

# تدوین راهبردهای بازآفرینی پایدار بافت فرسوده شهری در چارچوب مولفه‌ها و معیارهای متکی به آن (مورد پژوهی: محله محمدآباد مشهد)

سمیرا سادات حسن پور

دانشجوی دکتری معماری، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران

Shasanpour@mshdiau.ac.ir

## چکیده

محله محمدآباد مشهد که پهنه‌ای با هسته اولیه روستایی است، در جریان توسعه و گسترش شهر مشهد، بدون برنامه‌ریزی و به صورت خودسرانه، با همان ساختار روستایی اولیه، به بافت شهر الحاق و به یکی از محلات حاشیه شرقی شهر بدل گشته است. تحولات ناخواسته، برنامه‌ریزی نشده و خود به خودی، غیررسمی و غیرقانونی، این محله را به یکی از پهنه‌های فرسوده شهر با انبوهی از مشکلات و کمبودها تبدیل کرده است. با عنایت به این موضوع، مطالعه حاضر در تلاش است با تشخیص عوامل و نشانه‌های فرسودگی و شناسایی چالش‌ها و مسائل موجود در محله محمدآباد، راهکارهای عملیاتی و استراتژیک در جهت بازآفرینی این بافت را پیشنهاد و ارائه نماید. در راستای تحقق این هدف، از رویکرد روش‌شناختی کیفی و مصاحبه نیمه ساختاریافته با ساکنان محلی و کارشناسان نهادهای شهری بهره گرفته شد. حجم تعیین شده برای دو گروه مزبور، بر مبنای شیوه نمونه‌گیری اشباع نظری، به ترتیب برابر با ۵۴ و ۱۲ نفر برآورد شده است. تحلیل داده‌های اکتشافی حاصل از مصاحبه، با اتکا بر راهبرد «تحلیل محتوای عرفی» و «تحلیل محتوای تلخیصی» صورت پذیرفت. یافته‌های به دست آمده حاکی از شناسایی ۱۳۴ کد اولیه است که ۶۹ مورد آن مرتبط با آسیب‌ها و چالش‌های زیست محیطی، اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی و نهادی بافت فرسوده محمدآباد و ۶۵ مورد به راهکارهای بازآفرینی مربوط می‌شود (این کدها در جداول ۴ و ۵ تفصیل یافته‌اند). باید توجه داشت که اجرای این راهکارها به مسئولان و مدیران شهری امکان می‌دهد تا با اعمال مداخلات هدفمند، به اهداف بازآفرینی بافت فرسوده دست یابند.

**واژگان کلیدی:** بافت فرسوده شهری، بازآفرینی شهری پایدار، راهبردهای بازآفرینی، مولفه‌ها و معیارهای بازآفرینی، مشهد

## ۱- مقدمه

در روند توسعه شهرها، علاوه بر ایجاد بافت‌های فرسوده و تاریخی، ادغام شدن برخی پهنه‌های روستایی در داخل شهر، از مسائل گریزناپذیر می‌باشد. این پهنه‌ها که زمانی در حاشیه شهر قرار داشته، با رشد شهر در حلقه محاصره آن قرار می‌گیرد و بدون دخالت مستقیم و با برنامه، با همان شکل روستایی به بافت شهر الحاق می‌شود. این قبیل پهنه‌ها اصولاً با همان شکل گذشته باقی می‌مانند و بسته به آنکه در جهت رشد یا نزول قیمت شهری قرار می‌گیرند، نوع ساخت و سازها و تراکم در آن متفاوت می‌شود. لیکن دسترسی، دانه‌بندی، شکل و عوارض خاص زمین به همان شکل گذشته باقی می‌ماند و سبب فرسودگی و ناکارآمدی بافت شهری می‌شود (معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد، ۱۳۹۳).

محله محمدآباد محله که پهنه‌ای با هسته اولیه روستایی است، در جریان توسعه شهر مشهد، بدون برنامه‌ریزی و به صورت خودسرانه، با همان ساختار روستایی اولیه، به بافت شهر الحاق و به یکی از محلات حاشیه شرقی شهر بدل گشته است. تحولات ناخواسته، برنامه‌ریزی نشده و خود به خودی، غیررسمی و غیرقانونی، متکی بر منافع کوتاه مدت فردی و خصوصی، این محله را به یکی از پهنه‌های فرسوده شهر با انبوهی از مشکلات و کمبودها تبدیل کرده است. با عنایت به این موضوع، مطالعه حاضر در تلاش است با تشخیص عوامل و نشانه‌های فرسودگی و شناسایی چالش‌ها و مسائل موجود در محله محمدآباد، راهکارهای عملیاتی و استراتژیک در جهت بازآفرینی این بافت را پیشنهاد و ارائه نماید.

به دلیل گستردگی مطالعات انجام شده در زمینه بازآفرینی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، مرور و بررسی منابع مطالعاتی مرتبط با این مقوله در دو سطح اولیه و ثانویه به منظور شناسایی رویکردهای مطالعاتی پژوهشگران قدیم و جدید، ارزیابی تغییرات در دیدگاه‌های نظری، تشخیص سوگیری‌های احتمالی پژوهشگران متأخر، و شناسایی خلاءهای تحقیقاتی، مطابق جدول (۱) صورت پذیرفت. مرور و ارزیابی این دو گروه از منابع نشان داد که به رغم دامنه‌ی وسیع مطالعات در حوزه‌ی موردنظر، پژوهش جامعی که به طور مشخص به تدوین راهبردهای بازآفرینی بافت‌های فرسوده بر مبنای مولفه‌ها و معیارهای مربوطه بپردازد، انجام نشده و این مطالعه در تلاش است تا این خلاء را پر کند.

نوشتار حاضر با هدف تحقق بازآفرینی پایدار در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، در درجه‌ی نخست، مؤلفه‌ها و معیارهای کلیدی بازآفرینی شهری را با استناد به رویکردهای نظری پژوهشگران این حوزه استخراج نموده؛ و سپس، چالش‌ها و مسائل موجود در بافت فرسوده محمدآباد مشهد را شناسایی، و در راستای بهبود وضعیت بافت موردهدف، راهبردهایی عملیاتی را در چارچوب مؤلفه‌ها و معیارهای تعیین‌شده ارائه می‌دهد.

جدول (۱). مرور مطالعات انجام شده در زمینه «بازآفرینی بافت فرسوده و ناکارآمد شهری»

| منابع مطالعاتی | محققان (سال)                                                                                                                                                                                        | رویکرد پژوهشگران                                                                                |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| رشد شهری       | حبیبی و مقصودی (۱۳۸۲)، فلامکی (۱۳۸۴)، حناچی و مهدوی‌نژاد (۱۳۸۹)، حبیبی و همکاران (۱۳۸۵)، شمعی و پوراحمد (۱۳۹۱)، ایزدی و حناچی (۱۳۹۳)                                                                | - شناسایی و تبیین مولفه‌ها و معیارهای کلیدی موثر در فرآیند تدوین برنامه‌های بازآفرینی شهری      |
|                | Couch (1990), Lichfield (1992/ 2000), Oatley (1995), Roberts & Skyse (2000), Skifter Andersen (2003), Diamond et al. (2010), Tallon (2010)                                                          | - مرور و تحلیل محتوای کیفی بنیان‌های نظری بازآفرینی شهری                                        |
| رشد شهری       | جلیز و همکاران (۱۴۰۱)، اسماعیلی و همکاران (۱۴۰۱)، اسمعیل‌پور و همکاران (۱۴۰۱)، قادری و همکاران (۱۴۰۱)، بابایی‌فر (۱۴۰۲)، قربانی و همکاران (۱۴۰۲)، میرکتولی و حیدری (۱۴۰۳)، سعیدپور و همکاران (۱۴۰۳) | - مروری بر سیاست‌گذاری عمومی در مورد بازآفرینی شهری در چارچوب رویه‌های قانونگذاری و نهادی-اداری |
|                |                                                                                                                                                                                                     | - شناخت محرک‌های توسعه برای بازآفرینی شهری و زیست‌پذیری در محله‌های فرسوده                      |
| رشد شهری       |                                                                                                                                                                                                     | - تدوین چارچوبی برای تصمیم‌گیری برای تعیین شیوه و استراتژی‌های بازآفرینی شهری                   |
|                |                                                                                                                                                                                                     | - تبیین و شناسایی عناصر برنامه‌ریزی برای بازآفرینی پایدار شهری                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - شناخت عوامل و سطوح مشارکت جامعه در بازآفرینی‌های کوچک مقیاس<br>- تدوین توصیه‌های سیاستی برای مشارکت عمومی در پروژه‌های بازآفرینی شهری<br>- تبیین چارچوبی برای بکارگیری راهبرد محرک توسعه در بازآفرینی پایدار نواحی ناکارآمد شهری | Cho et al. (2020), Xuili & Maliene (2021), Falanga & Nunes (2021), Idczak & Musialkowaska (2021), Perera & Perera (2021), Figueiredo et al. (2022), Miskowicz & Masierek (2022), Awad & Jung (2022), Liu et al. (2023), Hedayatnezhad Kashi et al. (2025) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

ماخذ: نگارندگان

## ۲- مبانی نظری

### ۲-۱- بافت فرسوده شهری<sup>۱</sup>

اصطلاح فرسودگی در کتاب «مرمت شهری»، "از کارافتادگی کالبد یا فعالیت یا هر دوی آن‌ها در یک محله یا ساختمان" معنا شده و دلیل این از کارافتادگی، گذر زمان و تاثیر آن بر روند رشد و تحولات آن، عنوان شده است (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۲). در واقع، مراد از فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است (Lee, 1996). بافت‌های فرسوده شهری به محدوده‌ای قانونی از شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، دسترسی نامناسب به معابر، تجهیزات، خدمات و زیرساخت‌های شهری، آسیب‌پذیر بوده و از ارزش جغرافیایی، زیست‌محیطی و اقتصادی پایینی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکانشان، فرصت بازسازی خودکار را نداشته‌اند و سرمایه‌گذاران نیز حاضر به سرمایه‌گذاری در آنها نیستند (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۵). در واقع، می‌توان گفت که بافت‌های مسئله‌دار (فرسوده)، بافت‌های شهری هستند که حضور عوامل و عناصر مختلف، ارزش کیفی محیط انسانی را (در ابعاد کالبدی، عملکردی، زیست‌محیطی، اقتصادی و اجتماعی) کاهش داده است.

بافت‌های شهری می‌بایست دارای حداقل یکی از سه مشخصه زیر باشند تا به عنوان بافت فرسوده شناخته شوند: ۱- بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ از ابنیه آن ناپایدار و فرسوده است؛ ۲- بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ معابر آن کمتر از ۶ متر باشد؛ و ۳- بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ از ابنیه آن کمتر از ۲۰۰ متر باشد (شماعی و پوراحمد، ۱۳۹۱). بافت‌های فرسوده شهری دارای ویژگی‌های مشخصی چون عدم دسترسی به بافت شهری، فقدان زیرساخت‌های مناسب، مشکلات زیست‌محیطی و حجم بالای آلودگی، کمبود امکانات تفریحی، فقر و محرومیت، آسیب‌پذیری در برابر زلزله، سرانه پایین خدمات، تراکم بالای جمعیت، تراکم ساختمان‌های کم دوام، ناامنی و مشکلات اجتماعی می‌باشند (جهانشاهی، ۱۳۸۲؛ Pandey et al., 2013). تمام بافت‌های فرسوده شهری به دلیل فرسودگی و تخریب، ویژگی‌های مشابه و مشترکی دارند. به عبارت دیگر، تمام بافت‌های فرسوده شهری را می‌توان ناپایدار دانست و این ناپایداری، در درجه اول در مواجهه با زلزله و حفظ ایمنی شهر و به تبع آن، در سایر ابعاد آن نیز مشهود است (McCann, 2007).

### ۲-۲- بازآفرینی پایدار شهری<sup>۲</sup>

تعریف اینکه «بازآفرینی شهری» چیست و چه نوع مداخلات و سیاست‌هایی را در بر می‌گیرد، ساده نیست. بازآفرینی اصطلاحی است که به منظور توصیف مجموعه‌ای از اقدامات به کار می‌رود که به کاهش معضلات اجتماعی و همچنین حفظ اصول پایداری در حوزه‌های اقتصادی، کالبدی، محیطی و اجتماعی یک منطقه می‌پردازند (Burwood & Roberts, 2002). به عبارت دیگر، بازآفرینی شهری، مجموعه‌ای از اقدامات، سیاست‌ها و فرآیندهای درون یک شهر است که به مشکلات فنی، فضایی و اجتماعی-اقتصادی مرتبط

<sup>1</sup> Worn-out Urban Fabric

<sup>2</sup> WoUFs

<sup>3</sup> Sustainable Urban Regeneration

به طور همزمان می‌پردازد تا اثرات زیست‌محیطی را کاهش دهد، خطرات زیست‌محیطی را کم کند و کیفیت زیست‌محیطی سیستم‌های شهری، سبک زندگی و دارایی‌ها را بهبود بخشد (URBACT II, 2015). در سطح وسیع‌تر، این اصطلاح به هر گونه مداخله معنادار در بهبود نواحی فرسوده شهری اطلاق می‌شود و تقریباً با مفاهیمی مانند «نوسازی شهری»، «باززنده‌سازی شهری» یا «تحول شهری» مترادف است، گرچه تفاوت‌های جزئی اما نه چندان قابل توجه در معنای این اصطلاحات وجود دارد (Roberts & Sykes, 2000).

این مفهوم در اواخر دهه ۱۹۶۰ در برنامه‌های سیاستی که به محرومیت اجتماعی در مناطق مرکزی شهرها می‌پرداختند، مطرح شد (McCarthy, 2007) و بعدها زمینه‌ساز طیف گسترده‌ای از مداخلات سیاست شهری گردید، اما نه فقط مداخلاتی که به بهبود بافت کالبدی مناطق شهری به‌عنوان وسیله‌ای برای دستیابی به اهداف گسترده‌تر سیاست‌گذاری، توجه داشتند. بازآفرینی شهری، از زمان پیدایشش به‌عنوان حوزه‌ای مستقل از سیاست در دهه ۱۹۷۰ تا به امروز، به آن بخش از سیاست عمومی اطلاق می‌شود که به رشد دوباره فعالیت‌های اقتصادی، احیای عملکرد اجتماعی یا شمول (مشارکت) اجتماعی و بهبود کیفیت محیط‌زیست در مناطقی که این مولفه‌ها در آن‌ها تضعیف شده‌اند، می‌پردازد (Couch & Fraser, 2003). سیاست‌های بازآفرینی شهری به دنبال رسیدگی به مشکلات یک مکان در تمامی ابعاد چندگانه آن است. در این راستا، یک تعریف برجسته بریتانیایی از بازآفرینی شهری وجود دارد که بر تأثیر متقابل ابعاد کالبدی، اقتصادی و اجتماعی مشکلات شهری تأکید دارد: بازآفرینی شهری، چشم‌انداز و اقدامی جامع و یکپارچه است که به رفع معضلات شهری می‌انجامد و می‌کوشد تا بهبودی پایدار در وضعیت اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی منطقه‌ای که دستخوش دگرگونی شده، ایجاد کند (Roberts & Sykes, 2000). بنابراین می‌توان گفت که بازآفرینی شهری تنها به بهسازی محیط کالبدی محدود نمی‌شود، بلکه حوزه‌های غیرکالبدی همچون اقتصاد، اجتماع و فرهنگ را نیز در بر می‌گیرد (Ricca, 2018; Reynard et al., 2017; Boussaa, 2014).

## ۲-۳- نگرش‌ها و دیدگاه‌های صاحب‌نظران در زمینه بازآفرینی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

به لحاظ تاریخی، رابرتز<sup>۴</sup> (۲۰۰۰)، پنج رویکرد را در توسعه یک منطقه شناسایی کرده که شامل بازسازی، باززنده‌سازی، نوسازی،<sup>۵</sup> توسعه مجدد<sup>۶</sup> و بازآفرینی<sup>۷</sup> می‌شود. این رویکردها که در تحقیق دارچن و لادوسور<sup>۸</sup> (۲۰۱۳) نیز به آن‌ها اشاره شده، از جمله شیوه‌های توسعه هستند که به‌صورت یکپارچه به‌منظور تضمین کیفیت و رفاه جامعه به کار گرفته می‌شوند. در این میان، رویکرد «بازآفرینی شهری» گامی فراتر از اهداف، آرمان‌ها و دستاوردهای نوسازی شهری، توسعه شهری، بهسازی شهری، و ... نهاده و با در نظر گرفتن تمامی ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی، دیدگاهی جامع، یکپارچه و پایدار نسبت به زمینه را ارائه می‌دهد.

به زعم رابرت، بازآفرینی یک شاخص برای نشان دادن حرکتی است که شامل اقدامات و استراتژی‌های متنوع می‌باشد که بیشتر بر کاهش مشکلات و ارائه راهکارهایی برای آینده‌ای مطلوب‌تر تأکید دارند (Roberts, 2000). کُچ<sup>۹</sup> بازآفرینی شهری را به عنوان فرآیندی از تغییر کالبدی، توسعه شهری (توسعه مجدد) و فرآیند احیا (بازسازی) می‌داند، به این معنی که هر رویکردی که برای رفع مشکلات

<sup>4</sup> urban renewal

<sup>5</sup> urban revitalization

<sup>6</sup> urban renaissance

<sup>7</sup> Roberts

<sup>8</sup> reconstruction

<sup>9</sup> revitalization

<sup>1</sup> renewal 0

<sup>1</sup> redevelopment 1

<sup>1</sup> regeneration 2

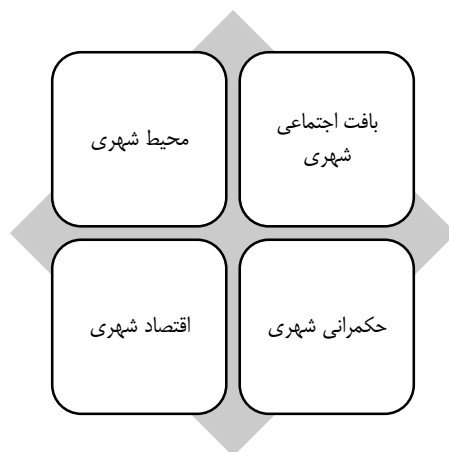
<sup>1</sup> Darchen & Ladouceur 3

<sup>1</sup> Couch 4

پیش روی شهرها در درازمدت اتخاذ شود، شامل آن می‌شود (Roberts & Sykes, 2000). ایوانز و شاو<sup>۵</sup>(۲۰۰۴)، بازآفرینی شهری را "دمیدن جان تازه به جوامع، صنایع و مکان‌های رو به زوال و ایجاد بهسازی‌های پایدار و بلندمدت در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و محیطی" تعریف می‌کنند. تالون

<sup>۲</sup>(۲۰۱۰) به دسته‌بندی‌ای از بازآفرینی شهری شامل بازآفرینی «مردم‌محور»، «تجارت‌محور» و «مکان‌محور» اشاره می‌کند که این تقسیم‌بندی، منعکس‌کننده‌ی رویکرد اوست. او علاوه بر دسته‌بندی اقتصادی، اجتماعی/فرهنگی و فیزیکی/زیست‌محیطی، دسته چهارمی تحت عنوان «نهادی» را پیشنهاد می‌کند که دربرگیرنده‌ی مداخلات بازآفرینی شهری است و تمرکز اصلی آن بر مشارکت جوامع محلی، ایجاد چارچوب سازمانی برای این مشارکت و مهارت‌های لازم برای آن است. بوساا<sup>۳</sup> معتقد است که در فرآیند بازآفرینی شهری، حفظ تصویر فرهنگی و هویت جوامع محلی، از ارکان اصلی برنامه‌ریزی برای بازآفرینی شهری به شمار می‌روند (Boussaa, 2003). از دیدگاه آموز، بازآفرینی شهری، یک احیای اقتصادی، اجتماعی و کالبدی است که از طریق ایجاد یا تزریق کارکردهای جدید به شهری که به علت دگرگونی‌های ساختار صنعتی و تمرکز توسعه شهری حول مناطق جدید، رو به زوال گذاشته، صورت می‌پذیرد (Amore, 2019).

از مجموع نظرات فوق چنین برمی‌آید که بازآفرینی شهری پایدار بر چهار رکن بنیادی (شامل: اقتصادی، زیست‌محیطی، اجتماعی و نهادی) استوار است (شکل ۱) و تمامی این ارکان می‌بایست در فرآیند اجرای پروژه‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مدنظر قرار گیرند.



شکل (۱). ابعاد کلیدی بازآفرینی پایدار شهری، ماخذ: نگارندگان

## ۲-۴- تبیین مولفه‌ها و معیارهای بازآفرینی بافت فرسوده و ناکارآمد شهری بر مبنای مطالعات نظری

شناخت مولفه‌ها و معیارهای بازآفرینی شهری به برنامه‌ریزان و تصمیم‌گیران کمک می‌کند تا در اجرای پروژه‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده موثرتر عمل کنند. در این راستا، با تعمق و تدقیق در منابع علمی معتبر و ارزیابی نتایج مطالعات پیشین در زمینه‌ی بازآفرینی شهری، مهم‌ترین مولفه‌ها و معیارهای وابسته به آن‌ها، کشف و شناسایی، و در جدول ۲ ارائه شده است.

جدول (۲). شناخت مولفه‌ها و معیارهای بازآفرینی بافت فرسوده شهری بر اساس یافته‌های پژوهشگران

| محققان | سال | مولفه‌ها و معیارها |
|--------|-----|--------------------|
|--------|-----|--------------------|

<sup>1</sup> Evans & Shaw

<sup>22</sup> Tallon

<sup>3</sup> Boussaa

|                 |   |                       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------|---|-----------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| پژوهشگران خارجی | ۱ | Marra et al.          | ۲۰۱۶ | عوامل کالبدی (بهسازی کالبدی: توسعه زیرساخت‌های حمل و نقل، پارکینگ خودرو و امکانات حمل و نقل عمومی و سیاست‌های جاده‌ای؛ اقدامات زیست‌محیطی: انرژی، کیفیت زمین، سیستم غذایی، نیازهای کشاورزی و استفاده از سیستم‌های آب و منابع معدنی)<br>عوامل اجتماعی- اقتصادی (توسعه اقتصادی و حمایت اجتماعی: رسیدگی به مسائل اجتماعی و اقتصادی پروژه‌های حمل و نقل، تأمین مالی و سرمایه‌گذاری در زمین‌های بایر و فرسوده، مشارکت جامعه در فرآیند طراحی و برنامه‌ریزی، مقابله با مسکن کم‌تقاضا، بهبود شرایط مسکن، جلوگیری از نوسازی اغنیاساز، بهبود آموزش، آموزش مهارت‌های مورد نیاز بازار کار، ترویج فرهنگ کارآفرینی و نوآوری، مقابله با بیکاری شهری) |
|                 | ۲ | Yildiz et al.         | ۲۰۱۷ | حمل و نقل و دسترسی- حفاظت از محیط و منابع طبیعی- کیفیت محیط مصنوع- تقویت زندگی اجتماعی- تراکم بالای کاربری                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                 | ۳ | Ge et al.             | ۲۰۲۰ | شاخص اقتصادی (توسعه اختلاط کاربری، اشتغال محلی، مسکن، آموزش و مهارت‌های محلی، فعالیت‌های تجاری، رشد اقتصادی، توسعه سازگاری و تطبیق‌پذیری، توان خرید مسکن)<br>شاخص زیست‌محیطی (استفاده از منابع انرژی تجدیدپذیر، دفع زباله، بازیافت مصالح ساختمانی، کنترل آلودگی، فضای سبز، دسترسی به امکانات عمومی و خدمات اجتماعی، کاربرد و کیفیت فضای عمومی، راحتی و کارایی حمل و نقل عمومی، حفاظت از میراث مصنوع)<br>شاخص اجتماعی (وضعیت جمعیت، رفاه اجتماعی، انسجام و ثبات اجتماعی، مشارکت گروه‌های اجتماعی، حس تعلق به جامعه، جرم و امنیت، حفظ تمایزات محلی، عادات سفر، تعامل و همبستگی اجتماعی)                                                 |
|                 | ۴ | Awad & Jung           | ۲۰۲۲ | عوامل اجتماعی (انسجام اجتماعی، عدالت اجتماعی)<br>عوامل اقتصادی (توسعه اقتصادی)<br>عوامل زیست‌محیطی (حفاظت محیطی)<br>عوامل نهادی (توانمندسازی شهری- یکپارچگی شهری)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| پژوهشگران داخلی | ۵ | Bai et al.            | ۲۰۲۳ | عوامل اجتماعی (جمعیت اجتماعی، حمل و نقل و دسترسی، استفاده از منابع) (Chan & Wang, 2016; Yung & Chan, 2012)<br>عوامل اقتصادی (نرخ مشارکت نیروی کار، درآمد سرانه، توزیع فعالیت‌های اقتصادی و توزیع اقتصادهای خرد کالایی) (Laprise, 2015)<br>عوامل محیطی (جمع‌آوری زباله، مصرف برق، کیفیت هوا، مصرف آب، آلودگی صوتی) (Zheng et al., 2017)                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                 | ۶ | سجاذاده و همکاران     | ۱۳۹۴ | معیار کالبدی-فضایی (ساختار، هویت، تراکم، نظام حمل و نقل)<br>معیار اجتماعی-فرهنگی (مشارکت حداکثر، آموزش، امنیت)<br>معیار اقتصادی (قیمت زمین، تبدیل عملکردها، جذب سرمایه‌گذاری)<br>معیار محیط زیست (درختان و فضای سبز، کاهش آلودگی، احیای چشمه‌ها)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                 | ۷ | امان‌زادگان و طبیبیان | ۱۴۰۰ | مدیریت و قوانین و مقررات- اقتصادی مالی سرمایه‌گذاری- مشارکت عمومی مردمی- فرهنگی گردشگری- اجتماعی جمعیتی- کالبدی عملکردی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                 | ۸ | قربانی و همکاران      | ۱۴۰۲ | معیار کالبدی (کالبد شهری- زیرساخت شهری)<br>معیار اجتماعی-فرهنگی (سرمایه اجتماعی، هویت اجتماعی، منزلت اجتماعی، امنیت اجتماعی، صنایع خلاق، محله‌های فرهنگی، رویدادهای فرهنگی)<br>معیار اقتصادی (ارزش ملک، سرمایه‌گذاری خصوصی، برندسازی)<br>معیار زیست محیطی (منابع طبیعی، آلودگی شهری)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                 | ۹ | پزشکی و همکاران       | ۱۴۰۲ | کالبدی (خوانایی، زیبایی و جذابیت، راحتی)<br>اقتصادی (عدالت، سرزندگی، احیای اقتصادی)<br>اجتماعی و فرهنگی (امنیت، اجتماع پذیری، معنا و هویت)<br>زیست محیطی (پاکیزگی، آسایش اقلیمی، حفاظت از ارزش‌های محیطی)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|    |                           |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----|---------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۱۰ | همتیان و دهکردی و همکاران | ۱۴۰۲ | معیار عملکرد/فعالیت (فعالیت‌های اقتصادی/هنری/فرهنگی-اجتماعی/ورزشی/مذهبی/آموزشی، بازی‌های محلی، کاربری‌های محلی و فرامحله‌ای، جذب گردشگر)<br>معیار کالبدی (هویت انسانی، هویت مصنوع، خوانایی، بناهای باارزش تاریخی، معماری یکپارچگی و حفظ هماهنگی بناها، منظر شهری، دسترسی، حمل و نقل، زیرساخت مبلمان شهری، ایمنی)<br>معیار معنا (حس تعلق خاطر، نمادها و نشانه‌ها، مدیریت شهری روحیه مشارکت جمعی، حقوقی و مالکیت، سرزندگی، ادراک، امنیت)<br>معیار اجتماعی (مراسم و فعالیت‌های مذهبی، رویدادهای فرهنگی، روابط همسایگی و تعاملات اجتماعی، آداب و رسوم، سبک زندگی، روابط اجتماعی، رفاه اجتماعی، آیین‌ها و رسومات، اعتماد و امید اجتماعی، امنیت، نیاز حمایتی-مذهبی، تامین سلامت جسمی و روحی، آموزش) |
| ۱۱ | میرکتولی و حیدری          | ۱۴۰۳ | شاخص‌های اقتصادی- شاخص‌های اجتماعی- شاخص‌های مدیریتی- شاخص‌های کالبدی- شاخص‌های زیست محیطی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ۱۲ | سعیدپور و همکاران         | ۱۴۰۳ | بهبود مشارکت اجتماعی- بهبود تعلق مکانی- بهبود تعاملات اجتماعی- کاهش آلودگی هوا- جذاب‌سازی بناهای تاریخی و توسعه گردشگری- ایجاد فضای مناسب پارکینگ- نظارت بر ساخت و ساز و کنترل بناها و کیفیت ابنیه- ساماندهی معابر کم عرض و دسترسی به شریان‌های اصلی، سازگاری کاربری‌ها، بهبود مبلمان شهری، تعقیب سیاست‌های رشد شهری، کاهش فضاهای بی‌دفاع شهری، مدیریت یکپارچه شهری، اشتغال و درآمد، ارزش زمین و مسکن، اجاره بها، برآورده‌سازی نیازهای اساسی، سرمایه‌گذاری در محله، خدمات رفاهی- تفریحی، امنیت در سطح افزایش نیروهای انتظامی، خدمات بهداشتی-درمانی، بهبود سیمای بصری، خدمات ارتباطی- حمل و نقل، بهبود پیاده راه- بهبود امکانات ورزشی                                                          |

ماخذ: نگارندگان

با استناد به یافته‌های پژوهشگران (جدول ۲)، و پالایش، ساده‌سازی و حذف عوامل تکراری، مولفه‌ها و معیارهای کلیدی موثر در فرآیند بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری در چهار دسته زیست‌محیطی، اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی و نهادی طبقه‌بندی شدند. مطابق این دسته‌بندی، معیارهای آلودگی محیطی- منابع طبیعی- مخاطرات طبیعی- کیفیت محیط- شبکه دسترسی و حمل و نقل- امنیت- آموزش- مشارکت اجتماعی- هویت اجتماعی- بافت اجتماعی- آسیب اجتماعی زیرمجموعه مولفه اجتماعی-فرهنگی، معیارهای نظارت و کنترل- مدیریت یکپارچه- قوانین و مقررات در دسته مولفه نهادی، و معیارهای اشتغال و درآمد- ارزش ملک- نابرابری اقتصادی- اعتبارات و سرمایه‌گذاری در مولفه اقتصادی جای می‌گیرند. (شکل ۲)



شکل (۲): تبیین مولفه‌ها و معیارهای کلیدی موثر در فرآیند بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری

### ۳- روش پژوهش

رویکرد کلی این پژوهش، کیفی است و به لحاظ هدف، در دسته پژوهش‌های کاربردی قرار می‌گیرد، چرا که به دنبال تدوین سیاست‌ها و راهکارهای اجرایی برای بازآفرینی پایدار در مناطق فرسوده و ناکارآمد شهری، به‌ویژه بافت فرسوده محمدآباد مشهد می‌باشد. تهیه و گردآوری داده‌های مورد نیاز طی دو مرحله با تکیه بر روش‌های کتابخانه‌ای و میدانی انجام پذیرفت. در مرحله نخست، اطلاعات نظری با جستاری در مطالعات پیشین و مرور نظریات و گرایش‌های فکری نظریه‌پردازان حوزه‌های «بازآفرینی شهری پایدار» و «بافت فرسوده شهری»، به منظور شناسایی مولفه‌ها و معیارهای اثرگذار در بازآفرینی بافت فرسوده شهری جمع‌آوری شد، و در مرحله بعد، اطلاعات میدانی در یک رویه پیمایشی، بواسطه‌ی حضور مستقیم در قلمروی مکانی (منطقه محمدآباد) و انجام مصاحبه‌ای نیمه ساختاریافته با جامعه هدف -با طرح این دو پرسش که "چالش‌ها و مشکلات کنونی بافت فرسوده محمدآباد مشهد کدامند؟" و "چه راهبردها و اقداماتی را می‌توان در راستای بازآفرینی بافت فرسوده محمدآباد در هر یک از ابعاد بازآفرینی به کار گرفت؟" - حاصل گردید. ساکنان منطقه محمدآباد و کارشناسان نهادهای شهری (شهرداری، میراث فرهنگی و گردشگری، نوسازی بافت فرسوده) گروه‌های شرکت‌کننده در این نظرسنجی را تشکیل می‌دهند. ملاک و مبنای گزینش دو گروه مزبور، آشنایی خانوار محلی با مسائل و معضلات فعلی بافت فرسوده محمدآباد و همچنین آگاهی متخصصان نسبت به علل ضعف و ناکارآمدی این بافت و چگونگی بازآفرینی آن در تمامی ابعاد اجتماعی، اقتصادی، محیطی و اقتصادی می‌باشد. حجم تعیین شده برای جامعه‌ی ساکنان و متخصصان، بر مبنای شیوه نمونه‌گیری اشیاع نظری، به ترتیب برابر با ۵۴ و ۱۲ نفر برآورد شده است. در نمونه‌گیری نظری، گردآوری داده تا رسیدن به نقطه‌ی اشیاع ادامه می‌یابد. یکی از نشانه‌های رسیدن به نقطه‌ی اشیاع رو به رو شدن با داده‌های تکراری است (Glaser & Strauss, 1967). هنگامی که داده‌های جدید با داده‌هایی که قبلاً جمع‌آوری شده، تفاوتی نداشته و مانند هم شوند، فرآیند مصاحبه پایان می‌یابد.

به دنبال اتمام عملیات پیاده‌سازی مصاحبه، محتوای متن نوشتاری حاصل از اظهارات گروه مصاحبه‌شونده، با اتکا بر راهبرد «تحلیل محتوای عرفی»<sup>۱</sup> که در آن کلمات کلیدی از داده‌ها همزمان با تحلیل آن‌ها مشتق شده، در کنار روش «تحلیل محتوای تلخیصی»<sup>۲</sup> که در آن کلمات کلیدی، قبل و در ضمن تحلیل داده‌ها تعریف می‌شوند و بر اساس علاقه‌ی محقق یا ادبیات تحقیق به دست می‌آیند (Hsieh & Shannon, 2005)، تحلیل و ارزیابی شد. در آخر، نتایج و دستاوردهای تحقیق با استناد به تحلیل و تفسیرهای انجام شده در راستای نیل به اهداف اصلی و پاسخ به سوالات تعیین شده ارائه خواهد شد.

### ۴- محدوده مطالعاتی

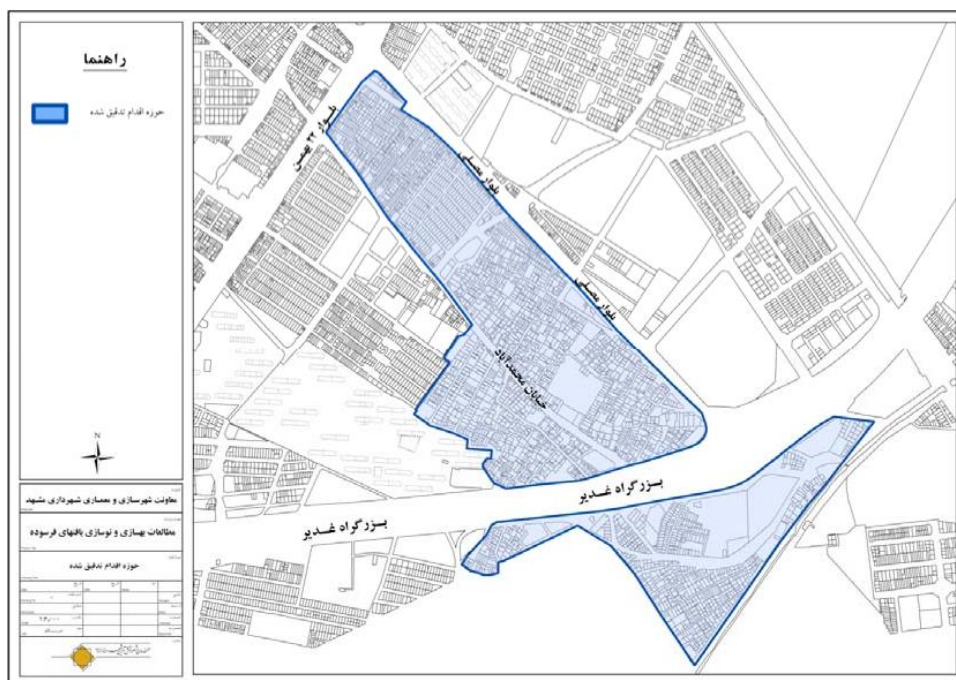
محدوده محمدآباد در تقسیمات شهرداری شهر مشهد، در منطقه ۶ شهرداری این شهر واقع شده و به لحاظ موقعیت مکانی در منتهی البیه شرقی شهر مشهد قرار گرفته است (معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد، ۱۳۹۳) (شکل ۳). این محله که پهنه‌ای با هسته اولیه روستایی است، در جریان توسعه شهر مشهد، بدون برنامه‌ریزی و به صورت خودسرانه، با همان ساختار روستایی اولیه، به بافت شهر الحاق و به یکی از محلات حاشیه شرقی شهر بدل گشته است. تحولات ناخواسته، برنامه‌ریزی نشده و خود به خودی، غیررسمی و غیرقانونی، متکی بر منافع کوتاه مدت فردی و خصوصی، این محله را به یکی از پهنه‌های فرسوده شهر با انبوهی از مشکلات و کمبودها تبدیل کرده است. با عنایت به این موضوع، مطالعه جاری در تلاش است با تشخیص عوامل و نشانه‌های فرسودگی و شناسایی چالش‌ها و مسائل موجود در محله محمدآباد، راهکارهای عملیاتی و استراتژیک در جهت بازآفرینی این بافت پیشنهاد و ارائه نماید.

<sup>1</sup> Saturation Point

<sup>2</sup> Conventional Content Analysis

<sup>3</sup> Summative Content Analysis





شکل (۳): محدوده بافت فرسوده محمدآباد در بافت شهری مشهد، مأخذ: معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد، ۱۳۹۳

## ۵- بحث و یافته‌ها

در نتیجه‌ی مصاحبه شفاهی با خانوارهای محلی و کارشناسان نهادهای مدیریت شهری در رابطه با چالش‌ها و مسائل زیست‌محیطی، اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی و نهادی بافت فرسوده محمدآباد مشهد و استراتژی‌های بازآفرینی این بافت در ابعاد تعریف شده، مجموعاً ۱۳۴ کد شناسایی و احصا گردید که از این تعداد، ۶۹ کد متعلق به آسیب‌ها و ۶۵ کد مربوط به راهکارهای پیشنهادی می‌باشند که به ترتیب در جداول ۳ و ۴ ارائه شده است.

جدول (۳). تحلیل آسیب‌شناختی بافت فرسوده و ناکارآمد محمدآباد مشهد با تمرکز بر مولفه‌ها و معیارهای بازآفرینی شهری پایدار از منظر جامعه مطالعاتی (ساکنان و کارشناسان)

| مولفه‌ها   | معیارها                | کدها (چالش‌ها و آسیب‌ها)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| زیست محیطی | آلودگی محیطی           | مشکلات زیست‌محیطی و سطح بالای آلودگی- ایجاد آلودگی‌های زیست‌محیطی (آلودگی هوا، آب‌های زیرزمینی آلوده و زباله‌های خانگی) به دنبال تراکم جمعیت و شرایط نامناسب زندگی - افزایش غلظت آلاینده‌ها و کاهش توان خودپالایی محیط زیست به دلیل فقدان فضای سبز کافی- افزایش شیوع بیماری‌ها به دنبال عدم وجود زیرساخت‌های بهداشتی مناسب- انباشت زباله‌های خانگی- عدم وجود زیرساخت‌های بهداشتی مناسب |
|            | منابع طبیعی            | تشدید آلودگی‌های زیست‌محیطی و افزایش فشار بر منابع طبیعی در پی عدم استفاده بهینه از منابع آب و انرژی- سرانه پایین فضاهای سبز و باز عمومی                                                                                                                                                                                                                                               |
|            | مخاطرات طبیعی          | مقاومت پایین این‌بیه موجود در بافت فرسوده در برابر بلایای طبیعی (زلزله و سیل)                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|            | کیفیت محیط             | پایداری این‌بیه                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            |                        | ساختمان‌های فرسوده، ناپایمان، و کم دوام- ساخت و سازهای غیراصولی و غیراستاندارد- ناپایداری و مشکلات سازه‌ای در ساختمان‌ها به علت عدم نظارت صحیح و کیفیت پایین مصالح - ساخت و سازهای غیرمقاوم و ناپایدار- آسیب‌پذیری لرزه‌ای- عدم انجام تعمیرات دوره‌ای و نگهداری منظم ساختمان‌ها و زیرساخت‌ها                                                                                           |
|            | خدمات امکانات زیربنایی | کمبود امکانات زیربنایی مناسب- شبکه‌های آب، برق، گاز و فاضلاب فرسوده و ناکارآمد- کمبود خدمات اضطراری- نبود پارکینگ کافی- کمبود فضاهای فرهنگی و تفریحی- بهره‌وری پایین خدمات آموزشی- فقدان پارک‌ها، فضاهای تفریحی، و زمین‌های بازی برای کودکان                                                                                                                                           |

|                  | تراکم ساختمانی          | تراکم بالای ساختمان‌های آسیب‌پذیر                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| اجتماعی و فرهنگی | شبکه دسترسی و حمل و نقل | نفوذپذیری پایین- معابر باریک، پیچیده و ناکارآمد- عدم دسترسی مناسب به خدمات، تسهیلات و تاسیسات شهری- محدودیت دسترسی به خدمات اضطراری و امدادرسانی (آمبولانس یا آتش‌نشانی) به علت باریکی و غیراستاندارد بودن گذرگاه‌ها- زیرساخت‌های حمل و نقل عمومی ناکارآمد- دسترسی ضعیف ساکنان بافت فرسوده به سایر نقاط شهر به دلیل محدودیت و کمبود خطوط حمل و نقل همگانی (اتوبوس، مترو و تاکسی)                                                                                                               |
|                  | امنیت                   | نورپردازی ناکافی و تاریکی معابر- بروز بزهکاری به دنبال ساختارهای نامناسب، کمبود نور و نظارت- کاهش احساس امنیت و رضایت ساکنان به دنبال افزایش جرم و ناامنی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                  | آموزش                   | نرخ پایین سواد- فقر تحصیلی- کمبود فرصت‌های آموزشی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                  | مشارکت اجتماعی          | عدم مشارکت فعالانه ساکنان در فرآیندهای برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری بهسازی محله به دلیل پایین بودن سطح آگاهی و دانش آنان                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                  | ارتباطات اجتماعی        | فقدان تعامل سازنده بین ساکنان و مسئولین در عرصه نوسازی بافت‌های فرسوده- تقابل و رودرویی مردم با ارگان‌های اجرایی در حوزه مدیریت شهری                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                  | انسجام اجتماعی          | عدم شکل‌گیری شبکه‌های اجتماعی مؤثر و حمایتی به دلیل شرایط اقتصادی و اجتماعی حاکم بر محله- انزوای اجتماعی به دنبال افزایش فاصله اجتماعی و فرهنگی میان ساکنان بافت فرسوده و مناطق توسعه‌یافته شهری                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                  | هویت اجتماعی            | از بین رفتن هویت محلی و فرهنگی به دلیل مهاجرت‌ها و تغییر ساختار جمعیتی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                  | بافت اجتماعی            | تراکم بالای جمعیتی- تغییر بافت جمعیتی- کاهش جمعیت و تجزیه اجتماعی به دنبال پراکندگی یا مهاجرت ساکنان به مناطق بهتر- ورود گروه‌های قومی و فرهنگی جدید و ایجاد تنش‌های اجتماعی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                  | آسیب اجتماعی            | افزایش نرخ بیکاری، اعتیاد، و جرم و جنایت ناشی از فقدان فرصت‌های شغلی و اقتصادی- ایجاد اختلال در زندگی اجتماعی و رفتارهای فردی و جمعی ساکنان و گسترش ناهنجاری‌های اجتماعی در پی ناکارآمدی ساختار کالبدی- فضایی محله                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                  | نظارت و کنترل           | کم‌توانی سازمان‌ها و نهادهای مدیریتی در نظارت و کنترل تحولات و تامین قانونی نیازهای شهروندان- عدم تخصیص بودجه کافی برای پروژه‌های بهسازی، و عدم نظارت بر اجرای آن‌ها                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| مدیریتی          | مدیریت یکپارچه          | فقدان یک مدیریت یکپارچه و هماهنگ بین سازمان‌های دولتی و خصوصی در اجرای برنامه‌های بهسازی- مدیریت ناکارآمد در مواجهه با بلایای طبیعی و اجتماعی- حذف یا تعدیل مشکلات و کمبودهای کنونی از طریق مسکن‌های کوتاه مدت- عدم تشخیص و نیازسنجی صحیح مشکلات و نیازهای ساکنان محله                                                                                                                                                                                                                         |
|                  | قوانین و مقررات         | محدودیت‌های قانونی و حقوقی - نبود قوانین حمایتی- وجود قوانین دست‌وپاگیر و موانع اداری که مانع تحقق سرمایه‌گذاری و توسعه می‌شوند- بی‌توجهی به ضوابط معماری و شهرسازی در فرآیند ساخت- پیچیده و زمان‌بر بودن فرآیندهای قانونی مرتبط با بهسازی بافت فرسوده- عدم حمایت کافی قوانین شهری و مقررات مربوط به نوسازی از ساکنان و مالکان ضعیف- منازعات مالکیتی در خصوص سهم‌بندی اراضی و ساختمان‌ها در فرآیند بهسازی- اختلال در اجرای پروژه‌های نوسازی و بازسازی به دنبال تعدد مالکین و پیچیدگی مالکیت‌ها |
|                  | اشتغال و درآمد          | نرخ بالای بیکاری و درآمد پایین ساکنان- فقدان فرصت‌های شغلی- سطح معیشتی پایین خانوارهای ساکن در منطقه - محرومیت اقتصادی خانوارهای محلی- توانایی مالی ضعیف ساکنان برای نگهداری و بهسازی خانه‌ها و محله- تعطیلی کسب‌وکارهای محلی و جایگزینی آنها با فعالیت‌های ناسازگار                                                                                                                                                                                                                           |
| اقتصادی          | ارزش ملک                | افت ارزش املاک و مستغلات در اثر فرسودگی و ناامنی- محرومیت مردم از مسکن ارزان به دنبال گرانی زمین و هزینه‌های بالای ساخت و ساز                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                  | نابرابری اقتصادی        | بهره‌کشی اقتصادی از گروه‌های آسیب‌پذیر- عدم توازن اقتصادی و شکاف طبقاتی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                  | اعتبارات و سرمایه‌گذاری | کمبود منابع و اعتبارات مالی برای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده- کمبود منابع مالی به دلیل عدم تمایل بخش‌های دولتی و خصوصی به سرمایه‌گذاری در طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده- کاهش میزان سرمایه‌گذاری در پروژه‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده                                                                                                                                                                                                                                            |

ماخذ: نگارندگان

## ۶- نتیجه‌گیری

فرآیند بازآفرینی شهری از تحلیل‌های دقیق اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی مناطق شهری فعلی نشأت می‌گیرد و به تدوین راهبردهای نوین محله‌محور، ارتقای آموزش، توسعه اقتصادی و بهسازی محیطی و کالبدی فضاهای شهری منجر می‌گردد. از آنجایی

که بافت شهری یک نشانه بارز از پایداری به تغییرات و بهبودها است، بازآفرینی شهری، عمدتاً از طریق ارتقای کیفیت‌های زیست‌محیطی و کالبدی فضاهای شهری موجود به اهداف خود می‌رسد.

در مطالعه حاضر با تکیه بر اظهارات جامعه مصاحبه شونده و با استناد به چالش‌های شناسایی شده، راهبردهایی عملیاتی در راستای بازآفرینی بافت فرسوده محله محمدآباد مشهد ارائه گردید (جدول ۴). اجرای این راهکارها به مسئولان و مدیران شهری امکان می‌دهد تا با اعمال مداخلات هدفمند، به اهداف بازآفرینی بافت فرسوده دست یابند.

جدول (۴). تبیین راهبردهای بازآفرینی بافت فرسوده محمدآباد مشهد از منظر جامعه مطالعاتی (ساکنان و کارشناسان)

| مؤلفه‌ها         | معیارها                 | راهکارهای پیشنهادی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| زیست‌محیطی       | آلودگی محیطی            | کاهش اثرات زیست محیطی و حفظ سلامت محیط با کنترل و مدیریت جمعیت- کنترل گسترش بیماری با فراهم کردن زیرساخت‌های بهداشتی کارآمد- پیاده‌سازی طرح‌های کاهش آلودگی هوا و صوتی با تشویق به استفاده از حمل‌ونقل عمومی و دوچرخه‌سوار- ایجاد سیستم‌های مدیریت پسماند به‌منظور بهبود بهداشت محیط و کاهش آلودگی- استفاده از فناوری‌های پاک و شیوه‌های سبز در فرآیند نوسازی- پیاده‌سازی برنامه‌های مدیریت پسماند و بهبود کیفیت هوا |
|                  | منابع طبیعی             | کنترل آلودگی‌ها و تضمین سلامت محیط‌زیست با افزایش سرانه فضاهای سبز- کاهش چالش‌ها و آلودگی‌های محیط با بهینه‌سازی منابع آب و انرژی- ارتقای سرانه فضاهای سبز و باز عمومی- ترویج استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر (مانند انرژی خورشیدی) در ساختمان‌ها-                                                                                                                                                                    |
|                  | مخاطرات طبیعی           | تقویت ایمنی ساختمان‌ها در برابر حوادث طبیعی با نظارت و پایش مداوم فرآیند ساخت و کنترل کیفیت مصالح ساختمانی                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                  | کیفیت محیط              | پایداری ابنیه                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                  |                         | جلوگیری از خرابی و افزایش طول عمر ساختمان‌ها و زیرساخت‌ها با انجام تعمیرات دوره‌ای و نگهداری منظم- نوسازی و مقاوم‌سازی ساختمان‌ها با بهره‌گیری از فناوری‌های نوین و مصالح پایدار                                                                                                                                                                                                                                     |
|                  |                         | خدمات امکانات زیربنایی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| انرژی و رفاه     | شبکه دسترسی و حمل و نقل | ضرورت تأمین پارک‌ها، فضاهای تفریحی و زمین‌های بازی برای کودکان- طراحی و اجرای شبکه‌های خدماتی کارآمد (آبرسانی، برق، گاز و فاضلاب)- لزوم نوسازی زیرساخت‌های شهری فرسوده (آب، برق، گاز و فاضلاب)- توسعه زیرساخت‌های آموزشی و بهداشتی با کیفیت، پاسخگو به نیازهای خاص گروه‌های مختلف- تقویت دسترسی به خدمات و امکانات عمومی شهری- تخصیص فضای کافی برای پارک خودرو                                                       |
|                  | تراکم ساختمانی          | کاهش تراکم سازه‌های نامقاوم و غیرمجاز                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                  | امنیت                   | بهبود امنیت اجتماعی ساکنان از طریق افزایش نورپردازی در مسیرهای عبور و مرور                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                  | آموزش                   | ضرورت فراهم کردن فرصت‌های آموزشی برای افزایش آگاهی و سواد عمومی ساکنان- برگزاری کارگاه‌ها و دوره‌های آموزشی برای ساکنین به منظور افزایش مهارت‌ها و توانمندی‌های آن‌ها در حوزه‌های مختلف اقتصادی و اجتماعی                                                                                                                                                                                                            |
|                  | مشارکت اجتماعی          | برگزاری جلسات مشورتی و کارگاه‌های آموزشی برای ساکنان با هدف جمع‌آوری نظرات و پیشنهادات آن‌ها- ایجاد زیرساخت‌هایی برای مشارکت فعال ساکنان در فرآیندهای تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی- تشکیل گروه‌های محلی برای جمع‌آوری نظرات و نیازهای ساکنان- برگزاری کارگاه‌ها و جلسات مشورتی برای افزایش آگاهی و تشویق به مشارکت ساکنان در فرآیند بهسازی بافت                                                                          |
| ارتباطات اجتماعی | ارتباطات اجتماعی        | لزوم ایجاد کانال‌های ارتباطی مؤثر بین مردم و دستگاه‌های اجرایی مدیریت شهری                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|              |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | انسجام اجتماعی          | رفع شکاف‌های اجتماعی و تقویت همبستگی با ارتقای شاخص‌های اجتماعی و اقتصادی                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|              | هویت اجتماعی            | حفظ الگوی جمعیتی برای استمرار هویت فرهنگی بومی- ایجاد حس مالکیت و تعلق خاطر در ساکنین از طریق مشارکت- شناسایی و پاسداشت نمادها و عناصر فرهنگی محلی از طریق طراحی فضاهای عمومی و هنری                                                                                                                                                                                                |
|              | بافت اجتماعی            | ممانعت از مهاجرت ساکنان با بهبود زیرساخت‌ها، ایجاد فرصت‌های اقتصادی، تقویت حس تعلق و هویت اجتماعی، برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، توسعه و تجهیز سیستم‌های رفاهی                                                                                                                                                                                                                         |
|              | آسیب اجتماعی            | کاهش قابل توجه آسیب‌های اجتماعی با ایجاد فرصت‌های کارآفرینی و تقویت کسب و کارهای محلی                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| فرهنگ و محیط | نظارت و کنترل           | جلوگیری از خرابی و افزایش طول عمر ساختمان‌ها و زیرساخت‌ها با انجام تعمیرات دوره‌ای و نگهداری منظم- ضرورت نظارت دقیق و کنترل موثر تحولات بافت فرسوده توسط نهادهای دخیل در مدیریت بافت فرسوده                                                                                                                                                                                         |
|              | مدیریت یکپارچه          | ایجاد نهادهای محلی برای مدیریت و نظارت بر پروژه‌های نوسازی با مشارکت فعال ساکنان- ضرورت مدیریت هماهنگ و یکپارچه بین نهادهای مدیریتی جهت جلوگیری از اتلاف منابع (هدررفت منابع) و تاخیر در پروژه‌ها- لزوم یک برنامه‌ریزی جامع و بلندمدت برای اصلاح و تعدیل کمبودهای ساکنان بافت فرسوده- ضرورت درک دیدگاه‌ها و نیازهای ساکنان در فرآیند بهسازی بافت فرسوده                             |
|              | قوانین و مقررات         | تسهیل فرآیند سرمایه‌گذاری در بهسازی بافت فرسوده از طریق حذف موانع قانونی و حقوقی- اهمیت پیروی از اصول معماری و ضوابط شهرسازی در تمام مراحل ساخت ابنیه و زیرساخت‌ها- ضرورت حمایت بیشتر قوانین و مقررات شهری از ساکنان و مالکان کم‌برخوردار در امر بازآفرینی                                                                                                                          |
|              | اشتغال و درآمد          | ترغیب ایجاد کسب‌وکارهای محلی و کارآفرینی برای افزایش اشتغال و فعالیت‌های اقتصادی- ارائه دوره‌های آموزشی مهارت‌های شغلی و کارآفرینی برای ساکنان- تسهیل دسترسی به منابع مالی برای برخورداری ساکنان از تسهیلات برای راه‌اندازی کسب‌وکارهای کوچک- حمایت از طرح‌های محلی و کسب‌وکارهای کوچک برای افزایش اشتغال                                                                           |
| اقتصاد       | ارزش ملک                | توسعه برنامه‌های بازآفرینی برای ارتقاء کیفیت بناها و فضاهای شهری به‌منظور افزایش ارزش ملک- ترویج پروژه‌های توسعه‌ای که به افزایش ارزش ملک و جذب سرمایه کمک کند- ضرورت تأمین مسکن مقرون‌به‌صرفه با کاهش قیمت زمین و هزینه‌های ساخت‌وساز                                                                                                                                              |
|              | نابرابری اقتصادی        | اهمیت ایجاد توازن و هم‌انگاری در توزیع ثروت و فرصت‌ها برای تحقق عدالت اقتصادی                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|              | اعتبارات و سرمایه‌گذاری | انجام ارزیابی‌های اقتصادی دقیق برای شناسایی منابع مالی و تأمین آن‌ها (بخش عمومی، خصوصی و بین‌المللی)- ایجاد مشوق‌های مالی برای جذب سرمایه‌گذاران و حمایت از پروژه‌های نوسازی- لزوم پیش‌بینی اعتبارات کافی جهت نظارت و اجرای طرح‌های بهسازی- ضرورت تخصیص اعتبارات کلان برای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده- تشویق سرمایه‌گذاران و مالکان ثروت به سرمایه‌گذاری در طرح‌های توسعه و نوسازی |

ماخذ: نگارندگان

## ۷- منابع

- اسماعیلی، فاطمه؛ باباخانی، ملیحه و زارعی، مجید (۱۴۰۱). بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری با تأکید بر راهبرد محرک توسعه (مورد پژوهی: محله پنبه ریشه شهر قزوین). *مهندسی جغرافیایی سرزمین*، ۶(۲-پیاپی ۱۲): ۲۸۹-۳۰۸.
- اسمعیل‌پور، نجماء؛ پیروزمهر، دلارام، اکبری، رضا، و اسمعیل‌پور، فاطمه (۱۴۰۱). تبیین عوامل اجتماعی مؤثر بر مشارکت ساکنان در بازآفرینی اجتماع‌محور در بافت‌های ناکارآمد شهری (مورد مطالعه: محله قلعه وکیل‌آباد شهر مشهد). *برنامه‌ریزی فضایی*، ۱۲(۳-پیاپی ۴۶): ۱-۲۴.
- امان‌زادگان، الهام، طبیبیان، منوچهر (۱۴۰۰). قرائتی بر بازآفرینی شهری پایدار در بافت‌های تاریخی با تحلیل و ارزیابی تحقق‌پذیری معیارهای آن در محلات بافت تاریخی شیراز. *برنامه‌ریزی توسعه کالبدی*، ۸(۲): ۱۱-۲۸.
- بابایی‌فر، رضا (۱۴۰۲). نقش پروژه‌های عمرانی در تحقق سیاست‌های بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری. *جغرافیا و روابط انسانی*، ۶(۲۰): ۶۶۵-۶۸۴.
- پزشکی، بهنام، پیری، سعید، استعلاجی، علیرضا، صباغی، حمیدرضا (۱۴۰۲). شناسایی عوامل تأثیرگذار بر بازآفرینی فضاهای همگانی (مطالعه موردی بوستان ولایت تهران). *برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای*، ۸(۲۵): ۸۱-۱۱۸.
- جلیز، غلامرضا، حسین‌زاده دلیر، کریم، و نظم‌فر، حسین (۱۴۰۱). تحلیلی بر نقش راهبردی توسعه میان‌افزا در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی: منطقه ۸ کلانشهر تبریز). *تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، ۲۲(۶۷): ۱۱۳-۱۳۵.
- جهان‌شاهی محمدحسین (۱۳۸۲). تحلیل بافت‌های فرسوده و مشکل‌سازی شهری و راهبردهای آن. *جستارهای شهرسازی*، ۳(۴): ۱۷-۲۵.
- حبیبی، کیومرث، پوراحمد، احمد، و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۵). *بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری*. چاپ اول، تهران: انتخاب.
- حبیبی، محسن، و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۲). *مرمت شهری*. چاپ اول، تهران: دانشگاه تهران.
- حناچی، پیروز، مهدوی‌نژاد، محمدجواد (۱۳۸۹). *بازآفرینی شهرها، میراثی برای آینده*. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- رابرتز، پیتر، سایک، هیو (۱۳۹۳). *بازآفرینی شهری: یک کتاب راهنما*. ترجمه محمدسعید ایزدی و پیروز حناچی. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- سجادزاده، حسن، زلفی‌گل، سجاد (۱۳۹۴). طراحی شهری در بازآفرینی محلات سنتی با رویکرد محرک توسعه نمونه موردی: محله کلپا همدان. *آمایش محیط*، ۸(۳۱): ۱۴۷-۱۷۱.
- سعیدپور، شراره، بابایی‌اقدام، فریدون، و تیموری، ایرج (۱۴۰۳). تبیین اهمیت-عملکرد سیاست‌های بازآفرینی شهری برپایه آسیب‌های حاصل از بافت‌های فرسوده (مطالعه موردی شهر سقز). *جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۲۸(۸۹): ۲۸۲-۳۰۵.
- شمعی، علی، و پوراحمد، احمد (۱۳۹۱). *بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا*. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- فلامکی، محمدمنصور (۱۳۸۴). *سیری در تجارب مرمت شهری از ونیز تا شیراز*. چاپ دوم، تهران: نشر فضا (وابسته به موسسه علمی و فرهنگی فضا).

- قادری، رضا، رسولی، محمد، مام شریفی، احمد، و شیخی نسب، مژگان (۱۴۰۱). تحلیل اهمیت و عملکرد عوامل کلیدی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر ارومیه). پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری، ۱۰(۲): ۲۲۹-۲۴۸.
- قربانی، رسول، اصغری زمانی، اکبر، و طاهونی، مهدیه (۱۴۰۲). تحلیل مؤلفه‌های بازآفرینی پایدار شهری در محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگی تبریز با رویکرد انسجام و پیوستگی، جغرافیا و توسعه فضای شهری، ۱۰(۴) - پیاپی ۲۳: ۱۹-۴۰.
- معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد (۱۳۹۳). مطالعات طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده محمدآباد، خلاصه گزارش بخش اول و دوم، تدوین چشم‌انداز اولیه و تعیین محدوده‌های مطالعاتی، مهندسان مشاور نقش آذین شهر.
- میرکتولی، جعفر، و حیدری، مریم (۱۴۰۳). بررسی بازآفرینی بافت فرسوده با تأکید بر شاخص‌های زیست‌پذیری شهری (نمونه موردی: شهر مرودشت). جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای، ۱۴(۵۰): ۱۴۹-۱۷۲.
- همتیان دهکردی، مریم، مهدوی، افسون، و ایروانی، محمدرضا (۱۴۰۲). معیارهای تحقق‌پذیری رویکرد بازآفرینی شهری با تأکید بر توسعه فرهنگ جامعه محلی؛ نمونه مورد مطالعه: هسته مرکزی شهر کرد. مطالعات شهری، ۱۲(۴۹): ۳۳-۴۶.

- Amore, A. (2019). **Tourism and urban regeneration: Processes compressed in time and space**, London: Routledge.
- Awad, J., & Jung, Ch. (2022). Extracting the Planning Elements for Sustainable Urban Regeneration in Dubai with AHP (Analytic Hierarchy Process). *Sustainable Cities and Society*, 76: 103496.
- Bai, Y., Shanshan, W., & Zhang, Y. (2020). Exploring the Key Factors Influencing Sustainable Urban Renewal from the Perspective of Multiple Stakeholders. *Sustainability*, 15(13). 10596.
- Boussaa, D. (2003). Dubai: The search for identity. In G. Moser, E. Pol, Y. Bernard, M. Bonnes, J. Corraliza, & V. Giuliani (Eds.), *People Places and Sustainability*, 51-60.
- Boussaa, D. (2014). Urban Heritage and Tourism in the Gulf: The Case of Dubai in the UAE. *Journal of Tourism and Hospitality Management*, 2(4), 174-181.
- Burwood, S., & Roberts, P. W. (2002). Learning from experience: the BURA guide to achieving effective and lasting regeneration. London: BURA.
- Chan, E. H., Wang, A., & Lang, W., (2016). Comprehensive evaluation framework for sustainable land use: Case study of Hong Kong in 2000-2010. *Journal of Urban Planning and Development*, 142(4), 142, 05016007.
- Cho, G. H., Hong Kim, J., & Lee, G. (2020). Announcement effects of urban regeneration plans on residential property values: Evidence from Ulsan, Korea. *Cities*, 97(3), 1-10.
- Couch C., & Fraser, C. (2003). *Introduction: The European context and theoretical framework*, in C. Couch, C. Fraser and S. Percy (eds.), *Urban Regeneration in Europe*, Oxford: Blackwell, 1-16.
- Couch, C. (1990). **Urban Renewal Theory and Practice**, Macmillan, Basingstoke.
- Darchen, S., & Ladouceur, E. (2013). Social sustainability in urban regeneration practice: a case study of the fortitude valley renewal plan in brisbane. *Australian Planner*, 50(4), 340350.
- Diamond, John, Liddle, Joyce, Southern, Alan, & Osei, Philip (2010). **Urban Regeneration Management: International Perspectives**, Trans. Mojtaba Rafieean, Tehran: University Publication.
- Evans, G., Shaw, P. (2004). *The contribution of culture to regeneration in the UK: a review of evidence: a report to the Department for Culture Media and Sport*. London Metropolitan University, London.

- Figueiredo, Yohani Dominik, Prim, Márcia Aparecida, & Dandolini, Gertrudes Aparecida (2022). Urban regeneration in the light of social innovation: A systematic integrative literature review, *Land Use Policy*, 113(3),105873.
- Ge, X., Qu, J., & Zhan, X. (2020). A Review of the Indicators for Assessing the Sustainability of Urban Regeneration. In: *2020 Annual Conference on Big Data, IoT, Engineering Management (BDIEM)*, Shenyang, China.
- Glaser, B., & Strauss, A. (1967). *The Discovery of Grounded Theory: Strategies for Qualitative Research*. Mill Valley, CA: Sociology Press.
- Hedayatnezhad Kashi, S. M., Hashemkhani Zolfani, S., Ghane, M., Antucheviciene, J., Trinkunas, V. (2025). Development drivers for urban regeneration and livability in worn-out neighborhoods, *International Journal of Strategic Property Management*, 29(2), 81-92.
- Hsieh, H.F, Shannon, S.E. (2005). Three approaches to qualitative content analysis. *Qualitative Health Research*, 15(9): 1277-1288.
- Laprise, M., Lufkin, S., Rey, E. (2015). An indicator system for the assessment of sustainability integrated into the project dynamics of regeneration of disused urban areas. *Building and Environment*. 86, 29–38.
- Lee, Sim Loo (1996). Urban conservation policy and the preservation of historical and cultural heritage: The case of Singapore, *Cities*, 13(6), 399-409.
- Lichfield, D. (1992). **Urban Regeneration for the 1990's**. London: London Planning Advisory Committee.
- Lichfield, D. (2000). *The context of urban regeneration, urban regeneration*, sage, 1106-1115.
- Liu, Yan, Shen, Liyin, Ren, Yitian, & Zhou, Tao (2023). Regeneration towards suitability: A decision-making framework for determining urban regeneration mode and strategies. *Habitat International*, 138(3):102870.
- Marra, G., Barosio, M., Eynard, E., Marietta. C. (2016). From urban renewal to urban regeneration: Classification criteria for urban interventions. Turin 1995-2015: Evolution of planning tools and approaches. *Journal of Urban Regeneration and Renewal*, 9(4), 367-380.
- McCann, E. J. (2007). Inequality and politics in the creative city-region: Questions of livability and state strategy. *International Journal of Urban and Regional Research*, 31, 188-196.
- McCarthy, J. (2007). **Partnership, Collaborative Planning and Urban Regeneration**, Aldershot: Ashgate.
- Miśkowiec, M., & Masierek, E. (2022). Factors and levels of community participation using the example of small-scale regeneration interventions in selected neighborhood spaces in Polish cities. *Urban Research & Practice*, 1-25.
- Musialkowska, I., & Idczak, P. (2021). Urban Regeneration as a Specific Type of Public Policy Response to Urban Decline. The Case of Poland, *Open Political Science*, 4, 204–218.
- Oatley, N. (1995). Urban regeneration. *Planning Practice and Research*, 10(3-4), 261-70.
- Pandey, R. U., Garg, Y. K., & Bharat, A. (2013). Understanding qualitative conceptions of livability: An Indian perspective. *International Journal of Research in Engineering and Technology*, 2, 374-380.
- Perera, T G U P, Perera, M T U (2021). Sustainability of Contemporary Urban Regeneration Projects, *Sri Lankan Journal of Real Estate*, 17.
- Reynard, E., Pica, A., & Coratza, P. (2017). Urban geomorphological heritage. An overview. *Quaestiones geographicae*, 36(3).
- Ricca, S. (2018). Urban Heritage in the Arabian Peninsula, the Experiences of Jeddah and Dubai. *Built Heritage*, 2, 108–122.
- Roberts, P. (2000). **The evolution, definition and purpose of urban regeneration** (urban regeneration Handbook), London: SAGE Publications.
- Roberts, P. W., & Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration: A hand book*, London.

- Skifter Andersen, Hans (2003). **Urban Sores: On the interaction between segregation, urban decay and deprived neighborhoods**, 1st Edition, London: Routledge.
- Tallon, A. (2010). **Urban Regeneration in the UK**. Abingdon: Routledge.
- URBACT II (2015). Sustainable regeneration in urban areas - URBACT. Retrieved from [https://urbact.eu/sites/default/files/04\\_sustreg-web.pdf](https://urbact.eu/sites/default/files/04_sustreg-web.pdf).
- Xiuli, G., & Maliene, V. (2021). A Review of Studies on Sustainable Urban Regeneration. *EPiC Series in Built Environment*, 2, 615–625.
- Yildiz, S., Kivrak, S., & Arslan, G. (2017). Factors Affecting Environmental Sustainability of Urban Renewal Projects. in *Civil Engineering and Environmental Systems*, 34(3-4), 264-277.
- Yung, E. H., & Chan, E. H. (2012). Implementation challenges to the adaptive reuse of heritage buildings: Towards the goals of sustainable, low carbon cities. *Habitat International.*, 36, 352–361.
- Zheng, H.W.; Shen, G.Q., Song, Y., Sun, B., & Hong, J. (2017). Neighborhood sustainability in urban renewal: An assessment framework. *Environment and Planning B: Urban Analytics and City Science*, 44(5), 903–924.

## **Abstract**

The Mohammadabad neighborhood of Mashhad, initially a rural area, has been incorporated into the city's expanding urban fabric in an unplanned and uncontrolled manner, retaining its original rural character. This haphazard, unplanned, and informal—effectively illegal—growth has made it one of the city's dilapidated areas, burdened by numerous problems and deficiencies. In light of this, the present study aims to identify the factors and indicators of decay and to pinpoint the challenges and



issues within the Mohammadabad neighborhood. Furthermore, it seeks to propose and present practical and strategic solutions for revitalizing this area. To achieve this goal, a qualitative research approach was employed, utilizing semi-structured interviews with local residents and urban agency experts. The estimated sample size for these two groups, based on theoretical saturation sampling, was 54 residents and 12 experts, respectively. Exploratory interview data were analyzed and interpreted using a combination of conventional content analysis and thematic analysis. The findings indicate the identification of 134 initial codes, of which 69 relate to the environmental, socio-cultural, economic, and institutional challenges and issues faced by the deteriorated context of Mohammadabad, while 65 pertain to regeneration strategies (these codes are detailed in Tables 4 and 5). Implementing these strategies will empower urban officials and managers to achieve urban regeneration goals through targeted interventions.

**Key Words:** Worn-out urban fabric, Sustainable urban regeneration, Regeneration strategies, Regeneration components and criteria, Mashhad