

## بازشناسی قابلیت‌های بازآفرینی در بافت‌های ناکارآمد (مطالعه موردی: منطقه چهار شهرداری کلانشهر تبریز)

ولی عبدالمهی

دانشجوی دکتری تخصصی، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران

بشیر بیگ بابایی<sup>۱</sup>

استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران

بختیار عزت پناه

استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۲/۲ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۶/۲۷

### چکیده

بافت‌های ناکارآمد شهری به‌عنوان بخشی از بافت‌های قدیمی شهر در پی تحولات رشد و گسترش شهری به‌ویژه در طی سده اخیر دچار دگرگونی و تغییرات عمیق گردیده‌اند. با تأکید بر توسعه پایدار شهری، بازآفرینی شهری به‌منابۀ یکی از رویکردهای متعارف توسعه مجدد شهری محسوب می‌شود. ۳۶ درصد از کل بافت ناکارآمد شهر تبریز، معادل ۱۲۰۰ هکتار در محدوده‌ی منطقه ۴ شهرداری تبریز واقع شده است. نتایج مشاهدات حاکی از آن بود که منطقه ۴ تبریز، پتانسیل مناسبی جهت اجرای پروژه‌های بازآفرینی دارد که در طرح‌های بازآفرینی توجه جدی به آن نشده است. مقاله حاضر به بازشناسی قابلیت‌های بازآفرینی در بافت‌های ناکارآمد در جهت بازآفرینی مطلوب شهری در منطقه مورد مطالعه پرداخت. برای تحلیل داده‌ها از نرم افزار GIS و مدل بولین به منظور بازشناسی مکان‌های مناسب بازآفرینی در منطقه مربوطه استفاده گردید و با استفاده از مبانی نظری و پیشینه تحقیق، نسبت به انتخاب معیارهای پژوهش شامل معیار طبقات، اسکلت، مصالح، عمر بنا، دانه‌بندی قطعات، تراکم جمعیتی، تراکم ساختمانی و سطح اشغال اقدام شد. بازشناسی بافت محلات با تأکید بر رویکرد بازآفرینی، گواه قدمت زیاد ساختمان‌ها و فرسودگی، کیفیت ابنیه پایین، نفوذناپذیری و عرض معابر پایین در اکثر محلات، تراکم بالای ساختمانی و جمعیتی ناشی از ریزدانه‌نگی قطعات، و وضعیت نامناسب مسکن در منطقه ۴ بود. همچنین، نقشه پهنه‌بندی اجرای طرح بازآفرینی برای منطقه، نشان داد ۳۴٫۷۶ درصد از منطقه (بخش شمال شرقی و بخشی از محدوده مرکزی) بیشترین و ۰٫۸۸ درصد از منطقه (بخش جنوبی) کمترین قابلیت اجرای طرح-های بازآفرینی را دارند. بنابراین با رویکرد بازآفرینی شهری می‌تواند نسخه بهینه‌ای برای ارتقاء وضعیت زندگی و مسکن باشد.

کلمات کلیدی: بازآفرینی، بافت‌های ناکارآمد، منطقه چهار، تبریز

## مقدمه

پویایی شهرنشینی در طول زمان براساس تغییرات در سازمان اجتماعی و اقتصادی کشورهای جهان تغییر کرده است. صنعتی‌سازی، تمرکز سازمان‌های اجتماعی - اقتصادی در شهرها را افزایش داده و منجر به رشد سریع جمعیت شهری در قرن گذشته شده است. امروزه اکثر جمعیت جهان و فعالیت‌های اقتصادی عمده در شهرها واقع شده‌اند (Korkmaz & Balaban, 2019:2). این شهرنشینی سریع به تعدادی از مسائل پایداری، از جمله کمبود زمین، مناطق متمرکز فقر، استفاده ناکارآمد از زمین، گسترش بی‌رویه شهر و آلودگی محیط‌زیست دامن زده است (Yu et al, 2019:538). برای پرداختن به این مسائل، مدیران شهری شروع به تنظیم توسعه مجدد شهری به عنوان راهی برای ایجاد شیوه‌های موثر توسعه پایدار شهری کرده‌اند (Peng et al, 2015:77). رویکردهای متعارف توسعه مجدد شهری، به دنبال رشد و توسعه پایدار شهری در مناطق خاص شهر از طریق اقدامات بازآفرینی کالبدی، زیست‌محیطی، فرهنگی، صنعتی و اقتصادی انجام می‌گیرد (Yu & Kwon, 2011). استفاده مجدد و بازآفرینی مناطق شهری ناپایدار، کارایی زیرساخت شهری، بهینه‌سازی کاربری اراضی شهری، بهبود کیفیت زیست‌محیطی، کاهش مصرف انرژی و کاهش اثرات سو ناشی از تغییر اقلیم را افزایش خواهد داد (Hou et al., 2018:1398). بازآفرینی شهری در چندین کشور، به ویژه در اروپا و ایالات متحده، در پاسخ به فرسودگی فیزیکی و زوال محیط‌زیست، برای دهه‌ها، از دهه ۱۹۵۰ اجرا شده است (Li et al, 2014:300) چندین کار که در دولت نئولیبرال، در رابطه با طبقه متوسط و تغییر اجتماعی - فرهنگی در پروژه‌های بازآفرینی شهری تمرکز دارند، به شدت عمل بازآفرینی و توسعه پایدار را ترویج داده‌اند (Yetiskul et al, 2016:161). با این حال، توسعه پایدار در بسیاری از کشورهای در حال توسعه، به طور جدی توسط توسعه بی‌برنامه اسکان غیررسمی و بافت‌های فرسوده شهری در اشکال مختلف در طول فرآیند شهرنشینی سریع تهدید می‌شود (Li et al, 2019). از بسیاری جهات، این ابتکارات بازسازی شهری در تلاش برای کمک به جوامع برای شناسایی ارزش‌ها و ویژگی‌های منحصر به فرد و استفاده از منابع محلی برای ارتقای نشاط اقتصادی، اجتماعی و کالبدی، شبیه پروژه‌های تامین مسکن هستند (Cho et al, 2020:2). واضح است که پروژه‌های بازآفرینی شهری به توسعه نسبتاً سریع تامین مسکن کمک می‌کند، یکی از راهکارهای مطمئن و عملی پیش‌روی برنامه‌ریزان شهری برای تامین مسکن مناسب، استفاده از پتانسیل بافت‌های فرسوده شهری است که با ساماندهی این بافت‌ها می‌توان با کمترین هزینه و زمان به تامین این هدف رسید (فنی و صادقی، ۱۳۸۸:۵۷).

بافت‌های فرسوده شهری (با تعاریف صورت گرفته در اسناد شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) بیش از ۷۰۰۰۰ هکتار از عرصه شهرها را به خود اختصاص داده‌اند؛ ۱۳۰۰۰ هکتار از این عرصه‌ها (حدود ۲۰ درصد) در محدوده کلان شهرها قرار دارد (حاتمی‌نژاد و پوراحمد، ۱۳۹۸:۳۸).

در این میان شهر تبریز یکی از شهرهای تاریخی ایران است که با وجود مساحت بالایی از بافت‌های ناکارآمد در نواحی مرکزی و حاشیه‌ای شهر نزدیک به ۳۳۵۰ هکتار، سبب ناکارآمدی مراکز شهری و بروز مسائل عمده‌ای در نظام کالبدی - کارکردی آنها شده است. ۳۶ درصد از کل این بافت ناکارآمد، معادل ۱۲۰۰ هکتار در محدوده‌ی

شهرداری منطقه ۴ تبریز، واقع شده است. با وجود تراکم بالای مسکونی در این منطقه، رشد ارتفاعی ساختمان‌ها کمتر مد نظر بوده و می‌توان با افزایش ارتفاع ساختمان‌ها، وضعیت سرانه مسکونی ساکنان را بهبود بخشید؛ چراکه به نظر می‌رسد، منطقه مورد مطالعه پتانسیل مناسبی جهت اجرای پروژه‌های بازآفرینی دارد که در طرح‌های بازآفرینی توجه جدی به آن نشده است. لذا مقاله حاضر به بازشناسی قابلیت‌های بازآفرینی در بافت‌های ناکارآمد در جهت بازآفرینی مطلوب شهری در منطقه مورد مطالعه می‌پردازد و بدنبال پاسخ به این سوال است که آیا از طریق بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری، می‌توان مشکلات بخش مسکن این بافت‌ها را برطرف نمود؟

مدل تحلیلی بکار رفته در این تحقیق، در واقع فرآیندی برای بازشناسی بافت‌های ساخته شده در منطقه ۴ شهر تبریز با تاکید بر بازآفرینی شهری می‌باشد. با توجه به آنکه ماهیت تحقیق کاربردی و توصیفی-تحلیلی است، برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از نرم افزار GIS که یکی از پر کاربردترین نرم‌افزارها در این تحقیق‌هاست استفاده گردید. از مدل بولین به منظور بازشناسی مکان‌های مناسب بازآفرینی در منطقه مربوطه استفاده گردید. و با استفاده از مبانی نظری و پیشینه تحقیق، نسبت به انتخاب معیارهای پژوهش که شامل معیار طبقات، اسکلت، مصالح، عمر بنا، دانه‌بندی قطعات، تراکم جمعیتی، تراکم ساختمانی و سطح اشغال اقدام شد.

موضوع بازآفرینی یکی از موضوعات بسیار مهم در برنامه‌ریزی شهری می‌باشد که کاربردهای بسیار گسترده‌ای در اکثر حیطه‌های مطالعات شهری دارد. نظریات بهسازی و بازآفرینی بافت‌های کهن و قدیمی شهرها را در تفکرات اندیشمندانی چون جان راسکین<sup>۱</sup>، فریدریش انگلس<sup>۲</sup>، کامیلوزیته<sup>۳</sup>، لاکوربوزیه، ابنزرهاوارد، لوییژ مامفورد، کوئین لینچ و برخی دیگر می‌توان دید. حدود چهار دهه طول کشید تا کشورهای توسعه‌یافته به مداخله در مراکز ارزشمند قدیمی و تاریخی با هدف تجدید حیات (بازآفرینی) و روان بخشی بپردازند. که این چهار دهه از منشور آتن (۱۹۳۳) تا منشور آمستردام (۱۹۷۵) را شامل می‌شد.

با توجه به گستردگی بکارگیری مفهوم بازآفرینی شهری، در ادامه مطالعات و پژوهش‌های انجام یافته در مسائل شهری با تاکید بر موضوع بازآفرینی پایدار شهری مورد بررسی قرار می‌گیرند. همچنین به نظر می‌رسد تاکنون برای تدوین معیارهای برنامه‌ریزی شهری در راستای بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد، اقدام خاصی صورت نگرفته است و همچنین بطور خاص در این راستا توجه ویژه به برنامه‌ریزی مسکن و کیفیت‌های لازم به منظور به تصویر کشیدن کالبد و فرهنگ و شیوه زیستن در فضایی با کیفیت برای رسیدن به ارزش افزوده نیز صورت نگرفته است.

- هو<sup>۴</sup> در سال (۲۰۱۲) در مقاله‌ای تحت عنوان بازبینی رویکرد بازآفرینی شهری در هنگ کنگ با بررسی پیشینه دانش بازآفرینی در آمریکا و انگلیس، تجارب خارجی کسب شده در ژاپن، کره جنوبی و سنگاپور، درصدد تدوین رویکرد جامع برای بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری در هنگ کنگ برآمد. نتایج پژوهش، نشان داد که هنوز

---

1- John Ruskin  
2- Friedrich Engels  
3- Camillo Sitte  
4- Ho

برنامه‌ریزی در هنگ کنگ برای بافت‌های ناکارآمد شهری از بالا به پایین بوده و ساختار برنامه‌ریزی برای نوسازی این محدوده‌ها، بی‌پایه و نامتناسب بوده، فلذا میزان مشارکت عمومی نیز بسیار پایین می‌باشد (Ho, 2012).

- گیمارس<sup>۱</sup> (۲۰۱۷)، به ارزیابی بازآفرینی شهری: اثربخشی یک پروژه با محوریت خرده فروشی در لیسبون برای غلبه بر کاهش نشاط و زنده ماندن مراکز شهرها در چندین شهر اروپای غربی، پروژه‌های بازآفرینی شهری اجرا شده است. هدف این پژوهش ارزیابی از پروژه بازآفرینی شهری با محوریت خرده‌فروشی که در مرکز تاریخی لیسبون اجرا شده، تا بتواند به ادبیات موجود در این زمینه کمک کند. نتیجه پژوهش نشان داده اگرچه خروجی‌های قابل توجهی از پروژه‌های بازآفرینی در مراکز شهرها وجود داشته، اما این پروژه مؤثر نبوده و نتوانسته به بهبود منطقه از حیث منطقه‌ای به عنوان یک منطقه مهم تجاری لیسبون کمک کند.

- رابرت و همکاران (۲۰۱۷) نیز در پژوهشی ضمن تعریف بازآفرینی شهری، تکامل مفهومی و اهداف آن را نیز مشخص کردند. این پژوهش ضمن معرفی کلی مفهوم بازآفرینی، تکامل زمانی و اهداف در نظر گرفته شده برای آن را نیز برای پژوهشگران مشخص کرده است.

- کورکماز و بالابان (۲۰۱۹) به بررسی پایداری بازآفرینی شهری در ترکیه و ارزیابی عملکرد پروژه احیاء شهری شمال آنکارا پرداخته‌اند، این تحقیق عملکرد پایداری یکی از برجسته‌ترین نمونه‌های بازسازی اسکان غیررسمی در ترکیه، یعنی پروژه بازسازی شهری شمال آنکارا (NAURP) را ارزیابی می‌کند. این پروژه با استفاده از یک روش مبتنی بر چارچوب شاخص توسعه<sup>۲</sup> استفاده شده است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که سهم این پروژه در پایداری شهری حداقل بوده است، بنابراین تلاش‌های بیشتری برای بهبود پایداری پروژه‌های بازآفرینی شهری در ترکیه مورد نیاز است. با توجه به این یافته، پیامدهای سیاست‌گذاری برای فشار آوردن به برنامه‌های پایدار بازسازی شهری در ترکیه انجام شده است.

- چو و همکاران (۲۰۲۰)، به بررسی اثرات اعلام برنامه‌های بازآفرینی شهری بر ارزش املاک مسکونی در شهر اولسان، کره جنوبی پرداخته‌اند. نتایج نشان داد که انتشار طرح استراتژیک بازسازی شهری در دسامبر ۲۰۱۵ تأثیر معنی‌داری بر ارزش‌های مسکونی در داخل و اطراف سایت‌های پروژه داشته، اما این تأثیر در کل محلات متفاوت بود. تأثیر انتشار طرح در اطراف سایت‌های پروژه که در آن ساکنان میزان بالایی از تمایل به مشارکت نشان می‌دادند، قابل توجه بوده است. در این مناطق، افزایش قیمت، حتی قبل از انتشار برنامه نهایی رخ داده است، نشان می‌دهد که مداخلات برنامه‌ریزی مناسب در مراحل اولیه پروژه‌های بازآفرینی شهری برای محافظت از گروه‌های آسیب‌پذیر ساکنان از جابجایی احتمالی مورد نیاز است.

- طاهری و شبانی (۱۳۹۴) در پژوهشی با عنوان "تبیین مدل مفهومی تجدید حیات فضاهای شهری در بازآفرینی شهری" به بررسی این موضوع پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان داد که در جریان تحولات بازآفرینی شهری در بازه‌های زمانی مختلف، تأکیدات متفاوتی بر وجوه فرهنگ، اقتصاد و کالبد شده است و طبیعتاً فضای شهری به نوعی

1 - Guimarães

2- Hemphill framework

جبهه اصلی پیاده نمودن این تاکیدات در شهر بوده، آنچه در اینجا به عنوان جایگاه فضاهای شهری در بازآفرینی عنوان می‌شود همانا، ابعاد معنایی و فرهنگی فضای شهری به عنوان عامل هویت بخش و تقویت کننده مدنیت است که در بازآفرینی شهری باید مد نظر قرار گیرد.

- بهادری نژاد و حقیقی (۱۳۹۵)، در پژوهشی با عنوان "تبیین مکانیزم احیاء بافت‌های تاریخی با استفاده از رویکرد بازآفرینی (نمونه موردی: محله حاجی در محدوده تاریخی شهر همدان)" به بررسی این موضوع پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش نشان داد که نقش عوامل درونی و راهبردهای رقابتی یا نقاط قوت-تهدید و همچنین برخی راهبردهای محافظه کارانه در راستای رسیدن به اهداف برنامه‌ریزی بازآفرینی این محله مؤثرتر می‌باشد.

- احمدپور و همکاران (۱۳۹۶) در تحقیقی با عنوان "بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری، مورد مطالعه منطقه ۱۰ شهر تهران" با استفاده از تکنیک Swot-Qspm به ارائه راهبردهایی جهت بازآفرینی بافت‌های مذکور پرداخته‌اند. نتایج پژوهش نشان داد که منطقه ده شهرداری تهران در وهله اول از لحاظ اقتصادی و در مرحله دوم از لحاظ اجتماعی و زیست‌محیطی ناپایدار می‌باشد و ناپایداری ابعاد اقتصادی بافت، منجر به ناپایداری دیگر ابعاد بافت از جمله بخش کالبدی و زیست محیطی شده است.

### رویکرد نظری

#### - تکامل رویکرد بازآفرینی شهری

سیستم‌های شهری، سیستم‌های پیچیده و پویا هستند. آن‌ها عوامل اصلی هستند که بر تغییرات اجتماعی - اقتصادی و کالبدی، تقریباً در تمام شهرها تاثیر می‌گذارند. بنابراین، بازسازی محله‌های شهری، که بعد از دهه ۱۹۸۰ به ابزار اصلی سیاست شهری تبدیل شده‌است، تنها با توجه به توسعه فیزیکی شهرها قابل توضیح نیست. لذا بازآفرینی شهری تمام جنبه‌های کلیدی توسعه شهری، از جمله مسائل روانی را در بر می‌گیرد (Korkmaz & Balaban, 2019:3). پروژه‌های بازآفرینی شهری به طور کلی با هدف تغییر مناطق فرسوده و محروم در مرکز شهر یا مناطق صنعتی متروکه به فضاهای مطلوب شهری آغاز می‌شود (Kotze & Vries, 2019:58).

جدول ۱: سیر تکامل سیاست‌های مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری

بازه زمانی	۱۹۵۰-۱۹۶۰ (بازسازی)	۱۹۶۰-۱۹۷۰ (نوسازی)	۱۹۸۰-۲۰۰۰ (بازآفرینی)
تلفیق طرح با پروژه‌های شاخص	توسعه پیرامونی با نوسازی شهری محله‌ها	جایگزینی مشکلات فیزیکی با پاکسازی حاشیه نشینی	استراتژی اصلی
سطح ناحیه‌ای	سطح ناحیه‌ای و محلی	سطح محلی و مکانی	سطح فضایی
مشارکت عمومی و خصوصی	دوبت محلی، مردم و بخش‌های خصوصی	دولت مرکزی و توسعه‌دهندگان خصوصی	گروه‌های درگیر
حفاظت از میراث فرهنگی با توسعه‌های نوین	رشد پیرامونی و نوسازی نواحی قدیمی	جابه‌جایی بافت شهری	بعد فیزیکی
تعادل میان سرمایه‌گذارای عمومی و خصوصی	رشد سرمایه‌گذاری خصوصی	سرمایه‌گذاری دولت	بعد اقتصادی
توسعه اجتماعی	افزایش رفاه اجتماعی	بهبود محیط زندگی	بعد اجتماعی
طرح ایده پایداری محیطی	زیباسازی و ایجاد فضای سبز	ایجاد فضای سبز	بعد محیطی

منبع: پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۷۴

تعاریف زیادی از بازآفرینی شهری در ادبیات برنامه‌ریزی شهری وجود دارد. یکی از تعاریف اساسی که ویژگی‌های اصلی بازآفرینی شهری را تعریف می‌کند توسط لیچفیلد<sup>۱</sup> (۱۹۹۲) به شرح زیر است: چشم‌انداز و عمل جامع و

<sup>۱</sup>- Litchfield

یکپارچه که به دنبال حل مشکلات شهری و ایجاد بهبود پایداری در شرایط اقتصادی، فیزیکی، اجتماعی و زیست‌محیطی منطقه‌ای است که در معرض تغییر بوده و یا فرصت‌هایی برای بهبود ارائه می‌دهد. رابرتز<sup>۱</sup> (۲۰۰۰) بازآفرینی شهری را به عنوان یک اقدام جامع و یکپارچه تعریف می‌کند که با هدف یافتن راه‌حل‌های بلند مدت برای مشکلات فیزیکی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی با مشارکت و همکاری ذینفعان در حال ظهور است. همچنین دونیسون<sup>۲</sup> (۱۹۹۳) استدلال می‌کند که بازآفرینی یک روشی برای طبقه‌بندی همزمان مشکلات فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی است.

در طول زمان، مفهوم بازسازی شهری از ایده تبدیل فیزیکی به یک رویکرد کلی‌نگر به بازسازی شهرها در شرایط اقتصادی، اجتماعی، فیزیکی و زیست‌محیطی از طریق استراتژی‌های خاص مکان تغییر کرده است (Güzey, ۲۰۰۹). امروزه، بازآفرینی شهری به عنوان یک مدل چند رشته‌ای در نظر گرفته می‌شود که شامل فرآیندهای سیاست‌گذاری و اجرا در زمینه برنامه‌ریزی شهری، طراحی شهری، حمل و نقل، اقتصاد، توسعه شهری، راه‌حل پایدار و طراحی مسکن است (McCarthy & Leary, ۲۰۱۳).

در کل تعریف بازآفرینی شهری به میزان توسعه و پیشرفت کشورها بستگی دارد و می‌تواند اقدام و تصویر یکپارچه و جامعی برای حل مشکلات شهری باشد و به دنبال ایجاد بهبود در پایداری شرایط محیطی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی محدوده مورد نظر باشد (نجفی و همکاران، ۱۳۹۸: ۵).

#### پنج محور کلیدی به عنوان اهداف کلان در فرآیند تدوین برنامه باز آفرینی پایدار شهری:

- کاهش فقر شهری (با رویکرد توانمندسازی ساکنان محدوده هدف و پیشگیری از باز تولید فقر در این محدوده‌ها).
- ارتقاء تاب‌آوری شهری (تجهیز و مقاوم‌سازی شهر در مواجهه با سوانح).
- ارتقاء هویت و منزلت مکانی (حفاظت از ارزش‌ها در محدوده‌ها و محله‌های تاریخی شهر).
- تحقق حکمروایی شهری (در راستای احیا و ارتقاء انسجام اجتماعی ساکنان محله‌ها و محدوده‌های هدف در برنامه بازآفرینی شهری پایدار).

- کمک به ارتقای انسجام اجتماعی در میان ساکنان و مالکان محدوده‌ها و محلات هدف (ایزدی، ۱۳۹۳: ۵).

#### - مدل جامع بازآفرینی شهری

امکان موفقیت و تحقق اهداف، برنامه‌ها و سیاست‌های بهسازی و نوسازی شهری بدون حضور و مشارکت گسترده ساکنان، مالکان و سایر دست‌اندرکاران این امر غیر ممکن است. اما تحقق مشارکت پایدار مردمی در حضور گسترده کلیه دست‌اندرکاران، در گرو فراهم کردن بسترهای لازم و تشویق و تحریک این فرآیند از طریق فراهم کردن شرایط کمی و کیفی سکونت در این محدوده‌ها است. از سوی دیگر فراهم شدن زمینه‌های فوق و اجرای پروژه‌های محرک توسعه، نیازمند وجود ساختار مدیریتی مناسب، هماهنگ و کارا است. لذا برای پاسخگویی به هر سه رکن اشاره شده، مدلی پیشنهاد می‌گردد که در آن سه محور ساختاری بسترسازی، مدیریت و محرک توسعه، نقش اصلی را بر عهده دارند. ساختار و عناصر سه گانه این مدل و عناوین، اقدامات هر بخش را معرفی می‌کند (کلانتری و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۹۹).

<sup>۱</sup>- Roberts

<sup>۲</sup>- Donison

### - بسترسازی

بسترسازی به مجموعه برنامه‌ها و فعالیت‌هایی اطلاق می‌گردد که با توانمندسازی ساکنان، ابزارسازی و فرهنگ‌سازی از طریق آموزش، اطلاع‌رسانی، مستندسازی، ترویج، برنامه‌ریزی و تهیه طرح، بستر لازم برای تحقق برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری را با حضور حداکثری مردم فراهم می‌نماید.

### - مدیریت

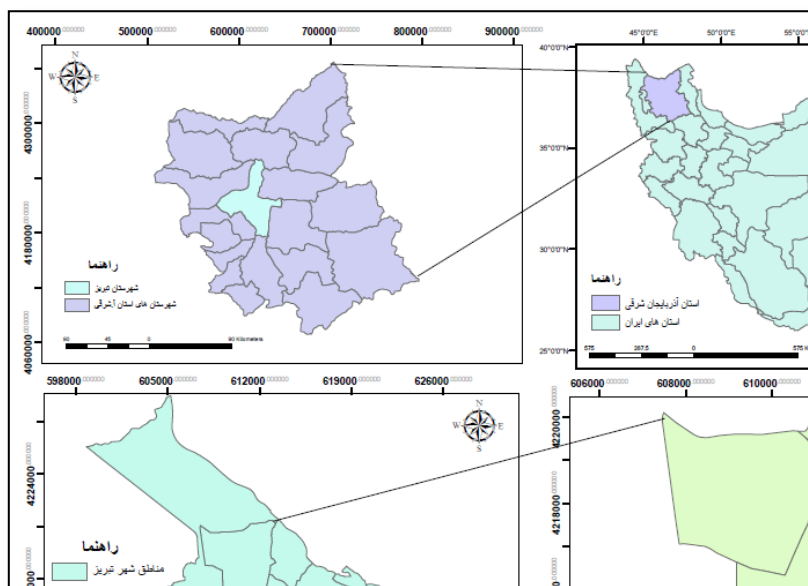
مدیریت کارآمد در فرآیند بهسازی و نوسازی شهری، کلیدی‌ترین موضوع ساختاری در تحقق برنامه‌ها و سیاست‌های اتخاذ شده است. چنین مدیریتی در برگیرنده یک سازمان گسترده، متشکل از عناصر و اجزاء رسمی و غیررسمی موثر و ذریبط در ابعاد مختلف است که اداره، کنترل و هدایت توسعه همه جانبه و پایدار برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری را عهده دار است. برای دستیابی به چنین ساختاری سه اقدام نهادسازی، ظرفیت‌سازی و هماهنگ‌سازی ضروری است.

### - محرک توسعه

پروژه‌های محرک توسعه به مجموعه اقدامات کالبدی اطلاق می‌گردد که با هدف ایجاد تحریک توسعه و زمینه‌های لازم برای حضور ساکنان و مالکان، انبوه‌سازان و سرمایه‌گذاران و سایرین را در فرآیند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد فراهم می‌نمایند (میرزایی چهاراهی، ۱۳۹۶: ۲۳).

### محدوده مورد مطالعه

منطقه ۴ شهرداری تبریز که خود در برگیرنده ۵ ناحیه شهری می‌باشد و در مجاورت مناطق ۶، ۸، ۱۰، ۷ و ۳ واقع شده است. نقشه شماره ۱، موقعیت قرارگیری منطقه ۴ شهرداری تبریز را به طور دقیق نشان می‌دهد.



نقشه ۱: موقعیت منطقه ۴ تبریز

جمعیت این منطقه در سال ۱۳۹۵ برابر ۳۱۵۱۸۳ نفر و مساحت آن نیز معادل ۲۵۵۰ هکتار می‌باشد، بررسی سطح اراضی ساخته شده و اراضی باز و سبز شهری گویای این مطلب است که مساحت اراضی ساخته شده برابر ۱۱۶۳ هکتار و اراضی سبز و باز شهری معادل ۱۳۸۷ هکتار می‌باشد. که این خود به ترتیب سهمی برابر ۴۵/۵ و ۵۴/۵ درصد را در بر می‌گیرد. سرانه اراضی ساخته شده معادل ۳۶/۲ متر مربع و اراضی باز و سبز شهری برابر ۴۳/۳ متر مربع می‌باشد. از مساحت منطقه ۴، یک هزار و ۷۷۵ هکتار در داخل بافت ناکارآمد شهری قرار دارد که یک پنجم جمعیت شهر تبریز که شامل بیش از ۳۱۵ هزار نفر در این محدوده ساکن هستند.

### یافته‌های پژوهش

یافته‌های تحقیق در چارچوب مفاهیم و مبانی، با هدف دستیابی به شناخت ویژگی‌های موجود در مکان پژوهش، نشان می‌دهد که در حوزه بازآفرینی و براساس معیارهای مورد نظر تحقیق، بدین صورت بوده است:

### - ویژگی‌های کالبدی ابنیه محدوده مورد مطالعه

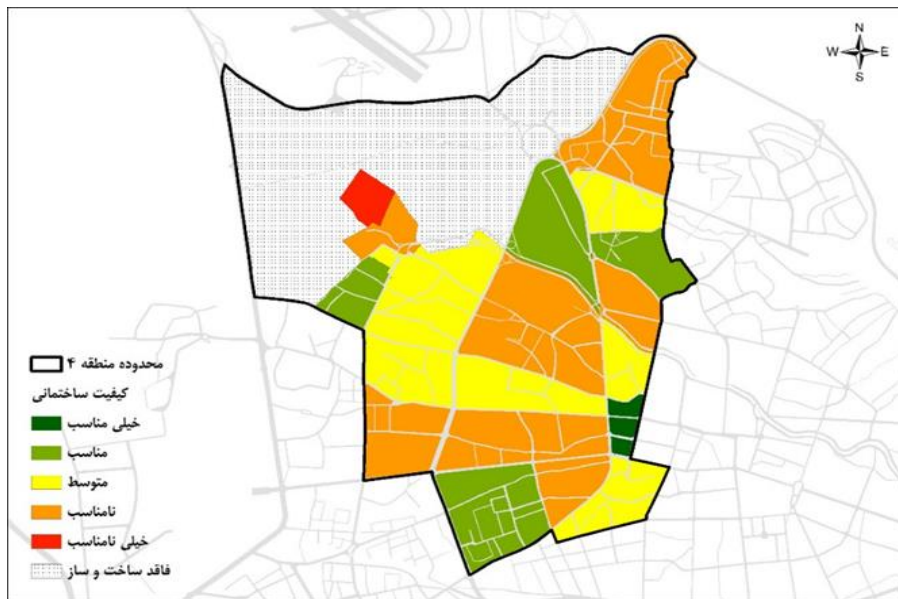
طبق بررسی‌های به‌عمل‌آمده (جدول شماره ۲) مشخص گردید که کیفیت ابنیه، سازه‌های به‌کاررفته و عمر ساختمان‌های مسکونی موجود در محدوده منطقه مورد مطالعه تحقیق، مناسب نمی‌باشد. بطوریکه، از میان ۶۲۲۰۷ واحد مسکونی واقع در محدوده منطقه چهار شهرداری تبریز، تعداد ۱۹۳۵۵ واحد مسکونی (۳۱ درصد) بالای ۳۰ سال، تعداد ۵۲۹۲ واحد در حد مرمتی و تعداد ۷۴۳ واحد قابل تخریب می‌باشد. از نظر سازه و مصالح مورد استفاده در ساختمان‌های مذکور، تعداد ۷۸۷۸ واحد مسکونی از سازه بادوام بتنی و تعداد ۵۴۳۲۹ واحد مسکونی نیز از سازه‌های بی‌دوام آجر، خشت و گل برخوردارند. همچنین تعداد ۵۵۷۷۲ قطعه پلاک بتنی (۸۹/۶ درصد) واقع در بافت فرسوده منطقه مورد مطالعه، به‌صورت یک طبقه (۳۵۴۱۹ قطعه) و دو طبقه (۲۰۳۵۳ قطعه) احداث شده‌اند و این نشان‌دهنده تراکم پایین ساختمانی و وضعیت نامناسب ساختمان‌های موجود در سطح منطقه چهار شهرداری تبریز می‌باشد.

جدول ۲: ویژگی‌های کالبدی ابنیه محدوده مورد مطالعه

ویژگی	آیتم	تعداد قطعات	مساحت قطعات	مساحت زیربنا
عمر بنا	صفر تا ده سال	۸۷۴۷	۱۵۰۲۸۳۵	۲۲۳۰۵۶۲
	یازده تا سی سال	۳۴۰۱۴	۴۷۶۲۶۴۳	۴۳۴۷۶۶۴
	بالای سی سال	۱۹۳۵۵	۲۴۴۲۵۶۷	۱۷۹۹۴۹۱
کیفیت ابنیه	نوساز	۹۰۰۲	۱۵۱۸۷۱۱	۲۲۳۶۹۸۲
	قابل قبول	۴۷۱۷۰	۶۴۳۲۵۱۱	۵۶۶۰۲۸۱
	مرمتی	۵۲۹۲	۶۲۵۳۸۷	۴۲۳۱۶۷
سازه	تخریبی	۷۴۳	۱۳۱۴۳۵	۸۴۲۸۷
	دارای سازه (بتنی یا فلزی)	۷۸۷۸	۱۲۶۲۷۳۳	۱۹۵۵۱۶۹
	فاقد سازه (آجر و خشت و گل و...)	۵۴۳۲۹	۷۴۴۵۳۱۲	۶۴۴۹۵۵۰
	یک طبقه	۳۵۴۱۹	۴۵۲۶۹۶۴	۲۸۴۱۸۱۴
	دو طبقه	۲۰۳۵۳	۲۷۷۴۴۴۴	۳۴۰۴۷۹۳
	سه طبقه	۳۷۲۷	۵۳۶۹۰۴	۸۲۴۵۹۷
تعداد طبقات	چهار طبقه	۲۰۳۶	۴۹۵۶۰۶	۷۴۲۴۹۷
	پنج طبقه	۴۴۶	۱۱۳۸۹۱	۲۳۷۱۱۷
	شش طبقه	۱۶۰	۱۶۷۹۱۹	۲۹۹۶۳۲
	بیش از شش طبقه	۶۶	۹۲۳۱۵	۵۴۲۶۵

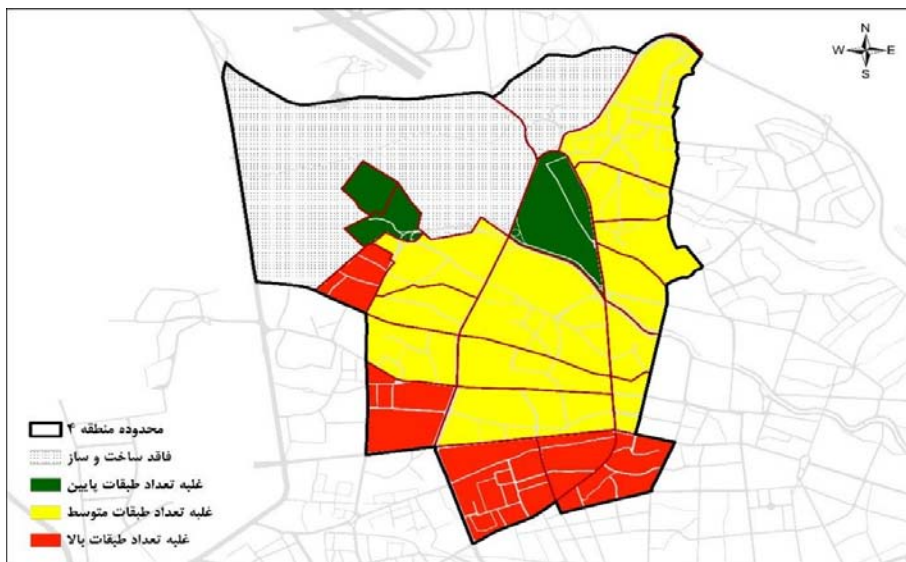
منبع: طرح جامع توسعه و عمران شهر تبریز، ۱۳۹۵





نقشه ۲: وضعیت کیفیت ابنیه در محدوده مورد مطالعه

تعداد طبقات ابنیه به منزله شاخصی در سنجش ظرفیت توسعه به کار می‌رود. قطعات با تعداد طبقات پایین می‌توانند به منزله‌ی پتانسیل توسعه مطرح باشند. طبق بررسی وضعیت تعداد طبقات منطقه مورد مطالعه، مشخص گردید که اکثر ساختمان‌های واقع در جنوب و غرب منطقه مورد مطالعه (محلات خیام، چمران، اهراب، وزیرآباد و دامپزشکی) از تعداد طبقات بیشتری برخوردار بوده ولی ساختمان‌های واقع در مرکز به سمت شمال منطقه، از تعداد طبقات کمتری برخوردار هستند.

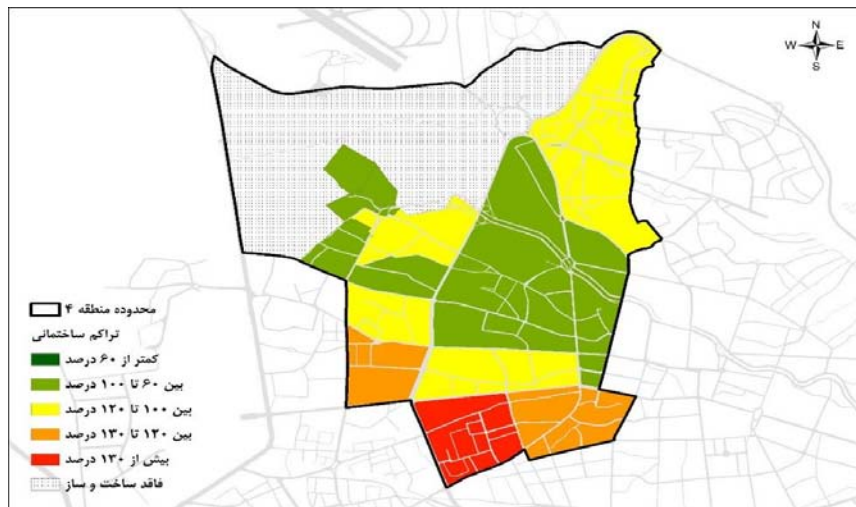


نقشه ۳: وضعیت طبقات ساختمانی در محدوده مورد مطالعه

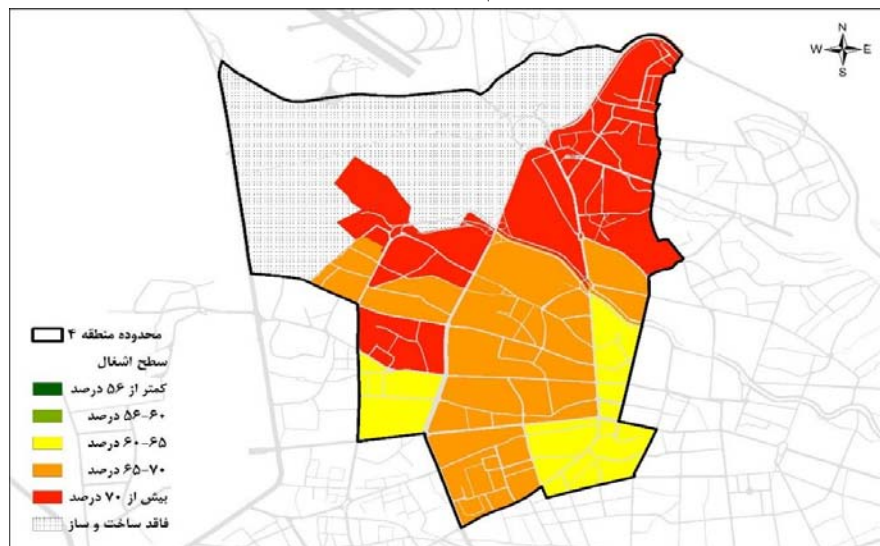
#### - تحلیل وضعیت تراکم ساختمانی و سطح اشغال منطقه مورد مطالعه تحقیق

طبق آمار و اطلاعات جمعیت و زیربنای اعیانی‌های واحدهای مسکونی داخل محدوده منطقه مورد مطالعه و بر اساس تحلیل‌های صورت گرفته، مشخص گردید که اکثر محدوده منطقه ۴ شهرداری تبریز به غیر از قسمت جنوبی

منطقه (ناحیه ۵) از تراکم ساختمانی نسبتاً متوسط به پایینی برخوردار است (نقشه شماره ۴). ضمناً مطابق نقشه ۴، به علت مساحت پایین قطعات و همچنین پایین بودن تعداد طبقات، تراکم جمعیتی قسمت‌های مرکزی منطقه مورد مطالعه پایین بوده ولی، قسمت‌های جنوبی منطقه به علت پایین بودن مساحت قطعات و تراکم نسبتاً بالای جمعیت در این قسمت از منطقه مورد مطالعه، تراکم ساختمانی این قسمت نیز از وضعیت بالایی برخوردار می‌باشد ولی برعکس، قسمت شمال شرقی منطقه به علت بالا بودن مساحت قطعات و تراکم نسبتاً متوسط جمعیت ساکن در آن، باعث کاهش تراکم ساختمانی این قسمت از منطقه شده است.



نقشه ۴: تراکم ساختمانی در منطقه ۴



نقشه ۵: سطح اشغال در منطقه ۴

#### - تحلیل وضعیت تراکم جمعیتی در منطقه مورد مطالعه تحقیق

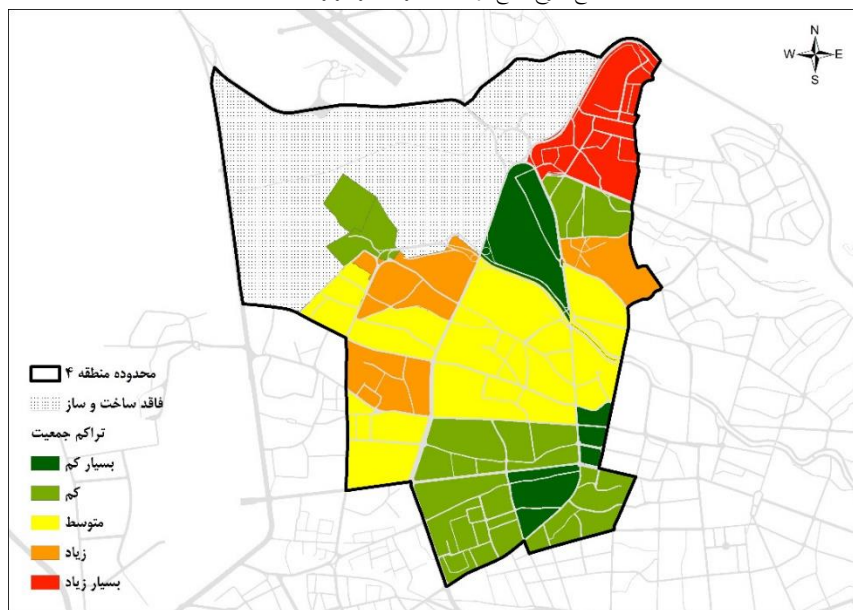
تراکم جمعیتی به معنای جمعیت در واحد سطح و معمولاً نفر در هکتار است. تراکم جمعیتی را می‌توان در هر قلمرویی اندازه‌گیری کرد. به این شاخص در قلمرو شهر با مناطق درون شهری تراکم «ناخالص مسکونی» گویند (عزیزی، ۱۳۸۸). تراکم پایین جمعیت دارای پتانسیل بالا برای توسعه میان‌افزا و جذب جمعیت است.

منطقه ۴ مشتمل بر ۵ ناحیه و ۱۵ محله است. با مساحتی حدود ۲۵۵۰ هکتار، جمعیتی معادل ۳۲۰۴۵۰ را در خود جای داده و مساحت کاربری مسکونی در آن حدود ۸۵۹,۴ هکتار است. براساس ارقام مذکور تراکم ناخالص جمعیتی در بافت پر شهری و تراکم خالص جمعیتی معادل ۱۸۷، ۱۲۶ و ۳۷۳ نفر در هکتار می‌باشد (جدول ۳). تراکم‌های بالای جمعیتی در منطقه ۴ متعلق به قسمتی از ناحیه ۱ است که در زمره نواحی مسکونی منطقه ۴ دسته‌بندی می‌شوند.

جدول ۳: تراکم جمعیتی نواحی در منطقه ۴ شهر تبریز

مناطق و نواحی	جمعیت (۱۳۹۵ نفر)	مساحت مسکونی (هکتار)	مساحت فضای ساخته‌شده شهری (هکتار)	مساحت کل (هکتار)	تراکم جمعیتی خالص (نفر در هکتار)	تراکم جمعیتی ناخالص (نفر در هکتار)	فضای ساخته‌شده کل شهری
۴	۳۲۰۴۵۰	۸۵۲	۱۷۱۳	۲۵۵۰	۳۷۶	۱۸۷	۱۲۶
۴-۱	۵۶۴۸۹	۹۵	۱۶۸	۳۲۲	۵۹۶	۳۳۶	۱۷۶
۴-۲	۴۷۷۷۷	۱۲۵	۳۱۵	۳۱۵	۳۸۲	۱۵۲	۱۵۲
۴-۳	۴۹۲۴۰	۱۳۰	۲۷۵	۹۵۸	۳۷۹	۱۷۹	۵۱
۴-۴	۸۹۵۸۹	۲۵۳	۴۴۵	۴۴۵	۳۵۴	۲۰۱	۲۰۱
۴-۵	۷۷۳۵۵	۲۴۹	۵۰۹	۵۰۹	۳۱۱	۱۵۲	۱۵۲

منبع: طرح جامع توسعه و عمران شهر تبریز، ۱۳۹۵

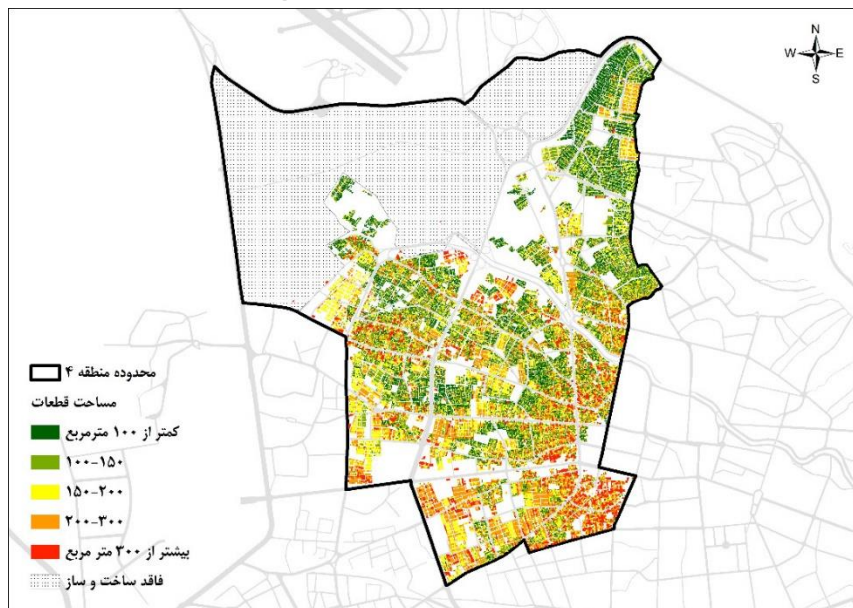


نقشه ۶: تراکم و پراکنش جمعیت در منطقه ۴

### - مساحت قطعات مسکونی

بدیهی است که بین مساحت قطعات مسکونی و میزان تراکم ساختمانی و جمعیتی آنها رابطه مستقیمی وجود دارد. یعنی هرچه مساحت قطعات تفکیکی بیشتر باشد، هم تعداد طبقات ساختمانی بیشتر و هم تامین پارکینگ و فضای باز بیشتری را می‌توان در نظر گرفت. در کل مساحت قطعات به عوامل مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و... بستگی دارد و وجود این عوامل در کنار هم، نقش تعیین‌کننده در تعیین تراکم ساختمانی و جمعیتی دارد و می‌تواند بر

فشرده‌گی یا گسترده‌گی قطعات مسکونی تاثیرگذار باشد. در نقشه شماره ۷ مساحت قطعات مسکونی در پنج گروه مساوی آورده شده است که در این بین بیشتر قطعات مسکونی مساحتی در حدود ۱۰۰ الی ۱۵۰ مترمربع را دارند که پراکنش آن در سطح تمام محلات منطقه تقریباً مشابه است. در ردیف بعدی قطعات با مساحت ۱۵۰ تا ۲۰۰ مترمربع قرار دارند. نقشه شماره ۶، وضعیت مساحت قطعات مسکونی را به وضوح نشان می‌دهد.



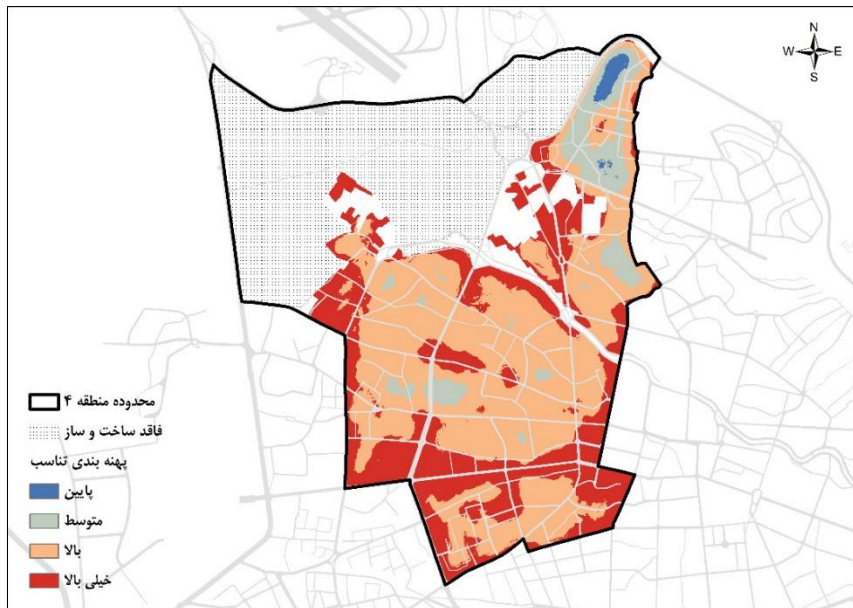
نقشه ۷: وضعیت مساحت قطعات در محدوده مورد مطالعه

#### - بررسی پتانسیل‌های محدوده‌ی مورد مطالعه به لحاظ امکان‌سنجی توسعه

با شناسایی شاخص‌های مختلف قابلیت بازآفرینی و تولید لایه‌های مربوطه، لازم است با همپوشانی این لایه‌ها به یک لایه، به نتیجه واحد دست یابیم. در همپوشانی لایه‌های فوق، از مدل بولین استفاده شده است، در این مدل، عضویت در یک مجموعه بصورت یک (عضویت) و صفر (عدم عضویت) بیان می‌شود، و بصورت احتمال و امکان جبر بولی از اپراتورهای AND, OR, XOR, NOT، برای دیدن اینکه آیا شرط مخصوص درست است یا غلط استفاده می‌کند. حاصل عمل منطقی AND بر روی چند نقشه معادل عمل ضرب آن نقشه‌ها می‌باشد. عمل منطق OR بر روی دو نقشه یاد شده را می‌توان از طریق عمل ریاضی جمع به نتیجه رساند. بطور کلی در انتخاب یک مکان برای یک فعالیت خاص می‌توان به وسیله این مدل مکانیابی کرد که در این مدل انتخاب یک مکان یا مناسب (یک) یا نامناسب (صفر) و حالتی غیر از این را نمی‌توان متصور شد.

لذا پس از روی هم گذاری لایه‌ها و تهیه ماتریس مقایسه دوتایی معیارها (قابل ذکر است که در این پژوهش روی هم گذاری لایه‌ها و تهیه ماتریس با استفاده از منطق بولین در نرم‌افزار ARC MAP انجام گرفته است)، نوبت به مرحله استخراج نقشه نهایی بازنمایی مناطق مستعد بازآفرینی است. هرچه طیف رنگی به سمت آبی میل می‌کند نشان از مکان‌های مستعد تعریف پروژه‌های بازآفرینی دارد.

نقشه ۸ نشانگر تمامی بلوک‌های شهری مستعدی است که توان اجرای رویکرد بازآفرینی در آنها وجود دارد.



نقشه ۸: بهینه‌بندی تناسب جهت اجرای پروژه بازآفرینی در محدوده مورد مطالعه

همانطور که در نقشه ۸ مشخص است ۱۳۷۳۰۰ مترمربع معادل ۰,۸۸ درصد از مساحت بافت ناکارآمد دارای پتانسیل پایین، ۱۲۳۴۸۰۰ مترمربع معادل ۷,۹۱ درصد از مساحت بافت مذکور، دارای پتانسیل متوسط، ۸۸۰۱۸۰۰ مترمربع، معادل ۵۶,۴۳ درصد از مساحت بافت دارای پتانسیل بالا و ۵۴۲۱۴۰۰ مترمربع معادل ۳۴,۷۶ درصد از مساحت بافت ناکارآمد، دارای پتانسیل خیلی بالا جهت تعریف پروژه بازآفرینی است و بیشتر محله‌های رضوان‌شهر، شربت‌زاده، بهار و حکم‌آباد برای تعریف پروژه‌های بازآفرینی و محرک توسعه مناسب هستند.

#### نتیجه‌گیری و دستاورد علمی پژوهشی

بافت‌های ناکارآمد شهری به‌عنوان بخشی از بافت‌های قدیمی شهر در پی تحولات رشد و گسترش شهری به‌ویژه در طی سده اخیر دچار دگرگونی و تغییرات عمیق گردیده‌اند. بافت‌های فرسوده که زمانی بر اساس وضعیت اقتصادی - اجتماعی و بر پایه الگوهای توسعه شهری شکل‌گرفته‌اند، اکنون با توجه به پایین بودن وضعیت کالبدی، زیست‌محیطی، اقتصادی و فرهنگی اکثر ساکنان، نیاز شدیدی به تدوین راهبردهای بازنگری در طرح‌های اجرا شده و آسیب‌شناسی برنامه‌ریزی‌های صورت گرفته با توجه به ناکارآمد بودن دارند. ضروری است چنین بافت‌های ناکارآمدی، برای بهبود وضعیت کالبدی، مسائل اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و فرهنگی ساکنین، مورد بررسی و تحلیل قرار گیرند.

شهر تبریز در طول تاریخ مخاطرات طبیعی زیادی را از جمله زلزله‌های مهیب، پشت سر گذاشته و وجود گسل‌های فعال در اطراف شهر، آنرا مستعد بحران‌های شدید می‌نماید. از سوی دیگر با مطالعات صورت گرفته و مشاهدات میدانی در محدوده منطقه ۴، قدمت زیاد ساختمان‌ها و فرسودگی، کیفیت ابنیه پایین، نفوذناپذیری و عرض معابر پایین در اکثر محلات، تراکم بالای ساختمانی و جمعیتی ناشی از ریزدانه‌گی قطعات و سایر مؤلفه‌ها، در اکثر سطوح، وضعیت نامناسب مسکن ملموس است. بنابراین برنامه‌ریزی با رویکرد بازآفرینی شهری می‌تواند نسخه بهینه‌ای برای

ارتقاء وضعیت زندگی و مسکن ساکنین باشد. بدیهی است؛ نحوه بکارگیری رویکرد بازآفرینی شهری با توجه به گونه محلات و حتی در سطوح مختلف هر محله، متفاوت خواهد بود.

منطقه چهار شهرداری تبریز در محدوده قدیمی شهر تبریز واقع شده است که اکثریت منازل این منطقه را بافت ناکارآمد و ریزدانه تشکیل داده است. در این پژوهش سعی شده به بازشناسی بافت محلات با تاکید بر رویکرد بازآفرینی پرداخته شود. در این بخش با توجه به سؤال مطرح شده در مقدمه به پاسخ آن پرداخته می‌شود.

براساس یافته‌های تحقیق، ۱۳۷۰۳۰۰ متر مربع (۰,۸۸ درصد) از اراضی بافت فرسوده محدوده مورد مطالعه کمترین قابلیت را برای شکل‌گیری طرح‌های بازآفرینی دارا بوده (بخش جنوبی بافت) و در مقابل ۵۴۲۱۳۰۰ مترمربع (۳۴,۷۶ درصد) از محدوده مورد مطالعه بیشترین قابلیت اجرای طرح‌های بازآفرینی در منطقه را دارا است (بخش شمال-شرقی و بخشی از محدوده مرکزی منطقه) در رابطه با پهنه‌های بهینه شناسایی شده برای بازآفرینی در محدوده بافت ناکارآمد مورد مطالعه، بایستی عنوان کرد که کاربری‌های بایر و صنعتی متروکه که در اطراف اراضی با تراکم جمعیتی بالا قرار داشته و دارای ابعاد کالبدی (مصالح، کیفیت و عمر بنای) مناسبی نیستند، بیشترین قابلیت شکل‌گیری طرح‌های بازآفرینی و محرک توسعه را از خود نشان می‌دهند.

پیشنهادات اجرایی مقاله عبارت اند از:

- توجه به برنامه‌ریزی جامع بازآفرینی شهری و اجتناب از تک‌بعدی بودن برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری.
- حمایتها و مساعدت‌های مالی و اقتصادی دولتی و سایر نهادهای حمایتی، به‌منظور ساماندهی و مقاوم‌سازی بافت‌های ناکارآمد از طریق اعطای وام‌های بلند مدت و کم‌بهره جهت تشویق به مشارکت ساکنین در طرح‌های بازآفرینی و توانمندسازی اقتصادی ساکنین با استفاده از پتانسیل‌ها و ظرفیت‌های داخل بافت.
- واگذاری بخشی از فعالیت‌ها به نهادهای مردمی و NGOها و تشکل‌های داوطلب محلی (CBO)ها.
- خارج نمودن کاربری‌های ناسازگار و ناهمگون شهری از محدوده منطقه و توسعه کاربری‌های عمومی و مورد نیاز شهری.
- حفظ و توسعه فضاهای سبز و باز شهری که باعث ایجاد سرزندگی در میان ساکنین گشته و در مواقع بحران می‌توان از آنها به‌عنوان محل‌های استقرار نیروها و امکانات امدادی و اسکان اضطراری استفاده نمود.
- بهبود شبکه معابر و دسترسی.
- تعمیر و تعویض تأسیسات و تجهیزات شهری از جمله شبکه‌های آب و فاضلاب، گاز و برق به‌صورت گام‌به‌گام.
- جلوگیری از تغییر مکان و جابه‌جایی ساکنان و تشویق جهت بهسازی و نوسازی و اسکان مجدد در محلات.
- مقاوم‌سازی ابنیه قابل نگهداری و نوسازی کالبدی و تجدیدبنای ساختمان‌های غیرقابل نگهداری.
- تملک و خرید فضاهای مخروبه و متروکه از مالکینی که توان بازسازی این فضاها را ندارند.

## منابع

- بهادری نژاد، معصومه؛ ذاکر حقیقی، کیانوش (۱۳۹۵). تبیین مکانیزم احیاء بافت‌های تاریخی با استفاده از رویکرد بازآفرینی (نمونه موردی: محله حاجی در محدوده تاریخی شهر همدان)، مطالعات محیطی هفت حصار؛ ۵ (۱۸): ۵-۱۸.
- پور احمد، احمد؛ کشاورز، مهناز؛ علی اکبری، اسماعیل؛ هادوی، فرامرز (۱۳۹۶). بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری مورد مطالعه (منطقه ۱۰ شهر تهران)، فصلنامه آمایش محیط، شماره ۳۷، صص ۱۹۴-۱۶۷.
- حاتمی نژاد، حسین؛ پوراحمد، احمد؛ نصرتی هشی، مرتضی (۱۳۹۸). آینده‌پژوهی در بافت فرسوده شهری - مطالعه موردی: ناحیه یک، منطقه ۹ شهر تهران، فصلنامه علمی - پژوهشی مطالعات جغرافیایی (دوره ۲۸)، شماره ۱۰، صص ۵۵-۳۷.
- طاهری، شیما؛ شبانی، امیر حسین (۱۳۹۵). تبیین مدل مفهومی تجدید حیات فضاهای شهری در بازآفرینی شهری، اولین کنفرانس ملی معماری اسلامی، میراث شهری و توسعه پایدار، تهران، موسسه بین‌المللی ایرانیان، اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان تهران.
- فنی، زهره؛ صادقی، یدالله (۱۳۸۸). توانمندسازی حاشیه‌نشینان در فرآیند بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری، مطالعه ی موردی: اسلام آباد، منطقه ۲ شهرداری تهران، فصلنامه جغرافیایی آمایش، شماره ۷، صص ۵۷-۷۳.
- میرزایی چهارراهی، وحید (۱۳۹۶). بررسی رابطه بین بازآفرینی با گردشگری شهری (مطالعه موردی: محدوده بهارستان شیراز)، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد صفا شهر.
- نجفی، مهرداد؛ رشادت‌جو، حمیده؛ و استعلاجی، علیرضا (۱۳۹۸). نقش بازآفرینی شهری در زیست‌پذیری شهری (مطالعه موردی، محله جاوید زنجان)، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری سال یازدهم، شماره چهارم، ۱۶-۱.
- Güzey, O. (2009). Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization. *Cities*, 26, 27-37.
- Hou, D., Song, Y., Zhang, J., Hou, M., O'Connor, D., Harclerode, M., (2018). Climate change mitigation potential of contaminated land redevelopment: a city-level assessment method. *J. Clean. Prod.* 171, 1396-1406.
- Korkmaz, Cansu & Balaban, Osman (2019). Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project, <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.102081>.
- Kotze, Nico & Vries, Leani de (2019). Resuscitating the African giant: Urban Regeneration & inner city Redevelopment initiatives along the 'Corridors of freedom' in downtown johannesburg, *Geographia Polonica*, Volume 92, Issue 1, pp. 57-70
- Leary, M. E., & McCarthy, J. (2013). Introduction urban regeneration a global phenomenon. In M. E. Leary, & J. McCarthy (Eds.), *The routledge companion to urban regeneration*. New York: Routledge.
- Li, L.H., Lin, J., Li, X., Wu, F., (2014). Redevelopment of urban village in China-A step towards an effective urban policy, A case study of Liede village in Guangzhou. *Habitat International*, 43, 299-308.
- Li, X., Hui, E.C.M., Chen, T., Lang, W., Guo, Y. (2019). From Habitat to the new urbanization agenda in China: Seeing through the practices of the "three old renewals" in Guangzhou. *Land Use Policy*, 81, 513-522.
- Pedro Porfirio Coutinho Guimarães (2017). An evaluation of urban regeneration: the effectiveness of a retail-led project in Lisbon, *Urban Research & Practice*, 10:3.
- Peng, Y., Lai, Y., Li, X., Zhang, X., (2015). An alternative model for measuring the sustainability of urban regeneration: the way forward. *J. Clean. Prod.* 109, 76-83.
- Yetiskul, Emine., Kayasü, Serap., Ozdemir, Suna Yas, (2016). Local responses to urban redevelopment projects: The case of Beyo\_glu, Istanbul, *Habitat International* 51 (2016) 159-167.
- Yu, J.-H., & Kwon, H.-R. (2011). Critical success factors for urban regeneration projects in Korea. *International Journal of Project Management*, 29(7), 889-899.
- Yu, Tao, Liang, Xin, Qiping Shen, Geoffrey, Shi, Qian, Wang, Ge (2019). An optimization model for managing stakeholder conflicts in urban redevelopment projects in China, *Journal of Cleaner Production* 212 (2019) 537-547.