



Identifying Factors Affecting the Regeneration of Deteriorated Urban Textures in Peri-Urban Spaces: Case Study Varamin City

Mitra Sadat Atri ¹, Ahmad Zanganeh ² and Hamidreza Talkhabi ³

¹.Department of Human Geography, Geographical science faculty, Kharazmi University, Tehran, Iran.

². Department of Human Geography, Geographical science faculty, Kharazmi University, Tehran, Iran.

³. Department of Human Geography, Geographical science faculty, Kharazmi University, Tehran, Iran.

ARTICLE INFO

Article type:

Articles extracted from Thesis

Received:

19 November 2024

Received in revised form:

13 December 2024

Accepted:

13 January 2025

Published Date:

31 December 2025

pp.137-164

Keywords:

Urban Regeneration,
Deteriorated Urban Fabric,
New Urbanism, Peri-urban,
city of Varamin.

ABSTRACT

Decaying urban areas in the suburbs of major cities represent a significant challenge in Iran, often becoming unsafe and unlivable due to failing infrastructure and socio-economic decline. The city of Varamin, a historically significant satellite of Tehran, exemplifies this issue, making its urban renewal a clear priority for improving residents' quality of life. This paper aims to identify the key factors for regenerating Varamin's old urban fabric through the lens of New Urbanism theory. Employing a descriptive-analytical approach, this applied research gathered data from literature reviews and surveys of local inhabitants. Factor analysis in SPSS was used to pinpoint the main drivers, which were then visualized and analyzed using GIS mapping. The study identified 13 key factors that explain 83% of the total variance. In order of significance, these are: Urban Infrastructure, Social Infrastructure, Traditionalism, Housing Diversity, Conflicts, Safety, Economic Organization, Cultural Enhancement, Social Welfare, Vitality, Accessibility, Placemaking, Neighborhood-centricity, and Affordable Housing. The first six factors were found to be the most critical, accounting for over half (52%) of the total impact on successful regeneration.

Corresponding author (Email: Zanganeh@khu.ac.ir)

Cite this article:

Atri, M., Zanganeh, A., & Talkhabi, H. (2025). Identifying Factors Affecting the Regeneration of Deteriorated Urban Textures in Peri-Urban Spaces: Case Study Varamin City. *Journal of Urban Peripheral Development*, 7(4), 137-164.

<https://doi.org/10.22034/jpusd.2025.492336.1326>



2676-4172 © Iranian Association of Geography and Rural Planning.

This is an open access article under the CC BY-NC/4.0/License (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>).

Extended Abstract

Introduction

The deteriorated urban textures in peri-metropolitan areas have become unsafe and uninhabitable due to the decline of infrastructure and various social and economic challenges. In Varamin, a city with a rich cultural history surrounding Tehran, the necessity of revitalizing these areas to improve the quality of life and enhance the environmental and social conditions for residents is evident. These areas are often referred to as historical and cultural mosaics, and their revitalization can help preserve local identity while creating dynamic public spaces. The aim of this article is to identify the factors affecting the regeneration of these urban textures based on the principles of New Urbanism and to propose solutions such as upgrading urban infrastructure, increasing social interactions, and improving the quality of public spaces. The active participation of residents in the planning and implementation processes of projects is crucial; it can help identify genuine needs and foster a sense of belonging among community members.

Creating suitable public spaces for cultural, social, and recreational activities can significantly enhance residents' quality of life. Additionally, designing green spaces, parks, and walking paths contributes to the physical and mental well-being of the community. The integration of modern technologies and smart urban management practices can further improve the efficiency of the regeneration process. Establishing effective public transportation networks will facilitate residents' access to urban services and help reduce traffic congestion and air pollution. With this comprehensive approach, we can aspire to the sustainable reconstruction of Varamin's deteriorated urban textures, ultimately improving the quality of life for its residents. These measures can strengthen local identity, foster a dynamic and participatory community, and serve as a successful model for other similar areas across the country.

Methodology

The present study was conducted in a descriptive-analytical manner and falls

within the applied research category in terms of purpose. The collection of research resources and data was carried out through two methods: library research and field surveys (using questionnaires distributed to local residents). By employing factor analysis within the SPSS software environment, the main factors were identified, plotted, and analyzed on relevant maps using GIS software. The study area for this research encompasses the approved dilapidated urban areas of Varamin city, which is located 35 kilometers southeast of Tehran. Varamin covers an area of 2,635 hectares and has a population of 225,628 people. The dilapidated urban areas of Varamin are divided into three distinct sections, covering a total of 417.82 hectares, which constitutes 16 percent of the city's total area. Approximately 32.1% of the population and 30.4% of households reside in this area. The dilapidated region, measuring 354.84 hectares, accounts for 13.47 percent of the entire city, with the highest percentage associated with the oil extraction area in the central part.

Results and discussion

The results of the study indicate that out of all the measured indicators, 13 factors were identified, accounting for a total of 83 percent of the cumulative variance. These factors, listed in order of importance, include: "urban infrastructure," "social infrastructure," "traditionalism," "housing diversity," "conflicts," "safety," "economic organization," "cultural promotion," "social welfare," "vitality," "accessibility," "space-building," "central neighborhood," and "affordable housing." Notably, the first six factors account for 52 percent of the cumulative variance and are deemed the most significant for regeneration efforts. The findings reveal that certain criteria, such as the development of walking spaces, sports activities, and increased residential density, received high scores, indicating success in creating appropriate infrastructure and efficient public spaces. These improvements can enhance the quality of life for residents and foster social interactions. Additionally, well-designed pedestrian spaces encourage the use of non-motorized transportation and promote physical activity.

Conclusion

The results of this study indicate that the dilapidated urban fabric of Varamin, a significant peri-metropolitan area with historical and political importance, is generally poorly aligned with the principles of New Urbanism. This low compatibility is attributed to several factors, including a lack of diversity in land use, insufficient public spaces, issues within transportation networks, unsustainable urban design, and weaknesses in public transportation infrastructure. The presence of dilapidated and inefficient structures, particularly in historical and older areas, poses significant obstacles to implementing these principles. In comparison to findings from other studies, such as the work of Kalantari et al. (2022), which demonstrates that New Urbanism can enhance the sense of place and quality of life, the results of the present study similarly highlight that the lack of public spaces and diversity in land use in Varamin hampers the improvement of residents' quality of life. Additionally, international studies, such as the research conducted by Irvan and Ravu (2019), emphasize the importance of reducing car dependency and increasing public transportation usage, which aligns with the findings of this study. The weak public transportation infrastructure in Varamin has led to a greater reliance on private vehicles, contributing to traffic congestion and pollution, which contradicts Jay Lan's

(2017) findings regarding the positive impact of new suburban development on increasing access to transportation stations. Overall, the results of this study are consistent with those of other research and indicate that to improve the situation in Varamin and align with the principles of New Urbanism, it is essential to address community needs and enhance infrastructure. These measures can significantly improve the quality of life for residents and transform Varamin into a sustainable and attractive city.

Funding

According to the responsible author, this article has no financial support

Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.

شناسایی عوامل مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده در فضاهای پیرا کلان‌شهری (مورد مطالعه: شهر ورامین)

میترا سادات عطری^۱، احمد زنگانه^۲ ✉ و حمیدرضا تلخابی^۳

۱. گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

۲. گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

۳. گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.

چکیده

بافت‌های فرسوده شهری در فضاهای پیرا کلان‌شهری سهم قابل توجهی از پهنه‌های کشور را به خود اختصاص داده‌اند و به دلیل فرسودگی زیرساخت‌ها و مشکلات اجتماعی و اقتصادی، به مکان‌هایی ناامن و غیرقابل سکونت تبدیل شده‌اند. با توجه تاریخچه فرهنگی طولانی شهر ورامین به عنوان یکی از شهرهای پیرامون کلان‌شهر تهران، ضرورت بازآفرینی این بافت‌ها برای بهبود کیفیت زندگی ساکنان و ارتقاء شرایط زیست‌محیطی و اجتماعی این مناطق به وضوح نمایان است. هدف این مقاله شناسایی عوامل مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری شهر ورامین به عنوان فضای پیرا کلان‌شهری بر مبنای نظریه نوشهرگرایی است. پژوهش حاضر به شیوه توصیفی-تحلیلی انجام شده و به لحاظ هدف در گروه پژوهش‌های کاربردی قرار دارد. جمع‌آوری منابع و داده‌های پژوهش به دو شیوه کتابخانه‌ای و میدانی در قالب نظرسنجی (پرسشنامه از ساکنان محلی) انجام شده است و با بهره‌گیری از روش تحلیل عاملی در محیط نرم‌افزار SPSS عوامل اصلی شناسایی شده و در نقشه‌های مربوطه با استفاده از نرم‌افزار GIS ترسیم و تحلیل شده‌اند. نتایج تحقیق حاکی از آن است که از کل شاخص‌های موردسنجش در این پژوهش، تعداد ۱۳ عامل شناسایی گردید که در مجموع ۸۳ درصد از کل واریانس تجمعی را به خود اختصاص داده‌اند. این عامل‌ها به ترتیب اهمیت عبارت‌اند از: "زیرساخت‌های شهری"، "زیرساخت‌های اجتماعی"، "سنت‌گرایی"، "تنوع مسکن"، "تعارض‌ها"، "ایمنی"، "ساماندهی اقتصادی"، "ارتقای فرهنگ"، "رفاه اجتماعی"، "سرزندگی"، "دسترسی"، "فضاسازی" و "محله محوری" و "مسکن قابل استطاعت". همچنین ۶ عامل اول ۵۲ درصد از واریانس تجمعی را شامل می‌شوند و بیشترین اهمیت را در بازآفرینی دارند.

اطلاعات مقاله

نوع مقاله:

مقاله برگرفته از پایان‌نامه

تاریخ دریافت:

۱۴۰۳/۰۸/۲۹

تاریخ بازنگری:

۱۴۰۳/۰۹/۲۳

تاریخ پذیرش:

۱۴۰۳/۱۰/۲۴

تاریخ انتشار:

۱۴۰۴/۱۰/۱۰

صص. ۱۶۴-۱۳۷

واژگان کلیدی:

بازآفرینی، بافت فرسوده، نوشهرگرایی، پیرا کلان‌شهری، شهر ورامین.

نویسنده مسئول (رایانامه: Zanganeh@khu.ac.ir)

ارجاع به مقاله: عطری، میترا سادات؛ زنگانه، احمد و تلخابی، حمیدرضا. (۱۴۰۴). شناسایی عوامل مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده در فضاهای پیرا کلان‌شهری (مورد مطالعه: شهر ورامین). *مجله توسعه فضاهای پیراشهری*، ۷(۴)، ۱۶۴-۱۳۷.

doi: <http://doi.org/10.22034/jpusd.2025.492336.1326>

مقدمه

بنیان، تکوین و فرسودگی شهری، فرایندی اجتناب‌ناپذیر در سیر رشد تاریخی هر شهر است، لیکن طی یک سده اخیر، رشد بی‌رویه شهرنشینی به‌طور قابل توجهی با تحولات عظیم اقتصادی، سیاسی و اجتماعی بر روی جوامع و فضاهای آن همراه بوده و دگرگونی‌های اساسی در حیات شهرها به وجود آورده است. طبق پیش‌بینی‌ها تا سال ۲۰۵۰ حدود ۷۰ درصد جمعیت جهان در شهرها زندگی خواهند کرد. چنین رشد سریعی مشکلات و نارسایی‌های متعددی را به همراه داشته که تمامی جنبه‌های شهرنشینی را تحت تأثیر و مختل نموده است (Aschaure, 1989: 18؛ سرور و همکاران، ۱۳۹۸: ۲). بافت‌های قدیمی و ناکارآمد شهری یکی از مهم‌ترین این مسائل است، چنانکه در کنار عدم تأمین زیرساخت‌های مناسب برای ساکنان و مهاجران، به شکل‌گیری بافت‌های فاقد کیفیت در مناطق پیرامونی و درون‌شهری منجر شده‌اند. این معضلات اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی به‌ویژه با تبدیل زمین به یک منبع کمیاب اجتماعی، ضرورت استفاده بهینه از بافت‌های فرسوده را به‌شدت افزایش داده است (احمدی، ۱۳۹۱: ۱۶). برخی از مسائل و محدودیت‌های موجود در این بافت‌ها شامل ناهمخوانی کالبد و فعالیت، کمبود سرانه برخی کاربری‌ها، فقدان سلسله‌مراتب مناسب در شبکه ارتباطی و وجود فضاهای بی‌دفاع و رهاشده است. زندگی در چنین مکان‌هایی با افسردگی، اغتشاش، هرج و مرج و مشارکت اجتماعی ضعیف، کاهش انگیزه‌های اجتماعی همراه بوده و زیست شهری سالم در آن جریان ندارد (حسینی و همکاران، ۱۴۰۰: ۹۵۸).

با توجه مسائل مطرح‌شده، ناگزیر باید با نگاهی آینده‌نگر به بازآفرینی این بافت‌ها، اهمیت عملکرد سیاست‌های بازآفرینی موردبررسی قرار گیرد. پرداختن به چالش‌های ناشی از بافت‌های فرسوده در شهرهای قدیمی‌تر، نیازمند رویکردهای جامع و پایدار در برنامه‌ریزی و توسعه شهری است. در این راستا، ضروری است که برنامه‌ریزی شهری بر تخصیص عادلانه منابع، حفاظت از محیط‌زیست و شمول اجتماعی تأکید نماید. یافتن راه‌حل‌های نو برای تقویت رشد متوازن شهری، افزایش انعطاف‌پذیری زیرساخت‌ها و ارتقاء انسجام اجتماعی، به‌منظور تضمین رفاه و کیفیت زندگی برای تمامی ساکنان شهری، از اهمیت بالایی برخوردار است (سرور و همکاران، ۱۳۹۸: ۲؛ زنگانه و همکاران، ۱۴۰۱: ۵). توسعه مدل‌های استراتژیک بازآفرینی هسته‌های تاریخی شهرها، باهدف دستیابی به حکمرانی شهری مطلوب و مشارکت جامعه، از موضوعات بسیار مهم در این زمینه است (Sajadzadeh and Chahardowli, 2022: 1). همچنین، ساماندهی بافت‌های فرسوده به‌عنوان یکی از ضرورت‌های مهم شهرنشینی در عصر حاضر مطرح می‌شود (Hui Man Chi et al. 2021). بافت‌های شهری به‌ویژه در زمینه‌های اجتماعی و خدماتی با کمبودهایی مواجه‌اند و رویکردهای مداخله‌گرایانه‌ای همچون بازآفرینی، به‌عنوان یک رویکرد نوین برای تولید سازمان فضایی متناسب با شرایط جدید، باید موردبررسی قرار گیرد (Lak & Hakimian: 2019).

اصول نوشهرگرایی به‌عنوان رویکردی نوین در برنامه‌ریزی شهری، می‌تواند راهکارهای مؤثری برای بازآفرینی بافت‌های فرسوده ارائه دهد. این اصول بر طراحی متراکم، دسترسی آسان به خدمات عمومی و ارتقاء فضاهای اجتماعی تأکید دارند و هدف آن‌ها ایجاد محیط‌های شهری پایدار و انسانی است. نوشهرگرایی به دنبال احیای محله‌های شهری با استفاده از ویژگی‌های تاریخی و بومی آن‌ها است و مشتمل بر طرح‌های سنتی که با حساسیت‌های

دوران مدرن ترکیب می‌شود. هدف نوشهرگرایی، تلفیق هماهنگ است که نه تنها بافت شهری را بازسازی کند، بلکه میراث منحصر به فرد آن را نیز حفظ کرده و به نیازها و آرزوهای جامعه معاصر پاسخ دهد (اصلائی، ۱۴۰۰: ۱۶). نوشهرگرایی بر بهره‌برداری بهینه از منابع، ارتقای کیفیت زندگی شهروندان و ایجاد ارتباطات اجتماعی تأکید دارند و شامل استفاده بهینه از فضا، کاهش وابستگی به وسیله نقلیه شخصی، ارتقای ایمنی و امنیت عمومی، و حفاظت از محیط‌زیست و ارزش‌های فرهنگی و تاریخی شهر می‌باشد (Levin, 2018: 55).

سرعت شتابان تغییرات، به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه، به بازتعریف ویژگی‌های فضاهای پیرامونی و شهری منجر شده است. چگونگی مدیریت پیراشهرنشینی به عنوان یکی از موضوعات کلیدی در برنامه‌ریزی فضایی و توسعه پایدار شهری در قرن ۲۱ مطرح شده است (نصیری‌هنده‌خاله و همکاران، ۱۴۰۱: ۸۴). در این راستا، فضاهای پیراکلان شهری به عنوان نواحی انتقالی بین شهر و حومه، نقش حیاتی در مدیریت جمعیت و منابع شهری ایفا می‌کنند (Gottero et al. 2023). سکونتگاه‌های پیراشهری در نظام سکونتگاهی ایران از دهه ۵۰ شمسی به پدیده مهمی تبدیل شده‌اند و با توجه اینکه بخش زیادی از کانون‌های جمعیتی بزرگ و کوچک را در خود جای داده‌اند، با مسائل مختلفی نظیر شکل‌گیری بافت‌های فرسوده و ناکارآمد مواجه هستند. در این میان رشد شهرهای متوسط در اطراف کلان‌شهر تهران را می‌توان به عنوان جلوه‌ی فیزیکی این فرآیند در نظر گرفت.

منطقه کلان‌شهری تهران با توجه به آمار جمعیت و روند توسعه سکونتگاه‌های شهری و روستایی بیش از ۱۵/۹۸ میلیون نفر را در خود جای داده است و تعداد شهرهای تهران از چهار شهر در سال ۱۳۵۵ به ۵۹ شهر در سال ۱۳۹۵ افزایش یافته است. با توجه به نرخ آشکار مهاجرت در سه دهه گذشته، این ارقام نشان‌دهنده درجه بالایی از پراکندگی از مرکز به حاشیه و همچنین فراوانی جابجایی‌های جمعیتی به‌ویژه در شهرهای کوچک و روستاها است (Talkhabi et al. 2022: 2). در این میان، شهر ورامین دارای مساحتی معادل ۲۶۳۵ هکتار و جمعیتی معادل ۲۲۵۶۲۸ نفر است و جمعیت شهری طی سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۹۵ ه.ش بیش از ۴۰ برابر شده است. با توجه به قدمت و سابقه تاریخی آن، گونه‌های متنوعی از محله‌های شهری را در خود جای داده است (زنگانه و همکاران، ۱۴۰۲: ۱۶۱). بافت فرسوده مصوب طرح جامع شهر ورامین به صورت سه حوزه منفک از هم به مساحت ۴۱۷٫۸۲ هکتار (معادل ۱۶ درصد از مساحت شهر) می‌باشد که در کل گستره شهر پراکنده هستند. از این رو هدف پژوهش حاضر شناسایی و تحلیل عوامل مؤثر بر بازآفرینی این بافت‌ها است که نقش اساسی در رفع مشکلات شهر در همه ابعاد کالبدی، زیست‌محیطی، اجتماعی و اقتصادی دارند.

مبانی نظری

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران فرسودگی را به عنوان ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به میانگین بافت‌های شهری تعریف می‌کند. فرسودگی ممکن است به دلیل قدمت بافت یا فقدان برنامه توسعه و عدم نظارت کافی بر شکل‌گیری آن به وجود آید. پیامدهای فرسودگی بافت شامل کاهش یا فقدان شرایط زیست‌پذیری و ایمنی، نابسامانی کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیساتی است که در نهایت منجر به از بین رفتن منزلت آن در

¹Deterioration

میان شهروندان می‌شود (زنگانه و همکاران، ۱۴۰۰: ۳ و Sarvari et al, 2021: 4). در چارچوب نظریه نوسازی، فرسودگی به مفهوم جاماندگی زمانی، مکانی و فضایی بافت‌ها، پیوندها و جریان‌های شهری تعریف می‌شود (عندلیب، ۱۳۹۸: ۱۴). تنزل شاخص‌های کیفی در فضاها و بافت‌های شهری فرسوده، یکی از انبوه معضلاتی است که این پهنه‌های شهری با آن دست‌به‌گریبان هستند و از آنجا که فضاها و بافت‌های شهری، اوج تجلی مکانی حیات شهری و حضور شهروندان را به نمایش می‌گذارند، اثر متقابل تنزل کیفیت فضاها و بافت‌های شهری بر تنزل کیفیت زندگی شهری، عمق و ابعاد این معضل در بافت‌های فرسوده را روشن‌تر می‌سازد. (Amanpour et al, 2024: 6).

براساس معیارهای شورای عالی، بافت‌های فرسوده شهری در همه انواع خود شامل مناطق روستایی اطراف شهرها و سکونتگاه‌های غیررسمی واقع در مناطق شهری، می‌تواند براساس سه عامل تعیین شود. این عوامل شامل عوامل فیزیکی مانند ریزدانه‌گری، نفوذناپذیری و ناپایداری هستند که بین یک‌پنجم تا یک‌چهارم کل مساحت شهرها را تشکیل می‌دهند (Hoursan, 2024: 2). از ویژگی‌های بارز فرسودگی، افت کیفیت فیزیکی ساختمان‌ها و زیرساخت‌ها از جمله سیستم‌های آب و فاضلاب، برق و حمل‌ونقل عمومی است (Levin, 2018: 55). در این بافت‌ها ساختمان‌ها معمولاً از نظر ساختاری در وضعیت نامناسبی قرار دارند و نیاز به تعمیر و نگهداری اساسی دارند. این وضعیت می‌تواند به بروز خطراتی نظیر فرو ریختن ساختمان‌ها و حوادث ناگوار دیگر منجر شود (Sim, 1996: 79 و Johnson et al, 2020: 215). چالش‌های اجتماعی نظیر فقر، بیکاری و نابرابری اجتماعی نیز با فرسودگی بافت‌های شهری در ورامین همراه است. این عوامل می‌توانند به افت کیفیت زندگی و افزایش نارضایتی اجتماعی منجر شوند (Smith, 2018: 548). اثرات زیست‌محیطی ناشی از فرسودگی می‌تواند به آلودگی‌های زیست‌محیطی و تخریب منابع طبیعی منجر شود. این وضعیت نه تنها بر سلامت ساکنان تأثیر منفی می‌گذارد، بلکه کیفیت کلی محیط‌زیست را نیز تحت تأثیر قرار می‌دهد (Aschaure, 1989: 18).

جنبش نوشهرگرایی در اوایل دهه ۱۹۸۰ در پاسخ به نارضایتی از فرسودگی و زوال مراکز شهری و افزایش جوامع محلی پراکنده و وابسته به اتومبیل به‌طور فزاینده‌ای مشهود بود، شکل گرفت و به تدریج در اواسط دهه ۱۹۹۰ به یک چارچوب جامع و مفصل در طراحی و برنامه‌ریزی شهری تبدیل شد که باهدف احیای بافت‌های تاریخی و بومی، در تلاش است تا به نیازهای ساکنان پاسخگو باشد (زیاری و همکاران، ۱۳۹۷: ۳۵). در سومین کنگره نوشهرگرایی در سال ۱۹۹۶، منشوری منتشر شد که در آن اهداف و ارزش‌های اساسی این جنبش به‌وضوح بیان گردید (الیوت، ۱۳۹۶: ۱۶۷). این جنبش از ایده‌های جین جیکوبز در مورد تنوع ناشی از فشردگی و هم‌پیوندی الهام گرفته است. براساس این رویکرد، تراکم پویا در یک فضای شهری می‌تواند به گردهمایی گسترده‌ای از افراد و عملکردها منجر شود و به خلق محیطی زنده و پویا کمک کند. با توجه به رشد فزاینده جمعیت شهرنشین، این موضوع تأثیر عمیقی بر سیاست‌های شهری و همچنین بر مسائل اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی مناطق شهری داشته است (Jinliao He, 2021: 3 و Anastasiadou and Vougiar, 2019: 182).

¹ New Urbanism

یکی از دلایل اصلی تأکید بر اصول نوشهرگرایی در برنامه‌ریزی هسته‌های مرکزی محلات، فرسودگی این محلات و کمبود راهکارهای مؤثر برای ساماندهی آن‌ها و بهبود کیفیت زندگی در این مناطق است (Jinliao, 2021:3). تحقیقات نشان می‌دهد که توسعه خودرو محور تأثیر منفی بر کیفیت هوا و آب و همچنین بهداشت عمومی دارد. علاوه بر این، افزایش زمان رفت و آمد و ساختارهای مالیاتی ناپایدار، بسیاری از حومه‌ها را در دهه‌های آینده به ورشکستگی خواهد کشاند. در پاسخ به این نگرانی‌ها، جنبش‌های شهری برای رسیدگی به علل اصلی این الگوهای توسعه شکل گرفته است.

کنگره نوشهرگرایی (CNU) در منشور خود، حمایت از این جنبش را به عنوان تلاشی برای ایجاد «بلوک‌ها و خیابان‌های قابل پیاده‌روی، مسکن و خرید در نزدیکی یکدیگر و فضاهای عمومی قابل دسترس» تعریف می‌کند (Borgeson, 2024:11). این منشور به نوعی بیانیه‌ای در مقابل منشور آتن است که دیدگاه مدرنیستی به شهرسازی و معماری را به چالش می‌کشد. نوشهرگرایی به عنوان ابزاری مؤثر برای ایجاد ساختار اجتماعی موفق و پیاده‌مدار، به ترویج اجتماع‌سازی از طریق الگوهای شهری می‌پردازد و به گونه‌ای طراحی شده است که آشنایی، شناخت و فعالیت‌های اجتماعی را تسهیل کرده و احساس تعلق بلندمدت به مکان را در میان ساکنان محله تقویت کند.

در سال ۲۰۱۸، کنگره نوشهرگرایی این مفهوم را به عنوان یک رویکرد برنامه‌ریزی و توسعه معرفی کرد که براساس اصول ساخت شهرها و شهرک‌ها شکل می‌گیرد و تأکید دارد که طراحی شهری باید در مقیاس انسانی انجام شود (Venkat Rao, 2020:219). کنگره نوشهرگرایی چهار اصل اساسی برای محلات تدوین کرده است که عبارت‌اند از: (۱) تنوع کاربری و جمعیت که در آن محلات باید از نظر کاربری و جمعیت، متنوع و مختلط باشند. (۲) طراحی مناسب که در آن طراحی محلات باید به گونه‌ای باشد که هم برای عابران پیاده و هم برای وسایل نقلیه مناسب باشد. (۳) مرزهای فیزیکی مشخص که محلات باید دارای مرزهای فیزیکی مشخص و قابل قبول بوده و شامل فضاهای عمومی و نهادهای اجتماعی باشند. (۴) کیفیت فضایی که فضاهای شهری باید براساس طراحی معماری و منظر، با توجه به تاریخ محلی، بافت، اقلیم و اکولوژی، به گونه‌ای با کیفیت و ارزشمند شکل بگیرند. از افراد کلیدی در جنبش نوشهرگرایی می‌توان به استفان پولیزیدیس^۱، دانیل سلمون^۲، پتیر کالتروپ، الیزابت پلاترزیبرگ و الیزابت مول اشاره کرد.

اصول نوشهرگرایی در تمامی سطوح و مقیاس‌ها، از ساختمان‌های منفرد تا کل جوامع، کاربرد دارند و شامل ده اصل زیر هستند:

۱. **قابلیت پیاده‌مداری:** تأکید بر طراحی معابر برای عابران پیاده و قرار دادن خدمات روزانه در فاصله پیاده‌روی ۱۰ دقیقه‌ای از ساکنان.
۲. **ارتباط‌پذیری و پیوستگی:** ایجاد شبکه‌ای از معابر پیوسته و سلسله‌مراتب خیابان‌ها و کوچه‌ها که به کاهش ترافیک و تسهیل پیاده‌روی کمک می‌کند.

¹ Stephen Polizidis

² Daniel Salmon

³ Elizabet Mol

۳. **کاربری‌های مختلط:** اشاره به تنوع ساکنان از نظر سن، طبقه اجتماعی، فرهنگ و کاربری‌ها که می‌تواند به افزایش امنیت، تعاملات اجتماعی و کاهش سفرهای روزانه منجر شود.
 ۴. **افزایش فشردگی در بافت:** حداکثر استفاده از زمین‌های موجود در بافت‌های شهری، منجر به ایجاد اجتماعات فشرده‌تر و تسهیل پیاده‌روی می‌شود.
 ۵. **ایجاد مسکن ترکیبی:** تنوع در نوع و قیمت مسکن که به سرزندگی و شادابی جوامع محلی کمک می‌کند.
 ۶. **تقویت حمل‌ونقل هوشمند:** تأکید بر ایجاد شبکه‌های حمل‌ونقل عمومی باکیفیت بالا که شهرها و محله‌ها را به هم متصل می‌کند.
 ۷. **مدیریت توقفگاه‌ها:** طراحی توقفگاه‌ها به گونه‌ای که ساکنان را به پیاده‌روی تشویق کنند و از رانندگی بی‌مورد جلوگیری کنند.
 ۸. **ارتقای کیفیت زندگی:** با کاهش کاربری‌های تک‌منظوره و ایجاد فضاهای قابل پیاده‌روی، کیفیت زندگی ساکنان ارتقا می‌یابد.
 ۹. **افزایش تراکم ساختمانی:** اصول نوشهرگرایی می‌توانند در انواع تراکم‌ها از شهرک‌های کوچک تا شهرهای بزرگ به کار گرفته شوند.
 ۱۰. **ساختار سنتی محله‌ها:** ایجاد تنوع کاربری‌ها و تراکم‌ها در فاصله پیاده‌روی که به تقویت هویت محله‌ها و ارتقای کیفیت زندگی ساکنان کمک می‌کند.
- به عقیده نوشهرگرایان، شهرها به طرز باورنکردنی پیچیده هستند و جداسازی تأثیر متغیرهای خاص در این پیچیدگی امکان‌پذیر نیست. بیشتر عوامل مرتبط با نوشهرگرایی نمی‌توانند بدون وجود سایر عوامل وجود داشته باشند. به‌عنوان مثال، پیاده‌روی بدون آستانه معینی از تراکم و وجود بلوک‌های کوچک‌تر و توسعه‌های با کاربری مختلط امکان‌پذیر نیست. بنابراین، مطالعه فقط یک ویژگی به تنهایی دشوار است و نمی‌توان آن را به‌طور جداگانه از دیگر ویژگی‌ها بررسی کرد. (Howell & Booth, 2022:6). به‌طور کلی این اصول به ایجاد جوامع پایدار، متنوع و قابل پیاده‌روی کمک می‌کنند و بهبود کیفیت زندگی ساکنان را هدف قرار می‌دهند. با پیاده‌سازی این اصول، می‌توان به توسعه شهری هوشمند و انسانی دست‌یافت که در آن نیازهای اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی به‌خوبی در نظر گرفته شده است.

جدول ۱. اصول نوشهرگرایی و تعریف

اصول	تعریف
قابلیت پیاده‌مداری	طراحی معابر به گونه‌ای که عابران پیاده بتوانند به راحتی حرکت کنند و خدمات روزانه در فاصله پیاده‌روی ۱۰ دقیقه‌ای
ارتباط‌پذیری و پیوستگی	ایجاد شبکه‌ای از معابر پیوسته و سلسله‌مراتب خیابان‌ها و کوچه‌ها که به کاهش ترافیک و تسهیل پیاده‌روی کمک کند.
کاربری‌های مختلط	تنوع ساکنان از نظر سن، طبقه اجتماعی، فرهنگ و کاربری‌ها جهت افزایش امنیت، تعاملات اجتماعی و کاهش سفرها

اصول	تعریف
افزایش دسترسی	حداکثر استفاده از زمین‌های موجود در بافت، ایجاد اجتماعات فشرده‌تر و تسهیل پیاده‌روی و استفاده مؤثر از منابع.
مسکن ترکیبی	تنوع در نوع و قیمت مسکن که به سرزندگی و شادابی جوامع محلی کمک کرده و از یکنواختی جلوگیری می‌کند.
حمل و نقل هوشمند	تأکید بر ایجاد شبکه‌های حمل و نقل عمومی با کیفیت بالا که شهرها و محله‌ها را به هم متصل کند.
مدیریت توقفگاه‌ها	طراحی توقفگاه‌ها به گونه‌ای که ساکنان را به پیاده‌روی تشویق کرده و از رانندگی بی‌مورد جلوگیری کند.
کیفیت زندگی	ارتقای کیفیت زندگی از طریق کاهش کاربری‌های تک‌منظوره و ایجاد فضاهای قابل پیاده‌روی
افزایش تراکم ساختمانی	کاربرد اصول نوشهرگرایی در انواع تراکم‌ها از شهرک‌های کوچک تا شهرهای بزرگ.
ساختار سنتی محله‌ها	تنوع کاربری‌ها و تراکم‌ها در فاصله پیاده‌روی که به تقویت هویت محله‌ها و ارتقای کیفیت زندگی ساکنان

مأخذ: (معصومی، ۱۴۰۱: ۳)

فضاهای پیراشهری و پیراکلان‌شهری که در این پژوهش مطرح شده است، به نواحی حاشیه‌ای اطلاق می‌شود که در آن‌ها تعاملات پیچیده‌ای میان مناطق شهری و روستایی شکل می‌گیرد و شامل ترکیبی از کاربری‌های مسکونی، تجاری و کشاورزی هستند و به همین دلیل قابلیت عملکرد چندمنظوره را دارند این فضاها به‌عنوان پیامدهای رشد شهرنشینی و ویژگی‌های بارز نظام سازمان‌یابی فضایی در کشورهای در حال توسعه شناخته می‌شوند. این نواحی با افزایش جمعیت و رشد شتابان، به‌عنوان نواحی انتقالی بین شهرهای مرکزی و پسرکرانه‌ها عمل می‌کنند. محیط‌های پیراشهری به‌عنوان موزاییکی از اکوسیستم‌های زیست‌محیطی و ویژگی‌های اقتصادی و اجتماعی، تحت تأثیر هم‌نشینی با شهرها قرار دارند. ویژگی‌های خاص این فضاها، همراه با چالش‌های زیست‌محیطی و اجتماعی، ضرورت برنامه‌ریزی و مدیریت دقیق را در این نواحی دوچندان می‌کند. شهرنشینی پیراشهری، به‌عنوان یک پدیده جهانی، ارتباط تنگاتنگی با پویایی‌های جمعیتی، اجتماعی و سکونتگاهی دارد و به درک بهتر از فرآیندهای توسعه شهری و روستایی کمک می‌کند (مهدنژاد، ۱۴۰۲: ۲؛ Gottero et al. 2023).

در کشورهای در حال توسعه نظیر ایران، نواحی پیراشهری بیشتر به شکل شهرنشینی آشفته و پراکنده ظهور می‌کنند. به عبارت دیگر، ناحیه پیراشهری از لبه شهر اصلی به سمت پسرکرانه‌های شهری یا روستایی گسترش می‌یابد. این نواحی الگوی سکونتگاهی خاصی دارند که نه به‌طور کامل شهری و نه به‌طور کامل روستایی است و می‌توان آن‌ها را به‌عنوان پهنه‌های در حال گذار توصیف کرد. به همین دلیل، ویژگی‌های جدیدی از قلمرو چند عملکردی در این نواحی مشاهده می‌شود که شامل اجتماعات پراکنده و کمبود حکمرانی فضایی مناسب است. (Ravetz et al., 2016: 2-4; Buxton et al., 2013: 13) از جمله ویژگی‌های فضاهای پیراکلان‌شهری می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

۱. **تنوع کاربری:** این نواحی معمولاً شامل ترکیبی از کاربری‌های مسکونی، تجاری و کشاورزی هستند و به همین دلیل می‌توانند به‌عنوان مناطق چندمنظوره عمل کنند.
 ۲. **چالش‌های زیست‌محیطی:** توسعه در این فضاها ممکن است به مشکلات زیست‌محیطی مانند آلودگی، تخریب زیستگاه‌ها و کاهش زمین‌های کشاورزی منجر شود.
 ۳. **تأثیرات اجتماعی:** فضاهای پیراکلان شهری معمولاً با چالش‌های اجتماعی نظیر نابرابری‌های اقتصادی، مهاجرت و تغییرات فرهنگی مواجه هستند.
 ۴. **ضرورت برنامه‌ریزی:** به دلیل پیچیدگی‌های موجود در این نواحی، نیاز به برنامه‌ریزی جامع و یکپارچه برای مدیریت توسعه و حفظ کیفیت زندگی در این فضاها احساس می‌شود.
- با توجه به اهمیت بررسی پیشینه مسئله، در ادامه به برخی از مهم‌ترین پژوهش‌های مرتبط اشاره می‌شود:
- قربانلو و همکاران (۱۴۰۳) در پژوهشی تحت عنوان "تحلیل عوامل مؤثر بر تشدید فرسودگی بافت‌های شهری" در رابطه با کاهش ارزش‌های اجتماعی و اقتصادی فضاهای عمومی به بررسی مسئله مذکور پرداختند. نتایج پژوهش که با استفاده از پرسشنامه از شهروندان ساکن منطقه ۲۰ تهران و با بهره‌گیری از تحلیل ساختاری و نرم‌افزار لیزرل به‌دست آمده، نشان می‌دهد که عوامل تشدیدکننده بافت فرسوده تأثیر معناداری بر کاهش ارزش‌های اقتصادی و اجتماعی فضاهای عمومی دارند.
- نوبخت حقیقی و همکاران (۱۴۰۲) در پژوهش تحت عنوان "تحلیل کیفیت زندگی در فضاهای پیراشهری کلان‌شهر رشت" نشان می‌دهند که کیفیت زندگی در ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، محیطی و روحی-عاطفی در محله‌های موردبررسی، به‌طور کلی پایین‌تر از متوسط و نامناسب ارزیابی شده است.
- ابدالی و همکاران (۱۴۰۲) در پژوهشی تحت عنوان "تحلیل راهبردی تاب‌آوری پیراشهری در برابر مخاطرات محیطی (مورد مطالعه: نواحی پیراشهری سنندج)" با نظرسنجی از ۴۰۰ نفر از ساکنین روستاهای پیراشهری سنندج و بهره‌گیری از روش مدل تاپسیس و فازی به رتبه‌بندی سکونتگاه‌های ناحیه به لحاظ تاب‌آوری پرداخته و نشان می‌دهند که روستاهای سرنجیانه علیا، آرندان، گریزه، خشکه‌دول و سراب قامیش بالاترین میزان تاب‌آوری را در ناحیه پیراشهری سنندج دارند، درحالی‌که ناحیه منفصل شهری نایسر و روستاهای قلیان، آساوله، باباریز و ننه کمترین میزان تاب‌آوری را نشان می‌دهند.
- کلانتری و همکاران (۱۴۰۱) در پژوهشی تحت عنوان "نوشهرگرایی و حس مکان"؛ با روش پرسشنامه و مطالعات میدانی در محله هفت حوض تهران نشان می‌دهند که نوشهرگرایی به‌عنوان یک جنبش جدید در برنامه‌ریزی و طراحی شهری، مکان‌سازی و فضای عمومی را در اولویت برنامه‌های خود قرار داده است و به رابطه حس مکان و کیفیت زندگی اشاره می‌کند که اگر امکانات و خدمات و رضایت از زندگی مناسب نباشد، حس مکان کاهش می‌یابد.

شاطریان و همکاران (۱۴۰۱) در پژوهشی تحت عنوان "مدل سازی و ارزیابی اصول نوشهرگرایی"؛ با بهره گیری از روش پرسشنامه و با بهره گیری از مدل ها و آزمون های آماری و نرم افزار AMOS در محلات مرکزی شهر کاشان نشان می دهند که شاخص های نوشهرگرایی در این محلات در وضعیت مطلوبی قرار ندارد.

ماریو و همکاران^۱ (۲۰۲۲) در پژوهشی به شناسایی عوامل کلیدی که در ایجاد محله های پایدار، پرداخته اند. این عوامل براساس کیفیت های شهری مانند شبکه های یکپارچه و خیابان های قابل پیاده روی، فضاهای باز و عمومی و بازسازی بافت های قدیمی شهری هستند. محققان یک چارچوب مفهومی برای جوان سازی محله های فرسوده ارائه داده و ایده هایی را برای تضمین انسجام شهری و بهبود کیفیت زندگی ساکنان این مناطق پیشنهاد کرده اند.

کاراکوزولو و همکاران (۲۰۲۰) در پژوهشی تحت عنوان توسعه فضایی شهر آداپازاری (ترکیه) پس از زلزله ۱۹۹۹، مساحت ۱۷۵۵ هکتاری شهر در سال ۱۹۹۹ به ۵۹۷۱ هکتار در سال ۲۰۱۷ در تمام جهات جغرافیایی اطراف شهر رسیده است که اولین مسیر توسعه شهر به سمت شمال بوده که در نتیجه محدوده پیراشهری این قسمت از شهر که یک منطقه ایمن از نظر زلزله نیز بوده است در بعد از زلزله مذکور به سرعت توسعه یافته است.

حمید ایروان و ونکات راوو^۲ (۲۰۱۹) در پژوهشی با عنوان "اثرات شهرسازی جدید بر سلامت عمومی"؛ با به کارگیری ده اصل نوشهرگرایی به بررسی عوامل تأثیرگذار بر سلامت عمومی پرداختند. نتایج پژوهش نشان می دهد که با رعایت این اصول نظیر استفاده کمتر از خودروهای شخصی و استفاده بیشتر از وسایل نقلیه عمومی، خیابان های امن، برنامه ریزی کامل جامعه برای ساکنان و ... و شاخص هایی مثل پیاده روی و ... بر بهبود سلامت عمومی تأثیر می گذارد.

جی لن^۳ (۲۰۱۷) در پژوهشی با عنوان "آیا شهرسازی نوین الگوی توسعه حومه را تغییر می دهد؟ مطالعه موردی منطقه تورنتو"؛ با به کارگیری الگوی توسعه ای حومه ای جدید به بررسی عوامل تأثیرگذار بر جنبش شهرسازی جدید به مقایسه دقیق ویژگی های طراحی و ویژگی های فرم شهری محله تورنتو می پردازد. نتایج پژوهش نشان می دهد که الگوی توسعه حومه ای در شاخص های افزایش تراکم خالص، مسافت های قابل پیاده روی تا پارک ها، ایستگاه های حمل و نقل و ... بیشترین تأثیرگذاری را داشته است.

ویلسون و پیرس^۴ در پژوهشی با عنوان "چالش های مدیریتی برای میراث فرهنگی بومی در منطقه پیراشهری کوئینزلند"، به بررسی چالش های مدیریت میراث فرهنگی در منطقه پیراشهری کوئینزلند می پردازند و نتایج پژوهش گویای آن است که برنامه ریزی شهری مناسب و توسعه روابط سازنده و عادلانه بین بومیان مناطق پیراشهری و تصمیم گیرندگان غیربومی باعث بهبود وضعیت مدیریت شهری این مناطق می شود.

تحقیقات انجام شده در زمینه نوشهرگرایی و بهسازی بافت فرسوده، نشان دهنده تلاش های گسترده ای است که در سطح جهانی و ملی برای بهبود شرایط زندگی شهری صورت گرفته است. با این حال، پژوهش های موجود در خصوص بافت های خاصی مانند شهر ورامین به عنوان شهری تاریخی و سیاسی در ناحیه پیرا کلان شهری تهران و

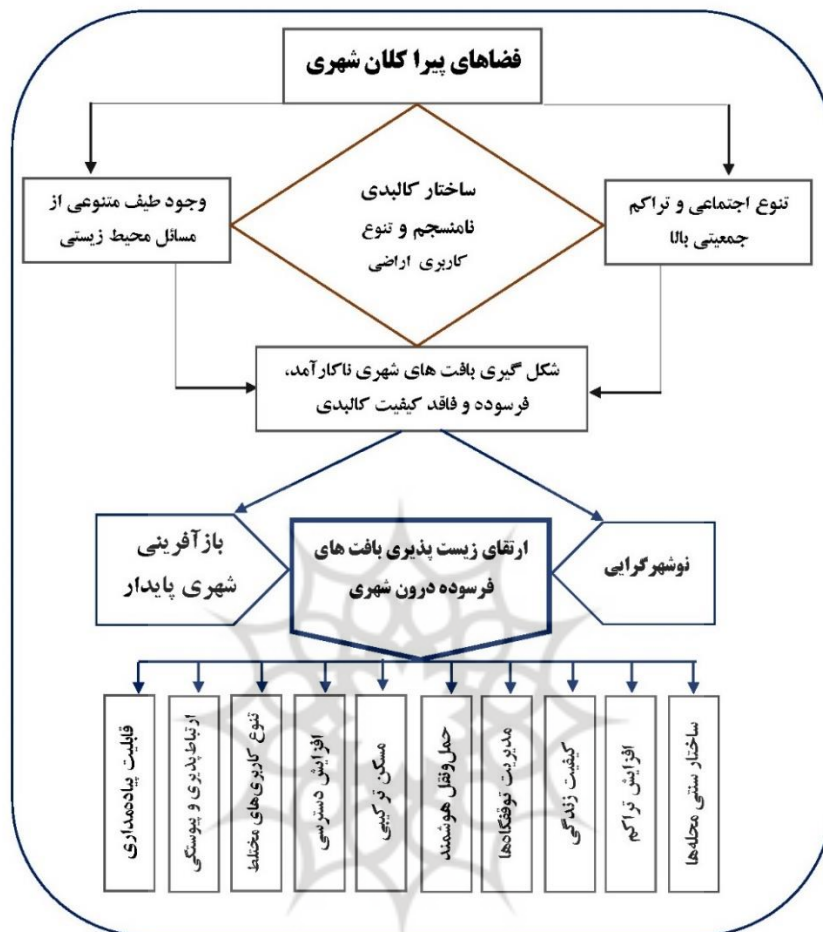
¹ Mareeva et al

² Venkat Rao . Hamid Iravan

³ Jie Lan Xu

⁴ Wilson & Pearce

بهسازی آن‌ها براساس اصول نو شهرگرایی، هنوز انجام نشده است. بنابراین، این تحقیق به بررسی این موضوع و پر کردن این خلأ در ادبیات موجود می‌پردازد. در شکل شماره یک، مدل مفهومی پژوهشی براساس مفاهیم مرتبط با ارائه شده در قسمت مبانی نظری ارائه شده است:



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش

روش‌شناسی

روش پژوهش حاضر از نوع توصیفی-تحلیلی است و برای جمع‌آوری داده‌ها از روش‌های کتابخانه‌ای و روش‌های میدانی و با بهره‌گیری از ۳۸۴ پرسشنامه از شهروندان و افراد بومی ورامین جمع‌آوری شده و به‌منظور تحلیل داده از مدل تحلیل عاملی در محیط نرم‌افزار SPSS استفاده شده است. مدل تحلیل عاملی (Factor Analysis) برای شناسایی ساختارهای پنهان و روابط بین متغیرهای مختلف مورد استفاده قرار می‌گیرد. این روش با استخراج عوامل مشترک از مجموعه‌ای از متغیرهای مشاهده شده، به تحلیل‌گران کمک می‌کند تا الگوها و وابستگی‌های نهفته را شناسایی نمایند. قبل از اجرای تحلیل، ضروری است که معیارهای مناسبی مانند آزمون KMO و آزمون بافت‌های همبستگی بررسی شوند. پس از تعیین تعداد عوامل با استفاده از روش‌هایی نظیر "Scree Plot"، بارهای عاملی

کاشانی، بیشتر اراضی برای صنایع سبک اختصاص یافته است. مناطق خیرآباد، کاشانی و مدرس دارای ساختار مسکونی نسبتاً متراکمی هستند. منطقه فکوری، به جز اراضی مرکز تحقیقات کشاورزی، عمدتاً مسکونی است و به سمت زمین‌های کشاورزی و دامداری در حومه خود در حال گسترش است. منطقه چمران بافت فشرده‌تری دارد و بین اراضی مسکونی، کشاورزی و زمین‌های بایر قرار گرفته است. محدوده‌های سیلو و بیمه نیز با ساختارهای متراکم، به طور کامل در بافت شهری قرار دارند و عمدتاً برای کاربری مسکونی طراحی شده‌اند. در محدوده روغن کشی، بخش عمده‌ای از اراضی به کارخانه روغن کشی اختصاص یافته و مناطق اطراف آن پرجمعیت و مسکونی هستند. با این حال، در قسمت‌های بیرونی این منطقه، زمین‌های بایر و کشاورزی بیشتری وجود دارد که نشان‌دهنده توزیع نسبتاً متوازن فضاهای باز و ساخته شده است. منطقه کهنه گل عمدتاً برای کاربری مسکونی در نظر گرفته شده، اما از سه طرف توسط اراضی کشاورزی و دامپروری احاطه شده است. بافت شهری ورامین نه تنها شامل ساختار فیزیکی شهر می‌شود، بلکه ارزش‌های فضایی را نیز در برمی‌گیرد که از طریق رفتارهای اجتماعی و فرهنگی شکل گرفته‌اند. به همین دلیل، بافت شهری به منطقه‌ای پیوسته اطلاق می‌شود که در طول زمان و در تعامل با محیط‌های اطراف خود تکامل یافته و ارتباط خود را با شهر حفظ کرده است. این منطقه می‌تواند شامل ساختمان‌ها، مجتمع‌ها، جاده‌ها و فضاهای شهری باشد. (شفائی، ۱۳۸۴: ۶). همچنین بافت شهری را به سه دسته می‌توان تقسیم کرد؛ ۱- بافت قدیمی ۲- بافت میانی ۳- بافت جدید شهر.

بافت شهر ورامین در طول زمان دستخوش تحول و توسعه شده و از یک هسته مرکزی رشد یافته است. موقعیت جغرافیایی و عوامل طبیعی و مصنوعی بر احیای این بافت تأثیر گذاشته و هر ناحیه فرسوده نرخ رشد متفاوتی را نشان می‌دهد در دهه گذشته، بافت جدید به‌ویژه به سمت جنوب ورامین گسترش یافته و روستاها به شهر پیوسته‌اند، که منجر به تبدیل زمین‌های کشاورزی به مناطق شهری شده است. محلاتی مانند «کهنه گل»، «امرآباد» و «موسی‌آباد کاشانی» از نتایج این گسترش هستند. بافت جدید چالش‌های خاصی را به همراه دارد که نیازمند راهکارهای ویژه است. این مناطق معمولاً شامل خدمات و زیرساخت‌هایی نظیر جاده‌ها و شبکه‌های آب و برق هستند. برای احیای این بافت‌ها، ایجاد زیرساخت‌های مناسب مانند حمل و نقل عمومی کارآمد، مسیرهای دوچرخه‌سواری و فضای سبز ضروری است (مه‌آبادی پور و همکاران، ۱۴۰۳). رویکرد نوشهرگرایی می‌تواند به جایگزینی ساختمان‌های قدیمی و فرسوده کمک کند و از گسترش بی‌رویه بافت‌های جدید جلوگیری کند، درحالی‌که رفاه و اقتصاد شهر را بهبود می‌بخشد.

بررسی تحولات جمعیت شهر ورامین طی سه دوره سرشماری و مقایسه آن با محدوده بافت فرسوده، در جداول زیر ارائه شده است. همان‌طور که پیداست، رشد جمعیت در شهر طی دو دوره اخیر کاهش محسوسی داشته است، اما در مقابل وسعت شهر روند صعودی داشته است. همچنین شهر بافت فرسوده بخش زیادی از جمعیت و خانوارهای شهر را در خود جای داده‌اند.

جدول ۲. میزان جمعیت شهر ورامین در طی سرشماری‌های رسمی کشور

سال سرشماری	تعداد جمعیت	تعداد خانوار	بعد خانوار	رشد جمعیت	مساحت (هکتار)
۱۳۸۵	۲۰۸۹۹۶	۵۳۶۵۳	۳,۹۰	۴,۲	۹۵۴
۱۳۹۰	۲۱۸۹۹۱	۶۲۸۸۴	۳,۴۸	۰,۵	۲۲۴۰
۱۳۹۵	۲۲۵۶۲۸	۶۸۳۷۲	۳,۳	۰,۸	۲۴۰۰

مأخذ: مرکز آمار ایران

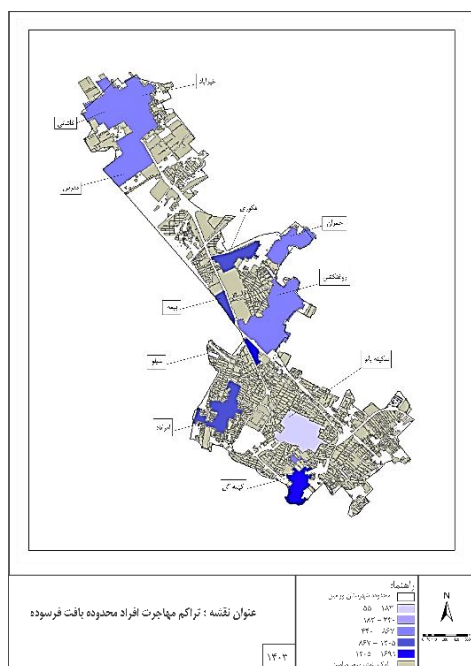
جدول ۳. ویژگی‌های جمعیتی شهر ورامین و بافت فرسوده در سال ۱۳۹۰

حوزه	جمعیت	تعداد خانوار	بعد خانوار	درصد جمعیت از کل شهر	درصد خانوار از کل شهر
کل شهر	۲۱۸,۹۹۱	۶۲,۸۸۴	۳,۴۸	۱۰۰٪	۱۰۰٪
محدوده بافت فرسوده	۷۰,۳۹۹	۱۹,۱۱۲	۳,۶۸	۳۲,۱٪	۳۰,۴٪

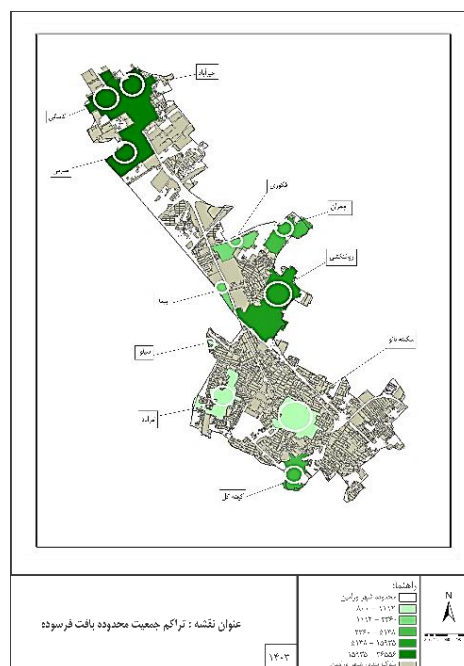
مأخذ: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵

شاخص تراکم جمعیت در بافت‌های فرسوده ورامین نشان می‌دهد که هر ساکن تقریباً ۵۳ مترمربع فضا دارد. برخی مناطق، مانند مدرس، با تراکم ۲۸۹ نفر در هکتار، بالاترین میزان تراکم جمعیت را دارند، در حالی که مناطقی با تراکم کمتر مانند فکوری و سکینه بانو نیز وجود دارند. مهاجرت به ورامین، که ۲۶ درصد از جمعیت این شهرستان را شامل می‌شود، نشان‌دهنده ورود افرادی است که به دلیل شرایط اقتصادی نامساعد، از جمله بیکاری، نداشتن مسکن مناسب و هزینه‌های بالای زندگی در مناطق دیگر، به این منطقه روی آورده‌اند. این افراد معمولاً در بافت‌های فرسوده سکونت می‌کنند و به دلیل محدودیت‌های مالی، به مناطقی با تراکم بالاتر و فضاهای محدودتر روی می‌آورند. همچنین، دسترسی به امکانات و خدمات شهری، هرچند محدود، می‌تواند یکی از دلایل دیگر مهاجرت به ورامین باشد. از نظر کیفیت ابنیه، بافت‌های کهنه گل و سکینه بانو به عنوان مناطقی با کیفیت ساختمانی پایین شناخته می‌شوند و مستعد فرسودگی هستند و نیاز به تعمیر و بازسازی دارند. این مناطق به تلاش‌های قابل توجهی برای نوسازی مسکن به منظور بهبود یکپارچگی ساختاری و افزایش کیفیت زندگی ساکنان خود نیاز دارند.

در مقابل، مناطق فکوری و چمران شاهد افزایش قابل توجهی در ساخت و ساز مسکن هستند که نشان‌دهنده ادامه فعالیت‌های توسعه و نوسازی در این مناطق است. به طور کلی، بررسی‌ها نشان می‌دهند که بخش زیادی از ساختمان‌ها در این مناطق به دلیل شرایط نامناسب، با بافت‌های غیراستاندارد و فرسوده مواجه هستند و نیاز به تخریب دارند. بنابراین، اجرای پروژه‌های نوسازی و ساخت و ساز شهری در این بخش‌ها ضروری به نظر می‌رسد تا بتوان به احیای مؤثر و پایدار این مناطق دست یافت. در نهایت، تراکم بالای جمعیت در بافت‌های فرسوده و کیفیت پایین ابنیه در مناطقی مانند کهنه گل و سکینه بانو، نیاز به برنامه‌ریزی دقیق برای نوسازی و بهبود شرایط زندگی ساکنان را ضروری می‌سازد. نقشه تراکم جمعیت و مهاجرت در شهر ورامین نشان‌دهنده توزیع نابرابر جمعیت در مناطق مختلف است؛ به طوری که مناطق مدرس و خیرآباد با بالاترین تراکم جمعیت و ورود مهاجران مواجه هستند. این نقشه همچنین تأکید می‌کند که بافت‌های فرسوده، به ویژه در مناطق کهنه گل و خیرآباد، به عنوان محل سکونت مهاجران اقتصادی انتخاب شده‌اند، که نیاز به برنامه‌ریزی دقیق برای بهبود شرایط زندگی در این مناطق را ضروری می‌سازد.



شکل ۴. تراکم مهاجرت افراد محدوده بافت فرسوده



شکل ۳. تراکم جمعیت محدوده بافت فرسوده

یافته‌های پژوهش

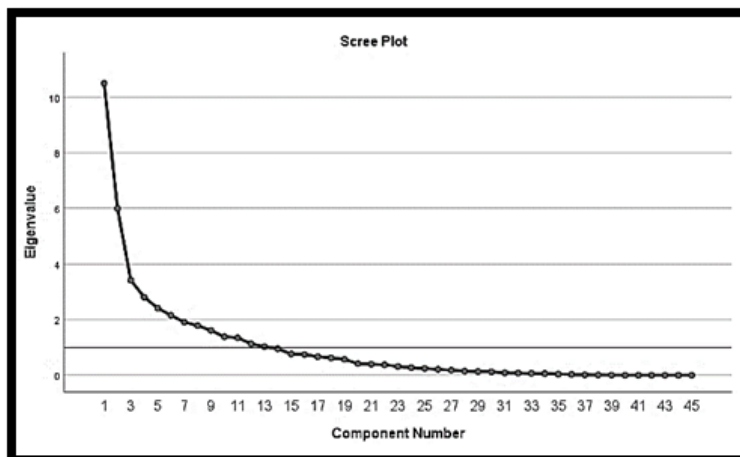
انتخاب روش و فرآیند تحقیق از اهمیت بالایی برخوردار است و نتایج حاصل از مطالعه به‌طور مستقیم به این انتخاب بستگی دارد. در این پژوهش، جنبه‌های کلی تحقیق شامل روش‌های جمع‌آوری اطلاعات، نوع تحقیق و تکنیک‌های تحلیل داده‌ها مورد بررسی قرار گرفته است. همان‌طور که در قسمت‌های قبلی گفته شد، به‌منظور جمع‌آوری داده‌ها، از روش پرسشنامه استفاده شد که شامل شاخص‌های مهمی از جمله پیاده‌روی، ارتباط‌پذیری، تنوع کاربری، مسکن‌های ترکیبی، حمل‌ونقل هوشمند، کیفیت زندگی و ساختار سنتی محله‌ها بود. انتخاب این شاخص‌ها به دلیل تأثیر مستقیم آن‌ها بر کیفیت زندگی و توسعه پایدار در مناطق شهری صورت گرفته است. به‌ویژه، این شاخص‌ها به گونه‌ای طراحی شده‌اند که وابستگی به خودرو را کاهش دهند و حمل‌ونقل عمومی و پیاده‌روی را ترویج کنند. هدف اصلی نو شهرگرایی، بهبود کیفیت زندگی ساکنان و کاهش مشکلات زیست‌محیطی از طریق ترویج حمل‌ونقل عمومی و پیاده‌روی است. تحلیل داده‌های گردآوری‌شده با استفاده از نرم‌افزار SPSS انجام شد. این نرم‌افزار با قابلیت‌های پیشرفته خود، امکان بررسی دقیق و علمی داده‌ها را فراهم می‌آورد و به شناسایی عوامل پنهان در مقیاس‌های سنجش کمک می‌کند. در ادامه، حاصل از مدل تحلیل عاملی به‌صورت گام‌به‌گام ارائه شده است.

جدول ۴. عوامل استخراج شده و درصد تغییرات آن‌ها براساس واریانس نهایی تبیین شده

عامل	مقادیر ویژه			مجموع ضرایب عامل چرخش داده نشده			مجموع ضرایب عامل چرخش داده شده		
	کل	واریانس	واریانس تجمعی	کل	واریانس	واریانس تجمعی	کل	واریانس	واریانس تجمعی
۱	۱۰.۴۹۸	۲۳.۳۲۹	۲۳.۳۲۹	۱۰.۴۹۸	۲۳.۳۲۹	۲۳.۳۲۹	۴.۷۲۳	۱۰.۴۹۶	۱۰.۴۹۶
۲	۵.۹۹۸	۱۳.۳۲۹	۳۶.۶۵۸	۵.۹۹۸	۱۳.۳۲۹	۳۶.۶۵۸	۴.۵۷۸	۱۰.۱۷۳	۲۰.۶۶۹
۳	۳.۴۱۱	۷.۵۸۰	۴۴.۲۳۸	۳.۴۱۱	۷.۵۸۰	۴۴.۲۳۸	۴.۳۸۲	۹.۷۳۹	۳۰.۴۰۸
۴	۲.۸۰۴	۶.۲۳۱	۵۰.۴۷۰	۲.۸۰۴	۶.۲۳۱	۵۰.۴۷۰	۳.۹۹۸	۸.۸۸۴	۳۹.۲۹۲
۵	۲.۴۱۷	۵.۳۷۲	۵۵.۸۴۱	۲.۴۱۷	۵.۳۷۲	۵۵.۸۴۱	۳.۲۴۰	۷.۱۹۹	۴۶.۴۹۱
۶	۲.۱۵۳	۴.۷۸۵	۶۰.۶۲۶	۲.۱۵۳	۴.۷۸۵	۶۰.۶۲۶	۲.۴۳۲	۵.۴۰۵	۵۱.۸۹۶
۷	۱.۹۰۷	۴.۲۳۷	۶۴.۸۶۴	۱.۹۰۷	۴.۲۳۷	۶۴.۸۶۴	۲.۳۰۱	۵.۱۱۳	۵۷.۰۰۹
۸	۱.۷۸۶	۳.۹۶۹	۶۸.۸۳۲	۱.۷۸۶	۳.۹۶۹	۶۸.۸۳۲	۲.۲۹۱	۵.۰۹۰	۶۲.۰۹۹
۹	۱.۶۰۸	۳.۵۷۳	۷۲.۴۰۶	۱.۶۰۸	۳.۵۷۳	۷۲.۴۰۶	۲.۲۴۱	۴.۹۷۹	۶۷.۰۷۸
۱۰	۱.۳۸۴	۳.۰۷۶	۷۵.۴۸۲	۱.۳۸۴	۳.۰۷۶	۷۵.۴۸۲	۲.۱۱۹	۴.۷۰۸	۷۱.۷۸۶
۱۱	۱.۳۴۵	۲.۹۸۹	۷۸.۴۷۱	۱.۳۴۵	۲.۹۸۹	۷۸.۴۷۱	۱.۸۰۳	۴.۰۰۷	۷۵.۷۹۴
۱۲	۱.۱۳۱	۲.۵۱۴	۸۰.۹۸۵	۱.۱۳۱	۲.۵۱۴	۸۰.۹۸۵	۱.۷۰۹	۳.۷۹۷	۷۹.۵۹۱
۱۳	۱.۰۲۷	۲.۲۸۲	۸۳.۲۶۶	۱.۰۲۷	۲.۲۸۲	۸۳.۲۶۶	۱.۶۵۴	۳.۶۷۵	۸۳.۲۶۶

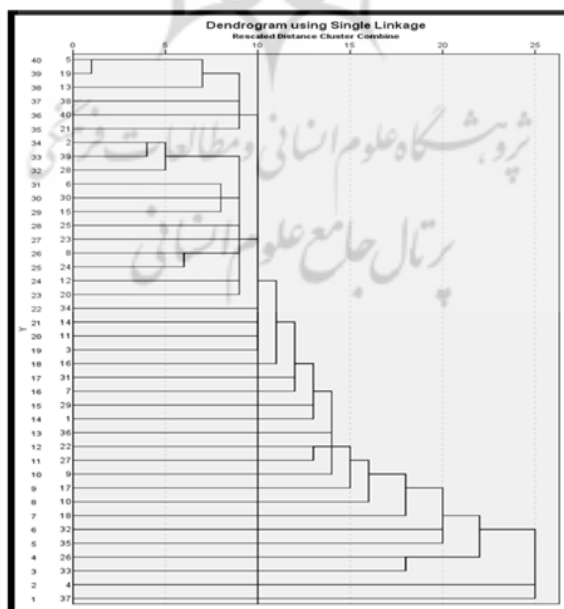
مأخذ: یافته‌های نگارنده

این جدول شامل اندازه واریانس‌های محاسبه شده در سه بخش مجزا است که هر یک به تحلیل دقیق تری از داده‌ها و روابط بین متغیرها می‌پردازد. بخش نخست به وضعیت کلی پرداخته و تمامی متغیرها را به عنوان یک عامل واحد در نظر می‌گیرد. این رویکرد به محققان این امکان را می‌دهد که به طور جامع تری به بررسی داده‌ها بپردازند و تصویری واضح تر از ساختار کلی داده‌ها به دست آورند. در این بخش، واریانس هر متغیر به طور دقیق محاسبه می‌شود و نسبت واریانس هر مؤلفه به کل واریانس تعیین می‌شود. با توجه به مقادیر ویژه بالای یک، می‌توان نتیجه گرفت که ۱۳ مؤلفه می‌توانند سؤالات پرسشنامه را به طور مؤثری خلاصه و کاهش دهند. این نکته به این معناست که این مؤلفه‌ها به طور معناداری به تبیین واریانس داده‌ها کمک می‌کنند و می‌توانند به شناسایی الگوهای کلی و روابط میان متغیرها یاری رسانند. در نهایت، تجمع واریانس‌ها به صورت مجموعی ارائه می‌شود. مؤلفه اول با مقدار ویژه ۱۰,۴۹۸ به تنهایی ۲۳ درصد از کل واریانس را توضیح می‌دهد. این مقدار نشان دهنده اهمیت بالای این مؤلفه در تحلیل داده‌ها است و به طور خاص می‌تواند به شناسایی عوامل کلیدی و تأثیرگذار در موضوع مورد مطالعه کمک کند. در حالی که عوامل بعدی به تدریج واریانس کمتری توضیح می‌دهند، مؤلفه سیزدهم فقط ۲,۲ درصد از واریانس را شامل می‌شود. این کاهش تدریجی در توضیح واریانس می‌تواند نشان دهنده این باشد که هر چه به سمت مؤلفه‌های پایین تر پیش می‌رویم، اهمیت و تأثیر آن‌ها بر کلیت داده‌ها کاهش می‌یابد. در مجموع، این ۱۳ عامل حدود ۸۳ درصد از کل واریانس داده‌ها را تبیین می‌کنند و به تحلیل ساختار داده‌ها و روابط بین متغیرها کمک می‌کنند. این تحلیل واریانس امکان شناسایی الگوهای نهفته و عوامل کلیدی مؤثر در موضوع مورد مطالعه را فراهم می‌آورد. به عنوان مثال، شناسایی این عوامل می‌تواند به محققان کمک کند تا درک بهتری از چگونگی تأثیرگذاری متغیرهای مختلف بر یکدیگر پیدا کنند و در نتیجه، به طراحی و تدوین استراتژی‌های مؤثرتر بپردازند.



شکل ۵. نمودار مقادیر ویژه و عدد مؤلفه (عامل) با توجه به ترتیب استخراج

نمودار شن ریزه به‌عنوان ابزاری اساسی در تحلیل عاملی، نقش حیاتی در تعیین تعداد مؤلفه‌های لازم برای حفظ در مدل ایفا می‌کند. این نمودار که براساس نتایج تحلیل داده‌های میدانی از ساکنان بافت فرسوده شهر ورامین استخراج شده است، نمایانگر ۱۳ مؤلفه کلیدی است که به‌طور معناداری بیشترین واریانس تجمعی داده‌ها را تبیین می‌کنند. در این راستا، نقاطی که بالاتر از مقدار یک قرار دارند، به‌عنوان عواملی با تأثیر آماری معنادار شناسایی می‌شوند؛ چراکه عدد یک به‌عنوان یک آستانه تعیین‌کننده عمل می‌کند و نشان‌دهنده این است که مؤلفه‌هایی که واریانس بیشتری از یک را توضیح می‌دهند، به‌طور مؤثرتری به تبیین داده‌ها و درک عمیق‌تری از روابط میان متغیرها کمک می‌کنند. در مقابل، مؤلفه‌هایی که با کاهش شیب خط در نمودار همراه هستند، به‌طور معناداری واریانس را تبیین نمی‌کنند و بنابراین می‌توانند از مدل حذف شوند.



شکل ۶. نمودار گرافیکی (دندروگرام) سلسله‌مراتبی عامل‌ها

تحلیل دندروگرام نشان می‌دهد که ارتباطات پیچیده میان عوامل مؤثر بر کیفیت زندگی شهری چگونه در خوشه‌های مجزا گروه‌بندی می‌شوند. یافته‌ها حاکی از آن است که عواملی نظیر دسترسی به فضاهای پیاده‌روی، تأمین مسکن مناسب، ارتباطات مدرن (به‌ویژه اینترنت) و فضاهای مناسب برای فعالیت‌های ورزشی و دوچرخه‌سواری نقش بسزایی در ارتقاء کیفیت زندگی دارند. به‌ویژه، دسترسی به فضاهای پیاده‌روی نه تنها تسهیل‌کننده حرکت ایمن در محیط شهری است، بلکه به ارتقاء سلامت جسمی و روانی و تقویت تعاملات اجتماعی کمک می‌کند. تأمین مسکن مناسب به‌عنوان یک نیاز اساسی، به کاهش نابرابری‌های اجتماعی و اقتصادی و در نتیجه بهبود کیفیت زندگی شهری منجر می‌شود. همچنین، ارتباطات دیجیتال به‌ویژه دسترسی به اینترنت به افراد این امکان را می‌دهد که از منابع آموزشی و اطلاعاتی بهره‌مند شوند و کیفیت زندگی خود را ارتقاء دهند. وجود فضاهای ورزشی و دوچرخه‌سواری نیز به ترویج فعالیت بدنی و بهبود سلامت روانی و اجتماعی کمک می‌کند. با این حال، افزایش تراکم جمعیت در مناطق شهری می‌تواند منجر به چالش‌هایی نظیر آلودگی هوا و آسیب به محیط‌زیست شود، که نیازمند برنامه‌ریزی شهری مؤثر است. در نهایت، فضاهای سبز و عمومی به‌عنوان ریه‌های شهر، نه تنها کیفیت هوا را بهبود می‌بخشند، بلکه به تقویت روابط اجتماعی و ارتقاء کیفیت زندگی کمک می‌کنند. تحلیل خوشه‌ای این عوامل به تصمیم‌گیرندگان و برنامه‌ریزان شهری کمک می‌کند تا اولویت‌های توسعه را شناسایی کرده و راهکارهای مؤثری برای بهبود شرایط زندگی در جوامع شهری ارائه دهند و در راستای توسعه پایدار و متوازن گام بردارند.

جدول ۵. نام‌گذاری عامل‌ها و مقدار بار عاملی

ردیف	شاخص	بار عاملی	عنوان عامل
۱	توقفگاه‌های منظم و کاهش ترافیک	۰,۷۹۷	عامل اول: زیرساخت‌های شهری
۲	توقفگاه‌های هماهنگ با توسعه‌ی شهر	۰,۷۶۶	
۳	فضاهای عمومی و فعالیت فرهنگی	۰,۷۳۷	
۴	توسعه‌ی فضاهای پیاده‌روی و فعالیت‌های ورزشی	۰,۷۰۲	
۵	تنوع کافی از امکانات تفریحی	۰,۸۸۹	عامل دوم: زیرساخت‌های اجتماعی
۶	امکانات ارتباطاتی مدرن	۰,۷۸۸	
۷	تداوم روابط اجتماعی	۰,۷۷۹	
۸	بازسازی و توسعه عناصر سنتی محله	۰,۸۶۳	عامل سوم: سنت‌گرایی
۹	حفظ ساختار سنتی و افزایش ارتباط اجتماعی	۰,۸۳۷	
۱۰	حفظ ساختار سنتی و استفاده بهینه از منابع	۰,۷۷۹	
۱۱	مسکن ترکیبی و افزایش فعالیت اقتصادی	۰,۹۱۲	عامل چهارم: مسکن ترکیبی
۱۲	مسکن ترکیبی و بهبود فضای عمومی	۰,۸۳۹	
۱۳	مسکن ترکیبی و کاهش وابستگی به خودرو	۰,۸۲۸	
۱۴	افزایش تراکم و افزایش هزینه‌های مسکن	۰,۸۷۴	عامل پنجم: تعارض‌ها
۱۵	افزایش تراکم و افزایش ترافیک	۰,۷۵۹	
۱۶	حفظ ساختار سنتی و حفظ هویت فرهنگی	۰,۶۴۹	
۱۷	توقفگاه‌های مناسب برای وسایل نقلیه عمومی	۰,۸۹۶	عامل ششم: ساماندهی اقتصادی
۱۸	تنوع کاربری و افزایش فعالیت اقتصادی	۰,۶۵۵	

ردیف	شاخص	بار عاملی	عنوان عامل
۱۹	زیرساخت‌ها و کیفیت زندگی	۰,۴۷۸	عامل هفتم: ارتقای فرهنگ
۲۰	ترویج هنر و فرهنگ	۰,۶۵۸	
۲۱	تنوع کاربری و جذاب	۰,۸۵۵	عامل هشتم: رفاه اجتماعی
۲۲	دسترسی به خدمات عمومی	۰,۶۳۴	
۲۳	تنوع کاربری و جذاب	۰,۷۹۵	عامل نهم: سرزندگی
۲۴	دسترسی به پیاده‌روهای امن	۰,۷۸۱	
۲۵	دسترسی به سامانه‌های حمل‌ونقل	۰,۶۴۶	عامل دهم: دسترسی
۲۶	توقفگاه و امنیت اجتماعی	۰,۶۳۴	
۲۷	فضاهای پیاده‌روی برای امکانات شهری	۰,۸۲۶	عامل یازدهم: فضاسازی
۲۸	دسترسی آسان به فضای سبز	۰,۷۰۷	عامل دوازدهم: محله محوری
۲۹	افزایش تنوع کاربری و افزایش ایمنی	۰,۵۰۱	
۳۰	ارتباطات مؤثر و پایدار حمل‌ونقل	۰,۴۹۳	
۳۱	مسکن‌های متنوع و مناسب برای همه‌ی اقشار مختلف	۰,۷۵۴	عامل سیزدهم: مسکن قابل استطاعت

مأخذ: یافته‌های نگارنده

جدول فوق به ارزیابی معیارهای مختلف مرتبط با زیرساخت‌ها، فضاهای عمومی و فعالیت‌های فرهنگی و اجتماعی پرداخته و نتایج آن اطلاعات ارزشمندی را در خصوص وضعیت کلی این معیارها ارائه می‌دهد. به‌طور کلی، نتایج نشان می‌دهد که برخی از معیارها، از جمله توسعه فضاهای پیاده‌روی، فعالیت‌های ورزشی و افزایش تراکم مسکونی، امتیازات بالایی کسب کرده‌اند. این امر نشان‌دهنده موفقیت در ایجاد زیرساخت‌های مناسب و فضاهای عمومی کارآمد است که می‌تواند به بهبود کیفیت زندگی ساکنان و ارتقاء تعاملات اجتماعی کمک کند. در حوزه توسعه فضاهای پیاده‌روی، امتیازات بالا به این معناست که این فضاها به‌خوبی طراحی شده‌اند و به راحتی قابل دسترسی هستند؛ این امر به تشویق مردم به استفاده از حمل‌ونقل غیرموتوری و فعالیت‌های بدنی کمک می‌کند. فعالیت‌های ورزشی نیز به‌عنوان یک عامل کلیدی در ارتقاء سلامت عمومی و بهبود کیفیت زندگی شناخته می‌شوند. افزایش تراکم مسکونی، در صورت مدیریت صحیح، می‌تواند به ایجاد جوامع پایدار و متنوع و کاهش نیاز به سفرهای طولانی منجر شود. با این حال، معیارهایی نظیر دسترسی به خدمات عمومی و تاب‌آوری شهری امتیازات کمتری را به خود اختصاص داده‌اند. این موضوع حاکی از نیاز به بهبود و توجه بیشتر در این زمینه‌هاست. به‌ویژه، دسترسی به خدمات عمومی نظیر بهداشت، آموزش و حمل‌ونقل برای ارتقاء کیفیت زندگی و رضایت ساکنان ضروری است. فقدان دسترسی مناسب به این خدمات می‌تواند به ایجاد نارضایتی و کاهش کیفیت زندگی منجر شود و به‌طور مستقیم بر سلامت و رفاه جامعه تأثیر بگذارد. علاوه بر این، تاب‌آوری شهری به‌عنوان توانایی یک شهر برای مقابله با بحران‌ها و چالش‌ها، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است و نیازمند برنامه‌ریزی و سرمایه‌گذاری مناسب می‌باشد. این توانایی نه تنها شامل پاسخگویی به حوادث غیرمترقبه، بلکه همچنین به معنای توانایی شهر در سازگاری با تغییرات اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی است. بهبود این معیارها می‌تواند به تقویت زیرساخت‌های اجتماعی و اقتصادی، افزایش رضایت شهروندان و فراهم کردن محیطی پایدار و مقاوم کمک کند.

درنهایت، این ارزیابی می‌تواند به‌عنوان مبنایی برای تصمیم‌گیری‌های مدیریتی و برنامه‌ریزی شهری مورد استفاده قرار گیرد و به شناسایی اولویت‌های توسعه در آینده کمک کند. با توجه به چالش‌های موجود، انجام اقداماتی در راستای بهبود دسترسی به خدمات عمومی و افزایش تاب‌آوری می‌تواند به ایجاد شهری پایدار و انسانی منجر شود. این تحلیل به‌طور کلی نشان می‌دهد که در برخی زمینه‌ها پیشرفت‌های چشمگیری حاصل شده است، اما در عین حال نیاز به بهبود و تقویت در دیگر حوزه‌ها همچنان احساس می‌شود. تمامی عوامل و متغیرهای مطرح شده از دیدگاه برنامه‌ریزی و رویکرد نوشهرگرایی از اهمیت بالایی برخوردارند. هدف اصلی این رویکرد، ایجاد فضایی شهری است که به‌طور هم‌زمان بهبود کیفیت زندگی شهروندان، حفظ هویت فرهنگی و تحقق توسعه پایدار را ممکن سازد. این عوامل و داده‌ها می‌توانند به تصمیم‌گیرندگان در طراحی و اجرای برنامه‌های مؤثر کمک کنند که هدف آن‌ها بهبود بافت‌های فرسوده و ارتقاء کیفیت زندگی در این مناطق است. با استفاده از این اطلاعات، برنامه‌ریزی‌های لازم برای بهبود و توسعه بیشتر می‌تواند به‌طور بهینه‌تری انجام شود. به‌عنوان مثال، شناسایی نقاط ضعف در دسترسی به خدمات عمومی می‌تواند منجر به طراحی برنامه‌هایی برای بهبود زیرساخت‌های بهداشتی و آموزشی شود. همچنین، با توجه به اهمیت تاب‌آوری شهری، سرمایه‌گذاری در پروژه‌های مرتبط با مدیریت بحران و برنامه‌ریزی برای مواجهه با تغییرات اقلیمی می‌تواند به تقویت زیرساخت‌های شهری کمک کند.

بحث

بافت‌های فرسوده شهر ورامین به‌عنوان یک فضای پیراکلان شهری بزرگ با اهمیت تاریخی و سیاسی، به‌طور کلی با اصول نوشهرگرایی سازگاری کمی دارد. این سازگاری پایین ناشی از عواملی همچون عدم تنوع کاربری، کمبود فضاهای عمومی، مشکلات در شبکه‌های حمل‌ونقل، طراحی ناپایدار شهری، و ضعف در زیرساخت‌های حمل‌ونقل عمومی است. بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، به‌ویژه در مناطق تاریخی و قدیمی، موانع جدی برای پیاده‌سازی این اصول به شمار می‌روند. در مقایسه با نتایج پژوهش‌های دیگر، مانند کار کلانتری و همکاران (۱۴۰۱) که نشان می‌دهد نوشهرگرایی می‌تواند به بهبود حس مکان و کیفیت زندگی کمک کند، نتایج تحقیق حاضر نیز بر این موضوع تأکید دارند که عدم وجود فضاهای عمومی و تنوع کاربری در ورامین مانع از ارتقاء کیفیت زندگی ساکنان می‌شود. همچنین، پژوهش‌های بین‌المللی مانند مطالعه ایروان و راوو (۲۰۱۹) که بر اهمیت کاهش وابستگی به خودرو و افزایش استفاده از حمل‌ونقل عمومی تأکید دارند، با نتایج این تحقیق همسو هستند. ضعف در زیرساخت‌های حمل‌ونقل عمومی در ورامین به وابستگی بیشتر ساکنان به خودروهای شخصی منجر شده و این موضوع به ترافیک و آلودگی دامن می‌زند، که با یافته‌های جی لن (۲۰۱۷) در مورد تأثیر مثبت توسعه حومه‌ای جدید بر افزایش دسترسی به ایستگاه‌های حمل‌ونقل در تضاد است. به‌طور کلی، نتایج تحقیق حاضر با نتایج پژوهش‌های دیگر همسویی دارد و نشان می‌دهد که برای بهبود وضعیت ورامین و سازگاری با اصول نوشهرگرایی، توجه به نیازهای جامعه و بهبود زیرساخت‌ها ضروری است. این اقدامات می‌توانند به ارتقاء کیفیت زندگی ساکنان و تبدیل ورامین به یک شهر پایدار و جذاب کمک کنند.

نتیجه‌گیری

این پژوهش باهدف شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر ورامین، به‌عنوان یک نمونه بارز از فضاهای پیراکلان شهری، و با تکیه بر نظریه نوشهرگرایی انجام شد. یافته‌های تحقیق به‌روشنی نشان می‌دهد که بافت شهری ورامین به دلیل مشکلات بنیادینی نظیر عدم تنوع کاربری، کمبود فضاهای عمومی، ضعف شدید در زیرساخت‌های حمل‌ونقل عمومی و طراحی ناپایدار شهری، با اصول نوشهرگرایی فاصله زیادی دارد. تحلیل عاملی داده‌ها، ۱۳ عامل اصلی را شناسایی کرد که موفقیت بازآفرینی را رقم می‌زنند؛ اما در میان این عوامل، شش گزینه‌ی «زیرساخت‌های شهری»، «زیرساخت‌های اجتماعی»، «سنت گرایی»، «تنوع مسکن»، «تعارض‌ها» و «ایمنی» اهمیتی حیاتی دارند و بیش از نیمی از تأثیرگذاری کل را بر عهده‌دارند. این موضوع نشان می‌دهد که هرگونه تلاش برای نوسازی باید فراتر از بهبود کالبد فضا رفته و ابعاد اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی را نیز در برگیرد.

درنهایت، این مطالعه بیانگر آن است که مسیر تحول ورامین به شهری پایدار و باکیفیت، نیازمند مداخلاتی هدفمند و جامع است. برنامه‌ریزان شهری باید با اولویت‌بندی ارتقای زیرساخت‌های حیاتی (شهری و اجتماعی)، ایجاد فضاهای عمومی پویا، تقویت حمل‌ونقل عمومی و مهم‌تر از همه، حفظ هویت تاریخی و فرهنگی شهر، گامی اساسی در جهت بهبود کیفیت زندگی ساکنان و الگوبرداری برای سایر شهرهای پیرامونی بردارند. موفقیت در این زمینه، مستلزم مشارکت فعال مردم و اجرای سیاست‌هایی است که توسعه مدرن را با ارزش‌های بومی و سنتی درآمیخته و به تعادل می‌رساند.

براساس تحلیل‌های انجام‌شده در این مقاله، پیشنهاداتی به شرح زیر ارائه می‌شود:

توسعه برنامه‌های بازآفرینی شهری: لازم است برای مناطق با امتیاز پایین، برنامه‌های بازآفرینی شهری جامع و متناسب با نیازهای ساکنان طراحی شود. این برنامه‌ها باید شامل بهبود زیرساخت‌ها، افزایش دسترسی به خدمات عمومی و ارتقاء کیفیت فضاهای عمومی باشد. برنامه‌های بهسازی می‌توانند شامل نوسازی فضاهای عمومی، بهبود کیفیت مسکن، و ایجاد امکانات تفریحی و فرهنگی باشند.

تنوع‌بخشی به کاربری‌های شهر و اختلاط آن‌ها: ایجاد تنوع در کاربری‌های زمین می‌تواند به تقویت تعاملات اجتماعی و بهبود کیفیت زندگی کمک کند. به‌ویژه در مناطق با تراکم جمعیت بالا، تأسیس فضاهای عمومی و تجاری می‌تواند تأثیر مثبتی بر زندگی روزمره ساکنان داشته باشد. این تنوع کاربری می‌تواند شامل ترکیب فضاهای مسکونی، تجاری، و خدماتی باشد که به ساکنان امکان دسترسی آسان به خدمات و امکانات مختلف را می‌دهد.

تقویت سیستم حمل‌ونقل عمومی: دسترسی به سیستم‌های حمل‌ونقل عمومی باید بهبود یابد، به‌خصوص در مناطق با شرایط نامساعد، تا فاصله‌ها کاهش یابد و دسترسی به خدمات و امکانات تسهیل شود. این امر می‌تواند شامل توسعه خطوط جدید حمل‌ونقل عمومی، بهبود کیفیت وسایل نقلیه عمومی، و افزایش فراوانی خدمات باشد.

حمایت از نوسازی و بازسازی: ارائه مشوق‌های اقتصادی به ساکنان و سرمایه‌گذاران برای نوسازی ساختمان‌ها و بهبود کیفیت معماری در مناطق آسیب‌پذیر می‌تواند به ارتقاء شرایط زندگی و جذابیت این مناطق کمک کند. این مشوق‌ها می‌توانند شامل تسهیلات مالی، معافیت‌های مالیاتی، و حمایت‌های فنی باشند.

توسعه فضاهای سبز: ایجاد و نگهداری فضاهای سبز به عنوان نقاط تجمع اجتماعی و فضایی برای فعالیت‌های تفریحی و ورزشی می‌تواند به بهبود کیفیت زندگی ساکنان کمک کند. این فضاها می‌توانند به عنوان مکان‌هایی برای تعاملات اجتماعی و فرهنگی عمل کنند و در عین حال به بهبود کیفیت محیط‌زیست کمک نمایند.

برنامه‌ریزی جامع و مشارکتی: برای تحقق اهداف توسعه پایدار، لازم است که برنامه‌ریزی شهری به صورت جامع و با مشارکت ساکنان انجام شود. این فرآیند می‌تواند به شناسایی نیازها و اولویت‌های واقعی جامعه کمک کند و به افزایش حس تعلق و مشارکت اجتماعی منجر شود.

در پایان، این تحقیق نشان می‌دهد که اصول نوشهرگرایی، اگرچه در برخی مناطق به موفقیت‌هایی دست یافته‌اند، اما نیاز به بررسی و تطبیق بیشتری با شرایط محلی و نیازهای ساکنان دارند. بهبود مستمر این اصول می‌تواند به ایجاد محیط‌های زندگی بهتر و ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان منجر شود. با اتخاذ این رویکردها و پیشنهادها، ورامین می‌تواند به یک شهر پایدار و انسانی تبدیل شود که پاسخگوی نیازهای حال و آینده ساکنان خود باشد.

حامی مالی

بنا به اظهار نظر نویسنده مسئول، این مقاله حامی مالی نداشته است.

سهم نویسندگان در پژوهش

با توجه اینکه مقاله حاضر مستخرج از پایان‌نامه کارشناسی ارشد می‌باشد، سهم و نقش نویسنده سوم، به عنوان دانشجوی پایان‌نامه، نویسنده اول به عنوان راهنما و نویسنده دوم به عنوان استاد مشاور بود.

تضاد منافع

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

تقدیر و تشکر

نویسندگان از همه افراد، به دلیل مشاوره و راهنمایی علمی و مشارکت آن‌ها در این مقاله تشکر و قدرانی می‌نمایند.

منابع

- احمدی آذر، مصطفی (۱۳۹۱)، ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری: مطالعه موردی: محله نعمت آباد منطقه ۱۹ تهران. مجله توسعه فضاهای پیراشهری؛ پایان‌نامه کارشناسی ارشد، گرایش برنامه‌ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، گروه جغرافیا، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی.
- <https://elmnet.ir/doc/10624927-2452>
- اصلانی، محمد (۱۴۰۰)، بازآفرینی بافت تاریخی محلات شهری براساس اصول نوشهرسازی (مطالعه موردی: محله جمعه مسجد اردبیل)، پایان‌نامه برای کارشناسی ارشد رشته شهرسازی - گرایش طراحی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد اردبیل. <https://elmnet.ir/doc/10901273>.
- 61791
- حسینی، علی؛ کهکی، فاطمه سادات، احدی، زهرا. (۱۴۰۰). تبیین اهمیت کیفیت مکان در بازآفرینی شهری با رویکرد آینده‌پژوهی، مورد مطالعه منطقه ۱۰ شهر تهران، مجله توسعه فضاهای پیراشهری، پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، ۹(۱)، ص ۴.
- <https://www.sid.ir/paper/1061762/fta>
- زنگانه، احمد، تلخابی، حمیدرضا، عباس زاده سورامی، مهدی، مه آبادی، مهدی. (۱۴۰۲). تحلیل عوامل مؤثر کالبدی و اجتماعی بر تحقق‌پذیری شهر دوستدار سالمند مطالعه موردی: شهر ورامین. پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری ۱۱(۴)، ۱۷۴-۱۵۵.
- <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2024.368274.1883>

- زنگانه، احمد؛ آهنگری، نوید؛ موسوی، شهربانو. (۱۴۰۱). اثرات رشد هوشمند شهری بر توسعه پایدار اجتماعی در منطقه ۱۲ شهر تهران، (۱)۹، ص
<https://doi.org/10.22103/JUSG.2022.2060.5>
- زنگانه، احمد؛ سلیمانی مهرنجانی، محمد؛ پریزادی، طاهر؛ بیگلر، علی. (۱۴۰۰). ارزیابی نقش طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در بهبود کیفیت محیط شهری (مورد مطالعه: محله بریانک)، جغرافیا و روابط انسانی، (۱)۴، ص ۴.
<https://doi.org/10.22034/gahr.2021.286147.1554>
- زیاری، کرامت‌الله؛ ایزدی، پگاه. (۱۳۹۷). برنامه‌ریزی راهبردی احیای بافت تاریخی با استفاده از اصول رویکرد نوشهرگرایی (مورد شناسی: محله سردزک-شیراز)، جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای، شماره ۲۸، ص ۳۵.
<https://doi.org/10.22111/gaij.2018.4144.35>
- سرور، هوشنگ؛ امرایی، مهتاب؛ قربانی سپهر، آرش؛ امینی بادامیار، شیرین. (۱۳۹۸). حکمروایی شایسته و بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مورد: محله ۴ شهر آذرشهر، مجله توسعه فضاهای پیراشهری؛ (۲)۱، ص ۳.
<https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.26764164.1398.1.2.6.8.3>
- عندلیب، علیرضا. (۱۳۹۸). مبانی نظری نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری، مجموعه مقالات چهارمین کنگره بین‌المللی علوم انسانی اسلامی، جلد هشتم، ص ۱۴.
<http://noo.rs/2IPUR>
- معصومی، محمدتقی. (۱۴۰۱). مطالعه تطبیقی مبتنی بر اصول نوشهرگرایی در محله‌های شهری (مطالعه موردی: کلان‌شهر رشت)، فصلنامه علمی مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، (۳)۱۷، ص ۳.
<https://dorl.net/dor/20.1001.1.25385968.1401.17.3.18.2.3>
- مه‌آبادی پور، محمد مهدی، زنگانه، احمد و تلخایی، حمیدرضا. (۱۴۰۳). ظرفیت سنجی و رتبه‌بندی نواحی شهر ورامین با رویکرد توسعه میان‌افزا. فصلنامه علمی توسعه پایدار محیط جغرافیایی، (۱)۶، ص ۱-۲۰.
<https://doi.org/10.48308/sdge.2025.237840.1224>
- نصیری هنده خاله، اسماعیل؛ جوان، فرهاد و یونسی سندی، ریحانه. (۱۴۰۱). بررسی تأثیرات خزش شهری بندر انزلی در پایداری کالبدی-فضایی سکونتگاه‌های پیراشهری. روستا و توسعه پایدار فضا، (۴)۳، ص ۸۲-۹۸.
doi: 10.22077/vssd.2022.5475.1118
- الیوت، برایان. (۱۳۹۶). ساختن اجتماع؛ پیکربندی‌های امر اجتماعی در شهرسازی و فلسفه‌ی معاصر، ترجمه‌ی نریمان جهانزاد، چاپ اول، نشر دیبایه، ص ۱۶۷ و ۱۷۷.
- Amanpour, saeed. Nasiri Barm Elvan, Eghbal. (2024) Investigating and evaluating the livability status of worn-out neighborhoods in behbahan city with a future research approach, Urban Economics and planning, p6.
<https://doi.org/10.22034/uep.2024.458512.1490>
- Anastasiadou, K. Vougiar, S (2019). rcial street in Thessaloniki as a case study, Transport Policy, Volume 82, pp18-25. <https://doi.org/10.1016/j.tranpol.2019.07.009>
- Aschaure, A. (1989). Urban renewal and the challenges of urban decay. Urban Affairs Review, 24(3), 321-340.
- Borgeson, Crew. (2024), Urban Harmony: Exploring The Interplay Of New Urbanism Qualities on Economic Prosperity And Psychological Wellbeing in Contemporary Cities. Presented to the Faculty of the Honors College of The University of Texas at Arlington in Partial Fulfillment of the Requirements, pp11.
https://mavmatrix.uta.edu/honors_spring2024/22/
- Buxton, Michael & Tieman, George & Bekessy, Sarah & Budge, Trevor & Mercer, Dave & Coote, Matthew and Morcombe, jo - Anne. 2016. "Change and Continuity in Peri-urban Australia: State of the Peri -urban Regions - A Review of the Literature", Monograph 1 - Change and Continuity in Peri-Urban Australia, RMIT University, Melbourne. <https://repository.edu.au/articles/report/-/27337518/1>
- Chi Man Hui, E. Chen, T. Lang, W. & Ou, Y. (2021). Urban community regeneration and community vitality revitalization through participatory planning in China, Cities, 110, 103072.
<https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.103072>
- Gottero, E., Larcher, F., Cassatella, C. (2023). Defining and Regulating Peri-Urban Areas through a Landscape Planning Approach: The Case Study of Turin Metropolitan Area (Italy). Journal of Land, 12(217), 1-16.
<https://doi.org/10.3390/land12010217>
- Hoursan.F. (2024), The diagnosis of worn texture in urban villages—Case study: Lalejin urban village. faculty of Architecture, Soore University, Tehran, Iran. Pp1,2. <https://doi.org/10.1007/s44327-024-00011-9>
- Howell, N. A., & Booth, G. L. (2022). The weight of place: built environment correlates of obesity and diabetes. Endocrine Reviews, 6, 966–983. <https://doi.org/10.1210/endrev/bnac005>
- Jinliao He et al, (2021), Organizing worn-out neighborhoods with the newurbanism approach using mixed methods in Rudsar, northern Iran, pp3. https://doi.org/10.1108/SASBE-03-2021-0055?urlappend=%3Futm_source%3Dresearchgate.net%26medium%3Darticle
- Johnson, M., Smith, R., & Lee, T. (2020). Social and economic challenges in urban decay: A case study approach. International Journal of Urban Planning, 34(3), 215-230. <https://doi.org/10.1098/rsos.160764>
- Lak, A. & Hakimian, P. (2019). Collective memory and urban regeneration in urban spaces: Reproducing memories in Baharestan Square, city of Tehran, Iran, City, Culture and Society, 18, 100290, 1-10.
<https://doi.org/10.1016/j.ccs.2019.100290>

- Levin, J. (2018). The implications of urban decay on community well-being. *Urban Studies*, 55(5), 1123-1138. <https://doi.org/10.3390/buildings14103324>
- Ravetz, J. Fertner, ch. Sick Nielsen, Th. (2013). The Dynamics of Peri-Urbanization. Peri-urban futures: Scenarios and models for land use change in Europe, DOI 10.1007/978-3-642-30529-0_2, Springer – Berlin Heidelberg. https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-642-30529-0_2
- Sajadzadeh, H. Chahardowli, M. (2022). A strategic development model for regeneration of urban historical cores: A case study of the historical fabric of Hamedan City, *Land Use Policy*, 114 (2022) 105993. DOI: [10.1016/j.landusepol.2022.105993](https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.105993)
- Sarvari H, Mehrabi A, Chan DWM, Cristofaro M. (2021) Evaluating urban housing development patterns in developing countries: case study of worn-out urban fabrics in Iran. *Sustain Cities Soc.* 70: 102941. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2021.102941>
- Sim, H. (1996). Urban decay and its impact on community development. *Journal of Urban Affairs*, 18(1), 79-92.
- Smith, A. (2018). Urban decay: Causes, consequences, and solutions. *Urban Geography*, 39(4), 548-563. <https://doi.org/10.4236/aasoci.2020.1011026>
- Talkhabi Hamidreza, Jafarpour Ghalehtemouri Kamran, Mohammad Soleimani Mehranjani, Ahmad Zanganeh, Tajeddin Karami, 2022, Spatial and temporal population change in the Tehran Metropolitan Region and its consequences on urban decline and sprawl, *Ecological Informatics*, Volume 70, <https://doi.org/10.1016/j.ecoinf.2022.101731>
- Venkat Rao & Hamid Iravani, (2020) The effects of New Urbanism on public health *Journal of Urban Design*, 25:2, pp 218-235. https://doi.org/10.1080/13574809.2018.1554997?urlappend=%3Futm_source%3Dresearchgate.net%26medium%3Darticle

References

- Ahmadi Azar, M. (2012). *The Organization of Urban Worn-Out Fabrics: A Case Study of Nemat Abad Neighborhood, District 19 of Tehran* [Master's Thesis, Department of Urban Planning, Faculty of Literature and Humanities, Islamic Azad University, Central Tehran Branch]. <https://elmnet.ir/doc/10624927-2452> [In Persian].
- Amanpour, saeed. Nasiri Barm Elvan, Eghbal. (2024) Investigating and evaluating the livability status of worn-out neighborhoods in behbahan city with a future research approach, *Urban Economics and planning*, p6. <https://doi.org/10.22034/uep.2024.458512.1490>
- Anastasiadou, K. Vougiar, S (2019). rcial street in Thessaloniki as a case study, *Transport Policy*, Volume 82, pp18-25. <https://doi.org/10.1016/j.tranpol.2019.07.009>
- Andalib, A. (2019). Theoretical Foundations of Balanced Renovation of Urban Worn-Out Fabrics. *Proceedings of the Fourth International Congress of Islamic Humanities*, 8, 14. <http://noo.rs/2IPUR> [In Persian].
- Aschaure, A. (1989). Urban renewal and the challenges of urban decay. *Urban Affairs Review*, 24(3), 321-340.
- Aslani, M. (2021). *Regeneration of Urban Historical Neighborhoods Based on New Urbanism Principles (Case Study: Jomeh Mosque Neighborhood of Ardabil)* [Master's Thesis, Urban Planning - Urban Design, Islamic Azad University, Ardabil Branch]. <https://elmnet.ir/doc/10901273-61791> [In Persian].
- Borgeson, Crew. (2024), Urban Harmony: Exploring The Interplay Of New Urbanism Qualities on Economic Prosperity And Psychological Wellbeing in Contemporary Cities. Presented to the Faculty of the Honors College of The University of Texas at Arlington in Partial Fulfillment of the Requirements, pp11. https://mavmatrix.uta.edu/honors_spring2024/22/
- Buxton, Michael & Tieman, George & Bekessy, Sarah & Budge, Trevor & Mercer, Dave & Coote, Matthew and Morcombe, jo – Anne. 2016. "Change and Continuity in Peri-urban Australia: State of the Peri –urban Regions – A Review of the Literature", Monograph 1 – Change and Continuity in Peri-Urban Australia, RMIT University, Melbourne. <https://repository.edu.au/articles/report/-/27337518/1>
- Chi Man Hui, E. Chen, T. Lang, W. & Ou, Y. (2021). Urban community regeneration and community vitality revitalization through participatory planning in China, *Cities*, 110, 103072. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.103072>
- Elliott, B. (2017). *Making Community: Configurations of the Social in Urbanism and Contemporary Philosophy* (N. Jahanzad, Trans.; 1st ed.). Dibayeh Publishing. (pp. 167, 177). <http://noo.rs/2IPUR> [In Persian].
- Gottero, E., Larcher, F., Cassatella, C. (2023). Defining and Regulating Peri-Urban Areas through a Landscape Planning Approach: The Case Study of Turin Metropolitan Area (Italy). *Journal of Land*, 12(217), 1-16. <https://doi.org/10.3390/land12010217>
- Hosseini, A., Kahki, F. S., & Ahadi, Z. (2021). Explaining the Importance of Place Quality in Urban Regeneration with a Futures Studies Approach, Case Study: District 10 of Tehran. *Urban Planning Geography Researches*, 9(4), 4. <https://www.sid.ir/paper/1061762/fa> [In Persian].
- Hoursan, F. (2024), The diagnosis of worn texture in urban villages—Case study: Lalejin urban village. faculty of Architecture, Soore University, Tehran, Iran. Pp1,2. <https://doi.org/10.1007/s44327-024-00011-9>
- Howell, N. A., & Booth, G. L. (2022). The weight of place: built environment correlates of obesity and diabetes. *Endocrine Reviews*, 6, 966–983. <https://doi.org/10.1210/endrev/bnac005>

- Jinliao He et al, (2021), Organizing worn-out neighborhoods with the newurbanism approach using mixed methods in Rudsar, northern Iran, pp3. https://doi.org/10.1108/SASBE-03-2021-0055?urlappend=%3Futm_source%3Dresearchgate.net%26medium%3Darticle
- Johnson, M., Smith, R., & Lee, T. (2020). Social and economic challenges in urban decay: A case study approach. *International Journal of Urban Planning*, 34(3), 215-230. <https://doi.org/10.1098/rsos.160764>
- Lak, A. & Hakimian, P. (2019). Collective memory and urban regeneration in urban spaces: Reproducing memories in Baharestan Square, city of Tehran, Iran, *City, Culture and Society*, 18, 100290, 1-10. <https://doi.org/10.1016/j.ccs.2019.100290>
- Levin, J. (2018). The implications of urban decay on community well-being. *Urban Studies*, 55(5), 1123-1138. <https://doi.org/10.3390/buildings14103324>
- Mahabadi Pour, M. M., Zanganeh, A., & Talkhabi, H. R. (2024). Capacity Assessment and Ranking of Varamin City Areas with a Synergetic Development Approach. *Journal of Sustainable Development of Geographic Environment*, 6(11), 1-20. <https://doi.org/10.48308/sdge.2025.237840.1224> [In Persian].
- Masoumi, M. (2022). A Comparative Study Based on New Urbanism Principles in Urban Neighborhoods (Case Study: Rasht Metropolis). *Journal of Human Settlements Planning Studies*, 17(3), 3. <https://doi.org/10.1001.1.25385968.1401.17.3.18.2> [In Persian].
- Ravetz, J. Felter, ch. Sick Nielsen, Th. (2013). The Dynamics of Peri-Urbanization. Peri-urban futures: Scenarios and models for land use change in Europe, DOI 10.1007/978-3-642-30529-0_2, Springer – Berlin Heidelberg. https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-642-30529-0_2
- Sajadzadeh, H. Chahardowli, M. (2022). A strategic development model for regeneration of urban historical cores: A case study of the historical fabric of Hamedan City, *Land Use Policy*, 114 (2022) 105993. DOI: [10.1016/j.landusepol.2022.105993](https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.105993)
- Sarvar, H., Amraei, M., Ghorbani Sepehr, A., & Amini Badamyar, Sh. (2019). Good Governance and the Regeneration of Urban Worn-Out Fabrics: The Case of Neighborhood 4 in Azarshahr City. *Journal of Peri-urban Spaces Development*, 1(2), 3. <https://doi.org/10.1001.1.26764164.1398.1.2.6.8> [In Persian].
- Sarvari H, Mehrabi A, Chan DWM, Cristofaro M. (2021) Evaluating urban housing development patterns in developing countries: case study of worn-out urban fabrics in Iran. *Sustain Cities Soc*. 70: 102941. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2021.102941>
- Sim, H. (1996). Urban decay and its impact on community development. *Journal of Urban Affairs*, 18(1), 79-92.
- Smith, A. (2018). Urban decay: Causes, consequences, and solutions. *Urban Geography*, 39(4), 548-563. <https://doi.org/10.4236/aasoci.2020.1011026>
- Talkhabi Hamidreza , Jafarpour Ghalehtemouri Kamran, Mohammad Soleimani Mehranjani, Ahmad Zanganeh, Tajeddin Karami, 2022, Spatial and temporal population change in the Tehran Metropolitan Region and its consequences on urban decline and sprawl, *Ecological Informatics*, Volume 70, <https://doi.org/10.1016/j.ecoinf.2022.101731>
- Venkat Rao & Hamid Iravani, (2020) The effects of New Urbanism on public health *Journal of Urban Design*, 25:2, pp 218-235. https://doi.org/10.1080/13574809.2018.1554997?urlappend=%3Futm_source%3Dresearchgate.net%26medium%3Darticle
- Zanganeh, A., Ahangari, N., & Mousavi, Sh. (2022). The Effects of Urban Smart Growth on Social Sustainable Development in District 12 of Tehran. *Journal of Urban Social Geography*, 9(1), 5. <https://doi.org/10.22103/JUSG.2022.2060> [In Persian].
- Zanganeh, A., Soleimani Mehranjani, M., Parizadi, T., & Bigler, A. (2021). Evaluating the Role of Improvement and Renovation Plans for Urban Worn-Out Fabrics in Improving the Quality of the Urban Environment (Case Study: Biranak Neighborhood). *Geography and Human Relations*, 4(1), 4. <https://doi.org/10.22034/gahr.2021.286147.1554> [In Persian].
- Zanganeh, A., Talkhabi, H. R., Abbaszadeh Sorami, M., & Mahabadi, M. (2023). Analysis of Effective Physical and Social Factors on the Feasibility of an Age-Friendly City: A Case Study of Varamin. *Urban Planning Geography Researches*, 11(4), 155-174. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2024.368274.1883> [In Persian].
- Ziari, K., & Izadi, P. (2018). Strategic Planning for Historical Fabric Regeneration Using the Principles of the New Urbanism Approach (Case Study: Sardazak Neighborhood, Shiraz). *Geography and Urban-Regional Planning*, 28, 35. <https://doi.org/10.22111/gaij.2018.4144> [In Persian].