

سنجش و ارزیابی راهبردی کیفیت بافت های تاریخی با تاکید بر رویکرد بازآفرینی شهری (مطالعه موردی: محدوده بازار کرمان)

مصطفی موحدی نیا^۱، استادیار معماری، دانشگاه شهید باهنر کرمان، کرمان، ایران
مسلم قاسمی، دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه یزد، یزد، ایران

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۱۰/۱۱ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۱۲/۲۰

چکیده

یکی از رویکردهای اخیر در زمینه مرمت بافت های تاریخی، رویکرد بازآفرینی پایدار شهری که نسبت به رویکردهای پیشین دید جامع تر به بافت تاریخی و حفاظت آن دارد. در این رویکرد به منظور مرمت بافت تاریخی از تمامی ابعاد توسعه پایدار شامل ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، مدیریتی و زیست محیطی استفاده شده است. این پژوهش با هدف سنجش و ارزیابی راهبردی کیفیت بافت محدوده بازار کرمان با رویکرد بازآفرینی سعی بر آن دارد که با روش تحقیق توصیفی و تحلیل محتوا (کمی و کیفی) و با بررسی اسناد و بیانیه های مربوط به بازآفرینی و پژوهش های انجام گرفته شده با این رویکرد، دیدی جامع از ابعاد و معیارهای آن داشته باشد. از این رو روش تحقیق حاضر از لحاظ هدف کاربردی و دارای ماهیت پیمایشی است و جمع آوری داده از طریق بررسی اسنادی و کتابخانه ای، پرسش نامه (از دیدگاه ۵۰ نفر از مسئولان و ساکنین محدوده) انجام شده است. سپس داده ها در نرم افزار Excel وارد و تحلیل و پس از آن با استفاده از مدل راهبردی QSPM مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته اند. اطلاعات به دست آمده با استفاده از نرم افزار GIS در قالب شاخص های موثر بازآفرینی مورد بررسی قرار گرفته و با استفاده از تکنیک راهبردی QSPM راهبرد و راهکارهای موثر بازآفرینی محدوده استخراج گردیده است. نتایج تحقیق نشان می دهد که بافت تاریخی از کیفیت لازم جهت بازآفرینی برخوردار نبوده و نیازمند اقدامات متعدد در خصوص زنده سازی بافت همچون احیا و مرمت ابنیه تاریخی در محدوده بافت تاریخی دارد. در این رابطه، نتایج حاصل از تکنیک سوات نیز نشان دهنده این امر است که استراتژی آن از نوع WO بوده و قابلیت حفاظت و تغییر را در صورت استفاده از نقاط قوت جهت برطرف کردن ضعف ها دارا می باشد.

واژگان کلیدی: بازآفرینی شهری، بافت های تاریخی، کیفیت، محدوده بازار، کرمان.

DOI: 10.30495/uf.2022.1948709.1020

مقدمه

رویکردهای مرمت و بهسازی شهری در سیر تحول و تکامل خود از بازسازی، باز زنده سازی، نوسازی و توسعه مجدد به بازآفرینی و نوزایی شهری تکامل یافته و در این مسیر، گذاری را از حوزه توجه صرف به کالبد به عرصه تأکید بر ملاحظات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و هنری تجربه کرده است (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹: ۹۰). رویکرد باز آفرینی پایدار بافت تاریخی از دهه ۱۹۹۰ میلادی به بعد پا به عرصه مرمت و حفاظت بافت های تاریخی نهاد. از ویژگی های این رویکرد توجه همزمان به ابعاد اجتماعی، اقتصادی، مدیریتی و فرهنگی بافت های تاریخی است (خان محمدی و همکاران، ۱۳۹۵: ۶۷). بافت تاریخی شامل ابعاد معنوی، نمادین و زیبایی شناختی بسیاری است که در عین حال نمایانگر مناطقی حاوی شواهدی از تمدن شهری است چرا که منعکس کننده هویت شهر می باشد. علاوه بر این، آن ها هسته ی اصلی بسیاری از کاربری های مسکونی، اقتصادی و فرهنگی می باشند (Abou El- Haggag Mehanna, 2019: 2). در این خصوص پژوهش های بسیاری در این زمینه صورت گرفته شده است که اغلب آنان به یکی از ابعاد بازآفرینی پرداخته است. به عبارت دیگر در پژوهش هایی که با موضوع بازآفرینی بافت تاریخی انجام شده، هر کدام به یک یا چند بعد بازآفرینی اشاره و از مابقی ابعاد بازآفرینی چشم پوشی کرده اند. لذا این پژوهش به دلیل توجه توأمان به ابعاد بازآفرینی پایدار بافت تاریخی و شناخت معیارهای آن لازم و ضروری به نظر می رسد.

بافت تاریخی مورد نظر در محدوده بازار کرمان را می توان جزو بافت های نابسامان و مسئله داری نامید که بدون توجه به رویکرد بازآفرینی شهری به ساخت و سازهای غیر رسمی و خارج از چارچوب مقررات و قوانین توسعه شهری پرداخته اند که اگر چه از نظر خدمات وضعیت مناسبی دارد اما در بعد تاسیسات شهری ضعیف، کیفیت ساخت و ساز در آن ها عمدتاً پایین و شبکه معابر در آن ها غیر استاندارد است. هم اکنون عملکرد غالب این بافت ها مسکونی است و مراکز تجاری و خدمات عمومی در نقاط مختلف آن پراکنده اند. مطابق پیشنهادات طرح جامع بازآفرینی شهر کرمان اصلاحاتی در شبکه معابر - رفع کمبودهای خدمات شهری و اتخاذ تمهیداتی برای بالا بردن کیفیت ساخت و سازها در آن ها ضروری خواهد بود. قرار گرفتن محدوده مزبور در مرکز شهر، انگیزه های کافی برای افزایش کاربری های تجاری و تجاری - مسکونی را در این حوزه ایجاد می کند که زمین های خالی قابل توجه در این محدوده موجب شده است که در صورت عدم کنترل و هدایت توسعه، فرصت رشد این گونه کاربری ها، وجود داشته باشد و رویکرد بازآفرینی می تواند راهگشای افزایش کیفیت اینگونه از بافت ها باشد. از طرفی محدوده بازار کرمان به تناسب قرار گیری در بافت تاریخی و کهن شهر از قدمت بسیار بالایی برخوردار می باشد و عمده ابنیه این محدوده از مصالح ساختمانی اولیه و به دور از نوسازی و مدرن سازی می باشند. از همین رو به واسطه اهمیتی که این محدوده از شهر در بافت تاریخی دارد امکان بازآفرینی در آن به سختی امکانپذیر می باشد و اجرای آن مستلزم رعایت ضوابط و مقررات خاصی می گردد. محدوده بازار کرمان به عنوان قلب تجاری شهر، از تناسب کاربری های متعددی برخوردار می باشد که حجم بالایی از جمعیت را در خود پذیرا می باشد. از اینرو توجه به رویکرد بازآفرینی جهت حفظ و نگه داشتن بافت با

ارزش محدوده بازار از مهمترین اقداماتی است که بایستی بدان توجه داشت. حال با توجه به هدف اصلی تحقیق مبنی بر سنجش کیفیت بافت تاریخی محدوده بازار کرمان سوال اصلی این است که محدوده مورد نظر چه وضعیتی از نظر کیفیت ساختاری - کالبدی دارد و چگونه می توان با استفاده از عناصر واجد ارزش تاریخی به عنوان منابع اولیه محرک بازآفرینی در بافت های تاریخی و با بهره گیری از دیدگاه های بازآفرینی ساختاری - کالبدی، راهبردهایی جهت حفاظت پویا از بافت های تاریخی و عناصر ارزش مند آن ارائه داد؟

پیشینه پژوهش

سفایی پور و دامن باغ (۱۳۹۸) در مقاله ی خود با عنوان تحلیل مولفه های بازآفرینی شهری در بافت فرسوده مرکزی شهر اهواز جهت تحلیل داده های پژوهش نیز از مدل تحلیل سلسله مراتبی دلفی فازی FDAHP و همچنین رگرسیون خطی در محیط نرم افزار SPSS استفاده شده است. بر اساس یافته های پژوهش مشخص شد در وزن گذاری فازی نسبی برای ابعاد پژوهش، مولفه بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده حائز بیشترین وزن نسبی در این مرحله شده است و بازآفرینی فرهنگی نیز در رتبه دوم قرار دارد.

پژوهان و همکاران (۱۳۹۷)، پژوهشی با هدف تبیین ارتباط بازآفرینی شهری با استفاده از روش / فن تحلیل عرصه های تصمیم گیری در محله ی تاریخی ظهیر آباد منطقه ی ۲۰ شهرداری تهران انجام داده اند. نتایج این تحقیق نشان داده است که روش / فن با قابلیت که در ارتباط گیری گسترده با طیف وسیعی از عوامل تاثیرگذار بر فرآیند بازآفرینی دارد به همراه تقویت اقتصاد و ساختار مدیریت محله ای، در اولویت برای آغاز برنامه ریزی بازآفرینی این محله قرار دارد.

امیر رحمانی سلطانی (۱۳۹۶)، در پایان نامه ارشد خود با عنوان بازآفرینی شهری با رویکرد محله پایدار در محله آخوند قزوینی به تاثیر مباحث اقتصادی در بازآفرینی محلات شهری پرداخته و در این راستا طراحی و تقویت محوری پیاده و جذاب در مرکز محله آخوند با قابلیت های لبه سبز، غرفه های صنایع دستی و طراحی فضاهای شهری و در جهت نیل به پایداری پیشنهاد داده است.

اردستانی (۱۳۹۴) در رساله ی دکتری خود در پی تعیین شاخص های بومی بازآفرینی و الگوی مبتنی بر فرهنگ و شرایط کشور برای بازآفرینی بافت های فرسوده شهری بوده که در قالب مطالعات تحلیلی توصیفی و اجرای یک مدل تحلیلی محقق شده است. نتایج این پژوهش نشان داده است که در فرایند بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده ی شهری، اقدامات مبتنی بر طرح های موضعی و متکی بر قابلیت های صرفاً کالبدی و غیر بومی بوده و الگوی بازآفرینی مناسب و منطبق بر شرایط بومی این پژوهش توانسته است با ایجاد رویکرد مداخله ای همه جانبه و یکپارچه با لحاظ کردن ملاحظات اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی، کالبدی و فرهنگی، بستر مناسب جهت بازآفرینی بومی بافت های فرسوده شهری را فراهم سازد.

حسن زاده و سلطان زاده (۱۳۹۵) در پژوهشی تحت عنوان طبقه بندی راهبردهای ریزی بازآفرینی بر اساس سطح پایداری بافت های تاریخی، شاخص های پایداری را بررسی کرده اند. از شاخص های اقتصادی بررسی شده در این پژوهش می توان به خودکفایی، سودآوری و جذابیت اقتصادی اشاره داشت.

الساندرو فرگونی^۱ (۲۰۱۹) در مقاله خود با موضوع، نقشه برداری مطالعات آینده پژوهی بازآفرینی شهری از سال ۱۹۶۸ تا کنون به بررسی کتاب شناختی خوشه های موضوعی، روند تحقیق و شکاف تحقیق پرداخته است. کوهن و هاپکینز^۲ (۲۰۱۹)، در مقاله خود مفهومی از رویکردهای بازآفرینی بر مبنای زمین های جدیدی را با ارائه یک رویکرد عمیق در زمینه پیامدهای بالقوه آینده CAVها برای شهر شکوفا می کند.

چکروپورت و میلان^۳ (۲۰۱۸)، در پژوهش خود با عنوان GIS و تحلیل سناریو: ابزار برای برنامه ریزی بهتر شهری، برنامه ریزی سناریو برنامه ریزان شهری را مجموعه ای از روش ها برای کشف اینکه چگونه مناطق شهری ممکن است در آینده رشد و تغییر کند، ارائه می دهد. این شامل شناسایی و تجزیه و تحلیل عوامل مختلفی از قبیل روندها، عدم اطمینان و انتخاب تصمیم گیری و توجه به رویکر بازآفرینی در خدمت اهداف فرایند برنامه ریزی است.

فورلن و فاگین^۴ (۲۰۱۷)، در پژوهشی تحت عنوان « بازآفرینی شهری: حافظ میراث فرهنگی و پیچیدگی اجتماعی بافت شهری » بازآفرینی شهری را به عنوان رویکردی جهت مقابله با پراکندگی شهری مطرح می کند. در این پژوهش بازآفرینی شهری منبع ایده جهت طراحی جوامع پویا معرفی می شود.

هوستن و رحیم زاده^۵ (۲۰۱۴) در پژوهش خود، به ارزیابی ۱۰ پروژه بازآفرینی پایدار شهری در شهر لندن پرداخته اند. این پژوهش، شاخص های اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی را در نظر گرفته است. برخی از شاخص های بررسی شده عبارتند از مقاوم سازی، خلاقیت، مقیاس، پایداری، مشارکت، طراحی، مصالح و مواد، مدیریت فقر، میزان سرمایه گذاری. نتایج این پژوهش، افزایش مالیات و عرضه اوراق اجتماعی را به عنوان راهکاری جهت تأمین منابع مالی بازآفرینی پایدار پیشنهاد می دهند.

ماریچلا سپه^۶ (۲۰۱۴) در پژوهش خود، مؤلفه های سرمایه گذاری و قدرت نفوذ را به عنوان شاخص های بازآفرینی اقتصادی بافت تاریخی معرفی می نماید. وی در این پژوهش، بازآفرینی شهری را نیازمند ترکیب پیچیده ای از کنشگران، هنجارها، فرآیندها و برنامه ها در مقیاس مختلف می داند و همچنین اقتصاد محلی، مشارکت و هویت محلی را از عوامل مهم برای بازآفرینی و تولید شهر خلاق پیشنهاد می دهد.

اوزگور کرکماز^۶ (۲۰۱۴)، در پژوهش خود تحت عنوان « فرایند نوسازی در ترکیه »، تحولات مداخله در سکونتگاه های غیررسمی و بافت های فرسوده این کشور را بررسی و تحلیل می کند. این پژوهش نشان می دهد که بر طبق تجربه بازآفرینی شهری در ترکیه، تنها رویکرد کالبدی نمی تواند موجب حل معضل

¹ - Alessandro Fernani

² - Debbie Hopkins

³ - ArnabChakrabort & AndrewMcMillan

⁴ - Furlan & Faggion

⁵ - Houston and Rahimzadeh

⁶ - Ma Richella Sepah

سکونتگاه های غیررسمی و بافت های فرسوده شود، بلکه باید ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی را نیز در زمان تهیه پروژه ها مدنظر قرار داد.

مبانی نظری پژوهش

مراکز تاریخی شهری که همواره قطب تپنده تجاری و سرزندگی شهر به شمار می روند، آسیب پذیری خاصی را هم در زمینه خطرات طبیعی و هم برای حوادث شدید اقلیمی دارند و بی توجهی به حفاظت از میراث تاریخی و فرهنگی منجر به خسارات قابل توجهی از نظر اقتصادی و اجتماعی می شود و یکی از رویکردها قابل توجه در این زمینه تاکید و توجه به بازآفرینی بافت های تاریخی می باشد (Claudia and Luigi, 2018: 694) که به عنوان یک اقدام فراگیر و ساختاری تعریف شده است که با تبدیل مثبت اماکن مسکونی، تجاری یا فضای باز با ارزش های اجتماعی یا فرهنگی باعث بهبود وضعیت اقتصادی، کالبدی و محیطی منطقه ی بازآفرینی می شود (Pourzakarya et al, 2019: 88). لذا مراد از بافت های تاریخی، آن هایی است که به رغم فرسودگی، در گستره شان، بناها، مجموعه ها، تأسیسات و تجهیزات شهری با ارزش و یا ترکیبی از آن ها وجود دارد (دانشپور و شیر، ۱۳۹۴: ۱۸).

رویکرد بازآفرینی^۱ شهری دیدگاه و عمل جامع و یکپارچه می باشد که در صدد برطرف کردن مشکلات شهری و دستیابی به پیشرفت پایدار در بعد اقتصادی، کالبدی، وضعیت اجتماعی و محیطی منطقه ای که در معرض تغییر بوده است و یا فرصت هایی برای بهبود فراهم می کند (Korkmaz and Balaban, 2020: 2). در این خصوص رویکردهای متفاوتی برای ایجاد بازآفرینی پایدار در شهرها وجود دارد، رویکردی می تواند برای شهر پایداری ایجاد نماید که بتواند نوسازی را نه تنها در ابعاد کالبدی جلو ببرد بلکه به عملکرد پایدار اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی هویتی بافت منجر شود (Ibanescu et al, 2018: 2). بازآفرینی شهری که دامنه های مختلفی از قبیل «نوسازی شهری»، «توانبخشی شهری»، «توسعه شهری» و «تحول شهری» دارد، فرایندی است که شامل بهبود ساختارهای موجود، توسعه ی مجدد ساختمان ها و مناطق یا استفاده ی مجدد از اراضی شهری است (D Ince, 2019: 1) از اینرو رویکرد مداخله گرانه، بازآفرینی شهری بدون داشتن فرسایش هویت های تاریخی متعلق به دوران مختلف، می تواند یک نگاه جامع به گذشته (حافظه و تاریخ) داشته باشد. بنابراین، این یک هویت کاملاً جدید ایجاد می کند که با شرایط فعلی زندگی مردم مطابقت دارد (Lak and Hakimian, 2019: 2) که با مسأله "توسعه پایدار" ارتباط مستقیم دارد. به عنوان مثال در جمهوری چک، که از طرفی عادت ها و فرهنگ و سنن خاص خود را دارد و از طرف دیگر به سوی هم شکل شدن با کشورهای عضو اتحادیه اروپا پیش می رود، امروزه بحث ارتقاء کیفیت محیط زیست بر اساس مبانی توسعه پایدار، در مجامع علمی مطرح است (Guilarte et al, 2018: 13). از این رو با توجه به تعاریف بازآفرینی شهری می توان گفت که، طرح های بازآفرینی شهری سعی در استفاده از پتانسیل های موجود در مناطق

¹ - Regeneration

فرسوده دارند و بنابراین سعی دارند با بهره گیری از مشارکت گسترده عمومی با صرف کمترین بودجه، حیات اجتماعی و رونق اقتصادی را به بافت برگردانند (Abou El-Haggag, 2019).

در ایران، بافت تاریخی، آن بخش از بافت شهرها را شامل می شود که تا پیش از آغاز قرن حاضر، یعنی شروع شهرنشینی جدید در ایران، شکل گرفته و در زمان حاضر در مرکز یا در محدوده ی بلافصل شهرها جایگاه ویژه ای را به خود اختصاص داده اند و سطح نسبتاً گسترده و عملکرد نیرومند آن ها در مقیاس منطقه ای و ملی بر اهمیت آن ها افزوده است (کلانتری خلیل آباد و همکاران، ۱۳۹۵: ۶۳). بر همین اساس امروزه رویکرد بازآفرینی پایدار شهری با هدف بهبود همه جانبه و پایدار در وضعیت اقتصادی، اجتماعی و فیزیکی بافت های تاریخی، پا به عرصه مرمت و حفاظت گذاشته است. در حوزه علوم اجتماعی، نظریه کارکردگرایی ساختاری پارسونز با هدف برقراری نظم، تعادل، حفظ و بقای نظام اجتماعی و بر اساس اصول مطرح شده در دیدگاه سیستمی، به وجود آمده است (کریم پور شیرازی و همکاران، ۱۳۹۶: ۲۰۷). وی در این نظریه، نظام اجتماعی را به چهار حوزه تقسیم می کند که هر کدام از این حوزه ها وظیفه ای خاص در قبال کل نظام اجتماعی بر عهده دارند. این نظریه از حیث جامعیت و بررسی ابعاد مختلف، شباهت هایی با رویکرد بازآفرینی پایدار شهری دارد (صادقی فسایی و همکاران، ۱۳۹۴: ۷۳). مراکز تاریخی شهری باید به عنوان بخشی از پویایی اقتصاد شهر مورد توجه قرار گیرند؛ آن ها مناطقی مستقل به لحاظ کارکردی نیستند و معمولاً نوعی رابطه هم زیستی با سایر مناطق شهر دارند. همچنین مراکز تاریخی تنها به منظور اقدامات حفاظتی مورد توجه نیستند، بلکه باید برای بازآفرینی نیز مورد توجه قرار گیرند (حسن زاده و همکاران، ۱۳۹۵: ۲۱). این بافت ها و محدوده های پیرامون آن ها به واسطه ویژگی های باارزش خود از سایر بافت های شهری متمایز هستند؛ اما اغلب به دلیل عدم انطباق با سرعت تغییر نیازهای ساکنین وارد فرایند فرسودگی^۱ می شوند و همین امر لزوم برنامه ریزی و حفاظت را در بافت های تاریخی را تأیید می کند. در دوران صنعتی شدن جوامع، شیفتگی در استفاده بی حد و مرز از فناوری نوین بسیاری از بافت های تاریخی جهان را در معرض تهدید و آسیب های جدی قرار داد؛ حتی برخی از آن ها در جریان تأثیرات توسعه شهری، از بین رفتند. پس از آن به خصوص پس از جنگ جهانی دوم تلاش برای حفاظت و برنامه ریزی بافت های تاریخی جایگاهی ویژه در سازوکارهای توسعه شهری یافت (رضایی و همکاران، ۱۳۹۷: ۲۷). پس از دهه ۱۹۷۰ میلادی و هم زمان با طرح مفهوم پایداری^۲ و مباحث پیرامون محدودیت در رشد شهرنشینی، تلاش ها برای برنامه ریزی شهری با رویکرد پایداری آغاز شد. در محدوده های تاریخی این مفهوم باهدف ایجاد تعادل میان حفاظت از ارزش های تاریخی و توسعه شهری همراه شد (Li al, 2017:143). همان طور که پیش از این نیز عنوان شد، بافت های تاریخی می توانند از چند جهت کالبدی- ساختاری، عملکردی، اجتماعی- تصویر ذهنی، حقوقی- قانونی دچار آسیب باشند (Laprise, 2016:43) که در این تحقیق با توجه به اهمیت موضوع به ابعاد کالبدی- ساختاری محدوده مورد مطالعه توجه شده است. از طرفی از آنجایی که بازآفرینی نیازمند زمان برای اجراست، یک راهبرد کوتاه مدت- بازآفرینی کالبدی- ساختاری

¹ - Burnout

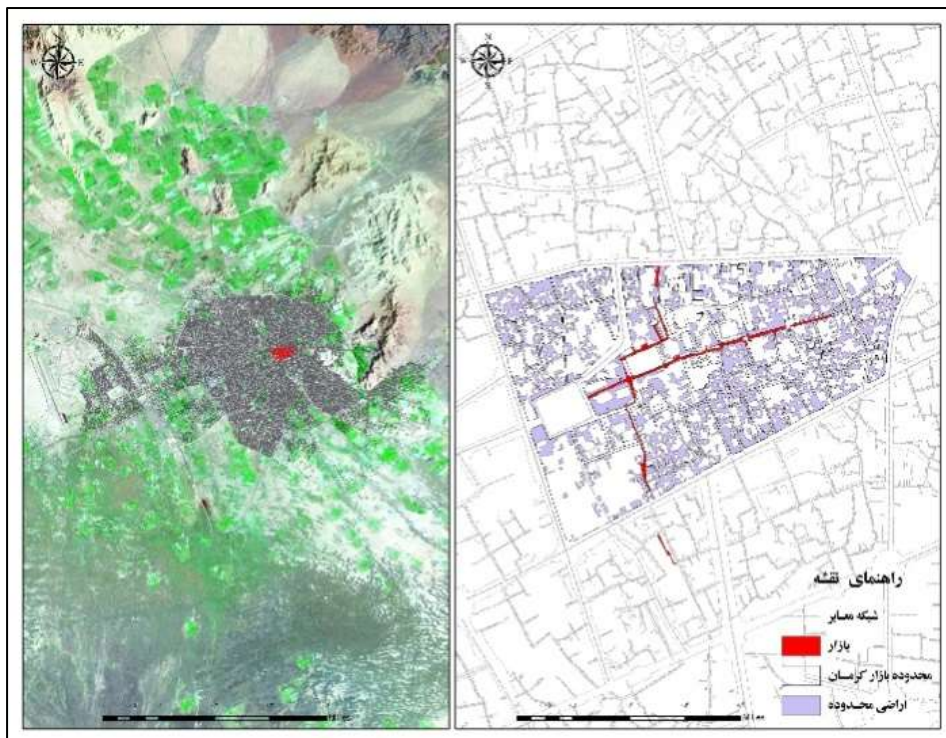
² - Stability

نمی تواند به تنهایی برای اجرای بازآفرینی پایدار کافی باشد. همان طور که تیزدل (۱۹۹۶) بحث می کند، بازآفرینی کالبدی در یک محدوده می تواند به افزایش اعتماد به نفس آن بافت با توجه به سه حالت بازسازی بیانجامد که شامل: ۱- معاصر سازی (احیای بناهای فرسوده با عملکرد به روز)، ۲- حفاظت (به روز کردن و تطابق کالبد برای عملکرد نوین) و ۳- تخریب و بازسازی- مربوط به فرسودگی ساختارهای کالبدی در ابعاد مختلف (صعودی، ثابت و نزولی). از این رو در این تحقیق ضمن بررسی ابعاد ساختاری - کالبدی محدوده تاریخی بازار کرمان به بیان راهبردهای استراتژیک و جنبه راهبردی موضوع نیز پرداخته شده است.

روش پژوهش

روش تحقیق حاضر از لحاظ هدف کاربردی و دارای ماهیت پیمایشی است و گردآوری آمار و اطلاعات در دو دسته کتابخانه ای / اسنادی و میدانی صورت گرفته است. به طوری که در روش کتابخانه ای / اسنادی از مقالات، کتاب ها، اسناد مرتبط با بافت تاریخی شهر کرمان برگرفته از شهرداری شهر کرمان و در روش میدانی نیز با مراجعه به محدوده از طریق روش مشاهده و مصاحبه به گردآوری آمار و اطلاعات (پرسش نامه از دیدگاه ۵۰ نفر از مسئولان (به صورت گزینشی ۵۰ نفر) و ساکنین محدوده (تعداد ۱۲۰ نفر)) مربوط به محدوده اقدام شده است. جامعه آماری ساکنین محدوده بازار کرمان بوده و با توجه به روش تحقیق نمونه گیری به صورت تصادفی از بین تعدادی از کسبه و ساکنین محدوده صورت گرفته است. ابزارهای تجزیه و تحلیل اطلاعات مشتمل بر نرم افزار GIS جهت تحلیل وضع موجود بافت محدوده و تکنیک راهبردی QSPM جهت استخراج نقاط ضعف و قوت، فرصت و تهدید بوده که در نهایت به استخراج راهبرد منتج شده از نتایج و راهکارهای مطرح شده در این خصوص جهت ارتقاء بازآفرینی بافت تاریخی محدوده منتهی شده است. لیکن این پژوهش با هدف سنجش و ارزیابی راهبردی کیفیت بافت محدوده بازار کرمان با رویکرد بازآفرینی سعی بر آن دارد که با بررسی اسناد و بیانیه های مربوط به بازآفرینی و پژوهش های انجام گرفته شده با این رویکرد، دیدی جامع از ابعاد و معیارهای آن داشته باشد.

محدوده بازار بزرگ کرمان یکی از تاریخی ترین بناهای شهر است و طولانی ترین راسته بازار ایران را در خود جای داده است. محدوده بازار کرمان در مرکز شهر کرمان، از اطراف میدان مشتاقیه (شهدا) تا میدان ارگ را در بر گرفته که جهت مبادلات کالا و خرید و فروش و عرضه محصولات گوناگون به صورت راسته بازارهای تخصصی فعال است (هر راسته بازار به یکی از کالاها اختصاص دارد). محدوده بازار کرمان عمدتاً ابنیه تاریخی را در خود جای داده و به عنوان قلب تپنده تجاری شهر شناخته می شود (نقشه ۱).







نقشه (۱): محدوده مورد مطالعه تحقیق

یافته های پژوهش

در محدوده بازار، کاربری های واقع در این محورهای فعالیتی دارای شفافیت بصری بوده و برخی از آن ها بخشی از فضای پیاه رو را اشغال نموده اند، اما به علت عدم جذابیت کاربری ها در ایجاد انگیزه برای پرسه زنی و تداوم حرکت پیاده در محور، نوع ویژه الگوی خرید و استفاده از خدمات این کاربری ها (از آنجا که استقرار کاربری های پر مراجعه برای پیاده به صورت پراکنده در طول محورها قرار گرفته اند، مراجعه به صورت توقف های کوتاه مدت با وسیله نقلیه انجام می گیرد)، محورهای نامبرده فاقد سرزندگی و نشانه ای از پویایی زندگی شهری ساکنین می باشد. قدیمی ترین قسمت شهر یعنی فضاهای داخل حصار که در حال حاضر با مختصر تغییر بین خیابان های قرنی، ابوحامد، شهدای دارلک، مدرس و مطهری محدود می شود، به عنوان بافت تاریخی و کهن شهر شناخته شده و در موارد متعدد به صورت های گوناگون ارزش ها، ویژگی های تاریخ - فرهنگی و ضرورت حفظ و احیاء آن مورد تاکید قرار گرفته است (شکل ۱). در این تحقیق برای تحلیل بازآفرینی محدوده بازار کرمان از شاخص های کالبدی - ساختاری (کاربری اراضی، کیفیت ابنیه، نوع مصالح ابنیه، قدمت ابنیه، تراکم ساختمانی (تعداد طبقات)، بلوک بندی، شبکه دسترسی و مالکیت اراضی) استفاده شده است. با استفاده از نرم افزار GIS شاخص ها مورد بررسی و تحلیل قرار گرفته و پس از سنجش وضعیت موجود جهت دستیابی به راهبردهای بازآفرینی در محدوده از راهبرد استراتژیک QSPM استفاده شده است که از مجموع نظرات و دیدگاه های کارشناسان و ساکنین محدوده استفاده شده است.

کارگیری ارزش های زیبایی شناسی، تاریخی و علمی بافت تاریخی، زنده کردن بافت کهن و الهام گیری از آن ها در ساخت بافت پیرامون و استفاده از شیوه های هنری غنی گذشته برای طراحی مجدد فضا (فرجی و همکاران، ۱۳۹۷: ۶۴)؛ به عبارت بهتر در این دسته از نظریات تلاش برای ایجاد سازوکاری است که هویت ساختاری - کالبدی بافت تاریخی در جریان توسعه شهری دستخوش مشکلات نشود. لذا در ادامه ضمن تجزیه و تحلیل کیفیت و کمیت کاربری اراضی محدوده مورد نظر در قالب پرسشنامه گردآوری شده از بین جامعه آماری منتخب در بافت، به بیان نقاط ضعف و قوت و قابلیت های محدوده خواهیم پرداخت.

جدول (۲): ویژگی های عمومی محدوده بافت تاریخی

ویژگی های عمومی	وضعیت	تعداد پلاک	مساحت (متر مربع)
وضعیت کاربری اراضی و ابنیه		مسکونی	۵۰۰۰۰
		تجاری	۳۱۲۰۰
		دولتی	۱۲۸۰
		آموزشی	۲۲۴۰
		فرهنگی - مذهبی	۱۲۴۰
وضعیت مالکیت ابنیه و اراضی		تجاری - مسکونی - اداری	۱۹۰۰
		شخصی	۹۳۸۰
		دولتی	۱۸۰۱
وضعیت قدمت اراضی و ابنیه		بین ۱۰ تا ۲۵ سال	۳۰۲۰
		بیش از ۴۰ سال	۶۸۴۰
		فاقد ساخت	-
وضعیت مداخله		مطلوب	۲۳۴۷
		نسبتاً مطلوب	۲۷۶۰
		نامطلوب	۴۷۵۳

منبع: شهرداری کرمان، ۱۳۹۹

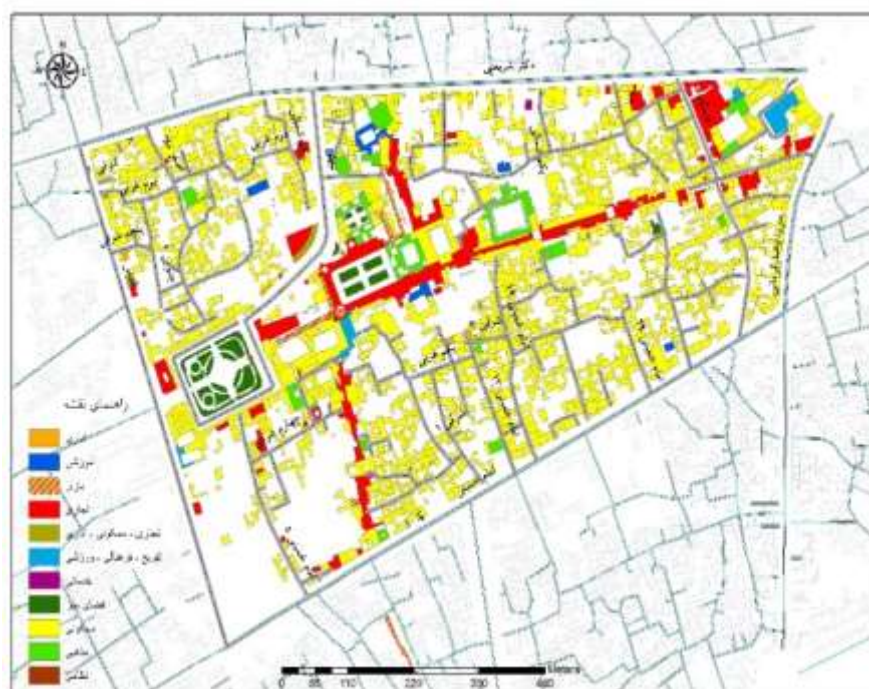
شناخت کاربری ها و سرانه های خدماتی در حوزه مطالعاتی

یکی از شاخص های مورد بررسی در فرایند تحقیق، کاربری اراضی محدوده می باشد که پس از برداشت های میدانی و جمع آوری آمار و اطلاعات مربوط به کاربری های موجود در محدوده، از طریق نرم افزار GIS به ترسیم نقشه ها و تحلیل آن ها پرداخته ایم.

جدول (۳): سهم محدوده مورد مطالعه از کاربری اراضی

ردیف	نوع کاربری	تعداد پلاک	درصد	مساحت (متر مربع)	سرانه (متر مربع)
۱	مسکونی	۱۶۱۴	۶۹/۱	۳۹۳۴۴۸,۴۹	۴۸/۱۶
۲	تجاری	۱۲۴۷	۴۷/۳	۱۷۰۷۱/۵۵	۲/۰۹
۳	اداری	۲	۰/۰۹	۳۰۹/۲۵	۰/۰۴
۴	آموزشی	۵	۰/۲۷	۱۱۰۳۹/۱۳	۱/۳۵
۵	فرهنگی - مذهبی	۳	۰/۱۳	۶۲۸/۶۱	۰/۰۸
۶	فضای سبز عمومی	۱۹	۰/۸۲	۲۱۶۱۱/۰۸	۲/۶۵
۷	بهداشتی - درمانی	۴	۰/۲۲	۹۳۶۶/۷	۰/۱۴
۸	بایر و مخروبه	۲۰۶	۸/۸۲	۱۰۴۲۶۰/۰۸	۱۲/۷۶
۹	حمل و نقل و انبارداری	۵۰	۲/۱۴	۱۰۷۴/۹۷	۳/۴۸
۱۰	کارگاهی - صنعتی	۴۲	۱/۸	۶۸۴۴۱/۶۱	۸/۳۸

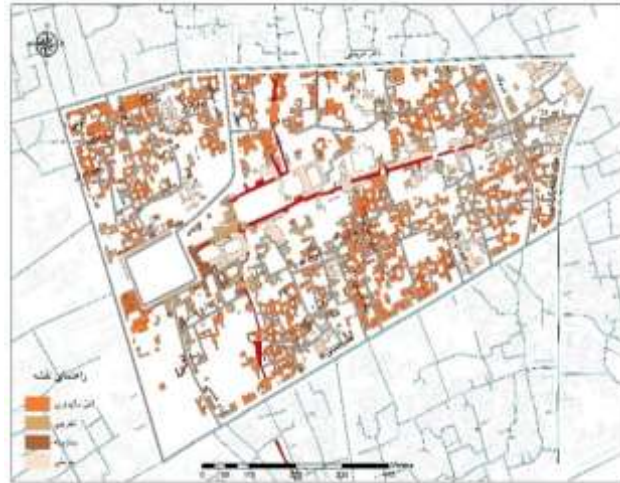
منبع: یافته های تحقیق، ۱۴۰۰



شکل (۲): توزیع کاربری اراضی وضع موجود در محدوده بازار

کیفیت ابنیه

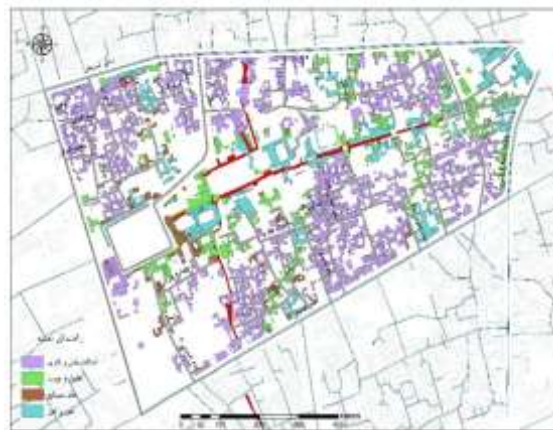
براساس برداشت های انجام پذیرفته در محدوده مورد مطالعه ۸۴/۶۷ درصد از ابنیه قابل نگهداری اند. پس از آن، بناهای مرمتی با ۲/۹۵ درصد و بناهای تخریبی با ۰/۵۱ درصد در رتبه های دوم و سوم قرار داشته اند.



شکل (۳): کیفیت ابنیه محدوده مورد مطالعه

نوع مصالح ابنیه

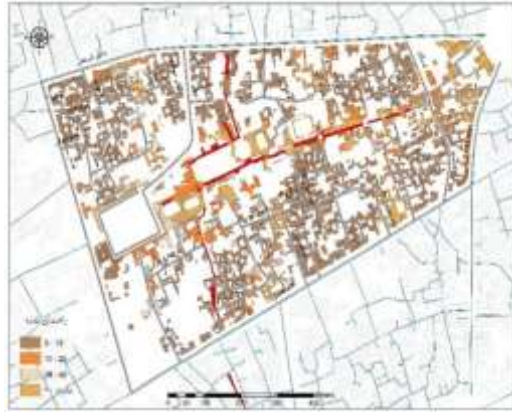
بر اساس تحلیل های صورت گرفته در محدوده مورد مطالعه ، ۸۳/۵۶ درصد از ابنیه از اسکلت بتنی و فلزی ساخته شده اند. پس از آن به ترتیب ابنیه احداث شده با آجر و آهن با ۴/۳۲ درصد و خشت و چوب با ۰/۳۴ درصد قرار گرفته اند.



شکل (۴): نوع مصالح ابنیه محدوده مورد مطالعه

قدمت ابنیه

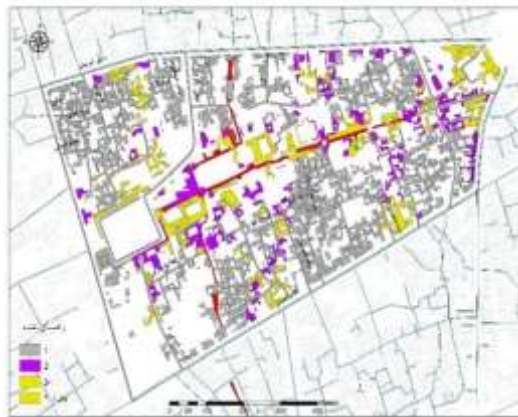
در محدوده مورد مطالعه ، ۵۰/۴۳ درصد از ابنیه بین ۰ تا ۱۰ سال قدمت داشته اند و پس از آن، بناهای بین ۱۱ تا ۲۵ سال با سهمی معادل ۳۵/۶۲ درصد و ابنیه ۲۶ تا ۴۰ سال با سهمی حدود ۲/۱۸ درصد قرار گرفته اند.



شکل (۵): قدمت ابنیه محدوده مورد مطالعه

تراکم ساختمانی (تعداد طبقات)

براساس برداشت های صورت پذیرفته در محدوده مورد نظر، تعداد ۱۶۵۲ بنا یعنی معادل ۷۰/۷۲ درصد از ابنیه محدوده فوق یک طبقه بوده اند و در رتبه های بعدی به ترتیب بناهای دو طبقه با ۳۷۱ بنا و سهمی معادل ۱۵/۸۸ درصد و بناهای سه طبقه با ۲۷ بنا و سهمی معادل ۱/۱۶ درصد قرار گرفته اند. از منظر مساحت، ابنیه یک طبقه با سهمی حدود ۵۶/۴۳ درصد در رتبه اول و پس از آن، بناهای دو طبقه با ۱۲/۶۶ درصد و سه طبقه با ۱/۳۱ درصد قرار داشته اند.

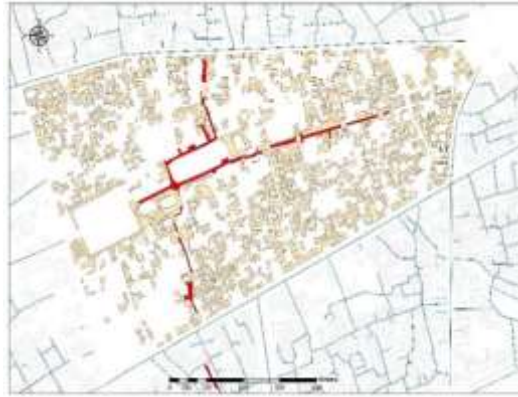


شکل (۶): چگونگی توزیع تراکم محدوده بازار

بلوک بندی

بلوک های شهری حوزه هایی از اراضی هستند که بوسیله معابر عمومی احاطه شده اند. بافت هایی از شهر که متشکل از بلوک های کوچک هستند، نسبت به بافت هایی که بلوک های بزرگ دارند از نفوذ پذیری مطلوب تری برخوردار هستند، به این معنی که نفوذ به بافت با سهولت بیشتر همراه خواهد بود. نفوذپذیری از دو بعد فیزیکی (دسترسی) و بصری برای ایجاد خوانایی و تصور ذهنی ساکنان و سایر شهروندان از بافت حوزه مورد مطالعه حائز اهمیت است. ایجاد بلوک های با ابعاد متوسط و کوچک به طور مستقیم با نوع شبکه ارتباطی دسترسی مرتبط است. در بافت هایی با نظام دسترسی سلسله مراتبی و شکل شبکه شطرنجی، ایجاد بلوک های کوچک تر و در نتیجه افزایش نفوذپذیری با سهولت بیشتری همراه خواهد بود. شکل ارگانیک

بافت های قدیمی شهرهای تاریخی کشور بلوک های شهری وسیع بوده و از اینرو بافت نفوذپذیری کمتری داشته و در آن زمان برحسب ضرورت امنیت و محرمیت اجتماعی بیشتر و قلمرو تعریف شده ای را فراهم می نموده است. در محدوده مورد بررسی ، اندازه بسیار کوچک قطعات سبب کوچک بودن بلوک ها شده و این امر خود موجب نفوذپذیری بیش از حد مطلوب بافت گردیده است.



شکل (۷): بلوک بندی محدوده بازار

شبکه دسترسی

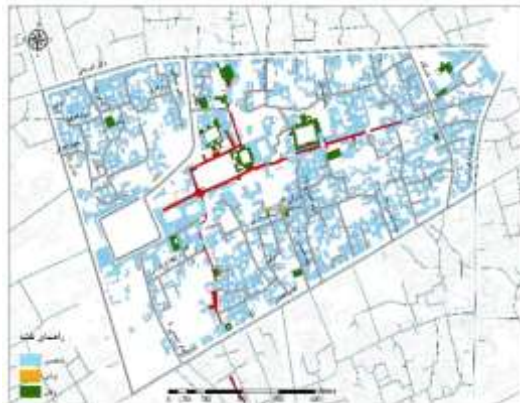
نزدیکی نسبی محدوده مورد مطالعه با مرکز تجاری شهر کرمان (بازار) و قرارگیری این محدوده در قسمت شمال غرب مرکز شهر باعث شده که کاربری هایی نظیر کلیه مراکز تجاری در این محدوده مستقر شوند. استقرار کاربری های فوق و همچنین نقش دسترسی های اصلی شهر موجب شده که شبکه معابر محدوده از دسترسی های اصلی شهر پیروی کند و اساسا محورهای برون حوزه ای و جانمایی کاربری هایی در مقیاس شهری و فراشهری، منجر به افزایش سفرهای شهری در کنار این محدوده شده است. این امر بالاخص با وجود، تعداد زیادی انبار کالاها و در خیابان امام خمینی (ره)، این محدوده را به محل دپو و یا باراندازی اجناس شهر کرمان مبدل گردانیده که این وضعیت خود به افزایش وضعیت تردهای درون شهری و تاحدی فراشهری اطراف در این حوزه نیز می گردد.



شکل (۸): عرض معابر در محدوده مورد مطالعه

مالکیت اراضی

بر مبنای برداشت های انجام شده توسط مشاور در محدوده مجاور بازار ۹۸/۸۴ درصد، در مالکیت شخصی قرار داشته اند و پس از آن نیز به ترتیب بناهای تحت مالکیت وقفی با ۰/۴۳ و ابنیه دولتی با ۰/۱۳ درصد قرار داشته اند.



شکل (۹): مالکیت ابنیه در محدوده بازار

برای تجزیه و تحلیل داده های حاصل از تکمیل پرسشنامه ها، از یکی از مدل های ارزیابی و تحلیل وضعیت به منظور پتانسیل سنجی که به مدل برنامه ریزی راهبردی که به سوات (QSPM) معروف است، بهره گرفته شده است. این مدل یکی از ابزارهای استراتژیک تطابق نقاط ضعف و قوت درون سیستمی با فرصت ها و تهدیدات برون سیستمی است. این مدل تحلیلی شامل شناسایی نظام مند عواملی است که راهبرد، باید بهترین سازگاری را با آن ها داشته باشد. منطبق رویکرد مذکور، این است که راهبرد اثر بخش، باید قوت ها و فرصت های سیستم را به حداکثر وضعیت ها و تهدیدات را به حداقل برساند. رایج ترین کاربرد آن فراهم آوردن یک چارچوب منطقی برای هدایت نظام مند بحث های سیستم، راهبردهای مختلف و در نهایت انتخاب راهبرد است.

تحلیل محیط و شناسایی عوامل داخلی و خارجی بازآفرینی محدوده

هدف این مرحله سنجش محیط داخلی بازار کرمان در ارتباط با بازآفرینی شهری با آن است. لازم به ذکر است که در این قسمت سه مقوله استراتژی های موجود، عملکردها و منابع بازآفرینی مورد توجه و بررسی قرار گرفته و تحت عنوان نقاط قوت و نقاط ضعف و بررسی مجموعه عوامل محیط پیرامون محدوده مورد مطالعه تحت عنوان فرصت ها و تهدیدهای موجود و مؤثر بر بازار کرمان و در چهارچوب ابعاد بازآفرینی فهرست شده است. با توجه به نظرات ارائه شده و محاسبات انجام شده بر روی این نظرات بمنظور ارزیابی عوامل چهارگانه اقدام به تشکیل جدول ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (EFE) و ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (IFE) گردید که بیانگر نمره اهمیت، ضریب اهمیت و رتبه و امتیاز نهایی هر یک از نقاط قوت، ضعف، فرصت ها و موانع از دیدگاه گروه پاسخ دهنده می باشد.

جدول (۴): ماتریس ارزیابی نقاط ضعف و قوت ناشی از عوامل داخلی (IFE)

ردیف	عوامل	ضریب	رتبه	نمره نهایی
نقاط قوت	توانایی بالای شبکه معابر در جذب وسایل نقلیه	۰/۰۸	۴	۰/۳۲
	نزدیکی بودن به مرکز شهر	۰/۰۳	۴	۰/۱۲
	یکنواخت بودن نرخ و قیمت اراضی	۰/۰۹	۳	۰/۲۷
	دسترسی آسان به کاربری های خدماتی	۰/۰۶	۳	۰/۱۸
	اصلاح تاسیسات و تجهیزات شهری در محدوده	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
	بزرگ بودن قطعات ساختمانی از نظر مساحت	۰/۰۷	۴	۰/۲۸
	متناسب بودن تعداد واحدهای مسکونی با بافت	۰/۰۶	۳	۰/۱۸
	توانایی برخورداری از فضاهای باز عمومی و سبز	۰/۰۴	۳	۰/۱۲
	برخورداری از بافت پیوسته	۰/۰۳	۴	۰/۱۲
	برخورداری از جمعیت و خانوار متناسب	۰/۰۳	۴	۰/۰۳
نقاط ضعف	عدم برخورداری از معابر عریض	۰/۰۶	۱	۰/۰۶
	مراجعه گسترده به واسطه نزدیکی به مرکز شهر	۰/۰۵	۲	۰/۱۰
	عدم توانایی خرید زمین به واسطه گرانی در محدوده	۰/۰۴	۱	۰/۰۴
	کمبود کاربری های خدماتی و امکان استفاده از آن ها	۰/۰۴	۱	۰/۰۴
	ناقص بودن تاسیسات و تجهیزات	۰/۰۶	۱	۰/۰۶
	عدم برخورداری از قطعات ساختمانی با کیفیت	۰/۰۴	۱	۰/۰۴
	عدم رعایت تناسب بین تعداد واحد مسکونی با اینیه تاریخی (بلند مرتبه سازی)	۰/۰۶	۱	۰/۰۶
	عدم برخورداری از فضای سبز و باز عمومی	۰/۰۳	۱	۰/۰۳
	عدم رعایت ضوابط تراکم ساختمانی در بافت های پیوسته و گسسته	۰/۰۵	۲	۰/۱۰
	نرخ بالای جمعیت و خانوار مهاجر در محدوده	۰/۰۴	۱	۰/۰۴

منبع: یافته های تحقیق، ۱۴۰۰

یافته های حاصل از تحلیل مرحله اول (عوامل داخلی)

چنانچه ملاحظه می شود امتیاز مبحث در ارزیابی عوامل داخلی کمتر از ۲/۵ (یعنی ۲/۳۷) بوده که این عدد

بیانگر ضعف داخلی سیستم می باشد.

جدول (۵): ماتریس ارزیابی فرصت ها و تهدیدها ناشی از عوامل خارجی (EFE)

ردیف	عوامل	ضریب	رتبه	نمره نهایی
نقاط قوت	سرمایه گذاری های مناسب برای تعریض معابر	۰/۰۶	۴	۰/۲۴
	پتانسیل بالای محدوده برای اصلاح تراکم های ساختمانی	۰/۰۷	۳	۰/۲۱
	انجام طرح های مناسب شهرسازی به واسطه مناسب بودن قیمت اراضی	۰/۰۵	۲	۰/۱۰
	توانایی ایجاد کاربری های متعدد خدماتی و درآمد زا در محدوده	۰/۰۶	۴	۰/۲۴

۰/۲۴	۳	۰/۸	ایجاد تاسیسات ساختمانی استاندارد و تجهیزات ایمن		۵	
۰/۱۲	۳	۰/۰۴	برخورداری از قطعات وسیع ساختمانی جهت ایجاد کاربری های مختلط		۶	
۰/۰۹	۳	۰/۰۳	ایجاد بنیه ساخت و سازهای متناسب با بافت در بین مالکان و جلوگیری از انبوه سازی		۷	
۰/۲۴	۴	۰/۰۶	ایجاد فضاهای سبز و باز عمومی در آینده طرح بافت قدیم		۸	
۰/۲۰	۴	۰/۰۵	خدمات رسانی مناسب به اهالی بافت به واسطه پیوسته بودن آن		۹	
۰/۱۲	۳	۰/۰۴	پراکنش یکنواخت جمعیت در بافت و جلوگیری از ازدحام واحدهای مسکونی در محدوده مجاور بازار		۱۰	
۰/۰۵	۱	۰/۰۵	کاهش ایمنی در معابر به واسطه کم عرض بودن و بالا بردن هزینه سفر		تبدیل	۱
۰/۰۶	۱	۰/۰۶	عدم رعایت تناسب قطعات ساختمانی با محدوده بازار به واسطه قرار گیری در مجموعه بافت قدیم و بروز مشکلات انبوه سازی			۲
۰/۱۴	۲	۰/۰۷	عدم استفاده از زمین جز به افراد خاص که توانایی مالی دارند به دلیل بالا بودن قیمت اراضی در محدوده مجاور بازار			۳
۰/۱۰	۲	۰/۰۵	کمبود کاربری اراضی خدماتی که در آینده محدوده را با مشکل مواجه می کند			۴
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	تاسیسات و زیرساخت های ضعیف در محدوده	۵		
۰/۰۴	۱	۰/۰۴	وجود قطعات وسیع و خالی و عدم استفاده از آن ها در بخشی از محدوده مجاور بازار	۶		
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	عدم رعایت اصول ساختمان سازی در بین تعدادی از مالکان و زمین داران و برهم زدن تعادل بافت با ایجاد ساختمان های بیش از ۳ طبقه	۷		
۰/۱۰	۲	۰/۰۵	نبودن فضای سبز و باز و تلف شدن هزینه ها	۸		
۰/۰۴	۱	۰/۰۴	توسعه وسیع ساخت و ساز در مجاور محدوده و برهم زدن تعادل بافت	۹		
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	افزایش روز افزون جمعیت مهاجر ناآگاه به اصول ساختن سازی و سکونت در محدوده	۱۰		

منبع: یافته های تحقیق، ۱۴۰۰

یافته های حاصل از تحلیل مرحله دوم (عوامل خارجی)

در ماتریس عوامل خارجی، امتیاز نهایی ۲/۴۷ بوده است که عدد کمتر از ۲/۵ بیانگر وجود شرایط نامطلوب در بازآفرینی بافت تاریخی محدوده می باشد. در رابطه با عوامل خارجی نشانگر این است که تهدیدها بیشتر از قوت ها می باشند که در تحلیل مدل QSPM اگر در نمودار مربوطه آن را محاسبه کنیم، نشان دهنده این امر است که استراتژی آن از نوع (WO) بوده و قابلیت حفاظت و تغییر را در صورت استفاده از نقاط قوت جهت برطرف کردن ضعف ها دارا می باشد.

تشکیل ماتریس ارزیابی موقعیت و اقدام استراتژیک

در این مرحله با جمع بندی نتایج حاصل از ماتریس های ارزیابی عوامل استراتژیک داخلی و خارجی، موقعیت استراتژیک محدوده بازار کرمان در مسیر پایداری بازآفرینی شهری موجود در شهر، ارائه شده است، تعیین و اقدام استراتژیک متناسب با آن، پیشنهاد گردید.

جدول (۶): ماتریس برنامه ریزی استراتژیک کمی (QSPM) عوامل داخلی

استراتژی ۵WO		استراتژی ۴WO		استراتژی ۳WO		استراتژی ۲WO		استراتژی ۱WO		استراتژی WO		وزن	عوامل داخلی
TAS	جذابیت	TAS	جذابیت	TAS	جذابیت	TAS	جذابیت	TAS	جذابیت	TAS	جذابیت		
۰/۲۴	۳	۰/۱۶	۲	۰/۳۲	۴	۰/۲۴	۳	۰/۲۴	۳	۰/۳۲	۴	۰/۰۸	S1
۰/۰۹	۳	۰/۰۹	۳	۰/۱۲	۴	۰/۱۲	۴	۰/۰۹	۳	۰/۱۲	۴	۰/۰۳	S2
۰/۲۷	۳	۰/۱۸	۲	۰/۳۶	۴	۰/۳۶	۴	۰/۲۷	۳	۰/۲۷	۳	۰/۰۹	S3
۰/۱۲	۲	۰/۱۲	۲	۰/۱۸	۳	۰/۲۴	۴	۰/۱۸	۳	۰/۱۸	۳	۰/۰۶	S4
۰/۱۲	۲	۰/۰۸	۲	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۲	۳	۰/۱۲	۳	۰/۰۴	S5
۰/۲۱	۳	۰/۲۸	۴	۰/۱۴	۲	۰/۲۸	۴	۰/۲۸	۴	۰/۲۸	۴	۰/۰۷	S6
۰/۱۸	۳	۰/۲۴	۴	۰/۱۲	۲	۰/۱۸	۳	۰/۲۴	۴	۰/۱۸	۳	۰/۰۶	S7
۰/۱۲	۳	۰/۱۲	۳	۰/۱۲	۳	۰/۱۲	۳	۰/۱۶	۴	۰/۱۲	۳	۰/۰۴	S8
۰/۰۹	۳	۰/۱۲	۴	۰/۰۹	۳	۰/۰۹	۳	۰/۱۲	۴	۰/۱۲	۴	۰/۰۳	S9
۰/۱۲	۴	۰/۱۲	۴	۰/۰۹	۳	۰/۰۹	۳	۰/۱۲	۴	۰/۱۲	۴	۰/۰۳	S10
۰/۰۶	۱	۰/۰۶	۱	۰/۱۸	۳	۰/۱۲	۲	۰/۱۲	۲	۰/۰۶	۱	۰/۰۶	W1
۰/۱	۲	۰/۲۰	۴	۰/۱	۲	۰/۱	۲	۰/۱۰	۲	۰/۱۰	۲	۰/۰۵	W2
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	۱	۰/۱۲	۳	۰/۰۸	۲	۰/۰۸	۲	۰/۰۴	۱	۰/۰۴	W3
۰/۱۲	۳	۰/۰۴	۱	۰/۱۲	۳	۰/۰۸	۲	۰/۱۲	۳	۰/۰۴	۱	۰/۰۴	W4
۰/۱۸	۳	۰/۰۶	۱	۰/۱۸	۳	۰/۱۲	۲	۰/۱۸	۳	۰/۰۶	۱	۰/۰۶	W5
۰/۱۲	۲	۰/۰۴	۱	۰/۱۲	۳	۰/۰۸	۲	۰/۱۲	۳	۰/۰۴	۱	۰/۰۴	W6
۰/۱۲	۲	۰/۰۶	۱	۰/۱۲	۲	۰/۱۲	۲	۰/۱۸	۳	۰/۰۶	۱	۰/۰۶	W7
۰/۰۶	۲	۰/۰۹	۳	۰/۰۶	۲	۰/۰۳	۱	۰/۰۹	۳	۰/۰۳	۱	۰/۰۳	W8
۰/۱	۲	۰/۱۵	۳	۰/۱	۲	۰/۰۵	۱	۰/۱	۲	۰/۱۰	۲	۰/۰۵	W9
۰/۱۶	۴	۰/۰۴	۱	۰/۱۶	۴	۰/۰۴	۱	۰/۱۲	۳	۰/۰۴	۱	۰/۰۴	W10
۲/۶۶		۲/۲۹		۲/۹۶		۲/۷		۳/۰۳		۲/۳۱		۱	جمع

منبع: یافته های تحقیق، ۱۴۰۰

جدول (۷): ماتریس برنامه ریزی استراتژیک کمی (QSPM) عوامل خارجی

استراتژی ۵WO		استراتژی ۴WO		استراتژی ۳WO		استراتژی ۲WO		استراتژی ۱WO		استراتژی WO		وزن	عوامل خارجی
TAS	جذابیت	TAS	جذابیت	TAS	جذابیت	TAS	جذابیت	TAS	جذابیت	TAS	جذابیت		
۰/۱۸	۳	۰/۲۴	۴	۰/۱۸	۳	۰/۱۲	۲	۰/۱۸	۳	۰/۲۴	۴	۰/۰۶	O1
۰/۲۱	۳	۰/۲۱	۳	۰/۱۴	۳	۰/۱۴	۲	۰/۲۱	۳	۰/۲۱	۳	۰/۰۷	O2
۰/۱۵	۳	۰/۱۵	۳	۰/۱	۲	۰/۱	۲	۰/۲۱	۴	۰/۱۰	۲	۰/۰۵	O3
۰/۲۴	۴	۰/۱۸	۳	۰/۱۸	۳	۰/۱۸	۳	۰/۱۸	۳	۰/۲۴	۴	۰/۰۶	O4
۰/۱۶	۲	۰/۲۴	۳	۰/۱۶	۲	۰/۱۶	۲	۰/۲۴	۳	۰/۲۴	۳	۰/۰۸	O5
۰/۱۲	۳	۰/۱۲	۳	۰/۰۸	۲	۰/۰۸	۲	۰/۱۲	۳	۰/۱۲	۳	۰/۰۴	O6
۰/۰۹	۳	۰/۰۶	۲	۰/۰۶	۲	۰/۰۶	۲	۰/۰۹	۳	۰/۰۹	۳	۰/۰۳	O7
۰/۱۸	۳	۰/۲۴	۴	۰/۱۲	۲	۰/۱۲	۲	۰/۲۴	۴	۰/۲۴	۴	۰/۰۶	O8
۰/۱۵	۳	۰/۱	۲	۰/۱۵	۳	۰/۰۵	۱	۰/۱۵	۳	۰/۲۰	۴	۰/۰۵	O9

۰/۱۲	۳	۰/۰۸	۲	۰/۰۸	۲	۰/۰۴	۱	۰/۱۶	۴	۰/۱۲	۳	۰/۰۴	O10
۰/۱	۲	۰/۱	۲	۰/۱۵	۳	۰/۱	۲	۰/۱	۲	۰/۰۵	۱	۰/۰۵	T1
۰/۱۲	۲	۰/۱۲	۲	۰/۱۲	۲	۰/۱۲	۲	۰/۱۲	۲	۰/۰۶	۱	۰/۰۶	T2
۰/۱۴	۲	۰/۱۴	۲	۰/۱۴	۲	۰/۱۴	۲	۰/۱۴	۲	۰/۱۴	۲	۰/۰۷	T3
۰/۰۵	۱	۰/۱	۲	۰/۱	۲	۰/۱	۲	۰/۱	۲	۰/۱۰	۲	۰/۰۵	T4
۰/۰۹	۳	۰/۰۶	۲	۰/۰۹	۳	۰/۰۳	۱	۰/۰۶	۲	۰/۰۳	۱	۰/۰۳	T5
۰/۱۲	۳	۰/۰۸	۲	۰/۱۲	۲	۰/۰۴	۱	۰/۱۲	۳	۰/۰۴	۱	۰/۰۴	T6
۰/۱۲	۳	۰/۰۸	۲	۰/۰۸	۲	۰/۰۴	۱	۰/۱۲	۳	۰/۰۸	۲	۰/۰۴	T7
۰/۱	۲	۰/۱۵	۳	۰/۱	۲	۰/۰۵	۱	۰/۱۵	۳	۰/۱۰	۲	۰/۰۵	T8
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	۱	۰/۰۸	۲	۰/۰۴	۱	۰/۱۲	۳	۰/۰۴	۱	۰/۰۴	T9
۰/۰۶	۲	۰/۰۳	۲	۰/۰۶	۲	۰/۰۳	۱	۰/۰۹	۳	۰/۰۳	۱	۰/۰۳	T10
۲/۵۸		۲/۵۵		۲/۲۹		۱/۷۴		۲/۸۹		۲/۴۷		۱	جمع

منبع: یافته های تحقیق، ۱۴۰۰

اولویت بندی استراتژی های بازآفرینی

پس از دسته بندی نقاط ضعف و قوت، فرصت و تهدید براساس پرسشنامه ای که در بین نخبگان توزیع شد، به هریک از این عوامل داخلی و خارجی امتیاز داده شد و در نهایت با استناد به کارشناسان خبره در این زمینه استراتژی های مرتبط با بازآفرینی محدوده تاریخی بازار کرمان مطابق جدول شماره ۸ استخراج شدند و پس از همکاری نخبگان و کارشناسان امر بازآفرینی در اولویت بندی و دسته بندی این استراتژی ها، استراتژی های بازآفرینی محدوده تاریخی بازار کرمان مطابق جدول شماره ۵ اولویت بندی شده اند. لذا در این مرحله با توجه به نتایج حاصل از ماتریس های برنامه ریزی استراتژیکی کمی، استراتژی هایی که قابلیت اجرایی شدن دارند، مشخص و اولویت بندی می شوند.

جدول (۸): ماتریس جذابیت استراتژی ها به نسبت عوامل داخلی و خارجی

استراتژی	استراتژی	استراتژی	استراتژی	استراتژی	
WO5	WO4	WO3	WO2	WO1	
۲/۶۶	۲/۲۹	۲/۹۶	۲/۷	۳/۰۳	امتیاز عوامل داخلی
۲/۵۸	۲/۵۵	۲/۲۹	۱/۷۴	۲/۸۹	امتیاز عوامل خارجی
۵/۲۴	۴/۸۴	۲/۲۵	۴/۴۴	۵/۹۲	جمع

منبع: یافته های تحقیق، ۱۴۰۰

بحث و نتیجه گیری

رویکرد بازآفرینی شهری نسبت به رویکردهای پیشین دید جامع تر به بافت تاریخی و حفاظت آن دارد. در این رویکرد به منظور توجه به بافت تاریخی از تمامی ابعاد توسعه پایدار خصوصا ابعاد ساختاری - کالبدی استفاده شده است. اسناد و بیانیه های مربوط به این رویکرد از دهه ۱۹۹۰ به بعد پا به عرصه مرمت و حفاظت

گذاشته است که در هریک از این اسناد، کلید واژگانی برای تحقق بازآفرینی مطرح شده است. همچنین پژوهش های بسیاری با این موضوع انجام شده که هر کدام اصول و معیارهایی برای تحقق بازآفرینی پیشنهاد کرده اند، ولی تاکنون پژوهشی که دیدی جامع به ابعاد و معیارهای ساختاری - کالبدی بازآفرینی محدوده بازار کرمان بعنوان قلب تپنده و هسته تاریخی و تجاری شهر داشته باشد، ارائه نشده است. لیکن این پژوهش با هدف بررسی بازآفرینی محدوده بازار کرمان سعی در شناخت و بازگو کردن معیارهای ساختاری - کالبدی و ارائه راهکار و راهبردهای پیشنهادی برخاسته از نظریات کارشناسان در خصوص بازآفرینی محدوده دارد. بازآفرینی محله ها و بافت های تاریخی صرفاً با اتکا به ظرفیت ها، خاطرات جمعی، نیازهای معاصر و جایگاه کهن و منحصر به فرد فرهنگی و تاریخی محله ها و بافت ها، می تواند از یک سو سبب حفظ نظام اجتماعی و اقتصادی محله های تاریخی و به دنبال آن جلوگیری از نابودی ساختاری - کالبدی آن ها شود؛ به طوری که به صورت یک مکان زیستی هماهنگ با زندگی امروزی و متناسب با شخصیت و هویت تاریخی آن ها درآید. این پژوهش نشان داد که رویکردها و تجارب استفاده شده در بازآفرینی بافت ها و محدوده های تاریخی در ایران به دلیل مداخلات متعدد و غفلت از پیوندهای عمدتاً ساختاری - کالبدی این گونه بافت ها، چندان توفیق نیافته است؛ به همین دلیل، توجه به ابعاد و ظرفیت های نهان توسعه که بتواند با استفاده از آن به تعریف پروژه های کاتالستی منحصر به فرد برای هر بافت و محله دست یافت، راه حلی است که متضمن بازآفرینی محرک توسعه سکونتگاه های تاریخی و فرسوده می باشد. از اینرو در این پژوهش پس از شناخت اصول بازآفرینی و تعیین شاخص های مرتبط با این اصول در قالب تحلیل های آماره فضایی GIS با توجه به شرایط محدوده بازار کرمان واقع در بافت تاریخی شهر، به شناخت این شاخص ها در محدوده مجاور بازار در قالب برنامه ریزی راهبردی - استراتژیکی به کمک روش QSPM به عنوان نمونه موردی پژوهش پرداخته و پس از آن با تحلیل اصول اساسی بازآفرینی و تعیین شاخص های مرتبط با این اصول و بیان قابلیت ها و محدودیت های محدوده، راهکارهایی برای بازآفرینی محدوده بازار واقع در بافت تاریخی شهر کرمان ارائه شد. لذا در این تحقیق جهت بهتر بیان کردن موضوع بازآفرینی در محدوده؛ اطلاعات به دست آمده با استفاده از نرم افزار GIS در قالب شاخص های موثر بازآفرینی مورد بررسی قرار گرفته و با استفاده از تکنیک راهبردی QSPM راهبرد و راهکارهای موثر بازآفرینی محدوده استخراج گردیده است. نتایج تحقیق نشان می دهد که بافت تاریخی محدوده بازار از کیفیت لازم جهت باز آفرینی برخوردار نبوده و نیازمند به اقدامات متعدد در خصوص زنده سازی بافت همچون احیا و مرمت ابنیه تاریخی در محدوده بافت تاریخی دارد به طوریکه نتایج حاصل از تکنیک QSPM نیز نشان دهنده این امر است که استراتژی آن از نوع (WO) بوده و قابلیت حفاظت و تغییر را در صورت استفاده از نقاط قوت جهت برطرف کردن ضعف ها دارا می باشد.

➤ توصیه می گردد پیرامون محدوده به فضای سبز تجهیز شده که در آن محل بازی کودکان و فضایی برای نشستن سالمندان و بزرگسالان پیش بینی شده باشد؛ طراحی گردد. در این صورت اتصال پیاده

- محور دو معبر شمالی - جنوبی (خیابان دکتر شریعتی) در دو سوی شرق و غرب محدوده از طریق فضای سبز امکان پذیر خواهد شد.
- اختصاص فضای باز (خیابان طالقانی و محدوده میدان ارگ) که محل تجمع و گردهمایی آزاد ساکنین در اوقات فراغت و یا هنگام مراسم ملی مذهبی خواهد بود، در فضایی دور از تداخل حرکتی با سواره و پیاده توصیه می گردد.
 - از احداث ساختمان های با بیش از ۲ طبقه مطابق ضوابط ساخت و ساز در محدوده بازار، پرهیز شود.
 - احیاء و باز زنده سازی ابنیه تاریخی مجاور بازار و ارتقاء سیما و منظر محلات قدیمی در این محدوده.
 - جلوگیری از ساخت و ساز ابنیه های جدید با مصالح مردن و ناخوانا با بناهای باارزش محدوده.
 - تبیین فعالیت های جذاب از جمله جشنواره ها، مسابقات، مراسم و آیین های ملی و مذهبی در محدوده.
 - جذب سرمایه گذار در بخش میراث فرهنگی و آثار تاریخی به منظور احیاء و نگهداری آثار و بهره برداری با کاربری جدید.
 - تدوین برنامه های توسعه تدریجی و انعطاف پذیر به همراه الگوهای مشارکتی در محدوده.
 - انعکاس برنامه ها و اجرا و بهره برداری تدریجی در طراحی سازمان فضایی محدوده.
 - در نظر گرفتن کاربری ها و عملکردهایی متناسب با ماهیت و موقعیت پروژه که سبب تحرک اقتصادی و افزایش مشارکت در طرح شود (همچون طرح زیباسازی و پیاده مداری میدان تاریخی ارگ در محدوده بازار).
 - ایجاد یک کانون تحریک توسعه در بخش جنوبی بازار تاریخی (خیابان میرزا رضای کرمانی) به منظور ارتقای ارزش زمین در بافت پیرامونی.

منابع

- (۱) اردستانی، زهرا السادات (۱۳۹۴)، تبیین الگوی بومی بازآفرینی شهری به منظور احیای بافت های فرسوده، رساله ی دکتری شهرسازی، به راهنمایی محمدرضا پورجعفر، دانشکده ی هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس تهران.
- (۲) پژوهان، موسی؛ مرادپور، نبی؛ قشقایی، رضا؛ عاشوری شادهی، محبوبه؛ (۱۳۹۷)، کاربرد تحلیل عرصه های تصمیم گیری در بازآفرینی فرهنگ مینا، با رهیافت گردشگری در محله های تاریخی (مطالعه موردی: محله ی ظهیرآباد تهران)، پژوهش های جغرافیای برنامه ریزی شهری، دوره ۶، شماره ۳، صص ۵۱۱-۵۳۰.
- (۳) پوراحمد، احمد؛ حبیبی، کیومرث؛ و کشاورز، مهناز (۱۳۸۹)، سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت های فرسوده شهری، مطالعات شهر ایرانی اسلامی، دوره اول. شماره اول. صص ۹۳-۷۳.
- (۴) پورسراجیان، محمود (۱۳۹۴)، ارزش های محله تاریخی و معیارهای تغییر در آن از نظر ساکنین. مجله باغ نظر، (۳۵)، ۳۹-۵۲.

- ۵) حسن زاده، مهرنوش و سلطا نزاده، حسین (۱۳۹۵)، طبقه بندی راهبردهای برنامه ریزی بازآفرینی بر اساس سطح پایداری بافت های تاریخی. فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، دوره ۶، شماره ۲۳، صص ۱۹-۳۰.
- ۶) خان محمدی، مرجان؛ و قلعه نویی، محمود (۱۳۹۵)، بازآفرینی مبتنی بر فرهنگ از طریق توسعه صنایع خلاق و تبیین محله های فرهنگی در بافت های تاریخی شهر. دوفصلنامه مرمت معماری ایران. سال ششم. شماره ۱۲. صص ۶۷-۸۴.
- ۷) دانشپور، عبدالهادی و شیر، الهام (۱۳۹۴)، عناصر کالبدی - کارکردی شکل دهنده به هویت بافت های تاریخی شهر ایرانی اسلامی، فصلنامه ی نقش جهان، شماره ۵-۱، صص ۱۷-۲۵.
- ۸) رضایی، محمد رضا، حج فروش، شهاب الدین (۱۳۹۷)، ارزیابی میزان رضایت مندی پروژه های بازآفرینی بافت تاریخی شهرها با رویکرد اجتماعات محلی (مطالعه موردی مجموعه همسایگی کویر در شهر یزد)، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، سال ۳۳، شماره ۲.
- ۹) شمعی، علی؛ موحدی، علی؛ رضاپور میرصالح، حسن (۱۳۹۸)، تحلیل نقش بازآفرینی بافت قدیم شهر اردکان در توسعه ی گردشگری شهری، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، سال نهم، شماره ی سی و چهارم، صص ۷۲-۵۹.
- ۱۰) صادقی فسایی، سهیلا و عرفان منش، ایمان (۱۳۹۴)، مبانی رو شنناختی پژوهش اسنادی در علوم اجتماعی، مورد مطالعه: تأثیرات مدرن شدن بر خانواده ایرانی. فصلنامه راهبرد فرهنگ، دوره ۸، شماره ۲۹، صص ۶۱-۹۱.
- ۱۱) فرجی، امین، میره ای، محمد، شارق، کاترین (۱۳۹۷)، بررسی سیاست های نوسازی بافت های شهری (مطالعه موردی، شهر کرج)، پژوهش های جغرافیای برنامه ریزی شهر، دوره ۵، شماره ۱، صص ۷۰-۵۳.
- ۱۲) کرکماز، اوزگور (۱۳۹۳)، فرایند نوسازی شهری در ترکیه، ترجمه نعیمه رضایی. نشریه اینترنتی نوسازی. سال پنجم. شماره ۲۵.
- ۱۳) کریم پور شیرازی، مرجان و کهزادی سیف آباد، عمران (۱۳۹۶)، مدل نظری بازآفرینی بافت های تاریخی. فصلنامه پژوهش های نوین علوم جغرافیایی، معماری و شهرسازی، سال اول، شماره ۵، صص ۲۰۳-۲۲۵.
- ۱۴) کلانتری خلیل آباد، حسین؛ صادقی، ساناز؛ حقی، مهدی (۱۳۹۵)، راهبردهای مرمت در بافت های تاریخی شهرها با تأکید بر مدیریت بحران زلزله (مطالعه ی موردی: محله ی سیروس تهران)، فصلنامه ی مطالعات شهر ایرانی اسلامی، دوره ۶، شماره ی بیست و سوم، صص ۶۱-۷۴.

- 15) Abou El-Haggag Mehanna, Wa & Abou El-Haggag Mehanna, We (2019). Urban renewal for traditional commercial streets at the historical centers of cities, Alexandria Engineering Journal, Vol 58, No (4), PP 1127-1143.
- 16) Chakraborty, A., & Mcmillan, A. (2018). GIS and scenario analysis: Tools for better urban planning. In B. Huang (Ed.), Comprehensive geographic information systems (pp. 371-380). Berlin, Germany: Elsevier. 10.1016/B978-0-12-409548-9.09649-4
- 17) Claudia, T.; Luigi, P (2018). A novel paradigm to achieve sustainable regeneration in Historical Centres with Cultural Heritage, Procedia - Social and Behavioral Sciences, Vol 223, PP 693 – 697.
- 18) D.Ince, C & Aslan, B. (2019). Monitoring the effects of land sizes on private property transformation in an urban regeneration project by regression analysis: Erenler cedit case study, Kocaeli, Sustainable Cities and Society, Vol 50.

- 19) Debbie Hopkins, j. (2019). Collective memory and urban regeneration in urban spaces: Reproducing memories in Baharestan Square, city of Tehran, Iran. *City, Culture and Society*, No 18. DOI: 10.1016/j.ccs.2019.100290
- 20) Fergnani, A. (2019). Mapping futures studies scholarship from 1968 to present: A bibliometric review of thematic clusters, research trends, and research gaps. *Futures*, No 105, 104-123.
- 21) Furlan, R. & Faggion, L. (2017). Urban Regeneration of GCC Cities: Preserving the Urban Fabric's Cultural Heritage and Social Complexity. *Journal of Historical Archaeology & Anthropological Sciences*, Vol 1, No 1, PP 1-7.
- 22) Huston, S. & Rahimzad, R. (2014). Smart Finance for Sustainable Urban Regeneration. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2443406>. (Retrieved 29 May, 2014).
- 23) Ibanescu, B., Stoleriu, O. M.; Munteanu, A.; Iat, u, C. (2018). The Impact of Tourism on Sustainable Development of Rural Areas: Evidence from Romania, *Sustainability*, Vol 10, No 3529.
- 24) Korkmaz, C. & Balaban, O. (2020). Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project, *Habitat International*, Vol 95, 102081
- 25) 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*, Vol 18, PP100290-100300, 201
- 26) Laprise, M; Lufkin, S & Rey, E (2016). An indicator system for the assessment of sustainability integrated into the project dynamics of regeneration of disused urban areas, *Building and Environment*, Vol 86, PP 29–38.
- 27) Lazarević, E. V., Koružnjak, A. B., & Devetaković, M. (2016). Culture design-led regeneration as a tool used to regenerate deprived areas. Belgrade the Savamala quarter; reflections on an unplanned cultural zone. *Energy and Buildings*, Vol 115, PP 3-10.
- 28) Li, Ling & Hong, Guangbin et al., (2017). Evaluating the performance of public involvement for sustainable urban regeneration, *Procedia engineering*, Vol 145, PP 1493 - 1500.
- 29) Pérez Guilarte, Y., & González, R. C. L. (2018). Sustainability and visitor management in tourist historic cities: The case of Santiago de Compostela, Spain. *Journal of Heritage Tourism*, Vol 13, No 6, PP 489–505.
- 30) Pourzakarya, M.; Fadaei Nezhad Bahramjerdi, S. (2019). Towards developing a cultural and creative quarter: Culture-led regeneration of the historical district of Rasht Great Bazaar, Iran, *Land Use Policy*, Vol 89, PP 104218.
- 31) Sepe, M. (2014). Urban transformation, socio-economic regeneration and participation: two cases of creative urban regeneration. *International Journal of Urban Sustainable Development*, Vol 6, No 1, PP 20-41.

Quarterly Journal of Urban Futurology

Volume 1, Number 3, Winter 1400

PP: 1-24

**Strategic Assessment and Evaluation of the Quality of Historical Textures with Emphasis on the Urban Regeneration Approach
(Case Study: Kerman Bazaar)**

Mostafa Movahedinia¹, Assistant Professor of Architecture, Kerman Shahid Bahonar University, Kerman, Iran

Moslem Ghasemi, PhD Student in Geography and Urban Planning, Yazd University, Yazd, Iran

Received: 01 January 2022

Accepted: 12 March 2022

Abstract

One of the recent approaches in the field of restoration of historical textures is the approach of sustainable urban regeneration, which has a more comprehensive view of the historical context and its protection than the previous approaches. In this approach, in order to restore the historical context, all dimensions of sustainable development, including economic, social, cultural, managerial and environmental dimensions have been used. However, this study aims to measure and strategically evaluate the quality of the texture of the Kerman market area with a regeneration approach. With this approach, have a comprehensive view of its dimensions and criteria. Therefore, the present research method is applied in terms of purpose and has a survey nature, and data collection has been done through documentary and library review, questionnaire (from the perspective of 50 officials and residents of the area). The data were then entered and analyzed in excel software and then analyzed using the qspm strategic model. The obtained information was analyzed using GIS software in the form of effective regeneration indicators and the strategy and effective strategies for area regeneration were extracted using the qspm strategic technique. The results show that the historical texture does not have the necessary quality to recreate and requires various measures to revive the texture, such as revitalization and restoration of historic buildings within the historical texture, so that the results of the Swot technique also show this. Its strategy is of WO type and has the ability to protect and change if strengths are used to eliminate weaknesses.

Keywords: Urban Regeneration, Historical Contexts, Quality, Market Area, Kerman.

DOI: [10.30495/uf.2022.1948709.1020](https://doi.org/10.30495/uf.2022.1948709.1020)

¹ - Corresponding author: Mostafa.Movahedinia@uk.ac.ir