



فصلنامه علمی اقتصاد و مدیریت شهری، ۸(۲۰ پیاپی)، ۸۵-۶۷

www.iueam.ir

نمایه در JSC, EconLit, Econbiz, EBZ, GateWay-Bayern, SID, Google Scholar, Noormags, Magiran, Civilica, RICEST, Ensani

شاپا: ۲۳۴۵-۲۸۷۰

تبیین استراتژی‌های اجتماعی - اقتصادی تجدید حیات شهری در بافت‌های تاریخی (مورد مطالعه: شهر سمنان)

امیر بهنام والا
دانشجوی دکتری رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران

عباس ارغان*
دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران

زینب کرکه‌آبادی
دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران

نوع مقاله: پژوهشی

دریافت: ۹۸/۱۱/۰۵ پذیرش: ۹۹/۰۲/۲۷

چکیده: هسته تاریخی، بخشی از تمامیت شهر است که در روند توسعه شهرنشینی متناسب با نیازهای روز رشد نکرده و فرسوده شده‌اند. به منظور حل مشکلات ناشی از پدیده فرسودگی شهری، رهیافت‌های متعددی ارائه شده است که هیچ‌کدام به طور پایدار نتوانستند این پدیده را رفع یا کنترل کنند. در این میان رهیافت تجدید حیات شهری به عنوان راهکاری متفاوت با نگرشی همه‌جانبه و رویکردی منسجم و یکپارچه به منظور بازگرداندن روند رشد اقتصادی گذشته با در نظر گرفتن بعد پایداری، مورد توجه قرار گرفته است. از این رو هدف پژوهش حاضر، تبیین استراتژی‌های اجتماعی-اقتصادی تجدید حیات شهری در بافت‌های تاریخی شهر سمنان می‌باشد. روش تحقیق به صورت توصیفی-تحلیلی می‌باشد و برای جمع‌آوری داده‌ها نیز از روش کتابخانه‌ای و پیمایشی استفاده شده است. نتایج مدل SWOT نشان داد که نمره نهایی نقاط قوت و ضعف، برابر با ۲/۸۱ شده است که این مقداری بزرگ‌تر از میانگین مورد نظر (۲/۵) می‌باشد. نتیجه آنکه بافت تاریخی سمنان از نظر عوامل داخلی دارای قوت می‌باشد؛ لذا می‌توان از توان بالقوه و بالفعل موجود در راستای تعدیل نقاط تهدید و ضعف در راستای تجدید حیات استفاده کرد. همچنین نتایج نشان دادند که مجموع نمره نهایی فرصت‌ها و تهدیدها، برابر با ۲/۹۷ شده است که این میزان مانند نمره نهایی قوت‌ها و ضعف‌ها مقداری بزرگ‌تر از میانگین مورد نظر (۲/۵) است. نتیجه آنکه فرصت‌ها در بافت تاریخی، بیشتر از تهدیدات می‌باشد و بنابراین برای تجدید حیات بافت تاریخی می‌توان از فرصت‌ها یا موقعیت‌ها، بهره‌برداری و از عواملی که موجب تهدید می‌شود دوری کرد. تجزیه و تحلیل عوامل درونی و عوامل بیرونی نشان داد که راهبرد تهاجمی (حداکثر-حداکثر) به عنوان مهم‌ترین راهبرد در سیاست تجدید حیات شهری در بافت تاریخی سمنان، اتخاذ شده است.

واژگان کلیدی: تجدید حیات شهری، بافت فرسوده، بافت تاریخی، مدل SWOT، شهر سمنان

طبقه‌بندی JEL: L74, N95, C38, R11

* نویسنده مسئول: abbas.arghan@yahoo.com

۱- مقدمه

شهرها همواره در اثر فرایندهای تغییر ساختاری، روندهای گوناگونی از تحول را تجربه می‌کنند و در صورت بی‌تدبیری و به‌کار نگرفتن به‌موقع شیوه‌های اندیشیده شده مداخله، این تغییرات، بسته به تأثیرات متفاوت خود بر ساختار فضایی شهرها می‌توانند باعث انباشت مشکلات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، کالبدی و محیطی در نواحی شهری شوند (بنیادی نایینی و ایزدی، ۱۳۹۵).

در سال‌های اخیر به دلیل رشد طبیعی جمعیت و مهاجرت، تقاضا برای خانه‌ها در بسیاری از شهرهای بزرگ افزایش یافته است. در شهرهای بزرگ مشکل تجزیه فیزیکی و توسعه غیرقابل برنامه‌ریزی به سمت زمین‌های زراعی و باغ‌های حومه وجود دارد که نتیجه آن، بی‌ثباتی در ابعاد مختلف از جمله زیست‌محیطی، اجتماعی، جسمی و محیطی است. استفاده از پتانسیل‌های بافت فرسوده در شهرهای پایین شهر، یکی از راه‌حل‌هاست که اخیراً در مطالعات تحولات شهری مورد توجه قرار گرفته است (Rozati et al., 2015). در حال حاضر، بافت فرسوده، یکی از مباحث مهم در سیاست‌گذاری‌های عمومی است که طی دو دهه گذشته در زمینه‌های نظری و عملی، بررسی شده است (Samiei & Sayafzadeh, 2016).

هنگامی که حیات شهری در محدوده‌ای از شهر به هر دلیلی رو به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد. پدیده فرسودگی در بافت‌های شهری بر کالبد بافت و همچنین بر فعالیت‌های اجتماعی و اقتصادی آن تأثیرگذار است (دویران و همکاران، ۱۳۹۰). به دنبال حادث شدن مشکلات نواحی قدیمی (فرسوده) شهر، دولت‌ها توجه ویژه‌ای را نسبت به نواحی قدیمی شهر مبذول داشته‌اند (نادری مغانجوقی، ۱۳۹۸). بافت‌های تاریخی و قدیمی، ضرورتی انکارناپذیر در شهرهای ایرانی هستند که هویت و اصالت شهر را با خود به همراه دارند. در گذشته، بافت‌های قدیمی شهرهای کشور با ساختار و عملکرد ساکنان خود، از پویایی و

ساختار خاصی برخوردار بوده‌اند اما امروزه به دلیل غفلت، بافت فرسوده در ایران به یکی از مهم‌ترین مشکلات شهری تبدیل شده است (Khayami & Fakhri, 2019). بنابراین دمیدن زندگی به کالبد این بافت‌ها متناسب با نیاز روز همراه با حفظ هویت و اصالت تاریخی، بسیار حیاتی است. این نیاز به طرح رهیافت تجدید حیات شهری که ماهیت بلندمدتی را انعکاس می‌دهد، منجر می‌گردد (رجایی تبار، ۱۳۹۵). موجودیت ارزشی بافت‌های تاریخی و بناهای موجود در آن علاوه بر زیبایی کالبدی، نماد فرهنگی- اجتماعی و یادمان ملی هستند و قلب سازمان فضایی شهر می‌باشند که در برخی از مواقع نتوانسته‌اند خود را در شرایط تکاملی و با روند تحول و دگرگونی هم‌ساز کنند؛ لذا معضلی به عنوان فرسودگی گریبان‌گیر آنها خواهد شد. برنامه‌ریزی این بافت‌ها نیز در بیشتر مواقع برای کسب عایدی بالا از زمین و تقویت کارایی اقتصادی همواره در پی منفعت و سودآوری هستند و نگاهی صرفاً کالبدی به اقدامات بهبودی آن دارند و شاید بتوان گفت اکثر طرح‌ها از جنبه فرهنگی و اجتماعی تهی هستند؛ لذا بررسی رویکرد تجدید حیات شهری به عنوان یک فرایند اساسی که هدف اصلی آن حفظ کیفیت نواحی تاریخی شهر و تداوم حیات سازگار با نیازهای امروزی است و سعی در پر کردن این خلاء دارد، ضروری است (رمضانی روشن، ۱۳۹۵).

رهیافت تجدید حیات شهری در اکثر شهرهای جهان، به ویژه شهرهای کشورهای صنعتی مورد توجه و استفاده قرار گرفته اما در ایران تاکنون تنها بر برنامه‌های نوسازی تأکید شده است که صرفاً نگرش کالبدی دارد و به دلیل در نظر نگرفتن دیگر ابعاد فرسودگی شهری عمدتاً با شکست مواجه شده‌اند. رشد شتابان و بی‌رویه شهرها در ایران و بی‌توجهی یا کم‌توجهی به بافت‌های تاریخی آنها، رشد و گسترش فیزیکی بی‌رویه شهرها را در پی داشته است. این امر موجب بی‌توجهی به بخش‌های مرکزی شهر و تخلیه بافت‌های تاریخی از جمعیت شده و در نهایت، موجب از بین رفتن بافت‌ها که

در درون خود بخشی از هویت فرهنگی و اندیشه‌های اعصار مختلف تاریخی را دارند، گردیده است؛ بنابراین، برای جلوگیری از بی‌نظمی و اغتشاش در بخش‌های مرکزی و قلب شهرها، لازم است به اصول تحول و تکامل منطقی آن‌ها توجه شود. در این مقاله با در نظر گرفتن موارد بیان شده و درک این مطلب که شناخت پتانسیل‌ها و محدودیت‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی می‌تواند تأثیر سازنده‌ای بر برنامه‌ریزی مناسب راهبردی در بافت قدیم و رفع مشکلات و مسائل آن‌ها داشته باشد، اهدافی که در این پژوهش به دنبال آن هستیم:

- شناخت محدودیت‌ها و مسائل و مشکلات موجود در بافت تاریخی سمنان
- شناخت علل دافعه و روش‌های احیای بافت تاریخی و ایجاد جاذبه‌های جمعیتی در شهر سمنان
- ارائه راهکارهایی در جهت بهبود بافت تاریخی شهر سمنان.

همچنین سعی شده است ضمن پاسخگویی به این سؤالات که پتانسیل‌ها و محدودیت‌های توسعه اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت قدیم شهر سمنان کدام است؟ و چه راهبردها و راهکارهایی جهت توسعه که منجر به توسعه همه‌جانبه و پایدار شود، وجود دارد؟ به بررسی و تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها از دیدگاه ساکنان این محدوده پرداخته و در نهایت، با توجه به این نظرات و دیدگاه‌ها، راهبردها و راهکارهای مناسب با استفاده از روش SWOT به منظور بهره‌گیری بهینه و هدفمند از نقاط قوت و فرصت‌ها و تقویت یا از بین بردن نقاط ضعف و تهدیدها بر اساس اصول و رویکرد تجدید حیات شهری، ارائه شود.

۲- پیشینه تحقیق

الف) پژوهش‌های خارجی

جین^۱ و همکارانش (۲۰۲۰) در پژوهشی با عنوان «روش‌های اجرای سیاست دولت در روستا- شهرها بر

اساس تجدید حیات شهری، نمونه‌ای از چین»، به ارائه دانش جدیدی برای دولت‌ها در راستای اجرای سیاست‌های پیشبرد برنامه‌های تجدید حیات پرداختند. آن‌ها به این نتیجه دست یافتند که برای توسعه پایدار شهری در مرحله اول، احترام بیشتر به عدالت و دموکراسی در طول اجرای مجدد، باعث افزایش اعتماد مردم می‌شود و نتیجه آن، پذیرش برنامه‌های تجدید حیات دولت می‌باشد. همچنین، تجارب ناشی از یادگیری اجتماعی، مانند برخورد دولت و صاحب‌خانه و کیفیت زندگی آن‌ها و سایر صاحبان خانه که برنامه‌های مشابه را تجربه کرده‌اند و مسکن تاریخی مردم خود را دارند و تجربه توسعه مجدد، به میزان قابل توجهی در پذیرش آنها از برنامه تأثیر می‌گذارد. سوم، اگر دولت‌ها عدالت و دموکراسی بیشتری را تضمین کنند، این امر تا حد زیادی قدرت جبران خسارت را در آن تقویت می‌کند و موجب ارتقای پذیرش مردم از برنامه‌های تجدید حیات شهری می‌شود.

مومینیک^۲ و همکارانش (۲۰۲۰)، در پژوهشی با عنوان «برنامه‌ریزی و الگوی مدیریت استراتژیک برای بازسازی مناظر تاریخی شهری: مرکز تاریخی نووی بازار در صربستان» نشان دادند که ترکیب و استفاده مناسب از ابزارهای نظارتی، اقتصادی و مدیریت اطلاعاتی باید در متن خاص انجام شود. مدل برنامه‌ریزی استراتژیک شهری یکپارچه باید منطق و عملکرد بازارهای رقابتی املاک و مستغلات و اثرات پایدار زیست‌محیطی، اقتصادی و اجتماعی، پتانسیل‌ها و مزایا را برای محلی که در آن قرار دارند در نظر بگیرند.

پنیسا^۳ و همکاران (۲۰۱۵) تحقیقی با عنوان «تجدید حیات بناهای تاریخی به عنوان رویکردی برای حفظ میراث فرهنگی و تاریخی»، انجام دادند. در این مقاله با استفاده از روش احیا با هدف حفظ و احیای نقاط دیدنی تاریخی که یک کارکرد جدید را اختصاص

2- Muminović

3- Penića

1- Jin

فرایند، پیامدها و عوامل تسریع کننده این فرایند چه خواهند بود و فرایندی برای ایجاد تغییرات، پیشنهاد می کند. نتایج نشان می دهند که فرایند اصالت بخشی در محلات بافت تاریخی شیراز با توجه به چرخه اصالت بخشی و شرایط فرسودگی، امکان پذیر است و سودمندی این فرایند نسبت به هزینه های آن قابل چشم پوشی خواهد بود. در نهایت مقاله، فرایند سه مرحله ای برای اصالت بخشی در بافت تاریخی شیراز و محرک های آن در هر مرحله را پیشنهاد می کند و به روش هایی برای کاهش اثرات منفی و افزودن اثرات مثبت فرایند، در جریان پایش اشاره می نماید.

شاطریان و اکبری ارمکی (۱۳۹۳)، به بررسی امکان بهره گیری از رهیافت تجدید حیات شهری برای کاهش فرسودگی و فقر شهری در بافت قدیم کاشان پرداختند. روش کار، مبتنی بر روش مطالعات میدانی و اسنادی و کتابخانه ای است که با به کارگیری ابزارهای پرسشنامه و مطالعه متون و منابع و اسناد موجود در ارتباط با بافت قدیم کاشان بوده است. نتایج تحقیق نشان دهنده این است که شاخص های افت و فرسودگی شهری و همچنین شاخص های فقر شهری در بافت قدیم شهر کاشان به صورت ترکیبی از شرایط نزول کیفیت کالبدی و عملکردی بافت عمل کرده اند و ارتباط شاخص ها، مؤید فرضیات تحقیق است که ارتباط بین فرسودگی کالبدی و فرسودگی عملکردی و نظارت پایین سازمان ها و سیستم های کنترل و هدایت شهری و با اجرای نامناسب برنامه های شهری بر تشدید فقر در تمامی جنبه ها در بافت فرسوده شهری و نزول سطح کیفیت زندگی منجر شده است.

اکبری ارمکی (۱۳۹۱)، به بررسی روند رو به رشد مشکلات ناشی از فرسودگی، محرومیت، افت و فقر شهری در منطقه ۱۹ شهر تهران به عنوان نمونه موردی پرداخته و مسئله بی توجهی یا نارسایی بسیاری از برنامه ریزی ها و طرح های شهری در خصوص فقر و افت شهری در این منطقه از شهر تهران را بیان داشته است.

داده است - گسترش مناطق و تنظیم ساختمان های تاریخی با الزامات مدرن - می پردازد. پروژه های ساختمان های تاریخی در شهرهای نیس (صربستان) و سن پترزبورگ (روسیه) به عنوان نمونه بررسی شدند. احیای مجدد به عنوان روشی به منظور حفظ و ارتقای ارزش فرهنگی ساختمان های تاریخی ارائه شده است.

دلا روکا^۱ و همکارانش (۲۰۱۷) در کتابی با عنوان «تجدید حیات شهری: روش های ارزیابی و اثرات مورد انتظار»، بیان کردند مناطق شهری در آمریکای لاتین و کارائیب با از بین رفتن کارکردهای مهم شهری و کاهش نشاط اقتصادی و اجتماعی، تأثیرات پوسیدگی شهری را در مراکز شهر خود احساس می کنند. تلاش های احیا، در راستای تقویت کارایی فضاهای عمومی و تحرک و همچنین جذب مشاغل و ساکنان جدید است. این مطالعه، ضمن ارائه یک بررسی انتقادی در مورد تجربیات تجدید حیات شهری و جابه جایی ساکنان طولانی مدت، روش های ارزیابی تأثیر را ارائه می دهد و به شناسایی اثر علی مداخلات شهری در نتایج محلی و فردی و نیز روش تقریب و توصیف میزان جابه جایی ساکنان می پردازد.

ساتون^۲ (۲۰۱۵)، در گزارشی، روش هایی که در ایالات متحده و شهرهای آن به عنوان روشی برای تجدید حیات شهری و احیای مجدد آن ها به کار رفته را با هم مقایسه و بررسی نموده و در نهایت، مجموعه راهکارهایی را به عنوان تجارب موفق در گزارش خود ارائه داده است.

ب) پژوهش های داخلی

شهاب زاده (۱۳۹۵)، در پژوهشی با هدف ایجاد راهکاری مؤثر برای تجدید حیات اجتماعی و کالبدی در بافت های تاریخی، با فرض اینکه اصالت بخشی به عنوان راهبرد ارتقای اجتماعی با پیامدهای کالبدی در بافت تاریخی نمونه موردی مناسب باشد، در پی پاسخ به این پرسش است که آیا بافت تاریخی شیراز، شرایط لازم برای فرایند اصالت بخشی را دارد و در صورت امکان پذیر بودن

1- De la Roca
2- Sutton

نتایج نشان دادند رهیافت تجدید حیات شهری برای رویارویی با فقر شهری به عنوان سازوکار تکمیل‌کننده فرایندهای موجود در برنامه‌ریزی شهری برای رویارویی با مشکلات ناشی از افت و فقر شهری در دو عرصه محتوایی و روندکاری برنامه‌ریزی است.

ندافیان (۱۳۹۲) به تجویز محتوایی در معرفی تغییرات مورد نیاز در سیستم برنامه‌ریزی منطقه ۱۵ تهران برای به‌کارگیری رهیافت تجدید حیات اجتماع‌گرای همکارانه و ارائه روند کارهای راه‌اندازی و توسعه تجدید حیات اجتماع‌گرای همکارانه پرداخته است. دستاورد نهایی این تحقیق، کوشش برای معرفی رهیافت تجدید حیات اجتماع‌گرای همکارانه به عنوان رهیافتی جایگزین رهیافت‌های برنامه‌ریزی سنتی و تدوین چارچوب تجدید حیات اجتماع‌گرای همکارانه در منطقه ۱۵ تهران است تا با در نظر گرفتن اجتماع در فرایند تصمیم‌سازی، به نیازها، اهداف و ارزش‌های گروه‌های درگیر در تجدید حیات شهری توجه و از شکست برنامه‌ریزی سنتی، کاسته شود.

۳- مبانی نظری

بروز پدیده تنزل بافت‌های شهری در اواخر دهه ۱۷۹۱ و مشکلات اجتماعی، اقتصادی و کالبدی ناشی از آن، سبب شکل‌گیری ایده‌های متعدد در راستای رفع این مشکلات شد. رهیافت تجدید حیات از آخرین نسل برنامه‌ها به منظور بازگرداندن روند رشد اقتصادی گذشته با توجه به بعد پایداری است. این رهیافت، عملی جامع و یکپارچه است که تمایل به بهبود مداوم در شرایط اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی را دارد. مفهوم تجدید حیات شهری و تعیین اصول تحقق آن، از جمله مفاهیم نوپایی است که به عنوان بستر بسیاری از فعالیت‌های باززنده‌سازی در محیط‌های شهری شناخته می‌شود (آقاملائی، ۱۳۹۶). بازآفرینی شهری، به دنبال

حل مشکلات فرسودگی شهری از طریق بهسازی مناطق محروم و در حال تخریب در شهرهاست. این رویکرد تنها به دنبال باززنده‌سازی مناطق متروکه نیست بلکه از طریق ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و ... سعی در توانمندسازی این گونه از بافت‌ها را دارد. از جمله رویکردهای کارآمد در این زمینه رویکرد تجدید حیات شهری است (کهزادی و طالبی حبیب‌آبادی، ۱۳۹۸)؛ لذا داشتن برنامه‌ای برای تجدید حیات اجتماعی، ابتدایی‌ترین گام در راه باززنده‌سازی شمرده می‌شود (شهاب‌زاده، ۱۳۹۵). رویکرد بازسازی پایدار، یکی از جدیدترین رویکردهای پذیرفته شده جهانی برای مقابله با بافت‌های فرسوده است. این بافت‌های شهری، با مشکلات و موانع خاص ساختاری و عملکردی در حوزه‌های مختلف، مواجه هستند (اسکندری و سعیده زراآبادی، ۱۳۹۵). تجدید حیات شهری، شیوه‌ای برای بازگرداندن تعادل در کارکرد درونی سامانه شهری و هدف آن، تداوم‌بخشی به ارزش‌های سکونتگاه‌های شهری می‌باشد (صالحی نجف‌آبادی و فتاحی هفشجانی، ۱۳۹۴). رهیافت تجدید حیات شهری، توسعه اقتصادی و گسترش رقابت، ارتقای پایداری محیط ساخته شده، افزایش هویت فرهنگی و کیفیت زندگی شهروندان و ارتقای مدیریت شهری در نواحی فرسوده، نابسامان و متروک شهری است. سه رکن اصلی تجدید حیات شهری مشارکت، راهبرد و پایداری است. این سه رکن، پایه‌ای را برای اقدامی جامع و تفصیلی ارائه می‌کند و هر یک نقش ویژه‌ای را در رهیافت تجدید حیات شهری ایفا می‌کنند. در واقع، توجه به مشارکت (مردمی، بین‌سازمانی، بین سازمان‌ها و مردم)، اتخاذ برنامه‌ریزی راهبردی و اصول پایه این شیوه و توجه به اهداف پایداری (شامل پایداری محیطی و پایداری عمل برنامه‌ریزی)، از ویژگی‌های اصلی رهیافت تجدید حیات شهری است (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۹۶).

جدول ۱- ابعاد مورد نظر تجدید حیات شهری

ابعاد مورد نظر تجدید حیات شهری	جنبه‌های مورد بررسی
اقتصادی	ایجاد شغل، درآمد، مهارت، قابلیت اشتغال، توسعه
اجتماعی/ فرهنگی	کیفیت زندگی، سلامت، آموزش، جرم، مسکن، کیفیت خدمات عمومی
کالبدی/زیست محیطی	زیرساخت‌ها، محیط طبیعی و مصنوعی، حمل و نقل و ارتباطات

منبع: (ندافیان، ۱۳۹۲)

یکی از انواع بافت‌های شهری، بافت تاریخی است. این بافت را می‌توان هسته اولیه هر شهر دانست. قلعه یا ارگ و آنچه به عنوان پایه‌گذاری یک شهر جدید، در زمان‌های پیش ساخته شده می‌تواند نام بافت تاریخی به خود بگیرد. همچنین شهرهایی که به دلایلی مورد توجه واقع شده و به واسطه کسب این موقعیت دارای ارگ، برج و بارو می‌شدند، بافت تاریخی را در چنین محدوده‌ای دارا بودند. در بافت تاریخی شهرها معمولاً ساختمان‌های قدیمی و بناهای بسیار باارزش و هسته اولیه بازارها قرار دارند (مشهدی‌زاده دهقانی، ۱۳۸۶).

مطالعه در مورد بافت‌های تاریخی و ارزش‌های آن، همواره یکی از مهم‌ترین مباحث در دهه‌های اخیر ایران است (Askarizad et al., 2017). بافت شهری مناطق تاریخی و فرهنگی به دلیل فرایندها و سیاست‌های مختلف توسعه محلی، متفاوت است. این مناطق، نظم و سازماندهی مکانی منحصر به فرد خود را دارند و ویژگی‌های بافت تاریخی و میراث محلی را منعکس می‌کنند. با سرعت بخشیدن به شهرنشینی و نوسازی در نواحی تاریخی با تغییر در محیط داخلی و خارجی مواجه می‌شوند (Zhang, 2019). بافت‌های تاریخی در شهرها به عنوان هسته‌های تشکیل تمدن‌ها هستند و مداخله در این بافت‌ها به عنوان روح زنده شهرها، نگرانی‌هایی را ایجاد کرده است (Khayami & Fakhri, 2019). به طور کلی می‌توان گفت که بی‌توجهی به نوسازی فعالیت و عملکرد بافت‌های شهرهای قدیمی، به تدریج باعث بی‌ثباتی اقتصادی این بافت‌ها می‌گردد که منجر به بی‌ثباتی جسمی و همچنین خروج ساکنان محلی و بی‌ثباتی اجتماعی می‌شود (Mohammadpoor &

تجدید حیات شهری، بینش و عمل تفصیلی و جامعی است که به حل مشکلات شهری منجر می‌گردد و بهبود پیوسته‌ای در شرایط اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی ناحیه‌ای که در معرض تغییر قرار گرفته است، فراهم می‌آورد (یزدانیان امیری، ۱۳۹۲). با توجه به این تعریف، تجدید حیات شهری چند ویژگی مهم دارد که آن را از سایر سیاست‌های دخالت در امور شهرها، متمایز می‌کند (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۵):

- دارا بودن بینش راهبردی و نگاه بلندمدت و هدفمند
- دارا بودن نگاه بومی به مشکلات شهری
- دارا بودن چارچوب زمانی متعدد
- داشتن الزام به ارتقای مشارکت مردمی
- بر پایه تحلیل دقیق و جزئی‌نگر موقعیت و منطقه شهری بودن
- دستیابی به یک شبیه‌سازی از فرم کالبدی، ساختار اجتماعی و پایه‌های اقتصادی و یک راهبرد کامل و یکپارچه با نگاه مثبت
- بنا شدن بر اساس توسعه پایدار
- تلاش در راستای داشتن حداکثر انطباق و استفاده ممکن از منابع طبیعی، اقتصادی و اجتماعی موجود و دست یافتن به نوعی تعادل میان منابع و اهداف متعدد.

بافت شهری عبارت است از: دانه‌بندی و درهم‌تنیدگی فضاها و عناصر شهری که به تبع ویژگی‌های محیط طبیعی، به ویژه توپوگرافی و اقلیم در محدوده شهر یعنی بلوک‌ها و محله‌های شهر به طور فشرده یا گسسته و با نظمی خاص جایگزین شده‌اند (جهانیان و پژوهان، ۱۳۹۰).

از اهالی ساکن در بافت تاریخی سمنان و ۱۲ نفر از مسئولان شهرداری و اعضای شورای شهر و متولیان امور شهری انجام شده است.

معرفی محدوده مورد مطالعه

محدوده بافت تاریخی شهر سمنان طبق طرح‌های جامع دوره‌های مختلف مشخصاً به مساحت ۴۶ هکتار از شمال به خیابان شهدا، از شرق به خیابان‌های طالقانی و حافظ، از جنوب به خیابان ابوذر غفاری و از غرب به خیابان‌های شهید باهنر و سعدی تعریف می‌گردد. حدود این بافت بر اساس آخرین تقسیمات وزارت کشور ۱۳۸۷، در منطقه ۱ واقع شده است.

بررسی وضعیت کاربری اراضی در وضع موجود بافت تاریخی موارد قابل توجهی را نشان می‌دهد. بدین ترتیب که در حال حاضر در بافت تاریخی سمنان، کاربری مسکونی بیش‌ترین سهم اراضی را در میان سایر کاربری‌ها به خود اختصاص داده و بررسی‌ها نشان می‌دهد که سرانه کاربری مسکونی در بافت تاریخی بیش از سرانه پیشنهادی طرح جامع می‌باشد. بعد از کاربری مسکونی، زمین‌های بایر و بدون استفاده و فضاهای مخروبه، بیش‌ترین مساحت کاربری‌های وضع موجود را شامل می‌شوند. همچنین بر اساس برداشت‌های صورت گرفته در حال حاضر در حدود ۳۵۰۰۰ مترمربع کاربری تجاری در سطح محدوده بافت تاریخی وجود داشته و بررسی‌ها نشان می‌دهد که این کاربری‌های تجاری به طور عمده در راسته بازار، خیابان امام و همچنین در مجاورت خیابان‌هایی که مرز محدوده را مشخص می‌سازد استقرار یافته و کمتر به داخل محلات نفوذ کرده‌اند. بر اساس آمار ارائه‌شده توسط مرکز آمار ایران، جمعیت محدوده بافت تاریخی سمنان در سال ۱۳۹۵ برابر با ۴۷۲۵ نفر و تراکم ناخالص جمعیت آن ۱۰۱/۱۱ نفر در هکتار است (طرح جامع سمنان، ۱۳۹۵).

(Zolpirani, 2019) این در حالی است که اگر بافت، فضای امن، مناسب و سرزنده‌ای داشته باشد، شادی سازمان‌یافته و تفریحی سالم و سازگار با ارزش‌های جامعه در آنها اتفاق می‌افتد. سازماندهی شهرها و بافت‌های تاریخی به دو دلیل از اهمیت بالایی برخوردار است: ۱- احترام به میراث بزرگان و ۲- سرکوب محدودیت‌های ناشی از پوسیدگی بافت شهری (Beiglu et al., 2019).

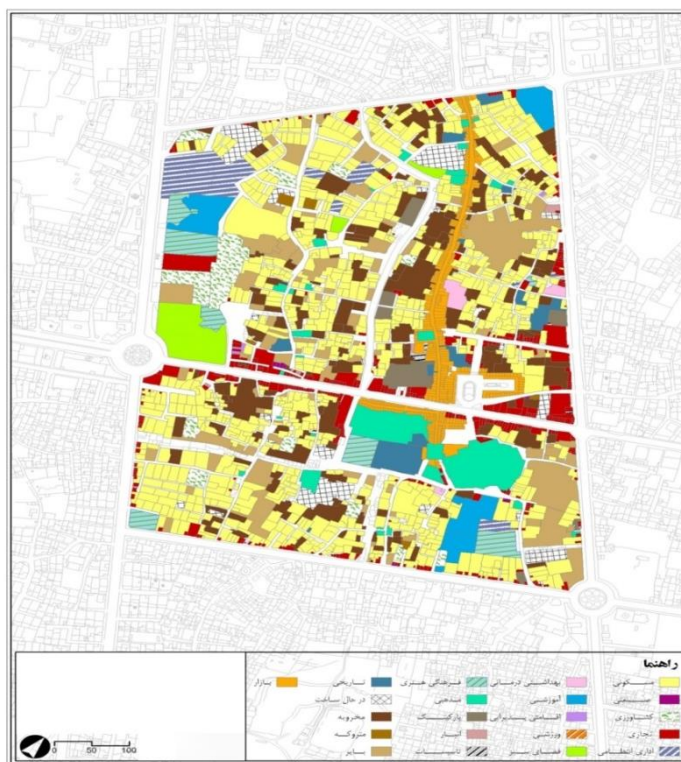
۴- روش تحقیق

روش پژوهش این مقاله، توصیفی - تحلیلی است. در این تحقیق از طریق مطالعات کتابخانه‌ای، تعاریف، نظریات و تئوری‌ها در خصوص مسئله فرسودگی شهری و رهیافت تجدید حیات شهری، جمع‌آوری گردید. بخش قابل توجهی از اطلاعات مورد نیاز در بررسی محدوده مورد مطالعه از طریق مراجعه به سایت شهرداری و مراجعه به اسناد بالادستی (طرح تفصیلی و ...) گردآوری شد. به منظور دستیابی به اطلاعات کمی و توصیفی مورد نیاز، به مشاهده میدانی و مصاحبه و گفت‌وگو با اهالی ساکن در بافت تاریخی سمنان و همچنین مسئولین و متولیان مدیریت شهری مبادرت گردید و برای تحلیل اطلاعات گردآوری‌شده از تکنیک SWOT استفاده شده است. با توجه به هدف پژوهش که تدوین راهکار می‌باشد، پس از شناخت نقاط قوت و ضعف، تهدید و فرصت و تشکیل ماتریس SWOT، راهبردهای مبتنی بر تجدید حیات شهری استخراج گردید. این پژوهش از طریق مصاحبه با اهالی ساکن در بافت تاریخی سمنان، مسئولان و متولیان انجام شده است. با توجه به هدف پژوهش که تدوین راهکار می‌باشد، پس از شناخت نقاط قوت و ضعف، تهدید و فرصت و تشکیل ماتریس SWOT، راهبردهای مبتنی بر تجدید حیات شهری استخراج گردید. این پژوهش از طریق مصاحبه با ۲۵ نفر

جدول ۲- کاربری اراضی وضع موجود بافت تاریخی

نوع کاربری	تعداد	مساحت	درصد مساحت
مسکونی	۹۵۱	۱۵۸۱۵۶	۴۲/۷۵
بایر و بدون استفاده	۸۴	۵۶۹۴۶	۱۵/۳۹
مخروبه	۱۱۳	۴۰۵۸۵	۱۰/۹۷
تجاری	۱۰۴	۳۵۴۴۶	۹/۵۸
مذهبی	۲۶	۲۳۳۰۵	۶/۳۰
کشاورزی و باغات	۱۰	۱۳۴۳۲	۳/۶۳
انباری	۷	۱۲۰۷۳	۳/۲۶
آموزشی	۶	۹۶۹۱	۲/۶۲
فرهنگی	۴	۸۳۱۵	۲/۲۵
میراثی تاریخی	۱۰	۳۹۶۶	۱/۰۷
حمل و نقل و پارکینگ	۳	۳۱۹۴	۰/۸۶
مختلط غیرمسکونی	۲۵	۲۷۹۲	۰/۷۵
انبارها	۲	۵۶۱	۰/۱۵
فضای سبز	۲	۴۹۲	۰/۱۳
درمانی بهداشتی	۱	۴۷۷	۰/۰۷
کارگاهی	۳	۲۵۵	۰/۰۴
مختلط مسکونی غیر	۴	۱۶۱	۰/۰۲
تأسیسات و تجهیزات شهری	۳	۷۵	۰/۱۶
گردشگری و پذیرایی	۳	۶۱	۰/۱۶
جمع	۱۳۶۲	۳۶۹۹۸۳	۱۰۰

منبع: (طرح جامع شهر سمنان، ۱۳۹۵)



نقشه ۱- کاربری اراضی شهری بافت تاریخی

منبع: (سازمان مسکن و شهرسازی سمنان، ۱۳۹۵)

ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی محدوده

مورد مطالعه

در این بخش از تحقیق، به بررسی ویژگی‌های ساکنان بر اساس نمونه‌ها پرداخته شده است. بررسی این ویژگی‌ها به صورت تفکیکی؛ شامل ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است که هر کدام از این ابعاد بر اساس شاخص خاصی مطالعه شده‌اند.

ویژگی‌های اجتماعی

بیشتر ساکنین محدوده بافت تاریخی شهر را فارس‌ها تشکیل داده‌اند که شامل بومی‌های خود سمنان می‌باشد اما با توجه به مهاجرت تعداد زیادی از افراد از استان‌های شمالی کشور به شهر سمنان، شمالی‌ها دارای فراوانی قابل توجهی می‌باشند. همچنین ترک‌های مهاجر از سمت همدان، تهران و فیروزکوه نیز در محدوده سکونت دارند. تعداد بسیار اندکی کرد، لر و عرب نیز در این محدوده‌ها وارد شده‌اند. همچنین تعداد زیادی افغان در بافت تاریخی سکونت یافته‌اند.

جدول ۳- بررسی وضعیت ساکنین براساس قومیت

فارس	شمالی	سایر (کرد، ترک، لر، افغانی و عرب)
۵۹/۲	۱۸/۶	۲۲/۲

منبع: (سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۹۵)

بررسی مدت زمان سکونت ساکنین محدوده بافت تاریخی شهر بر اساس پرسشنامه کمی، نشان می‌دهد که بیشتر پاسخگویان و ساکنین، کمتر از ۱۰ سال است که

در این محدوده‌ها سکونت کرده‌اند. همچنین ۱۵/۵ درصد بین ۱۰ تا ۲۰ سال و ۲۹/۳ درصد هم بیشتر از ۲۰ سال است که در این محدوده سکونت دارند.

جدول ۴- بررسی وضعیت سکونتی در بین ساکنین محدوده تاریخی شهر

محدوده تاریخی	کمتر از ۱۰ سال	۱۰ تا ۲۰ سال	بیشتر از ۲۰ سال
سمنان	۵۵/۲	۱۵/۵	۲۹/۳

منبع: (سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۹۵)

تحصیلات

در سال ۱۳۹۵ از تعداد ۱۱۴۵۴۹ نفر جمعیت بالای ۶ سال شهر سمنان، تعداد ۱۰۶۹۱۷ نفر باسواد بوده‌اند؛ به عبارت دیگر نرخ باسوادی در این سال ۹۳/۳۴ درصد بوده است. بررسی روند تغییرات نرخ سواد طی سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۸۵ نشان می‌دهد که روند افزایشی را در این سال‌ها گذرانده‌ایم؛ به طوری که از ۷۹ درصد باسوادی در سال ۱۳۶۵ به ۹۳ درصد در سال ۱۳۹۵ رسیده‌ایم.

درصد می‌باشد. مقایسه میزان باسوادی در بین جمعیت محدود بافت تاریخی با سطح شهر و بافت‌های فرسوده نشان می‌دهد که بافت تاریخی وضعیت نامناسبی را دارا می‌باشد. سکونت خانواده‌های فقیر و تهیدست، سالمندان و همچنین سکونت افغان‌ها، از جمله عوامل مؤثر بر پایین بودن سطح سواد در محدوده بافت تاریخی می‌باشند.

در بافت تاریخی شهر نیز از جمعیت ۴۱۲۲ نفری ۶ ساله و بیشتر، ۳۳۷۲ نفر باسواد می‌باشند. بنابراین میزان باسوادی جمعیت در بافت تاریخی برابر با ۸۱/۸۰

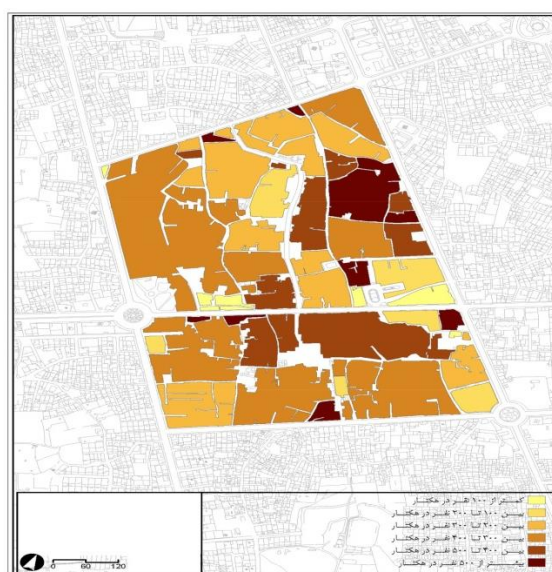
بررسی روند تغییرات میزان باسوادی طی دوره ۱۳۵۷ تا ۱۳۹۵ در بین مردان و زنان برای بافت تاریخی نشان می‌دهد که افزایش سطح سواد طی این ۱۰ ساله اخیر بسیار کم بوده است و همچنین شکاف جنسیتی عمیقی بین میزان باسوادی زنان و مردان وجود دارد؛ به

نشان می‌دهد که تراکم خالص جمعیتی در بافت تاریخی برابر با ۱۵۰ نفر در هکتار می‌باشد. بالا بودن تراکم خالص جمعیتی در محدوده تاریخی در مقایسه با تراکم ناخالص جمعیتی آن محدوده، به دلیل مساحت کم مسکونی و همچنین وجود زمین‌های بایر و متروکه در آن می‌باشد.

طوری که در سال ۱۳۹۵ برای مردان ۸۶/۱۱ درصد و برای زنان ۷۷/۲۲ درصد می‌باشد.

تراکم جمعیتی

تراکم جمعیتی بررسی توزیع جمعیت در سطح محدوده بر اساس مساحت، نشان می‌دهد که تراکم ناخالص جمعیتی در محدوده برابر با ۱۱۵ نفر در هکتار می‌باشد اما بررسی نسبت جمعیت به مساحت مسکونی



نقشه ۲- تراکم جمعیت

منبع: (سازمان مسکن و شهرسازی سمنان، ۱۳۹۵)

- الگوی قطعات درشت‌دانه منفرد: این الگو متناسب با درصد توده به فضا به دو دسته تقسیم می‌شود و شامل قطعاتی می‌باشد که در آن‌ها درصد توده به فضا، پایین است و دسته دیگر شامل قطعاتی است که از سطح اشغال بالایی برخوردارند.

- الگوی ریزدانه منتظم: مجموعه قطعاتی که از الگوی ۷۰ درصد سطح اشغال پیروی کرده و بنای آن‌ها در یک جبهه زمین مستقر شده است. این قطعات که معمولاً به صورت ردیفی در کنار هم قرار گرفته‌اند یک بافت شطرنجی منتظم را شکل می‌دهند.

- الگوی ریزدانه نامنتظم: این الگو که در بخش‌های عمده‌ای از بافت مشاهده می‌شود، محدوده‌هایی است که در آن‌ها قطعات ریزدانه با

انتظام فضایی

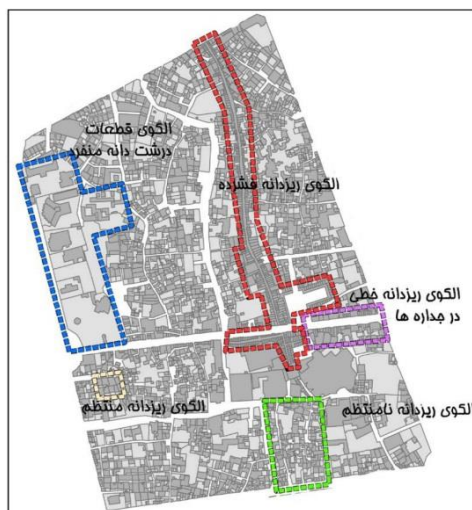
نحوه قرارگیری قطعات در کنار یکدیگر را انتظام فضایی می‌گویند. بخش اعظمی از چیدمان فضایی قطعات در محدوده بافت تاریخی، به لحاظ شکل، ترکیب پر و خالی و دانه‌بندی، دارای ساختاری ارگانیک و نامنتظم است. ساخت و سازهایی که با الگوی ۷۰ درصد ساخت در یک جبهه شکل گرفته‌اند در برخی نقاط، بافتی متفاوت و کپکشان را ایجاد کرده‌اند. به طور کلی می‌توان الگوهای مختلف این محدوده را به شرح زیر توصیف کرد:

- الگوی ریزدانه فشرده: این الگو، در اطراف راسته بازار شمالی - جنوبی و بازار شیخ علاءالدوله مشاهده می‌شود.

الگوهای متنوع اشغال زمین به صورت کاملاً نامنظم در کنار یکدیگر قرار گرفته‌اند.

- الگوی ریزدانه خطی در جداره‌ها: در این الگو که در جداره خیابان‌های اصلی و به خصوص خیابان امام

مشاهده می‌شود، توده‌های قطعات به گونه‌ای کنار یکدیگر قرار گرفته‌اند که یک بدنه منسجم را ایجاد کرده‌اند.



نقشه ۳- شناسایی الگوی بافت تاریخی منطقه

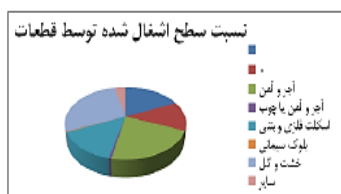
منبع: (سازمان مسکن و شهرسازی سمنان، ۱۳۹۵)

مصالح و شیوه ساخت

مصالح مورد استفاده در بافت قدیم مصالحی با ظرفیت حرارتی بالا می‌باشد و با الزامات اقلیمی محیط هماهنگ هستند. گل، کاه‌گل، گچ و خاک، کاشی، آجر، سفال، چوب و نی، از مهم‌ترین مصالح سنتی ساختمانی در بافت قدیم شهر سمنان به شمار می‌آیند. ظرفیت

حرارتی بالای این مصالح موجب می‌شود که کار انتقال حرارت (گرما در تابستان و سرما در زمستان) به داخل ساختمان به کندی صورت پذیرد. دیوارهای ضخیم خانه با این نوع مصالح می‌توانند گرما را در فاصله زمانی ۶ تا ۱۸ ساعت از خود عبور دهند که به این ترتیب می‌توان از سرما و گرمای شدید در شرایط بحرانی در امان بود.

نسبت سطح اشغال شده توسط قطعات



نسبت فراوانی قطعات



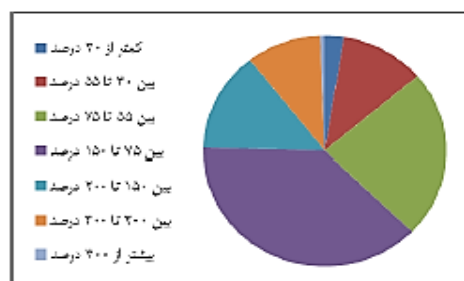
نمودار ۱- نسبت فراوانی تعداد طبقات و سطح اشغال شده

منبع: (طرح جامع شهر سمنان، ۱۳۹۴)

تراکم ساختمانی

با توجه به قدمت قطعات موجود در این محدوده، بیشتر قطعات این محدوده یک طبقه هستند و با توجه به الگوهای ساخت و ساز قدیمی از سطح اشغال بالایی برخوردارند. در نتیجه اکثر قطعات هم تراکمی بین ۸۰ تا ۱۲۰ درصد دارند. بخش دیگری از قطعاتی که در این دسته قرار گرفته‌اند دو طبقه ارتفاع دارند. در میان قطعات با تراکم ۸۰ الی ۱۲۰ درصد قطعات با تراکم ۴۵ الی ۹۰ درصدی که عموماً یک طبقه و از میان قطعات قدیمی محدوده می‌باشند، از فراوانی بالایی برخوردارند. با توجه

به ضوابط ساخت و سازی که طی ۲۰ سال اخیر در محدوده بافت تاریخی، تصویب شده و با ساخت و سازهای بیش از دو طبقه مخالفت شده است، تراکم‌های ساختمانی بیش از ۱۲۰ درصد در این محدوده معدود می‌باشد. قطعات با تراکم بین ۱۲۰ تا ۱۸۰ درصد، دو دسته از قطعات را دربرمی‌گیرند، قطعاتی با قدمت بیش از ۴۵ سال که دو طبقه دارند و دسته دیگر قطعات نوسازی هستند که ۲ طبقه ارتفاع داشته و در میانه و لبه بافت پراکنده می‌باشند.



نمودار ۲- تراکم قطعات مسکونی

منبع: (طرح جامع شهر سمنان، ۱۳۹۴)

است؛ بدین معنا که جنبه‌هایی که در راه دستیابی به اهداف برنامه‌ریزی شده و اجرای تکالیف آن، فراهم‌ساز زمینه‌های مساعد یا بازدارنده می‌باشند، شناسایی شوند.

۵- یافته‌های تحقیق

ارزیابی عوامل داخلی (IFE)

هدف از انجام این مرحله، سنجش محیط داخلی ناحیه مورد مطالعه جهت شناسایی نقاط قوت و ضعف

جدول ۵- ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (نقاط قوت و ضعف) سیاست تجدید حیات شهری

نمره نهایی	نمره	ضریب	قوت‌ها
۰/۳۰۴	۴	۰/۰۷۶	۱ وجود مکان‌های تاریخی و مذهبی
۰/۲۹۲	۴	۰/۰۷۳	۲ تمرکز عناصر فرهنگی مذهبی مهم و باارزش در داخل بافت
۰/۲۴۸	۴	۰/۰۶۲	۳ وجود کادر تخصصی در هر یک از سازمان‌ها، همچون برق، گاز، آب و ...
۰/۱۸۶	۳	۰/۰۶۲	۴ داشتن روحیه مشارکت و همکاری و حس تعلق
۰/۱۴۷	۳	۰/۰۴۹	۵ قابلیت گردشگری
۰/۱۴۷	۳	۰/۰۴۹	۶ تنوع قومیتی
۰/۲۱۶	۴	۰/۰۵۴	۷ تمایل به سرمایه‌گذاری زیاد به علت وجود هویت محله و مکان‌هایی چون امام‌زاده که دارای ارزش تاریخی می‌باشند
۰/۱۴۷	۳	۰/۰۴۹	۸ همخوانی داشتن طرح‌های اجرا شده یا در حال اجرای توسعه شهری با نیازها و کمبودهای منطقه
۰/۲۴	۴	۰/۰۶	۹ رضایت داشتن شهروندان از پروژه‌های عمرانی
۰/۱۶۲	۳	۰/۰۵۴	۱۰ وجود افراد بانفوذ در نقاط مختلف محله برای حل مشکلات اطراف خود بالا بودن احساس مسئولیت در ساکنین برای حل
۰/۲۹۲	۴	۰/۰۷۳	۱۱ الزام مدیران شهری به رعایت مصوبات شورای شهر

نمره نهایی	نمره	ضریب	ضعف
۰/۰۳۱	۱	۰/۰۳۱	پایین بودن سطح اقتصادی ساکنان و کمبود سرمایه و سرمایه‌گذاری
۰/۰۲۷	۱	۰/۰۲۷	فرسودگی بناها و معابر
۰/۰۲۷	۱	۰/۰۲۷	تحلیل رفتن ارزش‌های فرهنگ قدیم در اثر جایگزینی الگوهای غربی
۰/۰۲۶	۱	۰/۰۲۶	فراوانی زیاد قطعات ریزدانه
۰/۰۴۰	۲	۰/۰۲۰	عدم وجود یک مرکز در سطح محلی جهت هماهنگی اقدامات سازمان‌ها و شرکت‌ها
۰/۰۴۰	۲	۰/۰۲۰	عدم‌شکل‌گیری NGOهای قوی برای فشار به این سازمان‌ها و حکومت محلی
۰/۰۲۸	۱	۰/۰۲۸	سطح پایین مشارکت‌پذیری نظام مدیریت شهری
۰/۰۳۸	۲	۰/۰۱۹	پایین بودن سطح اطلاع‌رسانی از تهیه و اجرا و هزینه طرح‌ها توسط شهرداری
۰/۰۳۶	۲	۰/۰۱۸	پایین بودن سطح کیفیت معابر شهری
۰/۰۴۲	۲	۰/۰۲۱	شفاف نبودن قوانین و مقررات و رعایت نکردن قوانین و استانداردها
۰/۰۲۷	۱	۰/۰۲۷	اتلاف منابع به دلیل عدم همکاری و موازی‌کاری سازمان‌های دخیل در مدیریت شهری
۰/۰۴۶	۲	۰/۰۲۳	اثرات زیان‌بار زیست‌محیطی مدیریت نامناسب شهری
۰/۰۲۴	۱	۰/۰۲۴	نبود سازوکار نظارتی مردم و پاسخگویی به آن‌ها در برنامه‌ها
۲/۸۱	-	۱	جمع
-	۲/۴	-	میانگین

ارزیابی عوامل خارجی (EFE)

هدف از انجام این مرحله کندوکاو در محیط خارجی محدوده تاریخی سمنان جهت شناسایی فرصت‌ها و تهدیدهای مرتبط با تدوین راهبردهای تجدید حیات شهری است. در جدول ۶ عوامل محیطی تأثیرگذار بر تجدید حیات شهری بافت فرسوده شناسایی شده است.

جدول ۵ نشان می‌دهد که نمره نهایی نقاط قوت و ضعف، برابر با ۲/۸۱ شده است که این مقداری بزرگ‌تر از میانگین مورد نظر (۲/۵) می‌باشد. نتیجه آنکه بافت تاریخی سمنان از نظر عوامل داخلی دارای قوت می‌باشد؛ لذا می‌توان از توان بالقوه و بالفعل موجود در راستای تعدیل نقاط تهدید و ضعف در راستای تجدید حیات استفاده کرد.

جدول ۶- ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (فرصت‌ها و تهدیدها) سیاست‌های تجدید حیات شهری

نمره نهایی	نمره	ضریب	فرصت‌ها
۰/۳۱۶	۴	۰/۰۷۹	وجود ماده قانونی تشکیل مدیریت یکپارچه شهری
۰/۳	۴	۰/۰۷۵	انجام مطالعات بافت فرسوده
۰/۲۶	۴	۰/۰۶۵	وجود پتانسیل نیروی جوان و بانگیزه جهت مشارکت در تدوین برنامه‌های توسعه شهری
۰/۱۷۴	۳	۰/۰۵۸	وجود بناهای باارزش تاریخی
۰/۱۹۲	۳	۰/۰۶۴	وجود معماری سنتی باارزش در ساخت بناهای باارزش
۰/۲۹۲	۴	۰/۰۷۳	تمایل داشتن شهروندان به مشارکت در زمینه اصلاح بهتر شهر
۰/۲۶	۴	۰/۰۶۵	امکان تخریب و نوسازی ساختمان‌های قدیمی
۰/۱۸۶	۳	۰/۰۶۲	وجود شرایط مناسب جهت واگذاری بعضی از امور به بخش خصوصی
۰/۲۶۴	۴	۰/۰۶۶	استفاده از فناوری‌های ارتباطی و اطلاعاتی
۰/۲۷۲	۴	۰/۰۶۸	امکان هماهنگی و همکاری سازنده با دستگاه‌های دولتی و خدماتی در سطح منطقه
نمره نهایی	نمره	ضریب	تهدیدها
۰/۰۲۸	۱	۰/۰۲۸	فرسودگی مسکن و آسیب‌پذیری شدید در برابر بلاهای طبیعی همچون زلزله
۰/۰۲۶	۱	۰/۰۲۶	از بین رفتن تدریجی هویت
۰/۰۵۴	۲	۰/۰۲۷	عدم ارائه یک برنامه دقیق زمان‌بندی شده برای واگذاری اختیارات به حکومت محلی
۰/۰۳۳	۱	۰/۰۳۳	صریح نبودن قانون شهرداری‌ها، پاسخگویی ضعیف به مشکلات کنونی و بی‌تناسبی این قانون با تحولات ایجاد شده در جوامع شهری

۵	جابه‌جایی ساکنان اصیل و بومی محدوده به دلیل افت کیفیت حوزه‌های مسکونی	۰/۰۲۱	۲	۰/۰۴۲
۶	نبود برنامه‌های تشویقی برای بخش خصوصی و خروج سرمایه‌های سرگردان	۰/۰۳۲	۱	۰/۰۳۲
۷	تعدد مراکز تصمیم‌گیری و اختیارات محدود شهرداری‌ها	۰/۰۳۲	۱	۰/۰۳۲
۸	فقدان شایسته‌سالاری در به‌کارگیری مدیران و متخصصان شهری	۰/۰۲۱	۲	۰/۰۴۲
۹	رشد فقر در بافت	۰/۰۲۳	۲	۰/۰۴۶
۱۰	افزایش مهاجرت از بافت قدیم	۰/۰۲۶	۲	۰/۰۵۲
۱۱	بی‌اعتمادی فرهنگی و اجتماعی شهروندان به نظام مدیریت	۰/۰۲۹	۱	۰/۰۲۹
۱۲	پایین بودن میزان ارتباط شهروندان با مدیران ارشد شهری	۰/۰۱۹	۲	۰/۰۳۸
محاسبات	جمع	۱	-	۲/۹۷
	میانگین	-	۲/۵	-

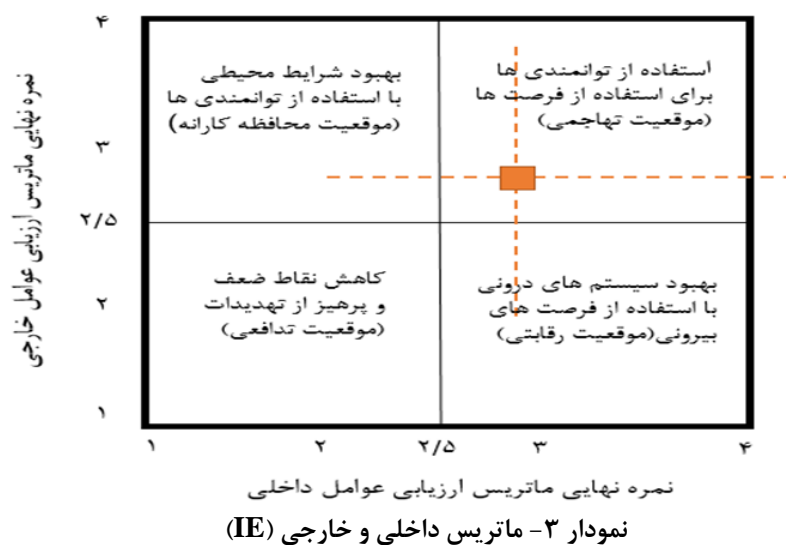
نقاط ضعف ۰/۴۲ است، برتری با نقاط قوت می‌باشد. در نتیجه، این پتانسیل وجود دارد که با برنامه‌ریزی بر اساس عوامل قوت، به برطرف نمودن ضعف‌ها پرداخت.

نتایج حاصل از ارزیابی ماتریس عوامل خارجی (فرصت و تهدیدها) امتیاز به دست آمده را ۲/۹۷ برآورد می‌کنند؛ بنابراین، با توجه به امتیاز نهایی عوامل فرصت (۲/۵۱) و عوامل تهدید (۰/۴۵) باید نتیجه گرفت که در زمینه موضوع مورد بحث، فرصت‌ها بر تهدیدها غلبه دارند. به طور کلی بهره‌گیری از این وضعیت، نیازمند، راهبردهای خاص خود می‌باشد تا بتوان ضعف‌ها را به حداقل رساند و با تهدیدها مقابله نمود. با توجه به نمودار استراتژی غالب در محدوده با توجه به برتری قوت‌ها و فرصت‌ها استراتژی تهاجمی می‌باشد.

جدول ۶ نشان می‌دهد که مجموع نمره نهایی فرصت‌ها و تهدیدها، برابر ۲/۹۷ شده است که این عدد مانند نمره نهایی قوت‌ها و ضعف‌ها مقداری بزرگ‌تر از میانگین مورد نظر (۲/۵) است. نتیجه آن، فرصت‌ها در بافت تاریخی بیشتر از تهدیدات می‌باشد؛ بنابراین برای تجدید حیات بافت تاریخی می‌توان از فرصت‌ها یا موقعیت‌ها بهره‌برداری و از عواملی که موجب تهدید می‌شود دوری کند.

تحلیل ماتریس داخلی و خارجی (IE)

تجزیه و تحلیل داده‌ها بیانگر این واقعیت است که امتیاز حاصل از ارزیابی عوامل داخلی (نقاط قوت و ضعف‌ها) برابر با ۲/۸۱ است؛ بنابراین، با توجه به اینکه جمع امتیاز عوامل قوت، ۲/۳۸ می‌باشد و جمع امتیاز



استراتژی‌های مدل سوات (SWOT)

در ادامه، به مهم‌ترین موارد در هر راهبرد برای توسعه و پیشبرد موضوع تجدید حیات شهری اشاره می‌شود؛ به طوری که برای بهتر شدن وضعیت حال و آینده بافت در این زمینه می‌توان از این راهکارها برای بهبود شرایط و بسترسازی مناسب استفاده نمود.

تجزیه و تحلیل عوامل درونی و عوامل بیرونی نشان می‌دهد که راهبرد تهاجمی (حداکثر - حداکثر) به عنوان مهم‌ترین راهبرد در سیاست تجدید حیات شهری در بافت تاریخی سمنان اتخاذ شده است.

جدول ۷- استراتژی‌های تهاجمی، محافظه‌کارانه، رقابتی و تدافعی

ترکیب عوامل مورد نظر		نوع استراتژی
SO		استراتژی SO
S قوت	O فرصت	جذب گردشگر و تولید درآمد و اشتغال
S1.S7	O2.O8	استفاده از مشارکت‌های مردمی در راه رسیدن به توانمندسازی با توجه به ویژگی‌های فرهنگی مذهبی بافت
S1.S2.S6.S7	O1.O2.O7.O9	بهره‌وری از نیروی فعال و بومی در امر ساماندهی و توانمندسازی
S1.S2.S3.S5.S6	O2.O8	اقدامات فرهنگی و اطلاع‌رسانی و برگزاری دوره‌های آموزشی
S1.S2	O2	توسعه اختیارات سازمان‌های محلی
S2	O8.O10	شناسایی ارزش‌های اقتصادی بافت به مردم جهت سرمایه‌گذار مردمی
S1.S2.S11	O3.O10	افزایش تعامل مراکز مذهبی با نهادهای مدنی برای بسترسازی مشارکت مدنی
S1.S2.S3.S4.S7	O8	
ت ترکیب عوامل مورد نظر		نوع استراتژی
ST		استراتژی ST
S قوت	T تهدید	استفاده از تجربیات دیگر کشورها و شهرها در امر ساماندهی
S4	T3	همسوسازی سیاست‌های شهرداری، میراث و راه و شهرسازی
S1.S3.S7	T4.T6.T7.T10	اصلاح و بازآرایی تشکیلات و روابط میان سازمانی عناصر ذی‌ربط در سیاست‌گذاری و تصمیم‌گیری
S1.S2.S3.S5	T1.T2.T3.T5	تخصیص تسهیلات ویژه به مالکان جهت تجمیع قطعه‌ها
S1.S6.S7	T7.T10.T11	تقویت حس مکانی و همبستگی از طریق هم‌پیوندی ساکنان با بهره‌گیری از مشترکات فرهنگی جهت کنترل آسیب‌های اجتماعی
S1.S7.S11	T4.T6.T7	تقویت و توسعه شوراهای در سطوح مختلف شهری از سطح محله‌ای تا سطح مناطق شهرداری
S2.S10.S11	T1.T3.T9.T11	ایجاد محورهای پیاده‌راه در مراکز ارتباطی
S1.S2.S3	T4.T6.T7.T10	
ت ترکیب عوامل مورد نظر		نوع استراتژی
WO		استراتژی WO
W ضعف	O فرصت	تقویت و توسعه NGO ها
W6.W7	O3.O6	ایجاد فرهنگ مشارکت از طریق فعالیت‌های اقتصادی و همسویی منافع اجتماعی
W7	O3.O6	افزایش منزلت اجتماعی مردم در بافت از طریق تعامل در فضاهای فراغتی و تغییر نگرش افراد محلات نسبت به بافت از طریق راهکارهای فرهنگی بازآفرینی
W2.W3.W4.W12	O1.O2	ساماندهی فضاهای جرم خیز و بی‌دفاع
W5.W12	O2.O8	توجه مدیران و برنامه‌ریزان شهری به سیمای بصری پیاده‌راه‌ها از طریق ایجاد طراحی مناسب در بافت
W2.W3.W5	O1.O2.O7.O10	استفاده از مصالح همگون با بافت بومی منطقه در ساخت‌وسازهای جدید
W13	O2.O8.O10	استفاده از فناوری اطلاعات و ارتباطات برای حل مشکلات و هماهنگی بیشتر
W8.W12	O7.O9	معاصر سازی نقش محله و تقویت نقش هویتی تاریخی آن
W2.W3.W4.W5	O2.O8.O10	سنجش منظم عملکرد مسئولان و نظام مدیریت شهر و اعلام عمومی آن
W13	O4.O5	

ترکیب عوامل مورد نظر		نوع استراتژی
W ضعف	T تهدید	استراتژی WT
W10	T6.T7.T9	تبدیل شهرداری به یک نهاد فرابخشی در شهرها
W2.W3.W4.W5	T1.T3.T7	تقسیم فضای شهر به صورت سلسله‌مراتبی
W8	T11.T12	اطلاع‌رسانی و آموزش مهارت‌ها
W1.W2.W5.W10	T4.T6.T7.T10	اجرای برنامه‌های مقاوم‌سازی در برابر سوانح محیطی
W3.W6.W7	T1.T2.T11.T12	واگذاری اختیارات و منابع مالی به دستگاه‌های محلی
W10.W11	T4.T6.T7	مشارکت نماینده مدیریت شهری در تنظیم بودجه درخواستی از اعتبارات ملی
W1.W2.W3.W12	T1.T2.T4	توجه به سرمایه‌های اجتماعی و جلب مشارکت مردمی
W10.W11	T4.T6.T7	احیا و بهسازی ابنیه تاریخی ارزشمند بافت و شامل استفاده از زمین‌های بایر و مخروبه موجود و تزریق کاربری به آن‌ها
W10.W11	T4.T6.T7	بهره‌گیری از فضاهای عمومی برنامه‌های مشترک و پیوند کالبدی و فضایی برای افزایش تعاملات درون محله‌ای

۶- نتیجه‌گیری و پیشنهاد

بافت‌های شهری، به دلیل فرسودگی و نارسایی‌های کالبدی، فقدان خدمات و زیرساخت‌های شهری مناسب و شرایط نامطلوب زیست‌محیطی و انواع مسائل دیگر، به شدت نیازمند اقدامات همه‌جانبه در راستای احیا، توسعه و ساماندهی و به عبارت دیگر، تجدید حیات شهری می‌باشند. مسائل و مشکلات بافت‌های شهری در ایران، با ویژگی‌های بافت‌های مشابه شهری در سایر کشورها متفاوت است؛ از این رو نمی‌توانیم اقدامات آنها را عیناً تکرار کنیم و راه‌حل‌های این کشورها را اجرا کنیم. هدف این پژوهش تبیین استراتژی‌های اجتماعی-اقتصادی تجدید حیات شهری در بافت‌های تاریخی شهر سمنان بوده است. در واقع در این پژوهش به دنبال پاسخگویی به این سؤال بوده‌ایم که استراتژی‌های اجتماعی-اقتصادی تجدید حیات شهری در بافت‌های تاریخی شهر سمنان کدامند؟ نتایج مدل SWOT نشان داد که نمره نهایی نقاط قوت و ضعف، برابر ۲/۸۱ شده است که این مقداری بزرگ‌تر از میانگین مورد نظر (۲/۵) می‌باشد. نتیجه آنکه بافت تاریخی سمنان از نظر عوامل داخلی دارای قوت می‌باشد؛ لذا می‌توان از توان بالقوه و بالفعل موجود در راستای تعدیل نقاط تهدید و ضعف در راستای تجدید حیات استفاده کرد. همچنین نتایج نشان داد که مجموع نمره نهایی فرصت‌ها و تهدیدها، برابر ۲/۹۷ شده

است که این عدد مانند نمره نهایی قوت‌ها و ضعف‌ها مقداری بزرگ‌تر از میانگین مورد نظر (۲/۵) است. نتیجه آن، فرصت‌ها در بافت تاریخی بیشتر از تهدیدات می‌باشد و بنابراین برای تجدید حیات بافت تاریخی می‌توان از فرصت‌ها یا موقعیت‌ها بهره‌برداری و از عواملی که موجب تهدید می‌شود دوری کرد. تجزیه و تحلیل عوامل درونی و عوامل بیرونی نشان داد که راهبرد تهاجمی (حداکثر - حداکثر) به عنوان مهم‌ترین راهبرد در سیاست تجدید حیات شهری در بافت تاریخی سمنان اتخاذ شده است. فرصت‌ها شامل احیا و بهسازی ابنیه تاریخی ارزشمند بافت و استفاده از زمین‌های بایر و مخروبه موجود و تزریق کاربری به آن‌ها با توجه به موقعیت فعلی و هم‌جواری‌های آن‌هاست. با توجه به نتایج به دست آمده، پیشنهادهای زیر ارائه می‌گردد:

- محله و خیابان کهنه دژ شمالی، بیش‌ترین آلودگی نمادی و دیداری را دارد؛ پس به دلیل تناسب نداشتن خیابان با ظرفیت آن، در راستای رفع مشکل باید تغییر کاربری داده شود و این خیابان، تبدیل به پیاده‌راه شمالی و جنوبی گردد.

- هرچه شکل ساختمان‌های بافت تاریخی دارای تناسب زیباتر و مطلوب‌تری باشند، باعث ارتقای منظر خیابان و مطلوبیت منظر فرهنگی شهر و آسایش می‌گردند.

تهران و راهکارهای مداخله در آن. نشریه جغرافیای انسانی، ۳(۲)، ۹۳-۱۰۶.

حاتمی‌نژاد، حسین؛ اکبرپور سراسکانرود، محمد؛ یعقوبی، رضا. (۱۳۹۶). به سوی رهیافت تجدید حیات شهری. نشریه

شهرداری‌ها، ۹(۹۶)، ۳۷-۴۷.

حیدری، یاسر؛ موحد، علی؛ تابعی، حسن. (۱۳۹۶). تجدید

حیات بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر رویکرد

TND (مطالعه موردی: محله لاله‌زار تهران). نشریه

پژوهش‌های نوین علوم جغرافیایی، معماری و

شهرداری، ۱(۹)، ۸۷-۱۱۲.

دویران، اسماعیل؛ مشکینی، ابوالفضل؛ کاظمیان، غلامرضا،

علی‌آبادی، زینب. (۱۳۹۰). بررسی مداخله در

ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با

رویکرد ترکیبی (نمونه موردی: محله زینبیه زنجان).

مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۲(۷)، ۷۱-۹۰.

رجایی تبار، زهرا. (۱۳۹۵). تجدید حیات بافت کهن با تأکید بر

رویکرد نوین‌گرایی؛ نمونه موردی: محله سنگ سیاه

شیراز. کنفرانس ملی یافته‌های نوین پژوهشی و

آموزشی عمران، معماری شهرداری و محیط‌زیست

ایران.

رمضانی روشن، سیده عدرا. (۱۳۹۵). بررسی تجارب تجدید

حیات شهری بافت‌های تاریخی: مطالعه موردی

شهرهای آسیایی هانوی، اینتراماروس و کوتاتوا.

چهارمین کنگره بین‌المللی عمران، معماری و توسعه

شهری.

سازمان مسکن و شهرداری استان سمنان. (۱۳۹۵). طرح

نوسازی بهسازی بافت مسکن و فرسوده شهرداری

سمنان.

شاطریان، محسن؛ اکبری ارمکی، زکیه. (۱۳۹۳). رهیافت

تجدید حیات شهری در راستای کاهش فرسودگی و

فقر شهری (مطالعه موردی بافت قدیم کاشان). فصلنامه

جغرافیا، ۱۳(۴۴)، ۱۱۹-۱۴۲.

شماعی، علی؛ پوراحمد، احمد. (۱۳۸۵). بهسازی و نوسازی

شهری از دیدگاه علم جغرافیا. تهران: انتشارات دانشگاه.

شهاب‌زاده، مرجان. (۱۳۹۵). تجدید حیات در بافت‌های

تاریخی از طریق راهبرد اصالت‌بخشی (نمونه موردی

- تدوین اصول ضوابط نمای خیابان‌ها جهت

کاهش آلودگی دیداری توسط مدیریت شهری و وزارت

راه و شهرسازی متناسب با ویژگی‌های هر شهر و محله،

توصیه می‌گردد.

- باید تابلوهای معابر شهری به صورت دوره‌ای

رصد و در صورت اشکال توسط شهرداری برطرف گردد

تا با کاهش آلودگی نمادی موجب افزایش آسایش بصری

و خوانایی مناسب خیابان‌ها شوند.

۷- منابع

اسکندری، ندا؛ سعیده زآبادی، زهراسادات. (۱۳۹۵).

بازآفرینی شهری و تأثیر آن بر بافت‌های فرسوده

شهری. کنفرانس بین‌المللی مهندسی معماری و

شهرداری.

اسمعیلی، شیوا؛ رضایی، محمدرضا. (۱۳۹۵). تجدید حیات

محلات تاریخی در راستای توسعه پایدار شهری با تکیه

بر رویکرد TND نمونه موردی: محله سنگ سیاه

شیراز. کنفرانس بین‌المللی عمران، معماری، مدیریت

شهری و محیط‌زیست در هزاره سوم.

اکبری ارمکی، زکیه. (۱۳۹۱). استفاده از رهیافت تجدید

حیات شهری برای رویارویی با فقر در شهرها (منطقه

۱۹ تهران). پایان‌نامه کارشناسی ارشد، گروه شهرداری،

دانشکده معماری و شهرداری، دانشگاه شهید بهشتی.

آقاملائی، ریحانه. (۱۳۹۶). تجدید حیات شهری با رویکرد

فرهنگی. نشریه علمی منظر، ۹(۳۹)، ۵۹-۵۰.

بابایی، جواد؛ قاسمی، مهدی؛ هدایت‌پور، مهتا. (۱۳۹۴).

رویکردهای تجدید و احیای بافت‌های فرسوده شهری.

دومین کنگره علمی- پژوهشی اقق‌های نوین در حوزه

مهندسی عمران، معماری، فرهنگ و مدیریت شهری

ایران.

بنیادی‌نایینی، علی؛ ایزدی، نشیمن. (۱۳۹۵). رهیافت

راهبردی تجدید حیات شهری فرهنگ‌محور. نشریه

مطالعات مدیریت راهبردی، شماره ۲۷، ۴۵-۱۹.

جهانیان، منوچهر؛ پژوهان، موسی. (۱۳۹۰). بررسی و

طبقه‌بندی انواع بافت‌های فرسوده شهری کلان‌شهر

- Askarizad, R., Safari, H., & Pourimanparast, M. (2017). The Influence of Organizing Historical Textures on Citizenry Satisfaction in the Old Texture Neighbourhoods of Rasht. *Emerging Science Journal*, 1(3), 118-128.
- Beiglu, F. B. N., Ghafari, S. M. H., & Taheri, A. (2019). Infill Architecture as a Solution for Livability and Historical Texture Quality Promotion. *Civil Engineering Journal*, 5(1), 165-171.
- De la Roca, J., Navarrete, J., & Larraín, I. (2017). Urban revitalization: assessment methodologies and expected impacts. Inter-American Development Bank Felipe Herrera Library.
- Hassani, M. R., Fard, A. A., & Safashahr, I. (2016). Renewal of insufficient urban textures emphasizing on empowerment approach (case study: hejrat street to pirnia briadge in shiraz city, region 3). *turkish online journal of design art and communication*, 6, 1956-1974.
- Jaroszewska, E. (2019). Urban Shrinkage and Regeneration of an Old Industrial City: the Case of Wałbrzych in Poland. *Quaestiones Geographicae*, 38(2), 75-90.
- Jin, X., Chin, T., Yu, J., Zhang, Y., & Shi, Y. (2020). How Government's Policy Implementation Methods Influence Urban Villagers' Acceptance of Urban Revitalization Programs: Evidence from China. *Land*, 9(3), 77.
- Khayami, F., & Fakhri, S. (2019). Urban Form Resilience in Physical-Social Regeneration Approach. *International Journal of Urban Management and Energy Sustainability*, 2(1), 39-45.
- Mohammadpoor, S., & Zolpirani, M. N. (2019). Improvement of Urban Space Quality in Worn Textures with Urban Regeneration Approach (Case study: Khahar-emam neighborhood, Rasht, Iran).
- Muminović, E., Radosavljević, U., & Beganović, D. (2020). Strategic Planning and Management Model for the Regeneration of Historic Urban Landscapes: The Case
- بافت تاریخی شیراز). نشریه معماری و اقلیم گرم و خشک، ۴(۴)، ۸۰-۶۵.
- صالحی نجف‌آبادی، مولود؛ فتحی هفشجانی، رحمت‌اله. (۱۳۹۴). سنجش میزان فرسودگی بافت‌های مسکونی در محلات فرسوده مبتنی بر رهیافت بازسازی و تجدید حیات شهری (منطقه ۹ شهرداری تهران). *کنفرانس بین‌المللی عمران، معماری و زیرساخت‌های شهری*.
- طرح جامع شهر سمنان. (۱۳۹۵). اداره کل مسکن و شهرسازی سمنان.
- کهزادی، عمران، طالبی حبیب‌آبادی، بابک. (۱۳۹۸). بازآفرینی در بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر رویکرد تجدید حیات شهری (نمونه موردی: محله علی قلی آقا شهر اصفهان). *اولین کنفرانس بین‌المللی مهندسی عمران، معماری و بازآفرینی شهری*.
- مشهدی‌زاده دهاقانی، ناصر. (۱۳۸۶). *تحلیلی از ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری در ایران*. چاپ هفتم، تهران: دانشگاه علم و صنعت.
- نادری مغانجوقی، افسانه. (۱۳۹۸). تدوین راهبردهای تجدید حیات شهری در راستای ساماندهی بافت‌های فرسوده (مورد مطالعه: شهرک صادقیه منطقه ۱۸ شهرداری تهران). *اولین کنفرانس بین‌المللی و دومین کنفرانس بین‌المللی به سوی شهرسازی، معماری، عمران و هنر دانش‌بنیان*.
- ندافیان، رضیه. (۱۳۹۲). *تجدید حیات شهری اجتماع‌گرا با تأکید ویژه بر برنامه‌ریزی همکارانه نمونه موردی: منطقه ۱۵ شهر تهران*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، گروه طراحی و برنامه‌ریزی مجتمع‌های زیستی گرایش برنامه‌ریزی شهر، دانشگاه شهید بهشتی.
- وارثی، حمیدرضا؛ تقوایی، مسعود؛ رضایی، نعمت‌الله. (۱۳۹۱). ساماندهی بافت فرسوده شهری (نمونه موردی: شهر شیراز). *مجله برنامه‌ریزی فضایی*، ۲(۲)، ۱۵۶-۱۲۹.
- یزدانیان امیری، فاطمه. (۱۳۹۲). *به‌کارگیری رهیافت تجدید حیات شهری اجتماع‌محور در برنامه‌ریزی دهکده‌های شهری (نمونه موردی: محله ده‌ونک شهر تهران)*.
- پایان‌نامه کارشناسی ارشد، رشته برنامه‌ریزی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی.

- of Historic Center of Novi Pazar in Serbia. *Sustainability*, 12(4), 1323.
- Penića, M., Svetlana, G., & Murgul, V. (2015). Revitalization of historic buildings as an approach to preserve cultural and historical heritage. *Procedia engineering*, 117, 883-890.
- Rozati, S. H., Kazemzadeh, M., & Vaseghi, A. (2015). Sustainable Urban Development with Emphasis on Worn Out Texture Regeneration (Case Study: Isfahan, Iran). *Current Urban Studies*, 3(03), 241.
- Samiei, A., & Sayafzadeh, A. (2016). Analysis of the worn-out tissues characteristics and providing of intervention pattern, case study: Eslamshahr city, Tehran. *Current Urban Studies*, 4(03), 267.
- Sutton, S. A. (2008). Urban revitalization in the United States: Policies and practices. *United States Urban Revitalization Research Project (USURRP)*.
- Wilczkiewicz, M., & Wilkosz-Mamcarczyk, M. (2015). Revitalization—definition, genesis, examples. *Geomatics, Landmanagement and Landscape*.
- Zhang, J. (2019). New functionalism: rejuvenating historical and cultural heritage through urban revival. *International Journal of Anthropology and Ethnology*, 3(1), 8.