

Planning of the Theoretical Framework for Urban Decay Regeneration According to Citizens' Perceptual

Shirin Sheykhi¹, Naser Sarafraz², Amir Kaki³

1. PhD Candidate, Department of Architecture, Ahvaz Branch, Islamic Azad University, Ahvaz, Iran.
2. Visiting Assistant Professor, Department of Architecture, Ahvaz Branch, Islamic Azad University, and Assistant Professor and Faculty Member, Department of Architecture, Shahid Chamran University, Ahvaz, Iran.
3. Assistant Professor, Department of Architecture, Andimeshk Branch, Islamic Azad University, Andimeshk, Iran.

ARTICLE INFO

Research Paper

Article history:

Received: 2025/02/8

Accepted: 2025/04/30

Published online:
2025/05/15



Keywords:

Planning,
Regeneration, Urban
Decay, Citizens'
Perceptual.

Abstract

The old city centre neighbourhoods are rich in culture, but they face a problem called dilapidated fabric. Urban regeneration is also called urban revitalisation, urban renewal, and urban renaissance. In the field of public policies, these names refer to issues such as economic stagnation, environmental degradation, neglect of communities, unemployment growth, and some social problems. It is a comprehensive concept that means improving the situation of deprived areas in economic, physical, social, and cultural aspects. The planning approach identifies future opportunities and threats and shows us how to take advantage of future opportunities. Paying attention to the livability of dilapidated structures in the face of urban problems and using a planning approach to predict and manage the problems of dilapidated structures has been less analyzed. The purpose of this foresight research is to develop a conceptual framework for recreating dilapidated fabrics based on the perceptual reading of citizens. In this regard, descriptive research methods, content analysis, and a review of documents and theorists in this field have been used. The results have shown that the urban regeneration approach in the central fabric of cities has been one of the priorities of urban planning in recent years. Therefore, efforts should be made in regeneration measures in the field of various dimensions of development, both physical and non-physical, to pay attention to the manifestation of the presence of people in the environment and to strengthen their social life and their understanding of the environment, to strengthen the social life of the old city and pay attention to the flow of life in the fabric, and to pay attention to public participation in all projects. Also, in the economic field, efforts should be made to create the necessary platforms for playing a major role in the urban economy and to take the neighbourhood out of economic stagnation in urban regeneration. It can certainly be considered essential to pay attention to physical and non-physical solutions in successful urban regeneration.

Citation: SHeikhi, SH., Sarafraz, N., Kaki, A. (2025). **Planning of the Theoretical Framework for Urban Decay Regeneration According to Citizens' Perceptual**, *Journal of Future Cities vision*, 6(23), 37-55.



© The Author(s). Publisher: Iranian Geographical Association

¹ Corresponding author: Naser Sarafraz, Email: n.sarafraz@scu.ac.ir

Extended Abstract

Introduction

Old city center neighborhoods possess significant cultural richness but are increasingly plagued by the issue of deteriorated urban fabric. Urban regeneration, also referred to as urban revitalization, renewal, or renaissance, represents a comprehensive concept aimed at improving deprived areas across economic, physical, social, and cultural dimensions. It addresses public policy challenges such as economic stagnation, environmental degradation, community neglect, rising unemployment, and associated social problems. While the importance of enhancing the livability of these areas is recognized, the application of a foresight approach to proactively predict and manage the challenges within deteriorated urban fabrics has received comparatively less analytical attention. Foresight involves systematically exploring potential future opportunities and threats, thereby enabling better preparedness and strategic decision-making. Integrating this forward-looking perspective with urban regeneration strategies is crucial for sustainable urban development. This research aims to bridge this gap by developing a conceptual framework for regenerating deteriorated urban fabrics, fundamentally grounded in the perceptual reading of citizens. Understanding how residents perceive and interpret their urban environment is considered vital for designing interventions that are not only physically effective but also socially resonant and sustainable. The central research question guiding this study is: "What are the dimensions and criteria for the sustainable regeneration of deteriorated urban fabrics?"

Methodology

This research adopts an applied, descriptive-analytical approach, primarily utilizing content analysis. The methodology involves a systematic analysis, comparison, and synthesis of key concepts and terminology related to urban regeneration found in a wide range of sources. These sources include official documents, charters, declarations, and

previous academic research pertinent to the field. By critically examining this body of literature, the study seeks to delineate the conceptual framework, core dimensions, and essential criteria for regenerating deteriorated urban fabrics, with the citizens' perceptual understanding as the foundational element. The scope of the research encompasses all forms of deteriorated urban fabrics, focusing on the integration of perceptual insights into regeneration models.

Discussion and Findings

The investigation reveals that urban regeneration, particularly within central city fabrics, has become a priority in urban planning in recent years. However, a holistic approach is often lacking. The findings emphasize that successful regeneration must extend beyond mere physical renewal. It necessitates a multi-dimensional strategy that concurrently addresses physical and non-physical (socio-economic, cultural, functional) aspects of urban life.

A key insight from the research is the critical importance of incorporating the citizens' perceptual reading of their environment. This involves understanding how individuals experience, interpret, and derive meaning from urban spaces. Factors such as mental maps, spatial legibility, sensory perceptions (visual, auditory), cultural background, and personal experiences collectively shape this perception. The study draws on theoretical foundations from environmental psychology and urban design (e.g., Lynch, Carmona) to argue that regeneration projects that align with the collective perceptual schema and meaning-making processes of the community are more likely to foster a sense of place, enhance social vitality, and ensure long-term acceptance and success.

The research identifies and elaborates on several core dimensions that must be integrated into a comprehensive regeneration framework:

- **Physical-Spatial Dimension:** This involves improving building quality, urban grain, the balance between built and open spaces, infrastructure (utilities, transportation), and environmental

conditions (reducing pollution). The goal is to make deteriorated areas attractive for living and investment by enhancing physical quality, diversifying housing options, repurposing vacant lands, and removing incompatible land uses.

- **Socio-Cultural Dimension:** Strengthening social life, community cohesion, and public participation is paramount. Regeneration should facilitate the manifestation of public presence in urban spaces, support social interactions, and respect the historical and cultural heritage of the area. This includes preserving valuable historical elements and using them as a basis for design to maintain local identity.
- **Economic Dimension:** A crucial objective is to revitalize the local economy. This entails creating platforms for significant roles in the urban economy, stimulating investment (including private capital), generating employment, and lifting neighborhoods out of economic stagnation. Leveraging existing economic potentials, such as historical and cultural attractions for tourism, is essential.
- **Functional and Managerial Dimensions:** This includes improving the efficiency of urban functions, mobility, and access. It also underscores the need for effective governance, community-led initiatives, and supportive public policies that enable integrated and strategic interventions.

The study concludes that a synergistic application of both physical and non-physical solutions is indispensable for successful urban regeneration. The proposed conceptual framework, synthesized from the theoretical review and analysis, positions the citizens' perceptual reading as the central axis around which interventions in these various dimensions are planned and implemented. This model advocates for a shift from top-down, purely physical approaches to more nuanced, participatory, and perceptually-informed strategies that can respond dynamically to the complex realities of deteriorated urban areas.

Conclusion

In confronting the multifaceted challenges of deteriorated urban fabrics, the foresight approach enhances preparedness by identifying future opportunities and threats, thereby helping to mitigate negative consequences. This research demonstrates that urban regeneration in central city areas must be prioritized through a comprehensive and integrated lens. The findings strongly suggest that regeneration efforts should diligently focus on:

1. Addressing all developmental dimensions—physical, social, economic, and cultural—simultaneously.
2. Prioritizing the perceptual experiences of citizens, strengthening social vitality, and acknowledging the flow of everyday life within the urban fabric.
3. Ensuring genuine public participation throughout all stages of regeneration projects.
4. Creating robust economic foundations to integrate neighborhoods into the broader urban economy and combat stagnation.

Ultimately, the research posits that paying meticulous attention to a combination of context-sensitive physical and non-physical strategies, guided by a deep understanding of how citizens perceive their environment, is not merely beneficial but essential for achieving sustainable and successful urban regeneration. The developed conceptual framework offers a structured approach for policymakers, urban planners, and designers to operationalize this perceptually-grounded and foresight-oriented paradigm in rejuvenating deteriorated urban contexts.

آینده‌نگاری چارچوب مفهومی بازآفرینی بافت‌های فرسوده بر مبنای خوانش ادراکی شهروندان^۱

شیرین شیخی: دانشجوی دکتری تخصصی، گروه معماری، واحد اهواز، دانشگاه آزاد اسلامی، اهواز، ایران.
ناصر سرافراز^۲: استادیار مدعو گروه معماری، واحد اهواز، دانشگاه آزاد اسلامی و عضو هیأت علمی گروه معماری، دانشگاه شهید چمران اهواز، اهواز، ایران.

امیر کاکي: استادیار گروه معماری، واحد اندیمشک، دانشگاه آزاد اسلامی، اندیمشک، ایران.

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۱۱/۲۰ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۰۲/۱۰

چکیده

محلله‌های مرکز شهر قدیمی از غنای فرهنگی بالای برخوردارند ولی در زمان حال با مشکلی به نام بافت فرسوده روبرو می‌باشند. بازآفرینی شهری تجدید حیات شهری، نوسازی شهری و رنسانس شهری نیز نامیده می‌شود که در زمینه سیاست‌های عمومی، این نام‌ها اشاره به مسائلی از قبیل رکود اقتصادی، انحطاط زیست محیطی، بی‌توجهی به جوامع، رشد بیکاری و برخی از مشکلات اجتماعی، مفهوم جامعی است که به معنای بهبود وضعیت نواحی محروم در جنبه‌های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی می‌باشد. رویکرد آینده‌نگاری فرصت‌ها و تهدیدهای آینده را شناسایی نموده و بهره‌گیری از فرصت‌های آینده را به ما نشان می‌دهد. توجه به زیست‌پذیر بودن بافت‌های فرسوده در مواجهه با مشکلات شهری و استفاده از رویکرد آینده‌نگاری برای پیش‌بینی و مدیریت مشکلات بافت‌های فرسوده کمتر مورد تحلیل قرار گرفته است. هدف از این پژوهش آینده‌نگاری چارچوب مفهومی بازآفرینی بافت‌های فرسوده بر مبنای خوانش ادراکی شهروندان می‌باشد. در این راستا از روش تحقیق توصیفی و تحلیل محتوا و بررسی اسناد و نظریه‌پردازان در این حوزه استفاده شده است. نتایج نشان داده که رویکرد بازآفرینی شهری در بافت مرکزی شهرها یکی از اولویت‌های برنامه‌ریزی شهری در سال‌های اخیر بوده است. بنابراین باید تلاش نمود در اقدامات بازآفرینی در حیطه ابعاد مختلف توسعه‌ای هم کالبدی و هم غیرکالبدی، توجه به تظاهر حضور افراد در محیط و تقویت حیات اجتماعی آنان و درک آنها از محیط، تقویت حیات اجتماعی شهر قدیم و توجه به جریان زندگی در بافت، توجه به مشارکت عمومی در تمامی پروژه‌ها صورت پذیرد. همچنین در حوزه اقتصادی نیز باید تلاش نمود که در بازآفرینی شهری، ایجاد بسترهای لازم برای ایفای نقشی عمده در اقتصاد شهری و نیز خارج کردن محله از رکود اقتصادی مدنظر قرار گیرد. به طور قطع می‌توان توجه به راهکارهای کالبدی و غیرکالبدی را نیز در بازآفرینی موفق شهری ضروری دانست.

واژگان کلیدی: آینده‌نگاری، بازآفرینی، بافت فرسوده، خوانش ادراکی شهروندان.

۱ این مقاله برگرفته از رساله دکتری تخصصی معماری خانم شیرین شیخی با عنوان «بازآفرینی بافت‌های فرسوده بر مبنای خوانش ادراکی شهروندان از پروژه‌های خرد محرک توسعه (نمونه موردی: بافت فرسوده شهر شوشتر)» که با راهنمایی دکتر ناصر سرافراز و مشاوره دکتر امیر کاکي در دانشگاه آزاد اسلامی واحد اهواز به انجام رسیده است.

۲ نویسنده مسئول: n.sarafraz@scu.ac.ir

مقدمه

موضوع آینده‌پژوهی سابقه مطالعات چندانی در ایران ندارد. اما بحث بافت‌های شهری به ویژه بافت فرسوده و ناکارآمد از قدمت طولانی برخوردار است. در ارتباط با موضوع آینده‌پژوهی چه در داخل و چه در خارج پژوهش‌های بسیاری انجام شده است. به دلیل گستردگی موضوع هر کدام به یک جنبه از مسائل اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی پرداخته‌اند. با این وجود تحقیق‌های آینده‌پژوهی درخور و مرتبط با بافت‌های فرسوده شهری صورت نگرفته است (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۹۸). باتوجه به مواجه شدن با بحران‌ها در شهرهای امروزی، شاهد پدید آمدن چالش‌ها و مسائل متعددی در عرصه‌های شهری از جمله به وجود بافت‌های نابسامان و ناکارآمد با عنوان سکونتگاه‌های غیررسمی و بافت‌های فرسوده در شهرهای کشور هستیم. رویکردهای متعددی برای مواجهه و مقابله با این بافت‌ها از طرف صاحب‌نظران و اندیشمندان شهری ارائه گردیده است که می‌توان به دیدگاه بازآفرینی شهری به‌عنوان برجسته‌ترین این راه‌حل‌ها در راهبردهای کلان حال حاضر کشور اشاره نمود. بازآفرینی شهری در تعریف کلی، پس از اصلاحات بسیاری که بر روی فرآیند نوسازی به عنوان رویکردی یکپارچه و متضمن ملاحظات کالبدی و کارکردی شهری صورت گرفت، به چند روایت و رهیافت فرعی مورد توجه و استفاده قرار گرفته است. بازآفرینی شهری تجدید حیات شهری، نوسازی شهری و رنسانس شهری نیز نامیده می‌شود که در زمینه سیاست‌های عمومی، این نام‌ها اشاره به مسائلی از قبیل رکود اقتصادی، انحطاط زیست محیطی، بی‌توجهی به جوامع، رشد بیکاری و برخی از مشکلات اجتماعی دارد که برآمده از مسائل شهری هستند. این رویکرد مفهوم جامعی است که به معنای بهبود وضعیت نواحی محروم در جنبه‌های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی می‌باشد. معاصر سازی توجه و تأکید خاص بر مقیاس محلی، تنوع فرهنگی و کنش متقابل میان انسان و مکان زندگی او دارد.

رویکرد مرمت و بهسازی شهری در سیر تحول و تکامل خود از بازسازی، باززنده‌سازی، نوسازی و توسعه مجدد به بازآفرینی و نوزایی شهری تکامل یافته (Dean and Trillo, 2019) و در این مسیر، گذاری را از حوزه توجه صرف به کالبد به عرصه تأکید بر ملاحظات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و هنری تجربه کرده است (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹: ۹۰) (Yi and Zhai, 2022). امروزه بازآفرینی پایدار شهری به دنبال تشکیل کنسرسیوم‌هایی از همه گروه‌های ذی‌نفع است تا باعث بهبود همه جانبه و پایدار وضعیت اقتصادی، اجتماعی و فیزیکی محل شود (LUDA, 2003:67) (Graham, 2025). کج و فریسر، معنی بازآفرینی در علوم زیستی را با مفهوم بازآفرینی شهری مورد قیاس قرار داده و بازآفرینی را مفهوم بازگرداندن و جایگزینی سیستم در ارتباط با کیفیت زیست محیطی و عملکردهای اجتماعی می‌داند. در انگلستان بازآفرینی شهری را این گونه تعریف می‌کنند "فرآیندی جامع از تغییر و تأثیر بر فروپاشی‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی در مناطق شهری است در زمانی که به مرحله‌ای رسیده که نیروهای بازار به تنهایی کفایت نمی‌کنند". این تعریف به جامعیت برنامه‌های بازآفرینی اشاره دارد که این جنبه از بازآفرینی (جامع بودن آن) با اتخاذ رویکردی بلندمدت و هدفی استراتژیک قابل دستیابی خواهد بود. لیچفیلد نیز بر بعد جامعیت مداخلات و برنامه‌های بازآفرینی شهری اشاره داشته و بازآفرینی در تعریف وی، رویکردی است جامع از عمل و سیاست با تأکید بر اقدامات یکپارچه. بازآفرینی شهری سیاستی است که در بافت موجود شهری به کار گرفته می‌شود و سعی در رشد مجدد فعالیت اقتصادی، که زمانی از بین رفته بودند، دارد (Davidson et al., 2025) (Liu and Chen, 2025). در تعریف مذکور توجه به رشد و توسعه اقتصادی و فعال نمودن پتانسیل‌های اقتصادی بافت مورد تأکید واقع شده است (Wei et al., 2025).

پژوهش‌های بسیاری در این زمینه صورت گرفته شده است که اغلب آنان به یکی از ابعاد بازآفرینی پرداخته است. به عبارت دیگر در پژوهش‌هایی که با موضوع بازآفرینی بافت فرسوده انجام شده، هر کدام به یک یا چند بعد بازآفرینی اشاره و از مابقی ابعاد بازآفرینی چشم‌پوشی کرده‌اند. لذا این پژوهش به دلیل توجه توأمان به ابعاد بازآفرینی بافت‌های فرسوده و شناخت معیارهای آن لازم و ضروری به نظر می‌رسد. این پژوهش با هدف تبیین چارچوب مفهومی بازآفرینی بافت‌های فرسوده بر مبنای خوانش ادراکی شهروندان در جست‌وجوی پاسخ به پرسش "ابعاد و معیارهای بازآفرینی پایدار بافت فرسوده چیست؟" می‌باشد.

مبانی نظری پژوهش

آینده پژوهی نسبت به پیچیدگی و موجودیت ناهمگون، به طور پیوسته در حال دگرگونی بود (Slaughter, 2014: 158) و بیشتر در کشورهایی که درگیر در جنگ جهانی اول بودند، پی ریزی شد (پدرام، ۱۳۹۳: ۶) (Somanath et al., 2025). در واقع، نمی توان نقش جنگ های اول و دوم جهانی را برای پیش بینی آینده و جلوگیری از جنگ نادیده گرفت (تیشه بار، ۱۳۹۱: ۴۰). تحقیقات آینده پژوهی به منزله رشته دانشگاهی در سال ۱۹۴۰ پایه گذاری شد (Schatzmann et al., 2013: 1). اما نخستین تلاش آینده پژوهانه به شیوه مدرن در آمریکا به سال ۱۹۴۸ در اندیشگاه Rand آغاز شد. بن مارتین و جان آبروین یکی از پرطرفدارترین تعاریف آینده نگاری را در سال ۱۹۸۳ پیشنهاد کرده اند: «آینده نگاری، فرآیندی است پیچیده به سوی کوششی روش مند، به منظور توجه درونی به آینده بلند مدت علم، فناوری، اقتصاد و جامعه، با هدف شناسایی سطوح تحقیق راهبردی احتمالی فناوری های عام نوظهور، به سمت بزرگترین منافع اقتصادی و اجتماعی» (Magruk, 2011: 701).

بررسی مطالعات انجام شده در زمینه بازآفرینی رویداد مدار در بافت های فرسوده شهری حاکی از وجود مبانی نظری و تجربی درباره موضوع است و می توان تحقیقاتی که در این راستا انجام شده است را به شرح زیر بیان کرد؛

از منشور آتن (۱۹۳۳ م.) تا منشور آمستردام (۱۹۷۵ م.) بیش از چهار دهه طول کشید تا کشورها توسعه یافته از پرداختن به تک بنا غافل شوند و به مداخله در مراکز ارزشمند قدیمی و تاریخی با هدف تجدید حیات (بازآفرینی) و روان بخشی آنها بیاورند. طرح پیشنهادی تامسون یکی از نخستین بیانیه های بازآفرینی و نوزایی شهری محسوب می شود (فرح زوری، ۱۳۸۰: ۸). کریر (۱۹۲۲)، پیوستگی کامل میان فضاهای جدید و قدیم را ضروری دانسته و معتقد است که کارکردهای شهری را نباید از هم جدا کرد. لئوناردوینه ولو (۱۹۹۳) بر همجواری محوطه تاریخی و بافت های پیرامونی، با حفظ تفاوت در کالبد و عملکرد تأکید می ورزد. همچنین به اهمیت بهبود شرایط زیست ساکنان بافت های شهری مجاور آثار تاریخی می پردازد (پورجعفر، ۱۳۸۸: ۱۵). نوا ناصر (Nasser, 2003) در طرح پژوهشی خود با عنوان «برنامه ریزی برای مکان های تاریخی شهری: بازسازماندهی، حفاظت، توریسم و توسعه پایدار» با تأکید بر دوگانگی موجود میان حفاظت و تغییر در بافت های تاریخی به ارائه معیارها و شاخص های فرهنگ مدار در حفاظت بافت های تاریخی مبنی بر توسعه پایدار برای حضور گردشگران و سرزندگی اقتصادی در این مکان ها می پردازد. نتایج تحقیقات وی ضمن ارائه برخی معیارهای مؤثر در پایداری بافت های تاریخی، بیانگر ارتباط متقابل بازآفرینی و توسعه پایدار است. استابس (Stubbs, 2004) در پژوهشی تحت عنوان «پایداری بافت های تاریخی: ارائه روشی برای ارزیابی پایداری در محیط تاریخی» در مطالعات نظری وسیع به ارائه مسائل بافت های تاریخی در سه بعد اجتماعی فرهنگی، اقتصادی و عمومی پرداخته است و متناسب با هر یک از مسائل، معیار مورد نیاز برای ارزیابی سطح پایداری را نیز مدنظر قرار داده است. کلنتیو و دیکسون (Colantonio & Dixon, 2011) سیر تکاملی بازآفرینی را از توسعه کالبدی دهه های ۴۰ و ۵۰ م. و سپس دوره رفاه اجتماعی در دهه ۶۰ م.، تسلط دیدگاه های اقتصادی بر توسعه در دهه های ۷۰ و ۸۰ م. ملاحظه نموده و آنگاه تا مقوله مشارکت اجتماعات محلی پیش می رود و تجلی آن را در دهه آغازین قرن حاضر میلادی در «مکان های پایدار» که نقطه ثقل پایداری اجتماعی است، لحاظ میکند. اسمیت (Smith, 2016) در پژوهشی ضمن بررسی رویدادهای شهری و نقش فضاهای عمومی در رویداد، نقش مثبت رویدادها در شهرها را مورد تحلیل و بررسی قرار داده است. نویسنده در تحقیق خود رویدادها را در مقیاس های مختلف مورد توجه قرار داده و بر رویدادهای ورزشی و رویدادهای فرهنگی بیشترین تأکید را داشته است.

فورلن و فاگین (Furlan & Faggion, 2017) در پژوهشی تحت عنوان «بازآفرینی شهری: حافظ میراث فرهنگی و پیچیدگی اجتماعی بافت شهری» بازآفرینی شهری را به عنوان رویکردی جهت مقابله با پراکندگی شهری مطرح می کند. در این پژوهش بازآفرینی شهری منبع ایده جهت طراحی جوامع پویا معرفی می شود. همچنین ایی و ژای (Yi & Zhai, 2022) در تحقیقی رویدادها را یکی از عوامل اصلی تقویت توسعه شهری دانسته اند و به این نتیجه رسیدند که شناسایی رویدادها و استفاده بالقوه از رویدادها در شهر ضمن نشان دادن تفاوت های حاکمیتی در توسعه شهری، مکانیسمی برای توسعه شهری خواهد بود.

ژوانگ و همکاران پژوهشی تحت عنوان «کالبد شکافی هزینه های تراکنش در تصمیم گیری بازسازی محله: مطالعات موردی در چونگ کینگ، چین» را در سال ۲۰۲۵ ارائه داده اند، در این پژوهش نتایج حضور TC های سطح بالا را در تصمیم گیری NR

برجسته می کند، معضل مشارکت بازار، تأثیر عدم اطمینان بر دولت، و نقش ویژگی دارایی را آشکار می کند. علاوه بر این، این مطالعه بینش جدیدی در مورد مشارکت ساکنان ارائه می دهد. در نهایت، پیامدهای سیاستی برای کاهش TCها پیشنهاد شده‌اند و در نتیجه کارایی تصمیم‌گیری NR را افزایش می‌دهند (Zhuang et al., 2025). از طرفی لو و همکاران (۲۰۲۵) پژوهشی تحت عنوان «ارزیابی دسترسی و برابری محیطی در زمینه پیری پایدار: مسیرهایی برای برنامه ریزی پارک شهری دوستدار سن» انجام داده‌اند. در این پژوهش با استفاده از یک مدل پیش‌بینی جمعیت پویا، روند پیری آینده را شبیه‌سازی کرده و استراتژی‌های برنامه‌ریزی بلندمدت را برای تطبیق با تقاضاهای در حال تغییر پیشنهاد کرده‌اند. یافته‌های این مطالعه نه تنها به بهبود کیفیت زندگی سالمندان کمک می‌کند، بلکه زمینه‌ای علمی برای برنامه‌ریزی سازگار با سن پارک‌های شهری فراهم می‌کند (Lu et al., 2025).

نورائی و ستاری (۱۳۹۶)، در پژوهشی میزان رویدادمذاری مناطق ۱۵ گانه اصفهان را با تأکید بر زیرساخت‌های رویداد مورد تحلیل قرار داده و به این نتیجه رسیدند که عدم تعادل در سطح شهر به لحاظ برخورداری از زیرساخت‌های رویداد وجود داشته است، به گونه‌ای که عمده زیرساخت‌ها در مناطق مرکزی و جنوبی متمرکز شده‌اند. زارع و همکاران (۱۴۰۱)، در پژوهشی رویدادمذاری مناطق ۱۱ گانه شهر شیراز را با استفاده از روش بهینه‌سازی ازدحام (PSO) مورد تحلیل و بررسی قرار دادند و نتایج نشان داد که ۶۵ درصد مناطق شهر شیراز یعنی مناطق ۲، ۳، ۵، ۷، ۸ و ۱۱ در وضعیت کاملاً محروم از نظر دسترسی به شاخص‌های رویدادمذاری قرار دارند، بنابراین بازگشت به تسهیلات زیرساخت رفاهی باید در اولویت برنامه‌ریزی مدیران قرار بگیرد. رسولی و همکاران (۱۴۰۲)، در پژوهشی در شهر سمنان به ارائه راهبردهای بازآفرینی رویدادمذاری در بافت فرسوده شهری پرداخته‌اند. نتایج تحقیق نشان داده است که با وجود پیشینه تاریخی طولانی شهر سمنان، ۲۸ آسیب در نواحی مورد بررسی (۱، ۲، ۳، ۴، ۵، ۶ و ۹ و ۱۰) شناسایی شده‌اند که مقدار RPN آنها بیشتر از ۳۰۰ و در سطح خطر بارزی بوده است که بر اساس نظر خبرگان، بازآفرینی رویدادمذاری بافت‌های تاریخی مبتنی بر رقابت‌پذیری گردشگری به عنوان راه‌حل کلیدی جهت ساماندهی بافت‌های فرسوده نواحی مورد مطالعه انتخاب شده است که در نهایت راهبردهایی پیشنهاد شده است.

با بررسی مطالعات صورت گرفته در زمینه بافت‌های فرسوده مشخص می‌گردد که اهمیت موضوع باعث تمرکز مطالعات گسترده در ابعاد مختلف در چند دهه اخیر شده است؛ اما جنبه‌هایی که باعث تمایز تحقیق حاضر از سایر تحقیق‌ها شده است را می‌توان بدین شرح برشمرد: تحقیق حاضر برای بررسی پژوهش‌های انجام شده و ارائه مدل مفهومی جدید در راستای راهبرد مداخله و ساماندهی بافت‌های فرسوده، در ابتدا آسیب‌های حاصل از بافت‌های فرسوده را بررسی کرده تا ضمن مشخص‌سازی ریسک‌ها و سطح آنها، راه‌حل‌های ساماندهی توسط خبرگان حوزه مدیریت شهری و ساماندهی بافت‌های فرسوده مشخص گردند و در نهایت بعد از سنجش سطح ریسک، مدل مفهومی جدید بر پایه توانمندی‌ها و پتانسیل‌های موجود ارائه گردد.

بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها گفته می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری، آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (رسولی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۱۹؛ Zaheri et al., 2022). این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آنها امکان نوسازی خودبه‌خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای برای سرمایه‌گذاری در آن را ندارند (نوحه‌سرا و همکاران، ۱۴۰۱: ۲۷۳). در نتیجه از پیامدهای این پدیده، شدت یافتن ضرب‌آهنگ تغییرات فضایی کالبدی شهرها که موجب متروکه شدن واحدهای مسکونی، ازمیان رفتن فعالیت‌ها و فرسودگی کالبدی، افت اجتماعی، کاهش سرزندگی و زوال اقتصادی می‌گردد و وقتی در بافت تاریخی و فرهنگی ورود پیدا می‌کند، ابعاد جدی‌تری به خود می‌گیرد، چراکه روند فرسودگی این بافت، هویت تاریخی و فرهنگی شهر را به خطر می‌اندازد (بهرامی و همکاران، ۱۴۰۱: ۴۲۰).

رویکرد بازآفرینی به بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و محیطی شهر توجه دارد و طیف وسیعی از فعالیت‌ها را بیان می‌دارد که قابلیت زیست جدیدی به مناطق مضمحل، ساختمان‌های پاک‌سازی شده، زیرساخت‌ها و ساختمان‌های تحت بازسازی که به پایان عمر مفیدشان رسیده‌اند، می‌دهد (ایزدی و همکاران، ۱۳۹۷). یک نگرش کلی در بازآفرینی به معنای این است که وضعیت

کلی شهر و مردمش را بهبود بخشید (Hull, 2000: 77). این رویکرد تنها به دلیل احیای مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی به خصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می‌کنند، سر و کار دارد (ایزدی، ۱۳۸۹: ۲۵).

بازآفرینی را می‌توان اصلی‌ترین رویکرد «مرمت و بهسازی و نوسازی شهری» در دوران معاصر تلقی نمود. جدول ۱ سیر تکامل بازآفرینی شهری را نشان می‌دهد.

جدول شماره ۱: سیر تکامل بازآفرینی شهری در مقاطع زمانی مختلف.

نوع سیاست هر دوره	دهه ۱۹۵۰ بازسازی	دهه ۱۹۶۰ باززنده سازی	دهه ۱۹۷۰ نوسازی	دهه ۱۹۸۰ توسعه مجدد	دهه ۱۹۹۰ بازآفرینی
راهبرد اصلی و جهت گیری	بازسازی و گسترش مناطق قدیمی تر شهرها اغلب براساس یک طرح جامع، رشد حومه نشینی	تداوم راهبردهای دهه ۱۹۵۰، رشد حومه‌ای و حاشیه‌ای؛ برخی تلاش‌های اولیه در توانمند سازی	تمرکز بر روی نوسازی در جای اولیه خود و طرح‌های واحد همسایگی؛ کماکان توسعه در حاشیه شهر	طرح‌های بزرگ برای توسعه و توسعه مجدد پروژه‌های کلان مقیاس پرهزینه و خارج از شهر	حرکت به سوی شکل جامع تری از سیاستگذاری و اعمال تمرکز بر روی راه حل های یکپارچه
دست اندرکاران با نفوذ و گروههای ذینفع	دولت ملی و محل، پیمان کاران و توسعه دهندگان خصوصی زمین واملاک	حرکت به سوی توازن بیشتر میان بخش های عمومی و خصوصی	نقش رو به افزایش بخش خصوص و تمرکززدایی با واگذاری قدرت بیشتر به دولت محلی	تأکید بر نقش بخش خصوصی و کارگزاران خاص افزایش شراکت	شراکت به عنوان رویکرد غالب
کانون اقتصادی	سرمایه گذاری بخش عمومی با مداخله نسبی بخش خصوصی	ادامه روند دهه ۵۰ با افزایش اثر سرمایه گذاری بخش خصوصی	محدودیت منابع بخش عمومی و رشد سرمایه گذاری بخش خصوصی	تسلط بخش خصوصی با تأمین گزینشی بودجه از سوی بخش عمومی	توازن بیشتر میان بودجه تأمین شده از سوی بخش عمومی، خصوصی و داوطلبانه
محتوای اجتماعی	بهبود معیارهای زندگی و ساخت مسکن	بهبود اجتماعی و رفاه	اقدام اجتماع مدار و اختیار بیشتر	گروه‌های اجتماعی خودیار با حمایت بسیار گزینشی دولت	تأکید بر نقش گروه‌های اجتماعی
تأکید فیزیکی	جایگزینی نواحی درونی و توسعه حاشیه ای	تداوم برخی رویکردهای دهه ۵۰ موازی با توانمندسازی نواحی	نوسازی‌های گسترده بیشتر در مناطق شهری قدیمی تر	طرح‌های بزرگ جایگزینی و توسعه جدید، طرح‌های کلان مقیاس پرهزینه	میان‌رو تر از دهه ۸۰ توجه به میراث و نگاهداشت ابنیه
رویکرد محیطی	منظرسازی و گسترش فضای سبز	بهسازی‌های گزینشی	بهسازی محیطی همراه با برخی ابتکارات	افزایش رویکرد توجه به نسبت به محیط	معرفی ایده گسترده تری از پایداری محیط

منبع: رابرتز و اسکایز (۲۰۰۰)، نقل از صحنی زاده و ایزدی، ۱۳۸۳.

روش تحقیق

روش تحقیق مذکور از نظر هدف کاربردی و از نظر روش توصیفی و تحلیلی-محتوا است (Hajian Zeidy et al., 2024). در پژوهش حاضر با تحلیل، مقایسه و جمع‌بندی کلید واژگان استفاده شده (حسینی و همکاران، ۱۳۹۷) در تحقق بازآفرینی در اسناد، بیانیه‌ها، منشورها و پژوهش‌های پیشین به تبیین چارچوب مفهومی و ارائه ابعاد و معیارهای بازآفرینی بافت های فرسوده بر مبنای خوانش ادراکی شهروندان پرداخته شده است. لذا قلمرو این پژوهش کلیه بافت های فرسوده محسوب می‌شود.

یافته‌های تحقیق

یافته های تحقیق شامل نتایج کمی و کیفی بدست آمده از انجام پژوهش است. در این قسمت نتایج براساس دست آوردها مطرح شوند. یافته ها باید مشخص و بدور از هر گونه ابهام مطرح شوند. یافته های تحقیق شامل نتایج کمی و کیفی بدست آمده از انجام پژوهش است. در این قسمت نتایج براساس دست آوردها مطرح شوند. یافته ها باید مشخص و بدور از هر گونه ابهام مطرح

شوند. یافته های تحقیق شامل نتایج کمی و کیفی بدست آمده از انجام پژوهش است. در این قسمت نتایج براساس دست آوردها مطرح شوند. یافته ها باید مشخص و بدور از هر گونه ابهام مطرح شوند.

بافت هر شهر کمیتی پویا و در حال تغییر است که وضع کالبدی شهر و چگونگی شکل گیری بافت آن را در طول زمان نمایان می سازد. بافت هر شهر دانه بندی فضای کالبدی شهر یعنی فضاهای پر و خالی و مقدار آنها را نسبت به یکدیگر و چگونگی رابطه و حد نزدیکی بین آنها را مشخص می کند و شبکه ارتباطات و نحوه دسترسی و خصوصیات کلی راهها و کوچه ها را آشکار می نماید و توسط آن می توان راههای اصلی و فرعی را تشخیص داد. به عبارت دیگر بافت شهر به هم تنیده شدن و نحوه استقرار ساختمان ها و ترکیب آنها با یکدیگر در ارتباط با شبکه راهها بر اساس شرایط محیطی است (زیاری و بهزادفر، ۱۴۰۲، ۱۰۳).

بافت شهری عبارت است از دانه بندی و درهم تنیدگی مکان ها و فضاهای شهری که به تبع ویژگی های محیط طبیعی بویژه توپوگرافی و اقلیم در محدوده شهر یعنی بلوک ها و محلات شهری به طور فشرده یا گسترده و با نظم خاص جایگزین شده اند. (توسلی، ۱۳۷۹). بافت در شهرسازی عبارتست از مفهوم فضایی ارگانیک و هم پیوند که در طول دوران حیات شهری در داخل محدوده شهر یا حاشیه آن در پیوند با شهر شکل گرفته باشد. بافت می تواند از بناها، راهها، فضاها، تأسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آنها تشکیل شده باشد. (شفایی، ۱۳۸۴، ۶).

فرسودگی: لغت نامه دهخدا فرسودگی را به معنای رسودگی. [ف د / د] (حامص) فرسوده شدن. فرسوده بودن. فرسایش. رجوع به فرسوده و فرسودن شود، عنوان می نماید (دهخدا، ۱۳۷۷). در ادبیات شهری واژه های فرسودگی^۴ بیشتر ناظر بر عوامل کالبدی و افت یا نواحی تحت فشار^۵ بیشتر ناظر بر عوامل اجتماعی و اقتصادی بکار می روند. فرسودگی عاملی است که به زودن خاطرات جمعی، افول حیات شهری واقعهای و شکل گرفتن حیات شهری روزمره ای کمک می کند. این عامل با کاهش عمر اثر و با شتابی کم و بیش تند، باعث حرکت به سوی نقطه پایانی می گردد (کرکه آبادی و مسلمی، ۱۳۹۹: ۳۹۶). شورای عالی شهرسازی و معماری ایران فرسودگی را این گونه تعریف می کند: ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت های شهری. فرسودگی یک بافت شهری، در عدم تعادل و نابرابری میان خدماتی که بافت عرضه می کند با نیازهای امروز، بروز می نماید. پیامد این امر یا به سبب قدمت و یا به سبب فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل گیری آن به وجود می آید. فرسودگی که در نهایت منجر به از بین رفتن منزلت آن در اذهان شهروندان می شود، در اشکال گوناگون از جمله کاهش و یا فقدان شرایط زیست پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تاسیساتی قابل دریافت و شناسایی است (شفایی، ۱۳۸۴: ۶). در این پژوهش فرسودگی یا ناکارآمدی برابرتامی این واژگان استفاده شده است تا چندبعدی بودن آن بیشتر مورد تأکید قرار گیرد و به این گونه بازتعریف شود.

ناکارآمدی: ناکارآمدی یک فرآیند فزاینده، رو به زوال و دارای اثرات تجمعی با رابطه بازخوردی میان وجوه کارکردهای شهری است که موجب آسیب پذیری شهر و ابتلا به بحران می گردد (امین زاده و عادل، ۱۳۹۳؛ Zarghani et al., 2022). تشخیص ناکارآمدی شهرها و چاره جویی برای کاهش و یا رفع آنها از دغدغه های اصلی نظام مدیریتی در سطوح مختلف جهانی تا محلی است که متناسب با سطح توسعه یافتگی (پیشرفته، در حال توسعه و ...) موضوعات و شدت ناکارآمدی (حد تاب آوری یا بحران) تعیین می گردد (Rondinelli and Kasarda, 1993; Hajian Zeidy et al., 2022).

بافت ناکارآمد یعنی محوطه ای که به علت ویرانی، برنامه ریزی ناقص و معیوب، تسهیلات ناکافی یا نامناسب، وجود کاربری های آسیب رسان، وجود ساختارهای غیر ایمن یا ترکیبی از این عوامل، برای ایمنی، سلامت یا رفاه جامعه زیان آور است (Chang, 2002; Hajian Zeidy et al., 2021).

⁴ Decay, Detorioration

⁵ distressed area

زوال شهری: زوال شهری فرآیندی است که طی آن یک محله یا شهر کارآمد به ناکارآمدی سقوط می کند. این اتفاق عمدتاً با زوال موقعیت های اقتصادی در دسترس در یک شهر مرتبط می شود. از طرفی، زوال شهری خود یک نتیجه اجتناب ناپذیر شهرنشینی است (Gunwoo et al., 2020). زوال شهری در حقیقت تمرکز فضایی مشکلات است که به شکل سطح بالای بیکاری، فقر و آلودگی محیطی ظاهر می گردد. افت شهری ماهیتی پیچیده و چند بعدی شامل ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، محیطی و ذهنی می باشد (تویچی ثانی، ۱۳۸۹: ۲۲).

شناسایی ابعاد و ویژگی های فرسودگی شهری: فرسودگی به دو دسته تقسیم می شود: فرسودگی نسبی و کامل. فرسودگی نسبی، فرسودگی است که در یکی از عناصر مهم فضای شهری یعنی کالبد یا فعالیت رخ می کند و به دنبال خود باعث فرسودگی نسبی فضای شهری می گردد. بر این اساس، می توان معادلاتی تشکیل داد که بیان گر انواع فرسودگی ها باشد. یک گروه از این معادلات می تواند به صورت زیر باشد:

معادله اول: شکل (کالبد سالم) + فعالیت (فرسودگی نسبی) = فرسودگی نسبی فضا

معادله دوم: شکل (کالبد نسبتاً فرسوده) + فعالیت (سالم) = فرسودگی نسبی فضا

معادله سوم: شکل (کالبد فرسوده) + فعالیت (فرسوده) = فرسودگی کامل فضا (حیثی و مقصودی، ۱۳۹۹).

در ایران پیشینه نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده شهری (در مفهوم نوین آن) به فاصله زمانی سال های ۱۳۱۱ ه.ش تا کنون بر می گردد. در طول این مدت مداخله در بافت های فرسوده شهری با دیدگاه ها و رویکردهای مختلفی همراه بوده است. از رویکردهای شهرسازی "بولدزر" در دهه های اولیه بعد از سال ۱۳۱۱ گرفته تا رویکردهای شهرسازی "مشارکتی" در دهه های اخیر، همگی در راستای اصلاح وضعیت بافت های فرسوده صورت گرفته است (درودی و خوشاب، ۱۳۹۳). به طور کلی در یک نوع تقسیم بندی از انواع بافت های فرسوده شهری، آن ها را به چهار گروه زیر طبقه بندی کرد: (عندلیب، ۱۳۹۲: ۱۹۶).

- ۱- بافت های شهری دارای میراث تاریخی و فرهنگی: بافت های فرسوده ای که علی رغم وجود فرسودگی در گستره آن ها، بناها، مجموعه فضاها، تأسیسات و تجهیزات شهری با ارزش و با تربیتی در آن ها وجود دارد (عندلیب، ۱۳۹۲: ۱۹۷ و ۱۹۸).
- ۲- بافت های شهری فاقد میراث ویژه تاریخی - فرهنگی: بافت هایی که پهنه های گسترده شهری را به خود اختصاص می دهند (Sadeghe Sabery et al., 2018). عمده ترین مشکل این بافت ها به غیر از مسایل خاص بناهای نامقاوم و کوچک، فقدان خدمات لازم و زیرساخت های مناسب شهری است. (عندلیب، ۱۳۹۲: ۱۹۷ و ۱۹۸)
- ۳- بافت های فرسوده روستایی - شهری: این مورد، بافت های روستایی که به مرور زمان در داخل محدوده خدماتی شهر قرار گرفته اند، را شامل می شود. عملکرد زراعی، باغداری، دامداری قبلی ساکنین این بافت ها از یک سو و سلسله مراتب دسترسی مورد نیاز شهری امروز از سوی دیگر این بافت ها را در بافت های معمولی شهری، برجسته نموده است (عندلیب، ۱۳۹۲: ۱۹۷ و ۱۹۸).
- ۴- بافت های حاشیه ای: این بافت ها که در داخل محدوده خدماتی شهری (بافت های زورآبادی) و یا خارج از حریم و حوزه نفوذ شهرهای بزرگ واقع شده اند، مشکلات گسترده ای را شامل می شوند. حاشیه نشینی نه تنها میزبان مهاجرین روستاها و شهرهای کوچک یا مهاجرت های بی رویه درون شهری است، بلکه می تواند موجب بروز مسایل سیاسی امنیتی حاد نیز در اینگونه شهرها گردد (عندلیب، ۱۳۹۲: ۱۹۷ و ۱۹۸).

جدول شماره ۲: عوامل تأثیرگذار در فرسودگی بافت های شهری

بعد	مفهوم
بعد کالبدی-فضایی	بی دوامی و ناتوان بودن کالبد از لحاظ جنس و نوع مصالح.
بعد اجتماعی-جمعیتی	افزایش جمعیت توأم با فرسودگی کالبدی.

تراکم بالای فعالیت‌های تجاری همراه با انحطاط کالبدی، اجتماعی و جمعیتی باعث می‌شود که کارکردهای فاخر مراکز تاریخی شهرها را ترک گویند.	بعد کارکردی
عدم پاسخگویی ساختاری و کالبدی مرکز تاریخی و قدیمی شهرها به نیازهای حرکتی و الزامات ترافیکی امروز.	بعد حرکتی
فرسودگی کالبدی و ناکارآمدی حرکتی موجب می‌شود که قیمت زمین در مرکز قدیمی شهر، با اختلاف فاحشی نسبت به سایر اراضی شهری در سطح بسیار پایینی قرار گیرد.	بعد اقتصاد شهری
فرسودگی مفراط شبکه‌های تأسیسات و تجهیزات شهری یکی از مهمترین عوامل تأثیرگذار در فرسودگی بافت‌های قدیمی است	بعد زیرساختی
از این منظر آلودگی‌های بصری، جریان فاضلاب در گذرگاه، بوی نامطبوع، روان شدن آب سطحی مورد توجه قرار می‌گیرد.	جنبه زیست محیطی
مسائل حقوقی ناشی از مالکیت	جنبه مدیریتی

منبع: (درودی و خوشاب، ۱۳۹۳، Sugrue, 2014, Clotfelter et al, 2010)

بافت تاریخی و فرسوده شهری جهت ارائه زیست معاصر نیاز به مداخله دارند (Ghadarjani & Hajian Zeidy, 2022). تاکنون انواع مختلفی از روش‌های مداخله و برخورد در بافت فرسوده شهری تجربه شده که می‌توان آنان را در سه رویکرد کلی طبقه‌بندی کرد:

ساماندهی بافت فرسوده، حفاظت از بافت فرسوده، دخالت در بافت فرسوده (Boyle et al., 2001). هر یک از این رویکردها و مداخلات اهداف متفاوتی را دنبال می‌نمایند. در مواجهه با هر بافت شهری در بدو امر و پس از شناخت مسائل و علل فرسودگی می‌توان یک یا چند شیوه در قالب راهبرد مداخله به کار گرفت.

جدول شماره ۳: رویکردها و اهداف مداخله در بافت‌های فرسوده شهری

نوع مداخله	هدف مداخله	شیوه اقدام
ساماندهی	هدایت و کنترل توسعه	تدوین اسناد هدایت
حفاظت	حفاظت مطلق	تدوین اسناد هدایت‌گر (ضوابط و مقررات) و اقدام لازم توسط مسئول
مداخله سازنده	بهبودی، بازسازی، اصلاح یا احساس فضای شهری فعال	تهیه طرح، اسناد هدایت‌گر و برنامه ساماندهی و سرمایه‌گذاری
مداخله بنیادی	نوسازی، حفاظت فعال، ایجاد فضا و ساختارهای نوین شهری	تهیه طرح، برنامه ساماندهی و سرمایه‌گذاری

منبع: (Andersen et al., 2003، درودی و خوشاب، ۱۳۹۳)

مشکلات بافت‌های فرسوده شهری: بافت‌های فرسوده شهری دارای مسائل و مشکلات اجتماعی و فیزیکی خاص خود هستند. این مشکلات معمولاً در شهرهای بزرگ اینگونه نمایان می‌شوند:

- افت وضعیت اقتصادی و کاهش شغل‌های کارگری و نرخ بالای بیکاری
- کاهش کلی جمعیت بویژه در سن کار که منجر به افزایش تقاضا برای خدمات اجتماعی می‌گردد.
- ورود مهاجرین کم‌درآمد و گروه‌های غیرماهر که باعث بوجود آمدن تناقض بین مهاجرت‌های شغلی مورد نیاز و کارگران غیرماهر می‌گردد.
- فقر مطلق، تمرکز غیر متناسب فقیرترین گروه‌های اجتماعی
- جرم و جنایت، امراض، آسیب‌های اجتماعی و گروه‌های نژادی متفاوت
- فرسودگی فیزیکی ساختمان‌ها و جاده‌ها، مراکز خدمات اجتماعی مثل مدارس، کلانتری‌ها، ایستگاه‌های آتش‌نشانی و مشکل جمع‌آوری زباله
- آلودگی محیطی و وجود آشغال در روی زمین و سر و صدا

– مشکلات مالی ناشی از کاهش مالیات‌های جمع‌آوری شده و افزایش هزینه خدمات اجتماعی تبعیض مؤسسات مالی خصوصی و وام‌دهنده و برنامه‌های تهیه مسکن دولتی به این صورت که مؤسسات مالی به کسانی وام مسکن می‌دهند که از توانایی پرداخت اقساط آن مطمئن باشند، این مسأله باعث می‌شود که گروه‌های کم‌درآمد شهری که توانایی کمتری برای جلب اعتماد مؤسسات وام‌دهنده برای بازپرداخت اقساط خود دارند نتوانند وام مسکن بگیرند (رهنما، ۱۳۸۷، ۸۴).

مداخله در بافت‌های شهری: امر قطعی این است که بافت‌های تاریخی و فرسوده شهرها نیاز به مداخله دارند و سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری در جهت راهکارهای مرتبط با مداخله نقش تعیین‌کننده‌ای دارد (عندلیب، ۱۴۰۲). مداخله همیشه با کاهش ارزش در میراث فرهنگی توأم است ولی این خسران را حفاظت اثر برای آینده توجیه می‌کند. مداخله‌ها برحسب شرایط فیزیکی، علل فرسایش و پیش‌بینی شرایط محیطی آینده که اثر در آن قرار خواهد گرفت، شدت و ضعف پیدا می‌کنند (Jahanbakhsh et al., 2021). همیشه باید مقصد و هدف نهایی، اصول و قواعد مداخله مدنظر قرار گیرد. خصوصاً این امر مهم که حداقل میزان موثر مداخله، همیشه بهترین راه بشمار می‌آید.

اهداف مهم مداخله در بافت‌های شهری

- ارتقاء کیفیت محیطی (زیستی، کالبدی و فضایی)؛
- حفاظت و احیای ارزش‌های فرهنگی – تاریخی؛
- هویت بخشی به مجموعه شهر؛
- بهره‌گیری از قابلیت‌ها و ظرفیت‌های موجود به منظور توسعه شهر؛
- ایجاد پیوند و یکپارچگی در جهت جبران گسست کالبدی موجود (Hajian Zeidy, et al., 2021).

انواع مداخله در بافت‌های شهری: مداخله در بافت‌های شهری در طی فرآیندی تکوینی و بر اساس نحله‌های فکری رایج در شهرسازی صورت‌های: ۱- مداخله نوگرایانه^۶؛ ۲- مداخله فرهنگ گرایانه^۷؛ ۳- مداخله فرانوگرایانه^۸؛ ۴- مداخله مردم گرایانه^۹ را به‌خود گرفته است. جدول ۴ برای هریک از انواع مداخله، هدف و شیوه‌های اقدام را بیان می‌دارد.

جدول شماره ۴: شیوه‌های اقدام در رویکردهای کلی مداخله.

نوع مداخله	هدف مداخله	شیوه اقدام (یا نوع برنامه)
ساماندهی	هدایت و کنترل توسعه	تدوین اسناد هدایتگر (ضوابط و مقررات)
حفاظت	حفاظت (مطلق)	تدوین اسناد هدایتگر (ضوابط و مقررات) (اقدام لازم توسط سازمان مسئول)
مداخله (سازنده)	بهبودی، بازسازی، اصلاح یا احیا فضای شهری حفاظت (فعال)	تهیه طرح، اسناد هدایتگر و برنامه سازماندهی و سرمایه‌گذاری
مداخله (بنیادی)	نوسازی، حفاظت (فعال) ایجاد مراکز نوین شهری	تهیه طرح (اقدام) سازماندهی و سرمایه‌گذاری

منبع: حبیبی، مقصودی، ۱۳۹۲.

با حرکت به سوی شکل جامع‌تری از سیاست‌گذاری و اعمال تمرکز بر روی راه‌حل‌های یکپارچه و کل‌نگر، همچنین توجه به خواست‌های جوامع محلی، بر پایه دیدگاه‌های مشارکتی و در همراهی با تغییرات زمانه، می‌رفت تا در انتقال و اتصال قرن بیستم میلادی به هزاره سوم نقشی کلیدی را در سیاست‌های توسعه شهری به ویژه در بهسازی و نوسازی شهری در نواحی درونی

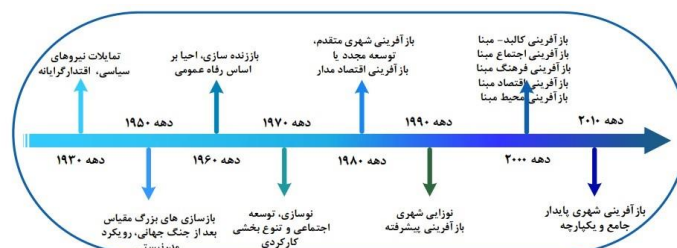
⁶ Modern intervention

⁷ Culture-led intervention

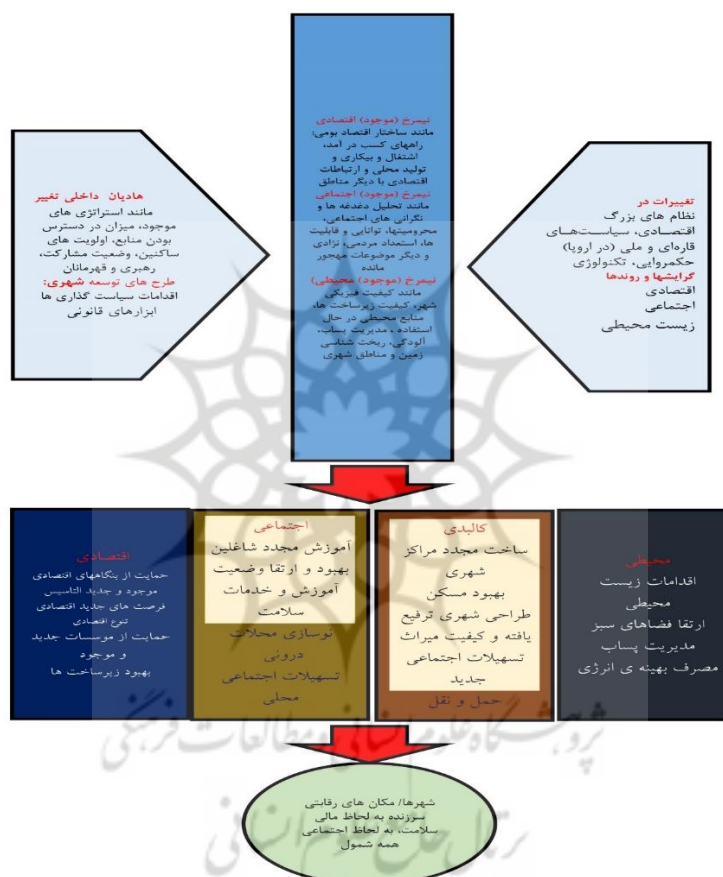
⁸ Post-modern intervention

⁹ People-led intervention

شهرها ایفا نماید (Jahanbakhsh & Gholipourdomyed, 2022). پس از آن نیز در مسیر این گذار و در دهه‌های اخیر متأثر از پارادایم پایداری بازآفرینی پایدار تجربه می‌گردد. شکل ۱ بطور خلاصه رویکردهای غالب در مقاطع زمانی را نمایان می‌سازد.



شکل شماره ۱: رویکردهای غالب در مقاطع زمانی - منبع: گردآوری نگارنده، اقتباس از بحرینی و همکاران، ۱۳۹۳؛ حناچی و همکاران، ۱۳۸۶؛ Mehan, 2016: 7



شکل شماره ۲: فرایند بازآفرینی شهری - منبع: گردآوری نگارنده، جمع‌بندی تحلیلی براساس (Roberts and Skyes, 2000) و (Senkoya, 2001).

ادراک^{۱۰}: ادراک در طراحی شهری از تفاوت میان "شهری که هست" با "شهری که درک می‌شود"، نشأت می‌گیرد و سرآغاز این نگاه منجر به پیدایش "رویکرد طراحی شهری ادراکی" گردید (Carmona, 2014: 16). مدل ذهنی روابط میان انسان و محیط نشان می‌دهد که یک رابطه دوطرفه میان ویژگی‌های محیط شهری از یک‌سو و ادراک، شناخت، ارزیابی و رفتار انسانی از سوی دیگر وجود دارد. در مرحله نخست، محیط شهری هندسه و ویژگی‌های ملموس خود، نظیر ویژگی‌های بصری، صوتی، بو و... را در معرض حواس پنجگانه انسان قرار می‌دهد، در این مرحله اصطلاحاً محیط شهری توسط فرد مورد ادراک قرار می‌گیرد (حسینی و همکاران، ۱۳۹۸؛ نقی‌زاده، ۱۳۹۵).

مفهوم "ادراک" دارای ابعاد و معانی وسیعی است. در روانشناسی، ادراک به معنای فرایند ذهنی یا روانی است که گزینش و سازماندهی اطلاعات حسی و نهایتاً معنی بخشی به آنها را به گونه‌ای فعال بر عهده دارد. در این فرایند، تجارب حسی قبلی، مفاهیم و تصورات ناشی از آن، انگیزه فرد و موقعیتی دخالت دارند که در آن ادراک صورت می‌گیرد. داده‌ها و تجربیات ادراکی قبلی انسان (اطلاعات و حافظه شناختی)، موجب پاسخ ادراکی نهایی او می‌شود (رحیمی و همکاران، ۱۳۹۹).

از دیگر عواملی که بر ادراک تأثیر دارد می‌توان به عوامل روانشناختی فردی (غم و شادی)، فیزیکی، محیطی (ازدحام و خلوت) و عوامل فرهنگی اشاره کرد که هر کدام به نوبه خود بر ادراک فرد از محیط تأثیر می‌گذارد؛ به گونه‌ای که امکان دارد دو نفر با پیش زمینه‌های فرهنگی و ذهنی متفاوت از یک محیط یکسان، ادراک کاملاً متفاوتی داشته باشند و یا ممکن است یک فرد، در مقاطع زمانی مختلف، و براساس عوامل روانشناختی متفاوت (غم یا شادی و امثالهم) ادراک متفاوتی از یک محیط واحد داشته باشد. به بیان دیگر، فرایند ادراک از انگیزه‌ها و دیگر عوامل درونی و بیرونی یا محیطی متأثر می‌شود (شاه‌چراغی و بندرآباد، ۱۳۹۶: ۱۲۶). ادراک به بیشتر دیدن یا حس کردن محیط شهری مربوط است. این موضوع به فرایند بسیار پیچیده یا درک محرک بر می‌گردد. ایتلسون، چهار بعد ادراکی را شناسایی می‌کند که به طور همزمان عمل می‌کنند (Carmona, 2014:25).

- بعد شناختی شامل سازمان بخشیدن و نگهداری اطلاعات بدست آمده از طریق حواس و تفکر است.
- بعد عاطفی شامل احساساتی است که بر کیفیت ادراک محیط تأثیر می‌گذارند.
- بعد تفسیری نیز شامل معنا یا تداعی حاصل از تماس با محیط است.
- بعد سنجشی شامل ارزش‌ها و سلیق بوده و خوب و بد را تعیین و ثبت می‌کند.

به نظر می‌رسد که ویژگی‌های شخصیتی و انگیزه‌های شخصی نیز ادراک متفاوتی از محیط به وجود می‌آورند. با این همه، از دیدگاه تجربه‌گرایی در روانشناسی، ادراک هر چیز، بیش از ترکیب اطلاعات حاصل از اندام‌های حسی است و آموخته‌ها و باورهای فرد در شکل دادن به ادراک مؤثر هستند (رحیمی و همکاران، ۱۳۹۹). از سوی دیگر، باید به این نکته مهم توجه کرد که پیش فرض‌ها یا توقع فضایی، یا به عبارت ساده‌تر، انتظارات ناظر از محیط و فضا، که حاصل تجربیات محیطی مکرر در گذشته و برگرفته از حافظه شناختی اوست، در فرایند ادراک تأثیر بسیار دارد. بدین معنی که انسان انتظار دارد، در مواجهه با یک فضای خاص، احساس خاصی در او ایجاد شود یا با موقعیت و عناصر ویژه‌ای روبرو شود که برای او دور از انتظار نیست (براتی و سلیمان‌نژاد، ۱۳۹۰: ۲۳). دستگاه ادراکی، علاوه بر تشخیص و طبقه‌بندی اطلاعات، کارکردهایی دارد که ما را در درک شرایط و تصمیم‌گیری برای رفتار یاری می‌دهد (بزرگ و پاکزاد، ۱۳۹۴: ۱۵۱).

ادراک در بافت شهری: جنبه‌های ادراکی و تداعی کننده معنا به هم مرتبط‌اند. تفاوت میان کیفیت‌های ادراکی موجب می‌شود که این کیفیت‌ها در ترکیب با هم، تداعی گر معنی‌ها برای مخاطبان باشد. نشانه‌ها دارای معنی مستقلی هستند که توسط مخاطب خود قابل ادراک است و معانی مشترکی را تولید می‌نمایند. حضور انسان در فضا می‌تواند همراه با کشف پیام، معانی و رمز و رازهای جدید و متنوع همراه باشد و به کشف رابطه‌ای تازه بین عناصر، نشانه‌ها و نمادهای موجود در فضا یا ذهن بیانجامد و با حادث شدن تسلسلی تازه در ادراک، برداشتی متفاوت از فضا به وجود آید. فضا، ساختار به هم پیوسته‌ای از مکان‌ها و نقاطی از شهر است که ساکنان آن را ادراک می‌کنند (Faragallah, 2018: 3972). منظور از معنای یک محیط در این رویکرد، درک و شناخت محیط می‌باشد، به گونه‌ای که بتوان میان عناصر و اجزای آن با دیگر رویدادها و مکان‌ها، در چارچوب یک تصویر ذهنی منسجم از زمان و مکان به آسانی ارتباط برقرار نمود. و تئوری^{۱۱} به چالش کشیدن ذهن و ادراک شهروند را در فضا، موجب آشکار نمودن معانی ضمنی و پوشیده فضا می‌داند (Fakhrulddin et al., 2023).

نقشه‌های ذهنی شهروندان یکی از عوامل مهم در ادراک و معنا بخشی به فضای شهری است. لینگ معتقد است: دانستن این که یک شخص در چه مکان یا در چه زمانی است، به مفهوم دانستن این است که مکان‌ها یا زمان‌های دیگر چگونه به این مکان ارتباط پیدا می‌کنند و همچنین به مفهوم شناسایی شکل یا فعالیت بارز در مناطق یا مراکز، اتصالات پشت سرهم، روابط جهت

دهنده، زمان و فاصله، نشانه‌ها، تداوم لبه، شیب، منظره پیوسته و غیره می‌باشد (Lynch, 1990). رفتار راه ارتباطی انسان با محیط، عکس‌العمل نسبت به آن و جاری ساختن آنچه در ذهن انسان وجود دارد در قالب عمل است. همچنین با بررسی تعاریف ارائه شده نظریه‌پردازان پیرامون مقوله‌ی معنای مکان می‌توان گفت، چگونگی تعامل انسان با محیط است که چگونگی شکل‌گیری معنای مکان تأثیرگذار است. به عبارت دیگر مکان از طریق ادراکات انسان شناخته می‌شود و معنا می‌یابد. بنابراین علاوه بر تأثیر ویژگی‌های کالبدی خود مکان ویژگی‌های ادراکی فرد نیز در معنای مکان موثر است (بتلی، ۱۳۹۶: ۱۵۷). بررسی معنا از دیدگاه‌های مختلف مبین این است که این مفهوم کلیه‌ی ذهنیت‌هایی است که یک محرک برای ناظر به وجود می‌آورد، زمانی که آن را با تجربیات خود، اهداف و منظوره‌های مقایسه می‌کند (Karimimoshaver & Winkemann, 2018: 169). بنابراین معنای مکان برآیندی از عوامل متفاوتی است که در نتیجه تعامل انسان و مکان حاصل می‌گردد و تعامل انسان با مکان نیز از طریق پیام‌های عناصر مختلف موجود در مکان صورت می‌پذیرد. در واقع کشف معنی این پیام‌ها، ارتباط انسان را با مکان برقرار می‌کند. بنابراین یکی از جنبه‌ها و اهداف اصلی و اساسی ارتباطات و تعاملات میان این دو، دریافت و ادراک معانی مکان می‌باشد. بر همین اساس، آنچه که در رابطه با فرایند شکل‌گیری ادراک معنادار حائز اهمیت است، مدنظر قرار دادن انسان و جهان در یک رابطه دو سویه است که بر مبنای آن انسان نمی‌تواند سوژه را بدون توجه به جهانی که در آن زندگی می‌کند، درک نماید. بنابراین ادراک، یک ساختار کلی است که اساس و شالوده‌ی آن، رفتارهای زیستی و در رأس آن معانی عالی و آگاهی مفهومی قرار دارد که هردو این جنبه‌ها از لوازم ادراک بوده و تفکیک‌ناپذیر از آن هستند (کلالی و مدیری، ۱۳۹۱: ۴۵).

در نهایت ادراک فضا به عنوان یک کلیت، به امکان ایجاد ارتباط میان اجزاء فضا با کلیت آن و ایجاد تصویر ذهنی واحد و کامل از کل فضا، کمک می‌کند. یک فضا برای اینکه در یک زمان و به صورت کامل ادراک شود می‌بایست دارای هندسه‌ای آشنا و قابل بازشناسی در ذهن باشد (Campbell, 2018: 37).

بنابراین می‌توان معنی را در سطوح مختلف و در طیف عمودی میان جنبه‌های ادراکی و تداعی کننده متغیر فرض کرده و جنبه‌های ادراکی را سطوح اولیه و جنبه‌های تداعی گر را سطوح عالی‌تر معنی دانست. معانی تداعی گر با اینکه در سطوح بالاتر معنی به سر می‌برند. لیکن از معانی ادراکی قابل فهم‌تر و ملموس‌ترند و به آسانی درک می‌شوند. بنابراین اهمیت جنبه‌های تداعی گر معنی بسیار بیشتر از اهمیت جنبه‌های ادراکی است. وقتی یک عنصر نشانه می‌شود. ابتدا به ساکن دارای معنای ادراکی است. همین عنصر وقتی در تلاقی با حوزه‌های هویتی و حافظه جمعی قرار می‌گیرند، دارای معنی تداعی گر می‌شود که سطح پیشرفته‌تر معنی است و مفهوم نشانه معنایی همین جنبه‌های ارتقا یافته معنی محیطی از ادراکی به تداعی گر می‌باشد. یعنی معانی عناصر نشانه‌ای از طریق خروج از سطح ادراکی توسط متغیرهای فرهنگی و قومی-بیولوژیکی و ورود به سطح تداعی گر، تبدیل به نشانه معنایی می‌شود (محمدحسینی و همکاران، ۱۳۹۳: ۶۵).

جمع‌بندی یافته‌های تحقیق

بررسی کلی جایگاه اقتصادی حوزه فراگیر حکایت از آن دارد این حوزه بواسطه وجود بازارشهر و عناصر مهم تجاری، بعنوان مرکز اقتصادی شهر عمل می‌کند. بر مبنای الگوی فعالیت بافت قدیم بعنوان یکی از شاخص‌های اقتصادی، ساکنین این حوزه غالباً از اقشار متوسط شهری می‌باشند. توجه به این مسئله در برنامه‌ریزی اجرایی و بازآفرینی شهری ضروری می‌باشد. این موضوع زمینه‌ای برای درک زمینه‌های تعاملات اقتصادی حوزه فراگیر را فراهم می‌آورد. چگونگی این ارتباطات می‌تواند به عنوان بخشی از عوامل موثر در حذف و یا تثبیت فعالیت‌های اقتصادی و همچنین پیشنهاد فعالیت‌های جدید باشد. شرایط مطلوب وضعیت اشتغال بافت قدیم در مقایسه با شهر، از دیگر فاکتورهایی است که نشان دهنده‌ی پویایی اقتصادی آن می‌باشد. چنین عاملی زمینه‌ای مناسب برای جذب سرمایه‌های خصوصی فراهم می‌آورد. وجود جذابیت‌ها و عناصر تاریخی، مذهبی و خدماتی از دیگر ویژگی‌های بافت قدیم می‌باشد که فرصتی برای توسعه گردشگری برای رقابت با بخش‌های نوساز به دلیل سودآوری بیشتر سرمایه‌گذاری در بخش‌های نوساز، از تهدیداتی است که باید تمهیدات مناسبی برای مقابله با آنها اندیشیده شود.

خوانایی عناصر سازمان فضایی و وجود تصویر ذهنی روشن از محله برای اغلب استفاده کنندگان از دیگر ویژگی‌های محله می‌باشد که ضمن توجه به عناصر آن در بازآفرینی شهری، می‌تواند به عنوان یک پتانسیل در راستای تقویت سرزندگی (زیست‌پذیری

شهری) عملکردی نیز مورد استفاده قرار گیرد. لازم به ذکر است علی رغم وجود ظرفیت های مناسب توسعه، ادامه روند موجود و بی توجهی به شرایط محیطی در ابعاد مختلف تهدیدی برای ارزش های تاریخی خاطره ای آن می باشد.

ویژگی های سازمان کالبدی محله شامل: کیفیت ابنیه، دانه بندی، فضاهای پر و خالی و نظام توزیع طبقات مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار گرفت. از نظر کالبدی به ویژه در بخش مسکن، هدف اصلی، جذاب ساختن نواحی فرسوده برای مردمی است که انتخاب های دیگری دارند. ارتقای کیفیت کالبدی، تنوع در انتخاب اندازه و نوع مسکن، محصور کردن اراضی بایر و رها شده، ایجاد تسهیلات خرده فروشی، خرید و فراغت، انتقال کاربری های ناسازگار و غیره، از مهم ترین اقدامات بازآفرینی کالبدی هستند. ساختار جدید مسکن از نظر شکل سیما، به طور کلی فرم معماری (تک بنا) دارای شکل خودساخته و متأثر از فرهنگ سنتی خاستگاه مهاجرین و بدون توجه به شاخص های معماری زمینه ایی محله می باشد. ظرفیت سازی و توانمندسازی این محله، می تواند بر بهبود اوضاع محدوده و حریم شهر؛ بر وضعیت کالبدی شهر؛ بر زیبایی شهر؛ بر مهاجرت ها؛ بر ساخت و سازهای غیررسمی؛ بر سطح زندگی افراد اجتماعی شهر؛ بر وضعیت اقتصادی شهر نقش آفرین شود. الگوسازی با هدف ارائه یک نمونه کاربردی و مناسب منطبق بر مبانی معماری بومی (معماری مرتبط با شهر ساری) با در نظر گرفتن تمامی عوامل فرهنگی، اجتماعی و براساس ضوابط و مقررات طرح های بالادست و رعایت استانداردها و مشخصات فنی، دستورالعمل ها و آیین نامه های مصوب با بهره گیری از فن آوری های نوین در حوزه های مداخله در بافت به اجرا در می آید و در نهایت با اجرای آن، نمونه و الگویی مناسب و قابل تکرار شکل می گیرد.

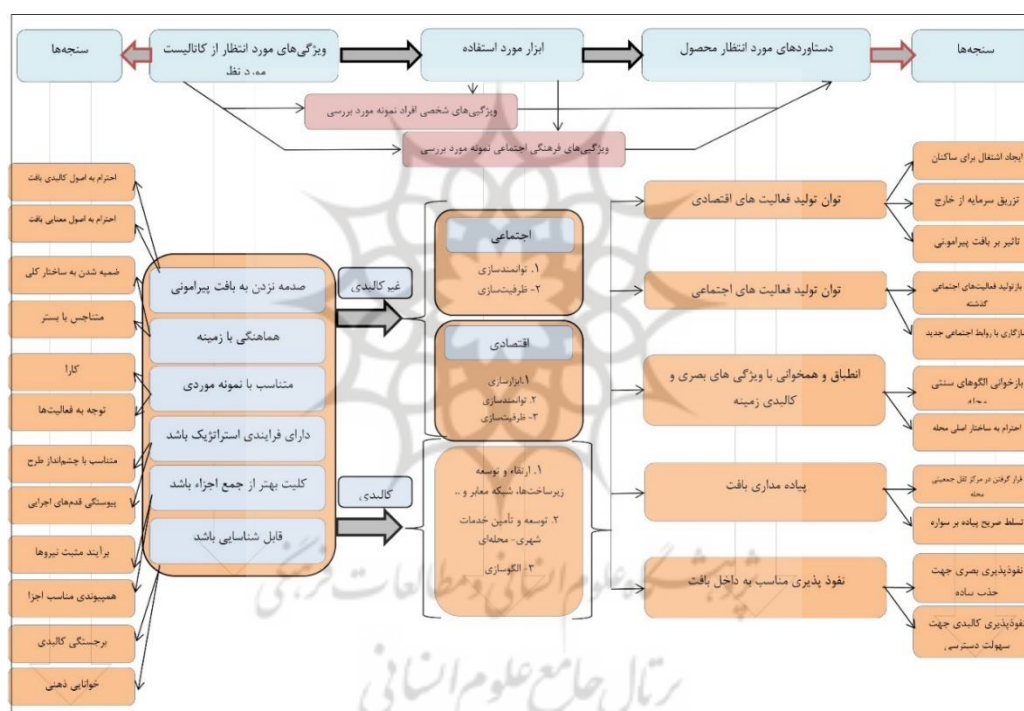
توجه به الگوها و عناصر تاریخی در بازآفرینی شهری، فرصتی برای حفظ و احیاء ارزش های تاریخی و همچنین ارتقاء کیفیت بصری آن فراهم می آورد. مضافاً اینکه در بخش هایی از محله، نماهای شهری مربوط به معماری سنتی و تاریخی دیده می شود. این نماها و عناصر شکل دهنده آنها مانند نوع مصالح، تناسبات، پر و خالی بدنه، بازشوها، تزئینات و... می توانند زمینه ای مناسب برای طراحی و ساماندهی محله فراهم کنند. بناهای مربوط به دوران معاصر با زمینه موجود، هماهنگی نداشته و از عوامل مهم در ایجاد اغتشاش بصری و تضعیف هویت تاریخی محله می باشند. محصوریت فضایی از عوامل مهم در کیفیت بصری فضا می باشد. تنوع و تباین فضایی از مهم ترین ویژگی های این محور می باشد. از دیگر نقاط ضعف محله در زمینه سازمان بصری، شرایط نامطلوب ورودی ها می باشد.

در این بخش ویژگی های عرصه های عمومی در زمینه وضعیت پیاده راه ها، سرزندگی، ایمنی و نظارت اجتماعی و سیمای کف و مبلمان مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. به طور کلی در محدوده مطالعاتی فرسودگی ابنیه، بدنه های شهری و همچنین شرایط نامطلوب کف سازی سبب عدم هماهنگی و بی نظمی در سیمای عرصه های عمومی شده است. بناهای حاشیه فضاهای عمومی از الگوی خاصی پیروی نمی نمایند و این امر به تدریج منجر به تضعیف هویت و ساختار یکپارچه موجود در بخش تاریخی شهر می شود. عدم استفاده از مصالح و الگوهای بومی در کنار افزودن الحاقیات نابجا به بناهای جداره، منجر با ایجاد اغتشاش در کیفیت و سیمای فضاهای عمومی شده است. به طور کلی می توان گفت پیش بینی تمهیداتی جهت افزایش ساعات کاری و تنوع فعالیت های موجود در این عرصه ها می تواند در بهبود شرایط موجود در محله موثر باشد. فرسودگی کالبدی و وجود بناهای مخروبه از عوامل موثر در کاهش امنیت می باشد. غالب عرصه های عمومی برای فعالیت های جمعی متنوع مانند فعالیت های مذهبی، تجاری و خرید و فروش می باشد. تنوع رفتارهای جمعی به خصوص در ایام خاص، از نقاط قوت این محدوده به شمار می آید. با توجه به ظرفیت های موجود، تقویت نقاط قوت و ایجاد بستری برای حضور هر چه فعال تر مردم در عرصه های عمومی، می تواند منجر به ارتقاء کیفیت و عملکرد این بخش از شهر شود.

نتیجه گیری و پیشنهاد

در زمان مواجه شدن با مسائل شهری، «آینده نگاری» آمادگی لازم را ضمن تشخیص فرصت ها و تهدیدها افزایش می دهد و این امر سبب جلوگیری از پیامدهای منفی در بافت های فرسوده خواهد شد. رویکرد بازآفرینی شهری در بافت مرکزی شهرها یکی از اولویت های برنامه ریزی شهری در سال های اخیر بوده است. بنابراین باید تلاش نمود در اقدامات بازآفرینی در حیطه ابعاد مختلف توسعه ای هم کالبدی و هم غیرکالبدی، توجه به تظاهر حضور افراد در محیط و تقویت حیات اجتماعی آنان و درک آنها از محیط،

لذا پژوهش حاضر سعی داشته با استفاده از نقش و تاثیر خوانش ادراکی شهروندان از پروژه های خرد محرک توسعه به الگوی جهت بازآفرینی پایدار بافت فرسوده شهری بپردازد. در همین راستا، بعد از مطالعات نظری و بررسی دیدگاه های مختلف موضوع مورد بحث، چارچوب نظری پژوهش تدوین شد. چارچوب نظری، نگرش یا چشم انداز نظری است که تصمیم گرفته می شود برای بررسی مسأله ای که در پرسش آغازین طرح شده پذیرفته شود. این چارچوب نتیجه بررسی و مرور نظریه ها و دیدگاه های مختلف مرتبط با موضوع تحقیق است. چارچوب نظری یا حاصل انتخاب یک نظریه متناسب تر با موضوع از میان انواع مختلف نظریه های بررسی شده در بخش مرور متون مرتبط بوده و یا ابداع یک چارچوب نظری نو در مقابل مسأله تحقیق است. در اینجا، با توجه به مقتضیات عملی پروژه، گزینه دوم یعنی ابداع یک چارچوب نظری نو با توجه به مقتضیات تحقیق مدنظر قرار گرفت. در شکل شماره ۶ مدل مفهومی و چارچوب نظری پژوهش نشان داده شده است.



شکل ۶: مدل مفهومی و چارچوب نظری پژوهش (نگارنده، ۱۴۰۳).

- ۱- امین‌زاده، بهرام و عادل، زینب، (۱۳۹۳)، سنجش میزان آسیب‌پذیری بافت‌های شهری در مواقع بروز بحران زلزله (مطالعه موردی: نواحی شهر قزوین)، هویت شهر، دوره ۸، شماره ۲۰، صص ۵-۱۶.
- ۲- ایزدی، آرزو و ناسخیان، شهریار و محمدی، محمود، (۱۳۹۷)، تبیین چارچوب مفهومی بازآفرینی پایدار بافت‌های تاریخی (بررسی اسناد، بیانیه‌ها و منشورهای بازآفرینی، مطالعات باستان‌شناسی، شماره ۶، سال دوم، صص ۱۶۱-۱۷۷).
- ۳- ایزدی، محمدسعید، (۱۳۸۹)، «بازآفرینی شهری کنش و بینشی جامعه و یکپارچه در ساماندهی محدوده‌های هدف برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری»، فصلنامه هفت شهر، شماره ۳۳-۳۴، صص ۷۳-۸۰.

- ۴- بحرینی، سید حسین و ایزدی، محمد سعید و مفیدی، مهرانوش، (۱۳۹۳)، رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار)، فصلنامه علمی پژوهشی مطالعات شهری، شماره نهم، صص ۳۰-۱۷.
- ۵- براتی، ناصر و سلیمان‌نژاد، محمدعلی، (۱۳۹۰)، ادراک محرک‌ها در محیط کنترل شده و تأثیر جنسیت بر آن (نمونه مورد مطالعه: دانشجویان دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره))، باغ نظر، دوره ۸، شماره ۱۷، صص ۱۹-۳۰.
- ۶- بزرگ، حمیده و پاکزاد، جهان‌شاه، (۱۳۹۴)، الفبای روانشناسی محیط برای طراحان، انتشارات آرمان شهر، چاپ سوم، تهران، ۴۱۸ صفحه.
- ۷- بنتلی، یان، (۱۳۹۸)، محیط‌های پاسخده، ترجمه: مصطفی بهزادفر، تهران، انتشارات دانشگاه علم و صنعت، چاپ چهاردهم، ۴۱۸ صفحه.
- ۸- بهرامی، فریبا و خادم‌الحسینی، احمد و صابری، حمید و مختاری ملک‌آبادی، رضا، (۱۴۰۱)، سنجش تأثیر مؤلفه‌های بازآفرینی فرهنگ مینا بر توسعه پایدار گردشگری در بافت فرسوده تاریخی شهر اصفهان. جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای). ۱۲(۲)، صص ۴۳۳-۴۱۹. <https://doi.org/10.22034/jgeoq.2022.301964.3269>
- ۹- پدram، عبدالرحیم، (۱۳۹۳)، آینده‌پژوهی در یک نگاه، سازمان تحقیقات و مطالعات ناجا- معاونت توسعه مدیریت دانش، چاپ اول، تهران.
- ۱۰- پوراحمد، احمد و حبیبی، کیومرث و کشاورز، مهناز، (۱۳۸۹)، سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت های فرسوده شهری، نشریه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، دوره ۱، شماره ۱، صص ۹۲-۷۳.
- ۱۱- پورجعفر، محمدرضا، (۱۳۸۸)، مبانی بهسازی و نوسازی بافت قدیم شهرها، تهران: انتشارات پیام.
- ۱۲- توپچی ثانی، علی، (۱۳۸۹)، بازآفرینی شهری پایدار رهیافت نوین مداخله در بافت فرسوده شهری، پایان نامه کارشناسی ارشد رشته شهرسازی گرایش برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان.
- ۱۳- توسلی، محمود، (۱۳۷۹)، اصلاح‌شناسی نوسازی و بهسازی شهری، فصلنامه هفت شهر، سال اول، شماره دوم.
- ۱۴- تیشه‌یار، ماندانا، (۱۳۹۱)، آینده‌پژوهی در مطالعات استراتژیک، ناشر پژوهشکده مطالعات راهبردی، چاپ دوم، تهران.
- ۱۵- حاتمی‌نژاد، حسین و پوراحمد، احمد و نصرتی‌هشی، مرتضی، (۱۳۹۸)، آینده‌پژوهی در بافت فرسوده مطالعه موردی: ناحیه یک، منطقه ۹ شهر تهران، فصلنامه علمی-پژوهشی اطلاعات جغرافیایی، دوره ۲۸، شماره ۱۰۹.
- ۱۶- حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه، (۱۳۹۹)، مرمت شهری تعاریف نظریه‌ها تجارب منشورها و قطعنامه های جهانی روش ها و اقدامات شهری، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ دهم، تهران، ۲۲۸ صفحه.
- ۱۷- حسینی، محمدرضا و حسینی زاده آرانی، سید سعید و محمدی، محسن، (۱۳۹۷)، تنهایی در شهر: بررسی تجربه ی زیسته ی احساس تنهایی و ارتباط آن با میزان رضایت از زندگی در میان شهروندان بالغ شهر تهران، مطالعات جامعه شناختی شهری (مطالعات شهری)، دوره ۹، شماره ۲۹، صص ۵۰-۲۵.
- ۱۸- حسینی، محمدرضا و نوابخش، مهرداد و رحیمی، زهرا. (۱۳۹۸)، بررسی جامعه شناختی تأثیر سبک زندگی بر پرخاشگری ووندالیسم شهری نوجوانان و جوانان استان لرستان، جامعه پژوهی فرهنگی، دوره ۱۰، شماره ۲، صص ۲۷-۱.
- ۱۹- حناچی، پیروز و داراب، دیبا و مهدوی نژاد، محمدجواد، (۱۳۸۶)، حفاظت و توسعه در ایران، تجزیه و تحلیل تجارب مرمت در بافت‌های با ارزش شهرهای تاریخی ایران، نشریه هنرهای زیبا دانشگاه تهران، شماره ۳۲، صص ۶۰-۵۱.

- ۲۰- درودی، محمدهادی و خوشاب، علی. (۱۳۹۳)، ارزیابی و تحلیل شاخص‌های تعیین محدوده بافت‌های فرسوده شهری در ایران، ششمین کنفرانس ملی برنامه‌ریزی و مدیریت شهری با تأکید بر مولفه‌های شهر اسلامی، مشهد.
- ۲۱- دهخدا، (۱۳۷۷)، لغت‌نامه دهخدا، انتشارات روزنه، موسسه چاپ و انتشارات دانشگاه، مؤلفان: محمد معین، حسن احمدی‌گیوی، علی‌اکبر دهخدا، سیدجعفر شهیدی، تهران، ۱۱۳۰ صفحه.
- ۲۲- رحیمی، حجت‌الله و کریمخانی، اکرم و حاتمی، انیسه، (۱۳۹۹)، تبیین نقش پیکربندی فضا بر نحوه ادراک امنیت محیطی در بافت تاریخی شهر یزد، نشریه پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری، دوره ۸، شماره ۳، صص ۶۵۰-۶۳۱.
<https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2020.302071.1283>
- ۲۳- رسولی، محمد و احدنژاد، محسن و حیدری، محمدتقی، (۱۴۰۰)، تبیین بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با روش FEMA و SMART PLS (موردشناسی: شهر زنجان)، جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای، ۱۱(۴۰)، صص ۱۳۰-۱۰۹.
<https://doi.org/10.22111/gaij.2021.6512>
- ۲۴- رسولی، محمد و حاجی‌زاده اناری، حسن و سعیدپور، شراره و هوشنگ، محمدمهدی و قبادی، شادی، (۱۴۰۲)، ارائه راهبردهای بازآفرینی رویدادمدار در بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر سنندج). توسعه پایدار شهری، ۱۱(۴)، صص ۷۰-۵۱.
<https://doi.org/10.22034/USD.2023.706525>
- ۲۵- رهنما، محمدرحیم، (۱۳۸۷)، اثرات اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی مرکز شهر مشهد بر محله پایین خیابان، نشریه جغرافیا و توسعه، شماره ۱۱، صص ۱۸۰-۱۵۷.
- ۲۶- زارع، محمد و صابری، حمید و اذانی، مه‌ری و گندم‌کار، امیر، (۱۴۰۱)، تحلیل میزان رویدادمداری شهر شیراز، برنامه‌ریزی منطقه‌ای، ۱۲(۴۵)، صص ۲۴۵-۲۶۰.
<https://doi.org/10.30495/jzpm.2022.28342.3927>
- ۲۷- زیاری، کرامت‌اله و بهزادفر، مصطفی، (۱۴۰۲)، برنامه‌ریزی راهبردی - عملیاتی توسعه شهری (مطالعه موردی: شهر بندرعباس)، دانش شهرسازی، دوره ۷، شماره ۳، صص ۱۲۰-۹۰.
- ۲۸- شاه‌چراغی، آزاده و بندرآباد، علیرضا، (۱۳۹۴)، محاط در محیط: کاربرد روان‌شناسی محیطی در معماری و شهرسازی، تهران، انتشارات سازمان جهاد دانشگاهی تهران، چاپ اول، ۵۷۲ صفحه.
- ۲۹- شفایی، سپیده، (۱۳۸۴)، راهنمای شناسایی و مداخله در بافت فرسوده (مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - خرداد ۱۳۸۴)، تهران، انتشارات ایده پردازان فن و هنر، ۷۰ صفحه.
- ۳۰- صبحی‌زاده، مهشید و ایزدی، محمدسعید، (۱۳۸۳)، «حفاظت و توسعه شهری: دو رویکرد مکمل یا مغایر؟ فصلنامه شهرسازی و معماری آبادی، سال چهاردهم، شماره ۴۵.
- ۳۱- عندلیب، علیرضا، (۱۳۹۲)، اصول نوسازی شهری رویکردی نو به بافت‌های فرسوده، تهران، انتشارات آذرخش، چاپ دوم، ۵۹۵ صفحه.
- ۳۲- عندلیب، علیرضا، (۱۴۰۲)، آسیب شناسی نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در ایران از منظر نظریه نوسازی متوازن، نشریه مکتب احیاء، ۱(۱)، صص ۴۵-۴۰.
- ۳۳- فرح‌زنوری، عباس، (۱۳۸۰)، «ضرورت نوزایی شهری»، فصلنامه هفت شهر، سال دوم، شماره چهارم، صص ۱۶-۵.
- ۳۴- کرکه‌آبادی، زینب و مسلمی، علی، (۱۳۹۹)، بررسی برنامه ریزی راهبردی بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری (نمونه موردی: محله بیدآبادشاهرود)، مجله جغرافیا و روابط انسانی، دوره ۳، شماره ۱، شماره پیاپی ۹، صص ۴۱۵-۳۸۹.
<https://doi.org/10.22034/gahr.2020.217186.1346>

- ۳۵- کلالی، پریسا و مدیری، آتوسا، (۱۳۹۱)، تبیین نقش مؤلفه معنا در فرایند شکل گیری حس مکان، نشریه هنرهای زیبا: معماری و شهرسازی، دوره ۱۷، شماره ۲، شماره پیاپی ۱۳۶۰۱۱۰، صص ۴۳-۵۲. <https://doi.org/10.22059/jfaup.2012.30159>
- ۳۶- محمدحسینی، الینا و طغرای، ابوالفضل و میرغلامی، مرتضی، (۱۳۹۳)، تحلیل گونه شناسانه عوامل مؤثر بر خوانایی نشانه های شهری (مطالعه موردی: خیابان ولیعصر (ع) تهران محدوده ونک تا تجریش)، نشریه هویت شهر، سال دهم، شماره بیست و پنجم، صص ۶۱-۷۴.
- ۳۷- نقی زاده، محمد، (۱۳۹۵)، فضای حیات طویه، شهر آرمانی اسلام، تهران، نشر شهر تهران.
- ۳۸- نوحه سرا، مریم و ذاکریان، ملیحه و المدرسی، سید علی و خبازی، مصطفی و سرایی، محمدحسین، (۱۴۰۱)، ارزیابی میزان آسیب پذیری بافت فرسوده در برابر مخاطره طبیعی زلزله با استفاده از روش ماشین بردار (نمونه موردی: حوزه ۲ شهر کرمان)، جغرافیای اجتماعی شهری، ۹(۱)، صص ۲۹۱-۲۷۱. <https://doi.org/10.22103/JUSG.2022.2071>
- ۳۹- نورائی، همایون و ستاری، نیکو، (۱۳۹۶)، تحلیل میزان رویدادمرداری مناطق ۱۵ گانه کلان شهر اصفهان با تأکید بر زیرساخت های رویداد. هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی، ۲۲(۴)، صص ۴۶-۵۶. <https://doi.org/10.22059/jfaup.2018.246536.671874>

منابع انگلیسی:

- 1- Campbell, C.J., (2018), Space, Place and Scale: Human Geography and Spatial History in Past and Present, Past & Present, Volume 239, Issue 1, p.p. e23-e45, <https://doi.org/10.1093/pastj/gtw006>
- 2- Carmona, M., (2014), Re-theorising contemporary public space: a new narrative and a new normative, *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 8(4), p.p. 373-405. <https://doi.org/10.1080/17549175.2014.909518>
- 3- Chang, S., (2002), The street as catalyst for urban regeneration in Hong Kong. Open Dissertation Press.
- 4- Clotfelter, C.T., Ladd, H.F. & Vigdor, J.L., (2010), Teacher Credentials and Student Achievement in High School: A Cross-Subject Analysis with Student Fixed Effects, *The Journal of Human Resources*, Vol. 45, No. 3, pp. 655-681 (27 pages).
- 5- Colantonio, A. & Dixon, T.J., (2011), Urban Regeneration & Social Sustainability: Best Practice from European Cities.
- 6- Davidson, K., Nguyen, T. M. P., Kadyrova, A., & Farrelly, M. (2025). Assessing directionality and institutional production in SDG localisation: Lessons from Melbourne, Australia. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, 56, 100985. <https://doi.org/10.1016/j.eist.2025.100985>
- 7- Dean, K. & Trillo, C. (2019). Assessing sustainability in housing led urban regeneration: Insights from a housing association in Northern England. *Architecture MPS*. 15(2), 1-18. <https://doi.org/10.14324/111.444.amps.2019v15i2.001>
- 8- Fakhrolddin, H.S., Al-Alwan, H.A.S. & Fadhil, A., (2023), Towards cultural sustainability: The potency of 'The Thousand and One Nights' in reviving the imageability of Baghdad city, *Ain Shams Engineering Journal*, Volume 14, Issue 1, February, 101807, <https://doi.org/10.1016/j.asej.2022.101807>
- 9- Faragallah, R.N., (2018), The impact of productive open spaces on urban sustainability: The case of El Mansheya Square – Alexandria, *Alexandria Engineering Journal*, Volume 57, Issue 4, December, p.p. 3969-3976. <https://doi.org/10.1016/j.aej.2018.02.008>
- 10- Furlan, R. & Faggion, L., (2017), "Urban Regeneration of GCC Cities: Preserving the Urban Fabric's Cultural Heritage and Social Complexity", *Journal of Historical Archaeology & Anthropological Sciences*, Volume 1(1), p.p. 14-18.
- 11- Ghadarjani, R. & Hajian Zeidy, M., (2022), Evaluation of Urban Tourism Infrastructure in the Cities of East Azarbaijan Province, *Journal of Urban Development and Architecture-Environment Identity (JUDA-EI)*, 3(12), [https://doi.org/10.22034/\(jupa-ei\).2024.367495.1117](https://doi.org/10.22034/(jupa-ei).2024.367495.1117) [In Persian]

- https://scholar.google.com/citations?view_op=view_citation&hl=en&user=hvdsrFkAAAAJ&citation_for_view=hvdsrFkAAAAJ:7PzIFSSx8tAC
- 12- Graham, C. C. (2025). From ideologies to practice: A political ecology approach to green transitions–The case of Tanzania's Ujamaa sustainability communities. *World Development Sustainability*, 100217. <https://doi.org/10.1016/j.wds.2025.100217>
 - 13- Gunwoo, K., Galen, N. & Bin, J., (2020), Urban Regeneration: Community Engagement Process for Vacant Land in Declining Cities. *Cities*, 102, 102730.
 - 14- Hajian Zeidy, M., Ghadarjani, R., Zaheri, M., (2021), Sustainable Urban Reconstruction in Historical Texture, *Academic Center for Education, Culture and Research (Jahade Daneshgahi)*, 154 Pages. https://scholar.google.com/citations?view_op=view_citation&hl=en&user=hvdsrFkAAAAJ&citation_for_view=hvdsrFkAAAAJ:UeHWp8X0CEIC
 - 15- Hajian Zeidy, M., Rouhi, M. & Razavi Amrei, S.Gh., (2024), Effect of Passive Solar Cooling Systems Performance on Indoor Air Quality in Buildings, *Development Engineering Conferences Center Articles Database*, Volume 1, Issue 1. <https://pubs.bcnf.ir/index.php/Articles/article/download/45/46>
 - 16- Hajian Zeidy, M., Sufinejad, A., Ghafourian, M., Hemmatian, N., (2022), Analysis of Iranian Houses in First Pahlavi Period with Architectural Aesthetics Role (Case Study: Amir Asefi's House in Sanandaj), *Tobacco Regulatory Science*, 8(1), p.p. 1782-1796. DOI: doi.org/10.18001/TRS.8.1.136 https://scholar.google.com/citations?view_op=view_citation&hl=en&user=hvdsrFkAAAAJ&citation_for_view=hvdsrFkAAAAJ:d1gkVwhDpl0C
 - 17- Hajian Zeidy, Mehrdad & Sufinejad, Abbas., (2023). Sustainable Architecture Indicators in Iranian Buildings, *Academic Center for Education, Culture and Research (Jahade Daneshgahi)*, 167 Pages. https://scholar.google.com/citations?view_op=view_citation&hl=en&user=hvdsrFkAAAAJ&citation_for_view=hvdsrFkAAAAJ:9ZIFYXVOiuMC and https://www.researchgate.net/publication/377557371_Sustainable_Architecture_Indicators_in_Iranian_Buildings
 - 18- Hull city council, (2000), Urban regeneration, to promote urban regeneration and anti-poverty strategies, May.
 - 19- Jahanbakhsh, H., Gholipourdomyeh, T., (2022), Identifying and explaining the components of landscape quality improvement based on sustainable urban design indicators under the clean city approach (Case study: Pardis city), *Urban Design Discourse a Review of Contemporary Litreatures and Theories*, 2(4), p.p. 45-58, Tarbiat Modares University Press.
 - 20- Jahanbakhsh, H., Raeisi Nejad, A.A. & Mirhoseini, S.M., (2021), Study the Relationship between Architecture Structure of Eco_tourist Residence with Tourist Satisfaction (Case Study: Residence of Janat Rudbar Village, Ramsar, Mazandaran ...), *Journal of tourism and development*, 10(1), 81-94.
 - 21- Karimimoshaver, M. & Winkemann, P., (2018), A framework for assessing tall buildings' impact on the city skyline: Aesthetic, visibility, and meaning dimensions, *Environmental Impact Assessment Review*, Volume 73, November, p.p. 164-176. <https://doi.org/10.1016/j.eiar.2018.08.007>
 - 22- Liu, W., & Chen, X. (2025). Evaluating the impact of energy efficiency on green growth in Chinese cities: A spatial Durbin model approach. *Energy*, 322, 135298. <https://doi.org/10.1016/j.energy.2025.135298>
 - 23- Lu, J., Li, L., & Wang, W. (2025). Assessing Accessibility and Environmental Equity in the Context of Sustained Aging: Pathways for Age-Friendly Urban Park Planning. *Urban Forestry & Urban Greening*, 128768. <https://doi.org/10.1016/j.ufug.2025.128768>
 - 24- LUDA, (2003), Appraisal of Urban Rehabilitation Literature and Projects, Including a Glossary of Terms and a Preliminary Set of Indicators Characterising LUDA. Large Scale Urban Distressed Areas (LUDA), Dresden.
 - 25- Lynch, K., (1990), City Design and Appearance, In William Goddman. The Principles and Practices of Urban Planning, New York International City Management Association.
 - 26- Magruk, A. (2011). Innovative classification of technology foresight methods. *Technological and Economic Development of Economy*, (4), 700-715.

- 27- Mehan, A., (2016), Urban Regeneration: A Comprehensive Strategy For Achieving Social Sustainability in Historical Squares, 3rd International Multidisciplinary Scientific Conference on Social Sciences and Arts, SGEM 2016, ANTHROPOLOGY, ARCHAEOLOGY, HISTORY & PHILOSOPHY CONFERENCE PROCEEDINGS. Sofia: STEF92 Technology. pp. 861-868.
- 28- Nasser, N., (2003), "Planning for Urban Heritage Places: Reconciling Conservation Tourism, and Sustainable Development", Journal of Planning Literature, 17(4), p.p. 13-26.
- 29- Roberts, P. & Sykes, H., (2000), Urban Regeneration: Handbook, London. Sage Publications.
- 30- Rondinelli, D.A. & Kasarda, J.D., (1993), Job Creation and Economic Development in Indonesia: The Critical Role of Small Business. Journal of Southeast Asia Business, 9, p.p. 69-85.
- 31- Sadeghe Sabery, M. J., Zahedi Yegane, A., Hajian Zeidy, M., & Ghadarjani, R. (2018). Evaluation of quality of life in the Paradise neighborhood Mehr Housing Case with emphasis on sustainable development in Hamedan. *Journal of Geography and Environmental Studies*, 7(27), 1-24.
https://scholar.google.com/citations?view_op=view_citation&hl=en&user=hvdsrFkAAAAJ&citation_for_view=hvdsrFkAAAAJ:u5HHmVD_uO8C
- 32- Schatzmann, J., Schäfer, R., & Eichelbaum, F. (2013). Foresight 2.0-Deinition, overview & evaluation. *European Journal of Futures Research*, 1(1), 1-15.
- 33- Senkova, S., (2001), Urban regeneration: learning from the British experience / edited by Sasha Tsenkova University of Calgary. September/October.
- 34- Slaughter, R. (2014). Future: All That Matters, Z Sardar. Hodder and Stoughton, London (2013). Futures, 63, pp. 158-159.
- 35- Smith, A., (2016), Events in the city: Using public spaces as event venues. Kidlington oxford: Routledge.
<https://westminsterresearch.westminster.ac.uk/item/9v27z/events-in-the-city-using-public-spaces-as-event-venues>
- 36- Somanath, S., Thuvander, L., Gil, J., & Hollberg, A. (2025). Activity-based simulations for neighbourhood planning towards social-spatial equity. *Computers, Environment and Urban Systems*, 117, 102242.
<https://doi.org/10.1016/j.compenvurbsys.2024.102242>
- 37- Stubbs, M., (2004), "Heritage-sustainability: developing a methodology for the sustainable appraisal of the historic environment", *Planning Practice & Research*, 19(3), p.p. 285-305.
- 38- Sugrue, T.J., (2014), The Origins of the Urban Crisis: Race and Inequality in Postwar Detroit, *Princeton University Press*, 375 Pages, ISBN (Print): 9780691162553.
- 39- Wei, H., Qi, W., Liu, S., Li, Y., & Yin, Y. (2025). Uncovering the edge urban villages using social media big data: A case study in Beijing, China. *Habitat International*, 159, 103357.
<https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2025.103357>
- 40- Yi, X. & Zhai, F., (2022), Events as a means to foster knowledge-driven urban development: Experience from the new district development in Nanjing, *Frontiers of Architectural Research*. 11, p.p. 815-829.
<https://doi.org/10.1016/j.foar.2022.02.004>
- 41- Zaheri, M., Saremi, H.R., Hajian Zeidy, M., (2022), Measuring the Impact of Technology Components on Islamic-Iranian Culture to Build New Sustainable Urban Settlements in Dorud, *Geography (Regional Planning)*, 13(1), P.P. 359-373. [In Persian]
https://scholar.google.com/citations?view_op=view_citation&hl=en&user=hvdsrFkAAAAJ&citation_for_view=hvdsrFkAAAAJ:9yKSN-GCB0IC
- 42- Zarghani, M., Bakhshi, A., Hajian Zeidy, M., Rasouli, S.H., (2022)., Relationship Between Geographical-Environmental Factors and Job Stress of Employees of Large Construction Projects (Case Study: Iranmal Tehran), *Geography (Regional Planning)*, 12(4), P.P. 617-635. [In Persian]
https://scholar.google.com/citations?view_op=view_citation&hl=en&user=hvdsrFkAAAAJ&citation_for_view=hvdsrFkAAAAJ:u-x6o8ySG0sC
- 43- Zhuang, T., Yi, H., Wu, H., Zhang, Y., Fu, X., & Liu, G. (2025). Dissecting transaction costs in neighborhood regeneration decision-making: Case studies in Chongqing, China. *Habitat International*, 160, 103401.
<https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2025.103401>