

Research Paper

Developing a Concept of Urban Regeneration (Qeshm Monument), a Review Study

Esmaeel Ghanbari¹, Korosh Afzali^{*2}, Afsoon Mahdavi³

1. Department of Urban Engineering, Kerman Branch, Islamic Azad University, Kerman, Iran.
2. Department of Urban Engineering, Kerman Branch, Islamic Azad University, Kerman, Iran
3. Department of Urban Engineering, Kerman Branch, Islamic Azad University, Kerman, Iran.

ARTICLE INFO

PP: 733-746

Use your device to scan and read
the article online



Keywords: *Urban regeneration, conceptual framework, Qeshm Island, review study*

Abstract

Today, urban regeneration has become an important issue in urban management based on the various needs of urban development from the cultural, economic, community relations, etc. points of view. In this regard, Qeshm has a high potential for development due to its classification as a free zone and containing significant tourist areas, and on the other hand, any development requires a regeneration framework. Therefore, the present study focuses on developing a conceptual framework for urban regeneration in Qeshm. The research method is a review of library studies, Persian and Latin articles, document review, and interviews with experts in this field. The results obtained from reviewing various studies in this field indicate the impact of many factors in developing a conceptual framework for urban regeneration. Based on the researcher's experiences and assessments conducted and consulting with experts on various parameters affecting the urban regeneration pattern, and considering that Qeshm has significant talent in the field of biotourism, and consequently, economic development potential. Therefore, the present study concludes that a city can benefit from an efficient and sustainable urban regeneration model if its economic, environmental, and social aspects are prioritized.

Citation: Ghanbari, E., Afzali, K. and Mahdavi, A. (2024). Developing a Concept of Urban Regeneration (Qeshm Monument), a Review Study. *Geography (Regional Planning)*, 13(53), 733-746

DOI: [10.22034/jgeoq.2025.514530.4258](https://doi.org/10.22034/jgeoq.2025.514530.4258)

* **Corresponding author:** Korosh Afzali, **Email:** afzali@iauk.ac.ir

Copyright © 2024 The Authors. Published by Qeshm Institute. This is an open access article under the CC BY license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

Extended Abstract

Introduction

Generally, urban regeneration occurs when an unpredictable event such as natural factors such as earthquakes, floods, or special events such as festivals or very specific sporting events occur in the original location. In addition, the passage of time and the deterioration of the urban fabric are also considered factors that require regeneration. From this perspective, urban regeneration is not a concept that exists by itself. Urban regeneration in the past has not been a complete and comprehensive framework, such that most regeneration approaches in different periods have focused on one issue.

In Iran, however, regeneration is mainly carried out by the government and unilaterally, this unilateral process forms an incomplete conceptual framework. With a top-down view and centered on the Ministry of Housing and Urban Development, in 2002, the "National Document for Empowerment and Organization of Informal Settlements" was placed on the agenda of the Urban Development and Improvement Company of the time. However, this document, which was the country's first experience with a national consensus and in line with the empowerment approach, generally considered a single approach to regeneration for all cities in the country. In 2014, a decade after the approval of the aforementioned document, the "National Strategic Document for the Revival, Improvement, and Renovation of Dilapidated and Inefficient Urban Textures", known as the Sustainable Urban Regeneration Document, was approved by the Council of Ministers. Although the preparation of this document was a landmark action in this regard, and later in 2018, with the explanation of "Urban Regeneration Policies to Improve Liveability and Quality of Urban Life in Target Areas" by the Supreme Council for Urban Planning and Architecture, a comprehensive and relatively coherent approach was presented in this regard, but due to the incompatibility of many parts of these policies, it did not move towards targeted and real regeneration in the implementation phase in pilot cities.

While research conducted in recent decades shows that the approach to regeneration can be pursued and realized at the level of a purposeful conceptual framework, the main focus on the distribution of minimal regeneration credits has marginalized the conceptual framework of

research and has turned urban regeneration into a concept with no socio-cultural validity. Therefore, although academic research correctly addresses the issue of regeneration and considers various aspects that affect this process, it is operated differently in the area of decision-making and power, in a way that does not involve the people. This way of entering governance into the issue of regeneration is accompanied by interference in the cultural and social system of cities. This maximal reductionism in the concepts and main components of the regeneration process is accompanied by the people's exit from the regeneration cycle and the government's role is played at minimal levels and at the level of relief in inefficient contexts.

Methodology

The present study is classified as a developmental-theoretical research in terms of its purpose and is classified as a review research in terms of its nature and method. In order to prepare the material and tools of this study, various criteria and variables that are involved in obtaining a conceptual framework are selected by reviewing foreign and domestic studies. In fact, by studying and examining the scientific works on regeneration that have been published in recent years, an attempt will be made to deduce these studies in the framework of the present study, so this study is based on the collection method, of a library type. To present such a conceptual framework, the main concepts including the factors, variables and main actors of regeneration in Qeshm, and the relationships and links between them are discussed.

Therefore, the process of the present study will include conducting review studies in order to present a conceptual framework for identifying and prioritizing urban regeneration indicators in Qeshm. These indicators will be obtained from library studies and literature on the subject in the field of regeneration patterns. Next, by referring to information on websites and conducting interviews with managers and experts, information about the criteria and indicators of recreation will be collected and identified. Also, a semi-structured interview with experts in this field will be conducted with the aim of localizing the criteria. Techniques such as brainstorming and the use of experts have also been used in line with the research objective.

Results and Conclusion

Cities are engines of economic growth, and an effective urban governance framework can promote investment, job creation, and entrepreneurship. As a result, an effective urban governance framework is essential for achieving sustainable development. This platform is essential for stakeholders to collaborate and work towards common goals. Due to the lack of a suitable, coherent, and quality model in Qeshm, the present study was conducted to provide a conceptual framework for urban regeneration in this city. By providing this framework, it is attempted to reduce as much as possible the incoherence and parallelism between various government and private institutions and organizations, and to provide a positive and effective direction for urban regeneration systems, relying on the potential of this city. Providing a conceptual framework will lead relevant organizations to strive to organize and

revive the vital elements of the aforementioned fabric, and will raise the need for in-depth scientific and practical work and intervention in these fabrics at different time periods, so as to improve the physical quality of the fabric and also be effective in promoting social and cultural categories. In addition to the many practical benefits of developing a conceptual framework in achieving targeted regeneration for the target area, due to the cultural, social, and environmental proximity of the target geographical area, it can also be used for neighboring areas. Therefore, developing a conceptual model and framework for Qeshm and other cities in Hormozgan province will have practical benefits. The benefit and importance of research such as the present study is that by conducting and completing it, an approach and conceptual framework based on indigenous and local needs can be presented.

References

1. Qeshm Master Plan, 2018. Qeshm Free Zone Organization.
2. Furlan, R., Zaina, S. & Patel, S. The urban regeneration's framework for transit villages in Qatar: the case of Al Sadd in Doha. *Environ Dev Sustain* 23, 5920–5936 (2021). <https://doi.org/10.1007/s10668-020-00853-4>.
3. Kamrowska-Zaluska, D. (2016). Participatory Budgeting in Poland – Missing Link in Urban Regeneration Process, *Procedia Engineering*. 161, 1996–2000.
4. Tanrikul, A, Skara S. (2019). A New Framework for the Regeneration Process of Mediterranean Historic City Centres Sustainability, 11, 4483; doi:10.3390/su11164483.
5. Woodcraft, Saffron.(2015). "Understanding and measuring social sustainability." *Journal of Urban Regeneration and Renewal*, 133- 144.
6. Azadeh Lak, Ayyoob Sharifi, Mohsen Khazaei, Reihaneh Aghamolaei, Towards a framework for driving sustainable urban regeneration with ecosystem services, *Land Use Policy*, Volume 111, 2021, 105736, ISSN 0264-8377, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105736>.
7. Yanliu Lin, Bruno De Meulder, A conceptual framework for the strategic urban project approach for the sustainable redevelopment of "villages in the city" in Guangzhou, *Habitat International*, Volume 36, Issue 3, 2019, Pages 380-387, ISSN 0197-3975, <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.12.001>.
8. Diamond, J., Lidel, J., Saveten, A., & Ouzi, F. (۲۰۱۵). *Urban regeneration management; global vision*, translated by: Rafieyan, M, Tehran: University of Tehran Pubs.
9. Wong, C. (2015). A framework for 'City Prosperity Index': Linking indicators, analysis and policy. *Habitat International*, 45, 3-9.
10. Hao Wang, Qiping Shen, Bo-sin Tang, Chen Lu, Yi Peng, LiYaning Tang, A framework of decision-making factors and supporting information for facilitating sustainable site planning in urban renewal projects, *Cities*, Volume 40, Part A, 2018, Pages 44-55, ISSN 0264-2751, <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.04.005>.
11. Amin Alvanchi, Mohammad Amin Jafari, Mohammad Shabanlou, Zeinab Meghdadi, A novel public-private-people partnership framework in regeneration of old urban neighborhoods in Iran, *Land Use Policy*, Volume 109, 2021, 105728, ISSN 0264-8377,

- <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105728>.
12. Raja Norashekin, Raja Othman, Amran Hamzah, Jamalunlaili Abdullah, A Conceptual Foundation and Methodological Framework for Developing Urban Indicator of Heritage City, *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, Volume 85, 2018, Pages 474-483, ISSN 1877-0428, <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2018.08.376>.
 13. Zhang, JX., Cheng, JW., Philbin, S.P. et al. Influencing factors of urban innovation and development: a grounded theory analysis. *Environ Dev Sustain* (2022). <https://doi.org/10.1007/s10668-022-02151-7>.
 14. Pituch, K. A. and Stevens, J., *Applied multivariate statistics for the social sciences: Analyses with SAS and IBM's SPSS* (6th ed.), Taylor & Francis, New York, 2016.
 15. Dhakal, B., "Using factor analysis for residents' attitudes towards economic impact of tourism in Nepal," *International Journal of Statistics and Applications*, 7(5), 250-257. 2017.
 16. Shrestha, N., "Detecting multicollinearity in regression analysis," *American Journal of Applied Mathematics and Statistics*, 8(2), 39-42, 2020.
 17. Verma, J. and Abdel-Salam, A., *Testing statistical assumptions in research*, John Willey & Sons Inc., 2019.
 18. Tabachnick, B.G. and Fidell, L.S., *Using multivariate statistics* (6th ed.), Pearson, 2013.
 19. Goudarzi, G., Ziviyar Pardei, P., & Estelaji, A. (2020). A framework of urban regeneration management process based on urban regeneration governance approach. *Quarterly Journals of Urban and Regional Development Planning*, 5(13), 139-168. doi: 10.22054/urdp.2021.62271.1357

مقاله پژوهشی

تدوین چارچوب مفهومی بازآفرینی شهری (نمونه قشم)، یک مطالعه مروری

اسماعیل قنبری - گروه علمی مهندسی شهرسازی، واحد کرمان، دانشگاه آزاد اسلامی، کرمان، ایران
کورش افضلی* - گروه علمی مهندسی شهرسازی، واحد کرمان، دانشگاه آزاد اسلامی، کرمان، ایران
افسون مهدوی - گروه علمی مهندسی شهرسازی، واحد کرمان، دانشگاه آزاد اسلامی، کرمان، ایران

چکیده	اطلاعات مقاله
<p>امروزه بازآفرینی شهری بر اساس نیازهای مختلف توسعه شهری از نقطه نظرات فرهنگی، اقتصادی، ارتباطی و... به مسئله ای مهم در مدیریت شهری بدل شده است. قشم از این حیث و به دلیل طبقه بندی به عنوان یک منطقه آزاد و در بر داشتن مناطق گردشگری قابل توجه پتانسیل بالایی را از نظر توسعه داشته و از طرفی هر توسعه نیازمند داشتن یک چارچوب بازآفرینی است. بنابراین، مطالعه حاضر بر روی تدوین چارچوب مفهومی بازآفرینی شهری در قشم متمرکز است. روش تحقیق به صورت مروری با مطالعات کتابخانه ای، مقالات فارسی و لاتین و بررسی اسناد و همچنین مصاحبه با صاحب نظران این حوزه است. نتایج بدست آمده از بررسی مطالعات مختلف در این زمینه نشان دهنده تاثیر عوامل بسیار متعدد در زمینه تدوین چارچوب مفهومی برای بازآفرینی شهری است. بر اساس تجربیات محقق و ارزیابی های انجام شده و مشورت با متخصصین در زمینه پارامترهای مختلف مؤثر بر الگوی بازآفرینی شهری، و با توجه به آنکه قشم استعداد قابل توجه در حوزه گردشگری زیستی، و در نتیجه پتانسیل توسعه اقتصادی دارد. بنابراین، تحقیق حاضر نتیجه می گیرد که شهر در صورتی می تواند از یک الگوی کارآمد و پایدار بازآفرینی شهری بهره مند باشد که جنبه های اقتصادی، زیست محیطی و اجتماعی آن در اولویت قرار گیرند.</p>	<p>شماره صفحات: ۷۴۶-۷۳۳</p> <p>از دستگاه خود برای اسکن و خواندن مقاله به صورت آنلاین استفاده کنید</p>  <p>واژه های کلیدی: بازآفرینی شهری، چارچوب مفهومی، جزیره قشم، مطالعه مروری</p>

استناد: قنبری، اسماعیل، افضلی، کورش و مهدوی، افسون. (۱۴۰۳). تدوین چارچوب مفهومی بازآفرینی شهری (نمونه قشم)، یک مطالعه مروری.

فصلنامه جغرافیا (برنامه ریزی منطقه ای)، ۱۳(۵۳)، ۷۳۳-۷۴۶

DOI: 10.22034/jgeoq.2025.514530.4258

مقدمه

عموماً بازآفرینی شهری زمانی روی می‌دهد که اتفاق و رویدادی غیر قابل پیش بینی مانند عوامل طبیعی همچون زلزله، سیل و یا حوادثی ویژه مانند فستیوال‌ها یا رویدادهای ورزشی بسیار خاص در خاستگاه اتفاق افتد. در کنار این گذر زمان و فرسودگی بافت شهری نیز از عوامل ایجاب بازآفرینی به حساب می‌آیند. از این دیدگاه، بازآفرینی شهری مفهومی نیست که به خودی خود وجود داشته باشد. بازآفرینی شهری در گذشته چارچوبی کامل و جامع نبوده است به گونه‌ای که عمده رویکردهای بازآفرینی در دوره‌های مختلف بر یک موضوع توجه داشته‌اند. رویکردهای مرمت و بهسازی شهری در سیر تحول و تکامل خود از بازسازی، باز زنده سازی، نوسازی و توسعه مجدد، به بازآفرینی و نوزایی شهری تکامل یافته و در این مسیر، گذاری از حوزه توجه صرف به کالبد (بازآفرینی شهری متقدم، با رویکرد املاک و مستغلات در سال ۱۹۸۰) به عرصه تأکید بر ملاحظات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و هنری (بازآفرینی جامع یکپارچه در سال ۲۰۱۰) را تجربه کرده است و با عبور از کالبد محوری و نگاه تک بعدی، با نگرش‌های یکپارچه و با تأکید بر زمینه فرهنگی-اجتماعی، با بازآفرینی رویکرد محور امروزی به بلوغ رسیده است. در این میان، فرآیندهای مدیریت بازآفرینی شهری نیز تغییر یافته و از مدل‌های متمرکز دولت مبنای، به فرآیندی پایین به بالا و با جلب حداکثری بخش‌های مختلف عمومی، خصوصی و اجتماع محلی تحقق می‌یابد. عملیاتی شدن مفاهیم مشارکتی در کنار نقش تسهیلگری و پشتیبانی نهادهای حکومتی، و استفاده از ظرفیت‌های محلی در مدیریت بازآفرینی شهری، محور اصلی در رویکردهای جهانی است.

در ایران اما عمدتاً بازآفرینی توسط دولت و یک طرفه انجام می‌شود، این جریان یک طرفه چارچوب مفهومی ناقصی را شکل می‌دهد. با نگاه از بالا به پایین و با محوریت وزارت مسکن و شهرسازی در سال ۱۳۸۱ «سند ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونت‌گاه‌های غیر رسمی» در دستور کار شرکت عمران و بهسازی شهری وقت قرار گرفت. اما این سند که نخستین تجربه کشور با اجماع ملی و منطبق بر رویکرد توانمندسازی بود، عموماً رویکرد واحدی را در زمینه بازآفرینی برای تمامی شهرهای کشور در نظر گرفته بود. در سال ۱۳۹۳ با گذشت یک دهه از تصویب سند یادشده «سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری»، موسوم به سند بازآفرینی شهری پایدار، به تصویب هیأت وزیران رسید. هر چند تهیه این سند اقدام شاخصی در این زمینه بود و بعد از آن در سال ۱۳۹۷ با تبیین «سیاست‌های بازآفرینی شهری به منظور ارتقای قابلیت زیست پذیری و کیفیت زندگی شهری در محدوده‌های هدف» توسط شورای عالی شهرسازی و معماری، رویکرد جامع نگر و نسبتاً منسجمی در این خصوص ارائه شد ولی به دلیل انطباق ناپذیری بخش‌های زیادی از این سیاست‌ها، در مرحله اجرا در شهرهای پایلوت به سمت بازآفرینی هدفمند و واقعی حرکت نکرد.

در حالی که پژوهش‌های انجام شده در دهه‌های اخیر نشان می‌دهد که رویکرد بازآفرینی در سطح چارچوب مفهومی هدفمند قابل پیگیری و تحقق است اما تمرکز عمده بر توزیع اعتبارات حداقلی بازآفرینی موجب به حاشیه رفتن چارچوب مفهومی پژوهش‌ها شده و بازآفرینی شهری را به یک مفهوم بی اعتبار اجتماعی- فرهنگی تبدیل نموده است. لذا با اینکه پژوهش‌های دانشگاهی به درستی به مبحث بازآفرینی پرداخته و جنبه‌های مختلف و مؤثر بر این فرآیند را مورد توجه قرار می‌دهند در حوزه تصمیم‌گیری و قدرت به گونه دیگری عمل می‌شود به شکلی که همراهی مردم را به دنبال ندارد. این شیوه از ورود حکمروایی به موضوع بازآفرینی، توأم با دخالت در نظام فرهنگی و اجتماعی شهرهاست، این تقلیل‌گرایی حداکثری در مفاهیم و مؤلفه‌های اصلی فرآیند بازآفرینی همراه با خروج مردم از گردونه بازآفرینی و ایفای نقش دولت در سطوح حداقلی و در حد تسکین در بافت‌های ناکارآمد است.

در کنار توجه به زمینه‌های اجتماعی و فرهنگی، تحقق بازآفرینی شهری وابسته به اقتدار است، این اقتدار عموماً در حکمروایی شهری و نوع آن قابل مشاهده است. بنابراین، فرضیه‌ای که تحقیق به دنبال آن است، بدست دادن یک چارچوب مفهومی متناسب با محل جغرافیایی است. عدم شکل‌گیری چارچوب مفهومی بازآفرینی، سبب شده پژوهش‌های مرتبط با بازآفرینی، به حاشیه رانده شوند. این در حالی است که فرآیند فهم تحول بازآفرینی، فرآیندی تاریخی و دانش محور است.

باز آفرینی در قشم

جزیره قشم یکی از جزایر استان هرمزگان است که به‌عنوان بزرگترین جزیره ایران و خلیج فارس در تنگه هرمز قرار دارد. این جزیره در چند دهه اخیر به یکی از مکان‌های توریستی و گردشگری تبدیل شده است. از نقاط دیدنی این جزیره بازارها و دیدنی‌های طبیعی آن همچون جنگل‌های حرا، غارهای خورس، تنگه چاهکوه، دلفین‌های آبی خلیج فارس، دره ستاره‌ها، جزایر ناز و غار نمکدان است. جمعیت این جزیره در حال حاضر در حدود ۱۵۱۰۰۰ نفر است. توریسم از اصلی‌ترین پتانسیل‌های اقتصادی در جزیره است. بنابراین، توسعه اسکله‌ها به‌عنوان مبادی اصلی ورود گردشگری به جزیره از اهمیت بالایی برخوردار است. بر اساس آمار و شواهد، بندر لافت بیشترین نقش در جابجایی مسافران و گردشگران به این جزیره را دارد (طرح جامع قشم، ۱۳۹۷). توسعه خطوط ارتباطی در بخش‌های هوایی، دریایی و زمینی از

زیرساخت های اصلی در توسعه صنعتی به شمار می روند. از این رو این مسئله همواره از سیاست های اصلی توسعه ای مد نظر سازمان منطقه آزاد است (طرح جامع قشم، ۱۳۹۷).

در شرایطی که تا کنون هیچ کدام از اسناد بالادستی در زمینه بازآفرینی شامل «سند ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه های غیر رسمی» و «سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری»، موسوم به سند بازآفرینی شهری پایدار مورد توجه مدیریت شهری قشم نبوده، مسئله تدوین چارچوب مفهومی برای بازآفرینی شهری به ویژه در محدوده بافت فرسوده آن، به دلیل نوع خاصی از حکمرانی موازی میان دو نهاد دولتی به نام های سازمان منطقه آزاد و شهرداری جلوه ای جدید و متفاوت دارد چرا که هر کدام از این نهادها سیاست گذاری ها و روش های مدیریت شهری مخصوص به خود را دارند که این روش ها بعضاً ناهمسو و حتی متضاد هستند. این امر منجر به بروز مشکلاتی در زمینه مسئله مدیریت شهری به طور کل و بازآفرینی شهری به طور اخص در شهر قشم گردیده است. در حالی که به دلیل منافع اقتصادی بیشتر، توجه برنامه ای و بودجه ای سازمان منطقه آزاد معطوف به بافت های جدید شهری است، سطح توان مدیریتی، امکانات و بودجه شهرداری مانع از ورود این نهاد به مبحث بازآفرینی این بخش از شهر شده است. این در حالی است که علاوه بر این دو نهاد رسمی، نهادهای غیر رسمی مانند افراد و شوراهای محلی و فعالیتهای املاک نیز در خصوص سیاست گذاری های مختلف بازآفرینی شهری نقش خاص خود را ایفا می نمایند.

از طرفی قشم به عنوان یک منطقه آزاد در ساختار تقسیمات کشوری، و قوانین خاص حاکمیت در حیطه خدمات وزارتخانه راه و شهرسازی هم قرار نگرفته و تاکنون از اعتبارات حداقلی بازآفرینی اختصاص یافته به سایر شهرها هم بی نصیب مانده است. لذا تقلیل گرایی حداکثری که در بخش پیشین به آن اشاره شد به شکل وخیم تری در مفاهیم و مؤلفه های اصلی فرآیند بازآفرینی نمود یافته است در نتیجه ساکنین بافت قدیم قشم به عنوان جزیره ای منحصر به فرد از فقدان محیط اجتماعی سالم، سبک زندگی پایدار، حفظ کرامت انسانی و دستیابی به عدالت اجتماعی که مورد تأکید و مد نظر اهداف کلان سند بازآفرینی شهری است، رنج می برند. لذا به منظور بهبود شرایط محیطی و اجتماعی ساکنان محله های هدف و تحقق چشم اندازها و اهداف کلان اسناد بالا دستی بازآفرینی از جمله سند ملی بازآفرینی شهری پایدار، به چارچوب مفهومی جامعی نیاز هست که قابلیت اجرا داشته باشد.

لذا این پژوهش به تدوین یک چارچوب مفهومی در زمینه بازآفرینی در قشم با مرور مطالعات پیشین می پردازد. برای ارائه چنین چارچوب مفهومی به مفاهیم اصلی شامل عوامل، متغیرها و بازیگران اصلی بازآفرینی در قشم، و روابط و پیوند میان آنها پرداخته می شود، بنابراین این چارچوب ماهیتی کلی دارد و اصول کلی پروژه را هدایت می کند و عوامل اصلی بازآفرینی به عنوان یک راهنما در این زمینه مطرح هستند. میزان اعتماد مردم به طرح های بازآفرینی، همگرایی مردم با یکدیگر در چارچوب طرح با توجه به فرهنگ حاکم، همراهی ساکنین بافت های مد نظر با حاکمیت شهری در شرایط نارضایتی های مدنی موجود و میزان تمکین نهادهای مؤثر در حکمروایی از چارچوب مفهومی تدوین شده از جمله جنبه های مبهم و مجهول این پژوهش هستند. در مطالعه حاضر، چارچوب مفهومی بازآفرینی شهری به عنوان فاکتوری مهم و مؤثر در توسعه شهری این جزیره بر اساس یک مطالعه مروری بررسی قرار خواهد گرفت.

پیشینه موضوع

چارچوب مفهومی بازآفرینی شهری که در پاره ای از اوقات «برنامه راهبردی» یا «برنامه چشم انداز» نیز نامیده می شود، چشم انداز روشنی را برای پروژه بازسازی بر اساس یافته های مرحله ای از محدوده بیان می کند. این امر یک افق بلندمدت دارد، زمینه و منطق اهمیت پروژه بازآفرینی برای شهر و منطقه را توضیح می دهد و اهداف جامعی را برای منطقه ارائه می کند. همچنین به رابطه متقابل بین ابعاد اقتصادی، فیزیکی، اجتماعی و نهادی برنامه بازسازی می پردازد. لزوماً ماهیت کلی دارد، زیرا بیشتر برای بیان ایده ها، اهداف و اصول کلی که پروژه را هدایت می کنند، در نظر گرفته شده است. این نوع طرح باید از یک "طرح جامع" سنتی متمایز شود که سعی دارد به طور عمیق و با جزئیات به تمام عناصر مورد نیاز برای اداره رشد بلندمدت شهر بپردازد (Zhang و همکاران، ۲۰۲۱). چارچوب مفهومی باید فراگیر، روشن و عینی باشد. ایجاد یک فرآیند و مکانیسم های روشن که توسط آن بخش های عمومی، خصوصی و اجتماعی در توسعه و اجرای پروژه بازسازی تعامل خواهند داشت، برای ایجاد اعتماد ضروری است. تصمیم گیری در مورد یک فرآیند برای تنظیم "شرایط تعامل" و روش هایی که این بخش ها به طور رسمی و غیررسمی با یکدیگر تعامل خواهند کرد، مانند کمیسیون های بازآفرینی رسمی (در صورت وجود)، گروه های مشاوره، هیئت های محلی و غیره مهم است. سطح اختیارات مکانیزم های مشارکت باید به دقت تعریف شود تا لایه های بیش از حد تصمیم گیری یا نهادهایی با اختیارات و اختیارات متضاد وجود نداشته باشد (Zhang و همکاران، ۲۰۲۱).

Lak و همکاران (۲۰۲۱) در مطالعه خود یک چارچوب مفهومی برای پیاده سازی بازآفرینی پایدار شهری با استفاده از انواع مختلف خدمات اکوسیستم (ESs) ایجاد کردند. آنها عنوان نمودند که اتخاذ رویکردهای جدید برای بازآفرینی پایدار شهری ضروری است و می تواند

راه حل های موثر و کارآمدی برای این مشکلات ارائه دهد. در این مطالعه، مفاهیم مهم بازآفرینی پایدار شهری مورد بررسی قرار گرفت و فرآیند سلسله مراتب دلفی برای شناسایی و اندازه گیری ابعاد فرعی و معیارهای بازآفرینی پایدار شهری استفاده شد. در مرحله بعد، این موارد توسط ۲۱ محقق بین المللی تأیید و ارزیابی شدند تا در چارچوب مفهومی پیشنهادی استخراج شوند. سه بعد اصلی بازآفرینی پایدار شهری در این چارچوب عبارتند از کیفیت مکان، کیفیت زندگی و حکمرانی خوب. همچنین، پنج نوع خدمات اکوسیستمی شامل خدمات تنظیم کننده، تأمین کننده، حمایتی، فرهنگی و اقتصادی است. یافته‌های این مطالعه می‌تواند به مقامات محلی و همچنین برنامه‌ریزان و طراحان شهری کمک کند تا درک بهتری از اهمیت قابلیت‌های خدمات اکوسیستمی در اجرای بازآفرینی پایدار شهری در مناطق شهری به دست آورند.

Furlan و همکاران (۲۰۲۰) در مطالعه خود با ارائه چارچوبی مفهومی برای بازآفرینی شهری بیان کردند که در دو دهه گذشته، دوحه، پایتخت کشور قطر، دستخوش دگرگونی سریع شهری شده است. در سال‌های ۲۰۱۳ و ۲۰۱۴، دولت قطر به ترتیب ساخت متروی دوحه را آغاز کرد و چارچوب توسعه ملی قطر (QNDF) را راه‌اندازی کرد که یک برنامه عملیاتی برای مدیریت توسعه شهری پایدار در سطح ملی است. یعنی، QNDF بر اهمیت پیوند سیستم مترو دوحه با رشد شهری از طریق توسعه‌های حمل‌ونقل محور (TODs)، مدلی که ادغام سیستم‌های حمل‌ونقل و کاربری زمین را به حداکثر می‌رساند، از طریق توسعه پایدار، پر جنب و جوش، قابل زندگی، فشرده و با کاربری مختلط تأکید می‌کند. جوامع این مطالعه تحقیقاتی بر روی السد، یک محله با کاربری مختلط واقع در مرکز دوحه تمرکز دارد. السد مکان مهمی برای بررسی میزانی است که مدل TOD می‌تواند به ارتقای استانداردهای زندگی شهری و تقویت پایداری شهری بلندمدت کمک کند. استراتژی برای نظارت و ارزیابی مزایای بالقوه TOD مورد بررسی مبتنی بر تجزیه و تحلیل در محل (بر اساس نظریه نمودار) دو شاخص است: (۱) تنوع و تراکم محیط ساخته شده و (۲) رفتار سفر. رویکرد جامع آشکار شده برای بازسازی شهری TOD السد بر چارچوبی برای تقویت (۱) بافت شهری با استفاده ترکیبی و (۲) سیستم های حمل و نقل چندوجهی آن استوار است. به نوبه خود، چارچوب پیشنهادی بینش‌هایی را برای حرکت تدریجی به سمت تحقیقات بین‌رشته‌ای و حکمروایی برای TOD در قطر و در GCC در حال جهانی شدن از طریق چشم‌انداز پایداری بلندمدت فراهم می‌کند.

Alvanchi و همکاران (۲۰۲۱) در تحقیق خود یک چارچوب جامع PPPP برای پروژه‌های بازآفرینی محله‌های شهری در ایران ایجاد می‌کند. آنها بیان کردند که بازآفرینی مناطق شهری موضوع هر شهرداری در طول زمان است. پروژه‌های بازسازی معمولاً هزینه بر هستند و به طور مستقیم بسیاری از اعضای آسیب پذیر جامعه را تحت تأثیر قرار می‌دهند. مشارکت عمومی - خصوصی - مردمی (PPP) یکی از روش های اتخاذ شده توسط شهرداری های مختلف در این پروژه ها می باشد. چندین نهاد موثر با پیشینه‌ها و عدم قطعیت‌های مختلف درگیر، روند توسعه پروژه‌های PPP را پیچیده می‌کنند. برای ارائه موفقیت آمیز این پروژه‌ها به یک چارچوب با دقت طراحی شده نیاز است. تجربه جمعی پروژه‌های بازآفرینی مناطق شهری از متخصصان میدانی در چارچوب پیشنهادی به کار گرفته شده است. این چارچوب الزامات مطالعه امکان سنجی را که دولت باید در مراحل اولیه پروژه‌ها انجام دهد، مشخص می‌کند. سه قرارداد فرم استاندارد طراحی شده در چارچوب، روابط ذینفعان را در طول چرخه عمر پروژه تنظیم می‌کند. کارشناسان میدانی قابلیت‌های این چارچوب را بررسی کردند و آن را برای پروژه‌های بازآفرینی شهری آینده در کشور مفید دانستند. اگرچه مسائل شناسایی شده در چارچوب پیشنهادی مورد توجه قرار می‌گیرند، ولی پیاده‌سازی‌های آینده‌نگر چارچوب نیاز به مشاهده دقیق برای شناسایی نقاط بهبود احتمالی دارد.

Meulder و Lin (۲۰۱۹) در مطالعه خود یک چارچوب مفهومی برای رویکرد پروژه استراتژیک شهری برای توسعه پایدار "روستاهای درون شهر (ViCs)" در گوانگژو ارائه نمودند. این چارچوب مفهومی تلاش می‌کند تا روش شناسی رویکرد پروژه استراتژیک شهری را به بافت چینی القاء کند. انطباق روش برای مقابله با محیط چندگانه ذینفع و مسائل پیچیده در ViC ها در واقع به منظور دستیابی به توسعه مجدد پایدار ViC ها ضروری است. در این چارچوب مفهومی به نقش ها و مشارکت سهامداران کلیدی، دیدگاه ها در سطوح مختلف و اقدامات خاصی که با فرصت ها و مسائل در مکان های استراتژیک سر و کار دارند، توجه می‌شود. **Wang** و همکاران (۲۰۱۸) در مطالعه خود یک چارچوب مفهومی از عوامل شناسایی شده از ادبیاتی را توسعه می‌دهند که بر فرآیند تصمیم‌گیری برای برنامه ریزی کاربری پایدار پروژه‌های نوسازی و بازآفرینی شهری تأثیر می‌گذارد. نوسازی شهری یک مسئله نوظهور تقریباً در تمام شهرهای توسعه یافته با سابقه طولانی است. برای احیای چشم‌انداز و عملکرد مناطق قدیمی در این شهرها، بسیاری از پروژه‌های نوسازی شهری توسط دولت‌های محلی در سال‌های اخیر راه‌اندازی شده است. در این مطالعه، سه پروژه معمولی توسعه مجدد در هنگ کنگ برای کمک به درک عملی چنین پروژه‌هایی و عوامل واقعی درگیر مورد مطالعه قرار گرفته‌اند. همچنین بر اساس تفاوت بین عوامل در چارچوب نظری و عوامل یافت شده در موارد واقعی، کار لازم برای بهبود برنامه ریزی سایت پایدار در پروژه‌های نوسازی شهری مورد بحث قرار گرفته است. **Norashekin** و همکاران (۲۰۱۸) در تحقیق خود یک چارچوب مفهومی برای توسعه شاخص‌های شهر میراث با استفاده از روش‌های انتخاب شاخص با تأکید قوی بر فرهنگی ناملموس طراحی کردند که ارکان این چارچوب عبارتند از زمینه سیاست، دیدگاه‌های نظری و مسائل محلی. این چارچوب

بر اساس رویکرد از پایین به بالا با استفاده از مدل مشاوره با ذینفعان توسعه یافته است. این یک رویکرد جامعه محور و کل نگر است که بر مشارکت و همراهی جامعه محلی با اهداف سیاست دولت تمرکز داشت که برای این منظور در این مطالعه، یک فرآیند روش شناختی برای اطمینان از تمام جنبه های ضروری ارائه شده است.

Zhang و همکاران (۲۰۲۱) در مطالعه خود بیان کردند که بازآفرینی شهری شامل چندین ذینفع با منافع مختلف، مانند دولت، شرکت ها، جوامع و ساکنان است که یک اقدام جمعی پیچیده است. بنابراین، چگونگی هماهنگ کردن خواسته های پیچیده ذینفعان مختلف در نوسازی شهری، بهبود کارایی پروژه های نوسازی شهری و اطمینان از پیشرفت منظم نوسازی شهری بسیار مهم است. برای پرداختن به این موضوع، مدل شبکه ای نوسازی شهری با استفاده از روش شبکه اجتماعی ساخته شده است. شبکه های پروژه نوسازی شهری با نرم افزار UCINET6 مقایسه و تجزیه و تحلیل شدند. این مطالعه حکمرانی پروژه بازآفرینی شهری را به عنوان هدف تحقیق در نظر گرفته و تحلیل جامع تری از مشکلات موجود در نوسازی شهری انجام می دهد. نتایج نشان می دهد که رابطه مشارکتی نهادهای متعدد در فرآیند نوسازی شهری بر نتیجه نوسازی شهری تأثیر می گذارد. بهبود روابط همکاری بین نهادهای متعدد در نوسازی شهری، اجرای موفق پروژه های نوسازی شهری را تسهیل می کند و اثر نوسازی شهری را بهبود می بخشد. در نهایت، برای ارتقای تحقق اهداف متنوع نوسازی شهری، این مطالعه راهکارهایی را برای بهبود حکمرانی نوسازی شهری از جنبه های مختلف پیشنهاد می کند: بهینه سازی پلتفرم مذاکره نوسازی شهری، افزایش مشارکت نهادهای متعدد در نوسازی شهری، تنظیم رفتار شرکت کنندگان در نوسازی شهری از طریق سیاست ها و مقررات.

Goudarzi و همکاران (۲۰۲۱) مطالعه خود را با هدف ارائه یک چارچوب برای فرآیند مدیریت بازآفرینی شهری انجام دادند. بررسی ادبیات نظریه های بازآفرینی شهری و روند توسعه آن، به ویژه با تأکید بر بعد رویه ای و جنبه های نهادی این رویکردها، در مورد تجربیات جهانی، تغییر در نگرش و بازیگران دخیل در این فرآیند را نشان می دهد. هدف از این مطالعه طراحی مدل سطح بالا برای فرآیند مدیریت بازآفرینی شهری بر اساس رویکرد حاکمیت بازآفرینی شهری است. برای پاسخگویی به سؤال پژوهش از روش کیفی (فراستز) استفاده شد. متاستز ۷ مرحله ای بر اساس مدل ساندلوسکی و باروسو انجام شد. طی فرآیند تحقیق و انتخاب پروتکل های ورود و خروج، از ۹۱۸۹ سند شناسایی شده (کاغذ، گزارش، کتاب و غیره)، در نهایت، ۴۶ سند با استفاده از استراتژی تحلیل محتوای نهفته مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت و ۵۷ کد اولیه، ۱۴ مفهوم و ۵ دسته بندی استخراج شده است. سپس برای محاسبه پایایی کدها از فرمول ضریب کاپا استفاده شد که مقدار آن ۰.۷۸۷ محاسبه شد. از فرمول آنتروپی شانون نیز برای اولویت بندی کدهای تحقیق استفاده شد. در نهایت پس از تکمیل مراحل تحقیق بر اساس رویکرد یکپارچه چارچوب PCF، چرخه طلایی، زنجیره ارزش پورتر و چارچوب حکمروایی بازآفرینی شهری طراحی گردید.

روش تحقیق

پژوهش حاضر از نظر هدف جزء دسته ی پژوهش های توسعه ای - نظری است و از نظر ماهیت و روش، در زمره تحقیقات مروری دسته بندی می شود. جهت تهیه متریکال و ابزار این پژوهش با مروری بر مطالعات خارجی و داخلی، معیارها و متغیرهای مختلفی که در زمینه بدست آوردن یک چارچوب مفهومی دخالت دارند انتخاب می شوند. در واقع با مطالعه و بررسی آثار علمی که در مورد بازآفرینی که در سال های اخیر به چاپ رسیده است سعی بر استنتاج این مطالعات در قالب پژوهش حاضر خواهد بود، لذا این پژوهش براساس روش گردآوری، از نوع کتابخانه ای است. برای ارائه چنین چارچوب مفهومی به مفاهیم اصلی شامل عوامل، متغیرها و بازیگران اصلی بازآفرینی در قشم، و روابط و پیوند میان آنها پرداخته می شود.

بنابراین، فرآیند تحقیق حاضر شامل انجام مطالعات مروری در جهت ارائه چارچوبی مفهومی جهت شناسایی و اولویت بندی شاخص های بازآفرینی شهری در قشم خواهد بود. این شاخص ها از بررسی و مطالعات کتابخانه ای و ادبیات موضوع در زمینه الگوهای بازآفرینی بدست خواهد آمد. در ادامه با مراجعه به اطلاعات سایت های اینترنتی و انجام مصاحبه هایی با مدیران و خبرگان، اطلاعاتی درخصوص معیارها و شاخص های بازآفرینی جمع آوری و شناسایی می گردد. همچنین یک مصاحبه نیمه ساختار یافته با متخصصان در این زمینه با هدف بومی سازی معیارها انجام خواهد شد. از تکنیک های مانند روش توفان فکری و استفاده از متخصصان، در راستای هدف تحقیق نیز بهره مندی شده است.

یافته ها

بر اساس ادبیات تحقیق، بازآفرینی شهری به رویه ای شعاری تبدیل شده است و همواره خلاء های زیادی در این موضوع وجود دارد. در سال های اخیر تحقیقاتی در حوزه ارائه و تدوین چارچوب مفهومی بازآفرینی شهری انجام گرفته است. چارچوب مفهومی ارائه شده در تحقیقات مختلف، هر یک دارای چرایی و چگونگی ویژه ای هستند که دلیل و ماهیت این چارچوب ریشه در نوع نیاز به بازآفرینی شهری در خاستگاه مطالعه دارد. به عنوان مثال همانطور که در ادامه در ادبیات تحقیق ذکر خواهد شد، Furlan و همکاران (۲۰۲۰) چارچوبی مفهومی

برای بازآفرینی شهری برای شهر دوحه را با در نظر گرفتن توسعه شهری و رشد چشمگیر این شهر ارائه دادند. از این روش چرایی این چارچوب مفهومی به دلایل توسعه شهری و آمادگی شهر برای رویدادهای بزرگ (به ویژه ورزشی) ارتباط دارد و از این رو چگونگی آن نیز بر این اساس تدوین گردیده است. Lin و Meulder (۲۰۱۹) در مطالعه خود یک چارچوب مفهومی برای رویکرد پروژه استراتژیک شهری در گوانگجو چین با تمرکز بر موضوع مقابله با محیط‌های چندگانه شهری ارائه کردند. در این مطالعه، پروژه‌های ملی و راهبردی مد نظر دولت محلی دلیل اصلی ارائه و تدوین چارچوب مفهومی است. در مطالعه ای دیگر، مرکز مشاوره شهری آکسفورد به بررسی چارچوب و الگوی بازآفرینی شهری در این ناحیه در سال ۲۰۱۶ پرداخته است. این مطالعه با در نظر گرفتن پارامترهای مانند جمعیت، قیمت املاک، طول عمر کمتر ساکنین مناطق محروم شهر، مهارت‌های کم منجر به درآمد پایین، سلامت ضعیف، فقر کودکان، جرم و جنایت و ... یک الگو برای بازآفرینی تا سال ۲۰۲۶ را ارائه می‌نماید (Oxford City Council، ۲۰۱۶). تنها تحقیق انجام شده در آکسفورد است که دستیابی به چارچوب بازآفرینی را در سایه تحقق موارد مرتبط با حکمرانی بر می‌شمارد:

- استفاده از نقش رهبری مدنی شورای شهر برای ترویج و تشویق بازسازی در آکسفورد؛
- تعامل با جامعه محلی و گروه‌های داوطلبانه محلی برای اطمینان از اینکه مردم محلی در شکل دادن به محل زندگی و کار خود نظر دارند.
- کار با شرکای قانونی محلی (مانند شورای شهرستان، مرکز مراقبت اولیه)، آژانس‌های منطقه‌ای و ملی، بخش داوطلبانه و مشاغل خصوصی.
- ارائه خدمات شورای شهر به روش‌هایی که منافع اقتصادی، اجتماعی و اجتماعی را به حداکثر برساند.
- همکاری مشترک برای مداخله در زمینه‌های شکست بازار
- ارائه زیرساخت‌های حمل و نقل موثر و پایدار

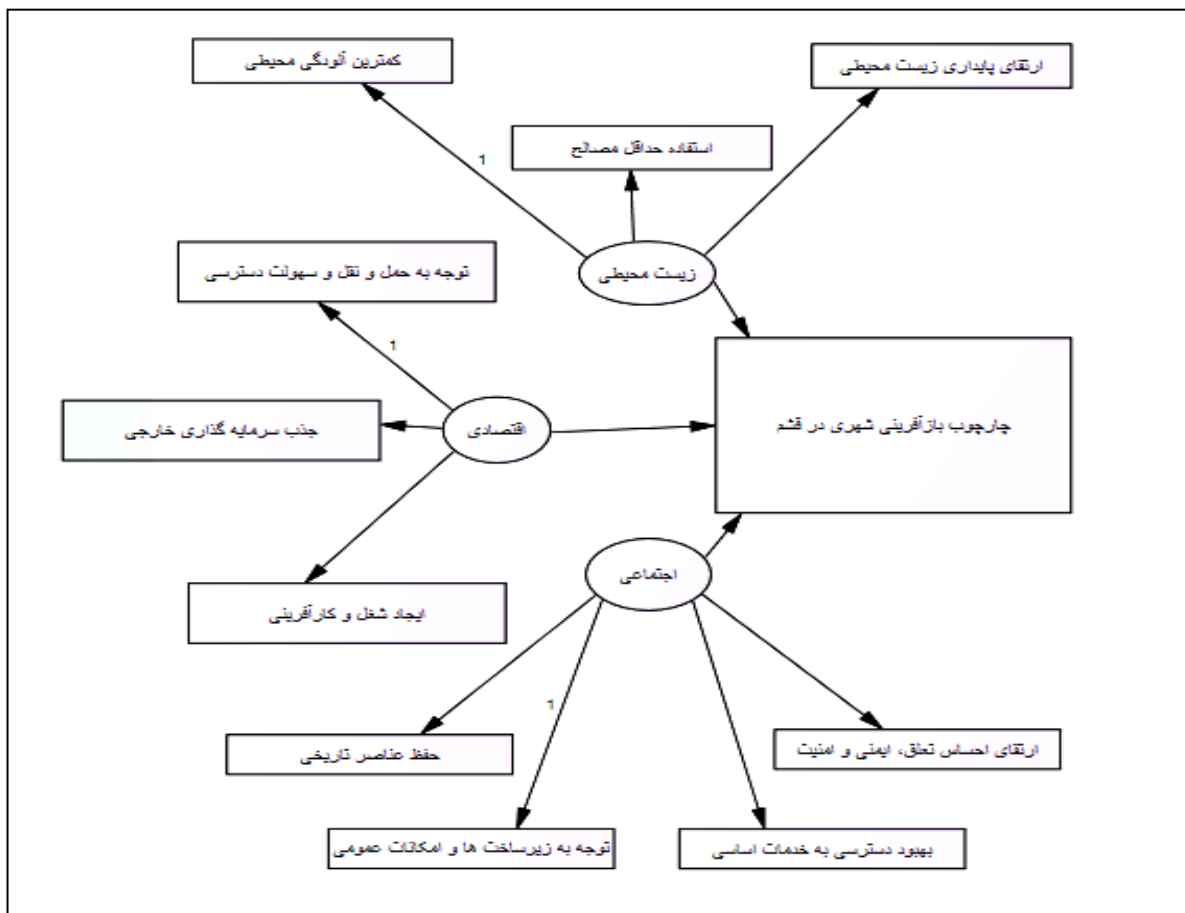
محور اصلی تدوین چارچوب بازآفرینی و تحقق آن در تحقیق آکسفورد که چرایی آن را توجیح می‌نماید، ارتباط میان نهادهای حکمروایی مختلف در این شهر است. این همان فرضیه اصلی است که تحقیق حاضر به عنوان یک خلاء تحقیقی بخصوص در ایران، آن را دنبال می‌نماید. در ایران، مقیاس‌های اقتصادی و رویکردهای کارآفرین در بازاریابی مکانی برای تسهیل فرآیندها، در ایجاد چارچوب مفهومی برای بازآفرینی شهری از دلایل ویژه و اصلی مطرح می‌باشد. به طور کلی و در عمل می‌توان عنوان کرد که فرآیندهای بازآفرینی شهری در کشور ایران متأثر از سیاست‌های کالبدی و رویکرد مدیریتی از بالا به پایین هستند. بررسی پیشینه تحقیق در حوزه ارائه چارچوب مفهومی برای بازآفرینی شهری در کشور ایران حاکی از آن است که این مطالعات بیشتر بر روی کلیات مسئله متمرکز بوده و کمتر در این مطالعات به ارائه جزئیات و چارچوبی معنادار پرداخته شده است. برای موفقیت، چارچوب بازآفرینی باید چشم‌اندازی الهام‌بخش منطبق با فرآیند نظارتی قابل پیش‌بینی و روشن را منتشر کند که اعتماد به سرمایه‌گذاری و ریسک را در بخش خصوصی القاء کند. همانطور که اشاره شد، در زمینه بافت‌های فرسوده شهری موضوع این پژوهش نقطه نظرات مختلفی از سوی بسیاری از کارشناسان در حوزه‌هایی مانند اقتصاد تا علوم روان‌شناسی و جامعه‌شناسی وجود دارد که بسیاری از آنها نشان‌دهنده تبعات منفی گسترش این نوع بافت‌ها می‌باشند و از طرفی تحقیقی یکپارچه در این زمینه انجام نپذیرفته است. در این میان روش‌هایی مانند: روش‌های کیفی مانند فراتحلیل و انجام مقایسه‌های تطبیقی (Rafieiyan و همکاران، ۲۰۱۶)، تحلیل محتوای مطالعات پیشین (Hashim و همکاران، ۲۰۲۲)، روش‌های متاستز یا فراترکیب (گودزی و همکاران، ۱۳۹۹) روش‌های مدیریتی مانند سلسله مراتبی دلفی (Lak و همکاران، ۲۰۲۱) بیشترین کاربرد را دارند. در تحقیق حاضر از یک مطالعه ای مروری به عنوان روش مطالعه استفاده خواهد شد و دلیل استفاده از این روش به آن جهت است که بررسی گردد آیا عواملی که پژوهشگر در نظر گرفته است، واقعاً با الگوهای تعیین‌شده در زمینه بازآفرینی در مطالعات پیشین همخوانی دارد یا خیر. استفاده از روش مروری برای ارزیابی و شناسایی شاخص‌ها و متغیرهاست و از این نظر در مطالعه حاضر از این روش برای بدست آوردن عوامل اصلی بازآفرینی هم از نقطه نظر تئوری و هم عملی بهره‌گیری خواهد شد. روش مشاهدات بیان، و داده‌ها برای تجزیه و تحلیل دسته‌بندی می‌شوند.

تحقیقات در حوزه نظری نشان می‌دهند که در کشورهای توسعه‌یافته، ارائه چارچوب‌های بازآفرینی شهری در دهه‌های ۱۹۴۰ تا ۱۹۸۰ متمرکز بر مسائل اقتصادی بود. پس از آن و در سال‌های اخیر، نقطه‌تقل چارچوب‌های بازآفرینی بر روی مسائل اجتماعی و پایداری محیطی متمرکز شده است. این در حالی است که در ایران، مقیاس‌های اقتصادی و رویکردهای کارآفرین در بازاریابی مکانی برای تسهیل فرآیندها، در ایجاد چارچوب مفهومی برای بازآفرینی شهری از دلایل ویژه و اصلی مطرح می‌باشد که منتج به بازآفرینی نامناسب سال‌های اخیر در بسیاری از مناطق به دلیل عدم هماهنگی بین بازیگران اصلی و تناسب در اقدام بازآفرینی شهری در قالب تدوین چارچوب مفهومی منسجم

بوده است. از دست رفتن بستر فعالیت های اجتماعی و گردشگری در بافت، ناشی از فرسودگی، ایجاد زمینه های بروز آسیب های اجتماعی، افزایش سطح نارضایتی های و ایجاد خشم شهری ناشی از مؤلفه های محیطی و کاهش کیفیت سکونت، تماماً از عواملی هستند که از بعد اجتماعی نیاز به بازآفرینی شهری را بسیار برجسته می نمایند. ضمن اینکه به دلیل موقعیت و گستردگی بافت های فرسوده شهر قشم و خطرپذیری بالای این مناطق، بازسازی و بهسازی این بافت ها از مهمترین چالش های شهر است که نشان دهنده ضرورت نیاز به موضوع از بعد اجتماعی است، از طرفی با مراجعه به انتشارات علمی، خلاء تحقیقاتی در زمینه بررسی مسئله بازآفرینی شهری با نگاه به زمینه عملکردهای موازی حکمرانی (متنوع) شهری مشهود است.

در بعد بین المللی، مفهوم بازسازی شهری که به عنوان یک مرحله هماهنگ در آمریکای شمالی و اروپا در اواخر دهه ۱۹۴۰ (پس از جنگ جهانی دوم) آغاز شد، از تخریب و بازسازی صرف به یک رویکرد جامع تر برای ساخت شهرهای پایدار پیشرفت کرده است. بیشتر شیوه های بازآفرینی شهری تأکید زیادی بر دستیابی به اهداف اقتصادی دارند و نیازهای محیطی و اجتماعی جامعه را نادیده می گیرند (Wong, ۲۰۱۵). علیرغم ظهور آنها به عنوان جنبه های متناظر در سیاست شهری، عدم هماهنگی و عدم تناسب در اقدام بین بازآفرینی شهری و توسعه پایدار وجود دارد (Diamond و همکاران، ۲۰۱۵). که با جنبش جهانی برای ترویج توسعه پایدار در مناطق شهری در تضاد است. این مسئله نشان دهنده نیاز به رویکرد استراتژیک تر به فرآیند بازآفرینی شهری است که هم فضایی (زیر سیستم برنامه ریزی شهری) و هم مردمی (زیر سیستم اجتماعی) را که اجزای اصلی یک شهر هستند را در بر می گیرد (ژنگ، شن و وانگ، ۲۰۱۴).

یافته های مبتنی بر مطالعات گسترده ارجاع شده در جستجوی ادبیات تحقیق در مطالعه حاضر نشان می دهد که شکاف دانشی از نظر تفسیر و پیوند بین برنامه ریزی شهری برای دستیابی به بازآفرینی شهری پایدار وجود دارد. در حالی که برخی از مطالعات موفق به شناسایی دو زیرسیستم در بازآفرینی شهری می شوند، معیارهای اساسی بازآفرینی شهری پایدار در یک چارچوب واحد مطالعه نشده است. در این تحقیق، اطلاعات پراکنده در ادبیات با هم مرتبط شده و در چارچوب مفهومی نشان داده شده است که راه را برای مطالعه آینده هموار می کند. به عنوان مثال، مکانیسم اجرای فعلی بازآفرینی شهری در زمینه محلی اعمال می شود و یافته ها را با عملکرد پایداری منطقه بازسازی شده مرتبط می کند. در نتیجه، پیوند بین بازآفرینی شهری و توسعه پایدار به عنوان یک عنصر بر دیگری تأثیر می گذارد. بازآفرینی شهری با توجه به تمرکز بر نقطه نظرات مختلف مانند بهره وری انرژی و آب، کاهش زباله / بازیافت، احیای مصالح ساختمانی، تدارک کنترل آلودگی، استفاده کارآمد از زمین، بازسازی ساختمان های موجود، قابلیت حمل و نقل مسکونی، سطوح تراکم مسکونی، انتقال حمل و نقل، کیفیت مسکن، کیفیت محیط زندگی، تامین و دسترسی به امکانات عمومی، تامین و دسترسی به فضای باز/سبز، تامین امکانات برای گروه های خاص، احساس تعلق، عدالت اجتماعی، کیفیت خدمات ادارات محلی، مشارکت، کیفیت طراحی شهری، حفظ عناصر تاریخی، تمایز فرهنگ محلی معیارهای اساسی اقتصاد، محیط زیست اجتماعی، تاب آوری کسب و کار محلی موجود، کیفیت مشاغل ایجاد شده، آموزش و ارتقای مهارت ابتکارات تجاری، فعالیت های اجتماعی، فعالیت های مفید و استفاده توسعه فرم حمل و نقل زیرسیستم شهرسازی سیستم بندی شده، قانون، خطمشی و رهنمود ذینفعان کلیدی، توجه به برنامه ریزی در فازهای قبل از ساخت، فاز پس از ساخت، توانمندسازی و حاکمیت پایدار هر یک از نقش های کلیدی توسعه پایدار شهری را دنبال می کند. نتایج مثبتی از طرح های بازآفرینی شهری با ترکیب آرمان های پایداری مانند توسعه اقتصادی، بهبود کیفیت محیط طبیعی و ساخته شده و همچنین افزایش رفاه اجتماعی پیش بینی می شود. با گنجانیدن معیارهای اساسی در درون برنامه ریزی شهری و خرده سیستم اجتماعی به عنوان عوامل کلیدی، می توان به بازآفرینی شهری پایدار دست یافت و پوسیدگی شهری را حل کرد و شهرهای پایدار ساخت. بنابراین، با توجه به مطالعات انجام شده و بررسی در ادبیات تحقیق، به طور کلی می توان پارامترها و فاکتورهای مختلفی را در تدوین یک الگوی مناسب بازآفرینی شهری بسته به ویژگیهای شهر ارائه داد. این الگو به شکل طرح واره در نمودار ۱ نشان داده شده است.



نمودار ۱- پیشنهاد یک چارچوب برای بازآفرینی شهری در قشم

نتیجه‌گیری

شهرها موتورهای رشد اقتصادی هستند و یک چارچوب مؤثر حکمرانی شهری می‌تواند سرمایه‌گذاری، ایجاد شغل و کارآفرینی را ارتقا دهد. در نتیجه، یک چارچوب حاکمیت شهری مؤثر در دستیابی به توسعه پایدار ضروری است. این پلتفرم برای ذینفعان برای همکاری و کار در جهت اهداف مشترک ضروری است. به دلیل عدم وجود یک الگوی مناسب و منسجم و با کیفیت مناسب در قشم، تحقیق حاضر در راستای ارائه یک چارچوب مفهومی در زمینه بازآفرینی شهری در این شهر انجام شد تا با ارائه این چارچوب تلاش نماید تا حد امکان از ناهماهنگی و موازی کاری میان دستگاه‌ها و نهادهای مختلف دولتی و خصوصی کاسته شده و سیستم‌های بازآفرینی شهری با تکیه بر پتانسیل‌های این شهر با جهتی مثبت و مؤثر همراه باشد.

ارائه یک چارچوب مفهومی، سازمان‌های ذیربط را به تکاپوی ساماندهی و احیای عناصر حیاتی بافت مذکور سوق داده و لزوم انجام کارهای عمیق علمی و عملی و مداخله در این بافت‌ها را در دوره‌های زمانی مختلف مطرح خواهد کرد تا ضمن بهبود کیفیت کالبدی بافت، در ارتقاء مقوله‌های اجتماعی و فرهنگی هم مؤثر واقع شود. تدوین یک چارچوب مفهومی علاوه بر فواید عملی زیاد در تحقق بازآفرینی هدفمند برای ناحیه مورد نظر، به دلیل قرابت فرهنگی، اجتماعی و محیطی ناحیه جغرافیایی هدف، می‌تواند برای نواحی مجاور نیز کاربرد داشته باشند. بنابراین، تدوین یک الگو و چارچوب مفهومی برای قشم و هم برای سایر شهرهای استان هرمزگان با فواید عملی همراه خواهد بود. فایده و اهمیت تحقیقاتی نظیر تحقیق حاضر هم آن است که می‌توان با انجام و تکمیل آن، یک رویکرد و چارچوبی مفهومی بر اساس نیازهای بومی و محلی ارائه داد. بر اساس مطالعات موجود در ادبیات تحقیق و بر مبنای تجربیات محقق و مشاوره به افراد متخصص در این حوزه مواردی زیر را می‌توان به عنوان الگوهای بازآفرینی شهری در قشم مطرح ساخت:

- بهبود دسترسی به خدمات اساسی،

- ارتقای پایداری زیست محیطی،
- ایجاد شغل و کارآفرینی،
- جذب سرمایه گذاری خارجی،
- استفاده حداقل مصالح، کمترین آلودگی محیطی،
- توجه به حمل و نقل و سهولت دسترسی،
- توجه به زیرساخت ها و امکانات عمومی،
- ارتقای احساس تعلق، ایمنی و امنیت،
- حفظ عناصر تاریخی

منابع:

۱. طرح جامع قشم، ۱۳۹۷. سازمان منطقه آزاد قشم.

2. Furlan, R., Zaina, S. & Patel, S. The urban regeneration's framework for transit villages in Qatar: the case of Al Sadd in Doha. *Environ Dev Sustain* 23, 5920–5936 (2021). <https://doi.org/10.1007/s10668-020-00853-4>.
3. Kamrowska-Zaluska, D. (2016). Participatory Budgeting in Poland – Missing Link in Urban Regeneration Process, *Procedia Engineering*. 161,1996 – 2000.
4. Tanrikul, A, Skara S. (2019). A New Framework for the Regeneration Process of Mediterranean Historic City Centres Sustainability, 11, 4483; doi:10.3390/su11164483.
5. Woodcraft, Saffron.(2015). “Understanding and measuring social sustainability.” *Journal of Urban Regeneration and Renewal*, 133- 144.
6. Azadeh Lak, Ayyoob Sharifi, Mohsen Khazaei, Reihaneh Aghamolaei, Towards a framework for driving sustainable urban regeneration with ecosystem services, *Land Use Policy*, Volume 111, 2021, 105736, ISSN 0264-8377, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105736>.
7. Yanliu Lin, Bruno De Meulder, A conceptual framework for the strategic urban project approach for the sustainable redevelopment of “villages in the city” in Guangzhou, *Habitat International*, Volume 36, Issue 3, 2019, Pages 380-387, ISSN 0197-3975, <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.12.001>.
8. Diamond, J., Lidel, J., Saveten, A., & Ouzi, F. (۲۰۱۵). *Urban regeneration management; global vision*, translated by: Rafieyan, M, Tehran: University of Tehran Pubs.
9. Wong, C. (2015). A framework for ‘City Prosperity Index’: Linking indicators, analysis and policy. *Habitat International*, 45, 3-9.
10. Hao Wang, Qiping Shen, Bo-sin Tang, Chen Lu, Yi Peng, LiYaning Tang, A framework of decision-making factors and supporting information for facilitating sustainable site planning in urban renewal projects, *Cities*, Volume 40, Part A, 2018, Pages 44-55, ISSN 0264-2751, <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.04.005>.
11. Amin Alvanchi, Mohammad Amin Jafari, Mohammad Shabanlou, Zeinab Meghdadi, A novel public-private-people partnership framework in regeneration of old urban neighborhoods in Iran, *Land Use Policy*, Volume 109, 2021, 105728, ISSN 0264-8377, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105728>.
12. Raja Norashekin, Raja Othman, Amran Hamzah, Jamalunlaili Abdullah, A Conceptual Foundation and Methodological Framework for Developing Urban Indicator of Heritage City, *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, Volume 85, 2018, Pages 474-483, ISSN 1877-0428, <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2018.08.376>.

13. Zhang, JX., Cheng, JW., Philbin, S.P. et al. Influencing factors of urban innovation and development: a grounded theory analysis. *Environ Dev Sustain* (2022). <https://doi.org/10.1007/s10668-022-02151-7>.
14. Pituch, K. A. and Stevens, J., *Applied multivariate statistics for the social sciences: Analyses with SAS and IBM's SPSS* (6th ed.), Taylor & Francis, New York, 2016.
15. Dhakal, B., "Using factor analysis for residents' attitudes towards economic impact of tourism in Nepal," *International Journal of Statistics and Applications*, 7(5), 250-257. 2017.
16. Shrestha, N., "Detecting multicollinearity in regression analysis," *American Journal of Applied Mathematics and Statistics*, 8(2), 39-42, 2020.
17. Verma, J. and Abdel-Salam, A., *Testing statistical assumptions in research*, John Willey & Sons Inc., 2019.
18. Tabachnick, B.G. and Fidell, L.S., *Using multivariate statistics* (6th ed.), Pearson, 2013.
19. Goudarzi, G., Ziviyar Pardei, P., & Estelaji, A. (2020). A framework of urban regeneration management process based on urban regeneration governance approach. *Quarterly Journals of Urban and Regional Development Planning*, 5(13), 139-168. doi: 10.22054/urdp.2021.62271.1357