویان وجود مسکنی با کیفیت مناسب را درخواست می‌نموده‌اند. بنابراین میزان همبستگی میان مولفه اجتماعی با میزان ۰.۸۱۱ دارای بیشترین تاثیر، مولفه کالبدی ۰.۷۳۱ در رتبه دوم و به ترتیب مولفه‌های حمل و نقل، اقتصادی و زیست محیطی با ضریب همبستگی ۰.۶۴۷، ۰.۵۰۹، ۰.۴۲۹ دارای بیشترین تاثیر می‌باشند.

جدول شماره ۵، همبستگی میان رضایت ساکنین و مولفه‌ها

	حمل و نقل	زیست محیطی	کالبدی	اقتصادی	اجتماعی
R(Pearson)	۰.۶۴۷	۰.۴۲۹	۰.۷۳۱	۰.۵۰۹	۰.۸۱۱

به منظور انجام ارزیابی میان هریک از مولفه‌های با اهمیت بافت فرسوده شهر آباده از تکنیک آماری آزمون T تک مرحله ای (تک گروهی) استفاده گردیده است. در جدول شماره ۵ مقادیر آزمون T تک مرحله ای با اطمینان ۹۵ درصد و سطح خطای ۵ درصد میان میانگین‌های مفروض و واقعی لحاظ گردیده است. همانطور که جدول زیر نشان می‌دهد میانگین مفروض ۳ می‌باشد این در حالی است که میانگین واقعی هر کدام از مولفه‌های ۵ گانه با یکدیگر تفاوت دارد. در واقع اکثر میانگین اکثر داده‌ها بیشتر مقدار T Value (مفروض) می‌باشد. بنابراین فرض H_0 مبنی بر عدم تفاوت میان مولفه‌ها رد شده و فرض H_1 مبنی بر وجود تفاوت میان مولفه‌ها تایید می‌شود. بر اساس جدول زیر نتایج نشان می‌دهد که به جز مولفه دسترسی با میانگین ۲.۵۴ و آماره T برابر با ۵.۳۱-، تفاوت همه مولفه‌ها به دلیل فاصله داشتن با میانگین مفروض در سطح معناداری ۹۵ درصد، مورد قبول می‌باشد.

جدول شماره ۶، ارزیابی میان هریک از مولفه های با اهمیت بافت فرسوده شهر آبادیه از تکنیک آماری آزمون T تک مرحله ای

	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean	H ₀	H ₁
سبز	6.611	174	.000	3.5657	H ₀	
مشارکت	18.109	174	.000	3.1200	H ₀	
کیفیت	6.887	174	.000	3.5886	H ₀	
دسترسی	-5.319	174	.000	2.5486		H ₁
درآمد	3.242	174	.000	3.4114	H ₀	
خدمات	16.535	174	.000	3.0686	H ₀	

می توان گفت تجزیه و تحلیل SWOT به عنوان ابزاری مهم در فرایند برنامه ریزی استراتژیک، گاهی نقص هایی نیز دارد. از جمله اینکه در زمان استفاده از این مدل، آنالیز فاقد امکان ارزیابی جامع موقعیت تصمیم گیری است و بیشتر در آن به تعیین فهرست تعدادی از عوامل در گروه های نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و تهدیدها اکتفا می شود. از آنجا که فرایند برنامه ریزی اغلب دربرگیرنده تعداد زیادی از معیارها و وابستگی های درونی آنهاست، ممکن است استفاده از SWOT به تنهایی ناکافی باشد. بنابراین با توجه به موارد فوق و برای افزایش کارایی در فرایند برنامه ریزی استراتژیک، مهمترین رویکرد در این پژوهش استفاده از SWOT به منظور تدوین راهبرد ها و برگزیدن بهینه ترین راهبرد از طریق روش QSPM می باشد. در نتیجه جدول SWOT به شکل ذیل خواهد بود:

جدول شماره ۷، جدول سوات بافت فرسوده شهر آبادیه

عوامل داخلی		عوامل خارجی	
قوت (S)	ضعف (W)	فرصت (O)	تهدید (T)
S1	وجود میادین و بازار و سایر مکانهای با ارزش	O1	T1
وجود میادین و بازار و سایر مکانهای با ارزش	عدم هماهنگی الگوی ساختمان های جدید با بناهای قدیمی	وجود امکانات اخذ وام از سازمانهای داخلی و بین المللی	تمرکز کاربری ها در خیابان و عدم توجه به سایر قسمت ها در بافت قدیم
S2	وجود ساختمانها و بناهای با ارزش قدیمی	W2	T2
وجود ساختمانها و بناهای با ارزش قدیمی	استفاده از مصالح نامناسب در ساخت و سازهای جدید و عدم استفاده از مصالح هماهنگ در بافت	وجود برخی ساختمان ها و املاک دولتی در محدوده بافت فرسوده	روی آوردن بورس بازان به بافت مرکزی

داشتن دید تجاری مردم به این محلات و نفوذ عملکردهای تجاری به محلات	T3	وجود بناهای تاریخی ثبت شده در سازمان میراث فرهنگی	O3	ایجاد تغییرات نامناسب در ساخت و سازهای گذشته و مرمت‌های غیراصولی	W3	S3	پیروی الگوی ساختمانی بناهای قدیمی از اقلیم محل
مداخلات سودجویانه در بخشهای درونی بافت به نفع کاربری های تجاری	T4	امکان دریافت مجوز برای انتقال کاربری های نامناسب و ناسازگار	O4	تفکیک قطعات بزرگتر به کوچکتر	W4	S4	هماهنگی بناهای قدیمی از لحاظ ارتفاع و مصالح
تغییر کاربری های نامناسب	T5	وجود تاسیسات مناسب جهانگردی و گردشگری	O5	وجود گذرهای تنگ و باریک در بافت مسکونی	W5	S5	کم بودن تعداد طبقات و ارتفاع
تهدید از بین رفتن انسجام بافت های قدیم شهر در اثر ایجاد معابر نامناسب	T6	وجود قوانین مرتبط با تعریض معابر	O6	وجود کاربری های فراشهری در بافت قدیم	W6	S6	تحرك بالای اجتماعی در محدوده بافت قدیم
از بین رفتن حس تعلق مردم به ویژه میان جوانان که جمعیت ساکن را نسبت به افزایش کیفیت بناها بیانگیزه می کند.	T7	مرمت بناهای با ارزش جهت افزایش سطح کیفیت سیمای بصری	O7	عدم تناسب سلسله مراتب شبکه ارتباطی بافت قدیم با وسایل نقلیه امروزی و ارگانیک بودن شبکه های دسترسی در داخل بافت	W7	S7	وجود خیابان اهلی اصلی به عنوان قطب تجاری در مقیاس شهری و فراشهری
روند رو به رشد ساخت و سازهای غیرقانونی و افزایش طبقات	T8	وجود زمینه های مناسب برای فعالیتهای اقتصادی و جذب سرمایه	O8	وجود کاربری های نامتناسب با هویت تاریخی و فرهنگی بافت قدیم	W8	S8	شکل گیری شبکه های ارتباطی داخل بافت براساس حرکت پیاده
افزایش انگیزه برای سرمایه گذاری در بافت مرکزی به ضرر هویت های اجتماعی و فرهنگی	T9			وجود برخی ساختمان های موقوفه که در حال تخریب می باشند	W9		

پس از تجزیه و تحلیل صورت گرفته، عوامل وجود بناهای تاریخی ثبت شده در سازمان میراث فرهنگی و امکان دریافت مجوز برای انتقال کاربری های نامناسب و ناسازگار بالاترین ضریب اهمیت (۰/۰۹) و امتیاز (۰/۳۶) در میان نقاط فرصت می باشد و عامل نروند رو به رشد ساخت و سازهای غیرقانونی و افزایش طبقات نیز بالاترین ضریب اهمیت (۰/۰۸) و امتیاز (۰/۱۶) را در میان نقاط تهدید ک سب نمودند. لذا مجموع امتیاز نهایی عوامل درونی برابر ۲/۷۴ می باشد. بر اساس داده های ماتریس عوامل خارجی و برر سی امتیاز نهایی این ماتریس عدد ۲/۷۴ بدست آمده است. امتیاز نهایی این ماتریس گویای وضعیت متوسط عوامل داخلی تاثیر گذار در بافت فرسوده می باشد.

جدول شماره ۸، محاسبه امتیاز نهایی عوامل خارجی

ردیف	عوامل خارجی	ضریب اهمیت (وزن)	رتبه (۴) قوت عالی (۳) قوت معمولی	رتبه (۱) ضعف عالی (۲) ضعف معمولی	امتیاز نهایی
۱	وجود امکانات اخذ وام از سازمانهای داخلی و بین المللی	۰/۰۶	۳	-	۰/۱۸
۲	وجود برخی ساختمان ها و املاک دولتی در محدوده بافت فرسوده	۰/۰۵	۳	-	۰/۱۵
۳	وجود بناهای تاریخی ثبت شده در سازمان میراث فرهنگی	۰/۰۹	۴	-	۰/۳۶
۴	امکان دریافت مجوز برای انتقال کاربری های نامناسب و ناسازگار	۰/۰۹	۴	-	۰/۳۶
۵	وجود تاسیسات مناسب جهانگردی و گردشگری	۰/۰۸	۴	-	۰/۳۲
۶	وجود قوانین مرتبط با تعریض معابر	۰/۰۶	۴	-	۰/۲۴
۷	مرمت بناهای با ارزش جهت افزایش سطح کیفیت سیمای بصری	۰/۰۴	۳	-	۰/۱۲
۸	وجود زمینه های مناسب برای فعالیتهای اقتصادی و جذب سرمایه	۰/۰۷	۴	-	۰/۲۸
۱	تمرکز کاربری ها در خیابان و عدم توجه به سایر قسمت ها در بافت قدیم	۰/۰۷	-	۲	۰/۱۴
۲	روی آوردن بورس بازان به بافت مرکزی	۰/۰۴	-	۱	۰/۰۴
۳	داشتن دید تجاری مردم به این محلات و نفوذ عملکردهای تجاری به محلات	۰/۰۴	-	۱	۰/۰۴
۴	مداخلات سودجویانه در بخشهای درونی بافت به نفع کاربری های تجاری	۰/۰۷	-	۲	۰/۱۴
۵	تغییر کاربری های نامناسب	۰/۰۳	-	۱	۰/۰۳
۶	تهدید از بین رفتن انسجام بافت های قدیم شهر در اثر ایجاد معابر نامناسب	۰/۰۵	-	۲	۰/۱۰
۷	از بین رفتن حس تعلق مردم به ویژه میان جوانان که جمعیت ساکن را نسبت به افزایش کیفیت بناها بیانگیزه می کند.	۰/۰۴	-	۱	۰/۰۴
۸	روند رو به رشد ساخت و سازهای غیرقانونی و افزایش طبقات	۰/۰۸	-	۲	۰/۱۶
۹	افزایش انگیزه برای سرمایهگذاری در بافت مرکزی به ضرر هویت های اجتماعی و فرهنگی	۰/۰۴	-	۱	۰/۰۴
	مجموع	۱			۲/۷۴

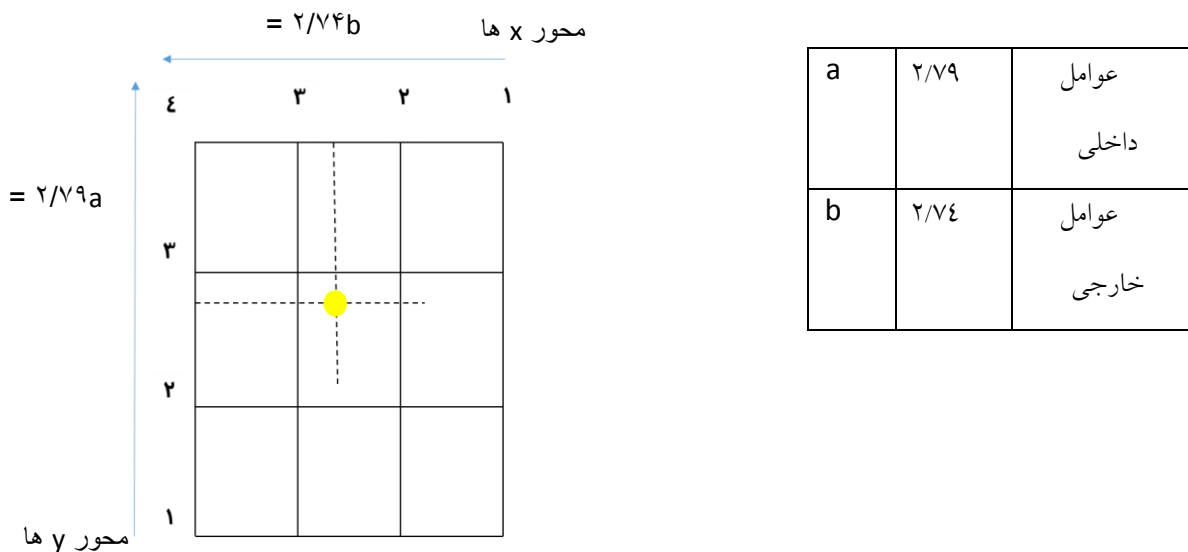
تفاوت در صورت

تفاوت تهدید

جدول شماره ۹، محاسبه امتیاز نهایی عوامل داخلی

رتبه	رتبه	ضریب	عوامل داخلی	ردیف
رتبه	رتبه	اهمیت		
(۲) ضعف عالی	(۴) قوت عالی	(وزن)		
(۳) ضعف معمولی	(۳) قوت معمولی			
۰/۳۶	-	۰/۰۹	وجود میدین و بازار و سایر مکانهای با ارزش	۱
۰/۳۲	-	۰/۰۸	وجود ساختمانها و بناهای با ارزش قدیمی	۲
۰/۱۸	-	۰/۰۶	پیروی الگوی ساختمانی بناهای قدیمی از اقلیم محل	۳
۰/۲۸	-	۰/۰۷	هماهنگی بناهای قدیمی از لحاظ ارتفاع و مصالح	۴
۰/۲۸	-	۰/۰۷	کم بودن تعداد طبقات و ارتفاع	۵
۰/۲۴	-	۰/۰۶	تحرك بالای اجتماعی در محدوده بافت قدیم	۶
۰/۲۸	-	۰/۰۷	وجود خیابان اهای اصلی به عنوان قطب تجاری در مقیاس شهری و فراشهری	۷
۰/۱۲	-	۰/۰۴	شکل گیری شبکه های ارتباطی داخل بافت براساس حرکت پیاده	۸
۰/۱۲	۲	۰/۰۶	عدم هماهنگی الگوی ساختمان های جدید با بناهای قدیمی	۱
۰/۰۷	۱	۰/۰۷	استفاده از مصالح نامناسب در ساخت و سازهای جدید و عدم استفاده از مصالح هماهنگ در بافت	۲
۰/۰۶	۱	۰/۰۶	ایجاد تغییرات نامناسب در ساخت و سازهای گذشته و مرمتهای غیراصولی	۳
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	تفکیک قطعات بزرگتر به کوچکتر	۴
۰/۰۶	۲	۰/۰۳	وجود گذرهای تنگ و باریک در بافت مسکونی	۵
۰/۱۰	۲	۰/۰۵	وجود کاربری های فراشهری در بافت قدیم	۶
۰/۰۴	۱	۰/۰۴	عدم تناسب سلسله مراتب شبکه ارتباطی بافت قدیم با وسایل نقلیه امروزی و ارگانیک بودن شبکه های دسترسی در داخل بافت	۷
۰/۱۴	۲	۰/۰۷	وجود کاربری های نامتناسب با هویت تاریخی و فرهنگی بافت قدیم	۸
۰/۰۴	۱	۰/۰۴	وجود برخی ساختمان های موقوفه که در حال تخریب می باشند	۹
۲/۷۹	-	۱	مجموع	

امتیاز نهایی در ماتریس عوامل داخلی و خارجی مربوط به بافت فرسوده امکان پیاده سازی در نموداری تحت عنوان نمودار IE را دارد. بر اساس این امتیاز و قرار گیری در نمودار ۹ خانه ای IE و به واسطه تلاقی این دو امتیاز بر روی محور X و Y این امکان وجود دارد که پیش بینی نسبی از راهبردهای مورد انتظار عرصه برنامه ریزی یعنی بافت فرسوده شهری صورت پذیرد. قرارگیری نقطه تلاقی عوامل داخلی و خارجی در خانه شماره ۵ گویای این نکته است که با برنامه ریزی مناسبتر و ادامه روند برنامه ها امکان توسعه و بهبود عملکرد، وجود دارد. راهبردهای مورد انتظار در این بخش راهبردهایی اقتضایی است.



شکل شماره ۲، نمودار IE بافت فرسوده شهر آباد

جمع نمره نهایی از ۱ تا ۱/۹۹ نشان‌دهنده ضعف داخلی سیستم است؛ نمره‌ها از ۲ تا ۲/۹۹ نشان‌دهنده وضعیت متوسط سیستم و نمره‌های ۳ تا ۴ بیانگر این است که سیستم در وضعیت عالی قرار دارد.

تدوین راهبردهای اقتضایی (ST)

نقاط قوت درونی و تهدیدهای بیرونی با یکدیگر مقایسه شده و نتیجه آن در خانه مربوط به گروه راهبردهای ST درج می‌گردد. راهبردهای ST از مقایسه نقاط قوت داخلی با تهدیدهای خارجی حاصل می‌شود. در اجرای راهبردهای ST تلاش می‌شود با استفاده از نقاط قوت، اثرات ناشی از تهدیدهای موجود در محیط خارجی کاهش یافته و یا از بین برود. راهبرد اقتضایی (حداکثر-حداقل)، برپایه بهره‌گرفتن از قوت‌های سیستم برای مقابله با تهدیدات تدوین می‌شود و هدف آن به حداکثر رساندن نقاط قوت و به حداقل رساندن تهدیدات است

جدول شماره ۱۰، راهبردهای اقتضایی

راهبرها	ST1	ST2	ST3	ST4	ST5	ST
امتیاز نهایی	۲/۷۵	۲/۲۰	۲/۴۷	۲/۱۱	۱/۶۵	۱۱/۱۸
اولویت	۱	۳	۲	۴	۵	

راهبرد مطرح در راهبردهای اقتضایی امکان بهره گیری از ساختمان های با ارزش و موعیت بافت به منظور تقویت حس تعلق (ST1) می باشد که توانسته با امتیاز ۲/۷۵ در اولویت قرار گیرد. این راهبرد بیان می دارد تا با حفظ قوت ها نقاط تهدید را به حداقل رساند. به طور کلی، اولین نقاط قوت در بافت های فرسوده شهری وجود بناهای باارزش تاریخی و انسجام و همپوندی کالبدی بافت می باشد. لذا بایستی ابعاد فرسودگی بافت را با توجه به حفظ ویژگی ها از طریق متدهای روز از بین برد تا ضامن بهبود کیفیت زندگی ساکنین و سایر اهداف شود.

جدول شماره ۱۱، محاسبه امتیاز نهایی راهبردها

راهبرد ST5		راهبرد ST4		راهبرد ST3		راهبرد ST2		راهبرد ST1		ضریب	عوامل
امتیاز نهایی	نمره جاذبیت	امتیاز نهایی	نمره جاذبیت	امتیاز نهایی	نمره جاذبیت	امتیاز نهایی	نمره جاذبیت	امتیاز نهایی	نمره جاذبیت		
۰/۲۴	۳	۰/۲۴	۳	۰/۱۶	۲	۰/۱۶	۲	۰/۳۲	۴	۰/۰۸	S1
۰/۲۱	۳	۰/۲۱	۳	۰/۰۷	۱	۰/۲۱	۳	۰/۲۸	۴	۰/۰۷	S2
۰/۱۶	۴	۰	۰	۰	۰	۰/۰۸	۲	۰/۱۲	۳	۰/۰۴	S3
۰/۲۰	۴	۰	۰	۰/۱۵	۳	۰/۱۵	۳	۰/۱۵	۳	۰/۰۵	S4
۰/۰۳	۱	۰/۰۶	۲	۰/۰۳	۱	۰	۰	۰	۰	۰/۰۳	S5
۰	۰	۰	۰	۰/۲۱	۳	۰/۲۸	۴	۰/۲۱	۳	۰/۰۷	S6
۰	۰	۰/۲۴	۳	۰/۲۴	۳	۰/۲۴	۳	۰/۳۲	۴	۰/۰۸	S7
۰	۰	۰	۰	۰/۲۰	۴	۰/۱۰	۲	۰/۱۰	۲	۰/۰۵	S8
۰/۱۲	۲	۰/۱۸	۳	۰/۱۲	۲	۰/۰۶	۱	۰	۰	۰/۰۶	T1
۰	۰	۰/۱۶	۴	۰/۱۲	۳	۰/۰۸	۲	۰/۰۸	۲	۰/۰۴	T2
۰/۰۸	۲	۰/۱۲	۳	۰	۰	۰/۱۲	۳	۰/۰۸	۲	۰/۰۴	T3
۰/۱۴	۲	۰/۲۸	۴	۰/۲۱	۳	۰	۰	۰/۲۱	۳	۰/۰۷	T4
۰/۱۲	۴	۰/۰۶	۲	۰/۰۶	۲	۰/۰۹	۳	۰	۰	۰/۰۳	T5
۰/۰۷	۱	۰	۰	۰/۲۸	۴	۰/۲۱	۳	۰/۱۴	۲	۰/۰۷	T6
۰	۰	۰	۰	۰/۲۴	۳	۰/۳۲	۴	۰/۳۲	۴	۰/۰۸	T7
۰/۱۸	۲	۰/۳۶	۴	۰/۱۸	۲	۰	۰	۰/۲۷	۳	۰/۰۹	T8
۰/۱۰	۲	۰/۲۰	۴	۰/۲۰	۴	۰/۱۰	۲	۰/۱۵	۳	۰/۰۵	T9
۱/۶۵	-	۲/۱۱	-	۲/۴۷	-	۲/۲۰	-	۲/۷۵	-	۱	مجموع

جدول شماره ۱۲، اولویت بندی راهبردهای اقتضایی

تدوین راهبردهای اقتضایی (ST)	
ST1	امکان بهره گیری از ساختمان های با ارزش و موقعیت بافت به منظور تقویت حس تعلق
ST2	استفاده بالا بودن میزان مشارکت اجتماعی بالقوه محدوده به منظور تقویت هویت های اجتماعی و فرهنگی
ST3	بهره مندی از شبکه های ارتباطی پیاده در جهت تقویت پیاده مداری و کاهش عدم انسجام بخش های مختلف بافت
ST4	کاهش مداخلات سودجویانه در بافت از طریق ویژگی های ذاتی بافت و ارایه ضوابط و مقررات
ST5	حذف کاربری های ناسازگار و نامناسب در محدوده و تقویت کاربری های سازگار در جهت حفظ هماهنگی و انسجام کالبدی بافت

نتیجه گیری

توجه به بافت فرسوده شهری بسیار مهم می باشد و در صورت غفلت بافت فرسوده به عنوان بافت مسئله دار ظهور پیدا می کند. در برخی از شهرها بافت فرسوده شهری، بافت تاریخی شهر را شکل می دهد و بدین منظور بازآفرینی و احیاء آن امری مهم و ضروری می باشد. بافت فرسوده شهر آباد نیز از این امر مستثنی نمی باشد. بسیاری از امکان تاریخی و تجاری بافت مرکزی شهر آباد در بافت فرسوده متمرکز شده اند. هدف از این پژوهش، بازآفرینی بافت فرسوده شهر آباد می باشد. در این پژوهش ابتدا از طریق برداشت میدانی اقدام به جمع آوری اطلاعات گردید. از این رو می توان به طور دقیق هر یک از عوامل جدول سوات را استخراج نمود. به منظور انجام ارزیابی میان هریک از مولفه های با اھیت بافت فرسوده شهر آباد از تکنیک آماری آزمون T تک مرحله ای (تک گروهی) استفاده گردیده است. نتایج نشان می دهد که به جز مولفه دسترسی با میانگین ۲.۵۴ و آماره T برابر با ۰.۳۱-، تفاوت همه مولفه ها به دلیل فاصله داشتن با میانگین مفروض در سطح معناداری ۹۵ درصد، مورد قبول می باشد. پس از استخراج جدول سوات امتیاز نهایی هر یک عوامل بیرونی و درونی به تفکیک محاسبه گردید. نقطه اتصال هر یک از عوامل بیرونی و درونی نشان می دهد که راهبرد اتخاذ شده بایستی اقتضایی باشد. براساس نتایج حاصله از ماتریس QSPM راهبرد امکان بهره گیری از ساختمان های با ارزش و موقعیت بافت به منظور تقویت حس تعلق نسبت به سایر راهبردها دارای اولویت می باشد. بر اساس مطالعات صورت گرفته طراحی محله را اینگونه پیشنهاد کرد:

مرکز محله: پس از مطالعات صورت گرفته بصورت برداشت میدانی و کتابخانه ای سعی شده بر اساس خواست ها و نیازهای ساکنین مرکز محله ای با حفظ هویت سنتی اما با ویژگی های همگام با فناوری های نوین و متناسب با نیازهای روز مردم که شامل مرکز تجاری مدرن، مدرسه، فضای سبز و واحد های مسکونی مناسب می شود، در نظر گرفته شده است. لذا مرکز محله بر اساس مرکزیت مدرسه (بر اساس طرح واحد همسایگی کلرانس پری) و واحد های تجاری و مذهبی با هدف وحدت و انسجام عوامل اجتماعی، اقتصادی و آموزشی شکل گرفته است.

مسجد جامع: با توجه به وضع موجود مسجد جامع در محله به عنوان ایجاد گره ترافیکی مطرح می شود و اغلب فضاهای موجود اطراف آن که برای پارکینگ مد نظر قرار گرفته از مکان های ناامن و خلوت به حساب می آید و نتوانسته متناسب با اهداف حرکت کند. اما در طرح پیش رو مسجد جامع در کنار سایر کاربری های اصلی به صورت دایره مرکز محله را شکل می دهد و دسترسی به آن از طریق پیاده صورت می گیرد و خودرو در جبهه بیرونی سایت در فضای تخصیص داده شده به نام پارکینگ گذاشته می شود این ایده در راستای آرام سازی ترافیک و حفظ هویت و امنیت محله و ... می باشد.

مرکز تجاری: با توجه به مطالعات میدانی صورت گرفته اغلب مراکز تجاری موجود از کالبد نامناسب رنج می برند که این عامل توانسته بر فعالیت هم اثر بگذارد. لذا این طرح با هدف به روز کردن مرکز تجاری و همگام شدن با فناوری ها و تکنولوژی های مطرح در عرصه های گوناگون از جمله شهرسازی می تواند علاوه بر سطح محلی سطح ناحیه ای را پوشش داده و موجب افزایش تحرک اقتصادی و اجتماعی محله شود که این نیز می تواند هویت را سبب شود.

واحد های مسکونی: بر اساس تحقیقات عمده ساختمان های موجود دچار فرسودگی کالبدی می باشد که این عامل می تواند از وضع اقتصادی و اجتماعی ساکنین ناشی شود و هم می تواند بر شرایط زیست و هویت محله موثر باشد. لذا با هدف تامین مساکن مناسب از نقطه نظرهای متفاوت از جمله کالبدی و ... سعی بر ایجاد هویت مندی و امنیت و زیبایی کالبدی و ... است.

منابع

- احمدی، مارال؛ عنادلیب، علیرضا؛ ماجدی، حمید؛ سعیده زراآبادی، زهراالسادات (۱۳۹۸). تحلیلی برجایگاه سرمایه‌های اجتماعی در بازآفرینی بافت فرسوده تاریخی محله امامزاده یحیی با بکارگیری معادلات ساختاری. دانش شهرسازی، ۳(۲): ۴۹-۶۳.
- آقاصفیری، عارف (۱۳۸۹). بررسی نوسازی و بهسازی بافت فرسوده محله شهید خوب بخت، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی-اسلامی، شماره ۱: ۷۱-۵۹.
- پوراحمد، احمد، حبیبی، کیومرث، و کشاورز، مهناز (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، ۱، ۹۲-۷۳.
- حبیبی، سید محسن، مقصودی، ملیحه. (۱۳۸۴). مرمت شهری، چاپ دوم، تهران: دانشگاه تهران.
- حبیبی، ک. پوراحمد، ا. مشکینی. ا. بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، چاپ اول، انتشارات انتخاب، ۱۳۸۶.
- حناچی، پیروز و دیگران (۱۳۸۶). بررسی تطبیقی مرمت شهری در ایران و جهان (با نگاه ویژه به بافت تاریخی شهر یزد)، انتشارات سبحان نور، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری پایگاه میراث فرهنگی شهر تاریخی یزد، تهران.
- خانی، علی (۱۳۸۹). بافت‌های فرسوده شهر تهران، مسائل و راهبردها، نشریه اینترنتی نوسازی، شماره ۱۰.
- داوودپور، زهره؛ نیک‌نیا، ملیحه (۱۳۹۰). بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به‌سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده کوی سجادیه)، فصلنامه آمایش محیط، ۴(۱۵): ۵۷-۳۱.
- زنگی‌آبادی، علی؛ غلامی، یونس؛ موسوی، سید علی (۱۳۹۰). بررسی رویکرد بازآفرینی شهری با استفاده از مدل سوات؛ نمونه موردی بافت مرکزی شهر مشهد، فصلنامه انجمن جغرافیای ایران، ۹(۳۰): ۷-۵۷.
- زنگی‌آبادی، علی؛ مؤیدفر، سعیده (۱۳۹۱). رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده: برزن شش بادگیری شهر یزد. رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده، ۳۱۴-۲۹۷.

زیاری، کرامت‌الله؛ محمدی ده چ شمه، م صطفی؛ پوراحمد، احمد؛ قالیباف، محمدباقر. (۱۳۹۱). اولویت‌بخشی به ایمن‌سازی بافت‌های فرسوده کلانشهر کرج با استفاده از مدل ارزیابی چندمعیاره، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، شماره ۷۹.

سبحانی، نوبخت؛ سعیدی‌فرد، فرانک؛ واحدی یگانه، فرید؛ گلچین، م سعود (۱۳۹۷). بازآفرینی شهری، پدافند غیرعامل و مدیریت بحران در بافت‌های فرسوده، انتشارات جهاد دانشگاهی قزوین، چاپ اول.

سرور، هوشنگ (۱۳۹۸). شناسایی بافت‌های فرسوده شهری براساس شاخص‌های کالبدی مطالعه موردی: منطقه یک تبریز. فصلنامه شهرپایدار، ۲(۱): ۱-۱۴.

شفیعی دستجردی، مسعود؛ صادقی، نگین (۱۳۹۶). بررسی تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری به روش تلفیقی تحلیل شبکه‌ای - کارت امتیازی متوازن نمونه موردی: بافت فرسوده زینبیه اصفهان، نشریه باغ نظر، ۱۴(۴۶): ۵-۱۴.

شفیعی دستجردی، مسعود (۱۳۹۴). مدل سازی روش مکان‌گزینی در بازآفرینی محلات فرسوده شهری (مطالعه موردی: محدوده زینبیه اصفهان). فصلنامه علمی-پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، ۳(۱۲): ۱۵۴-۱۳۷.

شفیعی، زهرا (۱۳۹۷). سازماندهی بافت فرسوده شهری با تاکید بر مشارکت مردمی (مطالعه موردی شهر کنگاور) دوره ۱، شماره ۲، مهر ۱۳۹۷، صفحه ۹۸۹-۱۰۱۵.

شماعی، علی. پوراحمد، احمد، بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۸۴.

طوف‌زاده حقی، رسول (۱۳۹۴). باززنده‌سازی و احیا بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد راهبردی (محل همت‌آباد شهر اصفهان)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد به راهنمایی دکتر محمدمهدی عزیزی، پردیس بین‌المللی کیش، دانشگاه تهران.

عریشاهی، زهرا (۱۳۸۲). سابقه نوسازی و بهسازی بافت قدیم شهری در ایران و اروپا، ماهنامه شهرداریها، ۵(۴۹): ۱۷-۲.

فتاحیان، امیر (۱۳۹۶). تحلیل به‌سازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۸ کلانشهر تهران، رساله دکتری رشته شهرسازی، گرایش برنامه‌ریزی شهری، به راهنمای عباس بخشنده نصرت، دانشکده هنر، دانشگاه عدالت.

فلامکی، محمد منصور (۱۳۸۶). بازنده سازی بناها و شهرهای تاریخی، چاپ ششم، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.

Alpopi, C. Manole, C. (2014). Integrated urban regeneration- solution for city revitalization. *Procedia economics and finance*. Vol 6, 178- 185.

Batey, P. (2000), *Urban Regeneration in Britain: Progress, Principles and Prospects*, International Symposium on Regeneration of City Down Town.

Chris Couch, Olivier Sykes, Wolfgang Börstinghaus January, Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France: The importance of context and path dependency, Volume 75, Issue 1, Pages 1–52, 2011.

Cowan, Robert. (2005). *The Dictionary of Urbanism*, London: Streetwise press.

Güzey Ö (2009). Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization. *Cities*. 26(1):27-37.

Kokmaz, F. 2003, *urban regeneration of old and historical site*, ltd, London.

Lang, T. (2005), *Insights in the British Debate about Urban Decline and Urban Regeneration*, Working Paper, Erkner, Leibniz-Institute for Regional Development and Structural Planning.

Maclen, B. 2000, *urban Planning for sustainable*, Depart man of urban Planning, ukiwn university, New York.

McDonald, S. Naglis, M. & Vida, M. (2009). *Urban Regeneration for Sustainable Communitis: A Case Study*. *Baltic Journal on Sustainability*. 15 (1):49-59.

Noon et al (2000), *Economic Regeneration and Funding*, in: Roberts, Peter; Sykes, Hugh (eds.): *Urban Regeneration. A Handbook*, London