

Analysis of Urban Regeneration in Deteriorated Urban Fabric and Presentation of a Future Development Model: A Case Study of Mahshahr City

Fatemeh adibi Saeedi Nejad¹, Nasser Abadati², Maryam Rostampisheh³, Reza jamshidi⁴

1. Assistant professor, Department of Geology, Faculty of Basic Sciences, Islamic Azad University, Islamshahr, Iran Email: adibi@iaau.ac.ir
2. Associate Professor, Department of Geology, Faculty of Basic Sciences, Islamic Azad University, Islamshahr, Iran. Email: drebadati@iaau.ac.ir
3. Assistant Professor, Department of Geology, Faculty of Basic Sciences, Islamic Azad University, islamshahr, Iran. Email: maryam.rostampisheh@iaau.ac.ir
4. Phd Student, Department of Geology, Faculty of Basic Sciences, Islamic Azad University, Islamshahr, Iran Email: rhymynsbpzhman6@gmail.com

ARTICLE INFO

Abstract

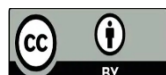
Article type:
Research Paper

Article history:
Received: June 1, 2026
Revised: July 21, 2026
Accepted: September 17, 2026
Published online:
September 23, 2026

Keywords:
Urban Regeneration
Deteriorated Urban
Fabric Renovation
Community-Based
Approach Urban
Development Model

Attention to deteriorated and old urban fabrics and addressing their instability has been a serious concern for organizations involved in urban regeneration. The necessity of intervention in these areas has been emphasized at different periods of time. The aim of this study is to analyze urban regeneration in deteriorated urban fabric and present a future development model, with Mahshahr City as a case study. The research methodology was based on a questionnaire for evaluating the improvement and rehabilitation of deteriorated urban fabric with a community-based approach. The collected data were analyzed using Excel and SPSS software. The statistical population consisted of the residents of Mahshahr City, and a sample size of 385 individuals was determined based on Cochran's formula. The validity of the questionnaire was assessed through its distribution among 21 university professors specialized in questionnaire design and revision. The reliability analysis using Cronbach's alpha coefficient indicated a value higher than the acceptable standard level of 0.70. Urban regeneration projects, as a platform for social and economic functions, contribute to improving the socio-economic conditions of these areas,

How to cite: Jamshidi, R. Adibi Saeedi Nejad, F., Abadati, N., & Rostampisheh, M. (2026). Analysis of Urban Regeneration in Deteriorated Urban Fabric and Presentation of a Future Development Model: A Case Study of Mahshahr City. *Geography and Regional Planning*, 16(3), 57-72.
<https://doi.org/10.22034/jgeoq.2026.594270.4511>



© Author(s) retain the copyright and full publishing rights
DOI: <https://doi.org/10.22034/jgeoq.2026.594270.4511>

Publisher: Qeshm Institute of Higher Education

Introduction

The emergence of cities as dynamic and integrated systems has transformed human societies, particularly since the Industrial Revolution, which encouraged urban expansion beyond historical city centers. In recent decades, urban regeneration has become a major approach to improving deteriorated urban fabrics through integrated economic, social, cultural, physical, and environmental interventions. The participation of local residents and property owners is essential to the success of these initiatives, particularly through small-scale development projects and community-based planning. Many Iranian cities face challenges associated with deteriorated and historically significant urban areas. Mahshahr is no exception, with more than 550 hectares of deteriorated urban fabric, including areas characterized by poor infrastructure, inadequate accessibility, and insufficient safety and stability. These conditions threaten sustainable urban development and reduce residents' quality of life. Therefore, this study aims to analyze urban regeneration in Mahshahr's deteriorated urban fabric and propose a future development model to improve urban quality. It also examines the importance of community participation and integrated planning in achieving sustainable urban regeneration.

Methodology

This study employed a questionnaire-based survey to assess the improvement and rehabilitation of deteriorated urban fabric in Mahshahr using a community-based approach. The statistical population consisted of Mahshahr residents, and a sample of 385 participants was selected using Cochran's formula. Questionnaire validity was confirmed by 21 university professors, while reliability was established using Cronbach's alpha. Data were analyzed using SPSS and Excel software.

Results and Discussion

The findings highlight the importance of identifying precise indicators for assessing deteriorated urban fabric and guiding regeneration projects. The results indicate that deteriorated areas in Mahshahr face challenges related to inadequate infrastructure, limited urban services, physical deterioration, and insufficient attention to

social, economic, physical, and environmental dimensions. The questionnaire data, collected from 385 residents and analyzed using SPSS and Excel, were used to evaluate citizens' perceptions of community-based urban improvement. The study emphasizes that urban regeneration can improve residents' quality of life by strengthening local participation, encouraging private investment, supporting small-scale economic activities, and promoting mixed land use. The findings also suggest that sustainable regeneration requires integrated planning and greater coordination among relevant organizations. Comparing the results with previous studies further highlights the significance of physical improvement, environmental sustainability, social revitalization, and the preservation of urban identity. Overall, the study supports the idea that a community-oriented and multidimensional approach to urban regeneration can contribute to improving the quality and sustainability of Mahshahr's deteriorated urban fabric. Effective implementation requires coordinated interventions that address local needs and strengthen residents' involvement in rehabilitation and future development planning.

Conclusion

The findings of this study indicate that urban regeneration in Mahshahr's deteriorated urban fabric should be considered a multidimensional process rather than a purely physical intervention. The city contains extensive deteriorated areas, where weaknesses in infrastructure, accessibility, safety, and urban services undermine residents' living conditions. Therefore, identifying clear indicators of urban deterioration is essential for recognizing priority areas and selecting appropriate rehabilitation projects.

The study's community-based approach emphasizes the importance of residents' perceptions and participation in improving these neighborhoods. Regeneration initiatives are more likely to respond to local needs when residents, property owners, municipal authorities, and other organizations are involved in planning and implementation. Alongside physical improvement, attention should be given to social revitalization, local

economic development, environmental quality, and the preservation of urban identity. These dimensions need to be addressed together to ensure that interventions produce benefits.

The discussion, supported by previous research, also highlights the value of attracting private investment, encouraging small-scale economic activities, improving access to services and transportation, and promoting suitable mixed land uses. Such measures can strengthen local economic activity and help deteriorated neighborhoods function more effectively within the city. Planning should also make better use of existing urban land and infrastructure, rather than relying exclusively on outward expansion.

Ethical considerations

Following the principles of research ethics

The authors have observed the principles of ethics in conducting and publishing this scientific research, and this is confirmed by all of them.

Data Availability Statement

Data available on request from the authors.

Acknowledgements

First author: Preparation of samples, conducting experiments and collecting data, performing calculations, statistical analysis of data, analysis and interpretation of information and results, preparing a draft of the article

Second author: Preparation of samples, conducting experiments and collecting data, performing calculations, statistical analysis of data, analysis and interpretation of information and results, preparing a draft of the article

Third author: Preparation of samples, conducting experiments and collecting data, performing calculations, statistical analysis of data, analysis and interpretation

Overall, the study supports the proposition that an integrated, sustainable, and community-oriented urban regeneration model can contribute to improving Mahshahr's urban quality. Achieving this goal requires coordinated long-term planning, reliable assessment indicators, institutional cooperation, and public participation. Although regeneration faces social, economic, physical, and environmental challenges, treating deteriorated neighborhoods as valuable local assets can help guide future development. The proposed direction is to combine targeted rehabilitation with community involvement and sustainable land-use planning, thereby creating safer, more accessible, and more livable urban environments for residents.

of information and results, preparing a draft of the article

Fourth author: Preparation of samples, conducting experiments and collecting data, performing calculations, statistical analysis of data, analysis and interpretation of information and results, preparing a draft of the article

Ethical Considerations

The authors affirm that they have adhered to ethical research practices, avoiding plagiarism, misconduct, data fabrication or falsification, and have provided their consent for this article's publication.

Funding

This research was conducted without any financial support from Payam Noor University.

Conflict of Interest

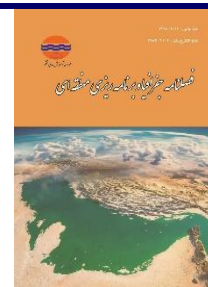
The authors declare no conflict of interest



انجمن ژئوپلیتیک ایران

فصلنامه جغرافیا و برنامه ریزی منطقه‌ای

شاپا چاپی: ۶۴۶۲-۲۲۲۸ شاپا الکترونیکی: ۲۱۱۲-۲۷۸۳
Journal Homepage: <https://www.jgeoqeshm.ir/>



تحلیل بازآفرینی شهری در بافت فرسوده و ارائه الگوی توسعه اتی «مطالعه موردی شهر

ماهشهر»

رضا جمشیدی^۱، فاطمه ادیبی سعدی نژاد^۲، ناصر عبادتی^۳، مریم رستم پیشه^۴

۱. دانشجوی دکتری گروه جغرافیا، واحد اسلامشهر، دانشگاه آزاد اسلامی، اسلامشهر، ایران. رایانامه: r.jamshidi0387@jail.com

۲. نویسنده مسئول. استادیار گروه جغرافیا، واحد اسلامشهر، دانشگاه آزاد اسلامی، اسلامشهر، ایران. رایانامه: drebadati@iaiu.ac.ir

۳. استاد گروه زمین شناسی، واحد اسلامشهر، دانشگاه آزاد اسلامی، اسلامشهر، ایران. رایانامه: drebadati@iaiu.ac.ir

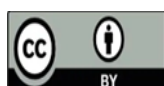
۴. استادیار گروه جغرافیا، واحد اسلامشهر، دانشگاه آزاد اسلامی، اسلامشهر، ایران. رایانامه: maryam.rostampisheh@iaiu.ac.ir

اطلاعات مقاله	چکیده
نوع مقاله: مقاله پژوهشی تاریخ دریافت: ۱۴۰۵/۰۳/۱۱ تاریخ بازنگری: ۱۴۰۵/۰۴/۳۰ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۵/۰۶/۲۶ تاریخ انتشار: ۱۴۰۵/۰۷/۰۱ کلیدواژه ها: مهاجرت روستاییان یاسوج جغرافیا	مهاجرت از روستا به شهر در عصر معاصر دیگر صرفاً یک جابه‌جایی مکانی یا واکنش به محرومیت اقتصادی ساده محسوب نمی‌شود، بلکه به پدیده‌ای چندلایه و پیچیده در عرصه اجتماعی-فرهنگی تبدیل گردیده است که می‌تواند بازتاب‌دهنده نابرابری‌های منطقه‌ای، ارزش‌های خانوادگی، شبکه‌های اجتماعی و پویایی‌های نسلی یک جامعه باشد. با این وجود، در استان کهگیلویه و بویراحمد و به ویژه شهر یاسوج، جریان گسترده مهاجرت از روستاهای پیرامونی، نه تنها ساختار جمعیتی و فضایی شهر را دگرگون ساخته، بلکه پیامدهای عمیق عینی و ذهنی بر زیست‌جهان فردی و خانوادگی مهاجران برجای گذاشته است. این موانع و فشارها نه تنها در سطح سیاست‌گذاری‌های کلان توسعه، بلکه در لایه‌های روزمره و تجربه زیسته خود مهاجران نیز جاری است و تصمیم به مهاجرت را از یک کنش صرف اقتصادی به فرآیندی پرتنش و سرشار از مذاکره با هنجارها، ارزیابی ریسک‌ها و امید به آینده بدل می‌کند. از این رو، پژوهش حاضر با هدف واکاوی عمیق و همه‌جانبه «تجربه زیسته» روستاییان مهاجر ساکن در شهر یاسوج طراحی شده است تا از رهگذر کاوش در ادراکات، احساسات، تعاملات و راهبردهای آنان، تصویری غنی از لایه‌های پنهان فرایند مهاجرت ارائه دهد. تمرکز اصلی پژوهش بر شناسایی شرایط علی (محرومیت اقتصادی و ضعف زیرساخت‌ها)، شرایط زمینه‌ای (تمرکز امکانات در شهر و ساختار اجتماعی روستا)، شرایط مداخله‌گر (شبکه‌های اجتماعی و انگیزه‌های خانوادگی)، راهبردهای مهاجرتی و سازگاری، و پیامدهای دوگانه این فرایند (اقتصادی، اجتماعی و روانی) در میان مهاجران روستایی یاسوجی است. روش: پژوهش حاضر با رویکرد کیفی و با استفاده از روش نظریه زمینه‌ای (گراندد تئوری) اشتراوس و کوربین انجام شده است

استاد: جمشیدی، رضا. ادیبی سعدی نژاد، فاطمه، عبادتی، ناصر و رستم پیشه، مریم (۱۴۰۵). تحلیل بازآفرینی شهری در بافت فرسوده و ارائه

الگوی توسعه اتی «مطالعه موردی شهر ماهشهر». *جغرافیا و برنامه ریزی منطقه‌ای*، ۱۶(۳): ۵۷-۷۲. DOI:

10.22034/jgeoq.2026.594270.4511



© نویسندگان.

ناشر: موسسه آموزش عالی قشم

مقدمه

ایجاد شهر به عنوان کلیتی یکپارچه، پویا و زنده یکی از انقلاب‌های عظیم در فرهنگ انسانی می‌اشد که با شروع انقلاب صنعتی در قرن هجدهم زمینه را برای رشد افقی شهرها و فاصله گرفتن از مراکز اولیه شهری فراهم نمود، مراکزی که به عنوان هسته‌های اولیه شکل‌گیری شهرها در برگیرنده بافت‌های قدیمی و تاریخی بودند و از نقاط حساس شهری به شمار می‌رفتند. (حسینی، ۱۳۹۲؛ سیاحی، رهنما، اجزاء شکوهی، ۱۳۹۸؛ علی‌بخشی، ۱۳۹۹) از نیمه دوم قرن ۲۰ میلادی نگرش توسعه درونی در برابر سیاست توسعه برونی شهری قوت گرفت که در پی احیای مجدد هسته‌های مرکزی و بافت‌های تاریخی شهرها برآمد. پس از جنگ جهانی رویکردهای مختلفی جهت مرمت بافت‌های شهری به کار گرفته شد از جمله، بازسازی، نوسازی، توسعه مجدد، بازآفرینی و رنسانس شهری؛ طی دهه‌های اخیر، مهمترین رویکرد در مرمت بافت‌های شهری، رویکرد بازآفرینی و رنسانس شهری بوده است (فیضی، ۱۳۸۳؛ محمدی یگانه، چراغی، عباسی، تاراسی، ۱۳۹۲) که در بردارنده برنامه‌های ارتقای کیفی بافت‌های شهری با اهداف یکپارچه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی و زیست محیطی است. همچنین در دهه‌های اخیر طرح‌ها و برنامه‌های متعددی به منظور ارتقاء کیفیت محیط‌های شهری در عرصه‌های تاریخی اجرا شده است که مشارکت ساکنان و مالکان این نواحی یک اصل مهم و تأثیرگذار در موفقیت این گونه پروژه‌ها است. به دنبال انتقادات از پروژه‌های بزرگ مقیاس، اقدامات کوچک مقیاسی تحت عنوان پروژه‌های محرک توسعه شهری مطرح گشت و ایجاد بسترهای لازم برای مشارکت فعال مردم موضوعیت یافت (کاظمیان، قربانی‌زاده، شفیعا، ۱۳۹۱؛ مشکینی، حبیبی، پوراحمد، ۱۳۸۹) بسیاری از شهرهای ایران با موضوع بافت‌های فرسوده و تاریخی ناسازگار و ناسازگار با زندگی شهری مدرن و ویژگی‌های یک شهر مدرن دست و پنجه نرم می‌کنند. شهرستان ماهشهر نیز با بیش از ۵۵۰ هکتار بافت فرسوده با بافت‌های متراکم شهری از این قاعده مستثنی نیست. اما بخش غربی شهر دارای بافت‌های روستایی بی‌کیفیت است و از نظر ایمنی، پایداری، دسترسی و غیره در وضعیت نامناسبی قرار دارد، در حالی که بخش شرقی شامل پهنه بافت اصلی است که بخش مرکزی شهر است. وجود این بافت‌های ناهمگون در سطح شهر می‌تواند توسعه مطلوب و پایدار را با چالش‌های مهمی مواجه کند و توجه به ابعاد آن‌ها در بخش‌های مختلف از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. (حسینی، ۱۳۹۲؛ سیاحی، رهنما، اجزاء شکوهی، ۱۳۹۸؛ علی‌بخشی، ۱۳۹۹) بنابراین، این پژوهش با هدف ارزیابی بافت‌های فرسوده شهری با تحلیل بازآفرینی شهری انجام شده است. بندر ماهشهر دارای سه منطقه شهرداری می‌باشد. منطقه ۱ که به ماهشهر قدیم معروف است؛ و منطقه ۲ که به ناحیه صنعتی موسوم بوده و منطقه سه شهرداری که شامل شهرک طالقانی می‌باشد. بخش‌های بندر ماهشهر قدیم شامل: کوی آزادگان، فازهای ۱، ۲، ۳، ۴، ۵، ۶، ۷، کوی گلستان، طالقانی، کوی سعدی، شهرک رجایی (زنجیر)، شهرک طالقانی (کوره‌ها)، شهرک مدنی و بافت قدیم که از خیابان‌های اصلی آن می‌توان به: خیابان امام خمینی، سعیدی، شهید منتظری، شریفی، باهنر، ۲۲ بهمن، مطهری، طالقانی و همچنین بازار قدیم (جنگ زده‌ها و روز) اشاره کرد و از فاز ۷ می‌توان به عنوان پرجمعیت‌ترین و بزرگترین مناطق ماهشهر نام برد. بخش‌های ناحیه صنعتی شامل: ۵۲ دستگاه، ۲۱۸ دستگاه، SQ، ها، (اتلانتیک)، کارگری‌ها، کمپ A، فارابی، کویتی‌ها، ۱۸۰ دستگاه و بازار استبافت شهر از نظر گذشته تاریخی یک تحول عمیق را در تغییرات داخلی خودش نشان می‌دهد که عوامل بسیاری در این تغییرات نقش دارند و به نظر می‌رسد شهر ماهشهر از جمله شهرهایی است که در مورد توسعه فیزیکی آن مطالعات جامع و کاملی صورت نگرفته است این شهر از پدیده جنگ تحمیلی آسیب‌های فراوان دید. محدوده‌های نیازمند احیاء، بهسازی و نوسازی واقع در محدوده تاریخی شهرها، پهنه‌های نابسامان میانی شهرها که حاصل ساخت و سازهای دهه‌های اخیر هستند، پهنه‌های شهری با پیشینه روستایی که در اثر گسترش بی‌رویه شهرها در عرصه کنونی شهر ادغام شده‌اند و سکونتگاه‌های غیررسمی که در محدوده شهرها قرار دارند. روند کنونی نشانگر آن است که چنانچه تدابیر پیشگیرانه به کار بسته نشود و سیاست‌ها و برنامه‌ها و اقدامات دولت و شهرداری‌ها در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی شهری در مقیاس محدود، مقطعی و بدون توجه به ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی مساله صورت پذیرد در بلند مدت شاهد افزایش مشکلات نواحی و بغرنج شدن مسائل آنها خواهیم بود. دسترسی به سکونتگاه مناسب در شهر بدون دسترسی به زیرساخت‌ها و خدمات شهری مناسب و امنیت اجتماعی و شغلی امکان‌پذیر نیست (Sobhani et al, 2022). با توجه به این که احیاء، بهسازی و نوسازی شهری امری چند بعدی و بین‌دستگاهی می‌باشد این سند ماهیت فرابخشی ملی و خصلت محلی دارد، افق زمانی سند نیز به تبع ماهیت راهبردی آن بلند مدت خواهد بود (سند

ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی، ۱۳۹۳). هدف اصلی این تحقیق تحلیل بازآفرینی شهری در بافت فرسوده و ارائه الگوی توسعه اتی مطالعه موردی شهر ماهشهر جهت ارتقاء سطح کیفی شهر است. بر این اساس این پژوهش تلاش می‌کند به سؤال اصلی زیر پاسخ دهد: ۱- تحلیل بازآفرینی شهری در بافت فرسوده و ارائه الگوی توسعه اتی در شهر ماهشهر تا چه میزان به ارتقاء سطح کیفی این شهر می‌تواند کمک کند؟

ادبیات نظری و مروری بر تحقیقات پیشین

بازآفرینی شهری

مفهوم بازآفرینی شهری بسته به سطح توسعه کشور ممکن است به طرق مختلفی تفسیر شود. می‌توان آن را به عنوان یک چشم‌انداز و اقدام جامع و یکپارچه که منجر به حل مشکلات شهری می‌شود و به دنبال بهبود پایدار در وضعیت اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی منطقه ای است که در معرض تغییر قرار گرفته است، تعریف می‌شود. (باززنده سازی) فرایندی است، هدفمند از مجموعه اقدامات به منظور حفاظت و ارتقای کیفی با حفظ اصالت و یکپارچگی در محدوده ها و محله های هدف را شامل می‌شود. (Albanese, Ciani, de Blasio, 2021) بازآفرینی شهری شاخه‌ای از هنر معماری است که بر پایه شناخت و مطالعه بناها و بافت‌های تاریخی و آثار باستانی، به احیا کردن فضاهای تاریخی به لحاظ کالبدی، ساختاری و عملکردی می‌انجامد. این هنر که شاخه‌ای آمیخته از دانش، تکنولوژی، مهندسی و هنر معماری می‌باشد (Safaeepour, Hajipour, 2022)، شامل شکل‌ها و سطوح گوناگونی از پژوهش و تحقیق در باب هنر و معماری تاریخی است و در مقیاس‌های گوناگونی می‌توان آن را تعریف و معنا کرد. سلسله اقداماتی که به منظور بهبود کالبد در کوتاه‌مدت صورت می‌گیرد و شامل چهار اقدام تعمیرات، حفاظت، حمایت و استحکام‌بخشی بوده که روی هم مفهوم فیزیکی بهسازی را توان‌بخشی معنی می‌کنند (Saeidi, 2021 & Tiyan, Xiny., Fenghua, 2022) در این راستا نوسازی نیز مجموعه اقداماتی که ساختارهایی نو را به جای بناهای قدیمی می‌نشانند یا جلوه بسیار نو به آن می‌دهد (حسینی، ۱۳۹۲). فرایندی است، جامع نگر از منظر اقتصادی - اجتماعی، فرهنگی و کالبدی برای بازگرداندن شرایط مناسب زندگی بر مبنای ارتباطاتی نو و به تعادلی پویا رساندن محدوده ها و محله های هدف بازآفرینی شهری فرایند توسعه همه جانبه در عرصه های اقتصادی، اجتماعی، محیطی و کالبدی به منظور ارتقای کیفیت زندگی در محدوده‌ها و محله‌های هدف در پیوند با باقی شهر. (Albanese, Ciani, de Blasio, 2021 & Korkmaz, Balaban, 2020) محدوده ها و محله های هدف، محدوده هایی که به موجب طرح های مصوب احیا، بهسازی و نوسازی مشمول برنامه های سامان دهی در این سند قرار می‌گیرند (حسینی، ۱۳۹۲). باز آفرینی محدوده ها و محله های هدف از طریق برنامه های باز زنده سازی، احیاء، بهسازی و نوسازی که منجر به توانمند سازی ساکنان و ارتقای شرایط کیفیت سکونت-زیست و فعالیت در این سکونتگاه ها می‌شود. (Yadegari, 2020) (Alinaghi, 2020)

بافت شهری

مفهوم بافت شهری به درک محیط شهری و پویایی آن در ارتباط با چالش های شهری، پایداری و حکمرانی اشاره دارد. این شامل در نظر گرفتن متغیرها و عوامل مختلفی است که بر رفتار افراد در فضاهای شهری تأثیر می‌گذارد. تعریف محیط شهری از بافتی به بافت دیگر متفاوت است. یک محیط شهری را می‌توان به طور کلی بر اساس تراکم جمعیت، تمرکز دستگاه های اداری و زیرساخت ها و مجموعه متنوعی از فعالیت های معیشتی و درآمدزایی تعریف کرد. مناطق شهری در مقایسه با سایر مناطق با تراکم جمعیت بالا مشخص می‌شوند. در حالی که برخی از شهرها با محدوده شهرداری تعریف می‌شوند، بسیاری از مراکز شهری به این صورت تعیین نشده اند. (Elgert, 2018 & Safaeepour, Hajipour, 2022 & azizabadi, keramatollah ziari, Vatankhahi, 2020)، آنها معمولاً با وجود ساختارهای اداری مانند ادارات دولتی و دادگاه ها و تمرکز نسبی خدمات مانند بیمارستان ها و موسسات مالی مانند بانک ها مشخص می‌شوند. در یک محیط شهری، اشکال معیشت و فعالیت‌های درآمدزایی متنوع است و برخلاف مناطق روستایی، عمدتاً به تولید کشاورزی محدود نمی‌شود. اگر منطقه مورد نظر با برخی از این ویژگی‌های اساسی مطابقت داشته باشد، می‌توان آن را شهری در نظر گرفت. تعاریف سنتی پیرامون شهری به

نزدیکی به مناطق شهری گره خورده است. مناطقی که در حومه شهرها یا مناطق بزرگ شهری واقع شده اند اما ویژگی‌های روستایی مانند اتکای قابل توجه به تولیدات کشاورزی را حفظ می کنند، عموماً به عنوان مناطق حاشیه شهری در نظر گرفته می شوند. توجه به این نکته حائز اهمیت است که مناطق حاشیه شهری صرفاً مناطقی نیستند که به شهرها نزدیک هستند و ممکن است شامل مناطقی باشند که مراکز شهری همجوار نیستند. مناطق حاشیه شهری مناطقی هستند که با ترکیبی از ویژگی‌های روستایی و شهری مشخص می شوند. (Awad, Jung, 2022 & Mahdavi, Mohammadi Gojani, 2024 & Firoozi, Amanpour, Zarei, 2019).

پیشینه پژوهش

محدوی و همکاران (۲۰۲۴) با استفاده از معادلات ساختاری در بافت فرسوده شهرکرد نشان داده‌اند که رویکرد بازآفرینی شهری، در پیوند با برندسازی شهری، می‌تواند کیفیت زندگی و رقابت‌پذیری شهر را ارتقا دهد و مداخلات فیزیکی-فضایی در این میان نقش کلیدی دارند. در این مطالعه، با تکیه بر داده‌های پرسشنامه‌ای و نرم‌افزار PLS، بازآفرینی به‌مثابه ابزاری برای تقویت تصویر و هویت شهر در کنار بهبود کالبدی بافت فرسوده تحلیل شده است (محدوی و همکاران، ۲۰۲۴). محسنی و همکاران (۲۰۲۳) در منطقه ۷ اصفهان، بازآفرینی مبتنی بر نوین‌سازی را با تأکید بر ابعاد اجتماعی-فرهنگی بررسی کرده‌اند. آن‌ها با بهره‌گیری از داده‌های کتابخانه‌ای، میدانی، تحلیل SWOT و نرم‌افزار SPSS نشان می‌دهند که توجه به پویایی اجتماعی، کیفیت روابط شهروندان با نهادهای محلی و ارتقای مشارکت اجتماعی، شرط اساسی موفقیت بازآفرینی است. نتایج آن‌ها حاکی از آن است که «سطح پایین مشارکت اجتماعی در محله» یکی از موانع تحقق بازآفرینی است و ارتقای مشارکت، هم‌راستا با یافته‌های پژوهش‌های پیشین به‌عنوان عامل کلیدی مطرح می‌شود (محسنی و همکاران، ۲۰۲۳). قربانی و همکاران (۲۰۲۳) با رویکرد آینده‌پژوهی و سناریونویسی، بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری را با استفاده از معادلات ساختاری، GBN، SWOT و QSPM تحلیل کرده و از میان ده‌ها عامل، ۱۵ عامل کلیدی را شناسایی کرده‌اند. بر اساس عدم قطعیت بالا در متغیرهای اقتصادی و مدیریتی، چهار سناریو برای آینده پیشنهاد و بر لزوم اتخاذ راهبرد رقابتی (ST)، جلب سرمایه‌گذاری، تقویت سازمان‌های مردم‌نهاد و نظارت دقیق بر ضوابط شهرسازی برای تحقق بازآفرینی پایدار تأکید می‌شود (قربانی و همکاران، ۲۰۲۳). در حوزه تاب‌آوری، سیدی و همکاران (۲۰۲۲) با مطالعه محله سپس‌آباد مشهد، با استفاده از GIS، SWOT و QSPM نشان داده‌اند که ناکارآمدی کالبدی، ناسازگاری کاربری‌ها و ضعف زیست‌محیطی، تاب‌آوری بافت را کاهش داده و استفاده خلاق از اراضی قهوه‌ای و ساماندهی کاربری‌های ناسازگار می‌تواند تاب‌آوری شهری را ارتقا دهد. محمدزاده و همکاران (۲۰۲۱) نیز در ارزیابی تاب‌آوری بافت فرسوده شهرکرد در برابر زلزله، با بهره‌گیری از ۴۴ شاخص در چهار بعد کالبدی، اقتصادی، نهادی و اجتماعی و روش‌های آماری چندمتغیره در محیط GIS، نشان می‌دهند که بعد کالبدی با سهم ۶۷/۲ درصدی بیشترین تأثیر را در تاب‌آوری دارد و میان محله‌ها از نظر تاب‌آوری تفاوت چشمگیری وجود دارد (محمدزاده و همکاران، ۲۰۲۱). سفیپور و همکاران (۲۰۲۲) و ایزدفر و همکاران (۲۰۲۰) با استفاده از نرم‌افزارهای Micmac و Scenario Wizard و رویکرد آینده‌پژوهی، به این نتیجه رسیده‌اند که بازآفرینی بافت‌های فرسوده در وضعیت بحرانی قرار داشته و متغیرهایی چون حفظ هویت کالبدی، ارتقای بهره‌وری اراضی شهری، تنوع عملکردی، مشارکت مردم و بخش خصوصی و ایجاد ابزارهای قانونی و مدیریت یکپارچه، محرک‌های کلیدی بازآفرینی پایدار محسوب می‌شوند (سفیپور و همکاران، ۲۰۲۲؛ ایزدفر و همکاران، ۲۰۲۰). در کنار این‌ها، حاتمی و همکاران (۲۰۲۱) در بافت تاریخی گرگان با مدل ترکیبی ANP-SWOT، و اسدی و همکاران (۲۰۲۰) در بافت فرسوده کرج، بر اولویت راهبردهای ته‌جمی مانند احیای اقتصادی و اجتماعی، تقویت گردشگری، بهبود شبکه حمل‌ونقل، ایجاد ساختار منسجم و ایمن، و تقویت زیرساخت‌ها و مشارکت شهروندان تأکید کرده‌اند. ارزمانی و همکاران (۲۰۲۰) و مهر و همکاران (۲۰۲۱) نیز نشان می‌دهند که بازآفرینی کالبدی با هدف ساماندهی بافت‌های ناکارآمد، رفع کمبود خدمات، ارتقای دسترسی، و توجه به ویژگی‌های جمعیتی و اقتصادی ساکنان، برای معکوس کردن چرخه زوال و ارتقای کیفیت زندگی شهری ضروری است.

روش پژوهش

این پژوهش از نوع توصیفی-تحلیلی است و داده‌ها با دو روش کتابخانه‌ای و پیمایشی گردآوری شده‌اند. در بخش کتابخانه‌ای، مبانی نظری و اسناد مرتبط با محدوده مورد مطالعه بررسی شده تا چارچوب نظری تحقیق مشخص شود. در بخش مطالعات میدانی، برای شناخت دقیق عرصه مورد مطالعه از پرسشنامه استفاده شده است. جامعه آماری بر اساس جمعیت ماهشهر (۱۳۹۵) تعیین و حجم نمونه با فرمول کوکران ۳۸۵ نفر برآورد شد؛ واحدهای مسکونی فرسوده مرکز شهر (۱۰۴۰ واحد) نیز مبنای انتخاب جامعه قرار گرفت. برای روایی پرسشنامه، آن میان ۲۱ نفر از اساتید دانشگاه توزیع و اصلاح شد. پایایی آن با استفاده آلفای کرونباخ و با ضریب بالاتر از ۰.۷ تأیید گردید. پرسشنامه شامل سه گروه سؤال است: مشخصات فردی، پرسش‌های باز، و سؤالات بسته در

طیف پنج‌گزینه‌ای لیکرت (از تأثیر بسیار کم تا بسیار زیاد) در تحلیل داده‌ها از روش‌های آمار توصیفی (فراوانی و درصد فراوانی) و آمار استنباطی استفاده شد. برای تحلیل سؤالات لیکرت، آزمون t تک‌نمونه‌ای در سه مرحله اجرا گردید. نرم‌افزارهای SPSS و Excel ابزارهای اصلی تحلیل بوده‌اند. هدف کلی سنجش ادراک شهروندان نسبت به بهسازی بافت فرسوده با رویکرد مردمی است، زیرا این بافت‌ها با وجود مشکلات، ظرفیت بالقوه‌ای برای نقش‌آفرینی در توسعه شهری دارند.

یافته‌ها

یافته‌های توصیفی

در این بخش از پژوهش به یافته‌های توصیفی شامل جنسیت، سن، تحصیلات، تأهل، مدت زمان سکونت در محل، وضعیت خدمات و امکانات و... پرداخته می‌شود. در بخش ضمیمه جدول کلیه فرکانس‌ها ارائه شده است.

		سن	جنسیت	میزان تحصیلات	مدت زمان سکونت در محله	میزان درآمد	نوع مالکیت زمین
N	Valid	385	385	385	385	385	385
	Missing	67	67	67	67	67	67
Mean		39.2104	1.4753	2.1506	2.7403	2.7325	1.4701
Std. Error of Mean		0.59921	0.02548	0.04971	0.05919	0.05996	0.02547
Median		39.0000	1.0000	2.0000	3.0000	3.0000	1.0000

اطلاعات پاسخگویان

انجام تحقیق با یک پلت فرم نظرسنجی آنلاین مانند Alchemer دسترسی آسان‌تری به افراد بیشتری را به شما می‌دهد، اما برای درک داده‌ها نیاز به پرسیدن سؤالات نظرسنجی جمعیتی دارد. گاهی اوقات شما به این داده‌ها نیاز ندارید، گاهی اوقات به غنای یافته‌های شما کمک زیادی می‌کند. وقتی صحبت از داده‌های نظرسنجی جمعیت‌شناختی می‌شود، جنسیت و سن دو مورد از رایج‌ترین سؤالات هستند. این اصول برای تحلیلگران برای برش و تقسیم اطلاعات واقعاً مفید است.

جدول (۴-۱۰): فرکانس جنسیت

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	مرد	202	44.7	52.5	52.5
	زن	183	40.5	47.5	100.0
	Total	385	85.2	100.0	
Missing	System	67	14.8		
	Total	452	100.0		

در بخش جنسیت هنگام پرسش از مصاحبه‌شوندگان سؤالات با دقت پرسیده شد. تا مطمئن شویم جنسیت و جنسیت بیولوژیکی را با هم ترکیب نمی‌شود و سؤالی ایجاد شد که به پاسخ‌دهندگان اجازه می‌دهد صادقانه و راحت پاسخ دهند.

جدول (۴-۱۱): فرکانس میزان تحصیلات

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	زیر دیپلم	115	25.4	29.9	29.9
	دیپلم	135	29.9	35.1	64.9
	کارشناسی	102	22.6	26.5	91.4
	کارشناسی ارشد	28	6.2	7.3	98.7
	دکتری	5	1.1	1.3	100.0
	Total	385	85.2	100.0	
Missing	System	67	14.8		
Total		452	100.0		

مدت زمان سکونت در محله: توزیع پاسخ دهندگان بر اساس محل سکونت نشان می‌دهد که اکثریت جمعیت ماهشهر از شهرهای اطراف به دلیل موقعیت صنعتی این شهر به ماهشهر نقل مکان کرده و زندگی می‌کنند. به طور مشابه، داده‌ها به تفکیک استان، توزیع نسبتاً یکنواختی را نشان می‌دهد، بدون تفاوت قابل توجهی بین مردان و زنان.

جدول (۴-۱۲): مدت زمان محل سکونت در محله

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	تا پنج سال	55	12.2	14.3	14.3
	تا ده سال	121	26.8	31.4	45.7
	تا پانزده سال	114	25.2	29.6	75.3
	تا بیست سال	59	13.1	15.3	90.6
	بیست و پنج و بالاتر	36	8.0	9.4	100.0
	Total	385	85.2	100.0	
Missing	System	67	14.8		
Total		452	100.0		

جدول (۴-۱۵): میزان رضایت بخشی سکونت در محله

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	تا پنج سال	55	12.2	14.3	14.3
	تا ده سال	121	26.8	31.4	45.7
	تا پانزده سال	114	25.2	29.6	75.3
	تا بیست سال	59	13.1	15.3	90.6
	بیست و پنج و بالاتر	36	8.0	9.4	100.0
	Total	385	85.2	100.0	
Missing	System	67	14.8		
Total		452	100.0		

جدول (۴-۱۹): میزان تمایل به نوسازی و بازسازی ساکنین محله

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	کاملاً مخالفم	26	5.8	6.8	6.8
	مخالفم	116	25.7	30.1	36.9
	بدون نظر	131	29.0	34.0	70.9
	موافقم	69	15.3	17.9	88.8
	کاملاً موافقم	43	9.5	11.2	100.0
	Total	385	85.2	100.0	
Missing	System	67	14.8		
	Total	452	100.0		

صاحبان املاک در این نظرسنجی تمایل شدیدی به نوسازی نشان دادند: ۴۴ درصد از پاسخ دهندگان فکر می کنند که مفیدتر کردن املاک آنها از نظر انرژی کارآمدتر و پایدارتر است و بیش از نیمی از آنها منافع اقتصادی و زیست محیطی را در انجام این کار می بینند. همچنین، ۶ نفر از هر ۱۰ پاسخ دهندگان فکر می کنند ملک آنها نیاز به بازسازی دارد، اما با وجود این عزم، مالکان املاک موانع زیادی برای اقدام پیدا می کنند. مانع اقتصادی بیشترین دلیلی است که مانع از بازسازی می شود: ۲۲ درصد از پاسخ دهندگانی که تصمیم به بازسازی ندارند، مایل به انجام این کار هستند اما بودجه لازم را ندارند.

جدول (۴-۲۰): میزان تمایل به نوسازی ملک بر اساس ضوابط شهرداری

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	کاملاً مخالفم	22	4.9	5.7	5.7
	مخالفم	113	25.0	29.4	35.1
	بدون نظر	132	29.2	34.3	69.4
	موافقم	74	16.4	19.2	88.6
	کاملاً موافقم	44	9.7	11.4	100.0
	Total	385	85.2	100.0	
Missing	System	67	14.8		
	Total	452	100.0		

نوسازی شهری همواره یک ضرورت برای جوامع بوده است، زیرا خانه‌ها، ساختمان‌ها و زیرساخت‌های مختلف قدیمی، تخریب شده و غیرفعال هستند. محله‌ها به دلایل مختلفی از جمله مدیریت ضعیف، عدم تخصیص بودجه برای نگهداری، پایان ماندگاری ساختمان‌ها و بی توجهی به استانداردهای کیفیت زندگی شهری ناکارآمد می شوند. صرفه جویی های اقتصادی اخیر منجر به غفلت بیشتر در نوسازی شهری شده است.

جدول (۴-۲۱): میزان ترجیح مشارکت مالی در بازسازی ملک

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	کاملاً مخالفم	6	1.3	1.6	1.6
	مخالفم	84	18.6	21.8	23.4
	بدون نظر	195	43.1	50.6	74.0
	موافقم	93	20.6	24.2	98.2
	کاملاً موافقم	7	1.5	1.8	100.0
	Total	385	85.2	100.0	
Missing	System	67	14.8		
	Total	452	100.0		

سنجش وضعیت شاخص های ریخت و کالبد محله های بافت فرسوده

با افزایش هجوم مهاجران از شهرها و روستاهای اطراف به شهر ماهشهر به دلیل صنعتی بودن این شهر، نیاز مبرمی به مدیریت دقیق تر مناطق در حال تخریب وجود دارد. برای حفظ شخصیت این گونه مکان ها به عنوان میراث و بررسی وضعیت آنها و آسیب های وارده، شناسایی دقیق بافت های فرسوده به عنوان اولین گام برای مقابله با این چالش ها ضروری است. چالش های ایجاد شده توسط بافت های فرسوده بسیار بزرگ است، زیرا زیرساخت های ضعیفی دارند، خدماتی ندارند و از نظر فیزیکی در حال زوال هستند، که آنها را به دغدغه اصلی مدیریت شهری تبدیل می کند. این مشکلات عبارتند از: آسیب پذیری لرزه ای، مسکن بی کیفیت و نبود امکانات کافی برای شهرها در بخش های مختلف که در این مناطق رایج است. چه فیزیکی، چه اجتماعی و چه اقتصادی، روش های متعددی می تواند به عنوان روشی برای تشخیص این نوع بافت مورد استفاده قرار گیرد. مطالعات بر اهمیت ساختارهای فیزیکی و کیفیت فضایی در شناسایی عواملی که به زوال کمک می کنند این عوامل کلیدی نشان دهنده تنگی بلوک، مشکلات ساختاری و کمبود شبکه های عبوری است که بر اولویت بندی مداخلات تأثیر می گذارد. تجزیه و تحلیل پارامترهایی مانند تراکم ساختمان، تعداد طبقات و مصالح ساختمانی به اولویت بندی مداخلات برای توسعه پایدار کمک می کند. توسعه شهری با این مفهوم نه تنها پاسخگوی نیازهای شهروندان است، بلکه حفظ منابع و مفهوم توسعه پایدار را نیز در بر می گیرد.

جدول (۴-۲۲): میزان اولویت بهسازی و نوسازی واحدها در محله

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	کاملاً مخالفم	28	6.2	7.3	7.3
	مخالفم	107	23.7	27.8	35.1
	بدون نظر	131	29.0	34.0	69.1
	موافقم	86	19.0	22.3	91.4
	کاملاً موافقم	33	7.3	8.6	100.0
	Total	385	85.2	100.0	
Missing	System	67	14.8		
	Total	452	100.0		

تعداد ساختمان های قدیمی و محله های فرسوده در حال افزایش است و مشکلات زیادی را برای شهروندان به ویژه معلولان، سالمندان و کودکان ایجاد می کند. همزمان به بحث نوسازی شهری توجه کافی نمی شود. بنابراین نیاز زیادی به تحقیق در مورد برنامه های نوسازی شهری وجود دارد. نیاز شهرها به نوسازی ناشی از ماهیت آنهاست که باید به آنها توجه شود تا بتوانند متقابلاً به شهروندان خدمت کنند. با این حال، کار تحقیقاتی کافی در این زمینه وجود ندارد. این مطالعه با ارائه یک برنامه عمومی نوسازی شهری به این نیاز می پردازد.

جدول (۴-۲۶): میزان تمایل به مشارکت با سازندگان بزرگ

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	کاملاً مخالفم	12	2.7	3.1	3.1
	مخالفم	146	32.3	37.9	41.0
	بدون نظر	159	35.2	41.3	82.3
	موافقم	53	11.7	13.8	96.1
	کاملاً موافقم	15	3.3	3.9	100.0
	Total	385	85.2	100.0	
Missing	System	67	14.8		
	Total	452	100.0		

جدول (۴-۲۷): میزان ارزش این محله ناکارآمد برای سرمایه گذاری

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	کاملاً مخالفم	32	7.1	8.3	8.3
	مخالفم	105	23.2	27.3	35.6
	بدون نظر	126	27.9	32.7	68.3
	موافقم	74	16.4	19.2	87.5
	کاملاً موافقم	48	10.6	12.5	100.0
	Total	385	85.2	100.0	
Missing	System	67	14.8		
	Total	452	100.0		

جدول (۴-۲۸): میزان تمایل به انتقال زمین شخصی و گرفتن آپارتمان

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	کاملاً مخالفم	41	9.1	10.6	10.6
	مخالفم	116	25.7	30.1	40.8
	بدون نظر	121	26.8	31.4	72.2
	موافقم	59	13.1	15.3	87.5
	کاملاً موافقم	48	10.6	12.5	100.0
	Total	385	85.2	100.0	
Missing	System	67	14.8		
	Total	452	100.0		

سنجش میزان تمایل ساکنان بافت فرسوده به بازآفرینی

بازآفرینی شهری به عنوان یک چشم انداز و اقدام جامع و یکپارچه که منجر به حل مشکلات شهری می‌شود و به دنبال بهبود پایدار در وضعیت اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی منطقه‌ای است که در معرض تغییر قرار گرفته است، توضیح داده می‌شود. مناطق شهری با تغییرات دائمی مانند: فرسودگی فیزیکی، محرومیت اجتماعی، تخریب محیط زیست، بیکاری فزاینده، و بازسازی اقتصادی روبرو هستند.

جدول (۴-۳۰): میزان اعتماد به همکاری همه همسایگان در بهسازی بافت محله

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	کاملاً مخالفم	20	4.4	5.2	5.2
	مخالفم	122	27.0	31.7	36.9
	بدون نظر	141	31.2	36.6	73.5
	موافقم	70	15.5	18.2	91.7
	کاملاً موافقم	32	7.1	8.3	100.0
	Total	385	85.2	100.0	
Missing	System	67	14.8		
	Total	452	100.0		

پروژه‌های بازآفرینی شهری، همراه با جابه‌جایی مرتبط و جابه‌جایی اجباری، ناگزیر بر ساکنان و محله‌ها تأثیر می‌گذارند، به‌ویژه رابطه مردم و مکان که در طول زمان در محله‌ها برقرار شده است. برنامه‌های بازآفرینی شهری اغلب بر پیکربندی مجدد فیزیکی و تخریب مسکن اجتماعی تمرکز می‌کنند و در عین حال از تأثیرات بر دلبستگی ساکنان به مکان غفلت می‌کنند و از «لفاظی

پیشانی» برای توجیه اهداف اقتصادی خود استفاده می‌کنند. پروژه های بزرگ توسعه شهری اغلب روابط بین مردم و مکان را بیشتر در کشورهای توسعه یافته گسست می‌کنند.

سنجش میزان تمایل به تجمیع زمین شخصی با زمین همسایگان

• مفهوم مالکیت مشترک ساختمان بر تمایل مالکان مشترک برای سرمایه گذاری در بازسازی ساختمان است. نتایج نشان می‌دهد که کیفیت روابط همسایگی بر تمایل مالک مشترک به نوسازی نه به طور مستقیم، بلکه غیرمستقیم از طریق سطح پذیرش مفهوم مالکیت مشترک ساختمان تأثیر می‌گذارد.

جدول (۳۳-۴): میزان تمایل به تجمیع زمین شخصی با زمین همسایگان

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	کاملاً مخالفم	9	2.0	2.3	2.3
	مخالفم	165	36.5	42.9	45.2
	بلون نظر	128	28.3	33.2	78.4
	موافقم	60	13.3	15.6	94.0
	کاملاً موافقم	23	5.1	6.0	100.0
	Total	385	85.2	100.0	
Missing	System	67	14.8		
	Total	452	100.0		

سنجش وضعیت شاخص های ریخت و کالبد محله های بافت فرسوده

بخش مهمی از ناکارآمدی فضای شهری، بافت های فرسوده آن است. بافت فرسوده مناطقی است که به دلیل فرسودگی فیزیکی، عدم دسترسی مناسب وسایل نقلیه، امکانات، خدمات و زیرساخت های شهری، آسیب پذیر بوده و از ارزش فضایی، زیست محیطی و اقتصادی پایینی برخوردار است.

جدول (۳۸-۴): میزان اقدام به مرمت و بازسازی واحد مسکونی در پنج سال گذشته

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	کاملاً مخالفم	1	0.2	0.3	0.3
	مخالفم	80	17.7	20.8	21.0
	بلون نظر	241	53.3	62.6	83.6
	موافقم	63	13.9	16.4	100.0
	Total	385	85.2	100.0	
Missing	System	67	14.8		
	Total	452	100.0		

جدول (۳۹-۴): میزان تأثیر توسعه زیر ساخت های محله ای بر توسعه شهر

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	کاملاً مخالفم	5	1.1	1.3	1.3
	مخالفم	72	15.9	18.7	20.0
	بلون نظر	154	34.1	40.0	60.0
	موافقم	99	21.9	25.7	85.7
	کاملاً موافقم	55	12.2	14.3	100.0
	Total	385	85.2	100.0	
Missing	System	67	14.8		
	Total	452	100.0		

سنجش وضعیت امکانات و خدمات شهری در محله های بافت فرسوده

افزایش ساکنان فقیر در شهرهای کشورهای در حال توسعه و عدم پاسخگویی سریع پایدار در رفع نیازهای نوظهور آنها، از نظر امکانات و خدمات شهری، این امر را به ارمغان آورده است. بخش بزرگی از جمعیت در بلوک‌های کوچک مسکونی زندگی می‌کنند که با بی‌ثباتی سبک بافت و نبود خدمات اولیه مشخص می‌شوند. این امر باعث شد تا تولید سبک بافت های فرسوده شهری به وجود بیاید: تغییر شکل اجزای سبک بافت شهرها از شکل اصلی به سمت بافت و ساختار شکنی عملکردی شهرها؛ در این راستا، بازآفرینی شهری یکی از چالش‌های اصلی شهرها و ساکنان آن است، به‌ویژه در شهر ماهشهر که یک شهر صنعتی و در حال توسعه است و بازآفرینی شهری ابزار اصلی برای بهبود کیفیت زندگی ساکنان است و حداقل شرایط را برای تضمین زندگی مناسب فراهم می‌کند.

جدول (۴-۴): میزان تمایل به اقدام شهرداری و ساکنان در ایجاد امکانات رفاهی محله ای

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	کاملاً مخالفم	15	3.3	3.9	3.9
	مخالفم	86	19.0	22.3	26.2
	بدون نظر	167	36.9	43.4	69.6
	موافقم	73	16.2	19.0	88.6
	کاملاً موافقم	44	9.7	11.4	100.0
	Total	385	85.2	100.0	
Missing	System	67	14.8		
	Total	452	100.0		

بحث و نتایج

داشتن شاخص های دقیق برای تعیین میزان فرسایش بافت شهری در تصمیم گیری در مورد نوع پروژه نوسازی حائز اهمیت است. به همین دلیل شناسایی شاخص های تعیین کننده و معرفی محله های فرسوده شهری الزامی است. این شاخص ها محله های فرسوده شهری، میادین، خیابان ها و دیگر ویژگی های شهرها را مشخص می کنند. محققان شاخص هایی را برای تعیین فضاهای ناکارآمد معرفی کرده اند. معرفی شاخص ها مورد بحث محققان، دانشمندان و کارشناسان قرار گرفته است، به عنوان مثال در دهه های معاصر، لزوم توجه به بحران ها و مسائل زیست محیطی، به کارگیری راه حل های پیشگیرانه و همچنین رویکرد جدید توسعه درونزا و پایدار شهری، توسعه شهرها بر تقویت مکانیسم در محدوده و گستره شهری موجود تاکید دارد. نتایج به دست آمده از تحقیقات محدودی و همکاران (۲۰۲۴)، مدل ساختاری موجود نشان از وجود تأثیر معنادار و قوی مؤلفه اصلی برندسازی شهری بر بازآفرینی دارد که فعالیت در حیطه هر کدام از این مفاهیم باعث تغییراتی چشمگیر در مؤلفه دیگر می شود. ضریب به دست آمده برای اثبات این موضوع ۰/۸۳۰ است که با همراه شدن آماره T نشان از معناداری و قوی بودن تأثیر دارد؛ بنابراین روشن است که عوامل بازآفرینی و باززنده سازی اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و محیطی در بافت فرسوده شهر کرد چه تأثیر بسزایی در افزایش پایداری و محیا شدن این بافت در راستای برندسازی موفق این محدوده دارد. نتایج این تحقیقات با فرضیه « به نظر می رسد در بازآفرینی شهری در شهر بندر ماهشهر به جنبه کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی آن توجه لازم نشده است. » همخوانی دارد مطالعات قربانی و همکاران (۲۰۲۳)، در خصوص « تحلیلی بر بازآفرینی بافت های فرسوده شهری کلانشهر اهواز با مطالعات آتی و سناریوسازی » نتایج نشان می دهد که متغیرهای حفظ هویت کالبدی و ارتقا و توسعه بهره‌وری اراضی شهری بیشترین تأثیر را بر بافت های فرسوده دارند. بررسی متغیرها بر اساس خروجی نرم افزار Micmac نشان دهنده ناپایداری این نواحی است. همچنین مشخص شد که تأثیر زیاد متغیرها بر یکدیگر و پراکندگی آنها است. بازآفرینی بافت های فرسوده در شرایط بحرانی قرار دارد و احتمال ساماندهی بافت های فرسوده از منظر بازآفرینی شهری کم است و توجه جدی شهرسازان و مدیران را می طلبد. نتایج این تحقیق با فرضیه « به نظر می رسد تحلیل بازآفرینی شهری در بافت فرسوده و ارائه الگوی توسعه آتی در شهر ماهشهر بر ارتقاء سطح کیفی این شهر می تواند تأثیرگذار باشد. » همخوانی دارد.

مطالعات سیدی و همکاران (۲۰۲۲)، در خصوص ارزیابی راهبردهای موثر بر کارایی بافت فرسوده شهری با رویکرد تاب آوری شهری (مطالعه موردی: محله سیس آباد مشهد) نشان داد که نگاه به محله های فرسوده به عنوان سرمایه های محلی قابل افزایش می تواند پاسخگوی نیازهای فعلی و آتی ساکنان شهر باشد. محله سیس آباد به دلیل وضعیت نامناسب کالبدی و نبود طرح توسعه مناسب در وضعیت نامناسبی قرار دارد. وجود خانه های فرسوده و متروک، تعداد خانه های فرسوده قدیمی که معیارهای مسکن مناسبی برای سکونت ندارند و فاقد ایمنی لازم در برابر مخاطرات طبیعی هستند. وجود جاده های کم عرض و پر پیچ و خم، خدمات ناکافی و زیرساخت های موجود از عواملی است که باعث شده محله سیس آباد در وضعیت نامناسبی قرار گیرد. تاب آوری فیزیکی ساختمان ها در منطقه مورد مطالعه نسبتاً پایین است. نتایج این تحقیق با فرضیه «به نظر می رسد وجود یک کارکرد در بنا متضمن ادامه حیات و حفاظت آن بنا است» همخوانی دارد. نتایج تحقیقات سفیور و همکاران (۲۰۲۲)، نشان داد که پیشران های کلیدی برای توسعه شهری کلانشهر اهواز عبارتند از: جمعیت، کنترل آلودگی هوا، گسترش صنعت، ساماندهی محور گردشگری، تولید محصولات ویژه، توانمندسازی سازمان ها توجه به گسترش کارگاه ها، توجه به صنعت گردشگری، ساماندهی مناطق حاشیه و گسترش فضای باز و ۶۰ درصد وضعیت ها در سناریو، دارای آینده مطلوب و ۲۰ درصد دارای وضعیت غیرمطلوب بوده اند. نتایج این تحقیق با فرضیه «به نظر می رسد تحلیل بازآفرینی شهری در شهر بندر ماهشهر بر مبنای توسعه پایدار است.» همخوانی دارد. نتایج تحقیقات حاتمی و همکاران (۲۰۲۱)، در خصوص «ارائه مدلی برای بازآفرینی بافت تاریخی گرگان با رویکرد توسعه گردشگری» نشان داد که از میان راهبردهای پیشنهادی، راهکارهای حمایت از جاذبه های گردشگری تاریخی با رویکرد احیای اقتصادی و اجتماعی و بهبود وضعیت فیزیکی بافت، ساماندهی شبکه حمل و نقل در بافت تاریخی با تأکید بر شبکه حمل و نقل عمومی، استفاده از اراضی بایر و قابل بازبافت به دلیل قیمت پایین برای توسعه گردشگری، بررسی توزیع تسهیلات و خدمات در بستر بافت، اولویت های استراتژیک بهینه را شناسایی و به ترتیب در رتبه های اول تا چهارم قرار گرفت. در نتیجه در بازآفرینی بافت تاریخی گرگان، متولیان امر باید روی راهبردهای تهاجمی تمرکز کنند. نتایج این تحقیق با فرضیه «به نظر می رسد پروژه های محرک توسعه در قالب بازنده سازی مجموعه ها و فضاهای شهری تاریخی بر بهبود اقتصاد محلی بافت پیرامونی تأثیرگذار است» همخوانی دارد. نتایج تحقیقات محمدزاده و همکاران (۲۰۲۱)، در خصوص «ارزیابی تاب آوری بافت فرسوده شهری در برابر زلزله (مطالعه موردی: شهرکرد)» نشان داد که بین محله های شهرکرد از نظر تاب آوری تفاوت زیادی وجود دارد. بدین ترتیب محله های واقع در شرق و جنوب شهرکرد، محله های قسمت مرکزی و محله های جنوب شرقی دارای تاب آوری بسیار بالا، متوسط و پایین هستند. که نشان دهنده اهمیت بعد فیزیکی نسبت به سایر ابعاد است. نتایج این تحقیق با فرضیه «به نظر می رسد به کارگیری پروژه های محرک توسعه در بافت های ناکارآمد شهری بر بهبود فرآیند باز آفرینی کالبدی بافت ناکارآمد تأثیر مثبت دارد» همخوانی دارد.

منابع

- حسینی، سیدمهدی (۱۳۹۲). سیری در مبانی نظری مرمت، تهران، انتشارات پارتیان.
- سیاحی، زهرا، رهنما، محمدرحیم، و اجزاء شکوهی، محمد. (۱۳۹۸). تدوین راهبرد جهت احیاء بافت فرسوده با استفاده از ماتریس QSPM (نمونه موردی: بخش مرکزی شهر اهواز) دوره ۹، شماره ۳، ۷-۲۲.
- علی بخشی، افسانه. (۱۳۹۹). تحلیل فضایی حس تعلق به مکان در بافت های فرسوده جهت بازآفرینی شهری (مطالعه موردی: کلانشهر اهواز) (پایان نامه کارشناسی ارشد). گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه شهید چمران اهواز. (استاد راهنما: کیامرث بشلیده).
- فیضی، طاهره. (۱۳۸۳). مبانی سازمان و مدیریت. انتشارات دانشگاه پیام نور.
- کاظمیان، غلامرضا، قربانی زاده، وجه الله، و شفیعا، سعید. (۱۳۹۱). ارزیابی و شناسایی کنشگران توسعه ناپایدار محلات غیررسمی: نمونه موردی محله غیررسمی شمیران نو. نامه معماری و شهرسازی، شماره ۸.
- محمدی یگانه، بهروز، چراغی، مهدی، عباسی، جواد، و تاراسی، زهرا. (۱۳۹۲). نقش اعتبارات بهسازی مسکن بر بهبود کیفیت زندگی در نواحی روستایی (مطالعه موردی: شهرستان زنجان، دهستان معجزات). دوره ۳۲، شماره ۱۴۱، ۹۹-۱۰۸.

مشکینی، ابوالفضل، حبیبی، کیومرث، و پوراحمد، احمد. (۱۳۸۹). بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری

References

- Hosseini, Seyyed Mehdi (2013). An Overview of the Theoretical Foundations of Restoration. Tehran: Partian Publications. [In Persian]
- Sayahi, Zahra, Rahnama, Mohammad Rahim, & Ajza Shokouhi, Mohammad (2019). Formulating Strategies for the Revitalization of Deteriorated Urban Fabric Using the QSPM Matrix (Case Study: Central District of Ahvaz City). Vol. 9, No. 3, 7–22. [In Persian]
- Ali-Bakhshi, Afsaneh (2020). Spatial Analysis of Sense of Place Attachment in Deteriorated Urban Areas for Urban Regeneration (Case Study: Ahvaz Metropolis) (Master's Thesis). Department of Geography and Urban Planning, Shahid Chamran University of Ahvaz. (Supervisor: Kiamars Bashlideh). [In Persian]
- Feizi, Tahereh (2004). Fundamentals of Organization and Management. Payame Noor University Press. [In Persian]
- Kazemian, Gholamreza, Ghorbanizadeh, Vajehollah, & Shafiea, Saeed (2012). Assessment and Identification of Actors in the Unsustainable Development of Informal Settlements: A Case Study of the Informal Settlement of Shahr-e No. Journal of Architecture and Urban Planning, No. 8. [In Persian]
- Mohammadi Yeganeh, Behrouz, Cheraghi, Mehdi, Abbasi, Javad, & Tarasi, Zahra (2013). The Role of Housing Improvement Credits in Enhancing the Quality of Life in Rural Areas (Case Study: Mojazat Rural District, Zanjan County). Vol. 32, No. 141, 99–108. [In Persian]
- Meshkini, Abolfazl, Habibi, Kiumars, & Pourahmad, Ahmad (2010). Improvement and Renovation of Historic Urban Fabric. [In Persian]