



Feasibility of Regeneration Old and Inefficient Urban Textures Case Study: Tappe and Hamam Kuche Neighborhoods of Ajabshir City

Mahdi Mohammadi Sarin dizaj^{✉ 1}, Abolfazl Shahamat²

1. Corresponding author, Assistant Professor, Department of Geography, Payam Noor University, Tehran, Iran.

E-mail: m_mohammadi@pnu.ac.ir

2. Assistant Professor of Mapping Department, Marand Faculty of Engineering, Tabriz University.

E-mail: abcdef@tabrizu.ac.ir

3. Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Planning and Environmental Sciences, University of Tabriz, Tabriz, Iran. E-mail: a_shahamat@tabrizu.ac.ir

Article Info

ABSTRACT

Article type:

Research Article

Article history:

Received: 26 September 2023

Revised : 28 December 2023

Accepted : 1 January 2024

Published : 18 February 2025

Keywords:

regeneration,
Inefficients Texture, SWOT,
QSPM,
Tappe and Hammam Kuche
neighborhoods,
Ajabshir city.

The old and inefficient urban tissues are areas that, compared to other parts of the city, are lagging behind the flow of development, separated from the evolutionary cycle of life, and have become the center of problems and inadequacies. This research aims to evaluate the feasibility of re-creating the old and inefficient fabric of Tepeh and Hamam neighborhoods in Ajabshir city. It is of applied type and descriptive-analytical method. The information was obtained in the field using a researcher-made questionnaire tool. To apply the SWOT model, 25 specialists and experts in the field of urban planning and municipality were selected and the questionnaire of the model was provided to them. SWOT strategic analysis model and quantitative strategic planning matrix QSPM were used to analyze variables and indicators. A five-level Likert scale was used to measure the variables in the questionnaire. The findings show that based on the SWOT model, the score of internal factors of IFE was 2.13 and the score of external factors of EFE was 2.58. Therefore, internal factors with a score of less than 2.5 indicate that weaknesses prevail over strengths, and external factors with a score of more than 2.5 indicate that opportunities prevail over threats. Therefore, the appropriate strategy for recreating the old neighborhoods of Tepe and Hammam in the street of Ajabshir is a conservative type (wo). The result showed that after prioritizing the results in the QSPM matrix, the strategy of eliminating the irregularity of the inefficient texture and the compactness of the granularity of the physical elements with regard to the possibility of turning these neighborhoods into commercial and tourism centers as the first priority for the regeneration and management of the development of the worn out and inefficient texture of the hill neighborhoods And the street bath of Ajabshir city was determined. Key words: urban regeneration, inefficient Texture, SWOT, QSPM, Tappe and Hamam Kuche neighborhoods, Ajabshir city.

Cite this article: Mohammadi Sarin dizaj, M., Shahamat, A., &. (2025) Feasibility of Regeneration Old and Inefficient Urban Textures Case Study: Tappe and Hamam Kuche Neighborhoods of Ajabshir City). *Journal of Geography and Planning*, 28 (90), 289-308. <http://doi.org/10.22034/gp.2024.58602.3189>



© The Author(s).

Publisher: University of Tabriz.

DOI: <http://doi.org/10.22034/gp.2024.58602.3189>

Introduction

The old and inefficient urban texture are areas that, compared to other parts of the city, are lagging behind the flow of development, separated from the evolutionary cycle of life, and have become the center of problems and inadequacies. These tissues contain a high percentage of the urban population and at the same time have many latent capacities and capabilities for future inner-city developments. However, dealing with inefficient urban contexts and planning for them is not separate from dealing with economic, cultural and social realities and requires accurate, comprehensive and realistic planning. In recent years, urban regeneration has been proposed as a new approach for improving and renovating these tissues.

Data and Method

This research is of an applied type with a descriptive-analytical method and aims to evaluate the role of sustainable regeneration strategy in managing the development of worn out and inefficient fabric of Tepe and Hamam neighborhoods of Ajabshir city. The information was obtained in the field using a researcher-made questionnaire tool. To apply the SWOT model, 25 specialists and experts in the field of urban planning and municipality were selected and the model questionnaire was provided to them. The SWOT strategic analysis model and QSPM quantitative strategic planning matrix were used to analyze the variables and indicators. A five-level Likert scale was used to measure the variables in the questionnaire.

Results and Discussion

So far, many methods have been implemented in order to assess the feasibility and evaluation of the regeneration of old and inefficient structures and the administration of city affairs. However, in practice, they have not had the necessary and comprehensive usefulness and acceptance, and the process of re-creating inefficient tissues has not been institutionalized. The main reasons for this problem can be attributed to factors such as the lack of belonging of citizens to their place of residence, the existence of cumbersome government regulations, bureaucratic dealing with urban problems, the lack of transparency of the activities of city management and city councils for citizens, the government ruling over the councils. And the governance of supply-oriented culture instead of demand-oriented in relation to the people and the government and ignoring the real needs of citizens at the local level. No significant measures have been taken to recreate the inefficient tissues of Tepeh and Hamam neighborhoods in Ajabshir alley, and the only action taken in order to support the revival, improvement and renovation of worn out and inefficient urban tissues is the issuance of free residential building permits up to the permitted density of urban development plans. 50% tolls will be charged for infrastructure outside the criteria. According to the investigations, 30 factors of strength and weakness and 24 factors of opportunity and threat of advancing the model of sustainable urban regeneration were identified in the studied localities. Based on the SWOT model, according to the sum of the numbers of the weighted score columns, the number obtained for the matrix of internal factors IFE (strength and weakness) was 2.13 and the number obtained for the matrix of external factors EFE (opportunity and threat) was 2.58.

In the conclusion of the internal factors, it can be said that because the obtained number is less than 2.5, it indicates the dominance of weak points over strong points. In this regard, the current research showed that the old context of the studied localities, as a whole, due to the requirements of time, conditions and needs, formed a hierarchy of the network of passages in such a way that secondary and less important passages with less length and width are connected to the thoroughfare. main are connected. During these passages, sometimes a space opening is seen, where a small and useful urban function is formed in that place and serves as a platform for the occurrence of social interactions and gives a special vitality to this context. But this same old structure is currently not responding to the demands of life for residents and passers-by due to the demands of time, conditions and needs, and the weaknesses and inadequacies in it have made the quality and flow of life and the role and work of the city a serious challenge. .

In the conclusion of the external factors, as the number obtained is more than 2.5, it shows that the opportunities prevail over the threats, which indicates the growth of public awareness and the increase of the demands and rights of citizens at the macro level, the dominant tendency of the urban management and public and government institutions to organize worn-out structures. and inefficient, the value of people's collective memory and the possibility of creating motivation in helping to recreate neighborhoods, economic efficiency by renovating inefficient worn-out tissues in terms of the cost of land and government facilities, and the tendency of the government to rehabilitate these tissues and strengthen the people-oriented approach and citizenship in urban management. After determining the final score of the internal and external factors of the area emphasized by the strategies, as a result, the place of the strategies that can be emphasized to organize the inefficient tissues in this research was placed in the WO category (conservative strategies). This situation is caused by the dominance of weaknesses over internal strengths. Therefore, the appropriate strategy for recreating the ineffective tissues of the studied neighborhoods is to reduce or eliminate the weaknesses by using the opportunity points.

Conclusion

The final result showed that after prioritizing the results in the QSPM matrix, on this basis, the strategy of eliminating the continuity and irregularity of the ineffective tissue and the compactness of the granularity of the physical elements in the boundaries with regard to the possibility of turning these localities into commercial and tourism centers as the first priority and The strategy of the possibility of creating new uses in barren, abandoned and dilapidated lands of the neighborhoods by using the facilities and incentives provided by the relevant organizations as the second priority for the regeneration and management of the development of the worn out and inefficient fabric of the Tepeh and Hamam neighborhoods of Ajabshir Shahr. became

Since paying attention to inefficient tissues and fixing their instability has become a serious issue and different approaches have been presented to deal with it. Emphasizing this principle, that the regeneration of target neighborhoods requires different methods, not the same method for all cities (such as waiving renovation fees, giving commercial concessions, compensated property, clearing building permits, etc.y.



امکان سنجی باز آفرینی بافت های قدیمی و ناکارآمد شهری

مطالعه موردی: محله های تپه و حمام کوچه شهر عجب شیر

مهدی محمدی سرین دیزج^۱ ✉، ابوالفضل شهامت^۲

۱. نویسنده مسئول، استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران. رایانامه: m_mohammadi@pnu.ac.ir

۲. استادیار، گروه نقشه برداری، دانشکده فنی مهندسی مرنند، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران. رایانامه: a_shahamat@tabrizu.ac.ir

اطلاعات مقاله	چکیده
نوع مقاله: مقاله پژوهشی	بافت های کهن و ناکارآمد شهری پهنه هایی هستند که در مقایسه با سایر نقاط شهر از جریان توسعه عقب افتاده، از چرخه تکاملی حیات جدا گشته و به کانون مشکلات و نارسایی ها تبدیل شده اند. این پژوهش باهدف امکان سنجی باز آفرینی بافت قدیمی و ناکارآمد محله های تپه و حمام کوچه شهر عجب شیر، از نوع کاربردی و به روش توصیفی - تحلیلی می باشد. اطلاعات به صورت میدانی و با استفاده از ابزار پرسشنامه محقق ساخته به دست آمده است. برای به کارگیری مدل SWOT، تعداد ۲۵ نفر از متخصصین و کارشناسان حوزه شهرسازی و شهرداری انتخاب و پرسشنامه مدل در اختیار آن ها قرار گرفت. برای تحلیل متغیرها و شاخص ها از مدل تحلیل استراتژیک SWOT و ماتریس برنامه ریزی استراتژیک کمی QSPM استفاده گردید. برای سنجش متغیرها در پرسشنامه، از طیف لیکرت پنج سطحی استفاده شده است. یافته ها بیانگر آن است که براساس مدل SWOT، امتیاز عوامل داخلی IFE، 13/2 و امتیاز عوامل خارجی EFE، 58/2 به دست آمد. لذا عواملی داخلی با امتیاز کمتر از ۲/۵ نشانگر غلبه نقاط ضعف بر نقاط قوت و عوامل خارجی هم با امتیاز بیشتر از ۲/۵ نشان دهنده غلبه فرصت ها بر تهدیدها است. بنابراین، راهبرد مناسب برای باز آفرینی محلات قدیمی تپه و حمام کوچه شهر عجب شیر از نوع محافظه کارانه (wo) می باشد. نتیجه نشان داد که پس از اولویت بندی نتایج در ماتریس QSPM، استراتژی از بین بردن نامنظمی بافت ناکارآمد و فشرده گی دانه بندی عناصر کالبدی با توجه به امکان تبدیل شدن این محلات به مرکزیت تجاری و گردشگری به عنوان اولین اولویت برای باز آفرینی و مدیریت توسعه بافت فرسوده و ناکارآمد محله های تپه و حمام کوچه شهر عجب شیر تعیین گردید.
تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۷/۰۴	
تاریخ بازنگری: ۱۴۰۲/۱۰/۰۷	
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۱۰/۱۱	
تاریخ انتشار: ۱۴۰۳/۱۱/۳۰	
کلیدواژه ها: باز آفرینی، بافت ناکارآمد، SWOT، QSPM، محلات تپه و حمام کوچه، شهر عجب شیر.	

استناد: محمدی سرین دیزج، مهدی، شهامت، ابوالفضل؛ (۱۴۰۳). امکان سنجی باز آفرینی بافت های قدیمی و ناکارآمد شهری مطالعه موردی: محله های تپه و حمام

کوچه شهر عجب شیر. جغرافیا و برنامه ریزی، ۲۸ (۹۰)، ۲۸۹-۳۰۸

<http://doi.org/10.22034/gp.2024.58602.3189>



مقدمه

بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری توأم با رشد فزاینده شهرنشینی نارس و ماشینی شدن زندگی، چالش‌های جدیدی را در عرصه شهرها به وجود آورده‌اند. تا قبل از جریان جهانی ناشی از انقلاب صنعتی، تغییرات جوامع شهری بسیار بطئی و نامحسوس بوده و به تبع آن، کالبد شهرها نیز با دگرگونی قابل توجهی مواجه نبود (تورت دونادا^۱ و همکاران، ۲۰۲۰: ۱۷). اما گسترش فضایی بی‌رویه و بدون برنامه شهرهای بزرگ و متوسط در چند دهه گذشته باعث شکل‌گیری بافت‌های جدید شهری در مجاورت شهرها و جابجایی ساکنان و کاربری‌های شهری به نواحی جدید شده است (کرماز و بالابان^۲، ۲۰۲۰: ۱۱). در نتیجه این جابجایی، به تدریج بافت‌های قدیمی شهرها کارکرد و حیات اجتماعی - اقتصادی خود را از دست دادند (عندلیب، ۲۰۱۳: ۹۶). در برخی از شهرها مناطقی از ساختارهای قدیمی وجود دارد که گام برداشتن در فضای آنها آرامش و کند بودن روند گذر زمان را به همراه دارد (گودرزوند چگینی و همکاران، ۱۴۰۱: ۲). این بافت‌ها در فرایندی طولانی شکل گرفته‌اند و امروزه در محاصره فناوری عصر حاضر گرفتار شده‌اند (ویسی و همکاران، ۱۳۹۹: ۴). اگرچه این بافت‌ها در گذشته به مقتضای زمان، عملکردی منطقی و سلسله مراتبی داشته است، امروزه از نظر ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی است و در بیشتر موارد پاسخگوی نیاز ساکنان خود نیست (اسدی و رفیعیان، ۱۳۹۷: ۱۴). در سال‌های اخیر، استفاده از پتانسیل بافت‌های ناکارآمد در شهرها یکی از راهکارهایی است که در ادبیات پیشرفت شهرها به منظور دستیابی به توسعه پایدار ذکر شده است (روضاتی^۳ و همکاران، ۲۰۱۵: ۲۴۱). لذا بازآفرینی شهری به عنوان رویکرد مهم در حال ظهور از مداخله عمومی ظاهر شده و برای حمایت از مناطق کمتر توسعه یافته در نظر گرفته شده است (استرایجکوایز^۴ و همکاران، ۲۰۱۸: ۳۱۶). رویکرد مداخله‌گرایانه بازآفرینی به منظور ایجاد سازمان فضایی منطبق با شرایط تازه و ویژگی‌های نو در دنیای معاصر که همگی در پی ایجاد روابط جدید شهری و بازتعریف سازمان فضایی کهن، مؤثر هستند، در بررسی مسائل و مشکلات بافت‌های تاریخی و ناکارآمد شهری به کار می‌رود (رسولی و همکاران، ۱۳۹۸: ۵). امروزه، بازآفرینی شهری، موضوعی جهانی است و به شکلی گسترده، داشتن یک برنامه بازآفرینی شهری مؤثر، به یکی از مهم‌ترین راهکارها برای تمام شهرهای جهان تبدیل شده است که می‌خواهند از توسعه افقی و گسترده دست بکشند و توسعه درونی و متراکم را ایجاد کنند (لیری و مک کارتی^۵، ۲۰۱۳: ۱۹). شهرهای ایران با حدود ۴۰ هزار هکتار بافت مسئله‌دار، معادل ۲۷ درصد بافت ناکارآمد کشور را با جمعیت ۱۱ میلیون نفر در بافت‌های ناکارآمد در خود جای داده‌اند (ایزدفر و همکاران، ۱۳۹۹: ۳).

عجب‌شیر به عنوان یکی از شهرهای استان آذربایجان شرقی دارای بیش از ۵۰ درصد بافت فرسوده است که با تلاش‌ها و توافقات انجام شده به وضع مطلوب نرسیده است (دژم پور، ۱۳۹۴: ۱۲). این شهر علیرغم دارا بودن پهنه وسیعی از بافت‌های کهن و ناکارآمد که جزء هسته اولیه شهر نیز محسوب می‌شوند، فضاهای مسکونی و فعالیتی مستعد و ارزشمندی را برای بازآفرینی پایدار شهری در اختیار دارد. از مهم‌ترین فضاهای این شهر، که دارای بافت فرسوده و ناکارآمد هست محلات حمام کوچه و تپه می‌باشند که جمعاً با مساحت ۳۲۱۵۰۰ مترمربع، ۵۷۴۵ نفر جمعیت را در خود جای داده و قدمت اکثر ساختمان‌های موجود در بافت قدیمی این محلات، به بیش از ۴۰ سال می‌رسد (شهرداری عجب‌شیر، ۱۳۹۸). مسائل مهم جاری در این محلات، اجرای ناقص و نادرست کاربری‌ها براساس طرح‌های مصوب، دسترسی نامناسب سواره و پیاده در بافت با توجه به عرض کم معابر و خیابان‌ها، فرسودگی کالبدی با توجه به قدمت بناهای موجود، و عدم استطاعت مالی ساکنین برای بازسازی و نوسازی مسکن موجود که منجر به توسعه نابرابر این محلات با سایر محلات شهری و به وجود آمدن سیمای زشت در مورفولوژی شهر با توجه به وجود ساختمان‌های بلااستفاده، فضاهای خالی و ساخته نشده و ... گردیده است که با توجه به

1 - Tort-Donada

2 Korkmaz & Balaban

3 Rozati

4 Stryjakiewicz

5 Leary & McCarthy

روندهای نوگرایی و فرا نوگرایی در بستر کالبدی و فرهنگی به‌تنهایی قادر به رفع مشکلات خود نبوده و به‌عنوان بافت‌هایی مسئله‌دار و چالش‌آفرین برای مدیریت و برنامه‌ریزی شهر عجب‌شیر قلمداد شده‌اند. در این میان پژوهش حاضر با پی بردن به مسائل و چالش‌های مذکور و باتوجه به ظرفیت‌های موجود در محلات فوق و نیز عوامل و اقدامات مدنظر از سوی سازمان‌ها و نهادهای ذی‌ربط، به امکان‌سنجی بازآفرینی در بافت‌های قدیمی و ناکارآمد محلات شهر عجب‌شیر می‌پردازد و در این راستا به سؤال ذیل پاسخ خواهد داد: مهم‌ترین عوامل مؤثر در تحقق راهبرد بازآفرینی پایدار و مدیریت توسعه در محلات تپه و حمام کوچک شهر عجب‌شیر کدامند؟

در راستای موضوع پژوهش حاضر تحقیقات ارزنده‌ای در داخل و خارج انجام یافته‌اند که بعنوان پیشینه به برخی از آنها اشاره می‌گردد. ایزدفر و رضایی (۱۳۹۸) در مقاله‌ای با عنوان شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر بازآفرینی پایدار شهری با رویکرد آینده‌پژوهی در بافت ناکارآمد شهر یزد، نشان دادند که عوامل کلیدی مؤثر بر بازآفرینی شهر یزد در افق ۱۴۱۴ شامل تحریم‌های بین‌المللی، نهادهای اجتماعی و مدنی، تورم، نهادهای موازی در اغلب بخش‌های حاکمیتی، تمرکز اداره‌ها و مراکز دولتی در پایتخت، عملکرد دستگاه‌های نظارتی و بازرسی، سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی، فناوری نوین، بحران نظام اداری و بحران مالی می‌باشد. محمدی سرین دیزج (۱۳۹۹) در مقاله‌ای با عنوان بررسی نقش راهبرد بازآفرینی در ساماندهی بافت‌های قدیمی و فرسوده محله غریبان شهر اردبیل نتیجه گرفت که بازآفرینی محله غریبان بر کاهش مشکلات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی کاملاً مؤثر بوده ولی بر کاهش مشکلات کیفیت محیطی آن مؤثر نبوده است. امان‌زادگان و طیبیان (۱۴۰۰) در پژوهشی با عنوان قرائتی بر بازآفرینی شهری پایدار در بافت تاریخی شهر شیراز نتیجه گرفتند که در میان محلات پنج‌گانه بافت تاریخی شهر به لحاظ شاخص‌های بازآفرینی پایدار شهری تفاوت معناداری وجود دارد و محله سردرک با کمترین رتبه و محله بازارمرغ در رتبه اول از نظر تحقق‌پذیری شاخص‌ها و مؤلفه‌های بازآفرینی پایدار قرار دارند. عبدالله زاده طرف و سروی (۱۴۰۰) در بررسی بازآفرینی ساختار فضایی محله سنتی حکم آباد تبریز با تحلیل استخوان بندی محله فوق براساس تصاویر ماهواره ای google earth به این نتیجه رسیدند که ایجاد تغییرات در ساختار فضایی - کالبدی و کارکردی مراکز محله حکم آباد یک ضرورت هست و احیای هویت محله بدون باززنده سازی این مراکز محقق نمی‌شود. چئوک من هو (۲۰۱۲) در مقاله‌ای با عنوان بازبینی رویکرد بازآفرینی شهری در هنگ‌کنگ نشان داد که هنوز برنامه‌ریزی در هنگ‌کنگ برای محدوده بافت‌های ناکارآمد شهری از بالا به پایین بوده و ساختار برنامه‌ریزی برای نوسازی این محدوده‌ها بی‌پایه و نامتناسب بوده و میزان مشارکت عمومی نیز بسیار پایین است. اولیوریا (۲۰۱۵) در پژوهشی با عنوان فرهنگ در نقش موتور محرکه فرآیند بازآفرینی شهری پالواتو در ایالت کالیفرنیا آمریکا، به این نتیجه رسید که در فرایند بازآفرینی شهری فرهنگ - مبنای صنایع فرهنگی و خلاق به‌عنوان پتانسیلی برای ایجاد مشاغل جدید و رشد اقتصادی به رسمیت شناخته شده است و به تقویت رقابت‌های منطقه‌ای شهرها کمک می‌کند. تغییر جهت اقتصاد به نوآورانه حاصل از بازآفرینی فرهنگ - مبنای دارای اثرات قابل‌توجهی بر مزیت رقابتی شهرها است. پیراپون (۲۰۱۸) در مقاله‌ای با عنوان رویکرد برنامه‌ریزی مشارکتی برای حفاظت و بازآفرینی شهری در آمفوی تایلند نشان داد که در صورت عدم اتخاذ سیاست‌ها و تدابیر جدی مدیریتی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده نه‌تنها مشکلات آن‌ها حل نخواهد شد بلکه همواره روند فرسودگی سریع‌تر می‌شود لذا طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری باید در کلیه سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه اجتماعی و اقتصادی موردتوجه قرارگیرد.

- 1- Çauk Man HO
- 2- Çveira
- 3- Plo Alto
- 4- Pcrapun
- 5-Amphawa

مبانی و چارچوب نظری پژوهش

تعاریف و مفاهیم

بافت ناکارآمد شهری: پهنه‌هایی از شهر هستند که در مقایسه با سایر پهنه‌های شهر از جریان توسعه عقب‌افتاده، از چرخه تکاملی حیات جدا گشته و به کانون مشکلات و نارسایی‌ها درآمده‌اند. باین وجود این بافت‌ها درصد بالایی از جمعیت شهری را در خود جای داده و درعین حال از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های نهفته بسیاری برای توسعه آتی درون شهری برخوردار هستند (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۶: ۵). بافت‌های ناکارآمد شهری به عرصه‌هایی از محدوده‌های قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات و 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 سرمایه‌گذاری در آن را ندارند (هونگ، ۲۰۱۸: ۱۴). پرداختن به بافت‌های ناکارآمد شهرها و برنامه‌ریزی برای آن‌ها، جدا از پرداختن به واقعیت‌های اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی نبوده و مستلزم برنامه‌ریزی دقیق، جامع و واقع‌گرایانه است (فنی و شیرزادی، ۱۳۹۷: ۴).

بازآفرینی شهری: بازآفرینی در لغت به معنای بازتولید طبیعی بخشی از یک تمامیت زنده که در معرض نابودی قرار گرفته، می‌باشد (رابرت و سایکس، ۲۰۰۰: ۱۲). بازآفرینی شهری ابزاری است که شهرها با استفاده از آن کمبودها و نقص‌های موجود در شهر را به چالش می‌کشاند، فرایند برنامه‌ریزی که در مسیر اشتباهی قرار گرفته باشد را اصلاح می‌کنند. از طریق بازآفرینی شهری، یک شهر می‌تواند با پتانسیل‌های موجود زندگی کاملی را برای شهروندان مهیا سازد (هونگ، ۲۰۱۸: ۱۹۷). از آنجایی که هدف از بازآفرینی در بافت‌های ناکارآمد و فرسوده دستیابی به توسعه پایدار است، رعایت ملاحظات مربوط به همه ابعاد بازآفرینی و توسعه پایدار الزام‌آور است. از این رو بازآفرینی پایدار شهری یکی از جدیدترین رویکردهای پذیرفته‌شده جهانی در مواجهه با بافت‌های ناکارآمد شهری است (شاو و باتلر، ۲۰۲۰: ۱۵). در بازآفرینی شهری، ابعاد فرهنگی - اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی در مقیاس‌های شهری، منطقه‌ای و ملی مبتنی بر اصول زیر می‌باشند: (صفایی‌پور و زارعی، ۱۳۹۴: ۱۴۰) شکل (۱).

تغییر و تحولات اقتصادی: افزایش فرصت‌های شغلی، بهبود توزیع ثروت، پرورش استعداد، افزایش مالیات و مستغلات محلی، ارتباط میان عمران و بهسازی محلی، منطقه‌ای و شهری، جذب سرمایه‌گذاری‌های داخلی. **تغییر و تحولات اجتماعی:** بهبود کیفیت زندگی و روابط اجتماعی، کاهش جرم و جنایت، غلبه بر بدنام‌سازی و محرومیت اجتماعی. **حکمروایی:** سازمان‌دهی مجدد سازوکارهای تصمیم‌سازی از طریق تفاهم دموکراتیک، افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت، در نظر گرفتن انتظارات مختلف، تأکید بر مشارکت‌های منطقه‌ای گوناگون، توجه به تعاملات میان سازمان‌ها و نهادها و روابط درونی آن‌ها. **تغییر و تحولات کالبدی:** حل مسائل مرتبط با فرسودگی کالبدی همراه با اراضی جدید و ضروریات متناسب. **کیفیت محیط‌زیست و توسعه پایدار:** بازآفرینی شهری باید سبب ارتقاء توسعه متوازن و مدیریت اقتصاد جامعه و محیط‌زیست گردد (صفایی‌پور و زارعی، ۱۳۹۴: ۱۴۰). البته دستیابی به چنین رویکرد یکپارچه‌ای، مستلزم احیاء خلاقیت‌های جامعه و به‌کارگیری آن در بازآفرینی می‌باشد (نصیری هنده‌خاله و سالاری‌نیا، ۱۳۹۶: ۴). تمام تلاش راهبرد بازآفرینی، خلق فضاها و مکان‌های شهری است که بتواند مردم را در دو جهت تأمین نماید: زندگی استاندارد و کار. مردم از فضای شهری این دو کارکرد را طلب می‌کنند هرچند به‌مرور زمان، فراغت در عرصه‌های عمومی نیز در کنار این دو کارکرد، مدنظر بوده است (نمودار

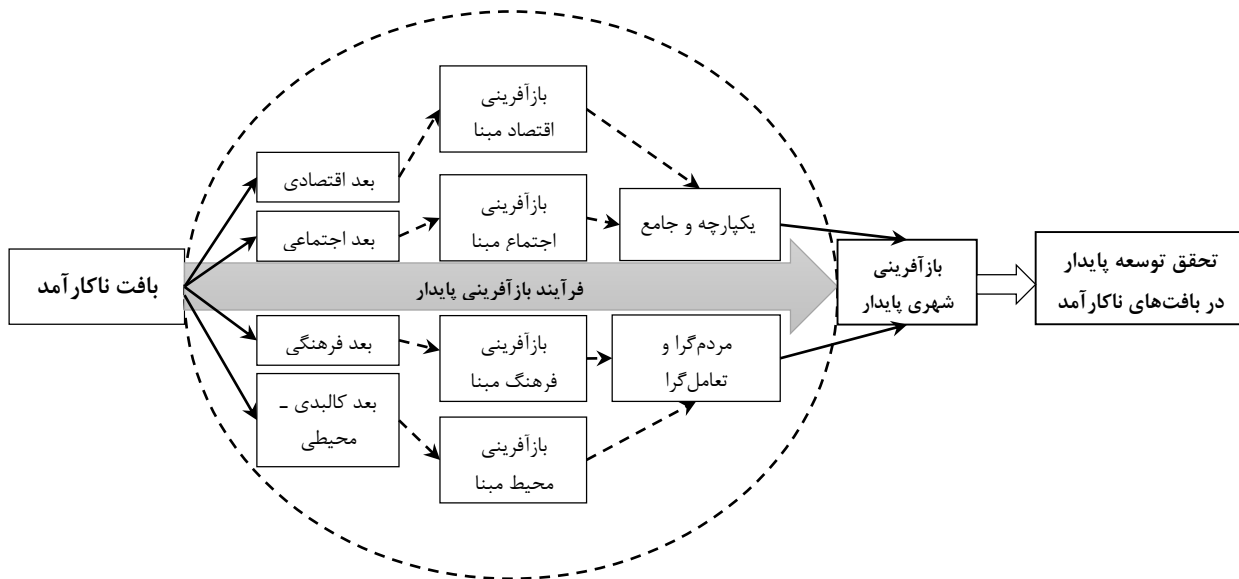
1 Hong

2 Regeneration

3 Robert & Sykes

4 Shaw and Butler

۱). در راستای چنین فضا‌های هویت‌بخش، محلات مرکزی به‌عنوان شیرازه کالبدی- اجتماعی بخش مسکونی فضای شهرها و محل زندگی انسان‌ها را تشکیل می‌دهند (محمدی سرین دیزج و مهاجری، ۱۳۹۸: ۱۲). در کشور ایران از سال ۱۳۸۴ به بعد رویکرد مداخله در بافت‌های فرسوده شهری با مقاوم‌سازی و ایمن‌سازی و اولویت‌بخشی به بازآفرینی شهری مانند: قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (دی‌ماه ۱۳۸۹)، سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (شهریور ۱۳۹۳)، طرح مسکن پیشگام، به‌عنوان مبنای شکل‌دهی جریان بزرگ نوسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری کشور (آبان ۱۳۹۶) برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار (۱۳۹۷) محمل‌های قانونی بودند که در راستای حل معضلات بافت‌های فرسوده شهری در ایران با محوریت راهبرد بازآفرینی تصویب و اجرا گردیده‌اند (محمدی سرین دیزج، ۱۳۹۹: ۳۹).



شکل (۱). مدل مفهومی بازآفرینی شهری پایدار در بافت‌های ناکارآمد (منبع: پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۶)

داده و روش‌ها

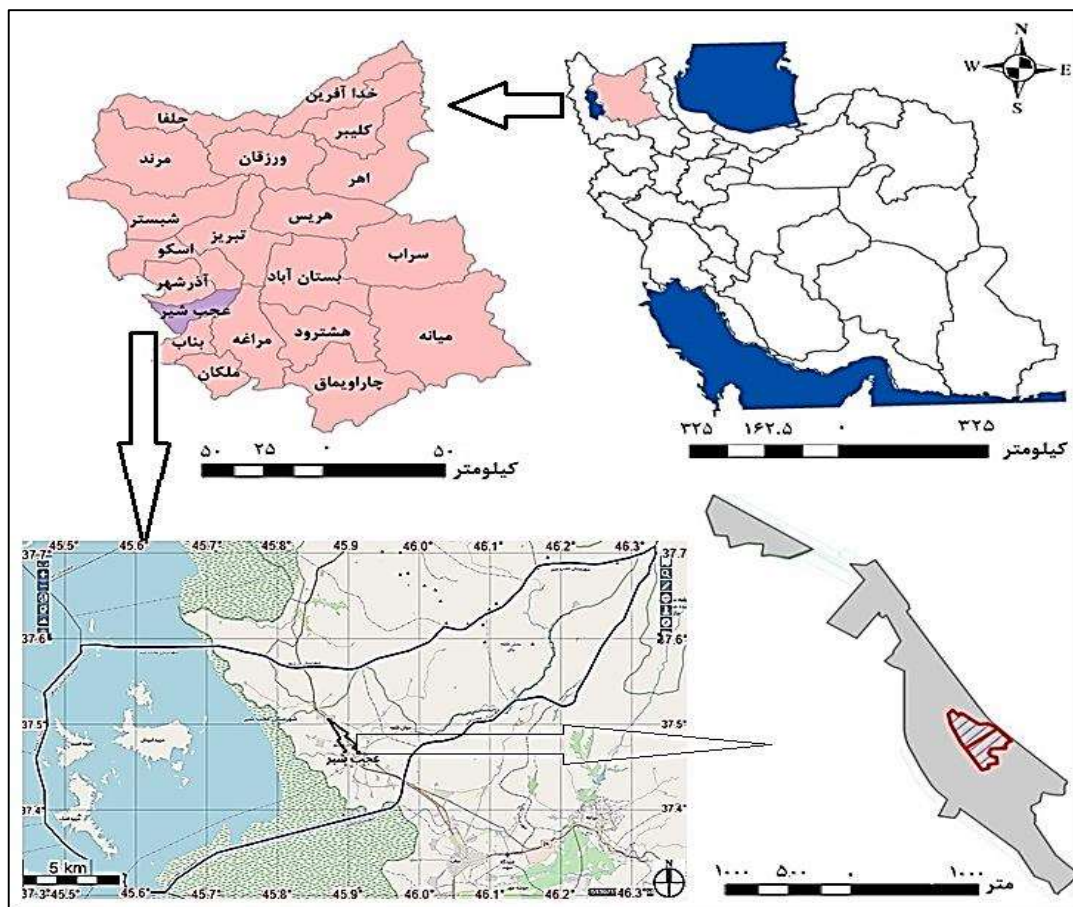
پژوهش به لحاظ کاربردی و به روش توصیفی تحلیلی است. روش جمع‌آوری داده‌ها و اطلاعات در بخش چارچوب نظری از منابع کتابخانه‌ای، اسنادی و اینترنتی و در بخش میدانی، با استفاده از پرسشنامه محقق‌ساخته بوده که برای به‌کارگیری مدل SWOT، تعداد ۲۵ نفر از متخصصین شهرداری و شهرسازی انتخاب و پرسشنامه مدل در اختیار آن‌ها قرار گرفت. برای تحلیل متغیرها و شاخص‌ها، از مدل تحلیل استراتژیک SWOT و QSPM استفاده شد. برای سنجش متغیرها در پرسشنامه، از طیف لیکرت پنج سطحی استفاده گردید. پایایی^۱ (قابلیت اطمینان و میزان ثبات) پژوهش براساس آزمون آلفای کرونباخ بوده که میزان آن برابر با ۰/۸۱۵ به‌دست‌آمده است و نشان از پایایی مطلوب دارد. همچنین برای سنجش روایی پرسشنامه محقق ساخته از روش‌های صوری (استادان) و محتوایی (کارشناسان) استفاده شد. در مطالعه حاضر، با مدل استراتژیک SWOT، اقدام به استخراج عوامل داخلی (نقاط قوت و ضعف) و عوامل خارجی (فرصت‌ها و تهدیدها) گردید و در مرحله بعد با امتیازدهی عوامل از سوی کارشناسان (۲۵ نفر)، وزن دهی و تعیین نمره نهایی عوامل انجام گرفت سپس استراتژی‌های لازم و متناسب با موقعیت محلات تدوین و درنهایت با استفاده از مدل QSPM^۲ به اولویت‌بندی استراتژی‌ها جهت تصمیم‌سازی در بازآفرینی و مدیریت توسعه محلات مورد مطالعه پرداخته شد.

^۱ - Reliability

^۲ Quantitative Strategic Planning Matrix

شناخت محدوده مورد مطالعه:

شهر کوچک و سرسبز عجب‌شیر در جنوب غربی استان آذربایجان شرقی، با مختصات جغرافیایی ۳۷ درجه و ۴۶ دقیقه تا ۳۷ درجه و ۵۰ دقیقه عرض شمالی و ۴۵ درجه و ۸۷ دقیقه تا ۴۵ درجه و ۹۲ دقیقه طول شرقی، در ارتفاع ۱۳۰۰ متری از سطح دریا در طول جاده تبریز - مراغه قرار گرفته است (شکل ۲). طبق سرشماری سال ۱۳۹۵ جمعیت شهر حدود ۳۳۷۰۰ نفر بوده است (سالنامه آماری، ۱۳۹۵). این شهر با مساحت ۶۸۱/۷۷ هکتار در سینه جلگه‌ای حاصلخیز با تراکم ناخالص جمعیت ۴۹/۳ نفر در هکتار واقع شده است. علت اصلی پایین بودن این تراکم؛ وجود فضاهای باز و زمین‌های بایر، زراعی و باغات در داخل محدوده قانونی شهر می‌باشد. این تراکم در محلات مورد مطالعه به ۲۳۳ نفر در هکتار می‌رسد که ناشی از نحوه تفکیک قطعات، بلوک‌بندی و دانه‌بندی آن‌ها بوده است. طبق آخرین اطلاعات جمعیتی، محلات حمام کوچه و تپه با مساحت ۳۳ هکتار، جمعاً ۵۷۴۵ نفر جمعیت (محله حمام کوچه ۳۱۳۵ و محله تپه ۲۶۱۰ نفر) را در خود جای داده‌اند (شبکه بهداشت و درمان شهر عجب‌شیر، ۱۴۰۰).



شکل (۲). نقشه موقعیت محلات حمام کوچه و تپه در سطح شهر و شهرستان عجب‌شیر

تجزیه و تحلیل وضع موجود محله‌های تپه و حمام کوچه:

مطابق شکل (۳ و ۴)، موقعیت محلات نشان می‌دهد که کل مساحت محلات مورد مطالعه، در محدوده بافت فرسوده شهر قرار دارند و از نظر شاخص‌های ۳ گانه ناپایداری، نفوذناپذیری و ریزدانی، در وضعیت نامطلوبی قرار دارند؛ همچنین اغلب

ساختمان‌های واقع در این محلات از نظر عمر، دارای قدمت بالای ۴۰ سال بوده و حتی در جنوب محله حمام کوچه آثار و ابنیه تاریخی وجود دارد. براساس شکل ۳، نقشه سلسله‌مراتب شبکه معابر نشان می‌دهد که در محدوده محلات مورد مطالعه بزرگراه راه شریانی درجه یک وجود ندارد و تنها یک‌راه شریانی قدیمی و درجه ۲ در میان دو محله تپه و حمام کوچه در جریان است. همچنین خیابان‌های جمع و پخش‌کننده هستند که عامل ارتباط‌دهنده خیابان‌های دسترسی محلی با معابر شریانی هستند. نقش این معابر بیشتر ترافیکی و اجتماعی است. نمونه این معابر در کل سطح محلات مورد مطالعه پراکنده هستند. از جمله می‌توان به خیابان شهید کوهی در محله حمام کوچه، خیابان کبودان در مرکز شهر، خیابان‌های مهدیه و فرمانداری در کوی بهداری عجب‌شیر اشاره نمود. از نظر شاخص نفوذپذیری و دسترسی درون محلی، اکثر معابر داخلی این محلات، با عرض ۴-۶ متری هستند که به صورت پیچ‌درپیچ به درون محلات کشیده شده‌اند. از نظر دانه‌بندی نیز، اکثراً با مساحت ۱۵۰-۱۰۰ مترمربع می‌باشند. بررسی‌های انجام‌شده نشان می‌دهد محدوده بافت فرسوده که بدترین شرایط را در ارتباط با شاخص‌های فرسودگی دارند، ۱۳۰ هکتار از کل مساحت شهر را در بر دارد که از این مقدار، حدوداً ۳۳ هکتار به محلات حمام کوچه و تپه اختصاص دارد. این موضوع نشان می‌دهد در صورت وقوع مخاطرات محیطی (طبیعی یا انسانی)، وضعیت اسفباری در شهر به وجود خواهد آمد.



شکل (۳). نقشه دسترسی و سلسله‌مراتب شبکه معابر محلات تپه و حمام کوچه در بافت قدیم شهر

شکل (۴). تصویر ماهواره‌ای وضع موجود و موقعیت محلات مورد مطالعه

از نظر کالبدی، محلات مورد مطالعه، بخش وسیعی از بافت قدیمی و نیز حصار تاریخی شهر را دربرمی‌گیرند. مطابق شکل‌های (۳)، (۴)، (۶-ب) و (۶-ج)، بافت این محلات از نظر ریخت‌شناسی، ارگانیک و غیر هندسی و از نظر گذراندی و دسترسی، با شبکه‌ای درهم‌تنیده از معابر باریک و پریپیچ‌وخم می‌باشد. این معابر به دلیل عرض بسیار کم و نداشتن دسترسی مناسب برای عابران و ساکنان، خستگی و سردرگمی آنان را به دنبال دارد. البته در مقیاس و گونه‌شناسی این بافت‌ها طول و عرض معابر نشانگر درجه اهمیت آن‌ها بوده است که کوچه‌های بن‌بست و باریک که به ورودی چند حیاط همسایه یا واحد مسکونی ختم می‌شوند و فضایی خصوصی و صمیمی را به وجود می‌آورند شکل (۳). اما امروزه بافت کالبدی این محلات همواره متأثر از عواملی است که با ایجاد اختلالات وسیع و متنوع، امکان شکل‌گیری ساختار فضایی-کالبدی مطلوب و منسجم را از این شهر سلب کرده است. بخش تجاری شهر عموماً شامل محدوده‌ای است که فعالیت‌های تجاری و اجتماعی در آن تمرکز می‌یابند و خطوط حمل‌ونقل از هر طرف شهر به آنجا منتهی می‌شود. بازارها، فروشگاه‌ها، دفاتر وکالت و مطب پزشکان که عموماً در این بخش از شهر قرار گرفته و یا آن‌ها احاطه کرده‌اند. در این محلات کندی حرکت و دسترسی باعث ایجاد ترافیک در معبر اصلی شده و با توجه به اقتضای شرایط پاسخگوی ساختار شبکه حمل‌ونقل نمی‌باشد. حجم بالای تقاضا جهت ورود به هسته مرکزی شهر به دلیل تمرکز مراکز تجاری، درمانی، خدماتی، نبود فضای کافی برای پارک اتومبیل‌ها و کم‌عرض بودن معابر به دلیل قدیمی بودن این بافت‌ها

و همچنین رعایت نشدن سلسله‌مراتب شبکه دسترسی در این دو محله باعث کاهش ظرفیت و ایمنی معابر گردیده است شکل (۵).



شکل (۵). وضعیت موجود معابر (ردیف بالا محله حمام کوچه و ردیف پایین محله تپه) منبع: (طرح تفصیلی شهر عجب شیر، ۱۳۹۷)

برخی از خانه‌ها به صورت مخروبه و متروکه در محله‌ها رها شده هستند برخی دیگر از املاک و مغازه‌ها، صاحب مشخصی ندارند و سال‌های متمادی است کسی برای پیگیری و سرکشی حاضر نشده و برخی از املاک نیز به علت اختلاف وراثت به حال خود رها شده‌اند که متأسفانه افراد معتاد این محل‌ها را به عنوان پاتوق خود انتخاب و شب‌ها وارد آنجا می‌شوند شکل (۶- الف) از آنجایی که با اجرای طرح بازآفرینی، بازدهی اجتماعی محلات ارتقا خواهد یافت لذا ضرورت پیاده‌سازی آن، امکان‌سنجی طرح را تسهیل می‌کند. در بخش دیگر از اقدامات شهرداری عجب‌شیر، نصب اطلاعات بر روی ساختمان‌های فرسوده در محلات تپه و حمام کوچه بوده است که متأسفانه بعضاً این ساختمان‌ها مالکیت مبهم دارند و نیز هشدارهایی به اهالی و ساکنین داده شده که نسبت به تعیین تکلیف این واحدهای فرسوده اقدام نمایند شکل (۶- ب). علیرغم هشدارهای شهرداری اما بعضاً شاهد زندگی و فعالیت در مکان‌های فرسوده در محلات تپه و حمام کوچه هستیم که در صورت بروز حادثه، امکان عملیات امداد و نجات برای آن‌ها بسیار مشکل خواهد بود شکل (۶- ج). لذا وجود شرایط فوق می‌تواند در این محلات به‌عنوان کند کننده جریان بازآفرینی عمل کنند.



منبع: (طرح تفصیلی شهر عجب شیر، ۱۳۹۷)

- (۱). شکل (۶-الف) ردیف اول مخروبه‌ها مأمی برای تجمع معتاد، سمت راست محله تپه و سمت چپ حمام کوچه
 شکل (۶-ب). ردیف وسط نصب پلاکاردهای هشدار در مورد تعیین تکلیف واحدهای فرسوده محله تپه
 شکل (۶-ج). پایین دسترسی برای امداد رسانی در حین بروز حادثه، راست: محله حمام کوچه و چپ: محله تپه

تجزیه و تحلیل داده‌ها:

برای امکان‌سنجی بازآفرینی بافت قدیمی و ناکارآمد محله‌های تپه و حمام کوچه شهر عجب‌شیر از مدل تحلیلی SWOT استفاده شده که براساس آن، شناسایی و تجزیه و تحلیل هر یک از عوامل داخلی و خارجی منجر به تهیه فهرست نقاط قوت و ضعف (ناشی از تجزیه و تحلیل عوامل داخلی تأثیرگذار بر بافت) و فرصت‌ها و تهدیدها (ناشی از تجزیه و تحلیل عوامل خارجی تأثیرگذار بر بافت) می‌گردد. در این قسمت پس از شناسایی نقاط ضعف، قوت، فرصت و تهدید و ارزش‌دهی و نمره‌دهی به آن‌ها، راهبردها و استراتژی‌های مناسب برای بازآفرینی پایدار شهری ارائه شده است که در ادامه فرایند و نتایج آن تشریح می‌گردد.

مرحله شروع (تعیین مأموریت): در این مرحله ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (IFEM) و ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (EFEM) با استفاده از نظر کارشناسان و مدیران، جهت امکان‌سنجی بازآفرینی پایدار شهری تشکیل داده می‌شود. برای ارزیابی محیط خارجی و داخلی به ترتیب ۴۷ عامل اثرگذار محیط داخلی شامل نقاط قوت و ضعف و سپس عوامل کلیدی اثرگذار محیط بیرونی شامل جهات فرصت و تهدید شناسایی می‌گردد (جدول ۱).

جدول (۱). وضعیت عوامل داخلی و خارجی جهت بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد محلات تپه و حمام کوچه عجب‌شیر

عوامل خارجی EFEM	عوامل داخلی IFEM
<p>O1- رشد آگاهی عمومی و افزایش رو به تزايد مطالبات و حقوق شهروندی در سطح کلان</p> <p>O2- گرایش بخشی از مدیریت شهری و نهادهای عمومی و دولتی به ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد</p> <p>O3- خاطره جمعی مردم سایر محلات نسبت به بافت‌های محله و امکان ایجاد انگیزه در کمک به بازآفرینی محلات</p> <p>O4- وجود تجربیات فراوان جهانی و داخلی در زمینه ساماندهی، توانمندسازی و احیاء بافت‌های فرسوده و قدیمی و ناکارآمد</p> <p>O5- صرفه اقتصادی با بازسازی بافت‌های ناکارآمد فرسوده از نظر هزینه زمین و تسهیلات دولتی و گرایش دولت به بازسازی این بافت‌ها</p> <p>O6- تقویت رویکرد مردم‌محوری و شهروند محوری در مدیریت شهری در دهه‌های اخیر</p> <p>O7- اعطای تسهیلات و تشویقات برای مقاوم‌سازی و نوسازی واحدهای فرسوده از طرف سازمان‌های مسئول و ذی‌ربط</p> <p>O8- گرایش سازمان‌های مسئول و ذی‌ربط به حذف ترافیک عبوری و ایجاد وسایل نقلیه عمومی در سطح بافت‌های فرسوده شهر</p> <p>O9- ایجاد سازوکار توجه به حقوق شهروندی در سطح کلان</p>	<p>S1- بر خور داری از تأسیسات شهری مورد نیاز مانند آب، برق، گاز و...</p> <p>S2- حس تعلق مکانی جمعیت بومی</p> <p>S3- وجود حس مشارکت در بین ساکنین</p> <p>S4- استقرار فعالیت‌های مسکونی، خدماتی و تولیدی در کنار هم</p> <p>S5- وجود جمعیت جوان و دارای تحصیلات</p> <p>S6- وجود زیرساخت‌های شهری</p> <p>S7- دسترسی راحت و سریع به مرکز شهر</p> <p>S8- امکان ایجاد کاربری‌های جدید در زمین‌های بایر و مناطق تخریب‌شده</p> <p>S9- وجود رسته‌های تجاری خدماتی در حاشیه خیابان‌های اصلی که منجر شده بافت محلات مورد مطالعه از فرسودگی به فضاهای شهری سرزنده تبدیل شود</p>
<p>T1- نبود قوانین و مقررات منسجم و الزام‌آور جهت جلب مشارکت ساکنان در طرح ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری</p> <p>T2- کمبود آموزش و نبود بستر فرهنگی مناسب برای مشارکت رسمی ساکنان</p> <p>T3- حاکمیت رویکردهای دستوری در مدیریت شهری</p> <p>T4- بی‌ثباتی در تصمیم مسئولان و تغییر رویکرد در دوره‌های متفاوت مدیریتی</p> <p>T5- تعدد سازمان‌های متولی موضوع (سازمان اوقاف، شهرداری و...) و نبودن مدیریت یکپارچه</p> <p>T6- تداوم گسست بافت‌های فرسوده از سایر بافت‌های شهر</p> <p>T7- تداوم گرایش نگاه اقتصادی - تجاری به بافت‌ها و غفلت از توسعه پایدار و نگاه فرهنگی - هویتی به بافت‌ها</p> <p>T8- گرایش و تمایل مدیریت شهری به تخریب و نوسازی و تعریض معابر بخش‌هایی از بافت‌های ارگانیک</p> <p>T9- انگیزه و تمایل زیاد سرمایه‌گذاران غیرساکن به نوسازی ابنیه فرسوده به‌ویژه در بخش تجاری</p> <p>T10- کاهش گرایش به سکونت در بافت و در مقابل مهاجرت افراد تپه‌دست و کم‌درآمد از روستاهای اطراف</p> <p>T11- ایجاد جراحی‌های کالبدی بیشتر در سطح بافت‌های محلات مورد مطالعه به‌صورت متوالی با افزایش ادوات موتوری در شهر</p> <p>T12- ساخت‌وساز و نوسازی‌های غیربومی در لبه شریان‌های اصلی</p> <p>T13- افزایش مستمر باندهای تبهکاری و رفتارهای مجرمانه در سطح شهر و استفاده از بافت‌های ناکارآمد جهت پیشبرد اهداف به‌صورت تجمع‌های شبانه</p> <p>T14- عدم تدوین سازوکار و شیوه‌های مناسب جهت مشارکت مردمی در مدیریت شهری</p> <p>T15- عدم هماهنگی برنامه‌های بازآفرینی با امکانات اقتصادی در سطح شهر</p>	<p>W1- فرسودگی کالبدی بافت‌ها و نامقاوم بودن در مقابل سوانح بخصوص زلزله</p> <p>W2- پیوستگی و نامنظمی بافت‌ها و فشرده بودن دانه‌بندی عناصر کالبدی مستقر و کاهش خوانایی فضا</p> <p>W3- فقدان مراکز فرهنگی، فضاهای سبز، فضاهای آموزشی و ورزشی مورد نیاز ساکنین</p> <p>W4- کمبود پارکینگ‌های خصوصی و عمومی</p> <p>W5- جمع شدن زباله‌ها در محل، ایجاد آلودگی و افزایش بیماری‌ها</p> <p>W6- دشواری‌های مربوط به جمع‌آوری و حمل زباله‌ها و موادزائد به دلیل تنگی معابر</p> <p>W7- وجود جوی‌های روباز و متعفن، ورود پساب منازل و واحدهای مستقر به جوی‌های تعبیه‌شده در بافت محلات مورد مطالعه</p> <p>W8- فقدان مبلمان شهری مانند نشیمنگاه سالمندان، کیوسک تلفن و ...</p> <p>W9- عدم تجانس قومی و وجود مهاجران</p> <p>W10- عدم وجود سلسله‌مراتب شبکه ارتباطی مناسب</p> <p>W11- عدم تمکن مالی ساکنین برای نگهداری و نوسازی ساختمان‌ها و عدم پشتیبانی مالی کافی و مناسب از ساکنین</p> <p>W12- عدم اعتماد مردم به مسئولین</p> <p>W13- ناکارآمدی شبکه ارتباطی در جهت مدیریت بحران از جمله زلزله و آتش‌سوزی</p> <p>W14- اغتشاشات بصری موجود در نماها بخصوص در خیابان‌ها و شریان‌های اصلی</p> <p>W15- ضعف اساسی در زیرساخت‌ها و تأسیسات شهری</p> <p>W16- یکنواختی کالبدی در اکثر نقاط</p> <p>W17- فقدان بستر مناسب جهت رونق حمل‌ونقل عمومی و نبود پیاده‌روهای مجهز</p> <p>W18- اختلاط حرکت سواره و پیاده</p> <p>W19- کف‌سازی نامناسب در گذرهای عابر پیاده</p> <p>W20- عدم دید و منظر طبیعی و فضاهای باز</p> <p>W21- برون‌زدگی برخی از ابنیه در طول محور پیاده</p>

منبع: (نگارندگان، ۱۴۰۰)

- تهیه ماتریس IFE (قوت‌ها و ضعف‌ها): این ماتریس از ابزارهای بررسی و تحلیل محیط داخلی است که عمدتاً برای شناسایی نقاط ضعف یا قوت محلات به کار می‌رود. با توجه به بررسی‌های انجام‌شده، ۳۰ عامل قوت و ضعف پیشروی الگوی بازآفرینی پایدار شهری در محلات مورد مطالعه شناسایی گردید و به‌وسیله پرسش‌نامه و طیف لیکرت نقاط ضعف و قوت از دیدگاه گروه پاسخ‌دهنده موردسنجش قرار گرفت. لازم به ذکر است که این عوامل با پنج درجه شدت (خیلی زیاد تا خیلی کم) بررسی شده و از این روند و طرز کار درجه‌بندی در سراسر پژوهش استفاده‌شده است. بدین‌صورت که برای تعیین وزن نسبی، هر عامل از هر

رکن، در شدت درجه همان عامل (خیلی زیاد امتیاز ۵، زیاد امتیاز ۴، متوسط امتیاز ۳، کم امتیاز ۲ و خیلی کم امتیاز ۱) ضرب شده است.

جدول (۲). ماتریس ارزیابی عوامل درونی (نقاط ضعف و قوت) بازآفرینی بافت ناکارآمد محلات تپه و حمام کوچه عجب‌شیر

معیار داخلی	عوامل	وزن	درجه بندی	امتیاز وزنی
نقاط ضعف	W1- فرسودگی کالبدی بافت‌ها و نامقاوم بودن در مقابل سوانح بخصوص زلزله	۰/۱	۱	۰/۱
	W2- پیوستگی و نامنظمی بافت‌ها و فشرده بودن دانه‌بندی عناصر کالبدی مستقر و کاهش خوانایی فضا	۰/۰۵	۲	۰/۱
	W3- فقدان مراکز فرهنگی، فضای سبز، فضای آموزشی ورزشی مورد نیاز ساکنان	۰/۰۲	۱	۰/۰۲
	W4- کمبود پارکینگ‌های خصوصی و عمومی	۰/۰۲	۱	۰/۰۲
	W5- جمع شدن زباله‌ها در محل، ایجاد آلودگی و افزایش بیماری‌ها	۰/۰۱	۱	۰/۰۱
	W6- دشواری‌های مربوط به جمع‌آوری و حمل زباله و موادزائد بخاطر تنگی معابر	۰/۰۴	۲	۰/۰۱
	W7- وجود جوی‌های روباز و متعفن، ورود پساب منازل و واحدهای مستقر به جوی‌های تعبیه شده در بافت محلات مورد مطالعه	۰/۰۱	۱	۰/۰۱
	W8- فقدان مبلمان شهری مانند نشیمنگاه سالمندان، کیوسک تلفن و ...	۰/۰۵	۲	۰/۰۱
	W9- عدم تجانس قومی و وجود مهاجران	۰/۰۵	۲	۰/۰۱
	W10- عدم وجود سلسله مراتب شبکه ارتباطی مناسب	۰/۰۱	۱	۰/۰۱
	W11- عدم تمکن مالی ساکنین برای نگهداری و نوسازی ساختمان‌ها و عدم پشتیبانی مالی کافی و مناسب از ساکنین	۰/۰۱	۲	۰/۰۲
	W12- عدم اعتماد مردم به مسئولین	۰/۰۱	۱	۰/۰۱
	W13- ناکارآمدی شبکه ارتباطی در جهت مدیریت بحران (زلزله و آتش‌سوزی)	۰/۰۶	۲	۰/۱۲
	W14- اغتشاشات بصری موجود در نماها بخصوص در خیابان‌ها و شریان‌های اصلی ارتباطی	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	W15- ضعف اساسی در زیرساخت‌ها و تأسیسات شهری	۰/۰۱	۲	۰/۰۲
	W16- یکنواختی کالبدی در اکثر نقاط	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	W17- فقدان بستر مناسب جهت رونق حمل‌ونقل عمومی و نبود پیاده‌روهای مجهز	۰/۰۲	۱	۰/۰۲
	W18- اختلاط حرکت سواره و پیاده	۰/۰۲	۱	۰/۰۲
	W19- کف‌سازی نامناسب در گذرهای عابر پیاده	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	W20- عدم دید و منظر طبیعی و فضاهای باز	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	W21- برون‌زدگی برخی از ابنیه در طول محور پیاده	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
نقاط قوت	S1- برخورداری از تأسیسات شهری مورد نیاز مانند آب، برق، گاز و ...	۰/۰۱	۳	۰/۰۳
	S2- حس تعلق مکانی جمعیت بومی	۰/۰۳	۴	۰/۱۲
	S3- وجود حس مشارکت در بین ساکنین	۰/۰۳	۳	۰/۰۹
	S4- استقرار فعالیت‌های مسکونی، خدماتی و تولیدی در کنار هم	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
	S5- وجود جمعیت جوان و دارای تحصیلات	۰/۰۳	۳	۰/۰۹
	S6- وجود زیرساخت‌های شهری	۰/۰۱	۳	۰/۰۳
	S7- دسترسی راحت و سریع به مرکز شهر	۰/۰۳	۳	۰/۰۹
	S8- امکان ایجاد کاربری جدید در زمین‌های بایر و مناطق تخریب شده	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
	S9- وجود راسته‌های تجاری خدماتی در بر خیابان‌های اصلی که منجر شده بافت محلات مورد مطالعه از حالت فرسودگی تبدیل به فضاهای شهری سرزنده شود	۰/۰۵	۳	۰/۱۵
جمع		۱	-	۲/۱۳

- تهیه ماتریس EFE (فرصت‌ها و تهدیدها): طبق ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (با توجه به بررسی‌های انجام‌شده، ۲۴ عامل فرصت و تهدید پیشروی الگوی بازآفرینی پایدار شهری در محلات مورد مطالعه شناسایی و وزن آن‌ها تعیین گردید) (جدول ۳).

جدول (۳). ماتریس ارزیابی عوامل بیرونی (تهدیدها و فرصت‌ها) جهت بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد محلات تپه و حمام کوچه

معیار خارجی	عوامل	وزن	درجه بندی	امتیاز وزنی
تهدیدات	T1- نبود قوانین و مقررات منسجم و الزام‌آور جهت جلب مشارکت ساکنان در طرح ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری	۰/۰۱	۲	۰/۲
	T2- کمبود آموزش و نبود بسترهای فرهنگی مناسب برای مشارکت رسمی ساکنان	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
	T3- حاکمیت رویکردهای دستوری در مدیریت شهری	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
	T4- بی‌ثباتی تصمیم‌گیری مسئولان و تغییر رویکرد در دوره‌های متفاوت مدیریتی	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	T5- تعدد سازمان‌های متولی موضوع سازمان‌اوقاف، شهرداری (فقدان مدیریت یکپارچه	۰/۰۱	۲	۰/۰۲
	T6- تداوم گسست بافت‌های فرسوده از سایر بافت‌های شهر	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
	T7- تداوم گرایش نگاه اقتصادی - تجاری به بافت‌ها و غفلت از توسعه پایدار و نگاه فرهنگی - هویتی به بافت‌ها	۰/۰۷	۲	۰/۱۴
	T8- گرایش و تمایل مدیریت شهری به تخریب و نوسازی و تعریض معابر بخش‌هایی از بافت‌های ارگانیک	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
	T9- تمایل زیاد سرمایه‌گذاران غیرساکن به نوسازی ابنیه فرسوده بویژه بخش تجاری	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
	T10- کاهش گرایش به سکونت در بافت و در مقابل مهاجرت افراد تهی‌دست و کم‌درآمد از روستاهای اطراف	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	T11- ایجاد جراحی‌های کالبدی بیشتر در سطح بافت‌های محلات مورد مطالعه به‌صورت متوالی با افزایش ادوات موتوری در شهر	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
	T12- ساخت‌وساز و نامسازی‌های غیربومی در لبه شریان‌های اصلی	۰/۰۶	۲	۰/۱۲
	T13- افزایش مستمر باند‌های تبهکاری و تقویت رفتارهای مجرمانه در سطح شهر و استفاده از بافت‌های ناکارآمد جهت پیشبرد اهداف به‌صورت تجمع‌های شبانه و ...	۰/۰۶	۱	۰/۰۶
	T14- نبود سازوکار و شیوه‌های مناسب جهت مشارکت مردمی در مدیریت شهری	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	T15- عدم هماهنگی برنامه‌های بازآفرینی با امکانات اقتصادی در سطح شهر	۰/۰۳	۲	۰/۰۶
فرصت‌ها	O1- رشد آگاهی عمومی و افزایش مطالبات و حقوق شهروندی در سطح کلان	۰/۱	۴	۰/۴
	O2- گرایش بخشی از مدیریت شهری و نهادهای عمومی و دولتی به ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
	O3- خاطره جمعی مردم سایر محلات نسبت به بافت‌های محله و امکان ایجاد انگیزه در کمک به بازآفرینی محلات	۰/۰۳	۴	۰/۱۲
	O4- وجود تجربیات فراوان جهانی و داخلی در زمینه ساماندهی، توانمندسازی و احیاء بافت‌های فرسوده و قدیمی و ناکارآمد	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
	O5- صرفه اقتصادی با بازسازی بافت‌های ناکارآمد فرسوده از نظر هزینه زمین و تسهیلات دولتی و گرایش دولت به بازسازی این بافت‌ها	۰/۰۳	۳	۰/۰۶
	O6- تقویت رویکرد مردم‌محوری و شهروندی در مدیریت شهری در دهه‌های اخیر	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
	O7- اعطای تسهیلات و تشویقات برای مقاوم‌سازی و نوسازی واحدهای فرسوده از طرف سازمان‌های مسئول و ذی‌ربط	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
	O8- گرایش سازمان‌های مسئول و ذی‌ربط به حذف ترافیک عبوری و ایجاد وسایل نقلیه عمومی در سطح بافت‌های فرسوده شهر	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
	O9- ایجاد سازوکار توجه به حقوق شهروندی در سطح کلان	۰/۰۴	۴	۰/۱۶
جمع	۱	-	۲/۵۸	

براساس مدل SWOT باتوجه به جمع اعداد ستون‌های امتیاز وزنی، عدد به‌دست‌آمده برای ماتریس عوامل داخلی IFE (قوت و ضعف) ۲/۱۳ و عدد به‌دست‌آمده برای ماتریس عوامل خارجی EFE (فرصت و تهدید) ۲/۵۸ است (جدول ۴). عدد ۲/۵ به‌عنوان عدد متوسط در تجزیه و تحلیل مدل SWOT در نظر گرفته می‌شود در نتیجه‌گیری عوامل داخلی می‌توان گفت چون عدد به‌دست‌آمده کمتر از ۲/۵ است نشان‌دهنده غلبه نقاط ضعف بر نقاط قوت است. در نتیجه‌گیری عوامل خارجی نیز چون عدد به‌دست‌آمده بیشتر از ۲/۵ است نشان‌دهنده غلبه فرصت‌ها بر تهدیدها است بنابراین می‌توان گفت برای بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد محله‌های تپه و حمام کوچه عجب‌شیر اقدامات قابل‌توجهی صورت نگرفته است. پس از تعیین امتیاز نهایی عوامل داخلی و خارجی و البته ارائه راهبردهای چهارگانه (SO، WO، ST، WT)، می‌توان ناحیه مورد تأکید راهبردها را تعیین نمود. در نتیجه جایگاه راهبردهای قابل تأکید برای ساماندهی بافت‌های ناکارآمد در این تحقیق در دسته WO (استراتژی‌های محافظه‌کارانه) قرار می‌گیرند که این وضعیت ناشی از غلبه نقاط ضعف بر نقاط قوت داخلی می‌باشد که در شکل (۷) با علامت ستاره مشخص گردیده است. هدف از استراتژی‌های WO این است که از مزیت‌هایی که در فرصت‌ها نهفته است در جهت جبران نقاط ضعف استفاده شود. بنابراین استراتژی مناسب این است که با استفاده از نقاط فرصت، ضعف‌ها را کاهش داد یا از بین برد. با توجه به اینکه احتمال موفقیت حوزه محافظه‌کارانه از دیگر حوزه‌های راهبردی بیشتر می‌باشد اما چون اعداد به‌دست‌آمده فاصله کمی نسبت به حوزه‌های راهبردی اطراف دارند امکان موفقیت راهبردهای حوزه‌های اطراف نیز به‌دوراز ذهن نیست.

جدول (۴). ترکیب عوامل داخلی و خارجی الگوی مداخله و اقدام در محله‌های تپه و حمام کوچه

عوامل داخلی		عوامل خارجی	
قوت (S)	ضعف (W)	فرصت (O)	تهدید (T)
۰/۹۲	۱/۲۱	۱/۵۰	۱/۰۸
مجموع ترکیب عوامل			
SO	WT	ST	WO
۲/۴۲	۲/۲۹	۲/۰۰	۱/۷۱



شکل (۷). نمودار تعیین جایگاه راهبردهای استراتژیک محله‌های تپه و حمام کوچه

تشکیل ماتریس برنامه‌ریزی استراتژیک کمی (QSPM): با استفاده از ماتریس QSPM یا ماتریس برنامه‌ریزی استراتژیک کمی، همه راهبردها مورد بررسی و اولویت‌بندی شده است در واقع هر عامل استراتژیک با استراتژی (راهبرد) مورد نظر سنجیده شده و به آن امتیاز داده شده است. جمع امتیازات در (جدول ۵) محاسبه گردیده که این اعداد همان امتیاز اولویت استراتژی می‌باشند. به این ترتیب گزینه‌های مختلف استراتژی‌ها در بازآفرینی محلات تپه و حمام کوچه عجب‌شیر با مقدار عددی تعیین و اولویت‌بندی شده و با یکدیگر قابل‌مقایسه می‌باشد.

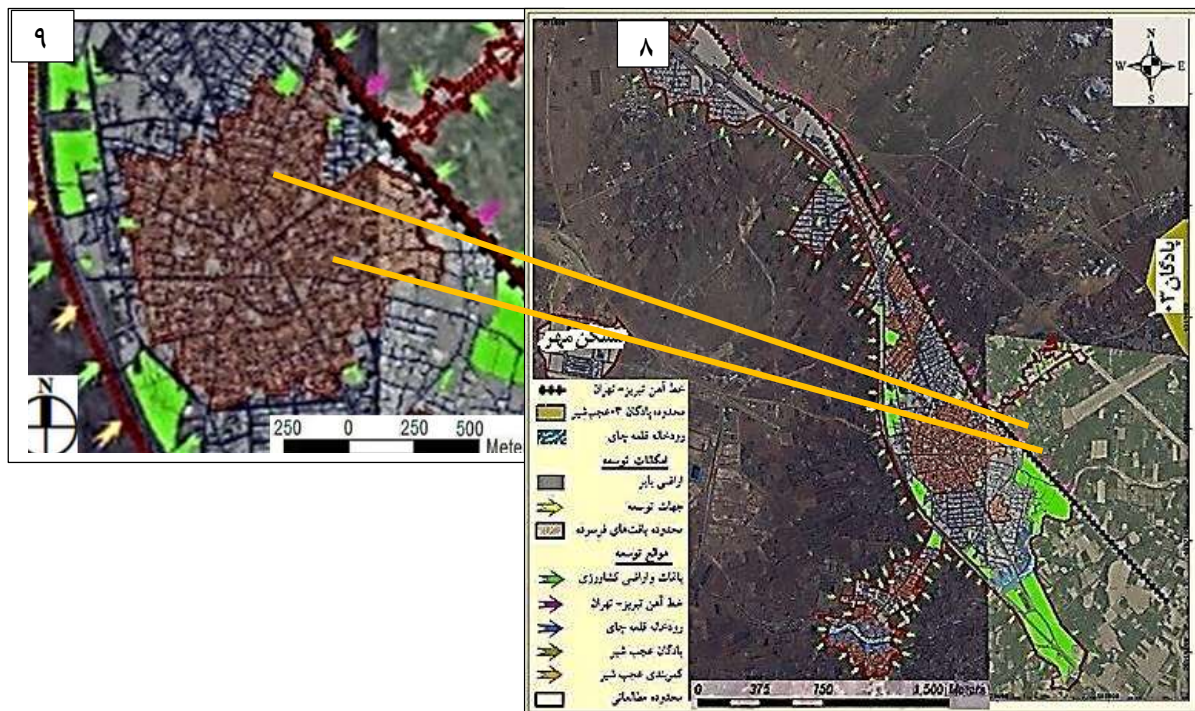
جدول (۵). اولویت‌بندی استراتژی‌های بازآفرینی در بافت‌های ناکارآمد محلات تپه و حمام کوچه عجب‌شیر

اولویت	جمع	خارجی	داخلی	استراتژی‌ها	راهبرد
اولویت ۵	۲	۰/۴۲	۱/۸۵	برخورداری محدوده از تأسیسات و زیرساخت‌های شهری و گرایش بخشی از مدیریت شهری و نهادهای عمومی و دولتی به ساماندهی بافت‌های ناکارآمد	راهبردهای تهاجمی (SO)
اولویت ۴	۲/۰۶	۰/۸	۱/۲۶	دسترسی راحت‌تر و سریع‌تر از بافت محلات مورد مطالعه به مرکز شهر و تأثیرگذاری مثبت در حذف ترافیک عبوری توسط سازمان‌های ذی‌ربط	
اولویت ۲	۲/۳۲	۰/۷۴	۱/۵۸	امکان ایجاد کاربری‌های جدید در زمین‌های بایر و مناطق تخریب‌شده محلات مورد مطالعه با استفاده از تسهیلات و تشویقات ارائه‌شده از طرف سازمان‌های مسئول	
اولویت ۱۷	۱/۲	۰/۷۴	۰/۴۶	وجود رسته‌های تجاری - خدماتی در حاشیه خیابان‌ها و گرایش دولت به بازسازی این مناطق از لحاظ مقرون‌به‌صرفه بودن از نظر هزینه زمین و تسهیلات دولتی	
اولویت ۱۶	۱/۲۳	۰/۸۵	۰/۳۸	وجود تأسیسات و زیرساخت‌های شهری در این محلات و امکان بهره‌گیری از تجارب ساماندهی، توانمندسازی و احیا بافت‌های فرسوده و قدیمی و ناکارآمد پروژه‌های موفق داخلی و خارجی	
اولویت ۲۳	۰/۷۵	۰/۴۴	۰/۳۱	استفاده بهینه جمعیت بومی از رویکردهای مردم‌محوری و شهروندی موجود در مدیریت شهری	
اولویت ۲۴	۰/۵۷	۰/۳۹	۰/۱۸	رفع کمبودهای مراکز فرهنگی، فضاهای سبز و آموزشی و ... با توجه به خاطره جمعی مردم محلات نسبت به بافت محلات و کمک به بازآفرینی آن‌ها	راهبردهای محافظه‌کارانه / انطباقی (WO)
اولویت ۲۲	۰/۷۹	۰/۱۹	۰/۶۰	ایجاد تجانس بین مهاجران و تازه‌واردان و ساکنین قدیمی جهت مطالبه حقوق شهروندی با توجه به رشد آگاهی عمومی و افزایش رو به تزاید مطالبات و حقوق شهروندی در سطح کلان	
اولویت ۲۰	۱/۰۴	۰/۵۳	۰/۵۱	ایجاد پارکینگ‌های خصوصی و عمومی در سطح بافت محلات مورد مطالعه با توجه به گرایش سازمان‌های مسئول به ایجاد وسایل نقلیه عمومی در سطح بافت‌های فرسوده	
اولویت ۱۵	۱/۲۸	۰/۷۱	۰/۵۷	تقویت زیرساخت‌ها و تأسیسات شهری با توجه به گرایش مدیریت شهری و نهادهای عمومی و دولتی به ساماندهی بافت فرسوده	
اولویت ۸	۱/۸۶	۰/۵۴	۱/۳۲	رفع ناکارآمدی شبکه ارتباطی جهت مدیریت بحران با توجه به گرایش حذف ترافیک عبوری	
اولویت ۹	۱/۸۶	۰/۳۴	۱/۵۲	رفع مشکلات زیست‌محیطی موجود در محلات مورد مطالعه با توجه به رشد آگاهی عمومی و افزایش رو به تزاید مطالبات و حقوق شهروندی از مسئولین مربوطه	
اولویت ۲۱	۰/۹۶	۰/۷۰	۰/۲۶	ایجاد مبلمان شهری متناسب با نیازهای ساکنین در سطح محلات مورد مطالعه با توجه به گرایش مدیریت شهری و نهادهای عمومی و دولتی به ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد	راهبردهای رقابتی / اقتصادی (ST)
اولویت ۱	۲/۴۸	۰/۴۸	۲	از بین بردن پیوستگی و نامنظمی بافت‌ها و فشرده بودن دانه‌بندی عناصر کالبدی مستقر در محدوده‌ها با توجه به امکان تبدیل شدن این محلات به مرکزیت تجاری و گردشگری	
اولویت ۶	۱/۹۹	۰/۸۶	۱/۱۳	رفع فرسودگی کالبدی بافت‌های محلات مورد مطالعه با استفاده از اعطای تسهیلات و تشویقات برای مقاوم‌سازی و نوسازی واحدهای فرسوده از طرف سازمان‌های ذی‌ربط و مسئول	
اولویت ۱۰	۱/۸۶	۰/۶۴	۱/۲۲	ارتقاء برخورداری محدوده از تأسیسات مورد نیاز و امکان رشد روزافزون این محلات جهت جلوگیری از تداوم گسست این بافت‌ها از شهر	
اولویت ۳	۲/۲۹	۰/۷۴	۱/۵۵	وجود رسته‌های تجاری و خدماتی در حاشیه خیابان اصلی و افزایش انگیزه و تمایل سرمایه‌گذاران بومی به جای سرمایه‌گذاران غیربومی به نوسازی اینبه فرسوده به‌ویژه تجاری	
اولویت ۷	۱/۹۱	۰/۵۸	۱/۳۳	تقویت حس تعلق مکانی جمعیت بومی جهت جلوگیری از افزایش مهاجرت افراد تهی‌دست و کم‌درآمد از روستاهای اطراف	
اولویت ۱۲	۱/۴۷	۰/۴۴	۱/۰۳	تعبیه پارکینگ خصوصی و عمومی جهت جلوگیری از انجام جراحی‌های کالبدی بیشتر در سطح بافت‌های محلات مورد مطالعه	راهبردهای ابتدائی / بقا (WT)
اولویت ۱۴	۱/۲۹	۰/۳۹	۰/۹۰	از بین بردن اغتشاشات بصری موجود در نماها با افزایش ساخت‌وساز و ناماسازی‌های بومی	
اولویت ۱۸	۱/۱۷	۰/۲۹	۰/۸۸	تقویت زیرساخت‌ها و تأسیسات شهری در سطح بافت محلات مورد مطالعه جهت جلوگیری از تداوم گسست آن‌ها از سایر بافت‌های شهری	
اولویت ۱۳	۱/۴۳	۰/۳۸	۱/۰۵	تلاش جهت ایجاد مراکز فرهنگی، فضای سبز، فضاهای آموزشی در بافت محلات مورد مطالعه در راستای افزایش کیفیت بافت‌ها و جلوگیری از ورود آسیب‌های اجتماعی وارده از نقاط بیرونی	
اولویت ۱۱	۱/۵۹	۰/۳۲	۱/۲۷	افزایش سطح اعتماد به مسئولین جهت مشارکت رسمی در برنامه‌های بازآفرینی شهری جهت جلوگیری از تخریب بخش‌های ارگانیک بافت‌ها در محلات مورد مطالعه	
اولویت ۱۹	۱/۱۰	۰/۱۷	۰/۹۳	مشارکت مردمی در کم کردن مشکلات زیست‌محیطی جهت ارتقای سطح کیفیت زندگی در محلات مورد مطالعه و نگاه توسعه پایدار و فرهنگی به این بافت‌ها	

موانع و امکانات جهات توسعه شهر و محلات مورد مطالعه (حمام کوچک و تپه) در وضع موجود و افق آتی شهر:

از آنجایی که بحث موانع و امکانات توسعه شهر، صرفاً در مقیاس محلات قابل توجه نیست لذا در این قسمت ناگزیر از تبیین این بحث برای شهر عجب‌شیر هستیم. در حال حاضر مهم‌ترین موانع توسعه شهر عجب‌شیر عبارت‌اند از: جاده تبریز- مراغه، خط آهن تبریز- تهران، پادگان نظامی عجب‌شیر، وجود اراضی باغی در مناطق جنوب و جنوب شرقی شهر که امکان گسترش کالبدی و برون‌زای شهر را محدود ساخته است. آخرین مانع برای توسعه شهر، وجود آثار تاریخی واقع در مرکز و پیرامون محدوده شهر است (مهندسین مشاور رازان آب زاگرس، ۱۳۹۷: ۶۲).

بررسی‌های فوق با تدقیق در نقشه شهر عجب‌شیر شکل (۸) نشان می‌دهد که این سکونتگاه از جهات غرب، شرق و جنوب عملاً امکان توسعه افقی و برون‌زا نخواهد داشت و گسترش آن از سمت شمال، پراکنده رویی و بی‌قوارگی را به مورفولوژی و نقشه شهر تحمیل خواهد کرد. بررسی موانع فوق در ارتباط با محلات مورد مطالعه نیز نشان می‌دهد که عوامل خط آهن، پادگان و آثار تاریخی در ممانعت از گشایش و توسعه این محلات نقش مهمی دارند. طبق نقشه (۹)، خط آهن و پادگان نظامی در جهت شرق و مرز محلات حمام کوچک و تپه، از تولید فضای جدید برای ایجاد کشش در این بافت قدیمی و فرسوده ممانعت می‌کنند و در حال حاضر بارگذاری‌های بیش‌ازحد نقش و کار شهری همراه با گذربندی قدیمی و مساله دار، حرکت و تردد و تبادل در این محلات را بسیار سخت می‌کند. همچنین وجود عناصر تاریخی و رعایت حریم آن‌ها در سطح شهر و برخی از محلات به‌ویژه جنوب حمام کوچک، مانع مهمی در توسعه محلی محسوب می‌شود.



منبع: (اقتباس از طرح تفصیلی شهر عجب‌شیر، ۱۳۹۷)

شکل (۸). نقشه جهات توسعه شهر عجب‌شیر در وضع موجود
شکل (۹). نقشه جهات توسعه بخش مرکزی (محلات مورد مطالعه)

بر اساس مطالعات انجام‌شده، امکانات توسعه فیزیکی شهر عجب‌شیر و در ذیل آن محلات مورد مطالعه را می‌توان در سه بخش اولویت‌بندی کرد:

اراضی بایر و فاقد کاربری: طبق نقشه کاربری اراضی موجود شهر عجب‌شیر، مساحت اراضی بایر موجود در محدوده برابر با ۱۳۲/۲۵ هکتار است که ۱۹/۵ درصد از کل محدوده شهر را شامل می‌شود. پراکنش این اراضی که در کل محدوده شهر نیز به اندازه مناسب وجود دارد در اولویت اول توسعه بوده و می‌تواند نیازهای جمعیتی افق طرح را در زمینه های مسکن و خدمات عمومی تأمین کند.

بافت فرسوده: دومین اولویت توسعه فیزیکی که طبق مطالعات به عمل آمده، ۱۳۰/۴ هکتار، برابر با ۱۹/۲ درصد از مساحت کل شهر را دربر دارد. محلات حمام کوچه و تپه به عنوان قدیمی‌ترین ناحیه شهری عجب‌شیر، نزدیک به ۳۵ هکتار از کل بافت فرسوده را به خود اختصاص داده‌اند که در صورت اجرای طرح بازآفرینی می‌توانند حجم زیادی از مسائل کالبدی و اجتماعی شهر را به شکل توسعه درون‌زا حل نمایند نقشه (۱۰). اولویت فوق در صورت تحقق بازآفرینی، در کنترل رشد بی‌قواره و لجام‌گسیخته شهر که در طول زمان به موازات جاده اصلی و خط آهن شکل گرفته است تأثیر بسزایی می‌تواند داشته باشد. همان‌طور که پیداست، اراضی بایر و بافت فرسوده در مجموع حدود ۲۶۲/۵ هکتار برابر با ۳۸/۷ درصد (یک‌سوم) از مساحت شهر، امکان توسعه فیزیکی را برای شهر فراهم می‌کنند.

توسعه تراکمی یا عمودی: سومین امکان توسعه که با ساخت‌وساز تراکمی در اراضی بایر و فرسوده، به‌ویژه محلات تپه و حمام کوچه، می‌تواند امکان توسعه را برای افق طرح چند برابر کند. البته این امکان در صورتی کاربرد دارد که اولاً ساخت‌وساز در اراضی بایر و بافت فرسوده، پاسخگوی نیازهای شهر در افق طرح نباشند و از طرفی نیز بایستی در چارچوب ضوابط انجام گیرد. بنابراین توسعه آتی شهر بر اساس اولویت‌های فوق در مراحل مختلف باید روند پیوسته‌ای به خود گیرد. لذا برای توسعه کالبدی شهر مراحل زیر پیشنهاد می‌گردد:

الف: بازسازی ساختمان‌های تخریبی و مرمتی در بافت قدیمی و فرسوده به‌ویژه بخش مرکزی و محلات مورد مطالعه

ب: افزایش طبقات واحدهای مسکونی برحسب ضوابط

ج: ساخت‌وساز قطعات خالی و بایر واقع در داخل شهر

د: ساخت‌وساز اراضی توسعه آتی در ادامه محدوده مسکن مهر. لازم به اشاره است که از چهاربند مذکور بندهای الف و ب باعث افزایش پهنه کالبدی شهر نمی‌شوند ولی تراکم و زیربنای سطوح ساخته‌شده شهر را افزایش می‌دهند اما بندهای ج و د باعث افزایش بستر کالبدی شهر می‌گردد. این برآیند، امکان‌سنجی بازآفرینی شهر در محلات هدف را استنباط می‌کند که در دو گزینه اول، عوامل مؤثر بر بازآفرینی و ضرورت و تأثیر آن را بر باز ساخت محلی می‌توان ردیابی کرد. از طرف دیگر با به‌کارگیری روند فوق در راستای اولویت‌های مطرح‌شده، توسعه درون‌زا در محلات مورد مطالعه اتفاق خواهد افتاد که در این صورت گسترش پیوسته و استفاده از اراضی قابل توسعه درون بافت تحقق خواهد یافت. این شکل توسعه به لحاظ اجرایی از نظر کمی و کیفی، هزینه‌های کمتری را نسبت به توسعه ناپیوسته دربر خواهد داشت که این موضوع می‌تواند نویدبخش امکان‌سنجی بازآفرینی محلات مورد مطالعه باشد.

در بررسی و مقایسه تحقیق حاضر با پژوهش‌های پیشینه مشخص گردید که اغلب پژوهش‌های انجام‌شده با موضوعات تبیین، بررسی و تحلیل نقش راهبرد بازآفرینی در مرحله پس از اجرا و ساماندهی بافت قدیمی و ناکارآمد بوده است که در این زمینه می‌توان به تحقیقات کلانتری و همکار (۱۳۹۹)، محمدی سرین دیزج (۱۳۹۹)، امان‌زادگان و همکار (۱۴۰۰)، چئوک من هو (۲۰۱۲) و پیراپون (۲۰۱۸) اشاره کرد که حاکی از تفاوت آن‌ها با مطالعه حاضر می‌باشد. در ضمن مقالات پوراحمد و

همکاران (۱۳۹۶)، عبدالله زاده طرف و سروی (۱۴۰۰)، گودرزوند و همکاران (۱۴۰۱) که با هدف کاربست بازآفرینی در بافت تاریخی و نقش احیاگر آن در محلات قدیمی و ناکارآمد انجام‌یافته‌اند به مرحله قبل از اجرای طرح بازآفرینی و امکان‌سنجی آن پرداخته‌اند و در نتایج به‌عمل‌آمده اذعان دارند که احیا و ضرورت اجرای بازآفرینی محلات در همه ابعاد مورد مطالعه وجود دارد لذا با پژوهش حاضر وجه اشتراک و همسویی دارند. نوآوری این مطالعه در آن است که اهمیت کاربست بازآفرینی در احیای محلات تپه و حمام کوچه را در یک شهر کوچک برجسته نماید چراکه به دلیل رشد بی‌قواره شهر عجب‌شیر، در صورت بی‌توجهی به بازآفرینی و احیای محلات مورد مطالعه، جریان زندگی در این محلات اصلی و رسمی شهر از رونق افتاده و با تبدیل شدن به فضاهای شهری متروکه و بی‌مایه، نقاط بحرانی شهر را رقم خواهند زد.

نتیجه‌گیری

نتایج به‌دست‌آمده از مطالعه وضع موجود نشان می‌دهد برای بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد محله‌های تپه و حمام کوچه عجب‌شیر نیز اقدامات قابل توجهی صورت نگرفته و تنها اقدام صورت گرفته در راستای حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، صدور پروانه ساختمانی مسکونی رایگان در حد تراکم مجاز طرح‌های توسعه شهری بوده که از زیربنای خارج از ضوابط ۵۰٪ عوارض وصول می‌گردد. با توجه به بررسی‌های انجام‌شده، ۳۰ عامل قوت و ضعف و ۲۴ عامل فرصت و تهدید پیشروی الگوی بازآفرینی پایدار شهری در محلات مورد مطالعه شناسایی گردید. بر اساس مدل SWOT با توجه به جمع اعداد ستون‌های امتیاز وزن‌دار، عدد به‌دست‌آمده برای ماتریس عوامل داخلی IFE (قوت و ضعف) ۲/۱۳ و عدد به‌دست‌آمده برای ماتریس عوامل خارجی EFE (فرصت و تهدید) ۲/۵۸ به دست آمد. در نتیجه‌گیری عوامل داخلی می‌توان گفت چون عدد به‌دست‌آمده کمتر از ۲/۵ است نشان‌دهنده غلبه نقاط ضعف بر نقاط قوت است. در این راستا پژوهش حاضر نشان داد که بافت قدیم محلات مورد مطالعه، در مجموع به اقتضای زمان، شرایط و نیاز، سلسله مراتبی از شبکه معابر را در خود شکل داده، به‌گونه‌ای که معابر فرعی و کم‌اهمیت با طول و عرض کمتر به معبر اصلی متصل می‌شوند. در طول این معابر، گاه‌گشایش فضایی به چشم می‌خورد که یک کارکرد شهری کوچک و مفید در آن مکان شکل گرفته و به‌عنوان بستری برای بروز تعاملات اجتماعی می‌باشد و سرزندگی خاصی به این بافت می‌بخشد. اما همین بافت قدیمی در حال حاضر به اقتضای زمان، شرایط و نیاز، غالباً پاسخگوی مطالبات زندگی برای ساکنان و عابران نمی‌باشد و نقاط ضعف و نارسایی‌های موجود در آن کیفیت و روانی زیست و نقش و کار شهری را با چالش جدی مواجه ساخته است.

در نتیجه‌گیری عوامل خارجی نیز چون عدد به‌دست‌آمده بیشتر از ۲/۵ است نشان‌دهنده غلبه فرصت‌ها بر تهدیدها است که بیانگر رشد آگاهی عمومی و افزایش مطالبات و حقوق شهروندی در سطح کلان، گرایش غالب مدیریت شهری و نهادهای عمومی و دولتی به ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، ارزش خاطر جمع مردم و امکان ایجاد انگیزه در کمک به بازآفرینی محلات، صرفه اقتصادی با بازسازی بافت‌های ناکارآمد فرسوده از نظر هزینه زمین و تسهیلات دولتی و گرایش دولت به بازسازی این بافت‌ها و تقویت رویکرد مردم‌محوری و شهروندی در مدیریت شهری می‌باشد. پس از تعیین امتیاز نهایی عوامل داخلی و خارجی ناحیه مورد تأکید راهبردها تعیین شد در نتیجه جایگاه راهبردهای قابل تأکید برای ساماندهی بافت‌های ناکارآمد در این تحقیق در دسته WO (استراتژی‌های محافظه‌کارانه) قرار گرفت. این وضعیت ناشی از غلبه نقاط ضعف بر نقاط قوت داخلی هست، بنابراین استراتژی مناسب برای بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد محلات مورد مطالعه این است که با استفاده از نقاط فرصت، ضعف‌ها را کاهش داد یا از بین برد.

نتیجه نهایی نشان داد که پس از اولویت‌بندی نتایج در ماتریس QSPM، بر این اساس، استراتژی از بین بردن پیوستگی و بی‌نظمی بافت ناکارآمد و فشرده‌گی دانه‌بندی عناصر کالبدی در محدوده‌ها با توجه به امکان تبدیل شدن این محلات به مرکزیت تجاری و گردشگری به‌عنوان اولین اولویت و استراتژی امکان ایجاد کاربری‌های جدید در زمین‌های بایر، متروکه و مخروبه

محلات با استفاده از تسهیلات و تشویقات ارائه‌شده از طرف سازمان‌های ذی‌ربط به‌عنوان دومین اولویت جهت بازآفرینی و مدیریت توسعه بافت فرسوده و ناکارآمد محله‌های تپه و حمام کوچه شهر عجب‌شیر تعیین گردید.

از آنجایی که توجه به بافت‌های ناکارآمد و رفع ناپایداری آن‌ها به موضوعی جدی تبدیل‌شده و برای مقابله با آن رویکردهای متفاوتی ارائه‌شده است. تأکید بر این اصل، که بازآفرینی محلات هدف نیازمند روش‌های مختلف است نه روشی یکسان برای تمام شهرها (نظیر بخشودگی عوارض نوسازی، دادن امتیاز تجاری، ملک معوض، تهاتر پروانه ساخت، عقب‌کشی در قبال تهاتر یا کاهش هزینه‌های شهرداری و ...)، یک نوآوری برای این پژوهش محسوب می‌شود. در ادامه در راستای تحقق امکان‌سنجی و الگوی توسعه موردنظر راهکارهایی ارائه می‌گردد:

- در اولویت قرار دادن الگوی توسعه درون‌زا و گسترش پیوسته و استفاده از اراضی قابل توسعه درون بافت محلات
- حفظ اراضی کشاورزی داخل محدوده، با توجه به اینکه اقتصاد غالب شهر بر پایه فعالیت‌های کشاورزی یا وابسته به آن استوار است.

- ارتقاء کیفیت مدیریت بحران، با توجه باینکه مخاطرات ناشی از پدیده‌های طبیعی از جمله سیل، رودخانه و گسل می‌تواند مشکلاتی را برای ساکنین شهر به دنبال داشته و برنامه‌ریزی‌ها و تأسیسات و تجهیزات موجود را تخریب نمایند.

- طراحی شبکه ارتباطی کارآمد با رعایت سلسله‌مراتب در طراحی شبکه معابر به‌ویژه در محدوده محلات مورد مطالعه شهر

- اتخاذ فرایند بازآفرینی شهری فرهنگ - مبنا و کاربست صنایع فرهنگی و خلاق به‌عنوان پتانسیلی برای ایجاد مشاغل جدید و تغییر جهت اقتصاد به نوآورانه حاصل از بازآفرینی فرهنگ - مبنا

- ارتقاء وضعیت و ساماندهی کالبدی شهر با بالا بردن کیفیت در محلات قدیمی و توجه به امکانات و محدودیت‌های طبیعی محیطی

- استفاده بهینه از زمین براساس نیاز عمده شهر به احداث پارک شهری و محله‌ای، احداث فضای متمرکز کارگاهی، احداث مجموعه تفریحی که اغلب این فضاها در داخل محدوده قابلیت استقرار دارند ولی استقرار پارک شهری می‌تواند در حاشیه رودخانه توسعه متناسبی را برای شهر به همراه داشته باشد.

منابع

- اسدی درنا؛ رفیعیان مجتبی. (۱۳۹۷). بررسی عوامل مؤثر بر بازآفرینی محلات تاریخی با تأکید بر رویکرد برندسازی شهری نمونه موردی: محله سنگ سیاه شیراز. *مطالعات محیطی هفت حصار*، ۶ (۲۴)، ۱۴-۵.
- امان‌زادگان الهام؛ طیبیبیان منوچهر. (۱۴۰۰). قرائتی بر بازآفرینی شهری پایدار در بافت‌های تاریخی با تحلیل و ارزیابی تحقق‌پذیری معیارهای آن در محلات بافت تاریخی شیراز، *نشریه علمی برنامه‌ریزی توسعه کالبدی*، سال ششم، ۲ (۲۲)، ۱۱-۲۸.
- ایزدفر نجمه؛ رضایی محمدرضا. (۱۳۹۸). شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر بازآفرینی پایدار شهری با رویکرد آینده‌پژوهی (مورد شناسی: بافت ناکارآمد شهر یزد)، *فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای*، سال دهم، شماره ۳۴، ۱۰۹-۱۳۰.
- ایزدفر نجمه؛ رضایی محمدرضا و محمدی حمید. (۱۳۹۹). ارزیابی بافت‌های ناکارآمد شهری براساس رویکرد بازآفرینی پایدار (مطالعه موردی: بافت ناکارآمد شهر یزد)، *پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری*، ۸ (۲)، ۱۳۰-۱۰۹.
- پوراحمد احمد؛ کشاورز مهناز و علی‌اکبری اسماعیل. (۱۳۹۶). بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمدی شهری مورد مطالعه (منطقه ۱۰ شهر تهران)، *آمایش محیطی*، دوره ۱۰، شماره ۳۷.
- دژم پور خلیل. (۱۳۹۴). گزارش شورای اسلامی شهر عجب‌شیر.
- رسولی محمد؛ نوری سیدعلی و ذبیحی حسین. (۱۳۹۸). ابعاد و شاخص‌های مشترک در ارتقا کیفی سکونتگاه‌های غیررسمی و بازآفرینی شهری پایدار در ایران، *جغرافیا و برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، ۹ (۲)، ۷۹۲ - ۷۶۷.
- شهرداری عجب‌شیر. (۱۳۹۸). گزارش معاونت شهرسازی شهرداری عجب‌شیر.
- صفایی پور مسعود؛ زارعی جواد. (۱۳۹۴). برنامه‌ریزی محله محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی، نمونه موردی: محله جولان شهر همدان، *آمایش جغرافیایی فضا*، سال ۷، شماره ۲۳، ۱۵۰-۱۳۵.
- عبدالله زاده طرف اکبر؛ سروی سمیرا. (۱۴۰۰). بازآفرینی ساختار فضایی محلات سنتی با رویکرد احیای استخوان‌بندی آنها مطالعه موردی: محله حکم آباد تبریز، *نشریه علمی جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۲۵ (۷۷)، ۱۷۰-۱۴۹. doi: 10.22034/gp.2021.40443.2640
- عندلیب علیرضا. (۱۳۹۶). *اصول نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری*، باغ نظر، ۱۴ (۴۶)، ۱۶-۵.
- فنی زهره؛ شیرزادی فرزانه. (۱۳۹۷). تحلیل عوامل مؤثر بر بازآفرینی فضاهای تاریخی شهر (مطالعه موردی: میدان مشق، تهران)، *مجله مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۴۲، ۱۹۷-۱۷۹.
- کلانتری خلیل‌آباد حسین؛ حقی مهدی. (۱۳۹۹). تحلیل نظام اجرایی طرح‌های نوسازی دریافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر بافت فرسوده تهران؛ محلات صفا و شهید اسدی، *مطالعات شهر ایرانی-اسلامی*، شماره ۴۱، دوره ۱۱، ۱۴-۵.
- گودرزوند چگینی رقیه؛ شکرگزار اصغر و جعفری مهرآبادی مریم. (۱۴۰۱). بررسی و کاربست بازآفرینی پایدار بافت تاریخی شهرها (نمونه موردی: محله پیغمبریه شهر قزوین). *نشریه علمی جغرافیا و برنامه‌ریزی*، (۰)، -.
- doi: 10.22034/gp.2023.51686.3005
- محمدی سرین دیزج مهدی. (۱۳۹۹). بررسی نقش راهبرد بازآفرینی در ساماندهی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهرها با رویکرد توسعه پایدار مطالعه موردی: محله غریبان شهر اردبیل، *فصلنامه شهر پایدار*، دوره ۳، شماره ۳، ۴۹-۳۳.
- محمدی سرین دیزج مهدی و مهاجری، لیلا. (۱۳۹۸). "ارزیابی توسعه محله‌ای در سکونتگاه‌های شهری مورد مطالعه: محله زرناس اردبیل"، دومین کنفرانس عمران، معماری و شهرسازی کشورهای جهان اسلام، تبریز، دانشگاه تبریز.
- مرکز آمار ایران. (۱۳۹۵). نتایج تفصیلی سرشماری عمومی نفوس و مسکن.
- مهندسین مشاور راژان آب زاگرس. (۱۳۹۷). *طرح جامع شهر عجب‌شیر*، جلد ۳ و ۴.

نصیری هنده خاله اسماعیل؛ سالاری‌نیا مرضیه. (۱۳۹۶). تحلیل عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری، مطالعه موردی: محله ۲۰ منطقه ۱۷ شهر تهران، فصلنامه علمی پژوهشی جغرافیایی سرزمین، ۱۴ (۵۵)، ۱۴۸-۱۳۵.

ویسی فرزاد؛ مرادی اسکندر و دیوانی آرمان. (۱۳۹۹). مقایسه ظرفیت بازآفرینی شهری پایدار در محله‌هایی با بافت فرسوده و غیررسمی شهری (مطالعه موردی: شهر مریوان)، پژوهش جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری، ۸ (۱)، ۷۱-۴۵.

- Asadi Dorna; Rafiian Mojtaba. (2018). Investigating the factors affecting the regeneration of historical neighborhoods with an emphasis on the urban branding approach, a case study: the Black Stone neighborhood of Shiraz. *Haft Hesar Environmental Studies*, 6 (24), 5-14.
- Amanzadegan Elham; Tabibiyan Manouchehr. (2019). A reading on sustainable urban regeneration in historical contexts with an analysis and assessment of the feasibility of its criteria in the neighborhoods of the historical context of Shiraz, *Scientific Journal of Physical Development Planning*, Year 6, 2 (22), 11-28.
- Izadfar Najmeh; Rezaei Mohammad Reza. (2019). Identifying key factors affecting sustainable urban regeneration with a futures research approach (case study: inefficient texture of Yazd city), *Quarterly Journal of Geography and Urban-Regional Planning*, Year 10, No. 34, 109-130.
- Izadfar Najmeh; Rezaei Mohammad Reza and Mohammadi Hamid. (2019). Evaluation of inefficient urban textures based on the sustainable regeneration approach (case study: inefficient texture of Yazd city), *Research on the Geography of Urban Planning*, 8 (2), 109-130.
- Pourahmad Ahmad; Keshavarz Mahnaz and Ali Akbari Esmaeil. (2017). Sustainable regeneration of the studied inefficient urban textures (Region 10 of Tehran city), *Environmental Planning*, Volume 10, No. 37.
- Dejmpour Khalil. (2015). Report of the Islamic Council of Ajabshir City.
- Rasouli Mohammad; Nouri Seyed Ali and Zabihi Hossein. (2019). Common dimensions and indicators in the qualitative improvement of informal settlements and sustainable urban regeneration in Iran, *Geography and Regional Planning*, 9 (2), 792-767.
- Ajabshir Municipality. (2019). Report of the Urban Development Department of Ajabshir Municipality.
- Safaeipour Masoud; Zarei Javad. (2015). Neighborhood-based planning and sustainable regeneration of dilapidated urban textures with an emphasis on social capital, a case study: Golan neighborhood of Hamadan city, *Geographical Planning of Space*, Year 7, No. 23, 135-150.
- Abdullah Zadeh Tarf Akbar; Sarvi Samira. (2019). Recreating the spatial structure of traditional neighborhoods with an approach to revitalizing their skeleton, a case study: Hokmabad neighborhood of Tabriz, *Scientific Journal of Geography and Planning*, 25(77), 170-149doi: 10.22034/gp.2021.40443.2640
- Andalib Alireza. (2017). Principles of balanced renovation of dilapidated urban textures, *Bagh-e-Nazar*, 14(46), 16-5.
- Fani Zohreh; Shirzadi Farzaneh. (2018). Analysis of factors affecting the regeneration of historical urban spaces (case study: Mashq Square, Tehran), *Journal of Human Settlement Planning Studies*, 42, 197-179.
- Khalilabad Police Station Hossein; Haghi Mehdi. (2019). Analysis of the executive system of renovation plans for dilapidated urban areas with emphasis on dilapidated fabric of Tehran; Safa and Shahid Asadi neighborhoods, *Iranian-Islamic City Studies*, No. 41, Volume 11, 14-5.
- Goodarzvand Chegini Roghieh; Shekhargazar Asghar and Jafari Mehrabadi Maryam. (2018). Investigation and application of sustainable regeneration of historical fabric of cities (case study: Peyghambariyeh neighborhood of Qazvin). *Scientific Journal of Geography and Planning*, (),-.
.di: 10.22034/gp.2023.51686.3005
- Mohammadi Sarin Dizaj Mehdi. (2019). Investigating the role of regeneration strategy in organizing old and worn-out urban textures with a sustainable development approach, case study: Ghariban neighborhood of Ardabil city, *Shahr Paydar Quarterly*, Volume 3, Issue 3, 33-49.
- Mohammadi Sarin Dizaj Mehdi and Mohajeri, Leila. (2019). "Evaluation of neighborhood development in urban settlements, case study: Zarnas neighborhood of Ardabil", *Second*

- Conference on Civil Engineering, Architecture and Urban Planning of Islamic World Countries, Tabriz, University of Tabriz.
- Statistics Center of Iran. (2016). Detailed results of the general population and housing census.
- Rajan Ab Zagros Consulting Engineers. (2018). Ajab Shir City Master Plan, Volumes 3 and 4.
- Nasiri Hendeh Khaleh Esmaeil; Salarinia Marzieh. (2017). Analysis of effective factors in the regeneration of dilapidated urban textures, case study: Neighborhood 20, District 17, Tehran, Quarterly Journal of Geographical Research, 14 (55), 135-148.
- Vaisi Farzad; Moradi Eskandar and Divani Arman. (2019). Comparing the capacity of sustainable urban regeneration in neighborhoods with dilapidated and informal urban textures (case study: Marivan city), Research on the Geography of Urban Planning, 8 (1), 45-71.
- Cheuk Man HO, Edmond., (2012), Renewing the urban regeneration approach in Hong Kong, Discovery-ss student E-journal, College of Liberal Arts and Social Sciences, Hong Kong
- Hong, Y., (2018), Resident participation in urban renewal: Focused on Sewoon Renewal Promotion Project and Kwun Tong Town Centre Project. *Frontiers of Architectural Research*, 7(2), 197-210. doi.org/10.1016/j.foar.2018.01.001
- Korkmaz, C., and Balaban, O., (2020), Sustainability of Urban Regeneration in Turkey: Assessing the Performance of the North Ankara Urban Regeneration Project, *Habitat International*, Vol. 95, doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.102081.
- Leary, M. E. & McCarthy, J., (2013), *The Routledge Companion to Urban Regeneration*. London: Routledge.
- Oliveira, P. M., (2015), Culture as an Engine Palo Alto's Urban Regeneration Process, The online magazine on Waterfront Public Space. *Urban Design and Public Art*, (37): 7-45.
- Peerapun, S., (2018), Urban regeneration for sustainable communities: Partnership planning approach to urban conservation and regeneration in Amphawa, Thailand. *Asian Journal of Environment-Behaviour Studies*, 3(6), doi: 10.21834/aje-bs.v3i6.245.
- Robert, P. & Sykes, H. (2000) *Urban Regeneration: Handbook*, London. Sage Publications
- Rozati, S. H., Kazemzadeh, M., & Vaseghi, A., (2015), Sustainable Urban Development with Emphasis on Worn Out Texture Regeneration (Case Study: Isfahan, Iran). *Current Urban Studies*, 3, 241-246. doi: 10.4236/cus.2015.33020.
- Shaw, R. and Butler, H., (2020), The evolution, definition and purpose of urban regeneration, in P. Roberts and H. Syke (Eds). *Urban Regeneration, a Handbook*. British Urban Regeneration Association. London: SAGE Publications.
- Stryjakiewicz, T, Kudlak, R, Ciesiółka, P, Kołsut, B & Motek, P., (2018), Urban regeneration in Poland's non-core regions, *European Planning Studies*, 26, 316-341.
- Tort-Donada, J., Santasusagna, A., Rode, S., & Teresa Vadrí, M., (2020), Bridging the gap between city and water: A review of urban-river regeneration projects in France and Spain. *Science of the Total Environment*, 700(15). doi.org/10.1016/j.scitotenv.2019.134460.