

Presentation of Urban Regeneration Scenarios in Khajeh Rabi Neighborhood in Mashhad

Original Article

Mohammad Rahim Rahnama¹, Marzieh Sabouri^{2*}, Mahsa Ghafourian³

1- Professor, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Literature and Humanities, Ferdowsi University of Mashhad, Mashhad, Iran

2- Ph.D candidate of Geography and Urban Planning, Faculty of Literature and Humanities, Ferdowsi University of Mashhad, Iran

3- Master's student in Geography and Urban Planning, Faculty of Literature and Humanities, Ferdowsi University of Mashhad, Mashhad, Iran

ARTICLE INFO

Article History

Received: 2024-05-23

Revised: 2024-07-31

Accepted: 2024-07-31

Keywords

Dilapidated Texture

Mashhad

Scenario Writing

Urban regeneration

ABSTRACT

Introduction

In recent decades, the rapid growth of urbanisation has brought problems, one of which is the intensification of the rate of physical-spatial changes and the inefficiency of urban tissues. This process of population increase, a decline of social status, and disorder in the spatial-physical, economic and functional organisation in urban neighbourhoods that play an essential role in the life and decay of the city brought along this intermediate neighbourhood of Khajeh Rabi in Mashhad; it is one of the neighbourhoods that in recent decades has been associated with issues such as poverty, physical and social erosion, and a decrease in the standard of living. have not had their quality of life, the existence of one of the most important cemeteries in the city will also lead to the possibility of abandonment and degradation of the quality of this fabric, for this reason, the implementation of a comprehensive and sustainable plan for the regeneration of this neighbourhood to improve the quality of life of the residents is essential. Is. Therefore, this research has been carried out to present scenarios of urban regeneration in the Khajeh Rabi neighbourhood in Mashhad until 2033 and compile strategies for realising urban regeneration in the Khajeh Rabi neighbourhood.

Materials and Methods

The research method in this study is descriptive-analytical and based on documentary and library studies. For this purpose, the research variables are collected in the theoretical foundations section. With the method of structural analysis (in this method, the influence and effectiveness of the research variables according to the scoring range from 0 to 3, where 0 means no impact, one means weak impact, two means moderate impact, three means high impact and p means potential direct and indirect impact) were ranked. After that, the statistical population was selected from the elite group with a sample size of 20 people from among urban planning experts, the municipality of Region Three, university professors and doctoral students, and with surveys conducted in the form of a cross-effects matrix questionnaire, the influencing variables were identified, and The key drivers were selected from variables with high impact and uncertainty. In the next step, with the interviews conducted with 10 people from the experts of the 22 Bahman Facilitation Office in Mashhad, the possible states of the key drivers and the existing situation were identified, and compatible scenarios were determined using the method of interaction analysis in the scenario wizard. Finally, by identifying the strengths and weaknesses, opportunities and threats that show the current situa-

* Corresponding author: msabouri.1998@gmail.com

tion and the resulting scenarios, using the SWOT model, the strategies for realising the desired scenario and controlling the disaster scenario were determined.

Findings

The findings in Mikmak show that the data has 74% validity, and the distribution of variables in the effect-direct dependence map indicates the existence of an unstable system in the field of regeneration in the Khajeh Rabi neighbourhood. Variables that are identified and predicted as key drivers in Mik Mak software can play a role in guiding the Khajeh Rabi neighbourhood system towards sustainability, including access to services, facilities and social facilities, equipment and infrastructure; the type of development is the network of roads, investment in the process of renovation and improvement of the neighbourhood, the type of management, the type of planning, the type of participation of residents, the rules and regulations of neighbourhood regeneration and the implementation of the project. The findings in the wizard scenario in the output of the urban regeneration system network diagram of the Khajeh Rabi neighbourhood indicate that the drivers of investment in the renovation and improvement process, the type of residents' participation and the rules and regulations of the neighbourhood's regeneration are more important than other drivers in this neighbourhood. They are reliable and able to control the system effectively. The output of the compatible scenarios, the scenarios in two favorable groups with 289% compatibility include: including: access of all residents to services, facilities and social facilities, full development of neighborhood equipment and infrastructure, intermediate development and smart growth in the neighborhood, organization of the road network in All dimensions (traffic, asphalt, etc.), the allocation of incentive packages for investment in the renovation and improvement process for all residents, good urban governance in the neighborhood

regeneration plan, formulation of a comprehensive neighborhood regeneration plan, capacity building and institution building in all dimensions, monitoring the full implementation of neighborhood regeneration laws and regulations and the use of professional consultants in the formulation and implementation of the neighborhood and disaster regeneration plan with 356% compatibility, including: lack of attention to access to services, facilities and social facilities, lack of development of neighborhood equipment and infrastructure, scattered growth and unplanned growth, lack of Incentive packages, top-down planning, failure to formulate a comprehensive redevelopment plan, lack of capacity building and institution building, lack of monitoring of neighborhood redevelopment laws and regulations, and failure to implement redevelopment plan.

Conclusion

The results show that the creation of cultural, leisure and sports spaces, such as the construction of a library and park for all residents to access social services, facilities and facilities, the use of barren lands and investment to create tourist places and the creation of commercial and branding centres near the tomb of Khajeh Rabi For intermediate development and smart growth in the neighbourhood, high-quality flooring of sidewalks With the support of the municipality to organise the road network, the support of the private and public sector in the construction of houses and giving loans to the people and investing in creating new jobs in the neighbourhood, for the allocation of incentive packages and the renovation and improvement of the neighbourhood for all residents, spatial justice in handling the neighbourhood by the municipality. For good urban governance, attracting investors' participation through the granting of incentive points for the renovation of the neighbourhood for capacity building and institution building will be the most important strategies for the regeneration of the Khajeh Rabi area.

COPYRIGHTS

©2022 The author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, as long as the original authors and source are cited. No permission is required from the authors or the publishers.



HOW TO CITE THIS ARTICLE

Rahnama M. R. Sabouri M. Ghafourian M. Presentation of Urban Regeneration Scenarios in Khajeh Rabi Neighborhood in Mashhad. Urban Economics and Planning Vol 5(2):92-107. [In Persian]

DOI: 10.22034/uep.2024.458986.1492



ارائه سناریوهای باز آفرینی شهری در محله خواجه ربیع در شهر مشهد

مقاله پژوهشی

محمد رحیم رهنما^۱؛ مرضیه صبوری^{۲*}؛ مهسا غفوریان^۳

۱- استاد گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد ایران

۲- دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد ایران

۳- دانش آموخته کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشکده ادبیات و علوم انسانی، دانشگاه فردوسی مشهد، مشهد ایران

چکیده

مقدمه

در دهه‌های اخیر رشد شتابان شهرنشینی معضلاتی را به همراه آورده است که از پیامدهای آن، شدت یافتن ضریب آهنگ تغییرات فضایی - کالبدی و ناکارآمدی بافت‌های شهری می‌باشد. این روند افزایش جمعیت، افت منزلت‌های اجتماعی، نابسامانی در سازمان فضایی - کالبدی، اقتصادی و کارکردی را در محله‌های شهری که نقش اساسی در حیات و زوال شهر دارند؛ به همراه آورده است. در این میان محله خواجه ربیع در مشهد، یکی از محلاتی است که در دهه‌های اخیر با مسائلی مانند فقر، فرسایش فیزیکی و اجتماعی و کاهش سطح زندگی همراه بوده است در این محله علاوه بر آنکه قشر کم درآمد و کم برخوردار ساکن بوده که توان مالی مناسبی برای بهبود کیفیت زندگی خود را نداشته اند، وجود یکی از مهم ترین آرامستان‌های شهر نیز در آن احتمال متروک شدن و تنزل کیفیت این بافت را در پی خواهد داشت، به همین دلیل اجرای یک برنامه جامع و پایدار برای بازآفرینی این محله به منظور بهبود کیفیت زندگی ساکنان ضروری می‌باشد. از این رو این پژوهش، با هدف ارائه سناریوهای بازآفرینی شهری در محله خواجه ربیع در شهر مشهد تا افق ۱۴۱۲ و تدوین راهبردهای تحقق بازآفرینی شهری در محله خواجه ربیع انجام شده است.

مواد و روش‌ها

روش تحقیق در این پژوهش، توصیفی - تحلیلی و مبتنی بر انجام مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای است. بدین منظور، در بخش مبانی نظری، متغیرهای پژوهش جمع‌آوری و با روش تحلیل ساختاری (در این روش تأثیرگذاری و تأثیرپذیری متغیرهای پژوهش با توجه به طیف امتیازبندی ۰ تا ۳ تا ۰ به منزله بدون تأثیر، یک به منزله تأثیر ضعیف، دو به منزله تأثیر متوسط، سه به منزله تأثیر زیاد و ۴ به معنای اثرگذاری مستقیم و غیر مستقیم به صورت بالقوه هستند) رتبه بندی شدند. پس از آن، جامعه آماری از گروه نخبگان به حجم نمونه ۲۰ نفر از میان کارشناسان شهرسازی، شهرداری منطقه سه، اساتید دانشگاه و دانشجویان دکترا انتخاب گردیدند و با نظر سنجی‌های صورت گرفته در قالب پرسشنامه ماتریس اثرات متقاطع، متغیرهای تأثیرگذار در میک مکان‌شناسایی و پیشران‌های کلیدی از بین متغیرهایی با اثرگذاری و عدم قطعیت بالا انتخاب شدند. در گام بعد، با مصاحبه‌های انجام شده با کارشناسان دفتر تسهیل‌گری ۲۲ بهمن در مشهد به تعداد ۱۰ نفر، حالت‌های احتمالی پیشران‌های کلیدی و وضع موجود شناسایی و با استفاده از روش تحلیل تأثیر متقابل در سناریو و بیزارد، سناریوهای سازگار تعیین گشت. در نهایت با شناسایی نقاط قوت و ضعف و فرصت و تهدید که وضعیت موجود را نشان می‌دهند و سناریوهای حاصل شده، با استفاده از مدل SWOT به تعیین راهبردهای تحقق سناریو مطلوب و کنترل سناریو فاجعه پرداخته شد.

اطلاعات مقاله

تاریخ‌های مقاله

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۲/۰۳

تاریخ بازنگری: ۱۴۰۲/۰۵/۱۰

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۵/۱۰

کلمات کلیدی

بازآفرینی شهری

بافت فرسوده

سناریونویسی

مشهد

یافته‌ها

یافته‌ها در میک‌مک نشان می‌دهد داده‌ها از ۷۴٪ روایی مطلوب برخوردار می‌باشند و پراکنش متغیرها در نقشه اثر وابستگی مستقیم بیانگر وجود یک سیستم ناپایدار در حوزه بازآفرینی در محله خواجه ربیع بوده است. متغیرهایی که به عنوان پیشران‌های کلیدی در نرم افزار میک مک شناسایی شده و پیش بینی می‌شود می‌توانند در هدایت سیستم محله خواجه ربیع به سوی پایداری نقش داشته باشند، شامل: دسترسی به خدمات، امکانات و تسهیلات اجتماعی، تجهیزات و زیرساخت‌ها، نوع توسعه، شبکه معابر، سرمایه گذاری در فرایند نوسازی و بهسازی محله، نوع مدیریت، نوع برنامه ریزی، نوع مشارکت ساکنین، قوانین و مقررات بازآفرینی محله و اجرای پروژه می‌باشد. یافته‌ها در سناریو ویزارد در خروجی دیاگرام شبکه سیستم بازآفرینی شهری محله خواجه ربیع، بیانگر آن است که پیشران‌های سرمایه گذاری در فرایند نوسازی و بهسازی، نوع مشارکت ساکنین و قوانین و مقررات بازآفرینی محله نسبت به سایر پیشران‌ها در این محله از اهمیت بیشتری برخوردار بوده و قادرند به طور موثری سیستم را کنترل کنند. خروجی سناریوهای سازگار، سناریوها را در دو گروه مطلوب با ۲۸۹ درصد سازگاری شامل: دسترسی تمام ساکنین به خدمات، امکانات و تسهیلات اجتماعی، توسعه کامل تجهیزات و زیرساخت‌های محله، توسعه میان‌افزا و رشد هوشمند در محله، ساماندهی شبکه معابر در تمامی ابعاد (ترافیکی، آسفالت و ...)، تخصیص بسته‌های تشویقی برای سرمایه‌گذاری در فرایند نوسازی و بهسازی برای همه ساکنین، حکمروایی خوب شهری در طرح بازآفرینی محله، تدوین برنامه جامع بازآفرینی محله، ظرفیت‌سازی و نهاد سازی در تمامی ابعاد، نظارت بر اجرای کامل قوانین و مقررات بازآفرینی محله و به کارگیری مشاوران حرفه‌ای در

تدوین و اجرای طرح بازآفرینی محله و فاجعه با ۳۵۶ درصد سازگاری شامل: عدم توجه دسترسی به خدمات، امکانات و تسهیلات اجتماعی، عدم توسعه تجهیزات و زیرساخت‌های محله، پراکنده رویی و رشد بدون برنامه، عدم وجود بسته‌های تشویقی، برنامه ریزی از بالا به پایین، عدم تدوین برنامه جامع بازآفرینی، عدم ظرفیت‌سازی و نهادسازی، عدم نظارت بر اجرای قوانین و مقررات بازآفرینی محله و عدم اجرای طرح بازآفرینی دسته بندی کرده است.

نتیجه‌گیری

نتایج نشان می‌دهد ایجاد فضاهای فرهنگی، فراغتی و ورزشی مانند احداث کتابخانه و پارک برای دسترسی تمامی ساکنین به خدمات، امکانات و تسهیلات اجتماعی، استفاده از زمین‌های بایر و سرمایه‌گذاری جهت ایجاد اماکن گردشگری و ایجاد مراکز تجاری و برندسازی در نزدیکی آرامگاه خواجه ربیع برای توسعه میان‌افزا و رشد هوشمند در محله، کفسازی باکیفیت پیاده‌روها با حمایت شهرداری برای ساماندهی شبکه معابر، حمایت بخش خصوصی و دولتی در ساخت‌وساز مسکن و اعطای وام به مردم و سرمایه‌گذاری جهت ایجاد مشاغل جدید در محله برای تخصیص بسته‌های تشویقی و نوسازی و بهسازی محله برای تمامی ساکنین، عدالت فضایی در رسیدگی به محله توسط شهرداری برای حکمروایی خوب شهری، جلب مشارکت سرمایه‌گذاران از طریق اعطای امتیازات تشویقی برای نوسازی محله جهت ظرفیت‌سازی و نهادسازی مهم‌ترین راهبردها جهت بازآفرینی محدوده خواجه ربیع خواهد بود.

مقدمه

بر اساس آنچه مطرح شد می‌توان گفت بازآفرینی شهری به‌عنوان محرک دستور کار پایداری از طریق ارتقای طراحی، مسئولیت‌پذیری زیست‌محیطی و اجتماعی، سرمایه‌گذاری اقتصادی و تغییرات قانونی مطرح است. در این راستا در بازآفرینی شهری، مفاهیم پایداری، طراحی خوب، تراکم بالا، شهرهای فشرده و پر نشاط ارائه شده است. در این میان روش‌شناسی آینده شهری، توانایی ارائه بهترین عملکرد در مواجهه با شرایط در حال تغییر، تصمیماتی جهت پایداری با ارزیابی آن‌ها در سناریوهای متنوع و در عین حال قابل قبول مطرح می‌کند [۳]. سناریو‌ها ابزاری مناسب برای تصور آینده‌های نامعلوم هستند که به‌عنوان یکی از روش‌های برنامه‌ریزی انعطاف‌ناپذیر در زمینه مطالعات شهری رواج پیدا کرده‌اند و از روش‌های متداول جهت مقابله با عدم قطعیت‌ها در محیط هستند که به دلیل قابلیت به‌تصویر کشیدن آینده‌های محتمل از اهمیت بسیاری در نزد برنامه‌ریزان شهری برخوردارند [۱۰] هم چنین روش‌های سناریو بر توسعه چشم‌اندازهایی در مورد آینده در زمینه تصمیم‌گیری‌های گروهی تمرکز دارد. سناریو‌ها همانند فراهم آوردن ورودی برای تصمیم‌گیری، می‌توانند به‌عنوان روشی برای ایجاد ایده‌ها و مباحثات در مورد جایگزین‌ها و شیوه‌های عمل در گروه به کار گرفته شوند. استفاده از سناریو‌ها، به‌خصوص در ارتباط با موقعیت‌های اضطراری است که در آن‌ها ایجاد روابط آشکار بین وقایع مشکل است [۱۱].

در این راستا شهر مشهد با جمعیت ۳۰۵۶۷۶۹ نفر در سال ۱۳۹۵ دومین شهر ایران پس از تهران است [۱۲]. که به جهت مهاجرت از سایر شهرها و روستاها از بافت‌های فرسوده بسیاری در محلات خود برخوردار می‌باشد. مسئله بازآفرینی شهری در شهر مشهد باتوجه به انفجار جمعیت شهری و چالش‌های حاصل از آن در ابعاد مختلف اقتصادی، اجتماعی زیست محیطی و آسیب‌های وارد بر برخی مناطق و محلات شهری ضرورتی اجتناب‌ناپذیر است. محله خواجه ربیع در شهر مشهد یکی از محلاتی است که در دهه‌های اخیر با مسائلی مانند فقر، فرسایش فیزیکی و اجتماعی و کاهش سطح زندگی همراه بوده است در این محدوده علاوه بر آنکه قشر کم درآمد و کم برخوردار ساکن بوده که توان مالی مناسبی برای بهبود کیفیت زندگی خود را نداشته‌اند وجود یکی از مهم‌ترین آرامستان‌های شهر نیز در آن احتمال متروک شدن و تنزل کیفیت این بافت را در پی خواهد داشت، به همین دلیل اجرای یک برنامه جامع و پایدار برای بازآفرینی این محله به منظور بهبود کیفیت زندگی ساکنان ضروری می‌باشد. از این رو این پژوهش، با هدف ارائه سناریو‌های بازآفرینی شهری در محله خواجه ربیع در شهر مشهد تا افق ۱۴۱۲ و تدوین راهبردهای تحقق بازآفرینی شهری در محله خواجه ربیع انجام شده است. و به دنبال پاسخ به این سؤالات است که سناریوهای پیش روی آینده محله خواجه ربیع چه خواهد بود؟ و راهبردهای تحقق بازآفرینی در محله خواجه ربیع چیست؟

پیشینه پژوهش

پژوهش‌های متعددی مرتبط با موضوع موردنظر صورت گرفته است، از جمله آن‌ها می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد: صفوری و همکاران در سال ۱۴۰۱ در پژوهشی با عنوان ارزیابی و شناخت پیشران‌های حیاتی مؤثر در بازآفرینی شهری بافت‌های فرسوده با رویکرد آینده‌پژوهی نمونه موردی: منطقه هشت تیریز ۷ نه عامل که عبارت‌اند از « معیار مدیریتی و نهادی، توسعه گردشگری شهری، مشارکت مردمی، ارتقا موقعیت و وضعیت بازار تیریز، مرمت آثار تاریخی، افزایش دسترسی و نفوذپذیری، جذب سرمایه‌گذاری، ارتقای هویت تاریخی و مدیریت ترافیک را به‌عنوان عوامل کلیدی جهت بازآفرینی منطقه هشت تیریز شناسایی کردند. در این بین توسعه گردشگری شهری بحرانی‌ترین وضعیت را جهت توسعه آینده بازآفرینی و ارتقا بازار تیریز، بهترین شرایط را در رابطه با وضعیت‌های محتمل داشته است [۱۳].

صفایی‌پور و حاجی‌پور در سال ۱۴۰۱ در پژوهشی با عنوان تحلیلی بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده کلان شهر اهواز با تجزیه و تحلیل میک و سناریو

رورد مدرنیسم به ایران و تحمیل آرایش فضایی جدید به بافت‌های تاریخی شهرهای کهن، پاسخگویی به نیازهای اجتماعی و فرهنگی ساکنان را مشکل کرده و از بین رفتن سرزندگی شهرهای ایران با حضور اقشار کم‌درآمد، عدم رسیدگی و فرسودگی را در پی داشته است. [۱] بافت‌های قدیمی و کهن شهرها بواسطه قدمت تاریخی و وجود عناصر با ارزش تاریخی، موقعیت ارتباطی مناسب، قرارگیری در راستای بازار اصلی شهر، جایگاه ارزشمندی در ساختار فضایی و کارکردی شهر داشته‌اند، در حالی که این بافت‌ها به مرور زمان مشکلاتی مانند ناهمخوانی کالبد و فعالیت، کمی سرانه کاربری‌های تفریحی و فضای سبز، همجواری کاربری‌های ناسازگار، کمبود فضاهای عمومی و فضاهای رها و متروک شده را به همراه داشته که منجر به آلودگی زیست محیطی و نا به سامانی کاربری زمین و جابه جایی‌های جمعیتی شده‌اند [۲]

در راستای مشکلات بافت‌های قدیمی شهر، توسعه مجدد شهری به‌عنوان راهکاری برای مقابله با مشکلات پوسیدگی شهری از جمله چالش‌های حمل‌ونقل ناکافی، تراکم ترافیک، کاربری بی‌رویه زمین، بهداشت نامناسب، کمبود آب بهداشتی و... باهدف بهبود جنبه‌های فیزیکی، اجتماعی - اقتصادی و اکولوژیکی مناطق شهری و ارائه اقدامات و سیاست‌ها در برنامه‌ریزی شهری مورد توجه واقع شده است. [۳] برای اجرا و پیشبرد توسعه مجدد شهری، مشارکت شهروندان به‌عنوان ابزاری برای حل مشکلات شهری قلمداد می‌شود که از یک‌طرف نفوذ ساکنان را در محله‌هایشان تقویت می‌کند و از طرف دیگر سبب رفع مشکلات محلات با آسیب‌شناسی و ارائه راه‌حل‌های مختلف می‌گردد [۴]

بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی برای توسعه مجدد شهری به دنبال بهبود عناصر اجتماعی، اقتصادی و اکولوژیکی مناطق شهری با ارائه الگوهای متنوعی مانند بازسازی شهری، نوسازی شهری، بهسازی شهری برای دستیابی به توسعه پایدار شهری در نظام برنامه‌ریزی مطرح شده است [۵]. رویکرد بازآفرینی شهری یکی از جدیدترین رویکردهای توسعه شهری است که در استفاده بهینه از امکانات بلقوه درون شهری برای تامین نیازهای جدید، احیای بافت قدیم و بازگرداندن حیات اجتماعی و رونق اقتصادی تلاش می‌کند با مشارکت مردمی با صرف کمترین بودجه، بیشترین قابلیت اجرا را دارا باشد. [۶] این نوع رویکرد را در نظام برنامه‌ریزی شهری می‌توان برنامه‌های اجتماع محور از پایین به بالا دانست که ذی‌نفعان مختلف در ارائه مشکلات و راه‌حل‌ها در آن نقش موثری داشته و با همکاری سازمان‌های محلی به بهبود همه جانبه و پایدار بافت‌های فرسوده می‌پردازند [۷]. از مهمترین نگرانی‌های بازآفرینی شهری تقویت رفاه شهروندان یک شهر است [۸] در این رویکرد حفظ ارزش‌های تاریخی و فرهنگی و حفظ بافت اجتماعی اهمیت بسزایی دارد [۹]. در واقع، این رویکرد نوعی فرآیند حل مسئله شهر را دنبال میکند که در آن هم نسل‌های حاضر و هم آینده برای دستیابی به استانداردهای کیفیت زندگی مدنظر قرار می‌گیرند که در نهایت منجر به حل نهایی مسائل شهری و دستیابی به توسعه پایدار می‌شود [۸] بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تاسیسات و خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی پایینی برخوردار می‌باشند [۲]. بازآفرینی شهری نگرش و اقداماتی جامع و یکپارچه برای حل مشکلات شهری منطقه هدف است که در نهایت به یک پیشرفت پایداری اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی خواهد انجامید [۹]. از دیدگاه رابرتز، بازآفرینی شهری قصد دارد نیروها و عوامل مختلفی را که موجب انحطاط شهری می‌شوند را شناسایی کرده و پاسخ مثبت و پایداری فراهم آورد که به بهسازی دائمی کیفیت زندگی شهری بینجامد از این رو می‌توان گفت بازآفرینی شهری ابزار موثری برای ارتقا پایداری و تقویت کلان سطح کیفیت زندگی است [۲]

میان مدت تحریک کنند و تنها مداخلات بزرگ مقیاسی که به بهبود قلمرو عمومی متمرکز گردد می تواند منجر به افزایش قیمت مسکن شود؛ اما هیچ تأثیری بر سایر نتایج اقتصادی نداشته باشد [۱۹].

وانگ و همکاران در سال ۲۰۲۱ در پژوهشی با عنوان توسعه مجدد شهری مطالعه موردی در گوانگزو چین: به توصیف شهرهای چین که تحریک و نوسازی شهری را در مقیاسی بزرگ تجربه کرده اند پرداختند یافته های آنان نشان می دهد تحریک و جا به جایی شهری از طریق پویایی و توسعه مجدد و اصیل سازی آن ممکن است. آنان در پروژه های نوسازی محلات فرسوده شهرهای چین دریافته اند، در این محلات با وجود حفظ سبک مسکن سنتی، بسیاری از کاربری های مسکونی به دفاتر و مغازه ها، موزه ها و هتل هایی برای گردشگران تبدیل شده است [۲۰].

چین و وراچر در سال ۲۰۲۲ در پژوهشی با عنوان چالش نظارت و ارزیابی بر تغییرات تحول آفرین شهری به روشی آینده نگر و سیستماتیک، در یک مطالعه موردی توسعه مجدد سایت های شهری در دهلی را مورد بررسی قرار دادند و تحولاتی شامل شکل دادن به انتظارات ساکنان، دیدگاه های جدید، ایجاد شبکه های اجتماعی جدید، ایجاد فرایندهای یادگیری، همسویی نهادی و ایجاد شیوه های جدید را مطرح کردند [۲۱].

مجموعه مطالعات برسی شده نشان می دهد، درباره جنبه های مختلف بازآفرینی بافت های فرسوده شهری با رویکرد سناریو نویسی و آینده پژوهی در داخل و خارج از کشور به صورت کمی و کیفی مطالعاتی انجام شده است، با این وجود مطالعه ای در خصوص بازآفرینی محله خواجه ربیع در شهر مشهد که علاوه بر قدمت آن دارای رویکردی تاریخی و گردشگری است انجام نشده است؛ از این رو پژوهش حاضر تلاش دارد تا سناریوهای پیشروی آینده محله خواجه ربیع و راهبردهای تحقق بازآفرینی در این محله را مورد بررسی قرار دهد.

مواد و روش

روش تحقیق

متناسب با اهداف پژوهش و ماهیت موضوع، روش تحقیق توصیفی - تحلیلی و مبتنی بر انجام مطالعات اسنادی و کتابخانه ای است. بدین منظور، در بخش مبانی نظری، متغیرهای پژوهش جمع آوری و با روش تحلیل ساختاری (در این روش تأثیرگذاری و تأثیرپذیری متغیرهای پژوهش با توجه به طیف امتیازبندی ۰ تا ۳ که ۰ به منزله بدون تأثیر، یک به منزله تأثیر ضعیف، دو به منزله تأثیر متوسط، سه به منزله تأثیر زیاد و ۳ به معنای اثرگذاری مستقیم و غیر مستقیم به صورت بالقوه هستند) رتبه بندی شدند. پس از آن، جامعه آماری از گروه نخبگان به حجم نمونه ۲۰ نفر از میان کارشناسان شهرسازی، شهرداری منطقه سه، اساتید دانشگاه و دانشجویان دکتری انتخاب گردیدند و با نظر سنجی های صورت گرفته در قالب پرسشنامه ماتریس اثرات متقاطع، متغیرهای تأثیر گذار در میک مک شناسایی و پیشران های کلیدی از بین متغیرهای با اثرگذاری و عدم قطعیت بالا انتخاب شدند. در گام بعد، با مصاحبه های انجام شده با کارشناسان دفتر تسهیل گری ۲۲ بهمن در مشهد به تعداد ۱۰ نفر، حالت های احتمالی پیشران های کلیدی و وضع موجود شناسایی و با استفاده از روش تحلیل تأثیر متقابل در سناریو ویزارد، سناریوهای سازگار تعیین گشت. در نهایت با شناسایی نقاط قوت و ضعف و فرصت و تهدید که وضعیت موجود را نشان می دهند و سناریوهای حاصل شده، با استفاده از مدل SWOT به تعیین راهبردهای تحقق سناریو مطلوب و کنترل سناریو فاجعه پرداخته شد. در جدول (۱) ابعاد و متغیرهای پژوهش آورده شده است.

ویزارد، عوامل کلیدی و سناریوها را مشخص کرده و نتایج نشان داده است که متغیرهای حفظ هویت کالبدی، ارائه تسهیلات و خدمات و ارتقاء و توسعه بهره وری اراضی شهری بیشترین تأثیرگذاری بر بافت های فرسوده را به دنبال دارد علاوه بر این بازآفرینی شهر اهواز در وضعیت بحرانی قرار داشته و احتمال ساماندهی بافت های فرسوده شهری کم بوده و نیازمند توجه جدی برنامه ریزان و مدیران شهری می باشد [۱۰].

پوراحمد و همکاران در سال ۱۳۹۶ در پژوهشی با عنوان بازآفرینی پایدار بافت های ناکارآمدی شهری مورد مطالعه منطقه ۱۰ شهر تهران به ارزیابی راهبردهای بازآفرینی بافت ناکارآمد پرداخته است. این پژوهش با شناسایی عوامل مؤثر بر ناکارآمدی بافت های شهری و ارزیابی میزان پایداری به ارائه راهبردهایی ناپایداری با استفاده از تکنیک QSPM-SWOT پرداخته است. نتایج این تحقیق نشان می دهد که این منطقه در مرحله اول از لحاظ اقتصادی و در مرحله بعد از لحاظ اجتماعی و زیست محیطی ناپایدار می باشد. نتیجه نهایی این تحقیق بیانگر آن است که رویکرد متاخر بازآفرینی شهری پایدار با راهبرد بازآفرینی اقتصادمدار و بازآفرینی اجتماع مبناء (به خاطر جهان بینی یکپارچه و تعامل گرای که دارد) می تواند نسخه بهینه ای برای مداخله در این بافت ها باشند [۱۴].

خاکپور در سال ۱۳۹۴ در پژوهشی با عنوان برنامه ریزی راهبردی سناریویی بافت های ناکارآمد شهری بر اساس رویکرد بازآفرینی شهری پایدار به این نتایج دست یافت که تدوین و ارائه یک فرآیند تلفیقی از برنامه ریزی راهبردی، رویکردی پابرجا به منظور بازآفرینی پایدار بافت های ناکارآمد شهری است. همچنین دریافت برنامه ریزی راهبردی می تواند از مشارکت مردم در ساماندهی و بهسازی بافت های فرسوده بهره گیرد [۱۵].

موحد و همکاران در سال ۱۳۹۲ در پژوهشی با عنوان رهیافت بازآفرینی پایدار شهری در محلات حاشیه نشین به این نتایج دست یافتند که پایین بودن امنیت، درصد بالای بی سوادی، تراکم جمعیت و... منجر به ناپایداری اجتماعی و فرهنگی در چنین محلاتی شده است و نرخ بالای بیکاری، سطح پایین درآمد، اشتغال افراد به مشاغل سطح پایین از عوامل عمده ناپایداری اقتصادی محلات را در برداشته است از این رو به کارگیری راهبردهای بازآفرینی در محلات حاشیه نشین را ضروری دانسته و بر راهبردهای تدافعی تأکید بیشتری داشته است [۱۶].

در پژوهش های خارجی، پژوهش لی و همکاران در سال ۲۰۲۳ با عنوان بسیج سیاسی و لایه بندی نهادی در بازآفرینی شهری، دگرگونی مدیریت توسعه مجدد زمین در چین را از طریق درجه نهادگرایی تاریخی، ساخت و اجرای سیاست های بازآفرینی شهری جدید شانگهای از سال ۲۰۱۴ مورد بررسی و تحلیل قرار دادند، نتایج پژوهش آن ها نشان داد که روش توسعه مجدد تشویق شده با حمایت مالی دولت برای نهادهای بازار و منطقه به صورت از بالا به پایین بوده است و توزیع قدرت در حاکمیت توسعه زمین یک فرآیند اجتناب ناپذیر است. [۱۷].

سکیک و همکاران در سال ۲۰۲۴ در پژوهشی با عنوان تأملاتی در مورد دلبستگی به مکان: ادراکات توسعه مجدد شهری در محله های غیررسمی استانبول به این نتایج دست یافتند که پیوندهای اجتماعی و فیزیکی افراد با محله هایشان و نوع مشارکت در توسعه مجدد شهری، در بازآفرینی و ارتقای هویت آن مکان مؤثر بوده است. [۱۸].

آلبانسه و همکاران در سال ۲۰۲۱ در پژوهشی با عنوان اثرات موضعی سیاست های بازآفرینی شهری در ایتالیا به این نتایج دست یافتند که پروژه های بازآفرینی شهری می توانند رشد اقتصادی محلی را در کوتاه مدت و

جدول ۱: ابعاد و متغیرهای بازآفرینی محله خواجه ربیع در شهر مشهد

منابع	علائم	متغیرها	شاخص	ابعاد	ردیف
بختیاری و همکاران، ۱۳۹۹	A1	دسترسی به خدمات، امکانات و تسهیلات اجتماعی	A	اجتماعی	۱
	A2	سرمایه اجتماعی			
	A3	مشارکت‌های مردمی			
	A4	امنیت ساکنین			
	A5	تاب‌آوری و توانمندسازی اجتماعی			
صفایی‌پور و حاجی‌پور، ۱۴۰۱	B1	هویت کالبدی و ارتقای حس تعلق به مکان	B	کالبدی	۲
	B2	تجهیزات و زیرساخت‌ها			
	B3	دسترسی‌ها در واحد همسایگی			
	B4	نوع توسعه			
	B5	زیباسازی و مبلمان شهری			
	B6	شبکه معابر			
	B7	کیفیت مصالح ساختمانی			
	B8	نوع مسکن			
صفوری و همکاران، ۱۴۰۱	C1	سرانه فضای سبز	C	زیست‌محیطی	۳
	C2	وضعیت جمع‌آوری پسماند و دفع فاضلاب			
	C3	مدیریت ترافیک و کاهش آلودگی هوا			
توپچی و همکاران، ۱۴۰۱	D1	کارآفرینی محلی	D	اقتصادی	۴
	D2	سرمایه‌گذاری در فرایند نوسازی و بهسازی			
	D3	مهارت نیروی کار محلی			
ویسی و همکاران، ۱۳۹۹	E1	نوع مدیریت	E	مدیریتی	۵
	E2	نوع برنامه‌ریزی			
	E3	ظرفیت‌سازی و نهادسازی			
	E4	قوانین و مقررات بازآفرینی محله			
	E5	اجرای پروژه			

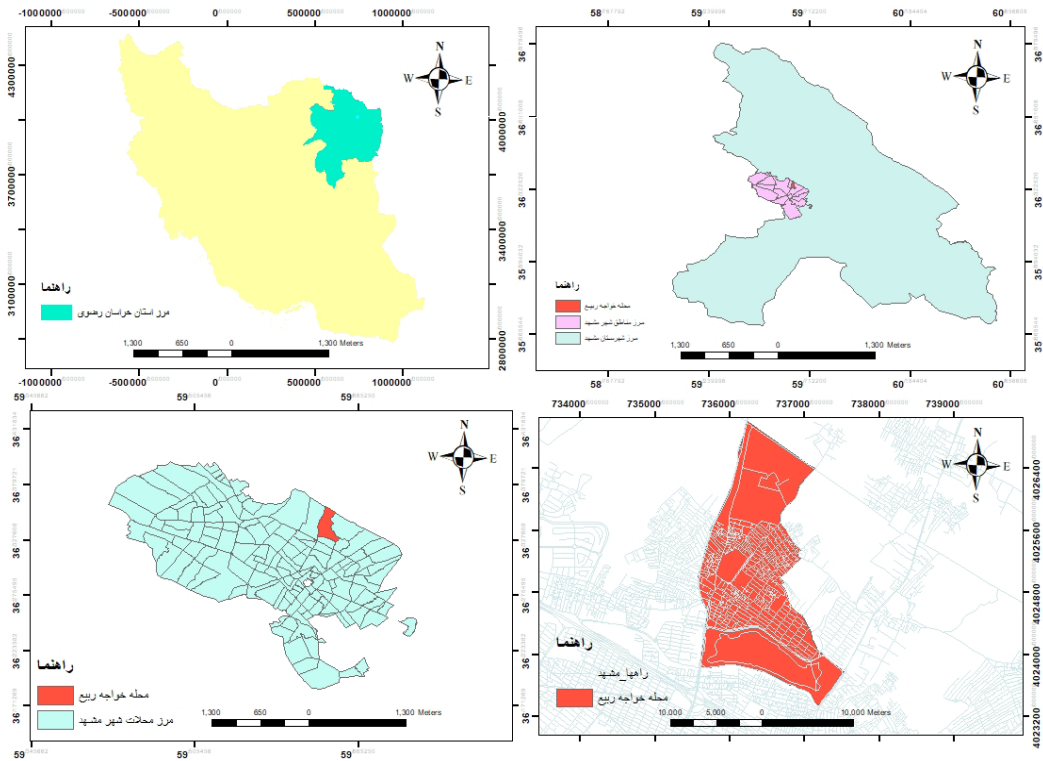
محله از بافت سکونتگاهی غیر پایدار برخوردار است و به عنوان یکی از قدیمی‌ترین و بااصالت‌ترین محله‌های شهر شناخته می‌شود. [۲۶] محله خواجه ربیع به دلیل عدم توجه کافی و نبود رسیدگی به آن به یک سکونتگاه غیررسمی تبدیل شده است که با معنادار و سارقان بسیاری روبه‌رو می‌باشد. از نظر ویژگی اجتماعی و فرهنگی، از وضعیت مطلوبی برخوردار نمی‌باشد به گونه‌ای که در این محله مدارس ساخته شده که به دانش‌آموزان بومی اختصاص ندارد و افراد محله در فرهنگ پایین به دور از آموزش و پرورش صحیحی قرار گرفته‌اند، هم‌چنین در این محله، مشکلات زیست‌محیطی و کمبود امکانات تفریحی و ورزشی وجود دارند. به لحاظ سیر تاریخی شهر، این محله تا سال ۱۳۵۵ جزء محدوده‌های شهری محسوب نمی‌شده و پس از آن به تدریج وارد بافت شهری شده است. شکل (۱) موقعیت محله خواجه ربیع را در شهر مشهد نشان می‌دهد. این محدوده از شمال به کشف رود، از شرق به محله سیس‌آباد، از جنوب به محله کوی‌بالل، از غرب به محله بهمن محدوده می‌شود.

مکتب روندهای احتمالی تعدیل شده

اگرچه در سناریونویسی روش‌های تحلیل تأثیر روند و تحلیل تأثیر متقابل تکنیک‌های مستقلی هستند اما پایه‌های یکسانی دارند که در بهبود ریاضی داده‌های سری زمانی برون‌یابی شده مستقر هستند. از این نظر این دو تکنیک باید به عنوان یک گروه منسجم از تکنیک‌ها در نظر گرفته شوند که برای راحتی نویسندگان، روش شناسی روندهای احتمالی تعدیل شده نامیده می‌شوند. سناریوسازی با این روش چندین مرحله دارد. در مرحله اول استدلال روابط علی و وابستگی بین متغیرها شناسایی شده و در مرحله دوم به تجزیه و تحلیل ساختاری از طریق استفاده از Micmac پرداخته شده که دارای اهداف: کاهش پیچیدگی سیستم و شناسایی متغیرهای کلیدی است. در مرحله سوم تحولات احتمالی متغیرهای کلیدی از طریق مصاحبه با کارشناسان شناسایی شده و در مرحله چهارم با روش تحلیل تأثیر متقابل با استفاده از Scenario Wizard سناریوهای مختلف ارائه شده است [۲۵]

محدوده مورد مطالعه

محله خواجه ربیع در شمال شرقی شهر مشهد در منطقه سه واقع شده است که حدود ۲ درصد از مساحت شهر مشهد را به خود اختصاص داده است. این



شکل ۱: موقعیت محله خواجه ربیع در شهر مشهد

و زیست محیطی برای شناسایی نقاط قوت و ضعف و فرصت و تهدید از سند توسعه بازآفرینی محلات حاشیه منطقه سه مشهد استخراج و در جدول (۲) آورده شده است.

یافته های پژوهش

وضع موجود

وضع موجود محله خواجه ربیع در ابعاد کالبدی، عملکردی، اقتصادی، اجتماعی

جدول ۲: وضع موجود محله خواجه ربیع در قالب مدل SWOT، براساس سند توسعه محلات منطقه ۳ شهرداری مشهد

تهدید	فرصت	ضعف	قوت	ابعاد
تهدیدهای ناشی از قدیمی بودن طرح‌های فرادست احتمال افزایش ساخت‌وسازهای غیررسمی و ساخت‌وسازهای شبانه احتمال افزایش سطح بالای خسارت مالی و جانی در زمان وقوع بحران کاهش جذابیت منظر بافت به دلیل فرسودگی روزافزون	سهام بالای اراضی بایر امکان ایجاد فضایی متناسب با نیازمندی امکان ایجاد عرصه‌های عمومی در زمین‌های رها شده	سهام بالای قطعات ریزدانه و فرسوده کمبود فضاهای عمومی و اجتماعی سهام پایین فضای پیاده نسبت به فضای سواره وجود الگوی پراکنده رویی در قطعات نوسازی شده سهام بالای ساختمان‌های متصل نشده به سیستم فاضلاب شهری (اکو) کیفیت نامناسب کفسازی پیاده‌روها وجود اراضی رها شده و ساختمان‌های متروکه عدم وجود المان‌های هویت‌بخش اغتشاش بصری ناشی از به کار بردن مصالح نامناسب وجود قبرستان در میان بافت مسکونی محله	شعاع خدمات‌رسانی مطلوب مذهبی شعاع خدمات‌رسانی مطلوب آموزشی	کالبدی
تهدیدهای ناشی از مقررات محدودکننده کاربری زمین (تراکم کم و ...)	پیش‌بینی کاربری فرهنگی و گردشگری	کمبود خدمات بهداشتی - درمانی کمبود خدمات آموزشی کمبود خدمات فرهنگی پایین بودن سرانه فضای سبز سرانه پایین زیربنای مسکونی نبود مکانی به نام مرکز محله سهام بالای کاربری‌های ناسازگار در میان بافت مسکونی کمبود خدمات ورزشی	وجود رسته‌های تجاری تأمین‌کننده نیازهای روزمره مردم سرانه مناسب کاربری مذهبی	عملکردی

ابعاد	قوت	ضعف	فرصت	تهدید
زیست محیطی	سهم بالای سرانه باغ و اراضی کشاورزی	وجود آلودگی صوتی رهاشدن زباله‌های تر و خشک در فضاهای عمومی دفع نامناسب آب‌های سطحی در برخی از معابر محلی کمبود سطل زباله عدم نظافت فضای محله توسط مأموران شهرداری		
اجتماعی	ارتباطات قوی میان فردی و روابط همسایگی همبستگی اجتماعی در میان میان سالان محله حسن تعلق قوی به محله در میان ساکنین قدیمی گوناگونی تنوع مهارت‌های اشتغال ساکنین	احساس عدم امنیت درون محله حسن تعلق ضعیف به محله در میان ساکنین جدید و مهاجرین به محله شکاف جنسیتی بالا دسترسی آسان به مواد مخدر سواد غیرفعال بخش بزرگی از افراد جامعه محلی به‌ویژه زنان ناآگاهی از حقوق شهروندی عدم مشارکت در فعالیت‌های اجتماعی	عزم NGOها برای رسیدگی به امور حاشیه شهر	نبود فرصت‌های آموزشی برابر، باکیفیت، فراگیر و رایگان برای کودکان و نوجوانان بی‌توجهی به ظرفیت‌های گردشگری محله بی‌عدالتی و دیده‌نشدن توسط دستگاه‌های دولتی به‌ویژه شهرداری
اقتصادی	تنوع در مشاغل خانگی قیمت پایین اراضی	عدم وجود الگوی اشتغال پایدار در محله بیکاری بالا یا اشتغال به مشاغل کاذب عدم توانایی در مدیریت منابع عدم الگوی مناسب تأمین مالی برای حمایت از کسب و کار عدم استطاعت مالی تهیه مسکن مناسب عدم تمکن مالی در نوسازی مسکن عدم تمایل به سرمایه‌گذاری در نوسازی	امکان استفاده از امکانات میدان بار ولی عصر در راستای اشتغال‌زایی امکان سرمایه‌گذاری آستان قدس در اراضی با مالکیت آستان نزدیکی به منطقه گردشگری سیاه و الماس شرق وجود کارگاه‌ها و شهرک‌های صنعتی در مجاورت محله	تهدید بهره‌وری پایین نیروی کار نرخ بازدهی پایین سرمایه‌گذاری در بازار مسکن تهدید پایین بودن سطح دستمزد نسبت به قیمت‌ها (دستمزد واقعی)

اند. با توجه به شکل (۲) که نقشه اثر-وابستگی مستقیم متغیرها می باشد، می توان بیان کرد که پراکنش متغیرها حوالی خط قطری شمال شرقی به جنوب غربی می باشد و متغیرها بیشتر از نوع دووجهی و تاثیرپذیر می باشند. بنابراین سیستم بازآفرینی محله خواجه ربیع در شهر مشهد ناپایدار است.

تاثیرگذاری و تاثیرپذیری متغیرهای اولیه

در تجزیه و تحلیل میک مک شاخص پراکنش متغیرها می بین آن است که داده‌ها بعد از دو بار چرخش در ماتریس 24×24 ، روایی ۷۴٪ را داشته و صحت اطلاعات مورد تایید قرار گرفته است. بنابراین داده‌ها تاثیرگذاری بالایی بر یکدیگر داشته

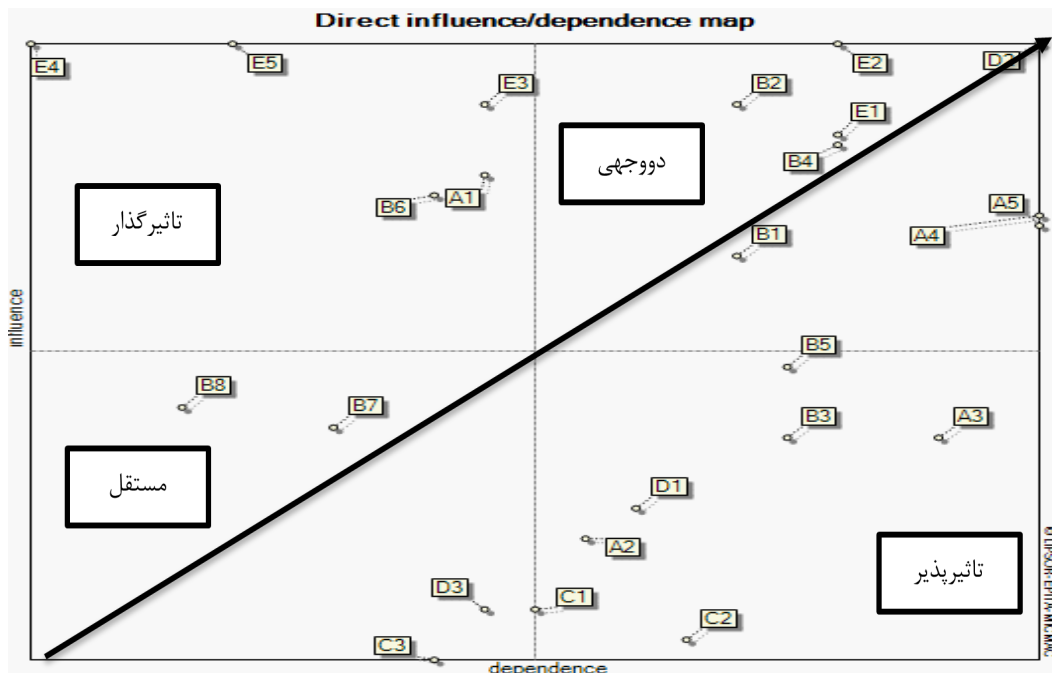
جدول ۳: تاثیرگذاری-تاثیرپذیری مستقیم و غیر مستقیم متغیرهای بازآفرینی شهری محله خواجه ربیع

کد متغیرها	نوع متغیر	طبقه بندی مستقیم		طبقه بندی غیر مستقیم	
		تاثیرپذیری	تاثیرگذاری	تاثیرپذیری	تاثیرگذاری
A1	تاثیرگذار	۵۶	۴۰	۱۰۲۴۵۹	۷۴۹۳۶
A2	تاثیرپذیر	۲۰	۴۲	۴۰۲۵۱	۷۷۹۷۲
A3	تاثیرپذیر	۳۰	۴۹	۵۸۷۶۷	۹۱۴۴۲
A4	هدف	۵۲	۵۱	۱۰۰۸۰۸	۹۴۵۳۸
A5	هدف	۵۱	۵۱	۸۸۹۲۴	۹۴۰۵۳
B1	هدف	۴۸	۴۵	۸۳۹۱۸	۸۳۵۷۲
B2	ریسک	۶۳	۴۵	۱۱۵۸۸۶	۸۴۲۸۱
B3	تاثیرپذیر	۳۰	۴۶	۶۲۱۹۰	۸۵۴۸۹
B4	ریسک	۵۹	۴۷	۱۰۷۲۶۵	۸۶۲۱۲
B5	تاثیرپذیر	۳۷	۴۶	۶۵۸۴۵	۸۵۲۵۶
B6	تاثیرگذار	۵۴	۳۹	۱۰۶۷۴۸	۷۳۲۹۸
B7	اهرمی ثانویه	۳۱	۳۷	۵۸۴۹۳	۶۸۱۳۴۰
B8	اهرمی ثانویه	۳۳	۳۴	۶۳۷۴۲	۶۳۰۷۲
C1	تاثیرپذیر	۱۳	۴۱	۲۷۸۷۵	۷۶۹۷۶

کد متغیرها	نوع متغیر	طبقه بندی مستقیم		طبقه بندی غیر مستقیم	
		تأثیر پذیری	تأثیر گذاری	تأثیر پذیری	تأثیر گذاری
C2	تأثیر پذیر	۱۰	۴۴	۲۱۷۵۵	۸۱۵۲۷
C3	گسسته	۸	۳۹	۱۴۳۹۴	۷۴۰۸۷
D1	تأثیر پذیر	۲۳	۴۳	۴۶۴۰۶	۷۹۶۹۲
D2	ریسک	۶۹	۵۱	۱۳۴۷۸۵	۹۳۹۵۳
D3	گسسته	۱۳	۴۰	۲۹۱۰۹	۷۵۸۵۳
E1	ریسک	۶۰	۴۷	۱۰۹۵۰۳	۸۳۳۷۲
E2	ریسک	۶۹	۴۷	۱۳۴۷۸۵	۸۷۶۴۴
E3	تأثیر گذار	۶۳	۴۰	۱۱۵۷۴۲	۷۵۳۵۶
E4	تأثیر گذار	۶۹	۳۱	۱۳۴۷۸۵	۵۹۱۷۹
E5	تأثیر گذار	۶۹	۳۵	۱۳۴۷۸۵	۶۵۱۲۰

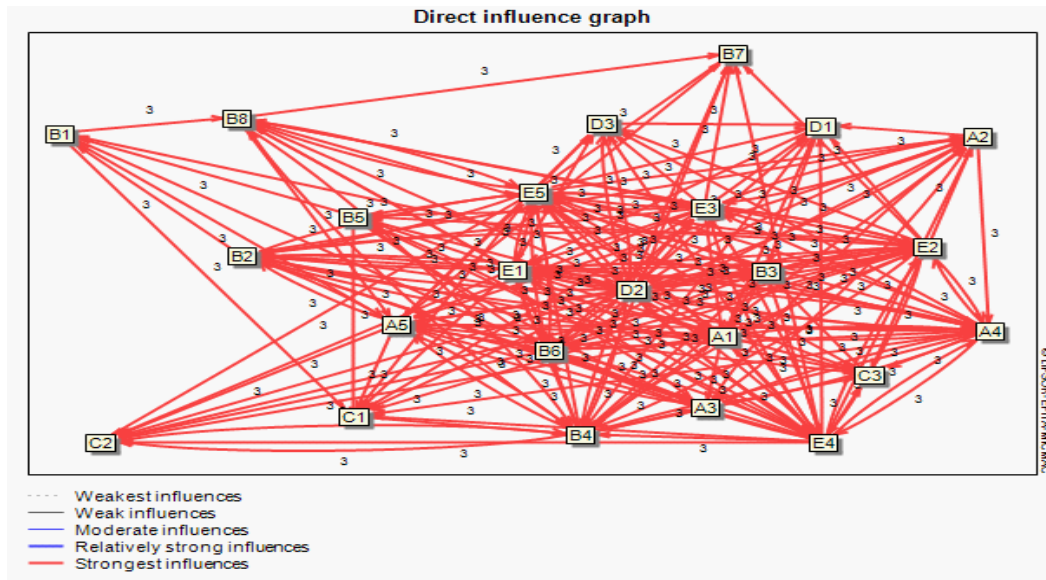
باتوجه به جدول (۳) در اثر وابستگی مستقیم متغیرها، می توان بیان داشت، متغیرهای قوانین و مقررات بازآفرینی محله (E4) با امتیاز ۶۹ در تأثیر گذاری، اجرای پروژه (E5)، با امتیاز ۶۹ در تأثیر گذاری، ظرفیت سازی و نهادسازی (E3) با امتیاز ۶۳ در تأثیر گذاری، دسترسی به خدمات، امکانات و تسهیلات اجتماعی (A1) با امتیاز ۵۶ و شبکه معابر (B6) با امتیاز ۵۴ به عنوان متغیرهای تأثیر گذار شناسایی شدند، هم چنین طبق شکل (۳) این متغیرها در محدوده متغیرهای ناحیه دوم (تأثیر گذار) قرار دارند. این متغیرها می توانند به متغیرهای کلیدی تبدیل شوند و سیستم را به سوی پایداری هدایت کنند. متغیرهای نوع برنامه ریزی (E2) با امتیاز ۶۹ در تأثیر گذاری و امتیاز ۴۷ در تأثیر پذیری، سرمایه گذاری در فرایند نوسازی و بهسازی (D2) با امتیاز ۶۹ در تأثیر گذاری و ۵۱ تأثیر پذیری، نوع مدیریت (E1) با امتیاز ۶۰ در تأثیر گذاری و ۴۷ در تأثیر پذیری،

تجهیزات و زیرساخت های محله با امتیاز ۶۳ در تأثیر گذاری و ۴۵ در تأثیر پذیری، نوع توسعه (B4) با امتیاز ۵۹ در تأثیر گذاری و ۴۷ در تأثیر پذیری دارای اثر وابستگی بالایی هستند و طبق شکل (۳) در محدوده متغیرهای ناحیه اول (دووجهی از نوع ریسک) قرار دارند و می توانند به متغیرهای کلیدی تبدیل شوند. متغیرهای زیباسازی و مبلمان شهری (B5) با امتیاز ۳۷، دسترسی ها در واحد همسایگی با امتیاز ۳۰، سرانه فضای سبز (C1) با امتیاز ۱۳ و وضعیت جمع آوری پسماند و دفع فاضلاب (C2) با امتیاز ۱۰ دارای تأثیر پذیری اند و طبق شکل (۳) در محدوده متغیرهای چهارم (تأثیر پذیر) واقع شدند که وضعیت فاجعه سیستم را نشان می دهد. سایر متغیرها شامل دووجهی از نوع هدف در ناحیه دوم و اهرمی ثانویه و گسسته از نوع مستقل در ناحیه سوم نقشی مهمی در سیستم ندارند.



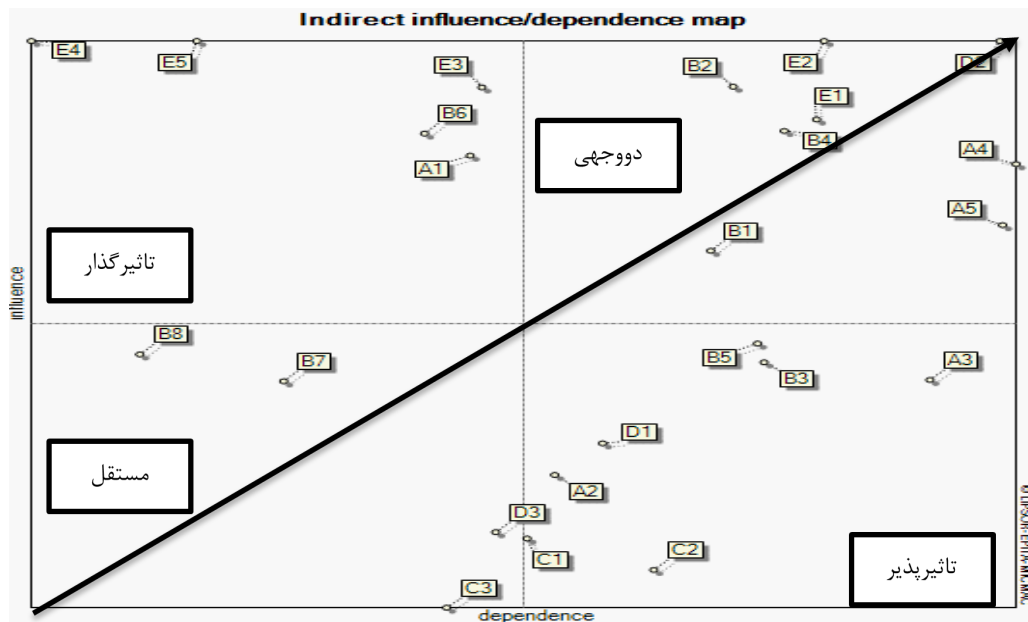
شکل ۲: نقشه اثر-وابستگی مستقیم متغیرهای باز آفرینی محله خواجه ربیع

مطابق شکل (۳) در اثر وابستگی مستقیم متغیرها، متغیر تشویق سرمایه گذاری در فرایند نوسازی و بهسازی (D2) که در مرکز گراف واقع شده، همزمان دارای تاثیرگذاری-تاثیرپذیری بالایی بر سایر متغیرها می باشد. هم چنین اعداد ۳ و خطوط قرمز مبین تاثیرگذاری بالای متغیرها بر یکدیگر می باشند.



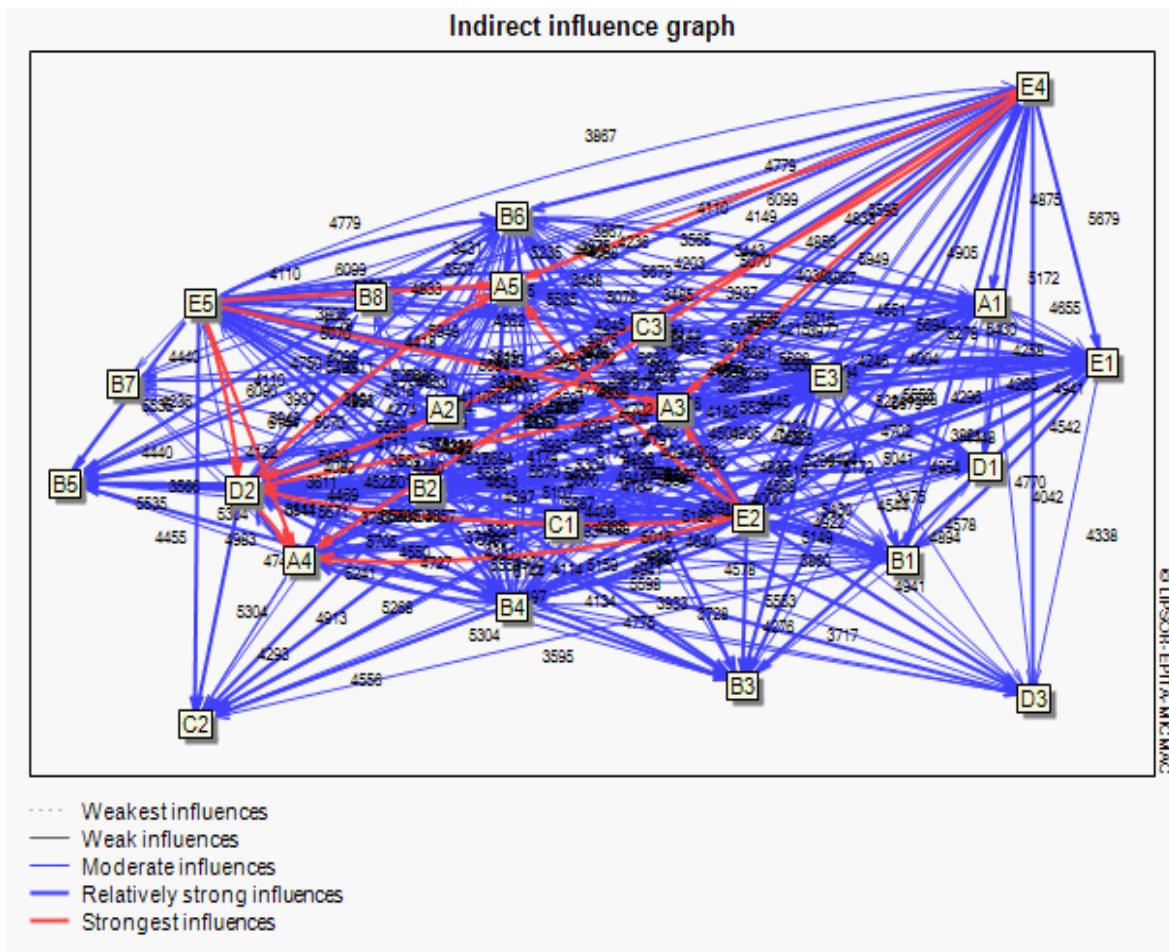
شکل ۳: گراف اثر-وابستگی مستقیم متغیرهای بازآفرینی محله خواجه ربیع

در شکل (۴) با به توان ۲ و ۴ و ۶ رساندن متغیرها، نقشه اثر-وابستگی غیر مستقیم متغیرها آورده شده است که با شکل (۲) در نقشه اثر-وابستگی مستقیم متغیرها تفاوتی ندارد و جایگاه متغیرها در سیستم تغییری نکرده است. بنابراین



شکل ۴: نقشه اثر-وابستگی غیر مستقیم متغیرهای بازآفرینی محله خواجه ربیع

در شکل (۵) متغیر جلب مشارکت های مردمی در بهبود وضعیت محله (A3) می باشد و خطوط آبی نشان دهنده تاثیر نسبتا بالای متغیرها بر یکدیگر می باشند.



شکل ۵: گراف اثر-وابستگی غیر مستقیم متغیرهای بازآفرینی محله خواجه ربیع

ترتیب جزو متغیرهای تأثیرگذار و ریسک هستند، انتخاب شده است. این متغیرها که در جدول (۴) به عنوان پیشران ها به همراه وضعیت های محتمل آن ها تا افاق ۱۴۱۲ آمده اند، دارای تأثیرگذاری و عدم قطعیت بالا بوده اند.

پیشران ها و وضعیت های محتمل
پیشران های کلیدی از بین متغیرهای ناحیه اول و دوم در سیستم اثر-وابستگی مستقیم متغیرهای بازآفرینی شهری محله خواجه ربیع در شهر مشهد که به

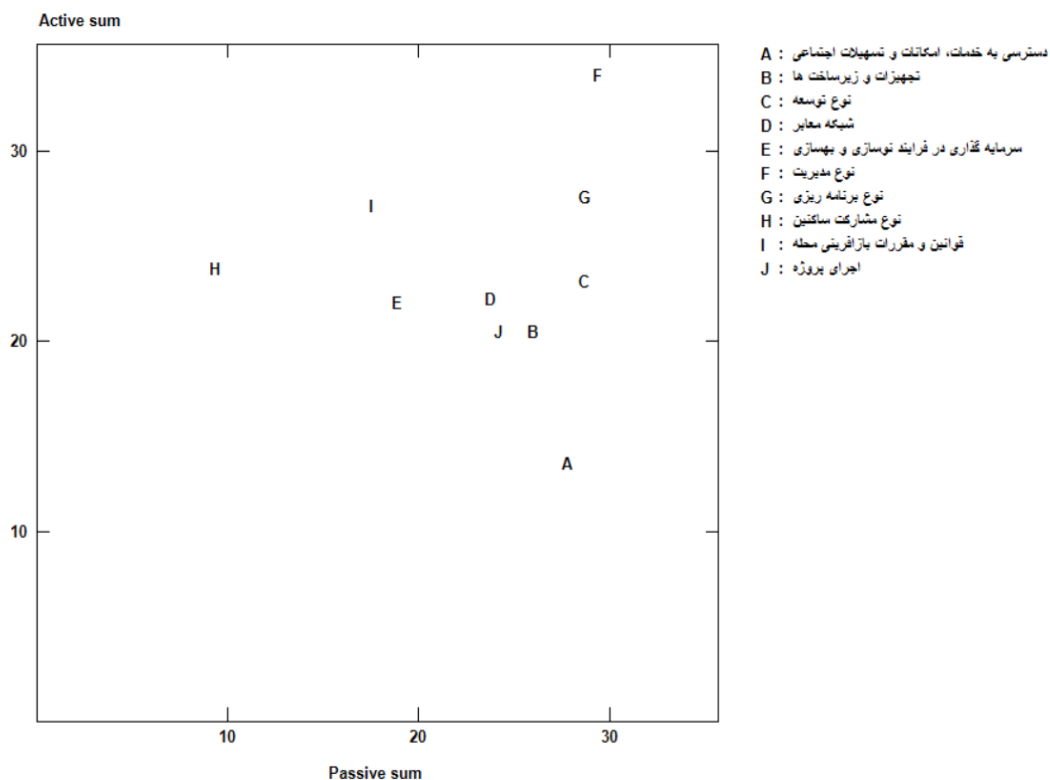
جدول ۴: پیشران ها و وضعیت های محتمل بازآفرینی شهری محله خواجه ربیع تا افاق ۱۴۱۲، بر اساس مصاحبه های نیمه ساختاریافته

وضعیت های فاجعه	وضعیت های موجود	وضعیت های مطلوب	پیشران ها
عدم توجه دسترسی به خدمات، امکانات و تسهیلات اجتماعی	دسترسی برخی از ساکنین به امکانات و تسهیلات اجتماعی	دسترسی تمام ساکنین به خدمات، امکانات و تسهیلات اجتماعی	دسترسی به خدمات، امکانات و تسهیلات اجتماعی
عدم توسعه تجهیزات و زیرساخت های محله	توسعه تجهیزات در برخی قسمت های محله	توسعه کامل تجهیزات و زیرساخت های محله	تجهیزات و زیرساخت ها
پراکنده رویی و رشد بدون برنامه	توسعه میان افزا در برخی قسمت های محله	توسعه میان افزا و رشد هوشمند در محله	نوع توسعه
عدم توجه به وضعیت شبکه معابر	ساماندهی برخی معابر	ساماندهی شبکه معابر در تمامی ابعاد (ترافیکی، آسفالت و...)	شبکه معابر
عدم وجود بسته های تشویقی	تخصیص بسته های تشویقی برای سرمایه گذاری در فرایند نوسازی و بهسازی برای برخی ساکنین	تخصیص بسته های تشویقی برای سرمایه گذاری در فرایند نوسازی و بهسازی برای همه ساکنین	سرمایه گذاری در فرایند نوسازی و بهسازی
برنامه ریزی از بالا به پایین	جلب مشارکت ساکنین در برخی از پروژه ها	حکروایی خوب شهری در طرح بازآفرینی محله	نوع مدیریت

وضعیت‌های فاجعه	وضعیت‌های موجود	وضعیت‌های مطلوب	پیشران‌ها
عدم تدوین برنامه جامع بازآفرینی	تدوین برنامه‌های موضوعی و موضعی	تدوین برنامه جامع بازآفرینی محله	نوع برنامه‌ریزی
عدم ظرفیت‌سازی و نهادسازی	ظرفیت‌سازی و نهادسازی در برخی ابعاد	ظرفیت‌سازی و نهادسازی در تمامی ابعاد	نوع مشارکت ساکنین
عدم نظارت بر اجرای قوانین و مقررات بازآفرینی محله	نظارت بر اجرای برخی قوانین و مقررات در محله	نظارت بر اجرای کامل قوانین و مقررات بازآفرینی محله	قوانین و مقررات بازآفرینی محله
عدم اجرای طرح بازآفرینی	عدم توجه به سابقه مشاوران مجری طرح	به‌کارگیری مشاوران حرفه‌ای در تدوین و اجرای طرح بازآفرینی محله	اجرای پروژه

هایی که در سمت راست-پایین قرار دارند، وابسته هستند و از سایر پیشران‌ها تبعیت می‌کنند و تأثیری در سیستم ندارند؛ مانند (دسترسی به خدمات، امکانات و تسهیلات اجتماعی). پیشران‌هایی که در سمت بالا-راست قرار گرفتند، تأثیر شدیدی بر سیستم گذاشته و تأثیر شدیدی می‌پذیرند و با ظهور بلقوه رفتار پیچیده سیستم مرتبط هستند؛ مانند: (تجهیزات و زیرساخت‌ها، نوع توسعه، شبکه معابر، نوع مدیریت، نوع برنامه ریزی و اجرای پروژه).

پراکنش پیشران‌ها بر اساس ظرفیت انفعال-فعالیت
در شکل (۶) دیاگرام پیشران‌های کلیدی با حروف مخفف آورده شده است. جایگاه هر یک از پیشران‌ها در سیستم بازآفرینی شهری محله خواجه ربیع نشان دهنده میزان تأثیرگذاری-تأثیرپذیری آن‌ها می‌باشد. در محاسبه شبکه سیستم، پیشران‌هایی که در سمت بالا-چپ قرار گرفته‌اند، می‌توانند به طور مؤثری سیستم را کنترل کنند؛ مانند (سرمایه‌گذاری در فرایند نوسازی و بهسازی، نوع مشارکت ساکنین و قوانین و مقررات بازآفرینی محله). پیشران



شکل ۶: دیاگرام شبکه سیستم بازآفرینی شهری محله خواجه ربیع

سناریو مطلوب با ارزش ۳ و جمع تأثیرات سازگاری ۲۸۹ شامل: دسترسی تمام ساکنین به خدمات، امکانات و تسهیلات اجتماعی، توسعه کامل تجهیزات و زیرساخت‌های محله، توسعه میان‌افزا و رشد هوشمند در محله، ساماندهی شبکه معابر در تمامی ابعاد (ترافیکی، آسفالت و ...)، تخصیص بسته‌های تشویقی برای سرمایه‌گذاری در فرایند نوسازی و بهسازی برای همه ساکنین، حکمروایی خوب شهری در طرح بازآفرینی محله، تدوین برنامه جامع بازآفرینی محله، ظرفیت‌سازی و نهادسازی در تمامی ابعاد، نظارت بر اجرای کامل

ترکیب دو سناریو با سازگاری بالا
در این قسمت پیشران‌ها و حالت‌های احتمالی آن‌ها وارد سناریو ویزارد شده و نمره‌گذاری به تأثیرات متقابل حالت‌های ممکن بین طیف -۳ تا +۳ با توجه به شدت و ضعف اثرات تقویت‌کننده و تضعیف‌کننده بر روی همدیگر انجام شده است. سپس استانداردسازی داده‌های مربوطه انجام گرفته و ارزیابی درونی تأثیرات متوازن سناریو صورت گرفته است. در نهایت سناریوهای سازگار در دو دسته سناریوهای مطلوب و فاجعه به دست آمده است. سناریو یک:

رویی و رشد بدون برنامه، عدم وجود بسته های تشویقی، برنامه ریزی از بالا به پایین، عدم تدوین برنامه جامع بازآفرینی، عدم ظرفیت سازی و نهادسازی، عدم نظارت بر اجرای قوانین و مقررات بازآفرینی محله و عدم اجرای طرح بازآفرینی می باشد.

قوانین و مقررات بازآفرینی محله و به کار گیری مشاوران حرفه ای در تدوین و اجرای طرح بازآفرینی محله می باشد. سناریو دو: سناریو فاجعه با ارزش ۲۱ و جمع تاثیرات سازگاری ۳۵۶ شامل: عدم توجه دسترسی به خدمات، امکانات و تسهیلات اجتماعی، عدم توسعه تجهیزات و زیرساخت های محله، پراکنده

جدول ۵: سناریوهای بازآفرینی محله خواجه ربیع در شهر مشهد

سناریو ۱ (سناریو های مطلوب)	سناریو ۲ (سناریوهای فاجعه)
دسترسی تمامی ساکنین به خدمات، امکانات و تسهیلات اجتماعی	عدم توجه دسترسی به خدمات، امکانات و تسهیلات اجتماعی
توسعه کامل تجهیزات و زیرساخت های محله	نبود توسعه تجهیزات و زیرساخت های محله
توسعه میان افزا و رشد هوشمند در محله	پراکنده رویی و رشد بدون برنامه
ساماندهی شبکه معابر در تمامی ابعاد (ترافیکی، آسفالت)	فقدان توجه به وضعیت شبکه معابر
تخصیص بسته های تشویقی سرمایه گذاری در نوسازی و بهسازی محله برای تمامی ساکنین	عدم وجود بسته های تشویقی در سرمایه گذاری و بهسازی محله
حکروایی خوب شهری در طرح بازآفرینی محله	برنامه ریزی از بالا به پایین
تدوین برنامه جامع بازآفرینی محله	عدم تدوین برنامه جامع بازآفرینی محله
ظرفیت سازی و نهادسازی در تمامی ابعاد	نبود ظرفیت سازی و نهادسازی
نظارت کامل بر اجرای قوانین و مقررات بازآفرینی محله	ضعف نظارتی بر اجرای قوانین و مقررات بازآفرینی محله
به کار گیری مشاوران حرفه ای در تدوین و اجرای طرح بازآفرینی محله	عدم اجرای طرح بازآفرینی محله

ماتریس تبدیل شده و بر مبنای موقعیتی تهاجمی که عوامل در ماتریس دارند، راهبردها ارائه شده است. راهبردها براساس موقعیت تهاجمی در ماتریس SWOT در جدول (۶) آمده است.

راهبردها بر اساس مدل SWOT شاخص های مربوط به عوامل داخلی (قوت، ضعف) با امتیاز: ۳/۵۲۵ و عوامل خارجی (فرصت و تهدید) با امتیاز ۳/۷۸۸ که با استفاده از نظرات کارشناسی به

جدول (۶) راهبردهای تحقق بازآفرینی شهری در محله خواجه ربیع

راهبردها	ابعاد
استفاده از زمین های بایر و سرمایه گذاری در آن ها جهت ایجاد اماکن گردشگری ایجاد مراکز تجاری و برندسازی آن در نزدیکی آرامگاه خواجه ربیع جلب مشارکت سرمایه گذاران از طریق اعطای امتیازات تشویقی برای نوسازی محله کفسازی با کیفیت پیاده روها با حمایت شهرداری	کالبدی
ایجاد فضاهای فرهنگی، فراغتی و ورزشی در محله مانند کتابخانه و پارک	عملکردی
گسترش فضاهای سبز شهری در محله جهت کاهش آلودگی هوا بهبود وضعیت مدیریت پسماند در محله	زیست محیطی
حذف مکان های جرم خیز در محله و افزایش امنیت	اجتماعی
حمایت بخش خصوصی و دولتی در ساخت وساز مسکن و اعطای آن به مردم سرمایه گذاری جهت ایجاد مشاغل جدید در محله عدالت فضایی در رسیدگی به محله توسط شهرداری	اقتصادی

راهبردها را دارا می باشد. بدین منظور در سنجش و ارزیابی گروه سناریو های مطلوب و گروه راهبردهای تهاجمی در جدول (۷) راهبردهای پابرجا در تطبیق با برخی سناریوهای مطلوب آورده شده است.

مدیران شهری، راهبردی را در تحقق کنترل سناریو مطلوب ترجیح می دهند که آسیب پذیری کمتری در برابر رخدادهای بیرونی و مشکلات درونی داشته باشد و بتواند پاسخی کوچک در طیف وسیعی از حالتها، تهیه و بهترین عملکرد را در شرایط عدم اطمینان داشته باشد، چنین راهبردی پابرجایی در بین

جدول (۷) راهبردهای پابرجا در تحقق بازآفرینی شهری در محله خواجه ربیع

سنا ریو مطلوب	راهبردها
دسترسی تمامی ساکنین به خدمات، امکانات و تسهیلات اجتماعی	ایجاد فضاهای فرهنگی، فراغتی و ورزشی در محله مانند احداث کتابخانه و پارک
توسعه میان افزایش و رشد هوشمند در محله	استفاده از زمین‌های بایر و سرمایه‌گذاری در آن‌ها جهت ایجاد اماکن گردشگری، ایجاد مراکز تجاری و برندسازی آن در نزدیکی آرامگاه خواجه ربیع
ساماندهی شبکه معابر در تمامی ابعاد (ترافیکی، آسفالت)	کفسازی با کیفیت پیاده‌روها با حمایت شهرداری
تخصیص بسته‌های تشویقی سرمایه‌گذاری در نوسازی و بهسازی محله برای تمامی ساکنین	حمایت بخش خصوصی و دولتی در ساخت‌وساز مسکن و اعطای آن به مردم سرمایه‌گذاری جهت ایجاد مشاغل جدید در محله
حکمرمایی خوب شهری در طرح بازآفرینی محله	عدالت فضایی در رسیدگی به محله توسط شهرداری
ظرفیت‌سازی و نهادسازی در تمامی ابعاد	جلب مشارکت سرمایه‌گذاران از طریق اعطای امتیازات تشویقی برای نوسازی محله

■ بحث و نتیجه‌گیری

کامل تجهیزات و زیرساخت‌های محله، توسعه میان افزایش و رشد هوشمند در محله، ساماندهی شبکه معابر در تمامی ابعاد (ترافیکی، آسفالت و...)، تخصیص بسته‌های تشویقی برای سرمایه‌گذاری در فرایند نوسازی و بهسازی برای همه ساکنین، حکمرمایی خوب شهری در طرح بازآفرینی محله، تدوین برنامه جامع بازآفرینی محله، ظرفیت‌سازی و نهادسازی در تمامی ابعاد، نظارت بر اجرای کامل قوانین و مقررات بازآفرینی محله و به کارگیری مشاوران حرفه‌ای در تدوین و اجرای طرح بازآفرینی محله به‌عنوان سناریوی سازگار با جمع تأثیرگذاری ۲۸۹ و بی‌توجهی به موضوع دسترسی به خدمات، امکانات و تسهیلات اجتماعی، عدم توسعه تجهیزات و زیرساخت‌های محله، پراکنده‌روی و رشد بدون برنامه، نبود بسته‌های تشویقی، برنامه‌ریزی از بالا به پایین، عدم تدوین برنامه جامع بازآفرینی، بی‌توجهی به ظرفیت‌سازی و نهادسازی در محله، نبود نظارت بر اجرای قوانین و مقررات بازآفرینی محله و بی‌توجهی به اجرای طرح بازآفرینی به‌عنوان سناریوی فاجعه با جمع تأثیرگذاری ۳۵۶، در محله خواجه ربیع شناسایی شدند. نتایج نشان می‌دهد که ایجاد فضاهای فرهنگی، فراغتی و ورزشی در محله مانند احداث کتابخانه و پارک، عدالت فضایی در رسیدگی به محله توسط شهرداری، استفاده از زمین‌های بایر و سرمایه‌گذاری در آن‌ها جهت ایجاد اماکن گردشگری، ایجاد مراکز تجاری و برندسازی آن در نزدیکی آرامگاه خواجه ربیع، کفسازی با کیفیت پیاده‌روها با حمایت شهرداری، حمایت بخش خصوصی و دولتی در ساخت‌وساز مسکن و اعطای آن به مردم، سرمایه‌گذاری جهت ایجاد مشاغل جدید در محله، جلب مشارکت سرمایه‌گذاران از طریق اعطای امتیازات تشویقی برای نوسازی محله مهم‌ترین راهبردها جهت بازآفرینی محدوده خواجه ربیع خواهد بود.

در این بخش با توجه به هدف پژوهش که تدوین راهبردهای تحقق بازآفرینی شهری در محله خواجه ربیع در شهر مشهد است، باید بیان داشت که بازآفرینی شهری نگرشی یکپارچه برای حل مشکلات شهری یک محله با بافت فرسوده به سمت هدایت‌پذیری اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی است. در این پژوهش محله خواجه ربیع در منطقه سه در شهر مشهد با توجه به آنکه یکی از محلات بدون توسعه و کم‌برخوردار شناخته شده است انتخاب گردید و بدین ترتیب، وضع موجود محل بر اساس سند توسعه محلات منطقه سه بررسی و با استفاده از روش SWOT به تدوین راهبردها پرداخته شد. در ادامه با شناسایی متغیرها بر اساس مطالعات نظری با استفاده از روش ماتریس اثرات متقاطع، پیشران‌های کلیدی با اهمیت و عدم قطعیت بالا انتخاب و از طریق مصاحبه با کارشناسان حوزه بازآفرینی به تدوین حالت‌های احتمالی پیشران‌ها پرداخته شد. پس از اقدامات صورت‌گرفته سناریوهای سازگار و جایگاه پیشران‌ها در سیستم بازآفرینی شهری محله خواجه ربیع با روش تحلیل تأثیر متقابل به دست آمد و در نهایت راهبردهای پابرجا مشخص شد.

دقت در نتایج تحقیق نشان می‌دهد که نتایج این پژوهش با پژوهش جین و روراچر در سال ۲۰۲۲، با عنوان چالش نظارت و ارزیابی بر تغییرات تحول‌آفرین شهری به روشی آینده‌نگر و سیستماتیک، در تعیین راهبرد برآورد نیاز ساکنین به خدمات مختلف شهری و هم‌چنین با پژوهش وانگ و همکاران در سال ۲۰۲۱، با عنوان توسعه مجدد شهری در گوانگژو چین در یک راستا بوده است. آنان نیز در پژوهش خود به سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده و نقش دولت در جهت توسعه مجدد شهری تأکید داشتند. در پژوهش سکیک و همکاران در سال ۲۰۲۴، نیز همچون پژوهش حاضر، نقش مشارکت شهروندان و پیوندهای اجتماعی و فیزیکی آنان با محله‌هایشان در ارتقای بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد مورد توجه بوده است. علاوه بر آن یافته‌های این پژوهش با پژوهش صفایی‌پور و حاجی‌پور در سال ۱۴۰۱ که به نقش تأمین خدمات و تسهیلات حفظ هویت کالبدی و توسعه بهره‌وری اراضی شهری در ارتقای بافت‌های فرسوده تأکید داشته در یک راستا است.

مهم‌ترین یافته‌ها به‌دست‌آمده در میک‌مک در شناسایی پیشران‌های کلیدی، دسترسی به خدمات، امکانات و تسهیلات اجتماعی، تجهیزات و زیرساخت‌ها، نوع توسعه، شبکه معابر، سرمایه‌گذاری در فرایند نوسازی و بهسازی، نوع مدیریت، نوع برنامه‌ریزی، نوع مشارکت ساکنین، قوانین و مقررات بازآفرینی محله و اجرای پروژه‌ها می‌باشد.

یافته‌ها در سناریو ویزارد نشان می‌دهد سرمایه‌گذاری در فرایند نوسازی و بهسازی، نوع مشارکت ساکنین و قوانین و مقررات در بازآفرینی محله به‌عنوان مهم‌ترین پیشران‌ها جهت بازآفرینی محله خواجه ربیع خواهد بود. در این راستا دسترسی تمام ساکنین به خدمات، امکانات و تسهیلات اجتماعی، توسعه

■ مشارکت نویسندگان

سهم مشارکت نویسندگان در این مقاله یکسان بوده است.

■ تشکر و قدردانی

با تشکر از شهرداری منطقه سه شهر مشهد و دفتر تسهیلگری محله خواجه ربیع جهت همکاری و ارائه سند توسعه بازآفرینی محلات حاشیه‌ای منطقه سه، شهر مشهد. مقاله دارای حامی مادی و معنوی نبوده است.

■ تعارض منافع

هیچ‌گونه تعارض منافی از نظر نویسندگان وجود ندارد.

- [1] Ezadi A. Nasekhian S. Mohammadi M. Explanation of the conceptual framework of sustainable reconstruction of historical contexts (examination of reconstruction documents, statements and publications). *Parse Archaeological Studies Journal* 2018; 2(6): 161-177. <https://sid.ir/paper/513663/fa> [In Persian].
- [2] Saidi Mofard S. Ahmadi Yazdi, Y; Sadegh Iqbal, P. Review and analysis of the application of sustainable urban regeneration approach in the old context of Manchester city, a case study, water street, the fifth national conference on urban planning, civil architecture and environment 2018 <https://sid.ir/paper/899066/fa> [In Persian]
- [3] Jain M. Rohracher H. Assessing transformative change of infrastructures in urban area redevelopments. *Cities*, 2022; 124, 103573. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103573>
- [4] Stapper E. W. Duyvendak J. W. Good residents, bad residents: How participatory processes in urban redevelopment privilege entrepreneurial citizens. *Cities* 2020, 107, 102898. DOI: [10.1016/j.cities.2020.102898](https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102898)
- [5] Liao, Z., & Liu, M. Critical barriers and countermeasures to urban regeneration from the stakeholder perspective: a literature review. *Frontiers in Sustainable Cities*, 2023, 5, 1115648. <https://doi.org/10.3389/frsc.2023.1115648>.
- [6] Babai Fard A. Heydari A. Cultural tourism and sustainable urban development with an emphasis on recreating worn-out historical fabrics, the first national conference on worn-out historical fabrics; 1395. <https://sid.ir/paper/874745/fa>, [In Persian]
- [7] Fani Z. Sharifi B. Mustafavi Sahib S. Heydari S. Modeling and prioritization of key factors in achieving urban prosperity. *Urban Civil Studies*; 2018. 3(10), 105-93. <https://civilica.com/doc/1142625> [In Persian]
- [8] Roberts, P., & Sykes, H. *Urban Regeneration: Handbook*. London: Sage Publications, 2000. https://books.google.com/books/about/Urban_Regeneration.html?id=ZoMkqSCzjFQC
- [9] Diao J. Lu S. The culture-oriented urban regeneration: place narrative in the case of the inner city of Haiyan (Zhejiang, China). *Sustainability*; 2022. 14(13) 79-92. DOI: [10.3390/su14137992](https://doi.org/10.3390/su14137992)
- [10] Safaipour M. Hajipour N. An analysis on the regeneration of worn-out textures of Ahvaz metropolis with the approach of future research and scenario writing. *Journal of Geographical Survey of Space*, 2022; 4(12). 58-39 <https://doi.org/10.30488/gps.2021.292144.3422>. [In Persian].
- [11] Saiedpour S. Behbodhi M. Application guide for scenario wizard software compilation of organizational strategies with a foresight approach, Hormozgan University Publishing, 2016. p187. <https://longsight.ir/product/scenariowizard-book/> [In Persian].
- [12] <https://planning.mashhad.ir/>
- [13] Safouri S. Big Babaei B. Evaluation of urban regeneration scenarios in worn-out urban contexts, a case study: Tabriz eight region, *Aamish Mohit Scientific Research Quarterly*, 2021; 1(59), 188-208. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.2676783.1401.15.59.9.4> [In Persian].
- [14] Pourahmad A. Farmer M.. Ali Akbari A. Hadavi F. Sustainable regeneration of urban inefficiency tissues under study (Tehran Shahr 10 area), *Environment Quarterly*, 2016, 1(37), 167-194 [In Persian].
- [15] Khakpour A. Scenario strategic planning of dilapidated urban tissues based on the approach of sustainable urban regeneration, a case study of Javadieh District, District 16 of Tehran, Master's Thesis, Department of Urban Development. University of Tehran Fine Arts Campus 2014.
- [16] Mowahed A. Koli A., Izadi P. The function of the sustainable urban regeneration approach of marginal neighborhoods (case study of Saadi Shiraz), *Human Geography Research*, 2012; 1(45), 105-122 [In Persian].
- [17] Li J., Burgess G., Sielker F. Political mobilisation and institutional layering in urban regeneration: Transformation of land redevelopment governance in China. *Cities* 2023; 141, 104508. DOI: [10.1016/j.cities.2023.104508](https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104508)
- [18] Inal-Cekic T. Kozaman-Aygün S., Bilen Ö. Reflections on "place attachment": perceptions of urban redevelopment in an informal neighborhood in Istanbul. *Journal of Housing and the Built Environment*, 2024; 39(1), 1-20. DOI: [10.1007/s10901-023-10037-x](https://doi.org/10.1007/s10901-023-10037-x)
- [19] Albanese G. Ciani E., de Blasio G. Anything new in town? The local effects of urban regeneration policies in Italy. *Regional Science and Urban Economics*, 2021; 86, 103623 DOI: [10.1016/j.regsciurbeco.2020.103623](https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2020.103623).
- [20] Wang M., Zhang F, Wu F. Governing urban redevelopment: A case study of Yongqingfang in Guangzhou, China. *Cities*, 2022; 120, 103420. DOI: [10.1016/j.cities.2021.103420](https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103420)
- [21] Jain M., Rohracher H.. Assessing transformative change of infrastructures in urban area redevelopments. *Cities*, 2022; 124, 103573. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103573>.
- [22] Tobchi Thani A. Massoud M. Rabbani A. Sarami Forushani G. Planning based on the scenario and its application in sustainable urban regeneration (case study: dilapidated urban fabric in Darghan, Qeshm Island). *Sustainable Urban Development*, 2022 13(7), 40-59 <https://doi.org/10.22034/usd.2022.697956> [In Persian]
- [23] Vesey F. Moradi A, Diwani A. Comparison of the capacity of sustainable urban regeneration in neighborhoods with worn-out and informal urban fabric (case study: Marivan city) *Geography and Urban Planning Research*, 2019, 8(1), 71-45. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2020.263227.961> [In Persian]
- [24] Bakhtiari L. Sasanpour F. Shamaei A. Analysis of sustainable regeneration of the central part of cities with a scenario writing approach (case study: the central part of Hamedan city), *Journal of Geography and Urban Space Development*, 2019; 7(1), 259-231. [10.22067/GUSD.V7I1.87650](https://doi.org/10.22067/GUSD.V7I1.87650) [In Persian]
- [25] Carvalho, I. M. R. C. D. (2022). Sentiment Analysis in the Context of Dialogue (Master's thesis). [10.21437/iberSPEECH.2022-36](https://doi.org/10.21437/iberSPEECH.2022-36)
- [26] Hasani A. Jafar Z. Land use changes with emphasis on improving security (case example: Khajeh Rabi neighborhood of Mashhad city) 6th National Conference on Architecture and Sustainable City, March 2021, <https://civilica.com/doc/1431777> [In Persian].