



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

زمان پذیرش نهایی: 99/10/15

شماره مجوز مجله: 80400

باززنده سازی و ارتقای پایداری در بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد برنامه ریزی استراتژیک مورد مطالعه: شهر ارومیه

اسماعیل صفر علی‌زاده¹، اکبر زینالی²

1-دکتری رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری؛ دانشگاه پیام نور تهران، ایران

2-دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری گرایش برناه ریزی مسکن و بازآفرینی شهری

چکیده

بافت‌های فرسوده شهری به عنوان یکی از مسائل مهم پیش روی شهرها و مدیریت شهری به عنوان متولی امور شهری مطرح می‌باشند. از طرفی توسعه پایدار به عنوان یکی از اهداف اساسی توسعه شهری است که اینگونه بافت‌ها مانع بزرگی در دستیابی به اهداف آن هستند لذا برنامه ریزی برای ساماندهی بافت فرسوده شهری به عنوان یکی از ضرورت‌های برنامه ریزی شهری مطرح می‌باشد که این پژوهش رویکرد باززنده سازی و برنامه ریزی استراتژیک که تکیه بر عوامل اصلی رشد و توسعه دارد را مدنظر قرار داده است.

هدف اساسی این پژوهش باززنده سازی و ارتقای پایداری بافت فرسوده شهر ارومیه با رویکرد برنامه ریزی استراتژیک است که در زمره پژوهش‌های توصیفی تحلیلی و کاربردی قرار می‌گیرد و با تکیه بر روش اسنادی کتابخانه‌ای و مطالعات میدانی و ابزار پرسشنامه به تعداد 100 نمونه انجام گردیده است. جهت تحلیل وضعیت محدوده بافت فرسوده شهر ارومیه و برنامه‌ریزی برای ساماندهی آن رویکرد استراتژیک و روش تحلیل SWOT و روش امتیازدهی QSPM مورد توجه قرار گرفته است که در آن با تبیین عوامل داخلی (قوت و ضعف) و عوامل بیرونی (فرصت و تهدید) و مقایسه دودویی و امتیازدهی به عوامل به راهکارهای مناسب ساماندهی دست خواهد یافت. مطابق نتایج بدست آمده باززنده سازی تاثیر مستقیم و معناداری بر ارتقای پایداری در بافت فرسوده شهر ارومیه دارد. نتایج حاصل از تحلیل SWOT نشان می‌دهد که جهت ساماندهی بافت فرسوده شهر ارومیه با رویکرد توسعه پایدار شهری استفاده از راهکارهای محافظه کارانه (WO) یعنی راهکارهایی که با بکارگیری فرصت‌های پیش رو نقاط ضعف را کاهش می‌دهد در اولویت اول قرار دارد.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

واژگان کلیدی: بافت فرسوده شهری، پایداری، ساماندهی، باززنده سازی، شهر ارومیه

1. مقدمه

در حال حاضر بیش از نیمی از جمعیت جهان در شهرها زندگی می کنند و تا سال ۲۰۲۰، این رقم به شصت درصد خواهد رسید. شهرها مراکز اصلی رشد اقتصادی، سیاسی و اجتماعی در هر کشوری هستند و خود را به عنوان جذاب ترین نقاط برای ایجاد ثروت، کار، خلاقیت و نوآوری اثبات کرده اند. در عین حال این نواحی با چالش های مهمی در زمینه تخریب فیزیکی و محیطی، محرومیت اجتماعی، ناامنی، بیکاری، کمبود مسکن، ترافیک و حاشیه نشینی روبه رو هستند (سیف‌الدینی و منصوریان، ۱۳۹۰: ۱).

پایین آمدن شرایط اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت شهری باعث می شود که حیات آن ناحیه به نوعی به رکود برسد و این رکود باعث پایین آمدن کیفیت حیات شهری می گردد، در بافت های فرسوده به دلیل نبودکنترل شرایط اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و فرسودگی های کالبدی وضعف و یا عدم برخورداری از شبکه دسترسی مناسب و کمبود امکانات و خدمات و زیرساخت های شهری و همچنین پایین بودن کیفیت زیست محیطی نوعی نارضایتی در بین ساکنین بوجود آمده و منجر به ترک بافت و یا بی توجهی به بافت گردیده و در نتیجه امکان نوسازی توسط ساکنین از بین رفته است و ارزش های نهفته در این بافت ها از قبیل بناها و گذرهای تاریخی و سازمان فضایی کالبدی و میراث های گذشتگان و منبع غنی از خاطرات جمعی مردمان شهر در حال از بین رفتن است (صادق پور، ۱۳۹۴: ۵).

دگرگونی ناگهانی نحوه توسعه شهرها از توسعه کند به توسعه گسترده در اراضی حاشیه ای و ایجاد بافت های نو، شهر کهن را به فراموشی سپرده و روند تبدیل بافت کهن به بافت فرسوده شهری را تسریع نموده است. هم اکنون در شهرهای معاصر ایران، بافت های کهن همچون جزیره ای می باشند که از ساختار کالبدی و اجتماعی شهر جدا افتاده در اذهان عمومی چیزی جز خرابه های آلوده، مراکز جرم و جنایت نمی باشند و بستری خطر آفرین برای شهرنشینان شهر معاصر قلمداد می شوند (دوبران و همکاران، ۱۳۹۱: ۵). از این روی ساماندهی وضعیت این بافت ها از مهمترین اهداف برنامه ریزان شهری است که تا به امروز رویکردهای بسیار زیادی در این زمینه ارائه گردیده است که این پژوهش باززنده سازی را مورد توجه قرار داده است.

2. بیان مساله

مناطق فرسوده که روزگاری بخش مهمی از شهرها را تشکیل و هویت شهرها نیز به حساب می آمدند اکنون به دلیل پایین بودن توان اقتصادی، ناکارآمدی کالبدی و کاهش مقاومت بناها و نامتناسب بودن شبکه های معابر ضمن ایجاد نارسایی های متعدد، امداد رسانی در زمان وقوع حوادث طبیعی را با مشکلاتی مواجه می نماید که توجه مدیران و برنامه ریزان شهری را بیشتر به خود معطوف می نماید



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

(تیموری و رحمانی، ۱۳۸۹: 6) رشد سریع شهری، در چند دهه معاصر ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، سیاسی، محیطی و ... زندگی بشر را تحت تأثیر قرار داده است. مطرح شدن توسعه پایدار به عنوان شعار اصلی هزاره سوم نیز ناشی از اثرات شهرها بر گستره زیست کره و ابعاد مختلف زندگی انسانی است. بدون شک بحث از پایداری و توسعه پایدار بدون توجه به شهرها و شهرنشینی بی معنی خواهد بود. در این بین وضع محلات قدیمی و فرسوده شهرها از لحاظ پایداری به مراتب بدتر از سایر نقاط شهرها می باشد. بافت‌های فرسوده شهری به دلیل ساختار نامتناسب کالبدی و عملکردی، غالباً نیروهای بومی و اصیل را از خود می‌رانند و مهاجران بی مهارت سایر مناطق را در خود جای می‌دهند. این محیط‌ها به دلیل وجود خرده فرهنگ‌های مختلف و اسکان ساکنین غیر بومی در بسیاری از مواقع به محلی برای جرم خیزی و مشکلات عدیده اجتماعی - فرهنگی تبدیل می‌گردند (شمس و رشیدی، ۱۳۹۰: 5). در حال حاضر در کشور ایران بیش از ۶۷ هزار هکتار بافت فرسوده و نا کارآمد با جمعیت بیش از هشت و نیم میلیون نفر در ۳۸۳ شهر شناسایی شده است. مشکلات متعدد برای بافت‌های فرسوده، این مسئله تبدیل به تهدیدی انسانی، اجتماعی و اقتصادی برای شهرها و کلانشهرها شده است. کالبدشناسی ساختاری و عملکردی این بافت‌ها نشان دهنده تجلی مشکلاتی مانند تراکم و تمرکز جمعیت و فعالیت‌ها، افول اقتصادی، افول کیفیت کالبدی، کاهش ارزش‌های محله‌ای و مسکونی، افول کیفیت‌های اجتماعی، شرایط نامطلوب زیست‌محیطی، دشواری‌های دسترسی و مشکلات ترافیکی و انحطاط کیفیت‌های فرهنگی و بصری است که به عنوان یک تهدید جدی برای آینده شهر محسوب می‌شود (صالحی و همکاران، ۱۳۹۳: 7). فرسودگی بافت‌های شهری امروزه به عنوان عاملی برای جلوگیری از تحقق روش‌های مدرن مدیریت شهری در شهرسازی به حساب می‌آید.

باززنده سازی بازگرداندن و رساندن یک مکان به عنوان محلی برای زندگی و ارائه راهکارهایی برای ارائه زندگی دوباره به یک مکان و ایجاد فرصت برای افراد ساکن در محل، جهت بهبود خانه هایشان یا ساخت خانه جدید با استفاده از کمک‌های مالی دولت و انجمن‌ها و ... می‌باشد. بهبود زندگی ساکنان شهرها به سه طریق تحریک اقتصاد و ایجاد آرایش فضایی و بازگرداندن نظم صورت می‌گیرد و راهکارهای ارائه زندگی دوباره به یک مکان از طریق یافتن کاربری‌های جدید برای ساختمان‌های قدیمی و ارتقاء فعالیت‌های فرهنگی امکان پذیر می باشد (جوهری و همکاران، ۱۳۹۱).

شهر ارومیه در سال‌های اخیر رشد شتابان و لجام گسیخته‌ای داشته و به علت داشتن رشد طبیعی جمعیت، مهاجرپذیری، گسترش خدمات، اعطای هویت سیاسی و اداری به این شهر به عنوان مرکز استان و واگذاری زمین توسط ارگان‌های مختلف دولتی در شهر برنامه‌های عمرانی کشور تغییرات اجتماعی - اقتصادی و سیاسی کشور و در نهایت محیط طبیعی مساعد تحولات جمعیتی و کالبدی زیادی به خود دیده و مانند دیگر شهرهای دارای بافت‌های فرسوده می‌باشد که در محدوده مرکزی و بافت تاریخی آن، چنین بافت‌هایی نمود بسیار بیشتری دارند و به عنوان بافت‌های غالب می‌باشند، و با توجه به مسائل، مشکلات و ویژگی‌های گفته شده، توجه و برنامه ریزی برای بهبود وضعیت کنونی بافت‌های فرسوده واقع در محدوده مرکزی شهر ارومیه ضروری است، چرا که با گذشت زمان وضعیت این بافت‌ها هر روز وضعیت نامناسبی به خود می‌گیرد. بنابراین، با برنامه‌ریزی بلند مدت و راهبردی و شناسایی نقاط قوت، نقاط ضعف، تهدیدها و فرصت‌های موجود در محدوده و تدوین یک برنامه راهبردی جهت ساماندهی وضعیت کنونی چنین بافت‌هایی ضروری می‌باشد.

با توجه به گستردگی حجم بافت‌های فرسوده شهری و ضرورت ساماندهی اینگونه بافت‌ها در راستای دستیابی به توسعه پایدار شهری و مزیت‌های رویکرد باززنده سازی این پژوهش تلاش دارد تا با مطالعه وضع موجود بافت فرسوده در بخش مرکزی شهر ارومیه با تکیه بر اصول رویکرد برنامه ریزی استراتژیک راهکارهای مناسب جهت بهبود وضعیت بافت را ارائه نماید. در این راستا سوالات زیر را طراحی نموده است:



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



1. مهمترین شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده شهری کدامند؟
2. وضعیت بافت فرسوده شهر ارومیه به لحاظ برخورداری از شاخص‌های توسعه پایدار چگونه است؟
3. مهمترین راهکارهای باززنده‌سازی و ارتقای پایداری در بافت فرسوده شهر ارومیه کدامند؟

3. روش شناسی

مفاهیم اساسی برنامه ریزی استراتژیک شامل شناخت مزیت‌ها و خروجی‌های آن و فرا گرفتن اقدامات کلیدی برای یک برنامه ریزی استراتژیک کارآمد و پیاده‌سازی موفق آن است (فتح زاده و زاهد زاهدانی، 1393: 6). این پژوهش رویکرد برنامه‌ریزی استراتژیک را مدنظر قرار داده است تا از این طریق و با تبیین نقاط استراتژیک پیش روی باززنده سازی و ارتقای پایداری در بافت به ارائه راهکارهای مناسب بپردازد از این جهت می‌توان آن را در زمره پژوهش‌های توصیفی تحلیلی و کاربردی قرار داد که اطلاعات موردنیاز خود را با استفاده از روش اسنادی کتابخانه‌ای و مطالعات میدانی با ابزار پرسشنامه نمونه جمع آوری نموده است. جامعه آماری این پژوهش را کلیه ساکنین بافت فرسوده محدوده مرکزی شهر ارومیه بعلاوه تعدادی از کارشناسان مربوطه در سازمان‌های مرتبط تشکیل می‌دهند که به روش نمونه گیری تصادفی تعداد 100 نفر به عنوان نمونه آماری انتخاب گردیده‌اند. این پژوهش جهت تجزیه و تحلیل اطلاعات و تبیین وضعیت محدوده مورد مطالعه از روش تحلیل رگرسیون و همچنین روش تحلیل S.W.O.T و روش امتیازدهی QSPM استفاده نموده است که در بخش تحلیل به مراحل هر یک از این روش‌ها اشاره می‌گردد.

4. پیشینه پژوهش

در حوزه بافت‌های فرسوده شهری و مداخله در آن با رویکرد پایداری با تاکید بر روش باززنده سازی پژوهش‌های زیادی انجام گردیده است. چان و گریس در سال 2008، در مقاله خود با عنوان عوامل مهم برای بهبود پایداری اجتماعی از پروژه نوسازی شهری، به شناسایی مفهوم طراحی شهری پایدار و بررسی فاکتورهای اساسی مورد نیاز برای بهبود پایداری اجتماعی در پروژه‌های بهسازی و تجدید حیات شهری پرداختند. نتایج بدست آمده از تجزیه و تحلیل عوامل گوناگون نشان داد که باید ویژگی‌های مشخص طرح برای دستیابی به پایداری همسو شوند. دسترسی آسان به عملکردهای زندگی روزانه، شکل توسعه و در دسترس بودن فضاهای بازار و حفظ و نگهداری منابع و محیط از عوامل مهم و اساسی برای افزایش پایداری در پروژه‌های نوسازی شهری محلی محسوب می‌شوند.

سیاف زاده و دیگران (1392) در مقاله خود با عنوان احیاء و ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد توسعه پایدار شهری (نمونه موردی: شهر مهاباد) به این نتیجه دست یافتند که عدم ساماندهی و احیاء بافت‌های فرسوده موجود شهر در آینده باعث گردد که شهر با مشکلات فراوانی از جمله رشد فزاینده شهرنشینی و مهاجرت‌های روستا شهری مواجه شود و این خود منجر به تخریب محیط زیست شهری و به زیرساخت و ساز رفتن زمین‌های حاشیه شهر می‌شود که بیشترین خطر را متوجه زمین‌های کشاورزی درجه یک و منابع طبیعی می‌کند.

زنگی آبادی و همکاران (1394) در پژوهشی تحت عنوان ارزیابی باززنده سازی بافت‌های قدیم شهری در راستای توسعه پایدار شهر یزد با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی و با استفاده از مطالعات اسنادی و میدانی و بهره گیری از تکنیک‌های تحلیل عامل و شاخص ترکیبی موریس، درصد برآمده محلات بافت تاریخی شهر یزد را از نظر ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و عملکردی توسعه



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



پایدار مورد بررسی قرار داده و راهبردی برای آینده آن در این راستا ارائه نماید. یعقوبی و شمس (1398) در مقاله‌ای با عنوان بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار مطالعه موردی: شهر ایلام نتیجه‌گیری کردند که عوامل‌های ایجاد بسترهای نهادی و قانونی مناسب به منظور مدیریت محدوده‌های محله‌های هدف در ذیل مدیریت یکپارچه شهری، توانمندسازی و ظرفیت‌سازی در شهرداری‌ها و شوراهای اسلامی شهر (از منظر بودجه‌ریزی مالی، نیروی انسانی، ساختار تشکیلات و نهادسازی از تأثیرگذارترین استراتژی‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهر ایلام به حساب می‌آیند.

مبانی نظری

به لحاظ لغوی فرسودگی به معنای پوسیدگی و کهنگی است. فرسودگی به لحاظ ماهوی جزء ذات و جوهره هر شکل انسان ساخت است که در طول زمان و برابر فعالیت و تغییرات مکرر و پیوسته حاصل می‌شود. لذا مفهوم فرسودگی علاوه بر ویژگی مکانی به لحاظ زمانی نیز قابل شناسایی و اندازه‌گیری است. فرسودگی به معنای واقعی آن مترادف با اضمحلال و ناکارآمدی تدریجی و گام به گام در طی یک دوره زمانی مشخص است. بافت فرسوده، به بافتی از شهر اطلاق می‌شود که ارزش‌های پذیرش شهروندی آن کاهش یافته و ساکنان از شرایط زندگی در محل، رضایت و ایمنی خاطر را ندارند و نیازهای اساسی آنها برآورده نمی‌شود. (عندلیب، 1385: 13).

بافت‌های فرسوده، عمدتاً بخش‌هایی از شهر هستند که از چرخه تکاملی حیات آن جدا گشته و به شکل کانون مشکلات و نارسایی‌ها درآمده‌اند (Liu et al, 2012: 8). از آنجا که نیروهای متحول ساز درون این بافت‌ها قدرت و سرعت لازم برای همگام کردن خود با سایر بخش‌های شهر را دارا نبوده‌اند، لذا حرکتی واپس‌گرا در پیش گرفته و روز به روز از گردونه توسعه پویای شهر دور می‌گردند (فرهادیان، و دیگران، 1392: 2).

در یک بیان کلی می‌توان بافت فرسوده و مسئله‌دار را بافتی برشمرد که "جریان حیات و زندگی" در آن به مخاطره افتاده باشد و روند طبیعی زندگی در آن وجود نداشته باشد. با توجه به تعبیر "حیات شهری" به "کالبد مناسب" توأم با "فعالیت ساکنان"، بروز مسئله در بافت می‌تواند ناشی از نقصان در کالبد یا فعالیت باشد. بروز مسئله می‌تواند ناشی از "قدمت بافت" یا "کمبود طرح‌های توسعه شهری" یا "ناکارآمدی بافت" در ارائه تسهیلات و خدمات شهری مناسب باشد. وجود این مسائل در بافت شهری منجر به تنزل ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی بافت گردیده و انگیزه برای نوسازی یا سرمایه‌گذاری را در ساکنان، مالکان یا سرمایه‌گذاران از بین برده است (مهندسین مشاور آرمانشهر، 1389: 9). بافت فرسوده شهری به عرصه‌های از محدوده قانونی شهر اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (حبیبی و همکاران، 1386: 99).

فرسودگی به دو دسته تقسیم می‌شود. نسبی و کامل. فرسودگی نسبی فرسودگی است که در یکی از عناصر مهم فضای شهری یعنی کالبد یا فعالیت رخنه می‌کند و به دنبال خود باعث فرسودگی نسبی فضای شهری می‌گردد.

در حالت اول، فرسودگی نسبی شامل فعالیت است که با وجود کالبدی سالم باعث فرسودگی نسبی فضای شهری شده است. در این حالت اگر بتوان فعالیت شهری را از فرسودگی‌های رهایی بخشید، می‌توان فضای شهری را به شکل اصلی خود یعنی فعال بودن فضای شهری نزدیکتر ساخت. در این حالت بدون دگرگونی عمده در کالبد، فضا زندگی خود را از سر می‌گیرد. در این حالت می‌توان از



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

ابقا (باقی ماندن یا باقی داشتن) سازمان فضایی شهر سخن گفت. ابقا عملی است که اندک اندک و به صورت مداوم در فعالیت های شهری انجام می گیرد. در حالت دوم، فرسودگی نسبی شامل کالبد است که با وجود حضور فعالیت مناسب، باعث فرسودگی نسبی فضای شهری شده است. در این حالت اگر بتوان کالبد را از فرسودگی رهانید، می توان از حیات مجدد فضای شهری سخن گفت. در این حالت عمل احیا صورت می گیرد. احیا عملی است که با تغییرات ساختمانی و تعمیرات اندک ولی مداوم بر روی کالبد صورت می گیرد (ابراهیمی، 1393: 22).

مهمترین ویژگی هایی که می توان برای بافت های فرسوده قائل شد عبارتند از:

جدول 1. ویژگی های بافت های فرسوده شهری

معیارها	سنجها
کالبدی	اغلب دارای ساختاری نامنظم اند اغلب ابنیه مسکونی واقع در این گونه بافتها ریزدانه و یک یا دو طبقه اند استفاده از مصالحی چون خشت، خشت و آجر و چوب و یا آجر و آهن بالاست
مالکیت	فقدان خطوط تفکیکی روشن
زیر ساختها	دچار فقدان، نارسایی و یا آسیب پذیری شبکه زیرساختی اند
اجتماعی	پیشی گرفتن ساکنین غیر بومی (مهاجر روستایی یا تهی دستان شهری) نسبت به ساکنان اصیل دارای منزلت مکانی و سکونتی پایین می باشد
اقتصادی	ارزش نسبی پایین زمین و مسکن ناتوانی ساکنان در بهبود مسکن به سبب فقر فقدان انگیزه سرمایه گذاری از سوی سرمایه گذاران
کارکردی	افزایش کاربری های ناسازگار در بافت مسکونی، فقدان یا کمبود شدید فضاهای خدماتی؛
نظام شبکه	دارای شبکه ناکارآمد
مدیریت شهری	فقدان و یا ضعف در ارائه خدمات شهری فقدان یا رها شدن فضاهای عمومی و خدماتی فقدان اثاثیه شهری
زیست محیطی	نازل بودن کیفیت محیطی و فقدان بهداشت

با توجه به اهمیت و ضرورت ساماندهی بافت های فرسوده شهری تا به امروز رویکردهای زیادی در برخورد با این بافتها به کار گرفته شده است. توسعه درونی بافت های فرسوده، به نوعی دوباره قابل استفاده نمودن مناطق شهری موجود، توزیع عادلانه و برابر بناها و امکانات شهری در تمامی نقاط و سطوح آن، تامین و امکان بازسازی و ساماندهی مجدد کالبد شهر است (آیینی، اردستانی، 1388: 3-7). بهسازی شامل سلسله اقداماتی است که به منظور بهبود کالبد که در نتیجه فرسایش فعالیت تحقق یافته است، در کوتاه مدت صورت می پذیرد و شامل اقداماتی نظیر باز یافت، مراقبت، حمایت، استحکام بخشی، توانبخشی و ساماندهی می باشد (میرکتولی، 1391: 5). (نوسازی یا نوشیدن و تجدید حیات مترادف است (شماعی و پوراحمد، 1385-50). نوسازی عملی فرهنگی است که



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



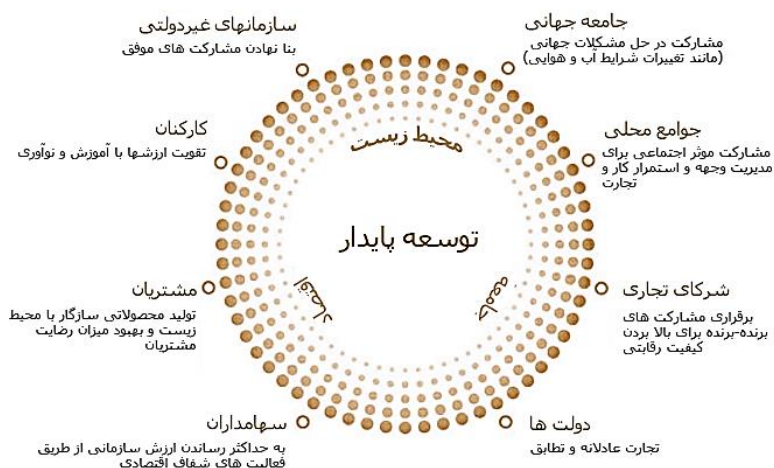
سعی در انتقال ارزش‌های کلید یافته به آینده دارد (محمدی و دیگران، 1393: 6). و در نهایت نوسازی انطباق کردن سازمان کالبدی-فضایی یا نیازهای امروزی است (خواجه شاهکویی و همکاران، 1392: 2). بازسازی به دلیل وضعیت نامناسب بافت، تخریب و ساخت مکان‌های جدید مانند بناهای مسکونی، پارک‌ها و غیره را شامل می‌شود (Button, 1985: 152). مهمترین مراحل و اقدامات بازسازی شامل تخریب، آواربرداری، پاکسازی و دوباره سازی می‌باشد. بازآفرینی عبارت است از فرآیند توسعه همه جانبه در عرصه‌های اقتصادی، اجتماعی، محیطی و کالبدی به منظور ارتقای کیفیت زندگی در محدوده‌ها و محله‌های هدف در پیوند با باقی شهر (شماعی و پوراحمد، 1388: 59).

باززنده سازی را می‌توان استراتژی جلوگیری از فرسودگی و زوال شهری و تجدید حیات بخش‌های رو به انحطاط شهر تعریف نمود. باززنده‌سازی با کاوش بر روی عناصر و اجزای بناها و شهرهای تاریخی در چارچوب زندگی در حال استمرار، برای تضمین استمرار زندگی آنها که در وضعیت افول و نزول توانشان قرار دارند چاره جویی می‌کند، آنها را تعویض می‌کند، تقویت موضعی می‌کند، کاربری مکانیکی شان را کاهش می‌دهد تا آنجا که زنده ماندن تمامی عناصر تشکیل دهنده بنا یا شهر مورد نظر محقق شود. در واقع، باززنده سازی را می‌توان استراتژی جلوگیری از فرسودگی و زوال شهری و تجدید حیات بخش‌های رو به انحطاط شهر تعریف نمود (مهرابیان، 1392: 6).

توسعه تنها به معنی رشد شاخص‌های درآمد ملی نیست. موضوع آن درباره رشد ضریب‌های پس انداز و سرمایه هم نیست، بلکه توسعه درباره مردم و برای مردم است (Dempsey et al, 2012: 4). لذا بایستی با تشخیص نیازهای انسانی آغاز شود. هدف نهایی توسعه بایستی بهبود سریع سطح زندگی همه افراد باشد. این امر مستلزم رفع نیازهای نظیر بیکاری، بهبود کیفیت نیروی کار، غذای بهتر و آموزش مناسبتر است. از آنجا که هر جامعه‌ای فرهنگ و ویژگی‌های خاص خود را داراست، ضرورت توسعه باید براساس آن ویژگی‌ها استوار باشد و تحقق یابد. مفهوم پایداری در عصر حاضر آنچنان اهمیتی پیدا کرده است که هر بحث معاصر درباره محیط زیست و توسعه بدون توجه به این مفهوم بحثی ناتمام تلقی می‌گردد با وجود آن نیاستی چنان توجه کرد که همیشه این واژه بخشی از امکانات روزمره ی ما را در بر می‌گیرد. در فرهنگ آکسفورد فعل پایداری به این صورت تعریف شده است. توانایی، دوام یا حفظ انجام کاری به طور دائم. در فرهنگ دهخدا فعل پایداری به معنای بادوام، ماندنی آورده شده است (فرهنگ دهخدا: 47). معنای کنونی واژه پایداری که در این بحث مد نظر می‌باشد عبارتست از «آنچه که می‌تواند در آینده تداوم یابد. توسعه پایدار به تعبیری یک مفهوم اخلاقی است و به تعبیر دیگر یک مفهوم علمی اگر چه کاملاً با علوم طبیعی و اقتصاد در آمیخته است اما شاید بیشتر برآمده از فرهنگ و ارزش‌های انسانی باشد و در پاسخ به یک نیاز حیاتی در واقع می‌تواند بنای بنیانی جدید برای روابط انسانی و تداوم حیات بشری تصور شود با این وصف در تعریف توسعه پایدار نمی‌توان وجهی را به زیان وجه دیگر انتخاب کرد. به بیان دیگر اگرچه توجه به مفهوم محیط زیست در این مناظره نقشی محوری دارد اما نباید و نمی‌تواند صرفاً در چهارچوب حفاظت از محیط زیست خلاصه شود مفهوم جدید توسعه پایدار کلی نگر است و همه ابعاد اجتماعی- اقتصادی- فرهنگی و دیگر نیازهای بشری را در بر می‌گیرد. به اعتباری مهمترین جاذبه در توسعه پایدار در جامع نگری آن است. به این دلیل معمای توسعه پایدار نمی‌تواند از طریق تمرکز بر اجزا حل شود این مفهوم باید به صورت یکپارچه و در هر دو بعد علمی و اجتماعی مورد بررسی قرار گیرد و نه بعنوان سلسله‌ای از موضوعات و مسائل جداگانه. توسعه پایدار توسعه‌ای است که نیازهای حال انسان را با توجه به توانایی نسل آینده در دریافت نیازهایش مد نظر دارد (ملکی، 1390: 4).



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



نمودار ۱. ابعاد توسعه پایدار شهری

توسعه پایدار به توسعه‌ای گفته می‌شود که نیازهای نسل کنونی را برآورده سازد بدون آنکه توانایی نسل‌های آینده را در تأمین نیازهایشان با نقصان روبرو سازد (Cantor, 2011: 5). توسعه پایدار عبارتست از حفظ فرصت‌ها برای نسل آینده، به عنوان یک احساس عمومی از عدالت بین نسلی.. توسعه پایدار عبارتست از اعتلای کیفیت زندگی انسان‌ها تا زمانیکه در چهارچوب ظرفیت اکوسیستم‌های برطرف کننده این نیازها باشد (CFE, 1991:6). توسعه پایدار برخلاف تمایلات موجود (که برای رسیدن به بازدهی کوتاه مدت، عایدی دراز مدت ولی زمان را فدا می کند) در مسیری پیش می رود که تمام کارهای توسعه را به هم مرتبط کند و این کار هم در کشورهای فقیر انجام می گیرد. در توسعه بین المللی بودن یا نبودن یک پروژه، معیار محسوب می شود (مختاری و همکاران، 1393: 5)

شناخت محدوده مورد مطالعه

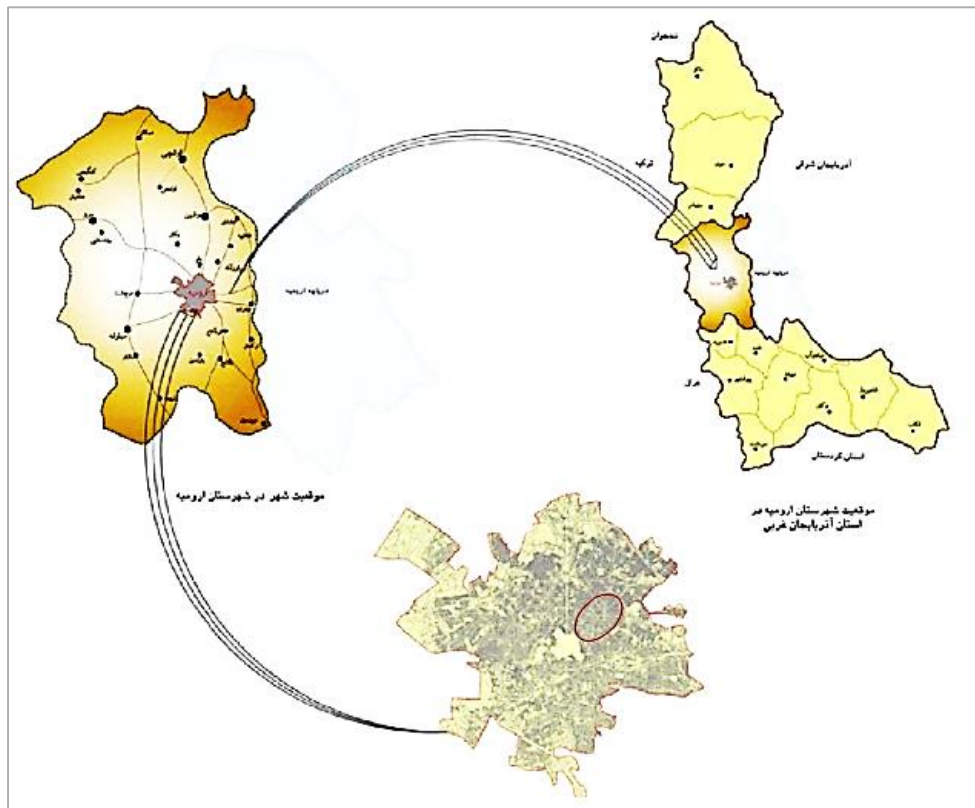
استان آذربایجان غربی با مساحتی در حدود ۴۳۶۶۰ کیلومترمربع در شمال غربی ایران قرار دارد و از شمال به کشورهای جمهوری آذربایجان و ترکیه، از مغرب به کشورهای ترکیه و عراق، از جنوب به استان کردستان و از مشرق به استان آذربایجان شرقی و استان زنجان محدود است. شهر ارومیه، مرکز این استان می باشد که در فاصله ۱۸ کیلومتری از دریاچه ارومیه، در ۴۵ درجه و ۴ دقیقه تا ۴۵ درجه و ۷ دقیقه طول شرقی و ۳۷ درجه و ۳۲ دقیقه تا ۳۷ درجه و ۳۵ دقیقه عرض شمالی و در داخل جلگه‌ای به طول ۷۰ کیلومتر و عرض ۳۰ کیلومتر واقع شده است.

با بررسی روند توسعه ادواری شهر، محدوده مورد مطالعه در محدوده هسته اولیه شهر قرار دارد و شکل کنونی خود را بعد از خیابان‌کشی‌های سال ۱۳۱۲ ه.ش بدست آورده است. نقشه‌های قبل از این دوره نشان می‌دهد که تا سال ۱۳۱۲، شهر ساختار سنتی خود را همراه با برج، بارو، دروازه‌ها و همچنین سیستم شکلگیری محلات و معابر قدیمی حفظ کرده است. بافت شهر نیز بافتی مترکم



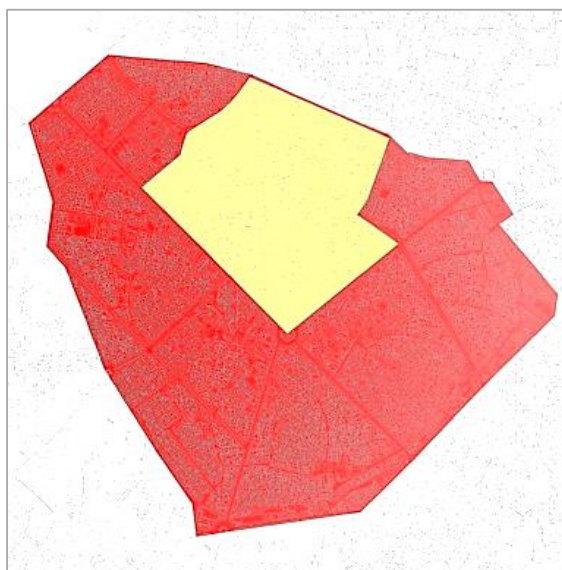
ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

و با شبکه‌ای با عرض محدود بوده و کوچه‌های پیچ در پیچ آن به صورت بن بست‌هایی به داخل محلات مسکونی کشیده می‌شد. شایان ذکر است که محدوده بافت قدیم دارای حداقل میزان فضای باز بوده و باغ‌ها عمدتاً در خارج از محدوده بافت قرار داشتند. محدوده مورد مطالعه مساحتی برابر با $764718 / 27$ متر مربع و جمعیتی در حدود ۱۴۰۰۰ نفر دارد. از آنجا که تعداد واحدهای مسکونی در محدوده مورد نظر در حدود ۳۵۰۰ واحد و دامنه نوسان شعاع دسترسی محدوده ۴۵۰ متر می‌باشد، محدوده مورد مطالعه از نظر تقسیمات کالبدی شهر، برزن محسوب می‌شود.





ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

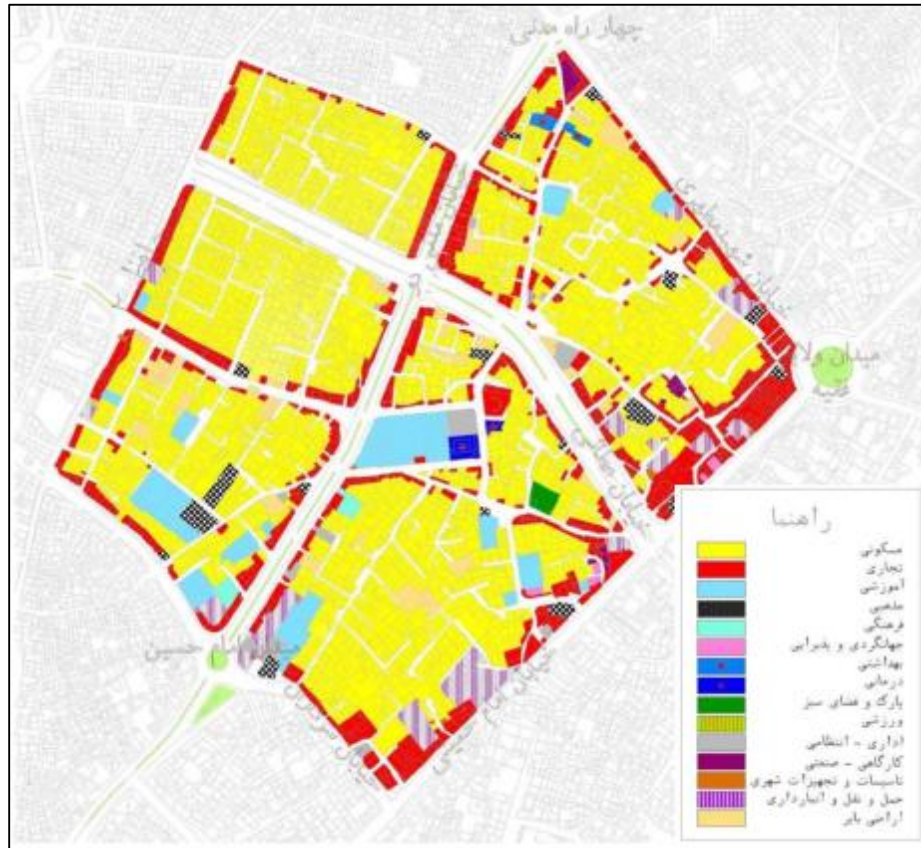


نقشه 1. موقعیت فراگیری بافت مورد مطالعه

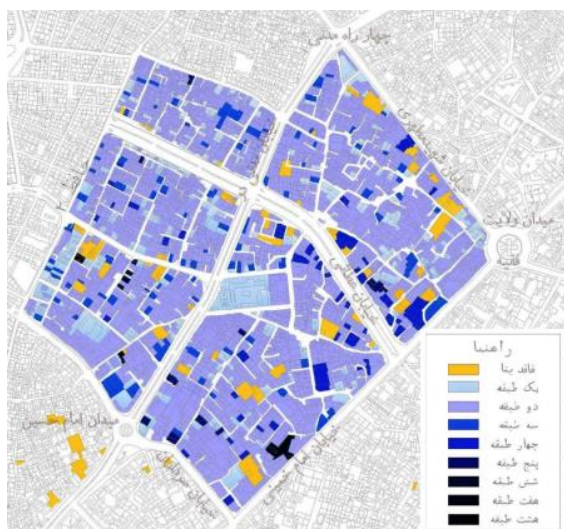
وضع موجود در محدوده مورد نظر شامل کاربری‌های متنوع از جمله مسکونی، تجاری، آموزشی، مذهبی، فرهنگی، جهانگردی و پذیرایی، حمل و نقل و انبارداری، بهداشتی درمانی، پارک و فضای سبز ورزشی، اداری - انتظامی، کارگاهی - صنعتی و اراضی بایر است، که از عناصر اصلی حیاتی جوامع هستند. فراگیری کاربری‌های مختلف در کنار هم باعث حضور افراد بیشتری در خیابان‌ها شده و در نتیجه سرزندگی فضا افزایش می‌یابد ولی متأسفانه سرانه استاندارد کاربری‌ها رعایت نشده است. به عنوان مثال کاربری آموزشی مدرسه راهنمایی عنصر شاخص برزن می‌باشد و حداقل سرانه آن برای هر دانش آموز باید در حدود ۱۱ متر باشد، در محدوده مورد مطالعه 2.15 متر است. از طرفی سرانه استاندارد معابر شهری بین ۲۵ تا ۳۰ درصد از مساحت شهر را شامل می‌شود که در محدوده مورد مطالعه بیش از این مقدار است. فضاهای سبز و ورزشی مجموعاً بایستی ۱۵ درصد از سطح زمین را به خود اختصاص دهند و سرانه آن برای هر نفر حدود ۳ متر مربع می‌باشد، این در صورتی است که سهم فضای سبز در محدوده مورد نظر ۱۹ درصد بوده و سرانه آن 0.1 متر مربع است. سهم کاربری‌های خدماتی مجموعه ۲ درصد است که در کل شهر برابر با ۱۱ می‌باشد. با توجه به اینکه تراکم مسکونی در محدوده مورد نظر ۴۰۰ نفر در هکتار است، استاندارد سرانه مسکونی در تراکم‌های متوسط (حداقل ۴۰ متر مربع) رعایت نشده است که این در واقع ناشی از ریزدانه‌گی بافت می‌باشد. متوسط استاندارد واحدهای تجاری به نسبت مرساکن، حدود ۵ مترمربع در نظر گرفته می‌شود که میزان آن در محدوده ۲.33 متر مربع است.



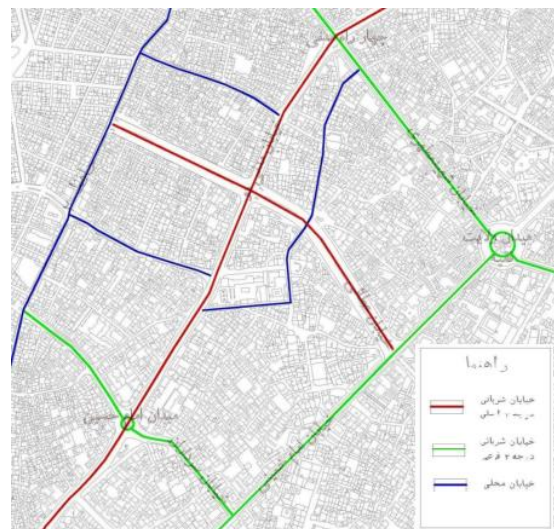
ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



نقشه 2. کاربری اراضی در بافت فرسوده شهر ارومیه



نقشه 4. تعداد طبقات در محدوده



نقشه 3. وضعیت دسترسی در محدوده



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



معابر شهری در محدوده مورد نظر از سهم بالایی برخوردار است ولی متأسفانه وجود کوچه‌های بن بست و تنگ باعث کاهش نفوذپذیری در بافت شده است. البته بلوک‌هایی که عرض معابر آنها کمتر از ۸ متر باشند از پتانسیل مناسبی جهت توسعه میان افزا و در نتیجه رشد هوشمند، برخوردارند. تقریباً نیمی از ساختمان‌های محدوده مورد نظر ۲ طبقه می‌باشند. زمین‌هایی که فاقد بنا هستند شامل اراضی بایر، فضاهای سبز، حمل و نقل و انبارداری، در حقیقت مناسب جهت توسعه میان افزا هستند، استفاده مناسب از ارتفاع مجاز توسعه را پیشرفت می‌دهد. بنابراین زمین‌های کم ارتفاع از پتانسیل‌های توسعه رشد هوشمند شهری به شمار می‌آیند. از آنجا که محدوده مورد مطالعه در هسته اولیه شهر واقع شده و قدمت ابنیه آن بیش از ۵۰ سال می‌باشد، بناهایی که کیفیت آنها تخریبی، مرمتی و یا قابل قبول است بسیار به چشم می‌خورد و در صید بسیار کمی از ساختمان‌ها نوساز هستند. بعلاوه بیش از ۷۰ درصد قطعات مساحتی کمتر از ۲۰۰ متر مربع دارند که از نوع ریزدانه محسوب می‌شوند.

تحلیل یافته‌ها

همانطور که در بخش روش شناسی آورده شد جهت تجزیه و تحلیل وضعیت بافت فرسوده در بخش مرکزی شهر ارومیه و ارائه راهکارهای پایداری با تاکید بر رویکرد باززنده سازی از روش مطالعات میدانی با ابزار پرسشنامه استفاده می‌گردد. تجزیه و تحلیل اطلاعات با استفاده از روش تحلیل SWOT و روش امتیازدهی QSPM استفاده گردیده است که فرآیند آن به شکل زیر می‌باشد:

• تبیین عوامل داخلی (قوت و ضعف) و عوامل خارجی (فرصت و تهدید)

- ✓ تبیین عوامل
- ✓ تعیین ضریب اهمیت (وزن)
- ✓ تعیین رتبه
- ✓ و در نهایت امتیاز وزنی عوامل

جدول ۲. ماتریس عوامل داخلی بافت فرسوده و قدیمی شهر ارومیه



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

امتیاز وزنی	رتبه	وزن	عوامل داخلی (IFE): نقاط قوت (S) و نقاط ضعف (W)
0.21	3.02	0.08	S ₁ : امکان دسترسی به بازار و سایر نقاط شهر
0.2	2.97	0.08	S ₂ : قیمت مناسب زمین در محدوده و امکان انجام اقدامات بهسازی و نوسازی
			در بافت
0.19	2.87	0.075	S ₃ : سرانه بالای کاربری تجاری در بافت
0.19	2.81	0.7	S ₄ : وجود بناهای تاریخی ثبت شده در میراث فرهنگی
0.16	2.75	0.065	S ₅ : وجود کاربری‌های سازگار با پیاده روی
1.08	-	-	مجموع
0.27	3	0.09	W ₁ : نرخ بالای بیکاری در محدوده و سکونت افراد کم درآمد در این محدوده
0.24	3	0.08	W ₂ : ارگانیک بودن شبکه های دسترسی
0.21	3	0.071	W ₃ : حمل و نقل عمومی نامناسب در محدوده
0.15	2.55	0.066	W ₄ : عدم پاسخگویی به نیازهای جمعیت با توجه به ثابت بودن امکانات
0.13	2.43	0.056	W ₅ : وضعیت نامناسب معابر جهت پیاده روی و دوچرخه سواری
0.09	2.39	0.045	W ₆ : فقدان مرکز محله و عدم تعریف فضاهای باز مشخص
0.08	2.3	0.038	W ₇ : وجود معابر باریک، کم عرض و بن بست با نفوذپذیری پایین
0.06	2.19	0.032	W ₈ : وجود کاربری‌هایی که با هویت فرهنگی شهر و محدوده در تناقض
			می‌باشد
0.05	2.08	0.028	W ₉ : کمبود فضای سبز در محدوده
0.06	2	0.03	W ₁₀ : کمبود کاربری‌های خدماتی در محدوده
2.32	-	1.00	مجموع امتیازات

بر اساس محاسباتی که در جدول ماتریس ارزیابی عوامل داخلی آورده شد مجموع امتیاز نهایی عوامل داخلی محدوده فرسوده و قدیمی شهر ارومیه 2.32 به دست آمده است و این به معنای ضعف نقاط قوت در محله مورد مطالعه در مقایسه با نقاط ضعف می‌باشد.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

جدول 3. ماتریس عوامل خارجی بافت فرسوده و قدیمی شهر چابهار

امتیاز وزنی	رتبه	وزن	عوامل خارجی (EFE): فرصت‌ها (O) و تهدیدات (T)
0.36	3	0.12	O ₁ : امکان استفاده از مراکز خدماتی مناطق مجاور
0.4	4	0.1	O ₂ : نزدیکی به مراکز تجاری و خرید شهر
0.28	3.12	0.09	O ₃ : استفاده از زمین‌های فاقد کاربری و بناهای تخریبی
0.25	3.18	0.08	O ₄ : تمایل ساکنین برای ساماندهی بافت
0.23	2.9	0.08	O ₅ : وجود فضای مناسب ایجاد کاربری‌های جدید و تامین نیاز ساکنین
0.14	2.78	0.053	O ₆ : امکان ایجاد برخی مشاغل در پیرامون محدوده و به کارگیری ساکنین محدوده که موجب رونق فعالیت و ایجاد سرزندگی در آن می‌گردد.
1.78	-	-	مجموع
0.16	2.58	0.064	T ₁ : نبود تجهیزات جهت اجرای فعالیت‌های ورزشی و ...
0.13	2.28	0.059	T ₂ : کمبود امکانات آموزشی در محدوده
0.11	2.12	0.055	T ₃ : کمبود فضاهای باهویت و سرزنده در محدوده
0.1	1.93	0.053	T ₄ : تبدیل شدن بافت به یک محدوده صرفاً تجاری و بی توجهی به نیاز سایر ساکنین
0.11	1.95	0.059	T ₅ : رکود قیمت زمین در محدوده
0.11	1.9	0.058	T ₆ : حضور افراد بزهکار و معتاد در محدوده در برخی از ساعات شبانه روز
0.064	1.8	0.046	T ₇ : کمبود سرانه فضای سبز و ... در سطح منطقه
0.061	1.75	0.038	T ₈ : از بین رفتن هویت در محدوده در نتیجه تخریب بسیاری از فضاها
0.059	1.7	0.035	T ₉ : کمبود شدید فضاهای عمومی در محدوده
0.9	-	-	مجموع
2.55	-	1.00	مجموع امتیازات

بر اساس محاسباتی که در جدول ماتریس ارزیابی عوامل خارجی آورده شد مجموع امتیاز نهایی عوامل خارجی بافت فرسوده شهر ارومیه 2.55 به دست آمده است که این مساله نشان دهنده اهمیت نقاط فرصت در برابر تهدیدات است

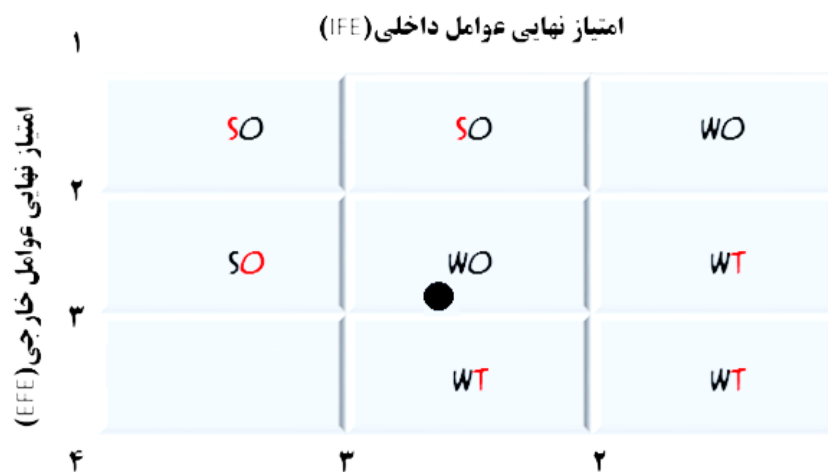
• تعیین موقعیت محدوده

جهت تعیین موقعیت محدوده از ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و خارجی استفاده می‌گردد. ماتریس استراتژی‌ها و اولویت‌های اجرایی دارای دو بعد اصلی می‌باشد. جمع امتیازهای نهایی عوامل داخلی محدوده بافت فرسوده شهر ارومیه و باززنده سازی که بر روی محور X نمایش داده شده و جمع امتیاز نهایی عوامل خارجی بر روی محور Yها نوشته شده است. نقطه تلاقی جمع امتیازهای حاصل



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

عوامل داخلی و خارجی شهر بر روی محور X و Yها تعیین کننده موقعیت این بخش در ماتریس استراتژی‌ها و اولویت‌های اجرایی است.



نمودار 1. ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و خارجی بافت فرسوده شهر ارومیه

در این ماتریس داریم:

خانه‌های 1، 2 یا 4 (از بالا و از چپ به راست) : می‌توان استراتژی‌هایی را به اجرا درآورد که موجب رشد و ساخت شوند.

خانه‌های 3، 5 یا 7 : باید استراتژی‌هایی را به اجرا درآورد که هدف آنها حفظ و نگهداری وضع موجود باشد.

خانه‌های 6، 8 یا 9 : باید استراتژی‌های برداشت یا رهاکردن را به اجرا درآورد (ابراهیم زاده و همکاران، 1388: 7-8).

با توجه به جداول بالا و ماتریس ارائه شده که موقعیت بافت فرسوده شهر چابهار را نشان می‌دهد براساس توضیحات ارائه شده می‌توان گفت که با استفاده از راهکارهای محافظه‌کارانه (WO) می‌توان به پایداری در این محدوده دست یافت

• راهکارهای ارتقای پایداری در بافت فرسوده شهر ارومیه

- نورپردازی فضاهای طبیعی که می‌تواند باعث افزایش زیبایی، ایمنی و امنیت در این فضاها گردد و امنی را ارتقاء بخشد
- افزایش کمی و کیفی نورپردازی معابر
- ایجاد فضاهای مناسب جهت برخورد مستقیم میان ساکنین محله با استفاده از فضاهای روشن و زیبا
- ایجاد فضاهای جاذب جمعیت با استفاده از عناصر نور، رنگ و آب در محدوده مورد مطالعه
- شناسایی مکان‌های پرخطر و جرم خیز محله در هنگام شب و انجام اقدامات مناسب جهت کاهش تخلفات، جرائم و بزهکاری
- توجه به طراحی منومان‌ها و مبلمان‌های شهری برای ایجاد خاطره انگیزی ذهنی مناسب و کمک به خوانایی بیشتر شهر
- افزایش ساعات فعالیت و بهبود زندگی شبانه در سطح محله
- ایجاد زمینه‌های مناسب در جهت فعالیت و اشتغال افراد بومی در سطح محدوده و فضاهای شهری آن



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

- ارائه هر چه بیشتر خدمات در سطح محله با هدف افزایش رضایتمندی ساکنین
- فعال کردن بخش خصوصی با هماهنگی و نظارت دولت
- آموزش نیروی انسانی و تربیت کادر متخصص
- تلاش برای سرمایه گذاری در زمینه تاسیسات اقامتی - ارزی به منظور مایت از محرومان طبقات متوسط و کم درآمد.
- مکانیابی مناسب پارک‌های محله‌ای
- افزایش سرانه فضای سبز در محدوده
- طراحی مرکز محله مناسب و قوی
- تقویت فضاهای تفریحی و ارائه انواع خدمات در آنها
- بهبود سیمای کالبدی به کمک نورپردازی و طراحی رنگ و ایجاد جذابیت چهره شهر، زیباسازی منظر شهری، تجهیزات خیابانی، مبلمان شهری و ...

جمع بندی

بافت‌های فرسوده، محدوده‌های آسیب‌پذیر شهر محسوب شده که نیازمند برنامه‌ریزی و مداخله هماهنگ برای ساماندهی و ارتقاء کیفیت سکونت است که ریزدانگی، ناپایداری، نفوذناپذیری برای شناسایی بافت‌های فرسوده مشخص گردیده‌اند. که متأسفانه امروزه اکثر شهرهای کشور با مساله فرسودگی بافت شهری خود بخصوص در محلات و مناطق قدیمی مواجه می‌باشند که به نوعی در تناقض با پایداری می‌باشند از این روی ساماندهی آنها به عنوان یکی از اولویت‌های برنامه ریزی مطرح می‌باشد که تا به امروز رویکردها و روش‌های زیادی در برخورد با اینگونه بافت‌ها به کار گرفته شده است. یکی از این رویکردها باززنده سازی بافت‌های فرسوده است که تلاش زیادی در راستای احیای وضعیت بافت با تاکید بر ارزش‌های نهفته در آن دارد. جهت تحلیل وضعیت محدوده و دستیابی به راهکارهای مناسب در زمینه ارتقای پایداری در بافت فرسوده شهر ارومیه از روش تحلیل SWOT و روش امتیازدهی QSPM استفاده گردیده است که مطابق نتایج حاصل شده جهت ارتقای پایداری در این محدوده استفاده از راهکارهای محافظه کارانه (WO) در اولویت اول قرار دارد که برخی از این راهکارها ارائه گردید.

فهرست منابع

1. دویران اسماعیل و همکاران. 1390. بررسی مداخله در ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با رویکرد ترکیبی (نمونه موردی: محله زینبیه زنجان)، پژوهش و برنامه ریزی شهری، دوره 2، شماره 7، صص 71-90.
2. سیاف زاده علیرضا؛ صلاح عزیزیان و واحد احمدتوزه. 1392. احیاء و ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد توسعه پایدار شهری (نمونه موردی: شهر مهاباد، اولین همایش ملی معماری، مرمت، شهرسازی و محیط زیست پایدار، همدان، انجمن ارزیابان محیط زیست هگمتانه



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



3. محمدی جمال، سیروس شفق، حمیدنوری. 1393. تحلیل ساختار فضایی - کالبدی بافت فرسوده شهری با رویکرد نوسازی و بهسازی مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر دوگنبدان، مجله علمی پژوهشی برنامه ریزی فضایی (جغرافیا)، سال چهارم، شماره دوم (پیاپی 13)، صص 105-128.
4. مختاری ملک آبادی رضا، نفیسه مرصوصی، سیدعلی حسینی، محمد غلا. 1393. ارزیابی زیست محیطی و اقتصادی توسعه پایدار در شهرهای استخراجی مورد پژوهش: شهر عسلویه، دو فصلنامه علمی - پژوهشی پژوهش های بوم شناسی شهری، دوره 5، شماره 9، صص 29-44.
5. ملکی سعید. 1390. درآمدی بر توسعه پایدار شهری، انتشارات دانشگاه شهید چمران اهواز، چاپ اول.
6. میرکتولی جعفر، عباس علیپور، عباسعلی حسینی. 1391. بررسی اثر سیاست های حمایتی دولت در مدیریت توسعه بافت های قدیمی و فرسوده شهری، مطالعه موردی شهر بهشهر، مجله آمایش جغرافیایی فضا، دوره دوم، صص 76-89.
7. فرهادیان حسین و همکاران. 1393. بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری با استفاده از مدل تحلیلی SWOT (نمونه موردی قلعه وکیل آباد)، ششمین کنفرانس ملی برنامه ریزی و مدیریت شهری با تأکید بر مؤلفه های شهر اسلامی، مشهد، شورای اسلامی شهر مشهد.
8. یعقوبی مهدی، مجید شمس. 1398. بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار مطالعه موردی: شهر ایلام، فصلنامه شهر پایدار، دوره 2، شماره 1، صص 63-77.
9. Chan, Edwin, Grace K.L.Lee. (2008). critical factors for improving social sustainability of urban renewal project” Social Indicators Research, Vol.85 , No.2, pp.243–256.
10. Cantor, Max. (2011), Development for the Past, Present, and Future: Defining and Measuring Sustainable Development, Senior Honors Projects, Paper 221. <http://digitalcommons.uri.edu/srhonorsprog/221>
11. Dempsey, N. Brown. C. Bramely. G. (2012), The key to sustainable urban development in uk cities? The influence of density on social sustainability, Volume 77, Progress in planning, N77, pp89-141 , www.elsevier.com/locate/pplann
12. Liu, k, wang, J, Tang, P. (2012). the development of residential space in the old city of Nanjing since 1978. Article frontiers of architectural research, Vol.1, No.3pp. 280- 286
13. Liu, X, Song, Y, Wu, K, Wang, J, Li, D, Long, Y. (2015). Understanding urban China with open data, Cities, No.47, pp.53-61.