



## Research Paper

### Investigation of Internal and External Factors Affecting the Revitalization and Renovation of Deteriorated Fabrics in Central Cities (Case Study: Gorgan City)

**Azita Rajabi:** Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

**Abbas Aghaei Azad<sup>1</sup>:** Assistant Professor, Department of Geography, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

**Hanieh Yazarloo:** Ph.D., Department of Geography and Urban Planning, Zahedan Branch, Islamic Azad University, Zahedan, Iran

Received: 2024/07/27 PP 51-72 Accepted: 2024/09/16

#### Abstract

One of the most challenging issues raised in the last few decades is the issue of urban regeneration and solving the challenge of disordered structures as well as improving the quality of life of the citizens of these areas. Today, due to high construction costs and the lack of economic capacity of owners of deteriorated fabrics, one of the methods of renovating and reconstructing these fabrics is the participation of public and private sectors. Gorgan, like all the cities of Iran, is involved with a problem called the worn-out central and historical fabric of the city, which is incompatible and incoherent with the new urban life and the characteristics of a modern city. Therefore, the aim of this research is to identify the internal and external factors affecting the revitalization and renovation of the deteriorated fabric in the central area of Gorgan city. The research method is descriptive-analytical and its type is applied. Data collection is done through library and field studies. The statistical population of the research includes all experts, specialists, managers, and professors in the field of geography and urban planning, among whom 30 people were purposefully selected as samples for distributing the Delphi questionnaire. Data analysis was performed using quantitative data and information with the help of (ARC GIS) software and SWOT technique. Based on the results of interviews and questionnaire data extraction, the score obtained from the evaluation matrix of internal factors is 1.87; this number indicates that weaknesses in the region can overcome its strengths ( $1.87 < 2.5$ ). Also, by examining the evaluation matrix of external factors and the score obtained (3.04), it is concluded that opportunities will dominate the region's threats ( $2.58 < 2.5$ ). Therefore, according to the principles of strategic management, the strategic position of the studied region is conservative strategies (WO).

**Keywords:** Renovation, Revitalization, Deteriorated Fabrics in Central Cities, Gorgan

**Citation:** Rajabi, A., Aghaei Azad, A., Yazarloo, H., (2024) Investigation of Internal and External Factors Affecting the Revitalization and Renovation of Deteriorated Fabrics in Central Cities (Case Study: Gorgan City). *Journal of Society and Politics*, Vol 2, No 6, Shiraz, PP 51-72.

<sup>1</sup>Corresponding author: Abbas Aghaei Azad, Email: [abbas\\_aghaei70@yahoo.com](mailto:abbas_aghaei70@yahoo.com), Tel: 09125105878

## Extended Abstract

### Introduction

Urban development has had significant spatial consequences for cities, leading to many urban fabrics, including deteriorated urban fabrics, facing challenges. One of the most challenging issues in recent decades is urban regeneration and addressing the challenges of disordered fabrics, as well as improving the quality of life for residents in these areas. Various studies conducted on old and historic areas in Iranian cities, as found in relevant articles and books, indicate that the approach to dealing with these areas has mainly been based on preserving and maintaining individual valuable structures, with less emphasis on specific planning for upgrading, revitalizing, and restoring social, economic, and cultural life and enhancing the quality of spaces in these areas. Without inclusive planning, top-down approaches, and without consulting and involving the people as the main beneficiaries of the programs, progress cannot be made. In this context, Gorgan city, like all cities in Iran, suffers from the presence of deteriorated and inefficient central fabrics, prompting urban management to provide new models tailored to the conditions of each area or region to prescribe an optimal method for upgrading and revitalizing. Financial and economic problems of residents, delayed government facilities payments, and slow renovation progress have led the private sector to engage in renovation projects due to the vast potential of these fabrics, as well as exemptions and facilities granted by the government. However, the involvement of both the public and private sectors must be planned and managed in a way that prevents people from feeling distrustful and hopeless, requiring the definition of specific mechanisms. Therefore, the aim of this research is to identify the internal and external factors affecting the spatial-physical condition of deteriorated fabrics in the central area of Gorgan city. The choice of Gorgan city is due to its pioneering role in the field of upgrading and revitalizing deteriorated fabrics, with discussions on renovation and revitalization entering into the operational and executive mechanism of public-private partnerships to some extent.

### Methodology

The prevailing approach in qualitative and quantitative research and the type of research conducted in this study is applied. For data collection, documentary-library and field methods were used. In the field studies of this research, an attempt was made to use observation techniques and questionnaires. Qualitative study was conducted using in-depth interviews with experts and professionals in the field of deteriorated fabrics to extract and identify strengths, weaknesses, and threats. Then, a Delphi questionnaire design was used with experts and professionals. The population of this research includes all experts and professionals, managers, and university professors in the fields of geography and urban planning, from whom 30 individuals were purposefully selected as samples for distributing the Delphi questionnaire. Data analysis and quantitative information were conducted using the (ARC GIS) software and the SWOT technique.

### Results and discussion

Based on the results of the interviews and questionnaire data extraction, the score obtained from the internal factors evaluation matrix is 87.1; this number indicates that the weaknesses of the region can overcome its strengths ( $5.2 > 1.87$ ). Furthermore, by examining the external factors evaluation matrix and the score obtained (4.3), it is concluded that the opportunities will prevail over the threats to the region ( $5.2 > 2.58$ ). These results can be used in selecting strategies and forming internal and external factors matrices. By using the internal and external factors matrices and establishing the scores of these matrices, the strategic position is determined. Since the total score of the internal factors on the X-axis is 87.1, and the total score obtained from the external factors on the Y-axis is 2.58, according to the principles of strategic management, the strategic position of the studied region in the third quadrant of the chart is determined, and in line with that, defensive strategies (WO) will be chosen.

### Conclusion

The ideal intervention method, or in other words, the optimal approach to revitalizing and renovating deteriorated urban fabric, requires collective efforts from stakeholders in this

field (citizens, urban management (government), experts, investors, and contractors). A new structure needs to be formed to establish a flawless revitalization and renovation production line that can effectively regenerate the urban landscape. In addition to physical revitalization and

renovation, it should also implement the true meaning of empowering local communities and bring about comprehensive changes in the fabric. The formation of official and legal entities in relevant geographical areas and divisions, both at macro and micro levels, can significantly contribute to this matter.

## References

1. Abouzari, P & Ziyari, Y, (2019), Explaining the effects of policies for the Improvement and Renovation of worn-out urban structures (Case study: District 12 of Tehran Municipality), *Journal of New Attitudes in Human Geography*, 11 (4), 491-510. [In Persian]  
<https://civilica.com/doc/1165231/>
2. Chao, J. C., & Hsu, K. W. (2018). The Impact of Taiwan's Urban-renewal Policies, Laws and Decrees on Urban Redevelopment and Urban Disaster Prevention. In IOP Conference Series: Earth and Environmental Science (Vol. 164, No. 1, p. 012034). IOP Publishing  
<http://ir.lib.cyut.edu.tw:8080/bitstream/310901800/33935/2>.
3. Cole, I & Etherington, D. (2005). Neighbourhood Renewal Policy and Spatial Differentiation in Housing Markets: Recent Trends in England and Denmark, *European Journal of Housing Policy*, 5 (1), 77-85.  
<https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14616710500055703>
4. Geuzey, O. (2009). Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization. *Data set: Elsevier*, (26), 27-37.  
<https://doi.org/10.1016/j.cities.2008.11.006>
5. Habibi, K., Poorahmad, A & Meshkini, A, (2007). Improvement and renovation of ancient urban textures, first edition, Kurdistan University Press. [In Persian]  
<https://www.gisoom.com/book/1686843/>
6. Hanachi, P., Khademzadeh, M.H., Shayan, H.R., Kamelnia, H & Mahdavinejad. J, (2007), a Comparative Study of Urban Restoration Experiences in Iran and the World (with a Special Look at the Historical Context of Yazd), Tehran, Sobhan Noor Press. [In Persian]  
<https://civilica.com/p/178441/>
7. Hanachi, S. (1999), the need to revitalize the Ancient textures of Iranian cities, a collection of articles on the improvement and renovation of worn and dysfunctional tissues in Tehran. [In Persian]  
<https://civilica.com/p/178441/>
8. Jahanshahi, MH. (2003), Problematic and worn-out urban textures, Shahr Press, Tehran Engineering Technical Organization. [In Persian]
9. Kearns, A. (2004). Social Capital, Regeneration and Urban Policy, Centre for Neighbourhood Research Paper 25.  
<https://doi.org/10.1332/policypress/9781861343802.003.0002>
10. La Rosa, D., Privitera, R., Barbarossa, L., & La Greca, P. (2017). Assessing spatial benefits of urban regeneration programs in a highly vulnerable urban context: A case study in Catania, Italy. *Landscape and Urban Planning*, 157, 180-192.  
<https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2016.05.031>
11. Meteorological Organization of Iran, (2019).
12. Moridsadat, P & Mohammadian, S. (2018), Causes of Participation in Improvement and renewal of Urban Worn Texture (Case Study: Kheirabad Neighborhood in Birjand City), *Journal of Environmental Based territorial planning*, 11 (42), 139-164. [In Persian]  
<https://civilica.com/search/paper/n>
13. Mousavi, S.H., Bakhshandeh Nosrat, A & Eliaszadeh, S.N. (2018), A

- collaborative approach analysis in organizing the worn out texture of the 12th district of Tehran, 17 (51), 297-308. [In Persian]
14. Nowruzi, M. (2008). Municipalities Monthly, No. 91, Municipalities Organization of the country. [In Persian]
  15. Ohmer, M. (2007). Citizen participation in contrasting neighborhoods in poor communities and relationship to neighborhood and organizational collective efficacy, journal of sociology and social welfare, 33 (1), PP 179. <https://scholarworks.wmich.edu/jssw/vol33/iss1/10/>
  16. Population and Housing Statistics Organization, (2016), Census Results 2016.
  17. Salimi Yekta, P., Daryabari, S.J & Seyed Alipour, S.Kh. (2019), Study of improvement and renovation of worn-out tissues in District 12 of Tehran with emphasis on regeneration approach, Journal of New Attitudes in Human Geography, 11 (2), 150-161. [In Persian] <https://elmnet.ir/doc/2632412-22441>
  18. Shabestar, M., Fallah Heydari, F & Moradi, Z. (2018), Participatory and Participatory Requirements in the Process of Organizing Urban old texture in the Local Community. Case Study: Qom City, Geographical Journal of territory (Sarzamin), 15 (59), 115-136. [In Persian] <https://www.noormags.ir/view/fa/articlegpage/1485955/>
  19. Statistical Yearbook of Golestan Governorate, (2019). Golestan Governorate.
  20. Steinberg, F. (2012). Revitalization of historic inner-city areas in Asia: The Potential for Urban Renewal in Ha Noi, Jakarta, and Manila. Asian Development Bank, pp 208-220 . <https://openarchive.icomos.org/id/eprint/1297/1/>
  21. Tahani A., Dahmardeh Pahlavan M., Rezai Rahimi M & Tahani, H. (2019), Strategic urban development planning with emphasis on popular participation (Case study: Shahrreza worn texture), 2 (17), 53-62. [In Persian] <https://www.noormags.ir/view/fa/articlegpage/1485955/>
  22. Tehran City Renovation Organization (2005), Tehran Municipality. [In Persian]
  23. Yousefzadeh, Z., Nouri Kermani, A., Hatami Nejad, H & Hosseinzadeh, M, (2020), Assessing the Relationship and Impact of Sustainable re-creation Dimensions on Citizens' Quality of Life Approach (Case Study: Tehran, District 15), Journal of New Attitudes in Human Geography, 12 (3), 299-316. [In Persian] [https://www.jgeoqeshm.ir/article\\_133982.html](https://www.jgeoqeshm.ir/article_133982.html)



## مقاله پژوهشی

# بررسی عوامل داخلی و خارجی مؤثر بر باز زنده‌سازی و بهسازی بافت فرسوده مرکزی شهرها (مطالعه موردی: شهر گرگان)

آزیتا رجیبی: دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران  
عباس آقایی آزاد<sup>۱</sup>: استادیار گروه جغرافیا، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران  
هانیه یازرلو: دکتر، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران

دریافت: ۱۴۰۳/۰۵/۰۶ صص ۵۱-۷۳ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۶/۲۶

## چکیده

یکی از پرچالش‌ترین مباحث مطرح در چند دهه اخیر، موضوع بازآفرینی شهری و حل چالش بافت‌های نابسامان و نیز ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان این مناطق است. امروزه به دلیل هزینه‌های بالای ساخت‌وساز و عدم توان اقتصادی مالکین بافت‌های فرسوده یکی از روش‌های بهسازی و بازسازی این بافت‌ها، مشارکت بخش‌های عمومی و خصوصی می‌باشد. شهر گرگان نیز مانند تمام شهرهای ایران با مسأله‌ای به نام بافت فرسوده مرکزی و تاریخی شهر درگیر شده‌اند که با زندگی جدید شهری و مشخصات یک شهر مدرن ناسازگار و ناهماهنگ است. لذا، هدف پژوهش حاضر واکاوی عوامل داخلی و خارجی مؤثر بر باز زنده‌سازی و بهسازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان می‌باشد. روش تحقیق توصیفی-تحلیلی و نوع آن کاربردی می‌باشد. نحوه جمع‌آوری اطلاعات به صورت کتابخانه‌ای و میدانی است. جامعه آماری پژوهش شامل کلیه خبرگان و کارشناسان، مدیران و اساتید دانشگاه رشته جغرافیا و شهرسازی که از میان آنها ۳۰ نفر به صورت هدفمند به عنوان نمونه جهت توزیع پرسشنامه دلفی انتخاب شد. تجزیه و تحلیل داده‌ها و اطلاعات کمی با استفاده از نرم افزار (ARC GIS) و تکنیک SWOT انجام شده است. بر اساس نتایج مصاحبه و استخراج اطلاعات پرسشنامه، نمره به دست آمده از ماتریس ارزیابی عوامل داخلی برابر ۱/۸۷ است؛ این عدد بیانگر آن است که ضعف‌های پیش روی منطقه می‌تواند بر نقاط قوت آن غلبه کند ( $1.87 < 2/5$ ). همچنین با بررسی ماتریس ارزیابی عوامل خارجی و نمره به دست آمده ( $3/04$ )، نتیجه گرفته می‌شود که فرصت‌های پیش رو بر تهدیدهای منطقه غلبه خواهد کرد ( $2.58 < 2/5$ ). بنابراین طبق اصول مدیریت استراتژیک، موقعیت استراتژیک منطقه مورد مطالعه، استراتژی‌های محافظه کارانه (WO)، می‌باشد.

**واژه‌های کلیدی:** بهسازی، باز زنده‌سازی، بافت فرسوده مرکزی شهرها، گرگان.

**استناد:** رجیبی، آزیتا. آقایی‌زاده، عباس. یازرلو، هانیه (۱۴۰۳). بررسی عوامل داخلی و خارجی مؤثر بر باز زنده‌سازی و بهسازی بافت فرسوده مرکزی شهرها (مطالعه موردی: شهر گرگان). فصلنامه جامعه و سیاست، سال ۲، شماره ۶، شیراز، صص ۵۱-۷۳.

<sup>۱</sup>. نویسنده مسئول: عباس آقایی آزاد، پست الکترونیکی: [abbas\\_agmaie70@yahoo.com](mailto:abbas_agmaie70@yahoo.com)، تلفن: ۰۹۱۲۵۱۰۵۸۷۸



## مقدمه

توسعه شهرنشینی پیامدهای فضایی زیادی را برای شهرها داشته است، که در پی آن بسیاری از بافت‌های شهری از جمله بافت‌های فرسوده شهری دچار چالش شده است (Salimi Yekta et al, 2019: 150). مشکلات بافت فرسوده مرکزی در شهرها همواره یکی از دغدغه‌های مردم و مدیران شهری بوده است (Habibi et al, 2007: 35). متأسفانه اتخاذ سیاست‌های ناکارآمد در عرصه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری در زمینه بهسازی و باز زنده‌سازی بافت فرسوده مرکزی شهر نه تنها امکان استفاده مجدد و حداکثری از این موقعیت را به مخاطره افکنده بلکه به تدریج موجب فرسودگی و ناکارآمدی بخش قابل توجهی از بافت‌های هسته مرکزی و میانی شهرها و ایجاد تضاد شدید بین بافت‌های شهری، به‌ویژه بافت جدید که با تغییرات در نقش عملکردی خدماتی شهرها ایجاد شده، با بافت فرسوده مرکز که توان تطابق با این تغییرات را نداشته، گردیده است (Ibid: 66-67). لذا از جمله سیاست‌های مؤثر و حساس توسعه شهری را می‌توان برنامه‌های مداخله در بافت‌های فرسوده شهری دانست که در ابعاد مختلف اجتماعی، فرهنگی، سیاسی، اقتصادی، زیست محیطی و کالبدی قابل تجزیه و تحلیل هستند که شناسایی وضعیت کالبدی-عملکردی این بافت‌ها به منظور برنامه‌ریزی و مدیریت حفظ و نگهداری آنها از اقدامات اولیه و مهمی است که باید صورت پذیرد (Abouzari and Ziyari, 2019: 491). توجه به بهسازی و باز زنده‌سازی بافت فرسوده مرکزی شهری همواره یکی از مسائل اساسی شهرهای امروزی می‌باشد که مدیران شهری، شهرسازان و برنامه‌ریزان شهری، جغرافیدانان و سایر صاحب‌نظران را به حیطه تلاش جهت نظریه‌پردازی و اجرای طرح‌های بهسازی و باز زنده‌سازی این بافت کشانده است. حامیان طرح‌های بهسازی و نوسازی به مزایای شامل بازسازی مناطق شهری، بهبود کیفیت زندگی شهری، ارتقاء توسعه پایدار و پیشگیری از فجایع شهری اشاره کرده اند (Chao & Hsu, 2018: 163, La Rosa et al, 2017: 18).

یکی از پرچالش‌ترین مباحث مطرح در چند دهه اخیر، موضوع بازآفرینی شهری و حل چالش بافت‌های نابسامان و نیز ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان این مناطق است (Yousefzadeh et al, 2019: 299). بازآفرینی دید جامع و یکپارچه و مجموعه اقداماتی است که به حل مسائل شهری بی‌انجام، به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی بافتی که دستخوش تغییر شده را بوجود آورد. سیاست‌های بازآفرینی در محلات شهری در بسیاری از کشورها اهداف مشترکی برای تقویت ظرفیت محلات در جهت پایداری و خودگردانی دنبال می‌کنند (Cole and Etherington, 2005: 16). این هدف با ایجاد و تقویت پیوستگی اجتماعی، افزایش مشارکت، احساس مسئولیت ساکنان و در کل سرمایه اجتماعی محقق می‌شود. از این رو رهیافت مناسب به بافت قدیم و فرسوده مرکزی شهر، مستلزم رویکردی دقیق و نگرشی همه جانبه به بافت کهن و ویژگی‌های آن و براین اساس، تهیه و تدوین دقیق برنامه‌هایی قابل اجرا و بهسازی بافت قدیم است. طبق مطالعات گوناگون که در مقالات و کتب مربوطه موجود، درباره نواحی کهن و قدیمی شهرها در ایران انجام شده، نشان می‌دهد که نحوه برخورد با این ناحیه عمدتاً مبتنی بر حفظ و مرمت تک بناهای با ارزش بوده و کمتر به برنامه‌ریزی مشخص برای بهسازی و باززنده‌سازی و بازگرداندن زندگی اجتماعی اقتصادی و فرهنگی و ارتقای کیفیت فضاها در این ناحیه پرداخته شده است و با برنامه‌های آمرانه، یک‌جانبه، از بالا به پایین و بدون مداخله و نظرخواهی از مردم به‌عنوان بهره‌برداران اصلی برنامه‌ها، نمی‌توان راه به جایی برد.

در این میان شهر گرگان نیز مانند تمام شهرهای ایران از وجود بافت فرسوده مرکزی و ناکارآمد رنج می‌برد و این امر مدیریت شهری را برآن داشته است که با ارائه الگوهای جدید با توجه به شرایط هر محدوده یا منطقه روشی بهینه برای بهسازی و باز زنده‌سازی تجویز نماید. مشکلات مالی-اقتصادی ساکنین، به موقع پرداخت نشدن تسهیلات از سوی دولت و به تأخیر افتادن روند بهسازی باعث شد که بخش خصوصی نیز به دلیل وجود پتانسیل‌های زیاد این بافت و همچنین معافیت‌ها و تسهیلات اعطای از طرف دولت در پروژه‌های بهسازی وارد عمل شود؛ اما این ورود بخش دولتی و خصوصی باید به گونه برنامه‌ریزی و مدیریت شود که مردم دچار بی‌اعتمادی و یأس نشوند که این امر نیازمند تعریف سازوکارهای خاصی می‌باشد. لذا، هدف پژوهش حاضر واکایی عوامل داخلی و خارجی مؤثر بر وضعیت فضایی-کالبدی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان می‌باشد هدف از انتخاب شهر گرگان، پیشرو بودن در زمینه بهسازی و باز زنده‌سازی بافت فرسوده است و تا حدی بحث بهسازی و باز زنده‌سازی وارد مکانیزم عملیاتی و اجرایی شراکت عمومی-خصوصی شده است.

در این راستا پژوهش حاضر به دنبال پاسخ‌گویی به این سوالات می‌باشد: عوامل داخلی و خارجی مؤثر بر باز زنده‌سازی و بهسازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان، کدامند؟ و چه راهکارهای اجرایی در این زمینه می‌توان پیشنهاد داد؟

## پیشینه و مبانی نظری تحقیق

آن چه گذشتگان انجام داده اند می‌تواند به‌عنوان راهنمایی برای تجارب آینده قرار گیرد. بنابراین به بررسی پژوهش‌های قبلی در زمینه بافت فرسوده شهری می‌پردازیم:

طحانی و همکاران (۱۳۹۸)، در پژوهشی به بررسی و برنامه‌ریزی توسعه راهبردی بافت فرسوده شهری شهرضا با تأکید بر مشارکت مردمی پرداخته‌اند. نتایج تحقیق نشانگر آن است که کمبود امکانات، خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی سبب مهاجرت ساکنان بومی به مناطق دیگر شهر

شده است.

ابوذری و زیاری (۱۳۹۸)، در پژوهشی به تبیین اثرات سیاست‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (منطقه ۱۲ شهرداری تهران، پرداخته‌اند. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که سیاست‌های اجرا شده در راستای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۲ منجر به بروز ناپایداری شده و همچنین رابطه معناداری بین سطح مولفه‌های اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی و اجرای سیاست‌های بهسازی و نوسازی وجود دارد.

موسوی و همکاران (۱۳۹۸)، در پژوهشی به تحلیل رویکرد مشارکت جویانه در ساماندهی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران پرداخته‌اند. نتایج نشان می‌دهد که معیار بی دوام و قدیمی بودن ساختمانها و خطر تخریب در اثر زلزله توانسته است رتبه اول را به خود اختصاص دهد و به منظور عملیاتی نمودن رویکرد مشارکت جویانه در ساماندهی بافت‌های فرسوده می‌توان از فرآیند همکاری پایدار به عنوان روشی جامع استفاده نمود. شیبستر و همکاران (۱۳۹۷)، در پژوهشی به بررسی الزامات مشارکت جویی و مشارکت پذیری در فرآیند ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری از نظر جامعه محلی، مورد مطالعه: شهر قم پرداخته‌اند. یافته‌های تحقیق نشان داد در مورد تصمیم به مشارکت مالکین و ساکنین، عواملی نظیر تجارب موفق و ناموفق نوسازی، توافق متولیان با اهالی بر سر مسائل و مشکلات، رضایت مندی سکوتی، تصمیم سایر همسایگان به مشارکت و همکاری و سطح آگاهی اهالی نسبت به جنبه‌های متفاوت مشارکتی عوامل علی مؤثر بر مشارکت مردم در فرآیند بهسازی، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده به شمار می‌آیند.

مریدسادات و محمدیان (۱۳۹۷)، در پژوهشی به بررسی مشارکت در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: محله خیرآباد شهر بیرجند)، پرداخته‌اند. مطابق یافته‌ها پاسخگویان بیشترین تمایل را به مشارکت در تصمیم‌گیری و کمترین گرایش را به مشارکت مالی دارند. استینبرگ (۲۰۱۲)، در مقاله‌ای، سیاست بهسازی سه شهر آسیایی جاکارتا، هانوی و مانیل را مورد بررسی قرار می‌دهد. وی در انتها، سه عامل تأثیرگذار بر سرنوشت این قبیل بافت‌های شهری را به صورت "حساسیت مدیران نسبت به ارزش میراث شهرسازی"، "میزان بودجه و توان مالی نهادهای شهری و میراث" و "میزان حمایت مالی از ساکنان این مناطق" بیان می‌دارد.

اوزلم گزی (۲۰۰۹)، در پژوهشی تحت عنوان "بررسی راهکارهای بهسازی و نوسازی نواحی مسکونی غیر معمور و فرسوده در شهر آنکارا" به مطالعه می‌پردازد و باز زنده‌سازی و باز نوسازی این مناطق را راهبردی فضایی برای هویت بخشیدن به ساکنین این مناطق و افزایش تجهیزات مورد نیاز شهروندان می‌داند.

پس از بررسی پژوهش‌های گذشته در ادامه به بررسی ادبیات تحقیق و شناخت بافت فرسوده شهری و رویکردهای مرتبط با آن می‌پردازیم:

### بافت فرسوده

بافت فرسوده شهری در فرآیند زمانی طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروزه در محاصره تکنولوژی عصر حاضر و توسعه شهری جدید گرفتار شده است (Jahanshahi, 2003:22). اگرچه این بافت در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکردهای منطقی و سلسله‌مراتبی بوده ولی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبوهایی شده و آن گونه که باید و شاید نمی‌تواند جوابگوی نیاز ساکنین خود باشد. زندگی در چنین مکان‌هایی با افسردگی، اغتشاش، هرج و مرج و فقدان مشارکت اجتماعی همراه است و در یک کلام زندگی سالم شهری جریان ندارد (Hanachi, 2007: 510).

### بافت‌های فرسوده شهری

بافت‌های فرسوده شهری بخش‌هایی از بافت‌های شهری است که کیفیت‌های کالبدی و کارکردی آن کاهش یافته و مختل گردیده است. شکل (۱) چرخه عوامل تأثیرگذار بر فرسودگی بافت‌های شهری را تشریح می‌نماید که مرحله اول شامل ناپایداری بناها، ناکارآمدی زیرساخت‌ها و ناسازگاری عملکردها می‌باشد. مرحله دوم نیز از پنج بخش (ارزان شدن زمین - خروج ساکنین از منطقه - کاهش کیفیت زیست و...) تشکیل شده است و مرحله سوم نیز از پنج بخش مرتبط به هم تشکیل شده است.

جدول (۱): چرخه فرسودگی بافت‌های شهری

مرحله اول		
ناپایداری بناها	ناسازگاری عملکردها با نیازهای امروز	ناکارآمدی زیرساخت‌ها
↓		
مرحله دوم		
ارزان شدن زمین	خروج ساکنین از منطقه	خروج عملکردها از منطقه
جایگزینی اقشار کم‌درآمد	کاهش کیفیت زیست	جایگزینی اقشار کم‌درآمد
↓		

مرحله سوم				
رکود عملکرد	کاهش اشتغال	ناهنجاری اجتماعی	نامنی	ناتوانی ساکنان در سرمایه‌گذاری

Reference: Tehran City Renovation Organization, 2005

### انواع و ابعاد فرسودگی در بافت‌های فرسوده شهری

در یک تقسیم‌بندی کلی می‌توان فرسودگی را به دو دسته فرسودگی نسبی و فرسودگی کامل تقسیم کرد. فرسودگی نسبی فرسودگی است که در یکی از عناصر فضای شهری یعنی کالبد یا فعالیت رخنه می‌کند و به دنبال خود باعث فرسودگی نسبی فضای شهری می‌گردد. فرسودگی کامل فرسودگی است که در هر دو عنصر فضای شهری یعنی کالبد و فعالیت در آن رخنه کرده باشد و به دنبال آن باعث فرسودگی کامل فضا شود (Garcia et al, 2017: 184-196). بر این اساس می‌توان معادلاتی را تشکیل داد که بیانگر انواع فرسودگی باشد. گروهی از این معادلات می‌تواند به صورت زیر باشد:

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

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

فرسودگی کامل فضا = فعالیت (فرسوده) + شکل (کالبد فرسوده): معادله سوم

در معادله اول فرسودگی نسبی شامل فعالیت هایی است که با وجود کالبدی سالم باعث فرسودگی نسبی فضای شهری شده است. در معادله دوم فرسودگی نسبی شامل کالبد است که با وجود حضور فعالیت مناسب باعث فرسودگی نسبی فضای شهری شده است. در معادله سوم فرسودگی به شکل کامل صورت پذیرفته است و هم کالبد و هم فضا از حیز انتفاع خارج شده و شهر با مسئله مخروبه ها و متروکه ها مواجه است (Krishnamurthy, 2016: 130).

### رویکردهای مداخله در بافت‌های فرسوده

رویکردهای مداخله در بافت‌های فرسوده را می‌توان به چهار دسته عمده تقسیم کرد:

#### رویکرد نوگرایانه

این نوع رویکرد متأثر از نظریه‌های شهرسازی قرن نوزدهم نظیر اوئن، فوریه، ریچارد سون، کابه و پرودون است هدف از این نوع مداخله ارتقاء سطح بهداشت و سلامت، افزایش کارایی و بالا بردن زیبایی در سطح شهر است. به منظور رسیدن به این اهداف، مداخله نوگرایانه علم و فن را به‌عنوان ابزار کار معرفی می‌کند این نوع مداخله سعی در رفع مسائل و مشکلاتی نظیر وجود آسفنگی در فعالیت‌های شهری، نبود نظم در شهر، وجود تراکم‌های بیش از حد بخصوص در بافت کهن شهر، عدم برخورداری از نور کافی و فضای سبز و نبود زیبایی در منظر شهری دارد. اگرچه ریشه تمام این مشکلات را در نگاه به گذشته داشتن و عدم استفاده صحیح از علم و فن می‌دانند (Habibi et al, 2007: 93) و بر این اساس بود که مانیفست جدایی از گذشته را مطرح کردند و با استفاده از روش‌هایی چون منطقه‌بندی کاربری‌ها و ایجاد شبکه‌های سواره منظم و شطرنجی، سعی داشتند برای مردم نور و هوا به ارمغان آورند (Nowruzi, 2008: 14).

#### رویکرد فرهنگ گرایانه

این نوع رویکرد متأثر از نظریه‌های پیش شهرسازان قرن نوزدهم چون راسکین، موریس، سیته وریمون آنون است. هدف از این نوع مداخله، زنده کردن ارزش‌های فرهنگی گذشته در شهرهای کهن، تکیه بر رشد شهر بر اساس اشکال کهن، توجه به ارزش‌های زیبایی شناختی شهرهای کهن، به حداقل رسیدن دخل و تصرف در بافت با ارزش، ارزش دادن به کل و بالا بردن میزان جذابیت و آرامش در شهرها می‌باشد (Habibi et al, 2007: 94). این نگاه راه آینده را در تبعیت از اشکال کهن شهری و تکرار زیبایی‌های آن و حداقل مداخله در آن بافت‌ها می‌داند. این نگاه بر وجود فرهنگ (به‌عنوان جوهره اساسی فضا) در شکل‌دهی به بافت‌های کهن تأکید دارد و لذا به از بین نبردن آن‌ها تأکید می‌کند.

#### رویکرد فرا نوگرایانه

این نوع رویکرد متأثر از نظریه‌های شهرسازی دهه شصت قرن بیستم میلادی به بعد می‌باشد. مداخله فرانوگرایانه می‌تواند تلفیقی از مداخله نوگرایانه و مداخله فرهنگ گرایانه باشد که از افراط و تفریط دو نوع مداخله فوق بکاهد. محور اصلی این مداخله حفظ تاروپود بافت کهن در کنار دگرگونی‌های کالبدی-فضایی شهر است. این نگاه معاصر سازی فضاهای کهن را لازمه زندگی امروز می‌داند ولی مراقب است که کمترین آسیب ممکن را به بافت کهن که آن را واجد ارزش‌های فرهنگی اما نامناسب برای زندگی امروز می‌داند، برساند (Nowruzi, 2008: 14).

#### رویکرد مردم‌گرایانه

این نوع رویکرد متأثر از نظریه‌های شهرسازی مشارکتی آخرین دهه‌های قرن بیستم میلادی است که هدف آن، بالا بردن میزان مشارکت مردم در



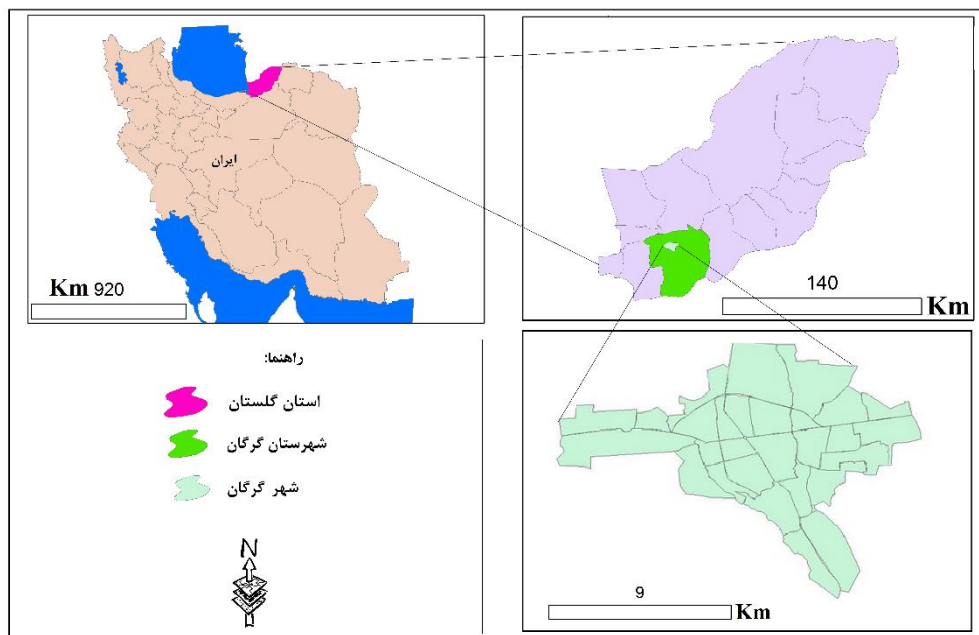
تغییرات سازمان فضایی شهر است. مداخله مردم گرایانه، مخاطبان اصلی هر نوع مداخله‌ای را مردم و ساکنان محدوده‌های مورد عمل می‌داند؛ بنابراین قبل از هر گونه مداخله‌ای باید به نظرهای مردم توجه داشت و پس از بررسی آن‌ها، مداخله در بافت با همکاری مردم صورت پذیرد. مداخله مردم گرایانه نظریه تداوم را در تکامل می‌بیند، به دیگر سخن سردرگشته و رو در آینده دارد. اینان به درک فضای شهری می‌اندیشند و نه به خلق آن، به‌خصوص خلق طرح‌های صلب و ثابت. مداخله مردم گرایانه، بیش از طراحی به برنامه‌ریزی می‌اندیشد. برنامه‌ریزی که در آن مردمان نقش اساسی را در سازماندهی شهری بازی می‌کنند. در این نگاه، بیشتر ادراک نقش مردم و برنامه‌ریزی بر اساس آن اهمیت دارد نه مداخله کالبدی (Nowruzi, 2008: 14).

### روش تحقیق

رویکرد حاکم بر فضای تحقیق، کیفی و کمی و نوع تحقیق کاربردی است. در این پژوهش برای جمع‌آوری اطلاعات از روش اسنادی-کتابخانه‌ای و میدانی استفاده شد. در مطالعات میدانی این تحقیق سعی شده است از تکنیک مشاهده و پرسشنامه استفاده شود. مطالعه کیفی با استفاده از روش مصاحبه عمیق از خبرگان و کارشناسان حوزه بافت فرسوده در رابطه با استخراج و شناسایی نقاط ضعف و قوت و تهدیدات انجام شد. سپس با استفاده از طراحی پرسشنامه دلفی از نخبگان و کارشناسان اقدام شد. جامعه آماری این پژوهش شامل کلیه خبرگان و کارشناسان، مدیران و اساتید دانشگاه رشته جغرافیا و شهرسازی که از میان آنها ۳۰ نفر به صورت هدفمند به عنوان نمونه جهت توزیع پرسشنامه دلفی انتخاب شد. تجزیه و تحلیل داده‌ها و اطلاعات کمی با استفاده از نرم افزار (ARC GIS) تکنیک SWOT انجام شده است.

### محدوده مورد مطالعه

شهر گرگان که بین مدارهای ۳۶ درجه و ۲۹ دقیقه و ۳۷ درجه و ۱۶ دقیقه عرض شمالی و نیز ۵۴ درجه و ۱۴ دقیقه و ۵۴ درجه و ۵۲ دقیقه طول شرقی از نصف النهار گرینویچ قرار گرفته است، با وسعتی بیش از ۱۶۱۵ کیلومتر مربع در دشتی وسیع و حاصلخیز واقع شده است (شکل ۱). گرگان فعلی، همان شهر تاریخی استرآباد یا استار آباد است که پس از تخریب شهر گرگان (در نزدیکی شهر گنبد قابوس فعلی) به‌عنوان مرکز ایالت گرگان و استرآباد فعالیت داشته است. بر اساس تقسیمات اداری و کشوری از سال ۱۳۸۳ این شهر از دو بخش (مرکزی و بهاران)، پنج دهستان، ۹۸ آبادی مسکونی و ۱۴ آبادی غیر مسکونی تشکیل شده است. که شکل (۱) موقعیت این شهر را نسبت به ایران و استان نشان داده شده است (Statistical Yearbook of Golestan Governorate, 2019).

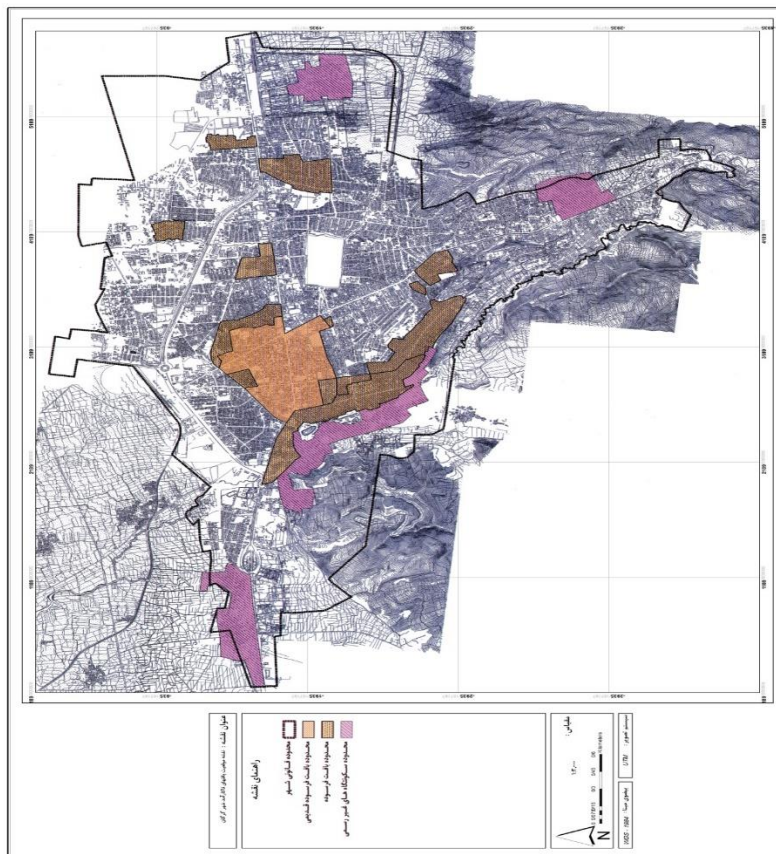


شکل (۱): موقعیت شهر گرگان نسبت به ایران و استان

Reference: Authors, 2024

در این پژوهش محدوده مرکزی شهر گرگان مورد بررسی قرار گرفته است. این محدوده دارای مراکز تجاری و محورهای فعالیتی و خدمات شهری

بسیاری است که علی‌رغم فرسودگی موجود دارای سرزندگی و حیات جمعی پررونقی در خیابان‌ها و معابر خود می‌باشد. محدوده‌های برداشت‌شده در پیرامون سایت مرکزی، مجموعاً مشتمل بر ۱۱ محله بوده و مساحتی در حدود ۱۵ هکتار را شامل می‌شود. محدوده‌های انتخاب‌شده در پژوهش حاضر در مجموع شامل ۱۰۴۰ قطعه می‌باشد. موقعیت کل محدوده‌های برداشت‌شده که در اطراف محله ملل و کهن واقع می‌باشند، شامل محلات گرگان جدید، ایرانمهر، محله امام رضا (جنوبی-شمالی-مرکزی)، کوی انقلاب، کوی دانشسرا، کوی فردوسی، قزاق محله، کوی مصلی، فرد جهان، اکبرآباد (چشم‌انداز) و کوی سجادیه می‌باشند که مجموعاً مشتمل بر ۳۰ بلوک شهری بوده و حداکثر و حداقل عرض معبر در سایت مورد بررسی نیز به ترتیب ۲۴ و ۰/۹ متر می‌باشد.



شکل (۲): محدوده شهر گرگان (با تفکیک محدوده بافت قدیم- بافت فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی)

Reference: Authors, 2019

از عوامل اصلی تشکیل دهنده اقلیم گرگان را می‌توان ارتفاعات منابع آب، دریا، جنگل و مراتع، آب و هوا را نام برد که قسمت جنوب و شرق آن کوهستان تشکیل می‌دهد. به طور کلی استان گلستان دارای آب و هوای معتدل و مرطوب از نوع مدیترانه‌ای است که در نواحی شمالی بنا به نزدیکی به صحرای قره قوم بر خشکی آن افزوده می‌شود. از نظر اقلیمی نقاط جنوبی شهر گرگان اقلیم کوهستانی و نواحی شمالی اقلیم نیمه مرطوب دارد. با توجه به گستردگی محدوده‌ی شهر گرگان در قسمت جلگه‌ای و کوهستانی این منطقه از سه نوع آب و هوا برخوردار است:

آب و هوای سرد کوهستانی: در برگیرنده‌ی محدوده‌ی کوهستان در جنوب شهر گرگان

آب و هوای معتدل کوهستانی: در برگیرنده‌ی محدوده‌ی دامنه‌ای و کوهپایه‌ای

آب و هوای مرطوب خزری: در برگیرنده‌ی محدوده‌ی دشت گرگان و دامنه‌های مشرف به دشت این شهر می‌باشد. بیشترین وسعت این شهر تحت تاثیر آب و هوای معتدل خزری می‌باشد. شهر گرگان مانند نواری سبز بین بخش کوهستانی در جنوب و بخش خشک و نیمه‌خشک در شمال جای گرفته است، آب و هوای معتدلی دارد و از نظر کشاورزی بسیار پر بارده است که در این ناحیه سرسبز جای گرفته‌اند، دو توده هوا در تعیین آب و هوای شهر گرگان نقش مهمی دارند. توده شمالی از سیبری به شهر گرگان وارد می‌شود و طی پاییز و زمستان با ریزش برف در بلندی‌های جنوبی و باران در کوه‌پایه‌ها و نوار معتدل میانی همراه می‌شود. توده دیگر، توده غربی از اقیانوس اطلس و دریای مدیترانه سرچشمه می‌گیرد و در زمستان به بارندگی و در تابستان به افزایش رطوبت و شرحی شدن هوای شهر گرگان

می‌انجامد. بنابراین، بیش‌ترین بارندگی در ماه‌های زمستان و کم‌ترین آن در ماه‌های تابستان دیده می‌شود (Meteorological Organization of Iran, 2019).  
جمعیت شهر گرگان مطابق آخرین سرشماری نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵، (۱۱۵۸۴۱ خانوار) و (۳۶۵۶۸۲)، نفر اعلام شده است (Population and Housing Statistics Organization, 2016).

## بحث و ارائه یافته‌ها

### بررسی و تحلیل عوامل داخلی و خارجی مؤثر بر باز زنده‌سازی و بهسازی بافت فرسوده شهر گرگان با استفاده از مدل SWOT

پس از شناخت ابعاد چندگانه تحلیل فیزیکی و کالبدی بافت مورد مطالعه، لازم است تا با دیدی منسجم، کلیدی‌ترین عوامل و مؤلفه‌های مؤثر بر باز زنده‌سازی و بهسازی بافت فرسوده شهری از دیدگاه کارشناسی و تحلیل کیفی - راهبردی SWOT به بوته تحلیل کشیده شود. لازم به ذکر است، نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها در ابعاد (مدیریت شهری، کاربری زمین و ساختمان، جمعیتی، اقتصادی و اجتماعی، شبکه‌های زیربنایی و تأسیسات و تجهیزات، محیط طبیعی و زیست محیطی، شبکه ارتباطی حمل و نقل، کالبدی-فضایی) می‌باشد.

جدول (۲): ماتریس IFE بررسی نقاط وضعیت فضائی-کالبدی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان

ردیف	عوامل مؤثر محیط داخلی (نقاط قوت):	ضرب ثانویه	ضرب نهایی
S1	تسهیل مداخله در بافت به دلیل وجود درصد بالای ساختمان‌های ۱ و ۲ طبقه	۰,۰۲	0.02
S2	قیمت مناسب اراضی	۰,۰۲	0.04
S3	درصد بالای مالکیت خصوص	۰,۰۱	0.03
S4	وجود احساس تعلق در بین ساکنان بافت	۰,۰۲	0.04
S5	وجود گذرهای قدیمی پیاده	۰,۰۲	0.04
S6	رواج سنتی استفاده از دوچرخه	۰,۰۲	0.04
S7	وجود زیرساخت‌های موجود	۰,۰۱	0.03
S8	پوشش آب و برق و گاز و فاضلاب	۰,۰۱	0.03
S9	به علت بومی بودن افراد محله، امنیت وجود دارد	۰,۰۲	0.04
S10	تمرکز بیشترین فعالیت‌ها	۰,۰۲	0.04
S11	کانون اشتغال برای دیگر مناطق شهر	۰,۰۲	0.04
S12	هویت تاریخی و سکونت محله	۰,۰۲	0.04
S13	امکانات فعالیت و اشتغال بیشتر	۰,۰۱	0.03
S14	تمایل بالای افراد به بهسازی و بازسازی در بافت	۰,۰۱	0.03
S15	صمیمیت و روابط همسایگی بالا بین ساکنان	۰,۰۱	0.03
S16	باقی بودن بافت مسکونی در بخش‌های زیادی از محله	۰,۰۱	0.03
S17	ترکیب مختلط کاربری‌ها در بافت فرسوده	۰,۰۱	0.03
S18	قابلیت بازیابی سطوح وسیعی از بافت‌های فرسوده و متروکه و بایر برای تأمین خدمات	۰,۰۲	0.04
S19	امکان کسب درآمد از فعالیت‌های مستقر در محله	۰,۰۱	0.03

ردیف	عوامل مؤثر بر محیط داخلی (نقاط ضعف):	ضرب ثانویه	امتیاز نهایی
W1	غفلت از حفاظت بهنگام آثار تاریخی	۰,۰۱	0.02
W2	بی‌دوامی بناها و فرسودگی عمومی بافت	۰,۰۱	0.02
W3	مداخله‌های نابجا	۰,۰۲	0.03
W4	محدودیت	۰,۰۲	0.03
W5	پایین بودن کیفیت ابنیه	۰,۰۳	0.02
W6	مساحت کم برخی قطعات ابنیه مسکونی (ریزدانگی)	۰,۰۱	0.02

0.02	۰,۰۱	وجود معابر تنگ و نفوذناپذیری	W7
0.02	۰,۰۱	کمبود پارکینگ	W8
0.03	۰,۰۲	کمبود سرانه ورزشی و فرهنگی	W9
0.02	۰,۰۱	استفاده از نماهای ناهماهنگ و نازیبا در ساختمان‌های نسبتاً جدید	W10
0.02	۰,۰۱	کف‌سازی بسیار ضعیف در معابر و پیاده‌روها	W11
0.02	۰,۰۱	سهم غالب سواری شخصی در وسایل نقلیه	W12
0.03	۰,۰۲	ضعف نفوذپذیری سواره به درون بلوک‌های شهری	W13
0.02	۰,۰۱	سامان نیافتگی مسیرهای پیاده و دوچرخه	W14
0.03	۰,۰۲	وسعت معابر اما ناکارایی آن‌ها به دلیل گذرهای کم‌عرض	W15
0.02	۰,۰۱	مشکلات بافت ارگانیک و تاریخی برای خدمات‌رسانی	W16
0.02	۰,۰۱	فرسودگی برخی از شبکه‌های زیرساختی	W17
0.03	۰,۰۲	نارسایی در جمع‌آوری آب‌های سطحی	W18
0.03	۰,۰۲	کمبود تأسیسات و تجهیزات مناسب	W19
0.03	۰,۰۲	روان بودن آب‌های سطحی در معابر	W20
0.03	۰,۰۲	کمبود فضای سبز محلی در بافت مسکونی	W21
0.02	۰,۰۱	توزیع نامتناسب فضای سبز به‌ویژه در بافت‌های فشرده مسکونی	W22
0.03	۰,۰۲	کمبود فضای سبز با کارکرد اجتماعی با توجه به نقش گردشگری محله	W23
0.04	۰,۰۳	کاهش جمعیت فعال در اثر کاهش عمومی جمعیت کاهش تنوع در بافت اجتماعی ساکنان	W24
0.03	۰,۰۲	جمعیت گریزی از مرکز شهر	W25
0.03	۰,۰۲	افزایش سکونت اقشار کم‌درآمد و مهاجر و کاهش اقشار مرفه و تحصیل‌کرده	W26
0.03	۰,۰۲	فقدان نهادهای محلی و مدنی برای تقویت مشارکت اجتماعی	W27
0.02	۰,۰۱	عدم امنیت به دلیل وجود زمین‌های بایر، متروکه و مخروبه	W28
0.04	۰,۰۲	وجود برخی آسیب‌های اجتماعی مانند اعتیاد و دزدی در زمین‌های بایر	W29
0.02	۰,۰۱	عدم توانایی مالی برخی ساکنین برای مشارکت در بازسازی و بهسازی	W30
0.03	۰,۰۲	بی‌دوام و نامجهز بودن بناهای مسکونی قدیم	W31
0.03	۰,۰۲	دسترسی نامناسب به خدمات شهری	W32
0.02	۰,۰۱	تراکم پایین ساختمان‌های مسکونی	W33
0.03	۰,۰۲	کاهش نسبت سکونت خانوارهای متعارف	W34
0.02	۰,۰۱	کمبود کاربری‌های گردشگری و پذیرایی	W35
0.02	۰,۰۱	تضعیف اعتبار محله‌های قدیمی	W36
0.03	۰,۰۲	حکم‌فرما بودن خط آسمان کوتاه و تراکم ساختمانی پایین	W37
0.02	۰,۰۱	مسلط بودن کاربری مسکونی کم تراکم در نظام استفاده از زمین	W38
0.03	۰,۰۲	بلاتکلیفی فعالیت ساخت‌وساز در بافت قدیمی	W39
0.02	۰,۰۱	ضعف ارتباط با مردم	W40
0.02	۰,۰۱	کمبود نیروی انسانی متخصص	W41
0.03	۰,۰۲	ضعف برنامه‌ریزی و بودجه‌گذاری	W42
0.02	۰,۰۱	تضعیف اعتبار محله‌های قدیمی	W43
0.03	۰,۰۲	نبود ضوابط و مقررات خاص محدوده مطالعاتی	W44
1.87	۱	جمع امتیازات	

Reference: Research Results, 2024

جدول (۳): ماتریس EFE بررسی وضعیت فضائی-کالبدی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان

ردیف	عوامل مؤثر محیط خارجی (تهدیدات)	ضریب ثانویه	ضریب نهایی
T1	ریزدانگی بافت مسکونی	۰,۰۱	0.03
T2	محدودیت‌های اعمال شده از طرف میراث فرهنگی	۰,۰۲	0.05
T3	مهاجرت جمعیت فعال	۰,۰۱	0.03
T4	فقدان مبدل‌های تغییر وسایل نقلیه همگانی	۰,۰۱	0.03

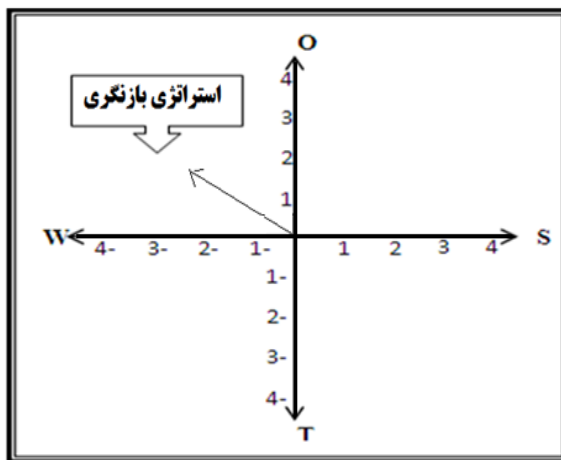
0.05	۰,۰۲	ناکارایی شبکه حمل‌ونقل عمومی در مقیاس شهر	T5
0.03	۰,۰۱	عدم تعیین تکلیف تأسیسات زیربنایی در بافت قدیمی	T6
0.05	۰,۰۲	جذب اعتبارات توسط توسعه‌های جدید	T7
0.03	۰,۰۱	بی‌برنامگی در تعمیر و نگهداری توسعه تأسیسات	T8
0.05	۰,۰۲	ناهماهنگی در برنامه‌ریزی و اجرا	T9
0.03	۰,۰۱	فقدان برنامه‌های ملی و منطقه‌ای و شهری برای پیشبرد توسعه پایدار	T10
0.03	۰,۰۱	کمبود اعتبارات برای رفع آلودگی‌های شهری	T11
0.03	۰,۰۱	به اجرا درنیامدن برنامه‌های جامع جهت آلودگی زیست‌محیطی	T12
0.08	۰,۰۳	فقدان برنامه‌های جامع برای تعیین نقشه‌های منطقه‌ای	T13
0.05	۰,۰۲	ضعف راهکارهای مشارکتی در زمینه توسعه و عمران	T14
0.03	۰,۰۱	فقدان نظام و ضوابط تشویقی برای بهسازی و بازسازی	T15
0.08	۰,۰۳	بقای نظام سنتی توزیع کالا در سطح شهر و اتکا به خرده‌فروشی‌ها	T16
0.03	۰,۰۱	شکل نگرفتن یک برنامه تجدید ساختار چندوجهی (کالبدی، اقتصادی، اجتماعی)	T17
0.05	۰,۰۲	تبدیل شدن فضاهای مخروبه بافت به محل تجمع مجرمین و بزهکاران	T18
0.05	۰,۰۲	عدم توجه به تأمین نیازهای خدماتی و زیربنایی ساکنان	T19
0.08	۰,۰۳	بلا تکلیف ماندن طرح‌های بهسازی محدوده‌های مسکونی	T20
0.05	۰,۰۲	فقدان برنامه‌های عمرانی در جهت تأمین زیرساخت‌های بهتر در مرکز شهر	T21
0.03	۰,۰۱	تعریف نشدن فضای باز عمومی در محله‌ها	T22
0.08	۰,۰۳	فقدان ابزار هدایتگر یکپارچه	T23
0.03	۰,۰۱	یکپارچه نبودن مدیریت شهری	T24
0.08	۰,۰۳	کمبود و نقص قوانین و ضوابط مورد عمل	T25
0.05	۰,۰۲	به هنگام نبودن نظام اطلاعات شهری	T26
0.05	۰,۰۲	دخل و تصرف ناآگاهانه سازمانهای راه و شهرسازی و شهرداری و؛ و ساکنان در بافت	T27
امتیاز نهایی	ضریب ثانویه	عوامل مؤثر محیط خارجی (فرصت‌ها)	ردیف
0.03	۰,۰۱	امکان تشخیص بیشتر فعالیت‌های فرهنگی و گردشگری	O1
0.05	۰,۰۲	امکان احیای ارزش‌های تاریخی	O2
0.05	۰,۰۲	تقویت وسایل نقلیه همگانی سازگار با محیط‌زیست	O3
0.05	۰,۰۲	پیاده‌سازی محورهای تاریخی	O4
0.05	۰,۰۲	تشویق استفاده از دوچرخه	O5
0.08	۰,۰۳	تهیه برنامه جامع خدمات‌رسانی شهری	O6
0.05	۰,۰۲	نوسازی و به هنگام سازی شبکه‌های ارتباطی و زیرساختی	O7
0.05	۰,۰۲	تهیه یک نظام کارا تعمیر و نگهداری و گسترش شبکه	O8
0.03	۰,۰۱	دفع آلودگی‌های ناشی از وسایل نقلیه شخصی	O9
0.03	۰,۰۱	محدود کردن تردد وسایل نقلیه شخصی در محدوده محله	O10
0.03	۰,۰۱	ایجاد فضای سبز و پارک در زمین‌های بایر	O11
0.03	۰,۰۱	تقویت فعالیت گردشگری و تفریحی	O12
0.08	۰,۰۳	امکان تغییر تدریجی ترکیب فعالیت از ناسازگار و مزاحم به سازگار	O13
0.05	۰,۰۲	تجدید ساختار فعالیت بازار	O14
0.05	۰,۰۲	امکان جذب سرمایه‌های مشارکتی در اقدامات عمرانی	O15
0.03	۰,۰۱	امکان تأمین فرصت‌های اشتغال بیشتر (بخش گردشگری)	O16
	۰,۰۲	ارتقای هویت فرهنگی منطقه	O17
0.03	۰,۰۱	تقویت نهادهای مشارکتی	O18
0.03	۰,۰۱	سیاست‌های عمومی حمایت از بهسازی و بازسازی بافت قدیمی	O19
0.05	۰,۰۲	فرصت استفاده از ظرفیت‌های تراکم ساختمانی ناشی از بهسازی و بازسازی برای افزایش تراکم جمعیت ساکن	O20



0.08	۰,۰۳	امکان ایجاد اشتغال در بافت قدیمی	O21
0.08	۰,۰۳	تمایل اجتماعی به مشارکت در بهسازی	O22
0.03	۰,۰۱	حس تعلق ساکنان بافت فرسوده به محل سکونتشان	O23
0.03	۰,۰۱	امکان مناسب‌سازی محیط برای جذب جمعیت ساکن	O24
0.05	۰,۰۳	امکان افزایش تراکم از طریق تجمیع و مجموعه‌سازی در بافت‌های فرسوده	O25
0.03	۰,۰۱	شکل‌گیری شهرداری منطقه تاریخی	O26
0.05	۰,۰۲	تقویت همکاری و حضور مردم در مدیریت محله	O27
0.05	۰,۰۲	امکان کسب درآمد بیشتر از فعالیت‌ها	O28
0.03	۰,۰۱	امکان جذب سرمایه خصوصی با توجه به مالکیت خصوصی	O29
0.03	۰,۰۱	مکان ایجاد مقررات به دلیل قرار گرفتن در محدوده بافت تاریخی و فرسوده مرکزی	O30
2.58	۱	جمع امتیازات	

Reference: Research Results, 2024

با نگاهی به جدول شماره (۲ و ۳) و بر اساس نتایج مصاحبه و استخراج اطلاعات پرسشنامه، نمره به دست آمده از ماتریس ارزیابی عوامل داخلی برابر ۱/۸۷ است؛ این عدد بیانگر آن است که ضعف‌های پیش روی منطقه می‌تواند بر نقاط قوت آن غلبه کند (۱,۸۷ < ۲/۵) همچنین با بررسی ماتریس ارزیابی عوامل خارجی و نمره به دست آمده (۳/۰۴)، نتیجه گرفته می‌شود که فرصت‌های پیش رو بر تهدیدهای منطقه غلبه خواهد کرد (۲,۵۸ > ۲/۵) از این نتایج می‌توان در انتخاب استراتژی‌ها و تشکیل ماتریس عوامل داخلی و خارجی استفاده کرد. در شکل (۳)، با استفاده از ماتریس عوامل داخلی و خارجی و استقرار نمرات ماتریس‌های ارزیابی عوامل داخلی و خارجی بر روی آن، موقعیت استراتژیک مشخص می‌گردد. چون جمع امتیاز نهایی عوامل داخلی بر روی محور X ها، ۱/۸۷ و جمع امتیاز به دست آمده از عوامل خارجی بر روی محور Y ها، ۲,۵۸ می‌باشد، بنابراین طبق اصول مدیریت استراتژیک، موقعیت استراتژیک منطقه مورد مطالعه در ناحیه سوم نمودار تعیین می‌گردد که متناسب با آن، استراتژی‌های محافظه کارانه (WO) انتخاب خواهند شد.



شکل (۳): ماتریس استراتژی‌ها و اولویت‌های اجرایی SWOT

Reference: Research Results, 2024

در جدول (۴)، راهبردهای نهایی بر اساس استراتژی دوجه‌دویی سوات آورده شده است که نتیجه نهایی راهبردها را به صورت خلاصه نشان می‌دهد.

جدول (۴): راهبردهای نهایی مداخله در بافت فرسوده شهر گرگان در قالب مدل SWOT

<ul style="list-style-type: none"> <li>فراهم کردن شرایط مناسب برای کاهش آسیب‌های اجتماعی با استفاده از مشارکت خود اهالی</li> <li>مقاوم‌سازی و استانداردسازی مصالح به‌کاررفته در بناهای فرسوده</li> <li>بهبود شرایط امنیت اجتماعی با ایجاد فضاهای جمعی و پارک و فضای باز</li> </ul>	<p>استراتژی انطباقی (WO)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>حداکثر سازی زمینه‌های مشارکت مردم در تصمیم‌گیری‌های مربوط به محله و اداره آن</li> <li>استفاده از زمین‌های بایر ارزان قیمت جهت ایجاد فضاهای باز تفریحی</li> <li>اشتغال‌زایی در املاک خصوصی توسط مالکان پس از بهسازی و باز زنده سازی بافت</li> </ul>	<p>استراتژی تهاجمی (SO)</p>
--	------------------------------	---	-----------------------------

<ul style="list-style-type: none"> <li>• بهبود وضعیت مالی ساکنان برای بسازی و باز زنده سازی محل سکونتشان برای جلوگیری از فرسودگی بیشتر بافت</li> <li>• بهبود وضعیت معابر از طریق اختصاص دادن بخشی از اعتبارات عمرانی به این مسئله</li> <li>• بهبود وضعیت کف‌سازی از طریق اختصاص دادن بخشی از اعتبارات عمرانی به این مسئله</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• جلوگیری از ورود افراد پرخطر غریبه به داخل محله</li> <li>• جلوگیری از ورود مواد مخدر به محله و کاهش آسیب‌های اجتماعی ناشی از آن</li> <li>• جلوگیری از فقر اقتصادی اهالی و به دنبال آن جلوگیری از آسیب‌ها و جرائم اجتماعی ناشی از آن</li> <li>• بهبود توان اقتصادی ساکنان در راستای مشارکت بیشتر در امور مربوط به محل</li> <li>• تغییر و بهبود سرانه کاربری‌های ورزشی، درمانی فرهنگی و فضای سبز</li> </ul>	<p>راهبرد اقتضایی (WT)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• بهبود وضعیت بناهای فرسوده مرکزی با استفاده از شیوه‌های رایج مداخله (بهسازی و بازسازی)</li> <li>• اصلاح و بهبود شبکه‌های داخلی بافت</li> <li>• فراهم کردن زمینه‌های مالی برای دسترسی و برخورداری مردم از اعتبارات و وام‌های بانکی</li> <li>• تقویت نهادهای محلی</li> </ul>	<p>استراتژی تدافعی (ST)</p>

Reference: Research Results, 2024

### نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها

فرسودگی در بافت بر اثر گذر زمان، بالارفتن عمر بناها و همچنین کاهش سطح فعالیت و عملکرد آن اتفاق می‌افتد. به دنبال حذف عملکرد و فعالیت در بافت، قیمت و ارزش آن‌ها کاهش و قدرت رقابت را از دست می‌دهد. پس از این شرایط کم‌کم مردم بومی و اصیل تصمیم به ترک محله و بافت می‌کنند و منجر به گسستگی شبکه اجتماعی آن نیز می‌شود. این موضوع زمینه‌ساز هجوم افراد با درآمد پایین و مهاجر به این بافت‌ها می‌شود که به دلیل تنوع فرهنگی و اجتماعی محلات را با معضل عدم حس تعلق مکانی روبرو می‌سازد که زمینه مشارکت را بسیار کاهش می‌دهد. در ایران باز زنده‌سازی و بهسازی بافت فرسوده مرکزی به اشکال مختلف از قبل انقلاب شروع شده است. در ابتدا هدف این طرح‌ها روان‌بخشی بافت قدیمی بوده و بیشتر مربوط به شبکه دسترسی بوده است. سپس در ادامه بحث بهسازی بافت فرسوده مرکزی مطرح شده که به دلیل نبود رابطه ساختاری این طرح‌ها با شهر و با طرح‌های توسعه شهری علت اصلی عدم تحقق برنامه‌ها بوده است؛ و در ادامه بهسازی و باز زنده‌سازی محورهای فرهنگی - فرسوده، بهسازی و باز زنده‌سازی (تجمیع) یا شهرسازی تعویضی، بافت‌های مسئله‌دار شهری و در نهایت باز زنده‌سازی و بهسازی با ایجاد دفاتر خدمات مربوطه ادامه پیدا کرد. این فعالیت همکاری همه‌جانبه تمامی بخش‌ها (کالبدی، اجتماعی، مالی - اقتصادی و...) باعث شد که قطار بافت فرسوده وارد ریل بهسازی شود ولی نگرانی جدید مدیریت شهری و پژوهشگران از نحوه بهسازی و باز زنده‌سازی و کیفیت سطح زندگی می‌باشد که نیاز به مدیریت و برنامه‌ریزی دقیق‌تری از مرحله شروع آن به بعد دارد.

شیوه مداخله ایده‌آل و به عبارتی دیگر شیوه بهینه در باز زنده‌سازی و بهسازی بافت فرسوده مرکزی نیازمند همت جمعی بازیگران این حوزه (مردم، مدیریت شهری (دولت)، کارشناسان و سرمایه‌گذاران و پیمانکاران)، می‌باشد که ساختار جدیدی باید در این موضوع تشکیل شود که خط تولید باز زنده‌سازی و بهسازی بدون نقص بتواند بازآفرینی شهری را رقم بزند، همچنین علاوه بر باز زنده‌سازی و بهسازی کالبدی بتواند معنای دقیق واژه توانمندسازی اجتماعات محلی را به اجرا گذاشته و تغییر همه‌جانبه در بافت ایجاد نماید.

تشکیل مجموعه‌هایی رسمی و قانونی در مناطق و تقسیمات جغرافیایی مرتبط، چه در سطح کلان و خرد می‌توان به این موضوع کمک بسیاری کند. شیوه و مجموعه ایده آل باید شامل شرایط زیر باشد:

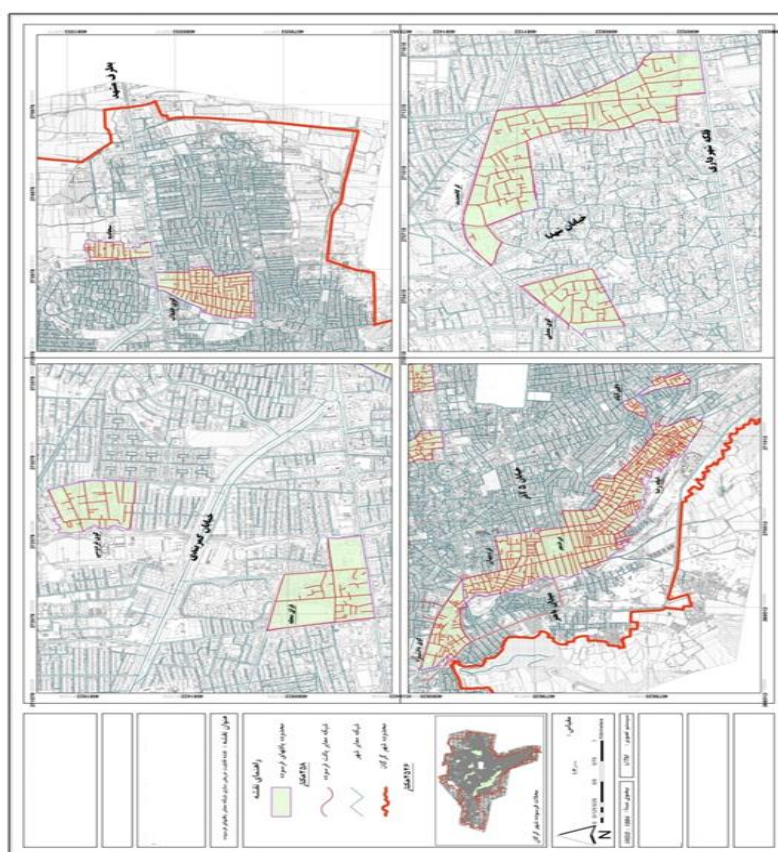
- داشتن قدرت اداری و سیاسی
  - داشتن توان مالی و فنی بالا
  - وجود قوانین و مقررات دقیق و مختص بافت فرسوده مرکزی
  - توان همراه نمودن و هدایت مالکین و اقطاع برای حضور در این مسیر
  - داشتن الگو طراحی و برنامه برای بهسازی و بازسازی محدوده فعالیت
  - شناخت جامع از شرایط (کالبدی، اجتماعی، مالی - اقتصادی و...) محدوده فعالیت
- در این راستا هدف پژوهش حاضر تحلیل عوامل داخلی و خارجی مؤثر بر وضعیت فضائی - کالبدی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان می‌باشد. در

این رابطه نقاط قوت (۱۹ مورد)، ضعف (۴۴ مورد)، فرصت‌ها (۳۰ مورد) و تهدیدها (۲۷ مورد) در ابعاد (مدیریت شهری، کاربری زمین و ساختمان، جمعیتی، اقتصادی و اجتماعی، شبکه‌های زیربنایی و تأسیسات و تجهیزات، محیط طبیعی و زیست محیطی، شبکه ارتباطی حمل و نقل، کالبدی-فضایی) شناسایی شد. بر اساس نتایج مصاحبه و استخراج اطلاعات پرسشنامه، نمره به دست آمده از ماتریس ارزیابی داخلی برابر  $1/87$  است؛ این عدد بیانگر آن است که ضعف‌های پیش روی منطقه می‌تواند بر نقاط قوت آن غلبه کند ( $1/87 < 2/5$ ) همچنین با بررسی ماتریس ارزیابی عوامل خارجی و نمره به دست آمده ( $3/04$ )، نتیجه گرفته می‌شود که فرصت‌های پیش رو بر تهدیدهای منطقه غلبه خواهد کرد ( $2/5 > 3/58$ ) از این نتایج می‌توان در انتخاب استراتژی‌ها و تشکیل ماتریس عوامل داخلی و خارجی استفاده کرد. نتیجه نهایی مدل سوات نشان داد، طبق اصول مدیریت استراتژیک، موقعیت استراتژیک منطقه مورد مطالعه، استراتژی‌های محافظه کارانه (WO)، می‌باشد.

در نهایت پیشنهادات زیر به منظور تسریع روند بهسازی و باز زنده‌سازی در بافت فرسوده مرکزی گرگان ارائه می‌شوند:

#### عریض سازی شبکه معابر داخل بافت فرسوده مرکزی

با توجه به تحقیقات انجام شده و نظرخواهی از ساکنین در داخل بافت یکی از مشکلات این بافت نقص شبکه معابر پیچیده کوچه‌های باریک و بن‌بست و... است زیرا به دلیل فرسودگی این بافت معابر با استانداردهای جدید شبکه شهری همخوانی لازم را ندارند.



شکل (۴): پیشنهاد عریض سازی شبکه معابر

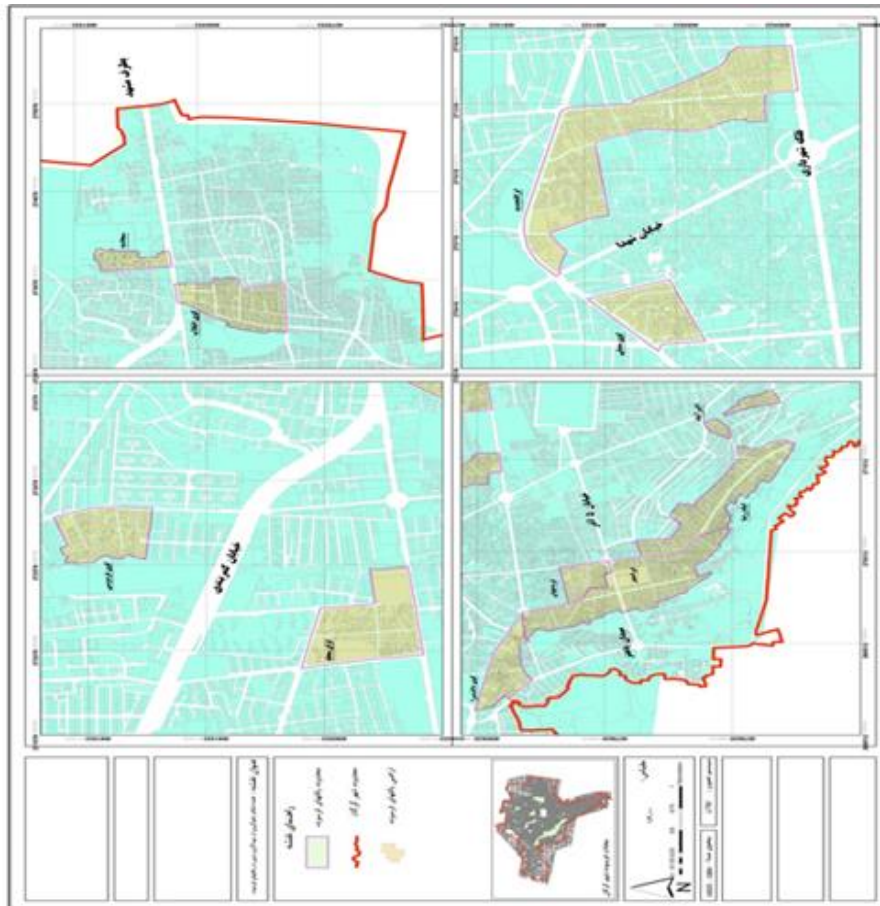
Reference: Research Results, 2024

با توجه به شکل شماره (۴)، با عریض سازی شبکه معابر و راه‌های ارتباطی چه حمل‌ونقل و چه پیاده‌رو در این بافت تا حد چشمگیری از بار ترافیکی این بافت کاسته می‌شود و حمل و نقل در داخل محله‌های بافت فرسوده مرکزی گرگان هم برای ساکنین بافت و هم برای رهگذران از داخل بافت آسان‌تر شده و دسترسی به خدمات هم نیز به طبع آن بالا می‌رود. مشکلات امنیتی که در بافت نیز وجود دارد با افزایش تردد و امکان پوشش همه‌جانبه از طرف نیروهای امنیتی افزایش می‌یابد و این امر یکی از دلایل کاهش مهاجرت ساکنین از داخل بافت به بیرون می‌تواند باشد. از طرفی مشکلات ترافیکی را در حد چشمگیری برطرف می‌نماید.

#### جلوگیری از سوداگری زمین

در فرایند اصلاح بافت فرسوده مرکزی به دلیل درگیر بودن بازار با زمین‌های درون شهری که دچار نوسانات شدید قیمت است امکان سوداگری در

بخش زمین وجود دارد؛ زیرا زمین‌های داخل این بافت به لحاظ ارتباطی با ارزش بوده و تقریباً نقش مواصلاتی را برای کل شهر گرگان به وجود آورده است؛ بنابراین با توجه به نقش حیاتی این زمین‌ها به‌عنوان تنها فرصت باقی‌مانده برای رفع مشکلات شهر گرگان، بایستی روند بافت به‌گونه‌ای باشد که از افتادن این زمین‌ها در ورطه سوداگری جلوگیری شود. همان‌طور که شکل شماره (۵)، مشاهده می‌کنید با مدیریت صحیح و مداخله دولت و همکاری مردم و نهادهای محلی می‌توان از سوداگری زمین در این بافت جلوگیری کرد یعنی شرایط لازم برای بهسازی و باز زنده‌سازی فراهم شود و مالک خود ملک یا زمین خود را مدیریت کند تا از واگذاری ملک به دلیل رهایی از بافت فرسوده و مشکلات مالی جلوگیری شود و دست دلالان زمین کوتاه شود.

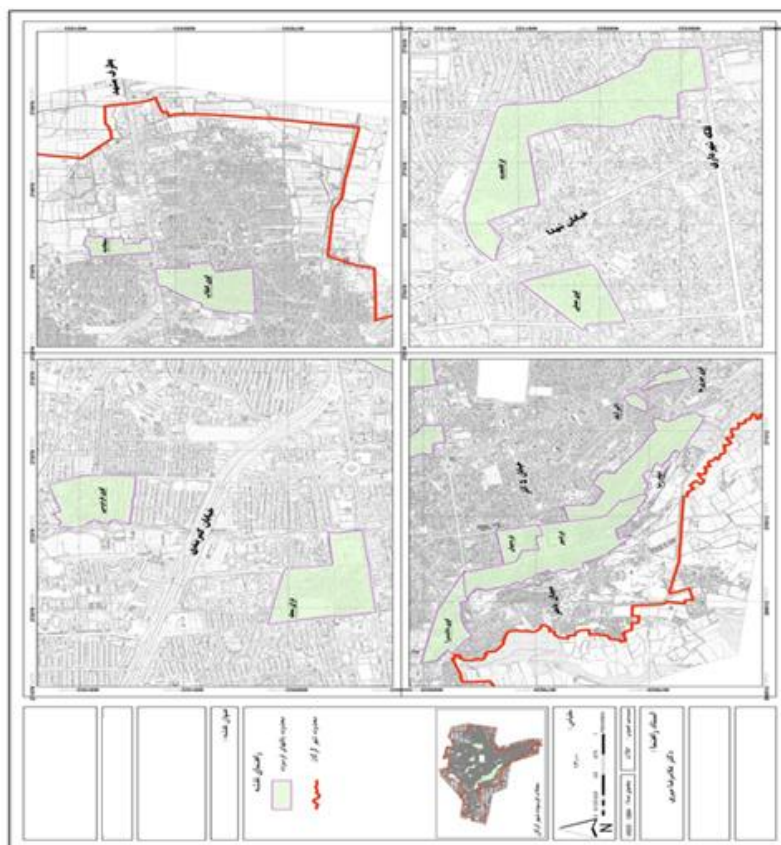


شکل (۵): جلوگیری از سوداگری زمین و حفظ آن توسط مالکین خود بافت

Reference: Research Results, 2024

#### توانمندسازی بخش عمرانی برای تأمین مسکن گروه‌های هدف

فرایند احیا و بازسازی بافت فرسوده مرکزی را می‌توان به‌گونه‌ای طراحی کرد که یا مستقیماً و یا از طریق شرایطی که در فرایند احیای بافت به وجود می‌آید، منجر به توانمندسازی دولت در اعمال سیاست‌های خود جهت تأمین مسکن گروه‌های هدف و یا سایر نیازمندان به مسکن شود. برای مثال در صورتی که فرایند احیا و بازسازی منجر به آزادسازی زمین‌های شهری شود، دولت می‌تواند از این امکانات بوجود آمده برای تأمین مسکن گروه‌های هدف با بالا بردن تراکم و طبقات (در صورت امکان) به شرط افزایش زیرسازی مناسب و زیرساخت‌های استاندارد که در اولویت قرار دارند، استفاده کند. این امر خود می‌تواند تا حد زیادی از گسترش حاشیه‌نشینی در اطراف شهر گرگان و به طبع آن تخریب جنگل‌های اطراف برای ساختمان‌سازی جلوگیری کند.



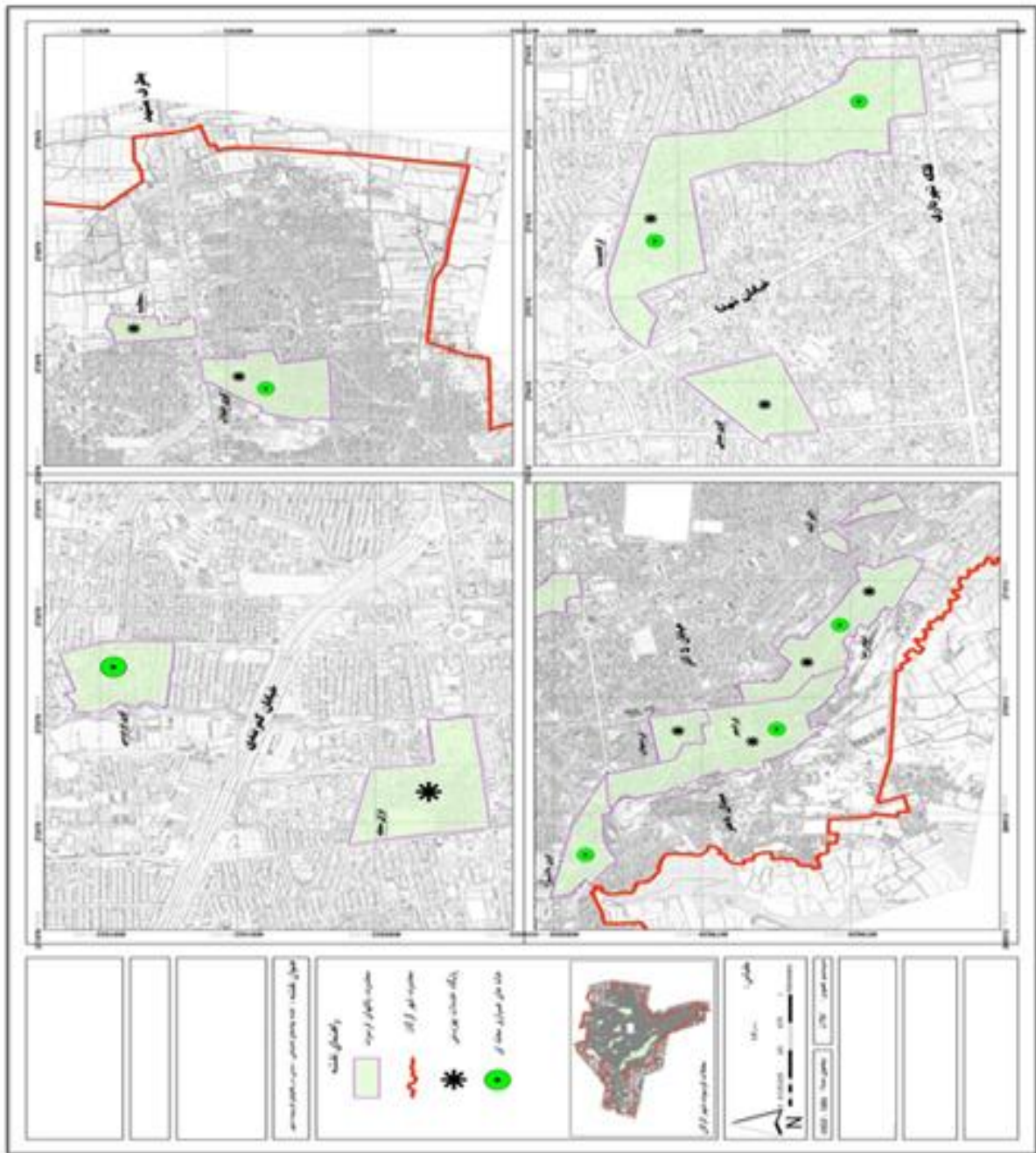
شکل (۶): پیشنهاد توانمندسازی بافت فرسوده برای تأمین مسکن

Reference: Research Results, 2024

### ایجاد نهادهای رسمی در محلات بافت فرسوده مرکزی گران

با توجه به پرسش‌های انجام‌شده از ساکنین داخل بافت و مسئولان امور مربوط به بافت فرسوده ایجاد دفتر یا نهاد رسمی از طرف دولت برای ایجاد ارتباط مطلوب بین مسئولان امر و مردم می‌تواند کمک قابل‌توجهی به حل معضلات داخل بافت و تسریع روند بهسازی و باز زنده‌سازی نماید. به دلیل اینکه اکثر ساکنین داخل بافت و مالکان تجاری اطلاعات کافی از شرایط بهسازی و باز زنده‌سازی ندارند. در اکثر موارد با این کار به دلیل ترس از دست دادن ملک خود مقابله می‌کنند.





شکل (۷): پیشنهاد دفاتر ایجادشده در محلات بافت فرسوده مرکزی گرگان

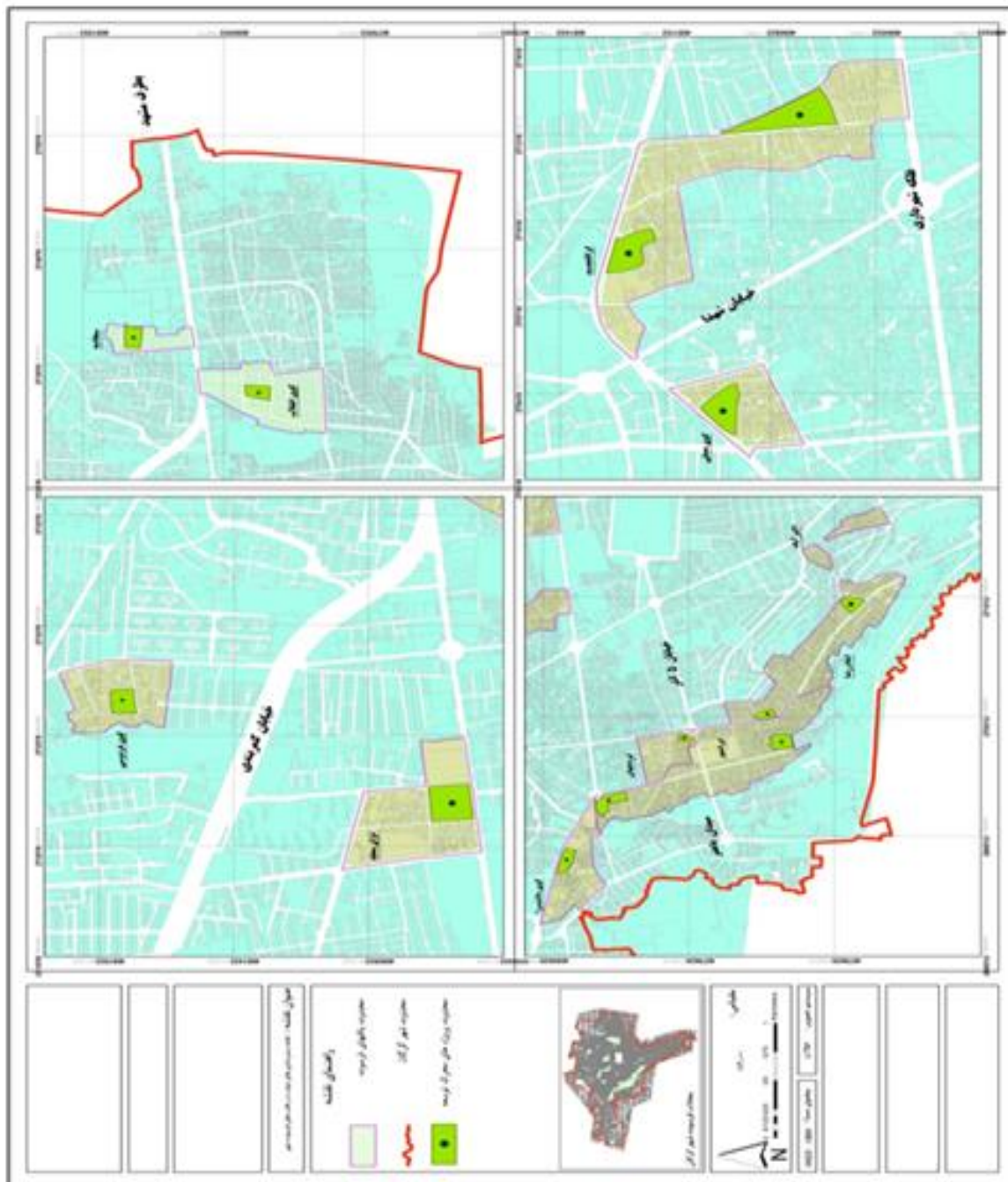
Reference: Research Results, 2024

با توجه به شکل شماره (۷)، ایجاد یک دفتر رسمی در محلات که سرپرستی امور آن تحت نظارت شخصی باشد که از طرف خود مردم تعیین شود می‌تواند تأثیر بسزایی در امر بهسازی و باز زنده‌سازی داشته باشد و مسئول این نهاد یا دفتر باید رابط میان بخش عمومی - خصوصی و مردم باشد. این دفاتر نیز باید از طرف نهادهای دولتی مربوطه (شهرداری و دفتر نوسازی و...) به رسمیت شناخته شوند. با این کار حس شراکت و همیاری و اعتماد نیز در مردم داخل بافت فرسوده مرکزی تقویت شده و این حس اعتماد می‌تواند به مالات دیگر فرسوده راه یابد و زمینه‌ساز اقدامات بعدی در زمینه بهسازی و باز زنده‌سازی بافت می‌شود و بافت می‌تواند از فرسودگی رهایی یابد.

#### بسترسازی توسط دولت

با توجه به نظرخواهی از شهروندان و پرسشنامه‌های اخذشده از شهروندان در زمینه اقدامات انجام‌شده توسط شهرداری در تمامی محلات بافت فرسوده مرکزی گرگان بخش‌های عمومی و خصوصی باید برای فضاهای جدید ایجادشده کاربری‌های خدماتی مناسب و مطلوب احداث کنند. زیرا

بیشترین رنجی که مردم در این بافت می‌برند خانه‌های مخروبه داخل بافت است که قدمت تاریخی هم نداشته و خالی از سکنه است. بخش‌های عمومی و خصوصی می‌توانند این خانه‌ها را از مالکین آن‌ها (در صورت وجود) خریداری کرده و برای دیگر ساکنین بافت کاربری‌های خدماتی و رفاهی و... ایجاد نمایند. به‌طور مثال اکثر ساکنین تمایل بالایی برای ایجاد فضاهای سبز در داخل بافت به‌منظور گذراندن اوقات فراغت داشتند و معتقد بودند که با این کار حس مطلوبیت و آرامش بهتری به محیط زندگی خود می‌توانند داشته باشند و از مهاجرت آن‌ها به خارج از بافت با توجه به هزینه‌های بالای مسکن و... می‌تواند جلوگیری کند. یا به‌طور مثال ایجاد کاربری خدماتی مانند پارکینگ می‌تواند مشکل جای پارک خودروهای ساکنین داخل بافت یا افراد رهگذر از بافت را برطرف نماید. این پیشنهاد که شکل شماره (۸)، نشان داده شده است می‌تواند نظم معابر را افزایش دهد و مطلوبیت زندگی را در داخل بافت افزایش دهد.



شکل (۸): پیشنهاد بسترسازی مناسب توسط دولت

Reference: Research Results, 2024

## منابع

1. Abouzari, P & Ziyari, Y. (2019), Explaining the effects of policies for the Improvement and Renovation of worn-out urban structures (Case study: District 12 of Tehran Municipality), *Journal of New Attitudes in Human Geography*, 11 (4), 491-510. [In Persian] <https://civilica.com/doc/1165231/>
2. Chao, J. C., & Hsu, K. W. (2018). The Impact of Taiwan's Urban-renewal Policies, Laws and Decrees on Urban Redevelopment and Urban Disaster Prevention. In IOP Conference Series: Earth and Environmental Science (Vol. 164, No. 1, p. 012034). IOP Publishing <http://ir.lib.cyut.edu.tw:8080/bitstream/310901800/33935/2>.
3. Cole, I & Etherington, D, (2005). Neighbourhood Renewal Policy and Spatial Differentiation in Housing Markets: Recent Trends in England and Denmark, *European Journal of Housing Policy*, 5 (1), 77-85. <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14616710500055703>
4. Garcia, X., Benages, M., Pavon Gamero, D & Ribas Palom, A. (2017), Public participation GIS for assessing landscape values and improvement preferences in urban stream corridors, *Applied Geography*, Volume 87, October 2017, pp 184-196. <https://www.researchgate.net/publication/319207487>
5. Geuzey, O. (2009). Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization. *Data set: Elsevier*, (26), 27-37. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2008.11.006>
6. Habibi, K., Poorahmad, A & Meshkini, A, (2007). Improvement and renovation of ancient urban textures, first edition, Kurdistan University Press. [In Persian] <https://www.gisoom.com/book/1686843/>
7. Hanachi, P., Khademzadeh, M.H., Shayan, H.R., Kamelnia, H & Mahdavinejad. J. (2007), a Comparative Study of Urban Restoration Experiences in Iran and the World (with a Special Look at the Historical Context of Yazd), Tehran, Sobhan Noor Press. [In Persian] <https://civilica.com/p/178441/>
8. Hanachi, S. (1999), the need to revitalize the Ancient textures of Iranian cities, a collection of articles on the improvement and renovation of worn and dysfunctional tissues in Tehran. [In Persian] <https://civilica.com/p/178441/>
9. Jahanshahi, MH. (2003), Problematic and worn-out urban textures, Shahrans Press, Tehran Engineering Technical Organization. [In Persian]
10. Kearns, A. (2004). Social Capital, Regeneration and Urban Policy, Centre for Neighbourhood Research Paper 25. <https://doi.org/10.1332/policypress/9781861343802.003.0002>
11. Krishnamurthy, S. (2016), Rituals and the participation of urban form: Informal and formal image making processes, *City, Culture and Society*, Volume 7, Issue 3, September 2016, pp 129-138. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S1877916616300297>
12. La Rosa, D., Privitera, R., Barbarossa, L., & La Greca, P. (2017). Assessing spatial benefits of urban regeneration programs in a highly vulnerable urban context: A case study in Catania, Italy. *Landscape and Urban Planning*, 157, 180-192. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2016.05.031>
13. Meteorological Organization of Iran, (2019).
14. Moridsadat, P, Mohammadian, S, (2018), Causes of Participation in Improvement and renewal of Urban Worn Texture (Case Study: Kheirabad Neighborhood in Birjand City), *Journal of Environmental Based territorial planning*, 11 (42), 139-164. [In Persian] <https://civilica.com/search/paper/n>
15. Mousavi, S.H., Bakhshandeh Nosrat, A & Eliaszadeh, S.N, (2018), A collaborative approach analysis in organizing the worn out texture of the 12th district of Tehran, 17 (51), 297-308. [In Persian]
16. Nowruzi, M, (2008). Municipalities Monthly, No. 91, Municipalities Organization of the country. [In Persian]
17. Ohmer, M. (2007). Citizen participation in contrasting neighborhoods in poor communities and relationship to neighborhood and organizational collective efficacy, *journal of sociology and social welfare*, 33 (1), PP 179. <https://scholarworks.wmich.edu/jssw/vol33/iss1/10/>
18. Population and Housing Statistics Organization, (2016), Census Results 2016.
19. Salimi Yekta, P., Daryabari, S.J & Seyed Alipour, S.Kh. (2019), Study of improvement and renovation of worn-out tissues in District 12 of Tehran with emphasis on regeneration approach, *Journal of New Attitudes in Human Geography*, 11 (2), 150-161. [In Persian]

<https://elmnet.ir/doc/2632412-22441>

20. Shabestar, M., Fallah Heydari, F & Moradi, Z. (2018), Participatory and Participatory Requirements in the Process of Organizing Urban old texture in the Local Community. Case Study: Qom City, Geographical Journal of territory (Sarzamin), 15 (59), 115-136. [In Persian] <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/1485955/>
21. Statistical Yearbook of Golestan Governorate, (2019). Golestan Governorate.
22. Steinberg, F. (2012). Revitalization of historic inner-city areas in Asia: The Potential for Urban Renewal in Ha Noi, Jakarta, and Manila. Asian Development Bank, pp 208-220 . <https://openarchive.icomos.org/id/eprint/1297/1/>
23. Tahani A., Dahmardeh Pahlavan M., Rezai Rahimi M & Tahani, H. (2019), Strategic urban development planning with emphasis on popular participation (Case study: Shahrreza worn texture), 2 (17), 53-62. [In Persian] <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/1485955/>
24. Tehran City Renovation Organization (2005), Tehran Municipality. [In Persian] Yousefzadeh, Z., Nouri Kermani, A., Hatami Nejad, H & Hosseinzadeh, M. (2020), Assessing the Relationship and Impact of Sustainable re-creation Dimensions on Citizens' Quality of Life Approach (Case Study: Tehran, District 15), Journal of New Attitudes in Human Geography, 12 (3), 299-316. [In Persian] [https://www.jgeoqeshm.ir/article\\_133982.html](https://www.jgeoqeshm.ir/article_133982.html)