



## Journal of Urban Environmental Planning and Development

Vol 3, No 9, Spring 2023

p ISSN: 2783-3496 - e ISSN: 22783- 3909

<http://juep.iaushiraz.ac.ir/>

DOI: 10.30495/JUEPD.2023.1978916.1139

DOR: 20.1001.1.27833496.1402.3.9.1.9

### Research Paper

## Development of a model for the regeneration of urban neighborhoods based on lessons learned from large-scale interventions (case example: Chokhorlar neighborhood of Tabriz city)

**Morteza Mirgholami:**\* Professor of Urban Planning Department, Faculty of Architecture and Urban Planning, Tabriz Islamic Art University, Tabriz, Iran

**Hamid Ghaffari:** PhD Candidate of Islamic Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Tabriz Islamic Art University, Tabriz, Iran

Received: 2023/01/29 **PP** 1- 20 Accepted: 2023/04/04

### Abstract

One of the most important approaches proposed in the last few decades in the field of solving the problems of worn-out urban textures has been the regeneration approach, which organizations related to urban management have taken into consideration. One of the most important challenges in using the regeneration approach in the worn-out textures of the country's cities is the lack of development and implementation of a suitable model. In order to solve this problem, learning from the experiences of large-scale regeneration interventions in different cities and countries of the world can provide lessons for the development of a suitable model for urban regeneration. Based on this, the main goal of the current research is to develop a regeneration model for Chokhourlar neighborhood in Tabriz based on the lessons learned from large-scale urban regeneration interventions and in combination with the norms of Iranian-Islamic society. This neighborhood is one of the worn-out textures of Tabriz city, which has received the attention of the city management for the purpose of regeneration, which has created challenges and problems for both the residents of the neighborhood and the city management. In terms of purpose, this research is in the field of applied research, and in terms of research method, according to the subject and purpose, it is descriptive-analytical. The method of collecting information is also based on library-documentary studies and field studies in the form of observation and interview. In the final compiled model, the effective indicators are explained and the elements and components related to each and the resulting relationships are specified. Finally, it can be said that this model and its structure can play an effective role in urban regeneration when it is accompanied by the real and active participation of all key stakeholders, including residents and relevant institutions.

**Keywords:** Regeneration, Lesson Learned, Chokhourlar, Tabriz.

**Citation:** Mirgholami, M; Ghaffari, H (2023): Development of a model for the regeneration of urban neighborhoods based on lessons learned from large-scale interventions (case example: Chokhorlar neighborhood of Tabriz city), Journal of Urban Environmental Planning and Development, Vol 3, No 9, Shiraz, PP 1-20.

\*. **Corresponding author:** Morteza Mirgholami, **Email:** m.mirgholami@tabriziau.ac.ir, **Tell:** +989104120034

## Extended Abstract

### Introduction:

Urban regeneration is one of the most important approaches that has received the attention of urban management in the last few decades in order to solve the problems of worn-out textures of cities. One of the most important challenges in using the regeneration approach in the worn-out textures of the country's cities is the lack of development and implementation of a suitable model. In order to solve this problem, learning from the experiences of large-scale regeneration interventions in different cities and countries of the world can provide lessons for the development of a suitable model for urban regeneration. The main goal of the current research is to develop a regeneration model for Chokhourlar neighborhood in Tabriz based on the lessons learned from large-scale urban regeneration interventions and in combination with the norms of Iranian-Islamic society. This neighborhood is one of the worn-out textures of Tabriz city, which has received the attention of the city management for the purpose of regeneration, which has created challenges and problems for both the residents of the neighborhood and the city management. Based on this, in the current research, by studying large-scale regeneration interventions in different cities and countries of the world and extracting the lessons learned from them, we are seeking to develop a model for the regeneration of Chokhourlar neighborhood in Tabriz city, a model that has the best efficiency for both urban management and residents. The most important question of the research is that how and through what process can a suitable model be developed for the purpose of regeneration Chokhourlar neighborhood in Tabriz city?

### Methodology:

In terms of purpose, this research is in the field of applied research, and in terms of research method, according to the subject and purpose, it is descriptive-analytical. The method of collecting information in this research is based on library-document studies and field studies; The library-document method has been used to formulate the theoretical foundations of the research, and in order to investigate and evaluate the area of the study, field studies have been used in the form of observation, interviews, and the opinions of experts related to the research topic. Also, based on studies of theoretical foundations, lessons learned from urban regeneration interventions, as well as the characteristics of the study area, the model of regeneration of Chokhourlar neighborhood of Tabriz city has been compiled.

### Results and discussion:

The conducted field studies show that the lack of appropriate mechanisms to attract citizens' participation has caused dissatisfaction among the residents of the neighborhood. In the various interviews that were conducted with the residents of the neighborhood, the majority were dissatisfied with the method of acquisition and the expert prices set for their properties and did not consider it fair. Also, some residents of the neighborhood who have been living in this neighborhood for a long time and have a sense of belonging to their place of residence objected to this action of the municipality and expressed their grievances and discomfort. The expectations and problems raised by the residents of the neighborhood indicate the need to pay attention to their role in the process of implementing this plan. Solving these problems and achieving the desired goals of this project, as well as achieving the support of citizens for its implementation, requires having a suitable model of regeneration in different stages of planning and implementing the project, taking into account the interests of the main beneficiaries of the project, i.e. "the people and residents of the neighborhood". and "organizations and institutions" that can play a significant role in the success of the regeneration model compiled for Chokhourlar neighborhood. The proposed final model for the regeneration of Chokhourlar neighborhood in Tabriz city has been developed based on the lessons learned from large-scale urban regeneration interventions and after considering the local and institutional contexts of Iran. In the compiled model, the effective indicators are explained and the elements and components related to each and the resulting relationships are specified. Based on the developed model, the "institutional" and "participatory" components are the initial steps to start the regeneration, which are very important in the structure of this model. The next step is planning and design, which begins with a comprehensive study of the neighborhood and recognition of its capacities and limitations. The last

step is the rapid implementation of the regeneration plan, which is one of the most important things that can be learned from the experiences of large-scale regeneration interventions in the studied cities and countries, In such a way that for the success of the developed model for Chokhourlar neighborhood, it is necessary to implement the defined plans and projects quickly.

#### **Conclusion:**

The final compiled model, while paying attention to the specific interests that the regeneration projects are looking for, can help to review the existing ideas and processes in the direction of the specified goals. This model also shows how the implementation of a collaborative process can lead to building trust and transparency of the plan and finally reaching the consensus of the key stakeholders of the regeneration plan. This model and its structure can be responsive and responsible for solving the problems and challenges of Chokhourlar neighborhood if it is accompanied by the real and active participation of all the key stakeholders of the regeneration plan, because none of these problems and challenges can be solved without the close cooperation of all stakeholders and especially without attracting The participation of the residents of that neighborhood will not be answered properly. Therefore, by implementing this model and the process defined in it, it is possible to use this regeneration model in the Chokhorlar neighborhood of Tabriz in a targeted manner and with a set of specific frameworks, in a way that achieves faster and better quality results by organizing resources and capacities.



# فصلنامه برنامه ریزی و توسعه محیط شهری

دوره ۳، شماره ۹، بهار ۱۴۰۲

شاپا چاپی: ۳۴۹۶-۲۷۸۳ - شاپا الکترونیکی: ۳۹۰۹-۲۷۸۳

<http://juep.iaushiraz.ac.ir/>

DOI: 10.30495/JUEPD.2023.1978916.1139

DOR: 20.1001.1.27833496.1402.3.9.1.9

## مقاله پژوهشی

### تدوین الگوی بازآفرینی محلات شهری بر اساس درس آموخته‌های مداخلات بزرگ مقیاس (نمونه موردی: محله چوخور لار شهر تبریز)

مرتضی میرغلامی\*؛ استاد گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز، تبریز، ایران  
حمید غفاری؛ دانشجوی دکتری شهرسازی اسلامی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز، تبریز، ایران

دریافت: ۱۴۰۱/۱۱/۰۹ صص ۲۰-۱ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۷/۱۵

## چکیده

یکی از مهم‌ترین رویکردهای مطرح در چند دهه اخیر در زمینه حل مشکلات بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری رویکرد بازآفرینی بوده است که سازمان‌های ذیربط با مدیریت شهری بهره‌گیری از آن را مدنظر قرار داده‌اند. یکی از مهم‌ترین چالش‌هایی که در استفاده از رویکرد بازآفرینی در بافت‌های مسئله‌دار شهرهای کشور وجود دارد عدم تدوین و پیاده‌سازی یک الگوی مناسب می‌باشد. در راستای حل این مسئله فراگیری از تجارب مداخلات بزرگ مقیاس بازآفرینی در شهرها و کشورهای مختلف جهان می‌تواند آموزه‌هایی را جهت تدوین یک الگوی مناسب بازآفرینی شهری گرد هم آورد. بر همین اساس اصلی‌ترین هدف پژوهش حاضر تدوین الگوی بازآفرینی محله چوخور لار شهر تبریز بر اساس درس آموخته‌های مداخلات بزرگ مقیاس بازآفرینی شهری و در تلفیق با هنجارهای جامعه ایرانی-اسلامی می‌باشد. این محله از بافت‌های فرسوده شهر تبریز می‌باشد که مورد توجه مدیریت شهری به منظور بازآفرینی قرار گرفته است که این اقدام چالش‌ها و مشکلاتی را هم برای ساکنان محله و هم برای مدیریت شهری به وجود آورده است. این پژوهش از نظر هدف در حیطه پژوهش‌های کاربردی و از نظر روش تحقیق با توجه به موضوع و هدف، از نوع توصیفی-تحلیلی می‌باشد. نحوه گردآوری اطلاعات نیز مبتنی بر مطالعات کتابخانه‌ای-اسنادی و برداشت‌های میدانی در قالب مشاهده و مصاحبه می‌باشد. در الگوی نهایی تدوین شده، شاخص‌های اثرگذار تبیین شده و عناصر و اجزای مرتبط با هر کدام و روابط حاصل از آن مشخص شده است. در نهایت می‌توان گفت این الگو و ساختار آن زمانی می‌تواند نقشی مؤثر در بازآفرینی شهری داشته باشد که با مشارکت واقعی و فعال همه‌ی ذی‌نفعان کلیدی اعم از ساکنان و نهادهای ذیربط همراه باشد.

واژه‌های کلیدی: بازآفرینی، درس آموخته، چوخور لار، تبریز.

استناد: میرغلامی، مرتضی و غفاری، حمید (۱۴۰۲): تدوین الگوی بازآفرینی محلات شهری بر اساس درس آموخته‌های مداخلات بزرگ مقیاس (نمونه موردی: محله چوخور لار شهر تبریز). فصلنامه برنامه‌ریزی و توسعه محیط شهری، سال ۳، شماره ۹، شیراز، صص ۲۰-۱.

\* نویسنده مسئول: مرتضی میرغلامی، پست الکترونیکی: m.mirgholami@tabriziau.ac.ir ، تلفن: ۰۹۱۰۴۱۲۰۰۳۴

## مقدمه:

در مباحث علمی معاصر، شهرها نمایانگر زمینه‌هایی هستند که منابع، سرمایه، مهارت‌ها و استعدادها در آن متمرکز شده‌اند. در عین حال، آن‌ها همچنین مکان‌هایی هستند که در آن چالش‌های زیادی در زمینه‌های زیست‌محیطی، اجتماعی-اقتصادی، سیاسی، و ابعاد فرهنگی وجود دارد (Della Spina, 2019: 1). در سده‌های اخیر با گسترش روزافزون علوم و فنون و توسعه صنعتی، شهرهای ایران بیش از پیش تحت تأثیر عوامل متأثر از پدیده زوال شهری قرار گرفته‌اند. این شهرها در گذشته، در حقیقت مجموعه‌های همگنی بودند که توسعه کالبدی و فضایی آن‌ها متأثر از روابط تولیدی و مناسبات اقتصادی محدوده‌شان بوده و به علت سرعت کم تغییر این مناسبات، تعادل شهر تا حدودی حفظ می‌شده است. اما با گذشت زمان، افزایش روزافزون جمعیت و استقرار مناسبات نوین اقتصادی، باعث بهم خوردن تعادل شهرهای قدیمی شده است (Ahmadpour, 2017: 2). اجرای ناموفق طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری باعث توجه به پدیده جدیدی به نام پایداری در پروژه‌های شهری شده که از عمده‌ترین رویکردها در زمینه پایداری، احیای بافت‌های شهری و تأکید بر رویکرد بازآفرینی است (Tajik & Sarvar, 2019: 54). یک برنامه یکپارچه بازآفرینی شهری شامل مجموعه‌ای از مداخلات است که قادر به مواجهه با مشکلات فرسودگی کالبدی و آشفتگی اجتماعی-اقتصادی در رابطه با ویژگی‌های بافت مربوطه است (Nesticò et al, 2020: 1). تجارب داخلی نشان می‌دهند، بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و بازآفرینی شهری در کشور ما به رغم ضرورت‌های گوناگون و تأکیدات قانونی و تلاش‌های بسیار به عمل آمده، هنوز در ابتدای راه است و هنوز چالش‌ها و فرصت‌های فراوانی آن کاملاً شناخته نشده و راهبرد کارا و بهینه‌ای برای پیشبرد برنامه‌های بازآفرینی و بهسازی، نوسازی و بازآفرینی اتخاذ نشده است (Nourian & Ariana, 2012: 16). در طول سال‌های گذشته، بسیاری از رهیافت‌های بازآفرینی شهری که با هدف ساماندهی مناطق فرسوده، مورد استفاده برنامه‌ریزان در ایران قرار گرفته‌اند، به دلیل نگرش تک بعدی و اغلب صرفاً کالبدی و کم‌توجهی به سایر ساختارهای انسانی، با شکست روبه‌رو شده و در بسیاری موارد، زمینه فرسودگی بیشتر مناطق را نیز فراهم کرده‌اند (Izadi et al, 2017: 164). پژوهش‌های انجام شده در زمینه بازآفرینی شهری نشان می‌دهند که عملکرد عناصر مختلف برنامه‌ریزی شهری، نقش ذینفعان مختلف و روابط بین آن‌ها موضوعات مهمی هستند که در ایجاد سازوکاری روشن برای دستیابی و تحقق بازآفرینی شهری، نقش بسزایی دارد. بررسی رابطه بین ذینفعان مختلف بازآفرینی شهری و پژوهش در مورد ساختارهای حکمروایی (اداره) مؤثرتر برای تسهیل بازآفرینی شهری و چگونگی بهبود نقش ذینفعان آن، حوزه‌ای ارزشمند برای پژوهش و موضوعی است که به ندرت به آن اشاره شده است (Ariana et al, 2019: 124). در این پژوهش محله چوخورلار شهر تبریز به عنوان نمونه مطالعاتی برگزیده شده است. این محله که در ضلع شمالی باغ گلستان واقع شده است از بافت‌های فرسوده شهر تبریز می‌باشد که در سال‌های اخیر مورد توجه مدیریت شهری به منظور بازآفرینی قرار گرفته است که این اقدام چالش‌ها و مشکلاتی را هم برای ساکنان محله و هم برای مدیریت شهری به وجود آورده است. بر همین اساس در پژوهش حاضر با مطالعه مداخلات بزرگ مقیاس بازآفرینی در شهرها و کشورهای مختلف جهان و استخراج درس آموخته‌های آن‌ها در پی تدوین الگوی بازآفرینی محله چوخورلار شهر تبریز هستیم، الگویی که بهترین کارایی را هم برای مدیریت شهری داشته باشد و هم برای ساکنان. مهم‌ترین سؤال پژوهش نیز به این صورت است که چگونه و با طی چه فرآیندی می‌توان الگویی مناسب به منظور بازآفرینی محله چوخورلار شهر تبریز تدوین کرد؟

## پیشینه و مبانی نظری تحقیق:

- شِن و همکاران\* (۲۰۲۱) در مقاله‌ای با عنوان "مدل Engine بازآفرینی شهری: یک چارچوب تحلیلی و مطالعه موردی نوسازی جوامع قدیمی" برای رهایی از چالش‌های بازآفرینی شهری مناطق مسکونی قدیمی، یک چارچوب تحلیلی به نام مدل Engine بازآفرینی شهری را ایجاد کرده‌اند که در آن مدیریت شهری و کارگزار بازآفرینی شهری به عنوان موتورهای دوگانه بازآفرینی شهری عمل می‌کنند. این موتور دوگانه باعث افزایش سرمایه اجتماعی در فرآیند بازسازی می‌شود و مشارکت دولت، شرکت‌ها، ساکنان، سازمان‌های اجتماعی و مؤسسات مالی را ارتقا می‌دهد. بازخورد مثبتی که از افزایش سرمایه اجتماعی حاصل می‌شود، منابع جذب سرمایه را متنوع‌تر می‌کند، هزینه حاکمیت را کاهش می‌دهد و توسعه پایدار جامعه را ارتقا می‌دهد. با در نظر گرفتن جامعه Jinsong به عنوان نمونه که یکی از اولین جوامع مسکونی در پکن پس از اصلاحات و افتتاح می‌باشد، این مقاله نشان می‌دهد که مدل Engine بازآفرینی شهری یک مدل عملی و مؤثر برای بازآفرینی مناطق مسکونی قدیمی در چین و سایر کشورهای در حال توسعه که با مشکلات مشابهی روبرو هستند ارائه می‌دهد.

\* Shen et al, 2021

- خوزه روآ و همکاران\* (۲۰۲۱) در مقاله‌ای تحت عنوان "مدلی برای اولویت‌بندی بازآفرینی شهری پایدار در مناطق آسیب‌پذیر با استفاده از روش‌های SWOT و CAME" مدلی را برای حمایت از تصمیم‌گیری به منظور کمک به ادارات برای انجام بازسازی و نوسازی شهری با اولویت‌بندی محله‌ها و ساختمان‌های آسیب‌پذیر پیشنهاد می‌کنند. به منظور پیشنهاد اقدامات بازسازی در مناطق آسیب‌پذیر، تحلیل SWOT برای شناسایی عوامل تعیین‌کننده آسیب‌پذیری پیشنهاد شده است که اجازه می‌دهد تا اطلاعات به دست‌هایی برای به دست آوردن یک تشخیص با دیدگاه‌های چندگانه (یک تشخیص چنددیدگاهی) مرتب شوند. روش تکمیلی CAME تجزیه و تحلیل فوق را برای تصحیح نقاط ضعف، تطبیق با تهدیدها، حفظ نقاط قوت موجود و کاوش فرصت‌های شناسایی شده تکمیل می‌کند. ترکیبی از این روش‌ها که قبلاً به ندرت در بازآفرینی شهری استفاده می‌شد، برای پیشنهاد دستورالعمل‌های بازآفرینی جامع شهری در زمینه‌های پیچیده، که محیط‌های شهری هستند، جایی که در آن شرایط فیزیکی-اجتماعی به وضوح به هم مرتبط هستند، مفید است. بنابراین چالش‌های خاص را می‌توان پیشنهاد کرد و بعداً از طریق خطوط اقدام شهری خاص که با نیازهای خاص در یک منطقه مورد مطالعه تطبیق داده شده است، تحقق یافت.

- آریانا و همکاران (۱۳۹۹) در مقاله‌ای با عنوان "مدل مدیریت تعارض ذینفعان بازآفرینی شهری در ایران مطالعه موردی: محله همت آباد اصفهان" به این نتایج رسیده‌اند که مدیریت تعارض ذینفعان بازآفرینی شهری مستلزم شناسایی ذی‌نفعان کلیدی، شناسایی تعارضات ذی‌نفعان و ارائه راهبردهای حل تعارض مبتنی بر فرآیندهای همکاری شامل برقراری چرخه تعاملی بین سه‌گانه مشارکت و درگیری اصولی، انگیزه مشترک و ظرفیت عمل مشترک است که با بهره‌گیری از فنون حل تعارض به ویژه مذاکره و گفتگوی چهره به چهره، موجب رسیدن به هم‌رایی (اجماع نظر) ذی‌نفعان در موضوع مورد تعارض می‌شود. مدل یادشده با مدیریت مؤثر تعارض ذی‌نفعان بازآفرینی شهری می‌تواند نقشی مؤثر در ظرفیت‌سازی و اثربخشی طرح‌های بازآفرینی اجتماع محلی در ایران ایفا کند. هودسنی (۱۳۹۴) در رساله دکتری با عنوان "مدیریت بازآفرینی شهری با تأکید بر فرآیندهای حکمروایی محلی نمونه موردی: شهر تهران" به این نتایج دست یافته است که با توجه به کنشگران این فرآیند، ویژگی‌های آن‌ها بر اساس منافع و علایق، و همچنین قدرت اثرگذاری بر سایر کنشگران، ضروری است تغییر نقش بر اساس تحقق حکمروایی همکاری در این فرآیند صورت پذیرد. در این راستا لازم است ضمن تأکید بر لزوم وجود طرح و برنامه نهادی به منظور مدیریت کنشگران این فرآیند، رهبری قدرتمندی به منظور پشتیبانی از حضور همه کنشگران به ویژه رساندن صدای گروه‌های ضعیف‌تر در این فرآیند وجود داشته باشد. بررسی‌های انجام شده در این رساله نشان می‌دهد که حکمروایی همکاری در فرآیند مدیریت بازآفرینی شهری در سطح محلی شهر تهران زمانی حاصل می‌شود که هم در سطح سیاست‌گذاری و هم در سطح عملیاتی، این رویکرد مبتنی بر همکاری میان کنشگران و بر اساس طرح و برنامه نهادی، مورد توجه و عمل قرار گیرد.

در مجموع می‌توان گفت مهم‌ترین تفاوت پژوهش حاضر با اکثر مطالعات انجام گرفته در این حوزه مدنظر قراردادن تجارب و درس‌آموخته‌های مداخلات بزرگ مقیاس بازآفرینی انجام گرفته در شهرها و کشورهای مختلف جهان می‌باشد که حاوی آموزه‌هایی ارزشمند به منظور بازآفرینی شهری می‌باشند. این تجارب و درس‌آموخته‌ها در تلفیق با ویژگی‌های شهر ایرانی-اسلامی می‌توانند نقش بسزایی در تدوین یک الگوی مناسب بازآفرینی برای شهرهای ایران ایفا کنند. بررسی سیر تحول سیاست‌های بهسازی و نوسازی شهری به ویژه از قرن نوزدهم تا به امروز، نشانگر این است که در هر دوره‌ای بر اساس شرایط زمانه، رویکرد و نوع نگاه خاصی در امر مداخله در بافت‌های قدیمی و تاریخی غلبه داشته است. دست اندرکاران نیز در هر مقطع زمانی با وقوف بر نقاط ضعف هر رویکرد، سعی در اصلاح آن داشته و بدون رد کامل رویکرد قبلی در جهت تکمیل آن تلاش کرده‌اند. به این ترتیب، رویکردهای مرمت و بهسازی شهری در سیر تحول و تکامل خود از بازسازی، باززنده سازی، نوسازی و توسعه‌ی مجدد به بازآفرینی و نوزایی شهری تکامل یافته و در این مسیر، گذاری را از حوزه‌ی توجه صرف به کالبد به عرصه‌ی تأکید بر ملاحظات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و هنری تجربه کرده‌اند (Pourahmad et al, 2010: 75). بازآفرینی شهری از اواخر دهه ۱۹۸۰ و اوایل دهه ۱۹۹۰ در کشورهای پیشرفته از جمله هلند و آمریکا مطرح و در بهسازی محله‌های فرسوده و ارتقای کیفیت سکونت در آن‌ها مورد استفاده قرار گرفته است. این رویکرد به دنبال عدم موفقیت اجرای برنامه‌های صرفاً کالبدی-فضایی اتخاذ شد، چرا که دولت‌ها دریافته‌اند که سرمایه‌گذاری در نوسازی شهری بدون روند همزمان نوسازی اجتماعی-اقتصادی می‌تواند کاملاً خنثی گردد (Nourian & Ariana, 2012: 16) طبق تعریف، بازآفرینی یک فرآیند نوسازی کل نگر است که جنبه‌های مختلفی از جمله اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی، فنی و فضایی را شامل می‌شود (Jadach-Sepiolo et al, 2021: 4). بازآفرینی شهری شیوه‌ی مؤثر برای افزایش ارزش زمین و بهبود کیفیت محیط زیست محسوب می‌شود. آن همچنین می‌تواند به بهبود فرسودگی شهری و دستیابی به اهداف مختلف اجتماعی و اقتصادی کمک کند (Yang et al, 2022: 2). بازآفرینی شهری بخشی جدایی ناپذیر از

\* José Ruá et al, 2021



پایداری جهانی را تشکیل می‌دهد، و به طور گسترده به رسمیت شناخته شده است که توسعه پایدار شهری باید به سمت داخل هدایت شود و استراتژی‌هایی را برای بازسازی بافت شهری درون شهرها ترویج کند (Boyle et al, 2018: 3). از آنجایی که بازآفرینی شهری یک حوزه فرابخشی سیاست شهری است، هیچ نسخه واحدی برای اقدامات بازآفرینی شهری وجود ندارد. با این حال، رایج‌ترین اصول ابتکارات بازآفرینی که بر نواحی درون شهری متمرکز است را می‌توان به شرح زیر بیان کرد:

- یک شکل جامع و یکپارچه از مداخله سیاستی؛
  - بر اساس یک دیدگاه استراتژیک بلندمدت و مکان خاص؛
  - یک فرآیند مستمر که توسط یک مشارکت چندبخشی انجام می‌شود؛
  - اصولاً برای دستیابی به پایداری زیست محیطی هدف‌گذاری می‌شود.
- آخرین اصل نسبتاً جدید است و به شدت به پیوندهای قوی بین توسعه شهری و مشکلات زیست محیطی مرتبط است (Korkmaz & Balaban, 2020: 2).

فرآیند یکپارچه بازآفرینی شهری، حاصل تعاملات و روابط افقی بخش‌های اجتماعی، اقتصادی و سیاسی تأثیرگذار؛ و عملیاتی پایین به بالا و فعالیتی است که با درگیری و مشارکت تمامی نهادهای محلی اعم از دولت محلی، اجتماع محلی، نهادهای خصوصی و مردمی و فراگیری تمام ذینفعان در تصمیم‌گیری تا اجرا صورت می‌پذیرد (Ariana et al, 2019: 126). در حال حاضر امکان مدیریت شهرها تنها بر اساس مفهوم حاکمیت به عنوان نهادهای رسمی و حقوقی با قدرت قانونی و به صورت متمرکز نیست، بلکه نیازمند تغییر در شیوه‌های مدیریتی براساس فرآیندهایی است که در آن با وارد شدن سازمان‌های غیررسمی و اجتماعات و نهادهای مدنی توانایی برخورد با مسائل جاری و پیش‌بینی رویدادها در قالب شبکه اجتماعات محلی (جامعه مدنی) که در قالب رویکرد مدیریت یکپارچه به همراه شاخصه‌های شفافیت و پاسخگویی حکمروایی شهری است، میسر می‌شود (Firouzi et al, 2021: 21). مشارکت اجتماعات محلی در فرآیندهای بازآفرینی شهری تضمینی است در راستای کارآمدتر و مؤثر نمودن طرح‌ها با تأکید بر مد نظر قرار دادن مشکلاتی که از نظر مردم دارای اهمیت هستند. ساکنان اغلب اوقات با ایده‌ها/ روش‌های جدید و نوآورانه به منظور مواجهه با مشکلات می‌آیند و مشارکت آن‌ها سبب اطمینان از مشروعیت چنین طرح‌هایی می‌گردد. علاوه بر این، مشارکت اجتماعات محلی تضمینی برای حضور گروه‌های اجتماعی مختلف در این فرآیند بوده و در نتیجه فعالیت‌ها و کنش‌های آن‌ها نادیده گرفته نمی‌شود، و در فرآیندهای بازآفرینی شهری داخل می‌شوند (Houdsani, 2015: 73). به نظر می‌رسد حلقه‌ی مفقوده اقدامات بازآفرینی شهری پایدار، آموزش است. آموزشی که انتظار می‌رود منجر به توانمندسازی ساکنان گردد و پارادایم‌های موجود در نوع مدیریت شهری از بالا به پایین را کاملاً تغییر دهد. دستاورد این آموزش افزایش اعتماد دوجانبه‌ی مردم و مجموعه‌ی برنامه‌ریزان و مدیران شهری خواهد بود و منجر به بازتوزیع قدرت تصمیم‌سازی می‌شود. انتظار می‌رود این سهیم شدن در ایفای نقش مؤثر در توسعه‌ی محله، باعث بوجود آمدن مسئولیت در قبال آن شود. در واقع نتیجه‌ی مشارکت حاصل شده از آموزش، مشروعیت‌بخشی به فرآیند تصمیم‌گیری و واقع‌گرایانه‌تر شدن تصمیم‌های گرفته شده خواهد شد (Nejhad Ebrahimi & Najhdaghi, 2019: 24).

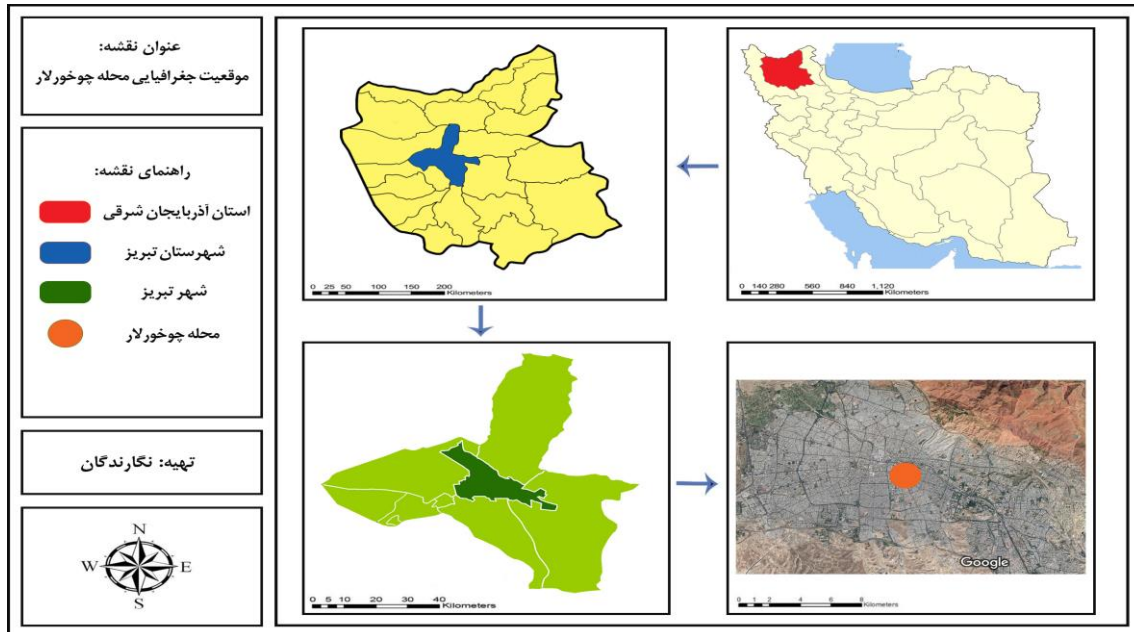
### روش تحقیق:

پژوهش حاضر از نظر هدف در حیطه پژوهش‌های کاربردی و از نظر روش تحقیق با توجه به موضوع و هدف، از نوع توصیفی-تحلیلی است. نحوه گردآوری اطلاعات در این پژوهش مبتنی بر مطالعات کتابخانه‌ای-اسنادی و برداشت‌های میدانی است؛ از روش کتابخانه‌ای-اسنادی جهت تدوین مبانی نظری و ادبیات پژوهش استفاده شده است و به منظور بررسی و ارزیابی محدوده مورد مطالعه از برداشت‌های میدانی در قالب مشاهده، مصاحبه و بهره‌گیری از نظرات کارشناسان ذی‌ربط با موضوع پژوهش بهره گرفته شده است. همچنین بر اساس مطالعات مبانی نظری، درس‌آموخته‌های مداخلات بازآفرینی شهری و همچنین ویژگی‌های محدوده مورد مطالعه الگوی بازآفرینی محله چوخورلار شهر تبریز تدوین گردیده است.

### محدوده مورد مطالعه:

محله چوخورلار از قدیمی‌ترین محله‌های تبریز بوده که در ضلع شمالی باغ گلستان واقع گردیده است. این محدوده که در مطالعات طرح ساماندهی و بهسازی بافت فرسوده شهر، بخشی از محله ویجویه و در جنوب شرقی آن واقع گردیده، از سمت شمال به خیابان توحید، از سمت غرب به خیابان نیروی هوایی و از سمت جنوب به خیابان خرمشهر و از شرق به خیابان فلسطین (درب گجیل) محدود می‌شود. مساحت کل

محله چوخورلار در حدود ۵ هکتار بوده و تحت نظر حوزه شهرداری منطقه ۴ می‌باشد (Arman Pouyesh Tarh, 2011). این محله که جزو بافت فرسوده شهر تبریز می‌باشد در سال‌های اخیر مورد توجه مدیریت شهری به منظور بازآفرینی قرار گرفته است که این اقدام چالش‌ها و مشکلاتی را هم برای ساکنان محله و هم برای مدیریت شهری به وجود آورده است. در شکل شماره ۱ موقعیت جغرافیایی محدوده مورد مطالعه و در شکل شماره ۲ نیز تصاویری از محله چوخورلار نشان داده شده است.



شکل ۱- موقعیت جغرافیایی محدوده مورد مطالعه (Source: authors, 2022)



شکل ۲- تصاویر محدوده مورد مطالعه: محله چوخورلار (Source: authors, 2022)

## بحث و ارائه یافته‌ها:

### گام اول - درس‌آموخته‌های مداخلات بزرگ مقیاس بازآفرینی شهری:

بر اساس هدف پژوهش که درس‌آموزی از تجارب مداخلات بزرگ مقیاس بازآفرینی شهری می‌باشد در همین راستا سعی گردید با بررسی پروژه‌های بازآفرینی مختلف در شهرها و کشورهای جهان و با درس‌آموزی از آن‌ها و تلفیق با ویژگی‌ها و هنجارهای شهرهای ایرانی - اسلامی نسبت به تدوین الگوی بازآفرینی محله چوخورلار شهر تبریز اقدام گردد. از میان پروژه‌های متعدد بازآفرینی شهری در



سراسر دنیا طرح‌هایی در این بخش انتخاب گردیدند و مورد بررسی و بازخوانی قرار گرفتند که از مهم‌ترین تجارب در این حوزه هستند و می‌توان درس‌های فراوانی از آن‌ها به دست آورد که در ادامه و بر اساس جدول شماره ۱ ارائه می‌گردد:

جدول ۱- درس‌آموخته‌های مداخلات بازآفرینی شهری

کپنهاگن، دانمارک – Copenhagen, Denmark	
اراده سیاسی لازم	اجماع گسترده بین سهامداران کلیدی، اراده سیاسی لازم را برای این اقدام بلندپروازانه فراهم کرد. دانمارک دارای سابقه هماهنگی سازنده بین دولت‌های محلی و ملی همراه با استقلال مالی قوی محلی است.
ایجاد یک شرکت ترکیبی	ایجاد یک شرکت ترکیبی به بخش‌های دولتی و خصوصی اجازه داد تا مهارت‌های مربوطه خود را با بهره‌گیری از کارایی بخش خصوصی و چشم‌انداز هدایت بخش دولتی، سهیم کنند.
دسترسی به منابع مالی ارزان	*CPH City & Port Development به دلیل رتبه اعتباری بالایی که شهر کپنهاگ و دولت دانمارک از آن برخوردار بودند، به منابع مالی ارزان دسترسی داشت. افق سرمایه‌گذاری بلندمدت همچنین صندوق‌های بازنشستگی را جذب کرد که این شرکت را یک سرمایه‌گذاری کم ریسک می‌دانستند.
منبع: <a href="http://olc.worldbank.org">olc.worldbank.org</a>	
سنگاپور، سنگاپور – Singapore, Singapore	
بلندمدت فکر کنید	توسعه مجدد شهری نیاز به تفکر و برنامه‌ریزی رو به جلو داشت و همزمان با تدوین چارچوب طرح جامع برای سنگاپور آغاز شد. در نهایت یک رویکرد سیستماتیک برای برنامه‌ریزی بلندمدت ایجاد شد که شامل بازبینی برنامه مفهومی هر ۱۰ سال یکبار به منظور تعیین مسیرهای توسعه برای ۴۰-۵۰ سال آینده است. این رویکرد همچنین شامل تهیه پیش‌نویس یک طرح جامع برای تبدیل استراتژی‌های کلان و بلندمدت طرح مفهومی به برنامه‌های تفصیلی برای اجرای ۱۰ تا ۱۵ سال بود.
به طور مؤثر اجرایی	آنچه سازمان برنامه‌ریزی یکپارچه سنگاپور را از سایر شهرها متمایز می‌کند این است که برنامه‌های آن صرفاً روی کاغذ وجود ندارد. آنها از طریق آژانس‌های دولتی اختصاص داده شده، با تخصص و منابع لازم، هماهنگ و اجرا می‌شوند. این آژانس‌های اقدام‌گرا عبارتند از: اداره بازآفرینی شهری، هیئت مسکن و توسعه و همچنین اداره امور عام‌المنفعه سابق.
با بازارها کار کنید	دگرگونی اسکله شهری سنگاپور تا حد زیادی محصول کار موفقیت آمیز دولت با بازارها است. از بسیاری جهات، این مشارکت در برنامه فروش زمین دولتی، با ارائه زیرساخت‌های عمومی اولیه و چارچوب شفاف برای توسعه در قالب شرایط فروش زمین و فرآیند مناقصه، تجلی یافته است. به نوبه خود، بخش خصوصی به تخصص خلاق و سرمایه مالی کمک کرد.
با بینش و عمل‌گرایی رهبری کنید	رهبری تأثیر مهمی در برنامه‌ریزی و اجرا دارد. یکی از جنبه‌های مهم رهبری، داشتن اراده سیاسی برای پیشبرد سیاست‌ها یا پروژه‌هایی است که غیرمحبوب یا از نظر سیاسی دشوار تلقی می‌شوند – البته اگر رهبران متقاعد شوند که چنین سیاست‌ها یا پروژه‌هایی به نفع شهر هستند.
منبع: <a href="http://urban-regeneration.worldbank.org">urban-regeneration.worldbank.org</a>	

\* Copenhagen

سانتیاگو، شیلی – Santiago, Chile	
از آنجایی که روند بازسازی برای تحقق پیشرفت زمان می‌برد، ثبات نهادی و سیاسی هنگام ایجاد تغییرات اساسی بسیار مهم است.	حفظ رهبری پیشرو شهرداری
شرکت توسعه سانتیاگو شرایطی را برای ایجاد PPP* با توسعه دهندگان املاک و مستغلات ایجاد کرد که تحت ساختار سازمانی عادی شهرداری غیرممکن بود و SRP <sup>†</sup> را بسیار تقویت کرد.	ایجاد ترتیبات نهادی برای حمایت از همکاری‌ها و مشارکت‌های دولتی و خصوصی
هم یارانه SUR <sup>‡</sup> و هم انعطاف‌پذیری طرح جامع سانتیاگو برای موفقیت طرح بازسازی با جذب سرمایه‌گذاران خصوصی و خریداران خانوارهای با درآمد کم و متوسط، کلیدی بود.	مشوق‌ها و مقررات را برای توسعه‌دهندگان خصوصی تنظیم کنید تا به تغییرات پویایی بازار پاسخ دهند
مشارکت و تعامل باید بخشی دائمی از فرآیندهای بازآفرینی شهر باشد، نه تنها در مرحله طراحی بلکه در طول اجرای پروژه.	مشارکت مستمر جامعه
تمام بخش‌های استراتژی SRP برای دستیابی به هدف بازسازی و احیای شهر با هم به صورت مکمل کار می‌کردند.	رویکرد جامع به همکاری و نوسازی توسط همه ذینفعان
منبع: urban-regeneration.worldbank.org	
پورتو ماراویلا، ریودوژانیرو، برزیل – Porto Maravilha, Rio de Janeiro, Brazil	
طیفی از ذینفعان در اجرای UCO <sup>§</sup> دخیل بودند که تعدادی از آنها علایق و دیدگاه‌های متفاوت و گاه مغایر داشتند. این افراد شامل مقامات دولتی از بخش‌ها و سطوح مختلف دولتی، و همچنین کارگزاران مختلف بخش خصوصی، انجمن‌ها و نمایندگان جامعه مدنی، از جمله دانشگاهیان می‌شد. این نیاز به ارتباطات خوب برای مدیریت طیف وسیعی از فشارها و کاهش اثرات مداخلات داشت.	دخیل بودن طیفی از ذینفعان با علایق و دیدگاه‌های متفاوت
تأسیس CDURP**، یک شرکت توسعه و عملیات دولتی، برای رهبری اجرای پروژه پورتو ماراویلا کلید موفقیت آن بود. این شرکت صرفاً بر روی این پروژه متمرکز بود و از یک محیط نظارتی توانمند قوی، بهبود زیرساخت‌های نظارتی، مدیریت منطقه، مشارکت سهامداران و اجرای سیاست‌های اجتماعی حمایت می‌کرد. ایجاد یک شرکت اختصاصی، خطرات نهادی این مداخله پیچیده را که بسیاری از بخش‌های تحت مدیریت بخش‌های اداری مختلف را درگیر می‌کرد، کاهش داد. در حالی که این امر هماهنگی اجرای برنامه را سخت‌تر می‌کرد، CDURP توانایی آن را داشت به جای رویکردهای بخشی یا بخش‌بندی که می‌توانست منجر به شکست‌های ارتباطی شود و روند اجرا را مختل کند، بر مداخله‌ی جامع تمرکز کند. یکی دیگر از جنبه‌های کلیدی این مداخله، رهبری شهردار شهر از ابتدا بود که آن را به پروژه‌ای اولویت‌دار برای ریودوژانیرو تبدیل کرد.	تأسیس یک شرکت توسعه و عملیات دولتی
استفاده از مدل PPP برای ساخت و مدیریت زیرساخت‌های شهری یکی دیگر از عوامل کلیدی موفقیت بود. PPP ها امکان گسترش زیرساخت‌ها را به طور قابل توجهی سریع‌تر فراهم می‌کند، که (۱) تعداد ادارات و مؤسسات دولتی درگیر در این فرآیند را کاهش می‌دهد، (۲) اطمینان سرمایه‌گذاران بخش خصوصی را در منطقه فراهم می‌کند، و بنابراین (۳) امکان	استفاده از مدل PPP

\* Public Private Partnership

† Santiago's Repopulation Program

‡ Subsidy for Urban Renovation

§ Urban Consortium Operation

\*\* Rio de Janeiro Port Region Urban Development Company

افزایش سریع‌تر ارزش زمین را فراهم می‌کند که می‌تواند برای تأمین مالی سرمایه‌گذاری‌های زیرساختی مورد استفاده قرار گیرد.	
منبع: <a href="http://olc.worldbank.org">olc.worldbank.org</a>	
<b>محله درب الاحمر، قاهره، مصر – Darb Al Ahmar, Cairo, Egypt</b>	
مطالعه	بررسی همه جانبه به منظور شناخت مشکلات و معضلات و استعدادها و فرصت‌های موجود در بافت
برنامه‌ریزی و طراحی	برنامه‌ریزی و طراحی مشارکت محور با توجه به پتانسیل‌های موجود و نیاز روز
اجرا	تعریف نرم‌افزارهای حامی اجرای طرح همچون لغو و یا ایجاد الزامات قانونی و تعریف ابزار و مشوق‌ها
نگهداری	توجه به استمرار طرح و برنامه‌ها و عدم رهاشدن پس از اجرا
راهبردها و سیاست‌ها	<p>– فراهم ساختن مشوق‌های مستقیم و غیرمستقیم (فرصت‌های شغلی و تسهیلات) برای ساکنان</p> <p>– در میان گذاشتن مسائل با تمام گروه‌های دخیل همچون مؤسسات ملی و شهرداری، نمایندگان محله‌ها، تجار محلی و همچنین افراد ساکن یا شاغل در منطقه و استخراج سیاست‌های کلی و تعدادی پروژه از درون این تبادل نظرها</p> <p>– تحدید نقش طراح تنها به عنوان تسهیل‌گر و فراهم‌کننده بستر فنی و مشاوره با طرفین و تدوین برنامه</p> <p>– ارتقاء و تجهیز فضاهای باز محلی مطابق نظر ساکنین</p>
منبع: Attaran, 2014	
<b>احمدآباد، هندوستان – Ahmedabad, India</b>	
وجود یک هیئت مدیره مقتدر، متفاوت و صریح	یک هیئت مدیره دو حزبی که ظرفیت‌های فنی و حرفه‌ای متنوعی را دربرمی‌گیرد به موفقیت این پروژه کمک کرد.
اهمیت به تصویر کشیدن این پروژه به عنوان یک پروژه بهسازی شهری و نه یک پروژه سیاسی حزبی	بدون حضور حزب مخالف در هیئت مدیره، این پروژه می‌توانست به عنوان یک پروژه حزبی تلقی شود و با تغییر فضای سیاسی، حمایت خود را از دست بدهد.
تصمیم به پشتیبانی مدیریتی خارجی به همراه سایر ورودی‌های فنی و حرفه‌ای	*SRFDCL تصمیم گرفت در مراحل اولیه پروژه از یک مشاور، پشتیبانی مدیریتی خارجی دریافت کند. مراحل اولیه پروژه می‌تواند بسیار چالش برانگیز باشد زیرا شواهد ملموس کمی در مورد پیشرفت وجود دارد. بنابراین، همیشه نمی‌توان انتظار داشت که یک تیم مدیریت داخلی پشت پروژه‌ای که آینده آن نامشخص است، جمع شود. استفاده از پشتیبانی مدیریتی خارجی به پروژه کمک کرد تا متمرکز بماند.

\* The Sabarmati Riverfront Development Corporation Limited

<p>برای مدت طولانی، احمدآباد یک سنت منحصر به فرد از رهبری قوی مدنی از بخش خصوصی داشته است که به حمایت از توسعه شهر کمک می‌کند. همراه با این سنت، شهر از تعدادی اصلاحات و ارتقای ظرفیت مانند پروژه USAID* برای اصلاح منابع مالی شهرداری بهره‌مند شده است. اجرای توسعه مجدد جاده CG به عنوان یک پروژه کاملاً خوداعتبار (از نظر مالی)، به تقویت اعتماد شهر در توانایی در نظر گرفتن و ارائه موفقیت آمیز پروژه‌های ارتقاء در مقیاس بزرگ کمک کرد.</p>	<p>اهمیت یک تیم با تجربه و توانمند در شهر</p>
<p>منبع: <a href="http://urban-regeneration.worldbank.org">urban-regeneration.worldbank.org</a></p>	
<p><b>بویونس آیرس، آرژانتین – Buenos Aires, Argentina</b></p>	
<p>سرعت به حامیان مالی پروژه قدرت داد تا پروژه را بدون دخالت سیاسی گسترده اجرا کنند.</p>	<p>اجرای سریع</p>
<p>حفظ پیشنهادات در منطقه‌بندی موجود و تنها اصلاح آنچه که کاملاً ضروری بود به تسهیل اجرای پروژه و به حداقل رساندن تقابل با سایر منافع تحت تأثیر کمک کرد.</p>	<p>ابزار توسعه ساده</p>
<p>طرح جامع نهایی برای پورتو مادرو<sup>†</sup>، یک چشم‌انداز بلندمدت برای این محله داشت، که بر اساس تاریخ منطقه و همچنین بر اساس طرح‌های گذشته بود.</p>	<p>ادغام ماهرانه دهه‌ها برنامه‌ریزی شهری در یک طرح جامع واحد و طولانی مدت</p>
<p>این طرح از کاربری‌های تجاری در سطح زمین برای ایجاد یک منطقه پیاده‌روی فعال حمایت می‌کرد.</p>	<p>منطقه‌بندی انعطاف‌پذیر برای توسعه‌های با کاربری مختلط (مسکونی، دفاتر خرده‌فروشی، کاربری‌های تفریحی) و تراکم متوسط تا زیاد مجاز است</p>
<p>این واقعیت که اجرای پورتو مادرو مستقل از تخصیص بودجه بخش دولتی بود، آن را برای سرمایه‌گذاران بخش خصوصی جذاب‌تر کرد.</p>	<p>فقدان تأمین مالی عمومی اعتباری را به شرکت سهامی با بخش خصوصی داد، و نظارت مستمر و گزارش‌دهی را کاهش داد</p>
<p>این رویکرد امکان تعدیل شرایط قرارداد، مذاکره در مورد تمهیدها، و تغییرات در کاربری‌های زمین را زمانی که شرایط بازار امکان‌سنجی مالی پروژه را دشوار می‌کرد، فراهم کرد.</p>	<p>یک رویکرد انعطاف‌پذیر برای مذاکره با سرمایه‌گذاران، به ویژه در زمان رکود اقتصادی</p>
<p>منبع: <a href="http://urban-regeneration.worldbank.org">urban-regeneration.worldbank.org</a></p>	
<p><b>واشنگتن دی سی، آمریکا – Washington DC, USA</b></p>	
<p>موفقیت AWI<sup>‡</sup> را می‌توان در جسارت چشم‌انداز اولیه شهردار آنتونی ای ویلیامز<sup>§</sup> جستجو کرد. پروژه‌های پیچیده بازآفرینی ریشه در چشم‌اندازی قدرتمند، خوب فکر شده، ریشه‌دار تاریخی، زمینه‌ای، بلندمدت و الهام‌بخش برای شهر و مناطقی دارند که کانون بازآفرینی خواهند بود.</p>	<p>چشم‌انداز یک پایه بسیار مهم است</p>
<p>داشتن درک روشنی از "موقعیت پایه" منطقه بازآفرینی پیشنهادی به منظور ارزیابی مقیاس و دامنه چالش، موانعی که باید بر آن‌ها غلبه کرد و فرصت‌هایی که می‌توان ایجاد کرد، مهم است.</p>	<p>درک اصول اولیه - موقعیت بازار، مالکیت زمین و شرایط موجود</p>

\* United States Agency for International Development

† Puerto Madero

‡ The Anacostia Waterfront Initiative

§ Anthony A. Williams

چارچوب و رویکرد یکپارچه	AWI از ابتدا به عنوان یک رویکرد جامع و یکپارچه برای احیای شهری مفهوم‌سازی شد و وابستگی متقابل بین بازآفرینی کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و محیطی منطقه را تشخیص داد.
فرآیند و ایجاد "مشارکت"	AWI انرژی و منابع عظیمی را برای مشارکت حوزه‌هایی که برای حمایت از این تلاش مورد نیاز بودند، سرمایه‌گذاری کرد.
ایجاد فوریت	ایجاد یک فوریت برای اقدام و ایجاد حرکت مهم است، در غیر این صورت خطر این است که پروژه به عنوان "یک طرح دیگر" تلقی شود.
بعد "زمان" - مدیریت انتظارات و مرحله‌بندی	یکی از بزرگترین چالش‌ها، مدیریت انتظارات عمومی است که می‌خواهند «یک شبه» شاهد تغییر باشند. بنابراین مهم است که در برابر فشار نتایج بیش از حد امیدوارکننده که نمی‌توان به آن‌ها دست یافت تسلیم نشود.
غلبه بر موانع ارباب‌کننده موفقیت	در ابتدای AWI، بسیاری به شهردار توصیه کردند که در برنامه‌های خود چندان جاه‌طلب نباشد. علی‌رغم چالش‌هایی که به نظر طاقت‌فرسا و دلسردکننده به نظر می‌رسند، اگر اعتقادی اساسی به قدرت ایده و امکان تغییر وجود دارد، نباید از اقدام یا دنبال کردن چشم‌انداز منصرف شد.
شناسایی نقاط اتکاء و استفاده از فرصت‌ها - برنامه‌ریزی و اقدام	به عنوان بخشی از استراتژی القای فوریت در پروژه بازآفرینی از ابتدا، شناسایی نقاط اتکاء و اقدامات ترغیب‌کننده که پیامی قوی مبنی بر واقعی بودن پروژه ارسال می‌کند، بسیار مهم است. این مهم است که تعهدات واقعی به چشم‌انداز را در اسرع وقت نشان دهیم و در تضمین تعهدات به پروژه بازآفرینی، فرصت‌طلب و تهاجمی باشیم.
قدرت نفوذ	تمامی پروژه‌های بازآفرینی نیازمند بهره‌برداری از منابع دولتی و خصوصی به مؤثرترین روش هستند.
سرسختی و تمرکز	در هر سخنرانی، در هر بودجه شهرداری، در هر درخواست دولت فدرال، شهردار ویلیامز از سرمایه‌گذاری در AWI حمایت می‌کرد. این سرسختی و تمرکز بی‌وقفه، نه به استثنای اولویت‌های دیگر، بلکه به عنوان تأکید اولیه چشم‌انداز او برای شهر، پیام قدرتمندی را ارسال کرد که AWI یک علاقه زودگذر نبود، بلکه پایه‌ای از دستور کار او برای شهر بود.
تعبیه موفقیت	مهم است که از قبل برای ایجاد بهترین استراتژی سازمانی برنامه‌ریزی کنید تا به پروژه بازآفرینی بهترین شانس برای موفقیت در درازمدت بدهد. هیچ پاسخ یا راهی برای انجام این کار وجود ندارد و این می‌تواند در طول زمان تغییر کند. AWI سعی کرد از طریق ایجاد شرکت توسعه آناکوستیا واترفرانت*، موفقیت را به دست آورد.
منبع: <a href="http://urban-regeneration.worldbank.org">urban-regeneration.worldbank.org</a>	
<b>حلب، سوریه - Aleppo, Syria</b>	

\* Anacostia Waterfront Development Corporation



<p>- باید ساختار سازمانی بهتر و مستقل‌تری اتخاذ شود.</p> <p>- مشارکت باید تشدید و نهادینه شود.</p> <p>- کمپین‌های آگاهی در سطح شهر و کشور باید گسترش یابد و در سطوح مدارس، دانشگاه‌ها، نهادهای عمومی و رسانه‌ها افزایش یابد.</p> <p>- تأمین مالی توسط بازیگران اقتصادی محلی و خصوصی، کمک‌کنندگان و مؤسسات بین‌المللی، مقامات محلی و ملی باید تشویق شود.</p>
<p>منبع: Priority Actions Programme Regional Activity Centre, 2004</p>
<p><b>اشپلیت، کرواسی – Split, Croatia</b></p>
<p>- فقدان یک استراتژی ملی شهری و بودجه و پشتیبانی ناکافی عمومی و پشتیبانی از پروژه‌های نوزایی شهری.</p> <p>- هماهنگی بخشی ناکافی - پیوندهای شکسته بین سیستم برنامه‌ریزی شهری، سیاست مالیات بر زمین، ارزیابی‌های اجتماعی، بهبود زمین شهری و توسعه زیرساخت.</p> <p>- مشارکت و همکاری عمومی در کرواسی کاملاً توسعه نیافته است. بنابراین توسعه روش‌های مشارکت و همکاری در تهیه پروژه‌های شهری بسیار مهم است.</p> <p>- فقدان اراده سیاسی محلی برای اجرای مفاد حقوقی و راهبردی، نگرش «نشستن و منتظرماندن» مدیریت شهری، ذهنیت بدون ریسک.</p>
<p>منبع: Priority Actions Programme Regional Activity Centre, 2004</p>
<p><b>سئول، کره جنوبی – Seoul, South Korea</b></p>
<p>- یک پروژه کلیدی و شاخص باید تلاش‌های بازآفرینی شهری را هدایت کند.</p> <p>- رهبری سیاسی اهمیت دارد.</p> <p>- تعهد و توانایی فنی توسط همه طرف‌ها بسیار مهم است.</p> <p>- همراه با چشم‌انداز بلندمدت، برنامه‌های اقدام کوتاه‌مدت برای اطمینان از موفقیت باید توسعه یابد.</p> <p>- سازمان اجرا باید به درستی تعریف شود.</p>
<p>منبع: urban-regeneration.worldbank.org</p>
<p><b>شانگهای، چین – Shanghai, China</b></p>
<p>- پیش‌نویس اولیه طرح جامع یا چارچوب طراحی شهری می‌تواند ابزار بحث مناسبی را برای توسعه‌دهنده فراهم کند تا از همان ابتدا با مقامات دولتی محلی و همچنین سایر ذینفعان به توافق برسد.</p> <p>- اجرای مداوم طرح - علی‌رغم شرایط نامطلوب و یا پیش‌بینی نشده - می‌تواند به توسعه‌دهندگان و سرمایه‌گذاران در مورد انتظاراتشان در مورد سود و یا ارزش دارایی اطمینان دهد.</p> <p>- پوشش توسعه مجدد یک منطقه خاص در یک منطقه بزرگتر به عنوان یک کل می‌تواند در متعادل کردن هزینه‌ها و منافع بلندمدت مفید باشد.</p> <p>- میراث فرهنگی باید به عنوان دارایی و نوعی سرمایه در نظر گرفته شود که می‌تواند هویت یک مکان را ارتقاء بخشد و ارزش ملک را ایجاد کند و حتی آن را افزایش دهد.</p> <p>- سازگاری در ایده‌ها و اولویت‌های دولت محلی برای پروژه، به ویژه در تلاش‌های بلندمدت توسعه مهم است.</p>
<p>منبع: urban-regeneration.worldbank.org</p>

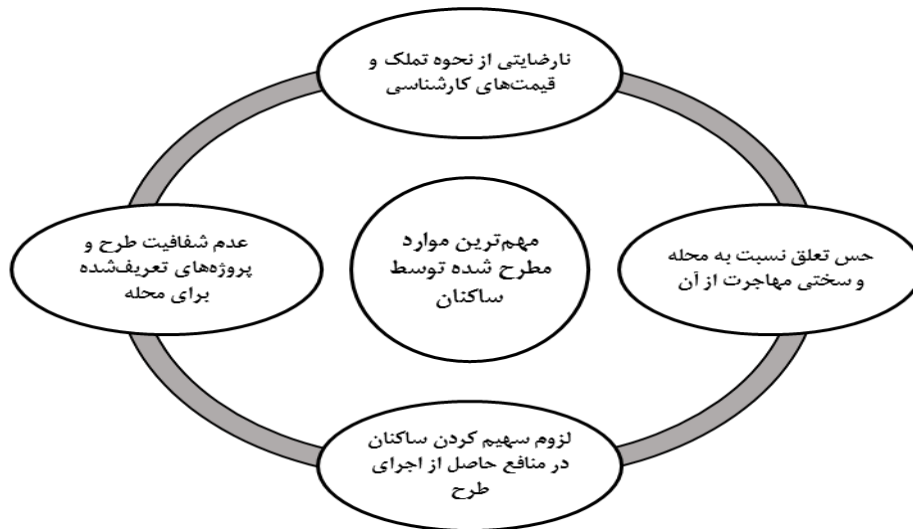
<b>محله اخایا، ژوهانسبورگ، آفریقای جنوبی – Ekhaya, Johannesburg, South Africa</b>
<p>- پروژه Ekhaya نشان می‌دهد که راه‌حل‌های مشکلات شهری نمی‌تواند تنها توسط مدیران شهری ابداع شود، بلکه می‌تواند توسط ساکنان، صاحبان مشاغل و کارگزاران نیز ایجاد شود.</p> <p>- محله Ekhaya توسط ائتلافی متشکل از سازمان‌های دولتی، بخش خصوصی و بازیگران جامعه مدیریت می‌شود. این نشان‌دهنده قدرت تحرک‌بخشی برای مشارکت فعال ساکنان - کسانی که دارای مالکیت هستند و کسانی که مالکیت ندارند - با دادن صدا به آن‌ها در تلاش‌های بازآفرینی شهری منطقه است.</p> <p>- در حالی که بیشتر طرح‌های بازآفرینی شهری منجر به اعیان‌سازی و محرومیت ساکنان کم‌درآمد می‌شود، پروژه Ekhaya نسبت به تجارت غیررسمی و خیابانی و حق اجاره انعطاف‌پذیر است. این اقدامات اغلب توسط مقامات شهری غیرقانونی تلقی می‌شوند که در بی‌نظمی شهری تأثیرگذار هستند، با این حال، برای همه‌شمول کردن شهر برای فقرای شهری ضروری است.</p>
منبع: use.metropolis.org
<b>گونسان، کره جنوبی – Gunsan, South Korea</b>
<p>- پروژه بازآفرینی شهر گونسان که با همکاری شهروندان، شهرداری و متخصصان، یک منطقه قدیمی و فرسوده در مرکز شهر را به یک منطقه پررونق تبدیل کرد، به الگویی برای دولت‌های محلی در کره جنوبی تبدیل شده است.</p> <p>- مشارکت و پشتیبانی متخصصان نیز بسیار مهم بود. این افراد از بخش‌های مختلف مشاوره می‌دادند و برنامه‌های آموزش شهروندان را اجرا و به عنوان واسطه بین شهروندان و شهرداری عمل می‌کردند و با جدیت ایده‌های ساکنان را به مدیران شهری ارائه می‌دادند.</p>
منبع: use.metropolis.org

### گام دوم - تدوین الگوی بازآفرینی محله چوخورلار:

شهرداری تبریز از چند سال پیش تملک بافت فرسوده محله چوخورلار را به منظور بازآفرینی شهری آغاز کرد اما مشکلاتی که در این مدت با مالکان وجود داشته است باعث تأخیر در اجرای این طرح شده است. طبق گزارش ارائه شده توسط شرکت عمران و توسعه آذربایجان که مجری این پروژه است، از ۱۵۱ واحد پلاک ثبتی که در مجموع ۱۴ هزار و ۶۰ متر، متراژ کل عرصه این پروژه است، ۷۸ واحد به متراژ ۷۶۴۰ متر تملک و از این تعداد، تنها بخش اندکی جهت انتقال سند باقی مانده است و به محض اخذ بودجه، تسویه حساب و انتقال سند خواهد شد. افزون بر این که از سال ۱۳۹۷ تا به امروز بالغ بر ۲۴ میلیارد و ۲۰۰ میلیون تومان جهت تملک این پروژه هزینه شده است. همچنین طبق این گزارش مقرر شده، تعیین تکلیف بخش‌های تملک نشده و طرح نهایی پروژه بازآفرینی بافت فرسوده چوخورلار طی جلسات آتی در دفتر ستاد تملک محله چوخورلار بررسی و تصمیمات مقتضی اتخاذ شود. همچنین بر اساس گفته شهردار تبریز در صورتی که مالکان املاک باقیمانده حاضر به توافق با قیمت کارشناسی شده نشوند، به منظور بهره‌مندی همه شهروندان از مزایای این طرح با استفاده از ماده ۸ اقدام به تملک این املاک شود و با تملک تمامی واحدهای مسکونی بافت چوخورلار، مطالعات بازآفرینی آن آغاز شود (shahryarnews.net, 1401). نکته‌ای که از صحبت‌ها و نظرات دست‌اندرکاران ذی‌ربط می‌توان دریافت این است که اگرچه تمک مساکن محله چوخورلار از مدت‌ها پیش شروع شده است ولی تا به الان مدیریت شهری به یک طرح نهایی بازآفرینی برای این محله به اجماع نظر نرسیده‌اند.

بررسی‌ها و مطالعات میدانی انجام شده نشان می‌دهد فقدان ساز و کارهای مناسب برای جلب مشارکت شهروندان باعث ایجاد نارضایتی در ساکنان این محله شده است. در مصاحبه‌های گوناگونی که با اهالی و ساکنان محله انجام گردید اکثریت از نحوه تملک و همچنین قیمت‌های کارشناسی تعیین شده برای املاک‌شان نارضایتی داشتند و آن را عادلانه نمی‌دانستند. همچنین برخی از اهالی محله که از قدیم‌الایام در این محله ساکن بوده‌اند و به نوعی حس تعلق نسبت به محل زندگی خودشان پیدا کرده‌اند نسبت به این اقدام شهرداری

اعتراض داشتند و گلایه‌مندی و ناراحتی خود را بیان کردند. در مصاحبه‌های انجام گرفته این نکته نیز مشخص شد نسبت به طرحی که قرار است در این محله اجرا شود توضیح شفاف و روشنی به ساکنان محله داده نشده است و به طور دقیق مشخص نشده است که چه پروژه‌هایی قرار است به منظور توسعه و آبادانی این محله اجرا شود. همچنین آن‌ها تأکید داشتند اگر قرار است پروژه‌هایی برای محله تعریف شود باید منافع آن به ساکنان خود محله نیز برسد و اهالی نیز در منافع حاصل از آن پروژه‌ها سهیم باشند. همچنین در بررسی‌های میدانی انجام گرفته تجمع و پرسه تعداد زیادی سگ در قسمت‌های مختلف محله مشاهده گردید که خطراتی را برای ساکنان محله ایجاد کرده است. در قسمت‌های مختلف محله نیز کندی آزادسازی‌ها منجر به به ایجاد فضاهای متروکه و ناامن شده است که آسیب‌ها و خطراتی را برای ساکنان در پی داشته است. مهم‌ترین نکات مطرح شده در مصاحبه‌های انجام گرفته با اهالی محله چوخورلار را می‌توان مطابق با شکل شماره ۳ نشان داد.

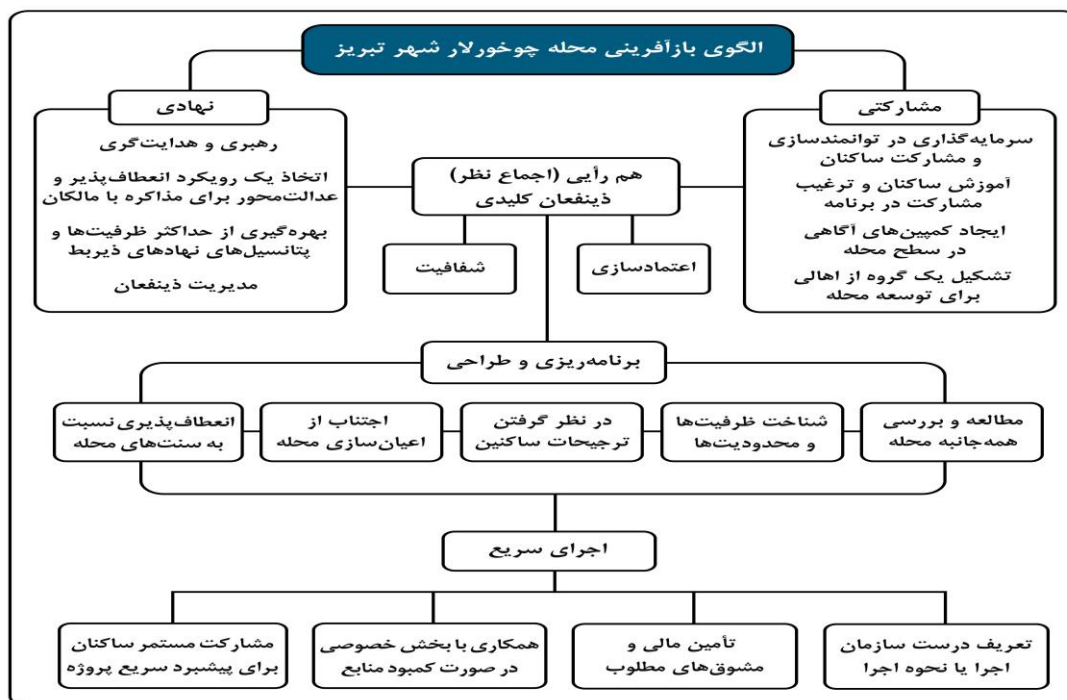


شکل ۳- مهم‌ترین موارد مطرح شده در مصاحبه با ساکنان محله چوخورلار

انتظارات و مشکلات مطرح شده از سوی ساکنان محله، بیانگر ضرورت توجه به نقش آن‌ها در فرایند اجرای این طرح است. حل این مشکلات و دستیابی به اهداف مورد نظر این طرح و همچنین دستیابی به حمایت شهروندان از اجرای آن، نیازمند برخورداری از یک الگوی بازآفرینی مناسب در مراحل مختلف برنامه‌ریزی و اجرای طرح با در نظر گرفتن ذینفعان اصلی پروژه یعنی "مردم و ساکنین محله" و "سازمان‌ها و نهادها" می‌باشد که می‌توانند نقش بسزایی در موفقیت الگوی بازآفرینی تدوین شده برای محله چوخورلار ایفا کنند. الگوی نهایی پیشنهادی به منظور بازآفرینی محله چوخورلار شهر تبریز بر اساس درس‌آموخته‌های مداخلات بزرگ مقیاس بازآفرینی شهری و بعد از در نظر گرفتن زمینه‌های بومی و نهادی ایران بر اساس شکل شماره ۴ نشان داده شده است. در الگوی تدوین شده، شاخص‌های اثرگذار تبیین شده و عناصر و اجزای مرتبط با هر کدام و روابط حاصل از آن مشخص شده است. بر پایه‌ی الگوی تدوین شده مؤلفه‌های "نهادی" و "مشارکتی" گام‌های اولیه به منظور شروع بازآفرینی می‌باشند که از اهمیت بسزایی در ساختار این الگو برخوردارند. مذاکره، گفتگوی چهره به چهره و همچنین برگزاری جلسات مختلف بین ذی‌نفعان کلیدی طرح که شامل ساکنان و نهادهای ذی‌ربط می‌باشد منجر به هم‌رأیی و اجماع نظر ذی‌نفعان طرح می‌شود و خواسته‌ها و انتظارات هر دو دسته ذینفع طرح بازآفرینی تأمین می‌شود. در این مرحله اندیشیدن به شیوه گفتگو و طراحی سازوکار آگاهی‌رسانی به ساکنان پیش از اجرای طرح می‌بایست طراحی و مطالعه شود و جزئی از شرح خدمات منظور گردد. زبان متخصصان و مدیران شهری با زبان مخاطبان در سطح مناطق هدف متفاوت است، بنابراین یافتن زبان مشترک بین ساکنان و مدیریت شهری کلید موفقیت این الگو می‌باشد. اعتمادسازی و شفافیت طرح از نتایج ملموس این گفتگوها بین ذی‌نفعان کلیدی طرح است که ظرفیت‌های لازم برای تحقق برنامه‌های بازآفرینی را محقق می‌کند.

مرحله برنامه‌ریزی و طراحی با مطالعه و بررسی همه‌جانبه محله و شناخت ظرفیت‌ها و محدودیت‌ها آغاز می‌شود. در نظر گرفتن ترجیحات ساکنان که از طریق گام‌های نخستین الگو و از طریق فرآیندهای مشارکتی استخراج می‌گردد می‌تواند از اساسی‌ترین شاخصه‌های گام برنامه‌ریزی و طراحی باشد. همچنین با توجه به اینکه چوخورلار از محلات قدیمی شهر تبریز می‌باشد انعطاف‌پذیری نسبت به سنت‌های محله و اجتناب از اعیان‌سازی محله باید در برنامه‌ریزی و طراحی این محله مورد توجه قرار گرفته و با ویژگی‌های بافت تطابق داشته باشد. یکی از مهم‌ترین مواردی که می‌توان از تجارب مداخلات بزرگ مقیاس بازآفرینی در شهرها و کشورهای بررسی شده آموخت

اجرای سریع پروژه‌های تعریف شده در طرح بازآفرینی می‌باشد. اغلب برنامه‌های طولانی‌مدت موجب یأس و ناامیدی و عدم اعتماد ساکنان به دست‌اندرکاران مدیریت شهری می‌شود. بر همین اساس برای تحقق و موفقیت الگوی تعریف شده برای محله چوخورلار نیز نیاز شدید به اجرای سریع برنامه‌ها و پروژه‌های تعریف شده برای محله می‌باشد. بدین منظور شاخصه‌هایی همچون تعریف درست سازمان اجرا یا نحوه اجرا، تأمین مالی و مشوق‌های مطلوب، و همکاری با بخش خصوصی می‌تواند به اجرای سریع طرح کمک کرده و منجر به پوشش اجتماعی و حضور فعال و مؤثر ساکنان و در نهایت موفقیت طرح شود.



شکل ۴- الگوی بازآفرینی محله چوخورلار شهر تبریز (Source: authors, 2022)

### نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها:

بازآفرینی شهری با تکیه بر اقدامات یکپارچه و با جلب مشارکت کلیه ذی‌نفعان در یک افق زمانی مشخص و با هدف افزایش پایداری، به کیفیت‌بخشی بافت‌های مسئله‌دار می‌پردازد و این قابلیت را دارد که در وضعیت محلات فرسوده تحولات مؤثری پدید آورد. تا به حال اقدامات متعددی به منظور بازآفرینی شهری در محلات فرسوده کشور انجام شده است که با مروری بر نحوه عملکرد آن‌ها و بررسی اثرات‌شان این نکته دریافت می‌شود متأسفانه آنچنان که باید نتوانسته‌اند به عنوان یک الگوی موفق مطرح شوند. با توجه به آنکه در زمینه بازآفرینی شهری بسیاری از تصمیمات بر زندگی ساکنان چه به صورت کمی و چه به صورت کیفی تأثیرگذار است لذا ارائه یک الگوی مناسب با فراگیری از تجارب موفق می‌تواند در این زمینه ثمربخش باشد. در همین راستا پژوهش حاضر با هدف ارائه الگوی بازآفرینی محله چوخورلار شهر تبریز بر اساس درس‌آموخته‌های مداخلات بزرگ مقیاس بازآفرینی شهری انجام گردید. از آنجا که الگوی ارائه شده برای این محله بر اساس تجارب و درس‌آموخته‌های شهرهای دیگر است سعی گردید الگوی نهایی با مدنظر قرار دادن هنجارهای جامعه ایرانی-اسلامی تدوین شود به نحوی که می‌توان گفت مهم‌ترین تفاوت پژوهش حاضر با اکثر مطالعات انجام گرفته در این حوزه نیز تلفیق این درس‌آموخته‌ها با ویژگی‌های شهر ایرانی-اسلامی می‌باشد که می‌تواند نقش بسزایی در تدوین یک الگوی مناسب بازآفرینی برای شهرهای ایران ایفا کند.

الگوی نهایی تدوین شده ضمن توجه به منافع خاصی که پروژه‌های بازآفرینی به دنبال آن‌ها هستند، می‌تواند به بازبینی اندیشه‌ها و روندهای موجود در جهت اهداف مشخص شده، یاری رساند. این الگو همچنین نشان می‌دهد که چگونه پیاده‌سازی یک فرآیند همکاری منجر به اعتمادسازی و شفافیت طرح و در نهایت رسیدن به هم‌رأیی و اجماع نظر ذینفعان کلیدی طرح بازآفرینی می‌شود. این الگو و ساختار آن در صورتی می‌تواند جوابگو و عهده‌دار رفع مشکلات و چالش‌های محله چوخورلار باشد که با مشارکت واقعی و فعال همه ذی‌نفعان

کلیدی طرح بازآفرینی همراه باشد زیرا هیچ کدام از این مشکلات و چالش‌ها بدون همکاری نزدیک تمامی ذینفعان و به طور خاص بدون جلب مشارکت ساکنان آن محله به نحو احسن پاسخ داده نخواهد شد. بنابراین با پیاده‌سازی این الگو و فرآیند تعریف شده در آن می‌توان به صورت هدفمند و با مجموعه‌ای از چارچوب‌های معین نسبت به بکارگیری این الگوی بازآفرینی در محله چوخورلار شهر تبریز اقدام کرد به نحوی که با سازماندهی منابع و ظرفیت‌ها به نتایج سریع‌تر و باکیفیت‌تری در این محله دست یافت.

### References:

1. Ahmadpour, Somayyeh (2017), Economic-spatial regeneration of Qaimshahr city with strategic planning, master's thesis in the field of urban planning, Imam Khomeini International University (RA). (In Persian)
2. Ariana, Andisheh, Mohammadi, mahmoud & Kazemian, Gholamreza (2019), A Model for Stakeholders' Conflict Management in Urban Regeneration Based On Collaborative Governance, Journal of Architecture and Urban planning, 11(21), 123-143. (In Persian)
3. Ariana, Andisheh, Kazemian, Gholamrezab & Mohammadi, mahmoud (2020), Conflict management model of urban regeneration stakeholders in Iran (Case study: Hemmat-abad neighborhood of Isfahan), Motaleate Shahri, 9(35), 117-132. (In Persian)
4. Arman Pouyesh Tarh Consulting Engineers (2011), Evaluation and participation studies of the worn-out texture of Chokhourlar neighborhood. (In Persian)
5. Attaran, Mehrnaz (2014), Urban Regeneration Experience In Cairo of Egypt, Journal of The Urban Development an Organization Haft Shahr, 4(45,46), 110-125. (In Persian)
6. Boyle, Luke, Michell, Kathy & Viruly, François (2018). A Critique of the Application of Neighborhood Sustainability Assessment Tools in Urban Regeneration, Sustainability, 10, 1005.
7. Della Spina, Lucia (2019). Multidimensional Assessment for "Culture-Led" and "Community-Driven" Urban Regeneration as Driver for Trigger Economic Vitality in Urban Historic Centers, Sustainability, 11, 7237.
8. Firouzi, Mohammad Ali, Amanpour, Saeid & Zarei, javad (2019), Analysis of inter-institutional relationships in managing sustainable urban regeneration of blight areas (Case study: the city of Ahvaz), Motaleat Shahri, 8(29), 19-30. (In Persian)
9. Houdsani, Haniyeh (2015), Urban regeneration management with an emphasis on local governance processes; a case study: Tehran city, doctoral dissertation in the field of urban planning, Tarbiat Modares University. (In Persian)
10. Izadi, Pegah, Hadiyani, Zohreh, Hajinejad, Ali & Ghaderi, Jafar (2017), Explanation and presentation of a model of culture-led re-generation with emphasis on an institutional approach, Interdisciplinary Studies in Humanities, 9(2), 163-187. (In Persian)
11. Jadach-Sepiolo, Aleksandra, Olejniczak-Szuster, Katarzyna & Dziadkiewicz, Michał (2021). Does Environment Matter in Smart Revitalization Strategies? Management towards Sustainable Urban Regeneration Programs in Poland, Energies, 14, 4482.
12. Korkmaz, Cansu & Balaban, Osman (2020). Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project, Habitat International, 95, 102081.



13. Nejhad Ebrahimi, Najhdaghi, Nastaran (2019), Defining the Conceptual Framework of Community-Led Urban Regeneration Based on Training in the Historic Zones, *Urban Planning Knowledge*, 2(3), 21-34. (In Persian)
14. Nesticò, Antonio, Elia, Cristina & Naddeo, Vincenzo (2020). Sustainability of urban regeneration projects: Novel selection model based on analytic network process and zero-one goal programming, *Land Use Policy*, 99, 104831.
15. Nourian, Farshad, Ariana, Andisheh (2012), Analyzing Judicial Support for Public Participation in Urban Regeneration Case Study of Imam Ali Square (Ateegh) in Isfahan, *HONAR-HA-YE-ZIBA MEMARI-VA-SHAHRSAZI*, 17(2), 15-28. (In Persian)
16. Pourahmad, Ahmad, Habibi, Kioumars & Keshavarz, Mahnaz (2010), New Approaches of The Process of Conceptualizations of the Regeneration of the Urban Distressed Area, the *Quarterly Journal of Iranian Islamic City Studies*, 1(1), 73-92. (In Persian)
17. Priority Actions Programme Regional Activity Centre (2004), *Guidelines for Urban Regeneration in the Mediterranean Region*.
18. Ruá, Maria, Huedo Dorda, Patricia, Cabeza, Manuel, Sáez Riquelme, Beatriz & Agost-Felip, M. Raquel (2021). A model to prioritise sustainable urban regeneration in vulnerable areas using SWOT and CAME methodologies, *Journal of Housing and the Built Environment*, 36, 1603–1627.
19. Shen, Tiyan, Yao, Xinyi & Wen, Fenghua (2021). The Urban Regeneration Engine Model: An analytical framework and case study of the renewal of old communities, *Land Use Policy*, 108, 105571.
20. Tajik, Zohreh, Pourmousavi, Seyyed Mousa & Sarvar, Rahim (2019), Economic Regeneration of urban Worn out and inefficient texture with strategic planning approach; Case study: District 10 of Tehran, the *Quarterly Journal of Iranian Islamic City Studies*, 9(37), 53-65. (In Persian)
21. Yang, Jinkun, Yang, Linchuan & Ma, Haitao (2022). Community Participation Strategy for Sustainable Urban Regeneration in Xiamen, China, *Land*, 11, 600.
22. <https://olc.worldbank.org/>
23. <https://urban-regeneration.worldbank.org/>
24. <https://use.metropolis.org/>
25. <https://shahryarnews.net/>

