

**ORIGINAL ARTICLE**

# Comparative Analysis of Physical Regeneration Strategies in Dysfunctional Textures of Neishabur City

Seyyed Mehdi Moussakazemi<sup>1</sup>, Rostam Saberifar<sup>2</sup>, Hossein Rahimi<sup>3</sup>, Nargess Sadat Razavi<sup>4</sup>

1,2. Associate Professor,  
Department of Geography, Payame  
noor University, Tehran, Iran.

3. Assistant Professor, Department  
of Geography, Payame Noor  
University, Tehran, Iran.

4. Ph.D. Student in Geography and  
Urban Planning, Payame Noor  
University, Tehran, Iran.

Correspondence  
Seyyed Mehdi Moussakazemi  
Email: moosa\_ka@pnu.ac.ir

**How to cite**

Moussakazemi, S.M.; Saberifar, R.; Rahimi, H.; Razavi, N.S. (2023). Comparative Analysis of Physical Regeneration Strategies in Dysfunctional Textures of Neishabur. *Comparative Analysis of Physical Regeneration Strategies in Dysfunctional Textures of Neishabur*, Physical Social Planning, 8 (31), 48-66.

**ABSTRACT**

Improving the quality and living conditions of dysfunctional and inefficient urban tissues requires strategies appropriate to the condition and characteristics of each tissue. In the current research, the existing condition of the ineffective tissues of Neishabur city has been examined and compared from the physical aspect. These tissues have been studied in two separate categories, including middle tissue (historical) and marginal tissue. The research method is descriptive-analytical. The current situation has been analyzed and evaluated using the SWOT technique. Priority intervention strategies in context have been determined using experts' opinions. ACCEPT method and experts' opinions have been used to identify priority regeneration strategies. In the middle (historical) texture, seven strategies and in the marginal context four strategies have been determined as priorities. According to the desirability score, in the middle context, "activation of historical, cultural and religious resources and services of tourism in the context and around the existing elements", and in the marginal texture, "encouraging residents to document properties and units and providing facilities have been determined as the most important priorities of the physical dimension. The results show that the conditions of the dysfunctional tissues of Neishabur are different from each other in terms of the situation in the middle (and historical) and marginal tissues, and therefore it is necessary to adopt regeneration strategies that are appropriate to the conditions in each tissue.

**KEYWORDS**

Physical regeneration, dysfunctional texture, SWOT/ACCEPT, strategy, Neishabur.

نشریه علمی

## برنامه‌ریزی توسعه کالبدی

«مقاله پژوهشی»

## تحلیل تطبیقی راهبردهای بازآفرینی کالبدی در بافت‌های ناکارآمد شهر نیشابور

سیدمهدی موسی کاظمی<sup>۱</sup>، رستم صابری فر<sup>۲</sup>، حسین رحیمی<sup>۳</sup>، نرگس سادات رضوی<sup>۴</sup>

## چکیده

بهبود کیفیت و شرایط زیستی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، نیازمند ارائه راهبردهای متناسب با وضعیت و ویژگی‌های هر بافت است. در این پژوهش، وضعیت موجود بافت‌های ناکارآمد شهر نیشابور از بعد کالبدی، بررسی و مورد مقایسه قرار گرفته است. این بافت‌ها در دو دسته جداگانه شامل بافت میانی (و تاریخی) و بافت حاشیه‌ای مطالعه شده است. روش تحقیق، توصیفی-تحلیلی است که با استفاده از تکنیک SWOT به تحلیل و ارزیابی وضعیت موجود پرداخته شده و با اعمال نظرات خبرگان، راهبردهای اولویت‌دار مداخله در بافت، تعیین گردیده است. برای شناسایی راهبردهای اولویت‌دار بازآفرینی، از روش ACCEPT و نظرات متخصصان بهره گرفته شده است. براساس مراحل انجام شده، در بافت میانی (و تاریخی) هفت راهبرد و در بافت حاشیه‌ای چهار راهبرد به عنوان اولویت‌ها تعیین گردیده‌اند. با توجه به امتیاز مطلوبیت، در بافت میانی (و تاریخی)، "فعال سازی توان‌ها و خدمات گردشگری، تاریخی و فرهنگی و مذهبی در بافت و پیرامون عناصر موجود" و در بافت حاشیه‌ای، "تشویق ساکنان به سنددار کردن املاک و واحدها و ارائه تسهیلاتی در این زمینه" به عنوان مهم‌ترین اولویت بعد کالبدی، تعیین شده است. نتایج به دست آمده بیانگر آن است که شرایط بافت‌های ناکارآمد نیشابور از نظر وضعیت موجود در دو بافت میانی (و تاریخی) و حاشیه‌ای، با یکدیگر تفاوت دارند و لذا لازم است راهبردهای بازآفرینی متناسب با شرایط موجود در هر بافت، اتخاذ شود.

## واژه‌های کلیدی

بازآفرینی کالبدی، بافت ناکارآمد، SWOT/ACCEPT، راهبرد، نیشابور.

۱، ۲. دانشیار گروه جغرافیا، دانشگاه پیام‌نور، تهران، ایران.  
۳. استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه پیام‌نور، تهران، ایران.  
۴. دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام‌نور، تهران، ایران.

نویسنده مسئول: سیدمهدی موسی کاظمی  
رایانامه: moosa\_ka@pnu.ac.ir

استناد به این مقاله:

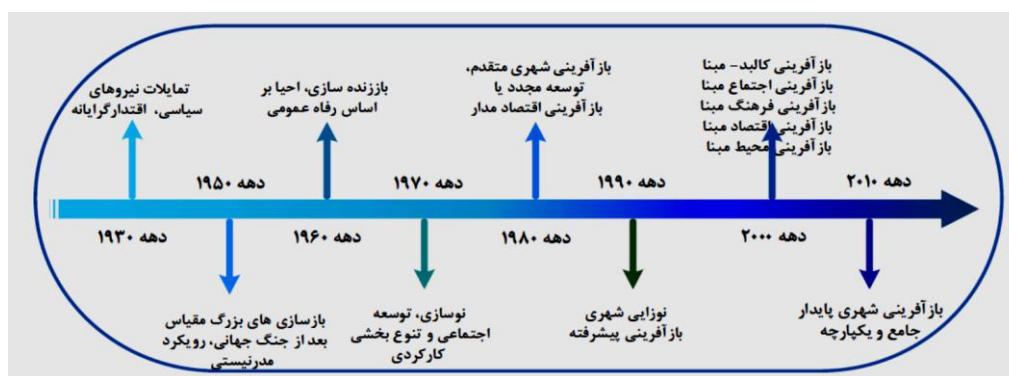
موسی کاظمی، سیدمهدی؛ صابری فر، رستم؛ رحیمی، حسین؛ رضوی، نرگس سادات (۱۴۰۲). تحلیل تطبیقی راهبردهای بازآفرینی کالبدی در بافت‌های ناکارآمد شهر نیشابور، فصلنامه علمی برنامه‌ریزی توسعه کالبدی، ۸ (۳۱)، ۴۸-۶۶.

<https://psp.journals.pnu.ac.ir/>

## مقدمه

بازآفرینی شهری فرایندی چندوجهی است و نیازمند بینش نظری عمیق همراه با اقدام برای حل مشکلات شهری است که مانع پیشرفت اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی در مناظر پویای شهری می‌شود (چن، ۲۰۱۲: ۴۵). واقعیت آن است که پایداری ساختمان‌ها در این بافت‌ها، حفظ تداوم و ورود برخی فعالیت‌ها به شهر و زندگی شهری با حفظ این فضاها، از مهم‌ترین موارد در طرح‌های نوسازی و احیا بافت‌های شهری هستند. بر همین اساس، سیر تکامل سیاست‌های مداخله در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری بیانگر آن است که از بازسازی، باززنده-سازی، نوسازی و توسعه مجدد به بازآفرینی تکامل یافته است (پوراحمد، ۱۳۸۹: ۷۵). هرکدام از این رویکردها (شکل ۱) با هدف مرمت، بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی شهرها، بیانگر سطوح مختلفی از مداخله، دگرگونی در مفهوم و محتوا و واردشدن جنبه‌ها و عرصه‌های جدید در مقوله مرمت شهری است (ایزدفر، ۱۳۹۹: ۳۲۹). برنامه اسکان بشر سازمان ملل متحد (سازمان ملل متحد، ۲۰۱۳: ۲۰۱۴) در سال‌های اخیر به صورت مداوم بر اهمیت و ضرورت تدقیق مقیاس برنامه‌های بازآفرینی شهری برای اثربخش‌تر نمودن آن‌ها در حوزه کیفیت زندگی، تأکید داشته است. مجموعه سیاست‌ها و برنامه‌های بازآفرینی برای رویارویی با چالش ناکارآمدی، در طی سده بیستم تلاش کرده است تا کیفیت زندگی بهتری برای ساکنین واقع در چنین فضاهای فقیر شهری ایجاد کند (روستا، ۱۴۰۰: ۹۹).

بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری محدوده‌هایی از شهر هستند که به سبب وجود مشکلاتی که در گذر زمان از ابعاد مختلف بر آن‌ها حادث شده، کیفیت و شرایط زیستی نامطلوبی را پیدا کرده‌اند؛ لذا نیازمند اقداماتی مؤثرند (باباخانی، ۱۳۹۵: ۱۱۷). براساس آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار (مصوب به تاریخ ۱۳۹۷/۳/۱۰ هیات وزیران)، «بافت‌های میانی (و تاریخی) فرسوده و ناکارآمد شهری، محله‌هایی از شهر هستند که در سالیان گذشته عناصر متشکل آن اعم از تأسیسات روبنایی و زیربنایی، ابنیه، مستحذات، خیابان‌ها و دسترسی‌ها دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند». بافت‌های حاشیه‌ای (سکونتگاه‌های غیررسمی)، نیز به عنوان گونه‌ای از بافت‌های ناکارآمد، در درون یا مجاور شهرها (به ویژه شهرهای بزرگ) هستند که از نظر کالبدی نابسامان و عمدتاً خودرو بوده و متشکل از واحدهای مسکونی هستند که بدون رعایت اصول فنی ساختمان (هرچند با مصالح متعارف) ساخته شده و فاقد مجوز رسمی می‌باشند (پورمحمدی، ۱۳۹۹: ۷۱). رفع مسائل و چالش‌های ناشی از فرسودگی و ناکارآمدی بافت‌های شهری و تلاش برای پایدار سازی آن‌ها، از موضوعات مهم در مباحث شهری است. همچنین به دلایلی مانند فضاهای ناکافی برای نیازهای روزمره، عوامل اقتصادی، تغییر شکل فیزیکی، عوامل محیطی و ...، بازآفرینی این فضاها از اولویت‌های مهم مدیریت شهری به شمار می‌رود.



شکل ۱. رویکردهای غالب مداخله بافت‌های ناکارآمد در مقاطع زمانی (منبع: ایزدفر و همکاران، ۱۳۹۹: ۳۳۰)

پاسخگو بوده و درعین حال ارتباط خود را با پیشینه تاریخی محلات شهری حفظ کند (لطیفی و صفری چابک، ۱۳۹۲: ۴). بازآفرینی برای دستیابی به کیفیت بیشتر در برنامه‌ریزی و طراحی شهری در سطح بافت‌های ناکارآمد از نظر اجتماعی-اقتصادی و فضاهای

بازآفرینی، در مطالعات شهری به معنای احیا کردن، جان دوباره بخشیدن و از نو رشد کردن است (لطیفی، ۱۳۹۱: ۸۰) و فرآیند بازآفرینی، برنامه‌ریزی بلندمدت و جامع است (آهسن، ۲۰۱۲: ۱۱۱) به این معنا که باید در ارتباط با روش‌های سکونتی امروز

بازآفرینی شهری بافت فرسوده منطقه ۲۰ شهر تهران در اولویت می‌دانند. جعفری‌جلی و دیگران (۱۴۰۰) برنامه‌های مناسب، سرانه سطوح سبز، تسهیلات کم بهره، پایداری کالبدی، امکانات مراکز فرهنگی تفریحی ورزشی، تناسب بصری و فرصت‌های شغلی متنوع را با بیشترین تأثیرگذاری در فرسودگی عملکردی میدان امام علی (ع) می‌دانند. ایزدفر و دیگران (۱۳۹۹) در ارزیابی بافت‌های ناکارآمد شهری بر اساس رویکرد بازآفرینی پایدار در شهر یزد، دریافته‌اند که بافت‌های ناکارآمد در وهله اول از نظر اقتصادی و در مرحله بعد از نظر ابعاد کالبدی، مدیریتی، اجتماعی و زیست محیطی ناپایدار هستند. در واقع ناپایداری ابعاد اقتصادی، نمود خود را به صورت ناپایداری دیگر ابعاد به ویژه ابعاد کالبدی نشان می‌دهد. حجازی (۱۳۹۹) در ارزیابی مشارکت مردم در اجرای طرح بازآفرینی شهری در بافت فرسوده مرکزی شهر اهواز نشان می‌دهد که مهم‌ترین قوت، راهبرد اعطای تسهیلات بانکی با نرخ مناسب؛ مهم‌ترین ضعف، عدم اعتماد به دولت و شهرداری و نداشتن اعتماد به همسایگان در بحث تجمیع املاک؛ مهم‌ترین فرصت، استفاده از وام‌های داخلی؛ و مهم‌ترین تهدید، عدم انگیزه اقتصادی است. ایزدی و دیگران (۱۳۹۷) با بررسی اسناد، بیانیه‌ها، منشورها و متغیرهای استفاده شده در پژوهش‌های با موضوع بازآفرینی شهری، معیارهایی در چهار بعد اقتصادی، مدیریتی، اجتماعی و فرهنگی را به عنوان معیارهای بازآفرینی پایدار بافت تاریخی معرفی کرده‌اند. حسن‌زاده و سلطان‌زاده (۱۳۹۵) هم پیوندی میان دو مفهوم پایداری و بازآفرینی یکپارچه را در بافت‌های تاریخی مدنظر قرار داده‌اند و اظهار می‌دارند که فرسودگی در بافت‌های تاریخی در حالت‌های مختلف اتفاق می‌افتد. در ارائه راهبردها و سیاست‌های مداخله نیز باید بر اساس نشانه‌های فرسودگی و زمینه‌های توسعه پویا، نوع فرسودگی را شناسایی و سپس بر اساس تشخیص سطح پایداری به اقدامات و سیاست‌های متناسب با زمینه تاریخی پرداخت.

آنچه مسلم است مطالعات و تحقیقات زیادی در خصوص بافت‌های فرسوده صورت گرفته و مداخلات و اقدامات انجام شده در این بافت‌ها مورد تحلیل و بررسی قرار گرفته است. لیکن این پژوهش‌ها در زمینه بازآفرینی همواره بر یک نوع از بافت‌های شهری متمرکز بوده و ویژگی‌ها و راهبردهای آن نوع خاص را مورد مطالعه و بررسی قرار داده است. نوآوری پژوهش حاضر در آن است که از منظر رویکرد بازآفرینی پایدار شهری، تحلیلی تطبیقی-مقایسه‌ای از راهبردهای بازآفرینی در دو بافت میانی (و تاریخی) و حاشیه‌ای، انجام می‌دهد و به دنبال آن است که از این طریق به تبیین تفاوت‌های وضعیت موجود و همچنین لزوم تفاوت در نحوه رویکرد بازآفرینی به گونه‌های مختلف بافت‌های ناکارآمد دست یابد. در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر نیشابور، مطالعات

نامطلوب شهری مورد استفاده قرار می‌گیرد (لا روزا، ۲۰۱۷: ۱۸۰). بازآفرینی شهری را می‌توان نوعی پراکسیس یا تجربه شهری قلمداد کرد که در پی اتصال و ارتقای ابعاد کالبدی و عملکردی محله‌های شهری با هدف ایجاد سرزندگی است (صفایی‌پور و زارعی، ۱۳۹۶: ۱۴۰). بازآفرینی پایدار شهری مبنایی انعطاف پذیر را پیشنهاد می‌کند تا بتواند در پروژه‌های بازآفرینی با ابعاد و زمینه‌های مختلف تطبیق یابد و به عنوان روشی جامع در هر مرحله برای ذی‌نفعان با مشارکت جمعی در چارچوبی یکپارچه برای برنامه‌ریزی و نظارت بر اقدامات بازآفرینی به مداخلات انعطاف پذیر و پایدار هدایت شود (ناتیویداد-ژسوس، ۲۰۱۹: ۱). در زمینه الگوهای مداخله و ساماندهی بافت‌های ناکارآمد شهری، مطالعات زیادی چه در سطح جهان و چه در سطح ایران صورت گرفته است که به برخی از آن‌ها به شرح زیر اشاره می‌شود:

لک و دیگران (۲۰۲۰) موفقیت بازآفرینی شهر بیرجند را از طریق گردشگری میراث و با استفاده حداکثری از فرصت‌ها در چهار حوزه سیاست‌گذاری فرهنگی، برگزاری رویدادهای فرهنگی، مدیریت مشارکتی و ارتقای فضاهای شهری عمومی از طریق استراتژی‌های رقابتی/اقدامی، تنوع‌بخشی، بازنگری و دفاعی می‌دانند. فولرن و فاگین (۲۰۱۷) بازآفرینی شهرهای کشورهای شورای همکاری خلیج فارس را به عنوان حافظ میراث فرهنگی و پیچیدگی اجتماعی بافت شهری دانسته‌اند و به عنوان رویکردی برای مقابله با پراکندگی شهری مطرح می‌کنند. همچنین، بازآفرینی شهری را منبع ایده برای طراحی جوامعی پویا می‌دانند. کورکماز (۲۰۱۴) با مطالعه فرایند نوسازی در ترکیه و تحولات مداخله در سکونتگاه‌های غیررسمی و بافت‌های فرسوده در شهر استانبول، رویکرد کالبدی را ناتوان در حل معضل سکونتگاه‌های غیررسمی و بافت‌های فرسوده دانسته و بر توجه به ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی در زمان تهیه پروژه‌های نوسازی تأکید می‌کند. علی‌محمدی و دیگران (۱۴۰۳) با در نظر گرفتن ابعاد کالبدی، حقوقی، محیطی، اقتصادی و اجتماعی، برای ایجاد تصویر مجدد از هسته تاریخی شهر قزوین رهیافت تجدید حیات شهری و راهبردهای بازآفرینی شهری و راهبردی در راستای اصول توسعه پایدار امری ضروری می‌دانند. سربای و دیگران (۱۴۰۲) در سنجش و ارزیابی راهبردی بازآفرینی بافت تاریخی کرمان، با استفاده از تکنیک راهبردی، راهبرد و راهکارهای مؤثر بازآفرینی را راهبرد رسوخ در بازار و از نوع Wo در جهت کم کردن ضعف‌ها و استفاده از نقاط قوت می‌دانند. قربانلو و دیگران (۱۴۰۱) در تحلیل استراتژیک بازآفرینی شهری با تأکید بر مؤلفه‌های اجتماعی در فضاهای پیراشهری بافت فرسوده منطقه ۲۰ تهران، استراتژی SO و راهبرد تهجمی را به عنوان اولین راهبرد و استراتژی برای

### داده‌ها و روش کار

پژوهش حاضر با توجه به هدف آن، کاربردی بوده و روش انجام آن با توجه به ماهیت تحقیق و مؤلفه‌های مورد بررسی (جدول ۱) و رویکرد حاکم بر پژوهش، تلفیقی از روش‌های توصیفی - تحلیلی است. گردآوری داده‌ها و اطلاعات مورد نیاز از طریق روش اسنادی و میدانی (مشاهده و پرسشنامه) انجام گرفته است. برای تعیین اعتبار ابزار تحقیق (پرسشنامه) از روش اعتبار صوری استفاده شده است و برای سنجش پایایی پرسشنامه نیز از ضریب آلفای کرونباخ استفاده شده است.

**جدول ۱.** مؤلفه‌ها و شاخص‌های بعد کالبدی در شناخت راهبردهای

بازآفرینی شهر نیشابور

شاخص‌ها	مؤلفه موضوعی	بعد
ریخت شناسی بافت؛ اندازه قطعات؛ تراکم مسکونی؛ قدمت بافت؛ میزان فرسودگی؛ نوع مصالح؛ میزان پایداری؛ نفوذ پذیری	شکل و فرم و انسجام بافت	کالبدی
دسترسی به خدمات آموزشی؛ دسترسی به مراکز بهداشتی - درمانی؛ دسترسی به مراکز فرهنگی و ورزشی؛ دسترسی به پارک‌ها و فضای سبز؛ دسترسی به حمل و نقل عمومی	زیرساخت‌ها و کاربری‌های عمومی	

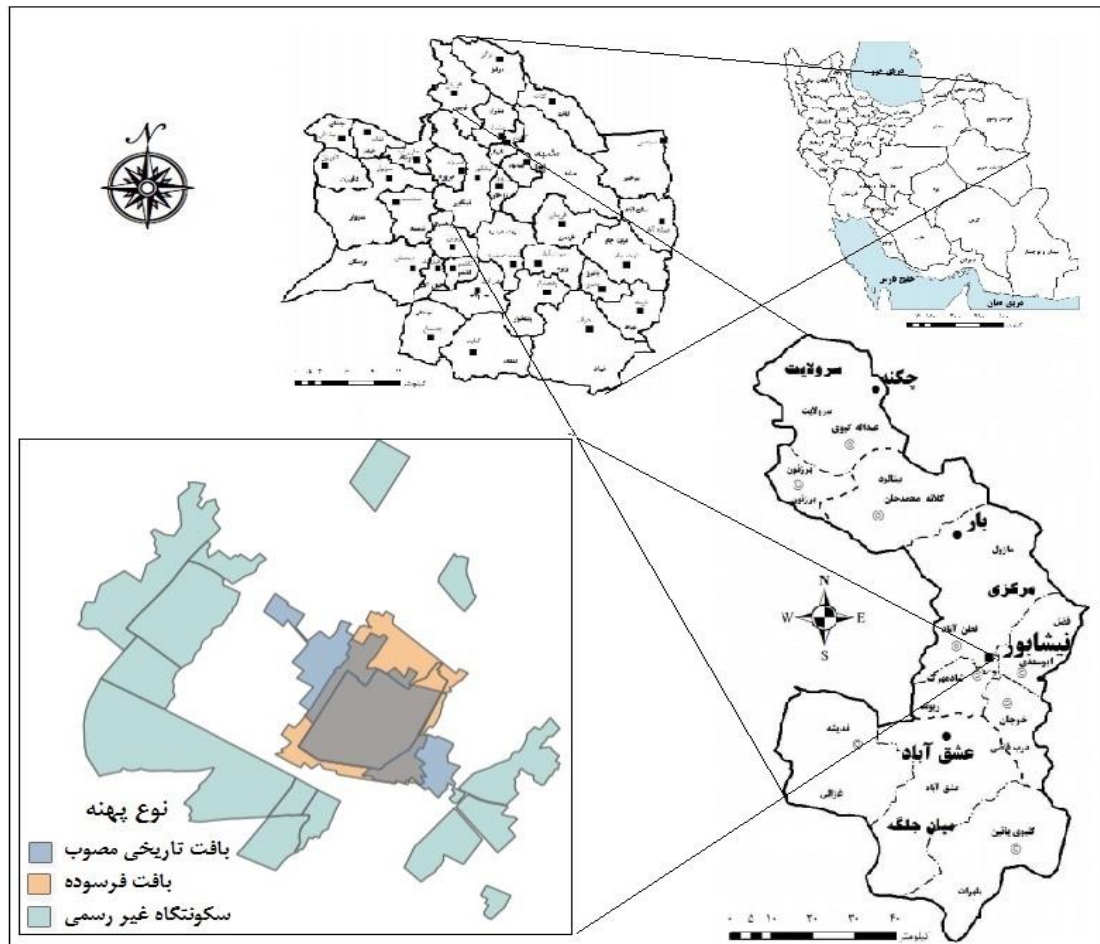
پس از جمع‌آوری اطلاعات مورد نیاز تحقیق، با استفاده از تکنیک SWOT به تجزیه و تحلیل و ارزیابی وضعیت موجود پرداخته شده است و با اعمال نظرات ۳۵ نفر از خبرگان و متخصصان مختلف در سطوح مدیران و مسئولین مرتبط با بازآفرینی در سطح استانی، شهرستانی و شهری، (شرکت بازآفرینی شهری ایران، استانداری خراسان رضوی، راه و شهرسازی استان خراسان رضوی، اداره کل میراث فرهنگی خراسان رضوی، فرمانداری شهرستان نیشابور، اداره راه و شهرسازی شهرستان نیشابور، اداره میراث فرهنگی شهرستان نیشابور، شهرداری نیشابور) در سال ۱۴۰۰، وزن‌دهی و رتبه‌بندی راهبردها در تناسب با عوامل داخلی و بیرونی، ماتریس SWOT صورت گرفته و راهبردهای برتر و اولویت‌دار مداخله در بافت، براساس اهمیت و مجموع رتبه وزنی، تعیین می‌گردند. همچنین به منظور شناسایی راهبردهای اولویت‌دار بازآفرینی، از روش ACCEPT و نظرات متخصصان و کارشناسان موضوع، بهره گرفته می‌شود. عنوان این روش از حرف اول چند مطلوبیت شامل؛ قابلیت فراهم‌آوری، هزینه‌سازی، عوارض جانبی، اثربخشی، مقبولیت و زمان‌بری گرفته شده است.

اندکی انجام شده است که نوع نگاه به بافت‌های ناکارآمد، در آنها به صورت واحد و یکسان بوده است. حال آنکه این مقاله، مطالعه تطبیقی - مقایسه‌ای از دو گونه بافت جداگانه، شامل بافت قدیمی که بافت میانی و تاریخی را (با هم) در برمی‌گیرد، و بافت حاشیه‌ای را مدنظر قرار داده است. در ادامه به دنبال آن است که با توجه به نتایج و تفاوت‌های موجود در این دو گونه، نوع نگاه به بافت ناکارآمد را تغییر دهد و زمینه‌های مختلف هرکدام را در مبحث بازآفرینی کالبدی روشن و شفاف نماید. هدف این پژوهش در وهله اول، بررسی وضعیت موجود بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر نیشابور در بافت میانی (و تاریخی) و بافت حاشیه‌ای از بعد کالبدی و سپس با توجه به جایگاه و موقعیت فعلی این بافت‌ها، راهبردهای اصلی برای بازآفرینی پایدار را از منظر کالبدی ارائه و با هم مقایسه نماید.

نیشابور به عنوان یکی از شهرهای مهم تاریخی و دومین شهر پرجمعیت بعد از شهر مشهد مقدس در استان خراسان رضوی، از مسأله فرسودگی و ناکارآمدی بافت‌های شهری مصون نمانده است. این شهر در قرن نهم پیکره اصلی خود را پیدا نموده و به تدریج تا اوایل قرن چهاردهم گسترش یافته است (میرسجادی و فرکیش، ۱۳۹۵: ۷۸-۷۹). از کهن‌ترین شهرهای تاریخی و پایدار ایران و عضو اتحادیه شهرهای تاریخی جهان (HLC) است. وجود بافت تاریخی و میانی در قسمت مرکزی شهر و بافت حاشیه‌ای در درون و پیرامون شهر، گواهی از فرسودگی و ناکارآمدی عملکرد بافت‌های شهری در حال حاضر می‌دهد. بافت مرکزی شهر، نمونه‌ای از بافت‌های ارگانیک قدیمی است که با توجه به نیازهای زمان خود، دارای معابر پر پیچ و خم بوده و با توجه به آب و هوای منطقه دارای بافتی متراکم است که از انتظام طرح‌های آماده سازی برخوردار نیست، اما به دلیل شکل گرفتن ساختار تقریبی سلسله مراتبی خدمات، توانسته است متناسب با آن امکانات دسترسی نسبتاً مناسبی را ایجاد نماید (مهندسین مشاور رای فن، ۱۳۹۴: ۱۶۳). در این بافت، فرسودگی کالبد و تخریب بسیاری از ساختمان‌های قدیمی و عدم نوسازی و بازسازی مجدد آن‌ها منجر به بروز مشکلاتی در فعالیت‌ها و عملکردها شده است؛ در سوی دیگر، سکونتگاه‌های غیررسمی ایجاد شده در حواشی شهر و یا روستاها و آبادی‌های پیرامونی، الحاقی به بافت شهری، قرار دارند. این سکونتگاه‌ها، دارای ۵/۸۶ هکتار مساحت با جمعیت ساکن ۵۸۸۶۰ هستند که حدود ۲۴/۵ درصد از جمعیت و مساحت این شهر را به خود اختصاص داده‌اند (مهندسین مشاور بهاوند مهرآز، ۱۳۹۵). بدین ترتیب، بازآفرینی این فضاهای ناکارآمد، از اولویت‌های مدنظر مدیریت شهری است که با توجه به محدودیت و تفاوت ماهوی بافت‌ها، باید راهبردهای اولویت‌دار برای آن‌ها تعیین شود.

در این روش، با در نظر گرفتن چارچوب تدوین راهبرد، یعنی مرحله مقایسه و تحلیل، راهبردهای شدنی و قابل اجرا در نظر گرفته شده و آن‌ها در ردیف مربوط به راهبردها قرار داده می‌شوند. سپس هریک از راهبردها برای هریک از پارامترها با توجه به مطلوبیت آن پارامتر در آن راهبرد، امتیازی از ۱ تا ۵ به خود می‌گیرند. روش

ACCEPT، فرصتی برای تیم برنامه‌ریزی راهبردی فراهم می‌کند تا پیامدهای اتخاذ یک راهبرد را از جنبه‌های مختلف مورد ارزیابی قرار دهند.



شکل ۲. موقعیت پهنه‌های بافت‌های ناکارآمد شهری نیشابور

(منبع: مرکز آمار ایران، سالنامه آماری استان خراسان رضوی، ۱۴۰۰؛ شرکت بازآفرینی شهری ایران، ۱۴۰۲)

ارزش‌های تاریخی و فرهنگی بوده و توسط سازمان میراث فرهنگی و سایر نهادهای مرتبط، مورد حفظ و بازسازی و مرمت قرار گرفته است و برخی دیگر نیز که فاقد ارزش نبوده، دچار تخریب شده است. براساس آخرین اطلاعات شرکت بازآفرینی شهری ایران (۱۴۰۲)، مساحت بافت تاریخی مصوب شهر نیشابور، ۳۰۵/۷ هکتار و مساحت بافت میانی این شهر، ۳۱۸/۲ هکتار، محاسبه شده است که ۲۴۵ هکتار از هر دو بافت بر یکدیگر منطبق شده‌اند. گونه دوم نیز بافت حاشیه‌ای شهر (سکونتگاه‌های غیر رسمی) است که دارای مساحت ۱۶۰/۵ هکتاری می‌باشد که حاصل سکونت پذیری

محدوده مکانی این پژوهش، شهر نیشابور است که هسته مرکزی و نطفه اولیه نیشابور امروزی حاصل شکل‌گیری شهر در قرن هشتم است و از جمله شهرهای قدیمی و دارای بافت تاریخی به شمار می‌آید. محدوده خاص این پژوهش نیز بافت‌های فرسوده و ناکارآمد این شهر است که به دو گونه اصلی تقسیم بندی می‌شوند (شکل ۲). گونه اول بافت قدیمی نیشابور که در آن، بافت تاریخی و بافت میانی شهر نیشابور در داخل یکدیگر قرار گرفته و تمایز و تشخیص آن‌ها از یکدیگر غیرممکن است؛ چرا که آنچه به عنوان بافت مرکزی و قدیمی شهر نیشابور شناخته می‌شود، بعضاً دارای

سال‌های اخیر و در پاسخ به نیازهای مهاجران به شهر بوده و منجر به گسترش شهر در نواحی حاشیه‌ای شهر شده است. مساحت بافت‌های ناکارآمد شهر نیشابور برابر مطالعات انجام شده، شامل حدود ۳۰ درصد از مساحت شهر است (مهندسین مشاور بهاوندمهرارز، ۱۳۹۵).

### شرح و تفسیر نتایج

شهر تاریخی نیشابور همانند تمامی شهرهای تاریخی ایران با مسأله‌ای به نام فرسودگی و ناکارآمدی بافت‌های میانی (و تاریخی) درگیر است که با زندگی جدید شهری و مشخصات یک شهر مدرن ناسازگار و ناهماهنگ است. کالبدشناسی ساختاری و عملکردی بافت فرسوده میانی که مساحتی ۳۱۸/۲ هکتاری دارد، نشان‌دهنده تجلی مشکلاتی نظیر تعارض با ساختار کلی شهر، تراکم و تمرکز جمعیت و فعالیت‌ها، افول اقتصادی، افول کیفیت کالبدی، کاهش ارزش‌های محله‌ای و سکونت، افول کیفیت‌های اجتماعی، شرایط نامطلوب زیست‌محیطی، دشواری‌های دسترسی و مشکلات ترافیکی و انحطاط کیفیت‌های فرهنگی و بصری است. علاوه بر بافت حاشیه‌ای شهر نیشابور، ریخت‌شناسی و فرم بافت‌ها، نامنظم، آشفته و اندام‌واره است. ابعاد کالبدی

(مسکن) بیشتر اجزای این بافت‌ها ریزدانه و کوتاه مرتبه (عموماً یک طبقه) و فاقد طرح و نقشه مشخص است. گرچه این ویژگی عمومیت دارد، اما در برخی محله‌ها شاهد بافت منظم و شطرنجی هستیم که رشد کالبدی آن بر اساس طرح آماده سازی بوده و از بافت منظمی برخوردار است؛ اما مانند بسیاری از شهرهای دیگر، با ازدحام بیش از حد جمعیت و با وضعیت نامناسب یا غیر رسمی روبرو است. برای تعیین جایگاه فعلی بافت‌ها، و راهبردهای مداخله در دو گونه بافت مورد بررسی به صورت تطبیقی و مقایسه‌ای، نسبت به تشکیل ماتریس SWOT و اولویت بندی عوامل اقدام شده که در ادامه شرح و تفسیر نتایج آن‌ها در مراحل کار ارائه می‌شود.

۱. آسیب شناسی بعد کالبدی بافت‌های ناکارآمد شهر نیشابور. برای شناسایی و تعیین راهبردهای مداخله در بافت‌های شهر نیشابور، شناسایی نقاط قوت، ضعف و فرصت و تهدید موجود در بافت، اولین گام برای شناخت وضعیت و ویژگی‌های خاص آن است که با توجه به داده‌ها و اطلاعات اسنادی و میدانی (مشاهده و نظرات کارشناسان و خبرگان) مؤلفه‌های مورد بررسی، نتایج در جدول (۲) به‌دست آمده است.

جدول ۲. تحلیل SWOT بعد کالبدی بافت‌های ناکارآمد شهری نیشابور

نوع بافت	قوت	ضعف	فرصت	تهدید
میانی (و تاریخی)	S1: وجود عناصر و بافت‌های تاریخی و مذهبی در محدوده	W1: الگوی ارگانیک بافت	O1: جایگاه و موقعیت ویژه بافت به دلیل قابلیت‌های تاریخی در سطح کشور و بین الملل	T1: مداخله کالبدی صرف بدون توجه به سایر ابعاد بازآفرینی
	S2: وجود برخی قطعات بزرگ مقیاس	W2: بهم ریختگی سازمان فضایی بافت	O2: وجود زمین‌های خالی درون بافت برای ایجاد کاربری‌های مورد نیاز شهر	T2: افزایش فرسودگی بافت بر اثر گذر زمان
	S3: وجود اراضی باز ناشی از تخریب و فرسودگی برای توسعه	W3: فرسودگی بخشی از بافت قدیم	O3: امکان فعال‌سازی خدمات گردشگری و فرهنگی در بافت با توجه به پتانسیل‌های موجود	
	S4: نفوذپذیری مناسب در محوره‌های ناشی از مداخلات دوره‌های اخیر	W4: نفوذپذیری پایین درون بافت	O4: انجام مطالعات ویژه بافت تاریخی جهت بازآفرینی آن	
	S5: تمرکز کاربری‌های عمده تجاری و اداری در بافت	W5: عدم وجود سلسله مراتب شبکه معابر	O5: پتانسیل جذب جمعیت و گردشگر به واسطه کاربری‌های موجود در بافت	
	S6: تمرکز فعالیت‌ها در بافت به دلیل وجود کاربری‌های مختلف	W6: فرسودگی زیرساخت و کاربری‌های عمومی	O6: وجود دغدغه مندی در جهت رفع فرسودگی و بازآفرینی بافت	
	S7: دسترسی مناسب به حمل و نقل عمومی	W7: نبود خدمات گردشگری و فرهنگی در بافت با توجه به هویت آن		
		W8: بی‌هویتی ساخت و سازهای جدید و عدم تطبیق آن با هویت بافت		
		W9: تراکم بالای مسکونی		
		W10: عمر بالای ساختمان‌ها		

		<p>W 11: ناپایداری و غیراستاندارد بودن مصالح ساختمانی</p> <p>W 12: نامتعادل بودن فضاهای ورزشی و فرهنگی</p> <p>W13- کمبود فضاهای سبز عمومی در بافت</p>	<p>S8: وجود خدمات و زیرساخت مناسب در بافت</p>	
<p>T1: افزایش رشد و توسعه سکونتگاه‌ها</p> <p>T2: بحران ناشی از حوادث به دلیل ناپایداری</p> <p>T3: تبدیل زمین‌های بایر و باز به محل ناامنی اجتماعی</p> <p>T4: افزایش بیش از حد تراکم‌های مسکونی و تعداد طبقات ساختمانی</p>	<p>O1: اتصال محدوده‌ها به شهر نیشابور</p> <p>O2: وجود مسیرها و کال‌ها در سطح برخی محلات</p> <p>O3: دسترسی مناسب محدوده‌ها به مناطق مرکزی شهر</p> <p>O4: افزایش نظارت بر ساخت و سازها در سال‌های اخیر</p> <p>O5: غالب بودن زندگی خانوارها به صورت تک واحدی و تعداد کم طبقات ساختمانی</p>	<p>W 1: خودرو بودن سکونتگاه‌ها و بی نظمی در بافت</p> <p>W 2: ریزدانه‌گی قطعات و مساحت پایین</p> <p>W 3: عدم رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی</p> <p>W 4: کیفیت نامناسب ساخت و سازها</p> <p>W 5: مصالح نامناسب و غیراستاندارد در مسکن</p> <p>W 6: ناپایداری ساختمان‌ها و الگوهای نامناسب (کپر، زاغه و...)</p> <p>W 7: معابر کم عرض و باریک</p> <p>W 8: نفوذپذیری پایین بافت و عدم وجود سلسله مراتب و شبکه دسترسی</p> <p>W 9: قطعه بندی غیررسمی زمین</p> <p>W 10: کمبود زیرساخت و کاربری‌های عمومی</p> <p>W 11: کمبود کاربری‌های خدماتی</p> <p>W 12: کمبود دسترسی به حمل و نقل عمومی مناسب</p> <p>W 13: نداشتن سند رسمی در بسیاری از واحدها</p>	<p>S1: بافت منظم و شطرنجی در برخی محلات</p> <p>S2: تراکم پایین ساختمانی</p> <p>S3: دوام و استحکام نسبی برخی بافت‌ها</p> <p>S4: وجود کاربری‌های کشاورزی و باغات</p> <p>S5: وجود زمین‌های بایر و اراضی قابل استفاده برای توسعه</p> <p>S6: وجود مساکن نوساز در بافت و محدوده‌های تازه ساخت</p> <p>S7: تراکم نسبتاً کم جمعیتی در محلات</p> <p>S8: قرارگیری سکونتگاه‌ها در محدوده طرح تفصیلی</p>	حاشیه‌ای

حاشیه‌ای، قوت و فرصت‌ها بیشتر متکی بر کاربری و کالبد و دسترسی و ارتباطات بافت، متمرکز است.

تشکیل ماتریس ارزیابی و اولویت بندی عوامل. از آنجا که عوامل مختلف داخلی و خارجی شناسایی شده همسنگ نبوده و هرکدام، درجه خاصی از اهمیت را دارند، از روش وزن گذاری

با توجه به جدول (۲)، می‌توان مشاهده نمود که نقاط قوت و ضعف و فرصت‌ها و تهدیدها در این دو بافت، متفاوت و متمایز است. در حالی که در بافت میانی (و تاریخی)، قوت‌ها و فرصت‌ها، بیشتر متکی بر ظرفیت‌های فرهنگی و اجتماعی است اما در بافت



واکنش عادی، نمره ۳ برای واکنش خوب و نمره ۴ برای واکنش خیلی خوب در نظر گرفته می‌شود. برای تعیین نمره نهایی نیز ضریب هر عامل در نمره آن ضرب می‌شود تا نمره نهایی عوامل استخراج شود. نتایج حاصل از این مرحله در دو بافت میانی (و تاریخی) در جداول (۳) و (۴) و حاشیه‌ای شهر در جداول (۵) و (۶) نشان داده شده است.

عوامل استفاده می‌شود. بر این اساس برای عوامل داخلی از صفر تا یک ضریب داده می‌شود به طوری که مجموع ضرایب برابر یک شود و سپس به هر کدام از عوامل نمره ۱ تا ۴ داده می‌شود که نمره ۱ بیانگر ضعف اساسی، نمره ۲ ضعف عادی، نمره ۳ قوت عادی و نمره ۴ نشان‌دهنده قوت بالای عامل مورد بررسی است. در عوامل خارجی نیز به همین ترتیب وزن‌گذاری شده و نمره تخصیص می‌یابد به‌گونه‌ای که نمره ۱ برای واکنش ضعیف، نمره ۲ برای

جدول ۳. ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (IFE) بعد کالبدی بافت میانی (و تاریخی)

S	قوت‌ها	ضریب	رتبه	وزن
۱	S1: وجود عناصر و بافت‌های تاریخی و مذهبی در محدوده	۰/۰۷	۳	۰/۲۰
۲	S2: وجود برخی قطعات بزرگ مقیاس	۰/۰۶	۳	۰/۱۹
۳	S3: وجود اراضی باز ناشی از تخریب و فرسودگی برای توسعه	۰/۰۵	۳	۰/۱۶
۴	S4: نفوذپذیری مناسب در محورهای ناشی از مداخلات دوره‌های اخیر	۰/۰۴	۲	۰/۰۶
۵	S5: تمرکز کاربری‌های عمده تجاری و اداری در بافت	۰/۰۷	۳	۰/۲۱
۶	S6: تمرکز فعالیت‌ها در بافت به دلیل وجود کاربری‌های مختلف	۰/۰۷	۳	۰/۲۲
۷	S7: دسترسی مناسب به حمل و نقل عمومی	۰/۰۷	۲	۰/۱۴
۸	S8: وجود خدمات و زیرساخت مناسب در بافت	۰/۰۶	۳	۰/۱۵
W	ضعف‌ها	ضریب	رتبه	وزن
۱	W1: الگوی ارگانیک بافت	۰/۰۴	۳	۰/۱۰
۲	W2: بهم ریختگی سازمان فضایی بافت	۰/۰۳	۲	۰/۰۵
۳	W3: فرسودگی بخشی از بافت قدیم	۰/۰۶	۳	۰/۱۵
۴	W4: نفوذپذیری پایین درون بافت	۰/۰۴	۲	۰/۱۰
۵	W5: عدم وجود سلسله مراتب شبکه معابر	۰/۰۳	۱	۰/۰۴
۶	W6: فرسودگی زیرساخت و کاربری‌های عمومی	۰/۰۳	۱	۰/۰۴
۷	W7: نبود خدمات گردشگری و فرهنگی در بافت با توجه به هویت آن	۰/۰۵	۲	۰/۱۲
۸	W8: بی هویتی ساخت و سازهای جدید و عدم تطبیق آن با هویت بافت	۰/۰۵	۲	۰/۱۰
۹	W9: تراکم بالای مسکونی	۰/۰۴	۲	۰/۰۷
۱۰	W10: عمر بالای ساختمان‌ها	۰/۰۶	۲	۰/۱۲
۱۱	W11: ناپایداری و غیراستاندارد بودن مصالح ساختمانی	۰/۰۵	۲	۰/۱۱
۱۲	W12: نامتعادل بودن فضاهای ورزشی و فرهنگی	۰/۰۲	۲	۰/۰۴
۱۳	W13: کمبود فضاهای سبز عمومی در بافت	۰/۰۲	۱	۰/۰۲
	<b>مجموع</b>	<b>۱</b>		<b>۲/۴۱</b>

جدول ۴. ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (EFE) بعد کالبدی بافت میانی (و تاریخی)

O	فرصت‌ها	ضریب	رتبه	وزن
۱	O1: جایگاه و موقعیت ویژه بافت به دلیل قابلیت‌های تاریخی در سطح کشور و بین الملل	۰/۱۱	۴	۰/۴۵
۲	O2: وجود زمین‌های خالی درون بافت برای ایجاد کاربری‌های مورد نیاز شهر	۰/۰۹	۳	۰/۲۵
۳	O3: امکان فعال سازی خدمات گردشگری و فرهنگی در بافت با توجه به پتانسیل‌های موجود	۰/۱۰	۳	۰/۳۳

۰/۲۳	۳	۰/۰۹	۰۴: انجام مطالعات ویژه بافت تاریخی جهت بازآفرینی آن	۴
۰/۲۸	۳	۰/۰۹	۰۵: پتانسیل جذب جمعیت و گردشگر به واسطه کاربری های موجود در بافت	۵
۰/۳۵	۳	۰/۱۰	۰۶: وجود دغدغه مندی در جهت رفع فرسودگی و بازآفرینی بافت	۶
<b>وزن</b>	<b>رتبه</b>	<b>ضریب</b>	<b>تهدیدها</b>	<b>T</b>
۰/۴۹	۲	۰/۲۱	T1: مداخله کالبدی صرف بدون توجه به سایر ابعاد بازآفرینی	۱
۰/۳۵	۲	۰/۲۱	T2: افزایش فرسودگی بافت بر اثر گذر زمان	۲
۲/۷۳		۱	<b>مجموع</b>	

همان‌طور که مشاهده می‌شود در بافت میانی (و تاریخی)، جمع نمره نهایی ماتریس IFE برابر با ۲/۴۱ و جمع نمره نهایی ماتریس EFE برابر با ۲/۷۳ است که این اعداد در ماتریس IE برای تعیین جایگاه و راهبردهای مدنظر در بعد کالبدی مورد مطالعه، به کار می‌رود (جداول ۳ و ۴).

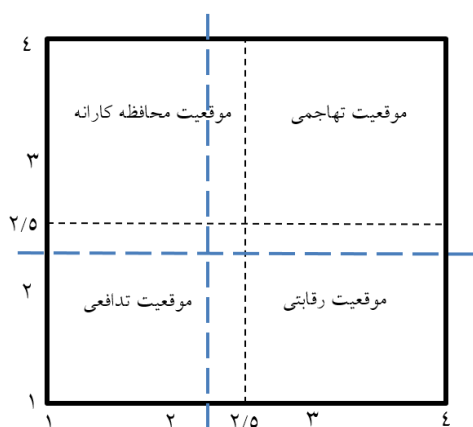
جدول ۵. ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (IFE) بعد کالبدی بافت‌های حاشیه‌ای

وزن	رتبه	ضریب	قوت‌ها	S
۰/۱۲	۳	۰/۰۴	S1: بافت منظم و شطرنجی در برخی محلات	۱
۰/۱۳	۲	۰/۰۷	S2: تراکم پایین ساختمانی	۲
۰/۱۱	۳	۰/۰۴	S3: دوام و استحکام نسبی برخی بافت‌ها	۳
۰/۲۱	۳	۰/۰۷	S4: وجود کاربری های کشاورزی و باغات	۴
۰/۲۶	۴	۰/۰۷	S5: وجود زمین های بایر و اراضی قابل استفاده برای توسعه	۵
۰/۱۶	۳	۰/۰۵	S6: وجود مسکن نوساز در بافت و محدوده‌های تازه ساخت	۶
۰/۱۸	۳	۰/۰۶	S7: تراکم نسبتاً کم جمعیتی در محلات	۷
۰/۲۲	۳	۰/۰۷	S8: قرارگیری سکونتگاه ها در محدوده طرح تفصیلی	۸
وزن	رتبه	ضریب	ضعف‌ها	W
۰/۱۱	۲	۰/۰۵	W1: خودرو بودن سکونتگاه ها و بی نظمی در بافت	۱
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	W2: ریزدانگی قطعات و مساحت پایین	۲
۰/۱۱	۲	۰/۰۵	W3: عدم رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی	۳
۰/۰۵	۱	۰/۰۵	W4: کیفیت نامناسب ساخت و سازها	۴
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	W5: مصالح نامناسب و غیراستاندارد در مسکن	۵
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	W6: ناپایداری ساختمان ها و الگوهای نامناسب (کپر، زاغه و...)	۶
۰/۰۶	۲	۰/۰۴	W7: معابر کم عرض و باریک	۷
۰/۰۵	۲	۰/۰۳	W8: نفوذپذیری پایین بافت و عدم وجود سلسله مراتب و شبکه دسترسی	۸
۰/۰۵	۱	۰/۰۵	W9: قطعه بندی غیررسمی زمین	۹
۰/۰۸	۲	۰/۰۴	W10: کمبود زیرساخت و کاربری های عمومی	۱۰
۰/۰۵	۲	۰/۰۳	W11: کمبود کاربری های خدماتی	۱۱
۰/۰۵	۱	۰/۰۵	W12: کمبود دسترسی به حمل و نقل عمومی مناسب	۱۲
۰/۱۰	۲	۰/۰۵	W13: نداشتن سند رسمی در بسیاری از واحدها	۱۳

۲/۲۹	۱	مجموع
------	---	-------

جدول ۶. ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (EFE) بعد کالبدی بافت‌های حاشیه‌ای

O	فرصت‌ها	ضریب	رتبه	وزن
۱	O1: اتصال محدوده‌ها به شهر نیشابور	۰/۱۱	۳	۰/۳۷
۲	O2: وجود مسیل‌ها و کال‌ها در سطح برخی محلات	۰/۰۹	۲	۰/۱۹
۳	O3: دسترسی مناسب محدوده‌ها به مناطق مرکزی شهر	۰/۱۰	۳	۰/۳۰
۴	O4: افزایش نظارت بر ساخت و سازها در سال‌های اخیر	۰/۱۱	۳	۰/۳۴
۵	O5: غالب بودن زندگی خانوارها به صورت تک واحدی و تعداد کم طبقات ساختمانی	۰/۱۱	۳	۰/۳۴
T	تهدیدها	ضریب	رتبه	وزن
۱	T1: افزایش رشد و توسعه سکونتگاه‌ها	۰/۱۳	۲	۰/۲۶
۲	T2: بحران ناشی از حوادث به دلیل ناپایداری	۰/۱۲	۲	۰/۲۵
۳	T3: تبدیل زمین‌های بایر و باز به محل نامنی اجتماعی	۰/۱۴	۱	۰/۱۴
۴	T4: افزایش بیش از حد تراکم‌های مسکونی و تعداد طبقات ساختمانی	۰/۰۹	۲	۰/۱۳
	مجموع	۱		۲/۳۱

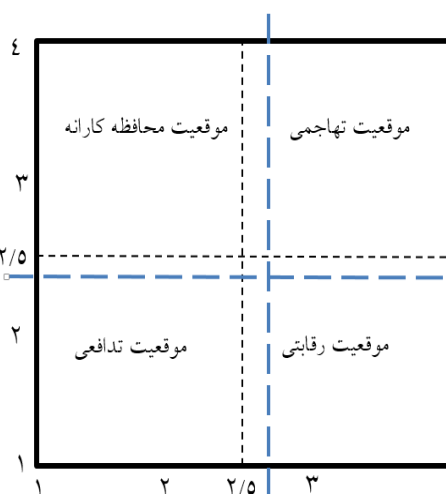


شکل ۴. تعیین جایگاه راهبردهای استراتژیک بعد کالبدی بافت حاشیه‌ای

چنانکه نتایج شکل‌های (۳) و (۴) نشان می‌دهد وضعیت بافت میانی (و تاریخی) نیشابور در موقعیت رقابتی قرار دارد و در بافت حاشیه‌ای شهر با موقعیت تدافعی مواجه هستیم. لذا با توجه به موقعیت فعلی، باید راهبردهای متناسب با آن انتخاب و ارائه شود. **تعیین راهبردها.** در این مرحله با توجه به ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و خارجی، نسبت به ارائه راهبردها در چهار دسته تهاجمی، تنوع، بازنگری و تدافعی اقدام می‌شود که راهبردهای تهاجمی/رقابتی (SO) بر نقاط قوت درونی و فرصت‌های بیرونی استوار است. راهبردهای تنوع (ST) بر نقاط قوت درونی و تهدیدهای بیرونی، متمرکز است. در راهبردهای بازنگری (WO) ضمن تأکید بر نقاط ضعف درونی، سعی بر بهره‌گیری از فرصت‌های بیرونی در جهت رفع نقاط ضعف است و راهبردهای

در بافت حاشیه‌ای، جمع نمره نهایی ماتریس IFE برابر با ۲/۲۹ و جمع نمره نهایی ماتریس EFE برابر با ۳۱/۲ می‌باشد که این اعداد در ماتریس IE برای تعیین جایگاه و راهبردهای مدنظر در بعد کالبدی بافت حاشیه‌ای، به کار می‌رود (جدول ۵ و ۶).

**ماتریس داخلی خارجی (IE) و تعیین موقعیت بافت.** در ماتریس داخلی خارجی، نمرات نهایی حاصل از ماتریس (IFE) و (EFE) برای تعیین موقعیت فعلی مورد استفاده قرار می‌گیرد. نتایج به دست آمده در شکل‌های (۳) و (۴) نشان داده شده است.



شکل ۳. تعیین جایگاه راهبردهای استراتژیک بعد کالبدی بافت میانی (و تاریخی)

تدافعی (WT) بر رسیدگی به نقاط ضعف درونی برای کاهش تهدیدها اشاره دارد. بر این اساس، راهبردهای مختلف جهت بازآفرینی بافت‌های شهری نیشابور در دو بافت میانی (و تاریخی) و حاشیه‌ای به شرح جدول‌های (۷ و ۸) ارائه شده است.

**جدول ۷.** ارائه راهبردهای پیشنهادی در بعد کالبدی بافت میانی (و تاریخی) نیشابور با استفاده از تحلیل SWOT

راهبردهای تنوع (ST)	راهبردهای تهاجمی / رقابتی (SO)
<p>ST1: جلوگیری از تخریب بناهای ارزشمند در بافت و مرمت و بازسازی آن‌ها</p> <p>ST2: تعریف مشوق‌ها و انگیزش‌هایی برای مشارکت مردم در رفع فرسودگی و بازآفرینی بافت</p> <p>ST3: احداث فضاهای گردشگری و فرهنگی به عنوان محرک توسعه در بافت</p> <p>ST4: پرهیز از مداخله صرف کالبدی و توجه به جنبه‌های اجتماعی و اقتصادی بازآفرینی</p> <p>ST5: فعال‌سازی صنایع خلاق در بافت به منظور تکمیل خدمات گردشگری</p>	<p>SO1: بهره‌گیری از عناصر و بافت‌های تاریخی در جهت جذب جمعیت و گردشگر تاریخی و فرهنگی</p> <p>SO2: ایجاد امکانات گردشگری و مراکز فرهنگی-تجاری در اراضی باز موجود</p> <p>SO3: پیاده‌سازی نتایج مطالعات ویژه بافت تاریخی و رفع فرسودگی و بازآفرینی بافت</p> <p>SO4: تأکید بر توسعه خدمات گردشگری در قطعات بزرگ مقیاس و اراضی باز موجود</p> <p>SO5: استفاده از پتانسیل کاربری‌ها و فعالیت‌های موجود در بافت به منظور تقویت عوامل جاذبه گردشگران</p>
راهبردهای تدافعی (WT)	راهبردهای بازنگری (WO)
<p>WT1: توجه به قابلیت‌های گردشگری و فرهنگی بافت به منظور بازآفرینی</p> <p>WT2: تأکید بر مقاوم‌سازی ساختمان و استحکام سازه‌های بکار برده شده در احداث ساختمان</p> <p>WT3: تمرکززدایی و تعادل بخشی به خدمات و فعالیت‌های موجود در سطح بافت</p> <p>WT4: تکمیل و توسعه زیرساخت‌ها و کاربری‌های عمومی موجود</p> <p>WT5: تعریض معابر و مسیرهای دسترسی در بافت جهت رونق بخشی به خدمات گردشگری و فرهنگی موجود</p> <p>WT6: انسجام بخشی به بافت و تقویت خوانایی آن</p> <p>WT7: سامان بخشی و توزیع کاربری‌ها و فعالیت‌ها در سطح بافت</p>	<p>WO1: فعال‌سازی پتانسیل‌ها و خدمات گردشگری، تاریخی و فرهنگی و مذهبی در بافت پیرامون عناصر و بافت تاریخی و فرهنگی موجود</p> <p>WO2: تجهیز و توسعه فضاهای فراغتی و فرهنگی و خدماتی با استفاده از قطعات بزرگ مقیاس و افزایش تماس‌های اجتماعی</p> <p>WO3: ایجاد پیاده‌راه‌هایی برای ارتقاء سرزندگی و بهبود عبور و مرور در تعامل با کاربری‌ها و گره‌های فعالیتی موجود</p> <p>WO4: تعریف سلسله مراتب دسترسی به داخل بافت جهت انسجام کالبدی</p> <p>WO5: توسعه عرصه‌های همگانی به عنوان مکان‌های هویت بخش</p> <p>WO6: جلب مشارکت و همکاری مردم در پایدارسازی مساکن و هویت بخشی به ساخت و سازهای جدید با تأکید بر جنبه‌های تاریخی و مذهبی</p> <p>WO7: ایجاد، تقویت و افزایش فضاهای ورزشی و فرهنگی و فضای سبز با استفاده از اراضی باز و قطعات بزرگ مقیاس محدوده</p>

**جدول ۸.** ارائه راهبردهای پیشنهادی در بعد کالبدی بافت حاشیه‌ای شهر نیشابور با استفاده از تحلیل SWOT

راهبردهای تنوع (ST)	راهبردهای تهاجمی / رقابتی (SO)
<p>ST1: جلوگیری از بورس بازی زمین و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی</p> <p>ST2: احیاء و نوسازی واحدهای مسکونی مسئله‌دار و ساماندهی کوچه‌ها</p> <p>ST3: بخشودگی و یا کاهش عوارض نوسازی واحدهای مسکونی در صورت رعایت ضوابط طرح تفصیلی</p> <p>ST4: فراهم نمودن زمینه دسترسی به امکانات شهری از طریق بهبود اتصال محدوده‌ها به شهر</p>	<p>SO1: ساماندهی شبکه ارتباطی داخل محلات و محورهای ارتباطی با بافت شهری</p> <p>SO2: ارائه طرح‌هایی برای افزایش جمعیت پذیری و افزایش تراکم و طبقات ساختمانی</p> <p>SO3: ساماندهی حریم کانال‌ها و مسیل‌ها</p> <p>SO4: شناسایی املاک بایر و قابل توسعه در بافت و تعریف پروژه‌های سرمایه‌گذاری در آن</p> <p>SO5: تأمین خدمات و امکانات مورد نیاز با استفاده از اراضی بایر و قابل توسعه</p>

راهبردهای تدافعی (WT)	راهبردهای بازنگری (WO)
WT1: ارتقاء آگاهی شهروندان نسبت به پیامدهای بحران ناشی از ناپایداری ساختمان	WO1: نظارت دقیق بر رعایت اصول ساخت و ساز در ساختمان‌های جدید
WT2: احداث کمربند سبز پیرامون محدوده برای جلوگیری از رشد و توسعه آبی آن	WO2: تعریض معابر عمومی و بهسازی شبکه معابر اصلی
WT3: تملک و اختصاص زمین‌های بایر و باز به خدمات و امکانات مورد نیاز	WO3: احداث پروژه‌های عمرانی متناسب با نیاز ساکنین و در راستای تأمین خدمات و امکانات
WT4: تشویق ساکنان به سنددار کردن املاک و واحدها و ارائه تسهیلاتی در این زمینه	WO4: ایجاد و زیباسازی چشم‌اندازهای عمومی پیرامون کال‌ها و مسیل‌ها
	WO5: طراحی دسترسی‌ها و شبکه ارتباطی بر مبنای سلسله مراتب دسترسی

۷. تعریف سلسله مراتب دسترسی به داخل بافت جهت انسجام کالبدی.

اولویت استراتژی‌های به دست آمده در بعد کالبدی بافت حاشیه، نیز با توجه به محاسبات و مجموع نمره‌های جذابیت به ترتیب زیر است:

۱. تملک و اختصاص زمین‌های بایر و باز به خدمات و امکانات مورد نیاز؛

۲. تشویق ساکنان به سنددار کردن املاک و واحدها و ارائه تسهیلاتی در این زمینه؛

۳. ارتقاء آگاهی شهروندان نسبت به پیامدهای بحران ناشی از ناپایداری ساختمان؛

۴. احداث کمربند سبز پیرامون محدوده برای جلوگیری از رشد و توسعه آبی آن.

شناسایی راهبردهای اولویت دار بازآفرینی، با استفاده از روش A.C.C.E.P.T. در روش QSPM با در نظر گرفتن نقاط قوت و ضعف و فرصت‌ها و تهدیدها، اولویت بندی راهبردها صورت گرفت، لیکن روش ACCEPT، بدون در نظر گرفتن شرایط محیطی و وضع موجود سازمانی و از دید بیرونی با در نظر گرفتن پارامترهایی همچون هزینه، زمان، مقبولیت، اثربخشی و ...، به اولویت بندی راهبردها کمک می‌کند. لذا با توجه به راهبردهای اولویت‌دار شناسایی شده، مطلوبیت هریک، با نظرات متخصصان و کارشناسان مرتبط در این موضوع برای دو گونه بافت بررسی می‌شود که نتایج در جداول (۹) و (۱۰) ارائه شده است:

جدول ۹. مطلوبیت راهبردهای بازآفرینی بافت میانی (و تاریخی) نیشابور با استفاده از روش ACCEPT

امتیاز نهایی (از ۳۰)	عناوین راهبردها
۲۶	۱- فعال سازی پتانسیل‌ها و خدمات گردشگری، تاریخی و فرهنگی و مذهبی در بافت پیرامون عناصر و بافت تاریخی و فرهنگی موجود

ماتریس برنامه‌ریزی استراتژیک کمی (QSPM). در این قسمت که در واقع مرحله تصمیم‌گیری است، گزینه‌های مختلف استراتژی‌های شناسایی شده در مرحله قبل، مورد ارزیابی و قضاوت قرار می‌گیرند. این ماتریس، جذابیت نسبی انواع راهبردها را مشخص کرده و بدین گونه برای انتخاب استراتژی‌های خاص، یک مبنای عینی ارائه می‌دهد. خروجی این ماتریس، نشان دهنده اولویت استراتژی‌های طرح شده برای عملیاتی شدن است. نتایج به دست آمده از محاسبات، نشان می‌دهد، اولویت استراتژی‌های به دست آمده در بعد کالبدی بافت میانی (و تاریخی)، با توجه به مجموع نمره‌های جذابیت به ترتیب زیر است:

۱. فعال‌سازی پتانسیل‌ها و خدمات گردشگری، تاریخی و فرهنگی و مذهبی در بافت پیرامون عناصر و بافت تاریخی و فرهنگی موجود؛

۲. تجهیز و توسعه فضاهای فراغتی و فرهنگی و خدماتی با استفاده از قطعات بزرگ مقیاس و افزایش تماس‌های اجتماعی؛

۳. توسعه عرصه‌های همگانی به عنوان مکان‌های هویت بخش؛

۴. ایجاد، تقویت و افزایش فضاهای ورزشی و فرهنگی و فضای سبز با استفاده از اراضی باز و قطعات بزرگ مقیاس محدوده

۵. ایجاد پیاده‌راه‌هایی برای ارتقاء سرزندگی و بهبود عبور و مرور در تعامل با کاربری‌ها و گره‌های فعالیتی موجود

۶. جلب مشارکت و همکاری مردم در پایدارسازی مسکن و هویت بخشی به ساخت و سازهای جدید با تأکید بر جنبه‌های تاریخی و مذهبی موجود؛

۲۳	۲- تجهیز و توسعه فضاهای فراغتی و فرهنگی و خدماتی با استفاده از قطعات بزرگ مقیاس و افزایش تماس‌های اجتماعی
۲۰	۳- توسعه عرصه‌های همگانی به عنوان مکان‌های هویت بخش
۱۹	۴- ایجاد، تقویت و افزایش فضاهای ورزشی و فرهنگی و فضای سبز با استفاده از اراضی باز و قطعات بزرگ مقیاس محدوده
۱۷	۵- ایجاد پیاده‌راه‌هایی برای ارتقاء سرزندگی و بهبود عبور و مرور در تعامل با کاربری‌ها و گره‌های فعالیتی موجود
۲۴	۶- جلب مشارکت و همکاری مردم در پایدارسازی مساکن و هویت بخشی به ساخت و سازهای جدید با تاکید بر جنبه‌های تاریخی و مذهبی موجود
۱۸	۷- تعریف سلسله مراتب دسترسی به داخل بافت جهت انسجام کالبدی

جدول ۱۰. مطلوبیت راهبردهای بازآفرینی بافت حاشیه‌ای نیشابور با استفاده از روش ACCEPT

امتیاز نهایی (از ۳۰)	عناوین راهبردها
۱۹	۱- تملک و اختصاص زمین‌های بایر و باز به خدمات و امکانات مورد نیاز
۲۲	۲- تشویق ساکنان به سنددار کردن املاک و واحدها و ارائه تسهیلاتی در این زمینه
۲۰	۳- ارتقاء آگاهی شهروندان نسبت به پیامدهای بحران ناشی از ناپایداری ساختمان
۱۵	۴- احداث کمربند سبز پیرامون محدوده برای جلوگیری از رشد و توسعه آتی آن

### بحث و نتیجه گیری

و ... مدنظر قرار گرفته و به مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و کالبدی اشاره شده است اما عدم توجه به علل و ریشه‌های این ناکارآمدی، سبب شده که بافت‌های فرسوده میانی (و تاریخی) و حاشیه‌ای شهرها، هر دو جزو بافت ناکارآمد، شمرده شوند و در نتیجه برنامه‌ریزی و اقدامات برای آن‌ها، یکسان باشد؛ حال آنکه این دو بافت، ویژگی‌های کاملاً متمایز کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی دارند و بازآفرینی شهری پایدار باید متناسب با ویژگی‌ها و خصوصیات هر پهنه به صورت مجزا و متمایز مورد توجه قرار گیرد. در این راستا این پژوهش، تلاش نموده تا نقاط قوت و ضعف و فرصت‌ها و تهدیدهای این دو بافت را در شهر نیشابور، مورد بررسی قرار دهد. در نیشابور، از سویی با بافت میانی شهر مواجه هستیم که پهنه‌ها و ساختمان‌های تاریخی را در دل خود جای داده و تاریخ و پیشینه شهر را در درون خود دارد و از سوی دیگر با بافت حاشیه‌ای عمدتاً روستایی روبرو می‌شویم که از خصوصیات کاملاً متفاوت برخوردار بوده و تفاوت ماهوی بین آنها چشمگیر است.

نقطه نظرات متخصصان و کارشناسان خبره که شناخت کاملی را از ویژگی‌های هر دو بافت شهر نیشابور دارند و استراتژی‌های اولویت‌دار بازآفرینی از منظر آنان، بیانگر آن است که هرگونه بازآفرینی در بعد کالبدی بافت میانی شهر نمی‌تواند بدون توجه به ویژگی‌های فرهنگی و تاریخی بافت، مدنظر قرار گیرد. لذا اگرچه بهبود عناصر و ظرفیت‌های فیزیکی نیز مورد توجه هستند، لازم است تقویت ظرفیت‌های فرهنگی و گردشگری و کارکرد ناشی از

حل مسائل و مشکلات بافت‌های ناکارآمد شهری، مستلزم تغییر پارادایم‌های شهری از پروژه‌های بازسازی و تعمیرات که بر گسترش کمی، تمرکز داشتند و عمدتاً بهبودهای کالبدی صرف را دنبال می‌کردند، به پارادایم بازآفرینی شهری است که با در نظر گرفتن جنبه‌های کلی شهر، احیای پهنه‌های ناکارآمد شهری را دنبال می‌کند. در کشور گرچه دیر زمانی است که پروژه‌های مختلفی برای حل مساله ناکارآمدی به انجام رسیده و بر ایجاد طرح تا اجرای پروژه‌ها متمرکز شده است اما تاکنون تغییر قابل مشاهده یا بهبود عملکرد محسوس را شاهد نبوده‌ایم. لذا ضروری است که با در نظر داشتن دستور کار ۲۱ و توسعه پایدار، در نهایت پروژه‌های متنوع بازآفرینی شهری با هدف دستیابی به پایداری شهری مدنظر قرار گیرد. تمرکز بر جنبه‌های صرف کالبدی، منجر به از بین رفتن شبکه‌های اجتماعی موجود و از بین رفتن فرهنگ شده و بر ویژگی‌های مثبت مناطق خاص، تأکید نکرده است. لذا وقت آن است که پروژه‌ها و طرح‌های مرتبط با ناکارآمدی، نه تنها بر ویژگی‌های خاص مناطق شهری، تمرکز کنند و از تعمیم راهبردها و راه‌حل‌ها خود داری نمایند، بلکه در تعریف و تعیین پهنه‌های ناکارآمد نیز دقت بیشتری به عمل آورند. تعاریف قبلی ارائه شده مبتنی بر چند ویژگی کالبدی متمرکز بوده و همین امر سبب شده است که در اقدامات و راه‌حل‌ها نیز صرفاً پروژه‌های کالبدی مدنظر قرار گیرد. بر اساس تعریف جدید آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری نیز عمدتاً فرسودگی و ناکارآمدی تأسیسات و ابنیه

آن، نیز مورد توجه قرار گیرد. فعال‌سازی ظرفیت‌ها و خدمات گردشگری، تاریخی، فرهنگی و مذهبی پیرامون عناصر و بافت‌های تاریخی و فرهنگی موجود و بهره‌گیری از قطعات بزرگ مقیاس و اراضی آزاد شده ناشی از تخریب بافت‌ها برای تجهیز و توسعه فضاهای فراغتی و فرهنگی و خدماتی و تقویت مکان‌های هویت بخش و ... که در نتایج منعکس شده است، همگی گویای آن است که هرگونه اقدام کالبدی و فیزیکی نیز باید در خدمت ظرفیت‌های فرهنگی و گردشگری و تاریخی شهر قرار گیرد؛ استراتژی‌های به دست آمده در بافت حاشیه‌ای گواه ناکارآمدی خدمات و امکانات بافت و مشکلات مالکیت و توسعه پراکنده شهر در این مناطق است؛ لذا باید در راستای اختصاص زمین‌های بایر و باز به خدمات و امکانات مورد نیاز ساکنان محل، تشویق ساکنان به رفع مشکلات مالکیت و آگاهی بخشی آنان در راستای ناپایداری ساختمان و اثرات ناشی از رشد و توسعه آتی بافت، حرکت کرد؛ در واقع راهبردهای این دو بافت با اهداف و انگیزه‌های متفاوتی دنبال می‌شود و همین امر می‌طلبد که ماهیت و نوع ساخت و ساز و کالبد در هر بافت به صورت مجزا و با معماری متمایز و ویژه خود دنبال گردد و از تقلید و کپی برداری و یا تعمیم راهکارها برای پهنه‌های مختلف پرهیز شود. نتایج به دست آمده از این پژوهش در تطابق با نتایج پژوهش لک و دیگران (۲۰۲۰)، علی‌محمدی و دیگران (۱۴۰۳) و سرایی و دیگران (۱۴۰۲) است که اجرای موفقیت آمیز بازآفرینی شهری را در سایه حداکثر استفاده از فرصت‌ها در حوزه‌های مختلف و از طریق استراتژی‌های متفاوت می‌دانند. علاوه بر این نتیجه به دست آمده از پژوهش در قسمت بافت‌های حاشیه‌ای هم‌راستا با تحقیقات فورلن و فاگین (۲۰۱۷) و قربانلو و دیگران (۱۴۰۱) است که بازآفرینی شهری را به عنوان رویکردی برای مقابله با پراکندگی شهری و گسترش سکونتگاه‌های غیر رسمی در فضاهای پیراشهری مطرح می‌کنند، اما این تعریف، قابلیت تعمیم به بافت‌های تاریخی مرکز شهر را ندارد. همچنین نتایج تحقیقات کورکماز (۲۰۱۴)، جعفری و دیگران (۱۴۰۰)، ایزد فر و دیگران (۱۳۹۹)؛ ایزدی و دیگران (۱۳۹۷) و حسن زاده و سلطان زاده (۱۳۹۵) را تایید می‌کند که نگاه تک بعدی نمی‌تواند موجب حل معضلات بافت‌های ناکارآمد شود و لازم است ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و کالبدی در زمان تهیه پروژه‌ها مدنظر قرار گیرد و سیاست مداخله براساس نشانه‌های فرسودگی و تشخیص سطح پایداری صورت گیرد.

در این پژوهش، براساس مدل SWOT و با استفاده از نظرات خبرگان و کارشناسان و نتایج به دست آمده وضعیت موجود بافت میانی (و تاریخی) نیشابور در موقعیت رقابتی قرار دارد و در بافت

حاشیه‌ای با موقعیت تدافعی مواجه هستیم. براساس مراحل انجام شده، در بافت میانی (و تاریخی) هفت راهبرد و در بافت حاشیه‌ای چهار راهبرد به عنوان اولویت‌ها پیشنهاد شد. همچنین بر اساس امتیازدهی مطلوبیت، در بافت میانی (و تاریخی)، "فعال‌سازی ظرفیت‌ها و خدمات گردشگری، تاریخی و فرهنگی و مذهبی در بافت پیرامون عناصر و بافت تاریخی و فرهنگی موجود" به عنوان مهم‌ترین اولویت بعد کالبدی، تعیین شد. در بافت حاشیه‌ای نیز، "تشویق ساکنان به سنددار کردن املاک و واحدها و ارائه تسهیلاتی در این زمینه" به عنوان مهم‌ترین اولویت بعد کالبدی، تعیین شد. بنابراین باید توجه داشت که شرایط بافت‌های ناکارآمد نیشابور از نظر وضعیت موجود در دو بافت میانی (و تاریخی) و بافت حاشیه‌ای با یکدیگر تفاوت دارند و لازم است راهبردهای بازآفرینی متناسب با شرایط موجود در هر بافت، اتخاذ شود، لذا پیشنهاد می‌شود:

- پژوهش‌های بیشتری در مورد بافت‌های ناکارآمد و تفاوت‌های ماهوی آن‌ها انجام گیرد تا ویژگی‌ها و مشخصات هر کدام را با توجه به زمینه، سابقه و ...، به صورت مجزا ترسیم شود و در شناخت بهتر و تصمیم‌گیری مناسب‌تر برای مدیران نقش ایفا نماید.

- این پژوهش تنها جنبه کالبدی بازآفرینی را مورد توجه قرار داده است. حال آنکه بازآفرینی ابعاد مختلفی را داراست که باید در پژوهش‌های بعدی سایر ابعاد و زمینه‌ها و تفاوت‌های بافت‌های ناکارآمد در سایر ابعاد نیز مورد توجه و مذاقه قرار گیرد.

- ظرفیت‌ها و ویژگی‌های گردشگری، تاریخی و فرهنگی منحصر به فرد بافت میانی (و تاریخی) شهر نیشابور، نیازمند انجام پروژه‌های تحقیقاتی بیشتری در زمینه‌های فرهنگی و شهرسازی و معماری است تا بتواند فرصت‌ها و ظرفیت‌های موجود در آن را شناسایی و راهبردهای بازآفرینی مناسب‌تری را با توجه به این ویژگی‌ها ارائه دهد.

### منابع

- ایزدفر، نجمه، رضائی، محمدرضا و محمدی، حمید (۱۳۹۹). ارزیابی بافت‌های ناکارآمد شهری بر اساس رویکرد بازآفرینی پایدار (مطالعه موردی: بافت ناکارآمد شهر یزد). *پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری*، ۸(۲)، ۳۴۵-۳۲۷.
- ایزدی، آرزو، ناسخیان، شهریار و محمدی، محمود (۱۳۹۷). تبیین چارچوب مفهومی بازآفرینی پایدار بافت‌های تاریخی (بررسی اسناد، بیانیه‌ها و منشورهای بازآفرینی). *مطالعات باستان‌شناسی پارسه*، ۲(۶)، ۱۷۷-۱۶۱.
- باباخانی، ملیحه، زبردست، اسفندیار و ایزدی، محمدسعید (۱۳۹۵).

سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، ابلاغ ۱۳۹۳/۷/۲۷.

شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران (۱۳۹۴). مجموعه قوانین و مقررات بازآفرینی شهری پایدار، [www.udrc.ir](http://www.udrc.ir)

صفایی‌پور، مسعود و زارعی، جواد (۱۳۹۶). برنامه‌ریزی محله محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی؛ نمونه موردی محله جولان شهر همدان. *آمایش جغرافیایی فضا*، ۷(۲۳)، ۱۵۰-۱۳۵.

علی‌محمدی، امیر، ستاری‌ساربانقلی، حسن، فرامرزی اصل، مهسا و پاکدل، محمدرضا (۱۴۰۳). الگوها و فنون برنامه‌ریزی شهری پایدار در بافت‌های تاریخی؛ مطالعه موردی، محله بلاغی قزوین. *تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، ۲۴(۷۲)، ۸۱-۹۷.

قربانلو، حسن، معصومی، محمدتقی و یزدانی، محمدحسن (۱۴۰۱). تحلیل استراتژیک بازآفرینی شهری با تأکید بر مؤلفه‌های اجتماعی در فضاهای پیراشهری؛ مورد، بافت فرسوده منطقه ۲۰ تهران. *توسعه فضاهای پیراشهری*، ۴(۲)، ۱۹-۳۴.

کورکماز، اوزگور (۱۳۹۳). فرآیند نوسازی در ترکیه، ترجمه نعیمه رضایی، *نوسازی*، ۵(۲۵).

لطفی، سهند (۱۳۹۱). *تبارشناسی بازآفرینی شهری از بازسازی تا نوزایی*. تهران: انتشارات آذرخش.

لطیفی، غلامرضا و صفری‌چابک، ندا (۱۳۹۲). بازآفرینی مفهوم محله در شهرهای ایرانی اسلامی بر پایه اصول نوشهرگرایی. *مطالعات شهری*، ۲(۸)، ۱۲-۳.

مرکز آمار ایران (۱۴۰۰). *سالنامه آماری استان خراسان رضوی*. مهندسين مشاور بهاوند مهراز (۱۳۹۵). *طرح توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه های غیررسمی شهر نیشابور*، اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی.

مهندسين مشاور رای فن (۱۳۹۴). *طرح جامع شهر نیشابور*. اداره کل راه و شهرسازی استان خراسان رضوی.

میرسجادی، سیدامیر و فرکیش، هیرو (۱۳۹۵). ارزیابی الگوها و شناخت فاکتورهای کالبدی تاثیرگذار در معماری خانه‌های تاریخی نیشابور جهت دست یابی به راهکارهای طراحی و الگوی ساخت منازل در بافت مسکونی سنتی. *پژوهش‌های معماری اسلامی*، ۱۳(۴)، ۹۲-۷۲.

تبیین اصول نوسازی در بافت‌های ناکارآمد شهری با هدف ارتقاء رضایتمندی سکونتی. *معماری و شهرسازی ایران*، ۷(۱)، ۱۱۵-۱۲۷.

<https://doi.org/10.30475/isau.2017.62021>

پوراحمد، احمد، حبیبی، کیومرث و کشاورز، مهناز (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم‌شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. *مطالعات شهر ایرانی-اسلامی*، ۱۱(۱)، ۷۳-۹۲.

پورمحمدی، محمدرضا، بابائی‌اقدم، فریدون و نعیمی، کیومرث (۱۳۹۹). بازآفرینی پایدار سکونتگاه‌های فرودست شهری با رهیافت نوین آینده‌نگاری مطالعه موردی: سکونتگاه‌های فرودست شهری سندانج. *جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۲۴(۷۳)، ۹۳-۶۷.

حجازی، سیدجعفر (۱۳۹۹). ارزیابی مشارکت مردم در اجرای طرح بازآفرینی شهری؛ نمونه موردی: بافت فرسوده مرکزی شهر اهواز. *مهندسی جغرافیایی سرزمین*، ۴(۱)، ۱۳۲-۱۱۷.

حسن‌زاده، مهرنوش و سلطان‌زاده، حسین (۱۳۹۵). طبقه‌بندی راهبردهای بازآفرینی براساس سطح پایداری بافت‌های تاریخی. *مطالعات شهر ایرانی اسلامی*، ۶(۲۳)، ۱۹-۲۹.

جعفری‌جلیلی، حسین، موسی‌کاظمی، سیدمهدی، حکمت‌نیا، حسن و مختاری‌ملک‌آبادی، رضا (۱۴۰۰). تحلیلی بر عوامل کلیدی مؤثر بر فرسودگی عملکردی محدوده میدان امام علی (ع). *مدیریت شهری و روستایی*، ۲۰(۶۵)، ۱۷۸-۱۵۷.

روستا، مجید، سلیمانی‌مهرجانی، محمد، صرافی، مظفر و رفیعیان، مجتبی (۱۴۰۰). تحلیل مقیاس طرح‌های بازآفرینی شهری و اثرات آن بر کیفیت زندگی ساکنان با تأکید بر تجربه ایران. *مطالعات شهری*، ۱۱(۴۱)، ۹۹-۱۱۲.

سرای، محمدحسین، قاسمی، مسلم و رستم‌زاده، میترا (۱۴۰۲). برنامه‌ریزی بازآفرینی بافت‌های تاریخی کرمان. *کاوش‌های جغرافیایی مناطق بیابانی*، ۱۱(۱)، ۸۵-۶۷.

شرکت بازآفرینی شهری ایران (۱۴۰۲). نقشه GIS محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری.

شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران (۱۳۹۳).

Ahsan, S. R., Asad, R., & Alam, A. (2012). Urban regeneration for sustainable economic growth: the study of Boro Bazaar in Khulna, Bangladesh. *Journal of Social and Development Sciences*, 3(4), 111-122.

Alimmohamadi A, Sattari Sarebangholi H, Faramarzi Asl M. & Pakdel M. (2024). Sustainable urban planning patterns and techniques in historical contexts Case study (Bolaghi neighborhood of Qazvin). *Applied Researches in Geographical*



- Sciences*, 24 (72), 81-97. (in persian).
- Babakhani, M., Zebardast, E. & Izadi, M.S. (2017). Renewal Principles in Deteriorated Urban Areas for Improving Residential Satisfaction. *Iranian Architecture & Urbanism (JIAU)*, 7(1), doi: 10.30475/isau.2017.62021. (in persian).
- Bahavand Mehrnaz Consulting Engineers. (2016). *Empowerment and organization plan for informal settlements in Neishabour*, General Department of Roads and Urban Development of Khorasan Razavi Province. (in persian).
- Chen, Y., Song, Y., Bowker, S. & Hamilton, A. (2012). The suregen workbench: A web-based collaborative regeneration tool. *International Journal of E-Planning Research*, 1(2), 44-64.
- Furlan, R. & Faggion, L. (2017). Urban Regeneration of GCC Cities: Preserving the Urban Fabric's Cultural Heritage and Social Complexity. *Journal of Historical Archaeology & Anthropological Sciences*, 1(1), 14-18. doi:10.15406/jhaas.2017.01.00004
- Ghorbanloo, H., Masomi, M. T., & Yazdani, M. H. (2022). Strategic analysis of urban regeneration with an emphasis on social components in peri-urban spaces (Case: the worn-out texture of Tehran's 20th district). *Preipheral Urban Spaces Development*, 4(2), 19-34. (in persian).
- Hassanzadeh, M. & Sultanzadeh, H. (2016). Classification of regeneration strategies based on the level of sustainability of historical textures. *Iranian Islamic City Studies*, 6(23), 19-29. (in persian).
- Hejazi, S. J. (2020). Assessing people's participation in the implementation of the urban regeneration plan; Case study, worn-out central texture of Ahvaz city. *Geographical Engineering of Territory*, 4(1), 132-117. doi: JGET-2004-1160. (in persian).
- Iran Statistics Center (2021). *Statistical Yearbook of Razavi Khorasan Province*.
- Iran Urban Development and Improvement Holding Company (2014). *National Strategic Document for Rehabilitation, Improvement and Renovation and Empowerment of Dilapidated and Inefficient Urban textures*, Communication 2/7/1493. (in persian).
- Iran Urban Development and Improvement Holding Company (2015). *Collection of rules and regulations for sustainable urban regeneration*, www.udrc.ir. (in persian).
- Izadfar, N., Rezaei, M. R., & mohammadi, H. (2020). Assessment of effective factors on the future of Inefficient Urban Tissue Based; Case Study, Yazd. *Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, 8(2), 327-345. doi: 10.22059/jurbangeo.2020.293372.1199. (in persian).
- Izadi, A., Naskhian, S., & Mohammadi, M. (2018). Explanation the conceptual framework of sustainable reconstruction of historical textures (review of documents, statements and charters of reconstruction). *Archaeological Studies of Parseh*, 6, 161-177. (in persian).
- Jafari Jeblai, H., Mousakazemi, S. M., Hekmatnia, H., & mokhtari, R. (2022). Investigating the Effects of Re-generated Urban Spaces on the Socio-Economic Performance of the Historical Context of Isfahan; Case study, Imam Ali Square. *Geography and Environmental Planning*, 33(1), 21-44. doi: 10.22108/gep.2021.130646.1459 (in persian).
- Korkmaz, A. (2014). The process of modernization in Turkey, translated by Naeema Rezaei, *online journal of modernization*, 5 (25). (in persian)
- Lak, A., Gheitasi, M. & Timothy, D. J. (2020). Urban regeneration through heritage tourism: cultural policies and strategic management. *Journal of Tourism and Cultural Change*, 18(4), 386-403.
- La Rosa, D. Privitera, R., Barbarossa, L. & La Greca, P. (2017). Assessing spatial benefits of urban regeneration programs in a highly vulnerable urban context: A

- case study in Catania, Italy. *Landscape and Urban Planning*, 157, 180-192.
- Latifi, G. & Safari Chabak, N. (2013). Regeneration of neighbourhood new urbanism principles times in Islamic Iranian cities. *Urban Studies*, 8, 3-12. (in persian).
- Lotfi, S. (2012). The genealogy of urban regeneration from reconstruction to renaissance. Azarakhsh Publications, Tehran. (in persian).
- Mirsajadi S. A. & Farkisch H. (2017). Recognition of Typology and Effective Physical Factors in Traditional Residential Tissue of Neyshabur. *JRIA*. 4 (4) :72-90. (in persian).
- Natividade-Jesus, E., Arminda Almeida, N. S., & João C.-R. (2019). A Case Study Driven Integrated Methodology to Support Sustainable Urban Regeneration Planning and Management. *Sustainability* 11(15): 4129. <https://doi.org/10.3390/su11154129>.
- Pourahmad, A., Habibi, K. & Keshavarz, M. (2009). the evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in worn-out urban textures, *Iranian-Islamic City Studies Quarterly*, 1(1), 73-92. (in persian).
- Pour Mohammadi, M. R., Babaei Aghdam, F. & Naimi, K. (2020). Sustainable Reconstruction of Urban Suburban Settlements with a New Futuristic Approach; Case Study, Sanandaj Urban Suburban Settlements. *Geography and Planning*, 24 (74), 67-93. (in persian).
- Rai Fan Consulting Engineers (2014). *Neishabur city master plan*. General Department of Road and Urban Development of Khorasan Razavi Province. (in persian).
- Rousta, M., Soleimani, M., Sarafi, M., & Rafiyan, M. (2022). Scale analysis of urban regeneration projects and its effects on the quality of life of residents with emphasis on the Iran experience. *City Studies*, 11(41), 99-112. doi: 10.34785/J011.2022.404. (in persian).
- Safaei pour, M., Zarei, J. (2017). Community -based planning and urban renewal, sustainable worn tissue with an emphasis on social capital; Case Study, Jollan neighborhood of Hamadan. *Geographical Planning of Space*, 7(23), 135-150. (in persian).
- Saraei, M. H., Ghasemi, M., & Roostamzadeh, M. (2023). Planning to recreate the historical contexts of Kerman. *Geographical Research on Desert Areas*, 11(1), 67-85. doi: 10.22034/grd.2023.18507.1536. (in persian).
- UN-HABITAT (2014). *Streets as Tools for Urban Transformation in Slums*, UN-HABITAT – Earthscan Publications Ltd.
- UN-HABITAT., (2013) *UN-Habitat Global Activities Report; Our Presence and Partnerships*, in: [www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org).
- Urban Regeneration Corporation of IRAN (2023), *GIS map of urban regeneration target areas*.