

**Analysis of Urban Regeneration in terms of Physical Dimension**  
**Case Study: Bojnourd City**

Meisam Arzamani<sup>1</sup>., Mehdi Vatanparast<sup>2</sup>., Mohammad Motamedi<sup>3</sup>.,

1- PhD Student in Geography and Urban Planning, Shirvan Branch, Islamic Azad University, Shirvan, Iran

2- Assistant Professor of Geography and Urban Planning, Shirvan Branch, Islamic Azad University, Shirvan, Iran

3- Assistant Professor of Geography and Urban Planning, Shirvan Branch, Islamic Azad University, Shirvan, Iran

**Received: 22 April 2020**

**Accepted: 2 August 2020**

**Extended Abstract**

**Introduction**

Inefficient contexts in cities are textures that have been formed and developed over a long period of time and are trapped by today's technology blockade. While such textures, despite their potentials and strengths, have faced many changes over time. The central texture of Bojnourd city plays the most important commercial and economic center of it. In the current situation, the inefficient condition of physical texture, excessive worn-out of old buildings, interference of pedestrian and roadway, lack of parking and green space and leisure areas, lack of public service centers such as suitable accommodation, lack of appropriate and sufficient health services have gradually reduced the ability to provide the demands of the residents and so lead to guide the citizens and residents to find the answers to their various needs in other urban areas. Resolving challenges and problems of textures according to the needs of residents, trying to restore the indigenous population and rehabilitating the textures based on the characteristics of the residents, identifying these texture, increasing the income of households living in these areas, providing a sewage collection system and so on can justify the importance of dealing with worn-out textures. Therefore, the purpose of this paper is to analyze the regeneration of the central and worn-out texture of Bojnourd city from the perspective of the physical dimension and to examine its role in organizing the texture. In this regard, it evaluates and evaluates the physical dimension indicators to obtain their desirability, and finally, in line with the above goal, it provides a strategy for regeneration in urban planning and rehabilitation.

**Methodology**

The research in terms of application of results and method is an applied and descriptive-analytical one, respectively. Data and information were collected in the theoretical framework from library and documentary sources, and in the information analysis section from the field method with questionnaire tools. The statistical population of the study included urban managers and experts specializing in the subject and urban studies and management. The reliability of the research was confirmed based on the face and content method and the validity was obtained with Cronbach's alpha. Cronbach's alpha of the questionnaire was 0.879, which indicates a relatively desirable validity. T-test and ANP network analysis process model have

---

–. Corresponding Author (Email: [m\\_vatanparast.azad@yahoo.com](mailto:m_vatanparast.azad@yahoo.com))

been used for data analysis.

### **Results and discussion**

After examining and analyzing the components of explaining urban regeneration from the perspective of sustainable development in the physical dimension, it can be concluded that in urban regeneration in the studied area, less attention has been paid to physical dimension indicators. The highest average values among the indices were assigned to housing resilience variables that indicates the focus of urban regeneration on physical issues. So, it has led to the strengthening of residential units in terms of structure, in view point of the supervision of the relevant authorities, including the engineering system, consulting engineers, the municipality and the Road and Urban Development Organization through renovation. It should be noted that in the discussion of regeneration, high consideration has been focused on improving the performance of urban housing units, organizing disturbing urban uses, improving access to public and suburban transportation, improving land compatibility with each other and increasing residential per capita, but these must be further processed to achieve the desired standards. And by addressing these issues superficially, it cannot be acknowledged that the problems have been solved. Also, the lowest average was belonged to new land uses, including the lack of multiple land uses and multi-purpose parking for the well-being of citizens. At the same time, not much has been done in the field of traffic junctions, as well as the creation of open urban spaces and the transformation of historical environments into sources of income for the city and the neighborhood.

### **Conclusion**

Based on a review of the theoretical foundations of the research and also its literature and concepts, it can be concluded that to create added value in inefficient and worn-out textures, requires a comprehensive and holistic view of economic, social, cultural, physical and functional dimensions in line with the regenerative approach. Therefore, the present study, which used the opinions of experts to measure the condition of the central texture of Bojnourd city in terms of sustainable regeneration. The results indicated that in the urban regeneration plan of Bojnourd, much attention has been paid to residential use, construction, and sale and purchase of residential units. On the other hand, the low per capita of commercial land uses, parking spaces, new land uses, educational and health per capita, etc. have not been emphasized and the lack of services and urban facilities will be the most important challenge of these neighborhoods, and the main reason has been the lack of proper implementation of comprehensive and detailed urban and the reconstruction plans, an unfair division of land uses among citizens and the lack of attention of managers to this issue. Thus, the physical and functional bases of the texture are not suitable for achieving added value and recreating the area in order to preserve and revitalize the native identity and improve its quality.

**Keywords:** Urban regeneration, Physical structure of city, Sustainable development, Bojnourd city.

## تحلیل باز آفرینی شهری با تأکید بر بعد کالبدی مطالعه موردی: شهر بجنورد<sup>۱</sup>

میثم ارزمانی - دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد شیروان، دانشگاه آزاد اسلامی، شیروان، ایران  
مهدی وطن پرست<sup>۱</sup> - استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد شیروان، دانشگاه آزاد اسلامی، شیروان، ایران  
محمد معتمدی - استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد شیروان، دانشگاه آزاد اسلامی، شیروان، ایران

پذیرش مقاله: ۱۳۹۹/۰۵/۱۲

دریافت مقاله: ۱۳۹۹/۰۱/۲۲

### چکیده

بازآفرینی یکی از مهم‌ترین رویکردهای توسعه در نواحی شهری است که می‌تواند با توجه و الزام به رعایت اصول توسعه پایدار، نقش مهمی در ارتقا و توسعه ابعاد مختلف کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و محیطی شهرها داشته باشد. می‌توان از طرح‌های بازآفرینی در شهرها به‌عنوان بزرگ‌ترین رویداد شهری یاد کرد چراکه تحولات ریشه‌ای و عمیقی را در جهت بهبود عملکرد شهرها به‌ویژه در بعد کالبدی آن به وجود آورده است. از این رو با توجه به اهمیت موضوع، پژوهش حاضر سعی دارد به مطالعه تحلیل بازآفرینی در بعد کالبدی شهر بجنورد بپردازد. روش تحقیق در این پژوهش توصیفی - تحلیلی و از نوع کاربردی می‌باشد. ابزار پژوهش پرسشنامه می‌باشد. جامعه آماری پژوهش گروه خبرگان تشکیل می‌دهند که از میان آن‌ها ۱۵ نفر به روش گلوله برفی انتخاب شدند. ابزار تجزیه و تحلیل آماری نیز، نرم‌افزارهای spss و Super decision و آزمون‌های تی تک نمونه‌ای و Anp می‌باشد. بر اساس تحلیل صورت گرفته مشخص گردید که در طرح بازآفرینی شهر بجنورد شاخص مسکن و زیرساخت‌های آن بالاترین ارزش را با مقدار ۰/۴۸۶ دارد، شاخص مسکن با ۰/۲۶۹ و توجه به کیفیت مسکن با ضریب اهمیتی برابر با ۰/۱۶۷ در مراتب بعدی قرار گرفته‌اند. کم‌اهمیت‌ترین مقدار به حمل‌ونقل و ارتباطات و با مقدار ۰/۰۷۸ اختصاص یافته است. بنابراین می‌توان نتیجه گرفت در بازآفرینی شهر بجنورد بیشتر کاربری مسکونی و بحث نوسازی و ساخت‌وساز واحدهای مسکونی مدنظر بوده و توجهی به اصول بازآفرینی از قبیل نیازهای ساکنین به مسکن مناسب، حمل‌ونقل و زیرساخت‌های آن، اوقات فراغت، پارکینگ‌های مناسب و ... نشده و این مشکلات ممکن است همچون قبل وجود داشته باشد. این امر حاکی از آن است که بسترهای کالبدی و عملکردی موجود در بافت جهت رسیدن به ارزش افزوده و بازآفرینی محدوده در راستای حفظ و باز زنده سازی هویت بومی و ارتقاء کیفی آن، مناسب نمی‌باشد.

**واژگان کلیدی:** بازآفرینی شهری، توسعه پایدار، بافت کالبدی، شهر بجنورد.

۱ - این مقاله برگرفته از رساله دکتری آقای میثم ارزمانی در رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری به راهنمایی نویسنده دوم و مشاوره نویسنده سوم در دانشکده علوم انسانی واحد شیروان، دانشگاه آزاد اسلامی می‌باشد.

## مقدمه

انقلاب صنعتی و پیشرفت‌های تکنولوژیکی ناشی از آن، به تغییرات بطئی جمعیت سرعت بخشید و جمعیت را افزایش داد. این افزایش جمعیت بیشتر متوجه مراکز شهری شده و موجب برهم خوردن تعادل‌های اجتماعی و محیطی (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹: ۷۴)، کالبدی، عملکردی و کارایی شهرها گردید و همچنین تأثیرات قابل توجهی بر بافت‌های مسکونی بر جای گذاشته است. این امر بافت‌های شهری و به‌ویژه هسته‌های قدیمی شهر را دچار ناکارآمدی و نابسامانی جدی کرده است. به‌گونه‌ای که امروزه این بافت‌ها از هر لحاظ به‌خصوص ساختاری و عملکردی دچار کمبودهای شده و آن‌گونه که باید جوابگوی نیاز ساکنین خود نمی‌توانند باشند چراکه زندگی سالم و باکیفیت شهری در این بافت‌ها جریان ندارد. عدم توجه به این بافت‌ها باعث عقب افتادن آن‌ها از مسیر توسعه پایدار خواهد شد (یعقوبی و شمس، ۱۳۹۸: ۶۴). بافت‌های ناکارآمد در شهرها، بافت‌هایی هستند که در فرایند زمان طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروز در محاصره تکنولوژی عصر حاضر گرفتار شده‌اند (محبی فر و همکاران، ۱۳۹۶: ۸). در حالی که این‌گونه بافت‌ها علی‌رغم دارا بودن پتانسیل‌ها و نقاط قوت، در طول زمان با تحولات متعددی مواجه شده و به تدریج دچار نارسایی و اختلال در ابعاد مختلف کارکردی، اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، ارتباطی و زیست‌محیطی گردیده‌اند (برک‌پور، ۱۳۸۸: ۷). بافت‌های ناکارآمد و فرسوده با تراکم و تمرکز جمعیت و فعالیت‌ها، افول اقتصادی، افول کیفیت کالبدی، کاهش ارزش‌های محله‌ای و مسکونی، افول کیفیت‌های اجتماعی، شرایط نامطلوب زیست‌محیطی، دشواری‌های دسترسی و مشکلات ترافیکی و انحطاط کیفیت‌های فرهنگی و بصری (داوودپور و همکاران، ۱۳۹۰: ۱)، ناهمخوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمبود سرانه برخی کاربری‌ها مانند فضاهای فراغتی، فرهنگی و پارکینگ، فقدان سلسله‌مراتب مناسب در شبکه ارتباطی و عدم نفوذپذیری به داخل بافت (خانی، ۱۳۸۹: ۴۸) کاربری‌های ناسازگار و جاذب ترافیک، وجود فضاهای بی‌دفاع و رهائده، کمبود فضاهای عمومی مناسب شکل‌گیری تعاملات اجتماعی، اختلال و نابسامانی در نظام کاربری زمین، برخی آلودگی‌های زیست‌محیطی، قرارگیری برخی قسمت‌های بافت در حریم آثار تاریخی و ضوابط نارسای ساخت‌وساز در آن، خروج تدریجی سرمایه و فعالیت و جایگزینی کارکرد سکونت با کیفیت بسیار نازل دست‌به‌گریبان هستند. این موارد موجب کاهش اهمیت و ارزش بافت‌های کالبدی شهرها شده و جابجایی‌های جمعیتی و خروج گروه‌های با توان مالی بالا و حس تعلق خاطر به آن و جایگزینی با گروه‌های کم‌درآمد و فاقد حس تعلق به مکان و فضا صورت پذیرد (Izadi, 2006: 22). هم‌زمان با بروز مسائل فوق و تأثیرات آن‌ها بر حوزه‌های مختلف، توجه به بافت‌های قدیمی و فرسوده و رفع ناپایداری آن‌ها، به موضوعی جدی و محوری در شهرها تبدیل شده، به‌گونه‌ای که سازمان‌های ذی‌ربط را به تکاپوی ساماندهی و احیاء این عناصر و بافت مذکور سوق داده است و لزوم مداخله در این بافت‌ها را در دوره‌های زمانی مختلف مطرح نموده است (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹: ۷۴). در این راستا و با توجه به چالش‌های به وجود آمده در رابطه با بافت‌های کالبدی شهری، رویکردها و سیاست‌های متفاوتی برای مداخله در بافت‌های فرسوده صورت گرفته است. یکی از این سیاست‌های نوین و مناسب رویکرد بازآفرینی شهری می‌باشد که اکنون بیش‌ازپیش مورد توجه قرار می‌گیرد. مزیت این رویکرد در این است که فرسودگی را چنان‌که به‌وسیله مردم درک می‌شود، نشان می‌دهد برای این کار لازم است که اجتماع محله، چشم‌اندازی از محله و مشکلات آن داشته باشند تا بتوان منطقه بازآفرینی شده را توسط آنان بسط و توسعه داد (European Commission, E, 2006: 19). بافت‌های فرسوده و مرکزی تجلی‌گاه ابعاد فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی مردمانی است که در دوره‌های تاریخی مختلف در آنجا، روزگار سپری کرده و هویت فرهنگی آن را به ثبت رسانده‌اند و به همین علت بازآفرینی بخش‌های کالبدی شهری از اهمیت دوچندانی برخوردار خواهد بود (بهمنی و همکاران، ۱۳۹۶: ۱). مقصود از بازآفرینی در بخش کالبدی، استفاده مجدد از بافت‌های کالبدی است. بازآفرینی تلاش برای اتصال و ارتقا ابعاد کالبدی و عملکردی محله‌ها برای ایجاد سرزندگی است، این بعد از بازآفرینی پیش‌شرط اصلی هر نوع مداخله در حوزه بازآفرینی شهری است. بازآفرینی شهری فرایندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می‌گردد (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹: ۷۵). در این اقدام، فضای شهری جدیدی حادث می‌شوند که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارند (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶: ۵). در کشور ایران

بخش عمده‌ای از سطح شهرها دچار فرسودگی و ناکارآمدی است. در این محدوده‌ها سرمایه انسانی، مالی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور در معرض خطر ناشی از حوادث غیرمترقبه و کج‌روی‌ها می‌باشد (فیروزی و همکاران، ۱۳۹۶: ۶). در این محدوده‌ها فقر شهری اعم از فقر کالبدی، فقر خدماتی، متراکم شده و فقر اقتصادی ساکنان، امکان تغییر خود به خودی و ارتقاء محیط زندگی مناسب تقریباً از بین رفته است، لذا به‌شدت اصلاح وضعیت اقتصادی بافت‌های مزبور و بازگرداندن مجدد آن‌ها به حیات اقتصادی شهر، مستعد نمودن آن‌ها برای پذیرش سرمایه‌های جدید و تنوع‌بخشی به ابزارهای مالی در بازار سرمایه مربوط و قرار دادن آن‌ها در کانون توجه تصمیم‌سازان، تصمیم‌گیران و مدیران شهری ضروری است (لطیفی و صفری، ۱۳۹۳: ۴). بیش از ۲۱ هزار هکتار از عرصه‌های تاریخی مراکز شهرها و ۵۳ هزار هکتار سکونتگاه‌های غیررسمی که عددی بالغ بر ۳۰ درصد بافت‌های شهری موجود کشور را در برمی‌گیرد که جمعیتی بالغ بر ۱۷ میلیون نفر (حدود ۲۰ درصد جمعیت شهری کشور) را در خود جای داده‌اند، از این مسائل و مشکلات رنج می‌برند (پیوسته‌گر و همکاران، ۱۳۹۶: ۲). بافت مرکزی شهر بجنورد به‌عنوان مهم‌ترین مرکز تجاری و اقتصادی شهر ایفای نقش می‌کند، در شرایط حاضر وضعیت نابسامان و ناکارآمد بافت کالبدی، فرسودگی بیش‌ازحد ساختمان‌های قدیمی، تداخل گذرهای پیاده و سواره، فقدان پارکینگ و فضای سبز و مکان‌های گذران اوقات فراغت، کمبود مراکز خدمات عمومی از قبیل اماکن اقامتی مناسب، فقدان خدمات بهداشتی مناسب و کافی سبب شده است به‌تدریج توان تأمین خواسته‌های ساکنین این منطقه کاهش یافته و بالطبع شهروندان و ساکنان آن برای یافتن پاسخ نیازهای متنوع خود به مناطق دیگر شهری هدایت شوند. رفع مشکلات بافتی با توجه به نیازهای ساکنین، تلاش در راه بازگرداندن جمعیت بومی و احیای دوباره بافت با توجه به ویژگی‌های ساکنین، هویت‌بخشی به این بافت‌ها، بالا بردن درآمد خانوارهای ساکن در این مناطق، تأمین سیستم جمع‌آوری فاضلاب و ... اهمیت پرداختن به بافت‌های فرسوده را توجیح می‌نماید. لذا امروزه جایگاه شهر بجنورد به‌عنوان دروازه شرق کشور، وجود جاذبه‌های درونی و پتانسیل‌های گردشگری ملی و بین‌المللی و موقعیت حساس آن به‌عنوان مرکز استان، مداخله در حوزه شهری و در بطن آن اقدامات بهسازی و ساماندهی بافت فرسوده شهر و سیستم مدیریتی مناسب برای بازآفرینی محدوده موردنظر ضرورت پیدا می‌کند (مهندسین مشاور نقش‌جهان پارس، ۱۳۸۹: ۲۹)؛ بنابراین هدف از نوشتار حاضر، تحلیل بازآفرینی بافت مرکزی و فرسوده شهر بجنورد از منظر بعد کالبدی آن و بررسی نقش آن در ساماندهی بافت است. در این راستا شاخص‌های بعد کالبدی را موردبررسی و ارزیابی قرار داده است تا میزان مطلوبیت آن‌ها به دست آید و درنهایت در راستای هدف فوق، به ارائه راهبرد بازآفرینی در سامان‌بخشی و احیاء شهر می‌پردازد. با توجه به اهمیت و مقیاس وسیع بافت‌های مذکور در شهرهای کشور تاکنون تحقیقات متعددی در این زمینه صورت گرفته است که به ذکر موارد مهم و مرتبط با این پژوهش اشاره می‌شود.

یعقوبی و شمس (۱۳۹۸) در پژوهشی به مطالعه بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار مطالعه موردی: شهر ایلام پرداخته است. نتایج به‌دست‌آمده نشان می‌دهد که عامل‌های ایجاد بسترهای نهادی و قانونی مناسب به‌منظور مدیریت محدوده‌های محله‌های هدف در ذیل مدیریت یکپارچه شهری، توانمندسازی و ظرفیت‌سازی در شهرداری‌ها و شوراهای اسلامی شهر (از منظر بودجه‌ریزی مالی، نیروی انسانی، ساختار تشکیلات و نهادسازی) از تأثیرگذارترین استراتژی‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهر ایلام به‌حساب می‌آیند. مؤذنی و همکاران (۱۳۹۸) در پژوهش خود به مطالعه ارزش‌گذاری مؤلفه‌ها و شاخص‌های بازآفرینی پایدار رود دره‌های شهری تهران (مطالعه موردی: رود دره درکه) پرداخته‌اند. نتایج پژوهش نشان داده است که اهمیت ارزش مؤلفه‌های زیست‌محیطی با ضریب ۱، اجتماعی-فرهنگی با ضریب ۰/۸۵، کالبدی با ضریب ۰/۸۱، اقتصادی با ضریب ۰/۷۹ و درنهایت مدیریتی با ضریب ۰/۷۱ به‌دست‌آمده است. با توجه به مقادیر به‌دست‌آمده مدل پیشنهادی اولیه بازآفرینی پایدار رود دره درکه بر اساس مقادیر کمی، اصلاح گردید. آقایی‌زاده و همکاران (۱۳۹۸) در پژوهشی به مطالعه بررسی سرمایه اجتماعی در فرآیند بازآفرینی شهری در بافت‌های مسئله‌دار شهری - نمونه: شهر رشت پرداخته است. نتایج پژوهش نشان داده است که در فرآیند بازآفرینی شهری رشت، سرمایه اجتماعی از نظر شاخص‌های افزایش تعاملات بین شهروندان، مشارکت و آگاهی مطلوب و از نظر ایجاد حس اعتماد در بین شهروندان نامطلوب بوده است. از دیگر نتایج وجود تفاوت معنادار سرمایه اجتماعی در بافت‌های سه‌گانه و محله‌های مورد مطالعه است. فنی و شیرزادی (۱۳۹۷) در مقاله‌ای به تحلیل عوامل مؤثر بر بازآفرینی فضاهای تاریخی شهر (مطالعه

موردی: میدان مشق، تهران) پرداخته است. نتایج تحلیل‌های پژوهش نشان داده است که متغیرهای فعالیت‌های فرهنگی - هنری، فعالیت‌های غیررسمی، زندگی شبانه، فعالیت‌های گردشگری و تفریحی مقیاس کارکردی، نورپردازی، مبلمان شهری، بسته و محدود بودن فضا، تأثیر چیدمان عناصر فضا در ارتباط و تعامل میان افراد، نظارت و امنیت، حضور افراد، چشم‌اندازها و مناظر، خاطره‌انگیزی فضا، بر بازآفرینی و احیاء کارکردی میدان مشق مؤثر هستند. شفیعی دستجردی و صادقی (۱۳۹۶) به بررسی تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری به روش تلفیقی تحلیل شبکه‌ای - کارت امتیازی متوازن (نمونه موردی: بافت فرسوده زینبیه اصفهان)، پرداخته است. نتایج نشان داد که کمترین اثربخشی با نرخ ۳۷ درصد در منظر مالی و بیشترین اثربخشی با نرخ ۷۶ درصد در منظر رشد و یادگیری است و میزان اثربخشی کلی دفتر معادل ۵۶ برآورد شده است. از عوامل مؤثر در عدم توفیق اقدامات دفتر محلی زینبیه، روند کند اجرایی شدن ماده ۹ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، زمان بسیار زیاد تصویب در کمیسیون موضوع ماده ۵، اعمال نشدن سیاست‌های تشویقی، عدم اختصاص تسهیلات و بودجه موردنیاز و عدم واگذاری اختیارات لازم توسط شهرداری به این دفتر اشاره شده است. فتاحیان (۱۳۹۶) به تحلیل بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۸ کلان‌شهر تهران پرداخته و نتایج به‌دست‌آمده پژوهش نشان داده است که راهبردهای محافظه‌کارانه و رویکرد نگهداری و حمایت درونی از اهمیت بالاتری برخوردارند که از میان آن‌ها نیز راهبرد احیا و ساماندهی واحدهای مسکونی فرسوده و ساماندهی معابر و مناسب‌سازی منظر و مبلمان شهری به‌عنوان اولویت دارترین راهبرد انتخاب گردیده است. نصیری و سالاری‌نیا (۱۳۹۶) در پژوهشی به تحلیل عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی محله ۲۰ منطقه ۱۷ شهر تهران پرداخته‌اند و نتایج به‌دست‌آمده از این پژوهش نشان می‌دهد که بین متغیرهای اجتماعی، فضایی و میزان مشارکت مردم در طرح‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری رابطه معناداری وجود دارد. صفایی‌پور و زارعی (۱۳۹۴)، در مقاله‌ای با عنوان؛ برنامه‌ریزی محله محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی در محله جولان شهر همدان، به این نتیجه دست یافتند اگر رویکرد بازآفرینی اجتماع مدار، یکپارچه، جامع و استراتژیک باشد، آنگاه به‌خودی‌خود بازآفرینی پایدار حاصل خواهد شد. عزیزخانی (۱۳۹۲)، در پژوهشی به بررسی بازآفرینی فضایی شهری معطوف به ابعاد کالبدی - فضایی پرداخته است. بر اساس نتایج به‌دست‌آمده مشخص گردید که بهره‌گیری از فرصت ایجاد فضای شهری در این حوزه و راستای گردشگری و منظر شهری در سطح کلان تا خرد اهمیت دارد این محدوده به دلیل گستردگی فضا، پوشش گیاهی غنی و وجود اولین بناهای تاریخی صنعتی در شهر اصفهان فرصت مطلوبی در ایجاد فضای شهری در قالب یک باغ‌موزه است. توپچی خسروشاهی و جباریان پاک‌نژاد (۱۳۹۴) در پژوهشی به بررسی راهبردهای بازآفرینی کالبدی در بافت‌های تاریخی (مطالعه موردی: بافت تاریخی - فرهنگی شهر تبریز) پرداخته است. بر پایه اصول طراحی شهری و با در نظر گرفتن اصل هم‌پیوستگی با بافت‌های قدیمی بوده که بر همین اساس ضمن بررسی روش‌های بازآفرینی کالبدی در این عرصه‌ها و نیز مروری بر تجارب جهانی انجام‌یافته، می‌توان به اهمیت موضوع بازآفرینی کالبدی در بافت مرکزی و تاریخی شهرهای معاصر پی برد. محدوده تاریخی فرهنگی شهر تبریز نیز که به‌عنوان یک گنجینه ارزشمند، در هسته مرکزی این شهر قرار گرفته است از این امر مستثنی نبوده و می‌بایستی با ترسیم یک چشم‌انداز روشن برای احیاء و باز زنده سازی این محدوده و با به‌کارگیری شیوه‌ها و تکنیک‌های خاص خود، بازآفرینی این بافت غنی را به ارمغان آورد. پوراحمد و همکاران (۱۳۹۴) به بررسی بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر فضاهای گذران اوقات فراغت (نمونه موردی: محله قیصریه، تهران) پرداخته‌اند. یافته‌های پژوهش نشان داد که محدوده مورد مطالعه به لحاظ کاربری فراغتی در وضعیتی مطلوب قرار ندارد. از سویی دیگر روش کیفی بکار گرفته شده، معیارهایی را برای رسیدن به تعادل کیفی، کمی، مطلوب و دسترسی ساکنان بافت به خدمات شهری همچون فراغتی در قالب رویکرد بازآفرینی بافت فرسوده شهری مشخص نمود. با انجام تحلیل‌های فضایی بلوک‌های غربی که محور ورودی بافت و در ارتباط با شریان‌های اصلی و حلقه پیونددهنده این بافت با محله‌های قیصریه، دزاشیب و تجریش می‌باشد، و همچنین کاربری‌های بایر در این قسمت قرار گرفته‌اند، را می‌تواند به‌عنوان پهنه پهنه فضاهای گذران اوقات فراغت در نظر گرفت. عنذلیب و همکاران (۱۳۹۲) به بررسی مقایسه و تطبیق بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری بلوک

خیام تهران (ایران) و پروژه لیورپول (بریتانیا) پرداخته‌اند. نتایج نشان داد که اتخاذ سیاست‌های کوتاه‌مدت و مقطعی، بدون برنامه‌ریزی منسجم و از پیش تنظیم‌شده، عدم مشارکت مردم از ابتدای طرح تا پایان و در نظر نگرفتن هویت تاریخی و موقعیت بافت خیام باعث شکست و عدم موفقیت در بازآفرینی خیام شده است. با توجه به تحقیقات پیرامون کیفیت بازآفرینی شهری و ارتباط آن با ابعاد مختلف بازآفرینی مشخص گردید بیشتر مطالعات صورت گرفته بیشتر حول محوریت فضای شهری و بافت‌های بارز با ابعاد کلی بازآفرینی بوده است و در راستای بعد کالبدی بازآفرینی تحقیقات محدودی وجود دارد ضمن اینکه تاکنون در رابطه با بازآفرینی محدوده مرکزی شهر بجنورد نیز مطالعه‌ای صورت نگرفته است. پژوهش حاضر نیز سعی دارد تا به تحلیل بازآفرینی شهر بجنورد و به‌ویژه بعد کالبدی آن بپردازد.

## مبانی نظری

واژه Regeneration از ریشه فعل Regenerate به معنای احیا کردن، جان دوباره بخشیدن، احیا شدن و از نو رشد کردن بوده است که به شکل گسترده‌ای پس از سال ۱۹۹۵ به‌عنوان جایگزینی برای نوسازی شهری در عرصه ادبیات شهرسازی جریان یافت (بحرینی و همکاران، ۱۳۹۳). بازآفرینی شهری موضوعی با ابعاد کالبدی و غیر کالبدی که ابعاد اجتماعی و فرهنگی را نیز شامل می‌شود. از این‌رو یک وجه در بازآفرینی شهری و توسعه درون‌زای بافت‌های فرسوده، تلاش در جهت ایجاد تعادل و هماهنگی میان بنیان‌های زندگی اجتماعی در این بافت‌ها آن‌هم با استفاده از پویای اجتماعی مردم و مشارکت آن‌هاست (اسمعیل پور، ۱۳۹۰: ۱۲۴) و دربرگیرنده نگرش و اقداماتی جامع و یکپارچه برای هدایت روند رشد و توسعه شهری پایدار به‌منظور ارتقای کیفیت زندگی شهری و قابلیت زیست‌پذیری شهرها است (شورای عالی شهرسازی و معماری، ۱۳۹۷). رهیافت بازآفرینی شهری به‌منظور معکوس نمودن جریان فرایند تغییر و افت شهری اتخاذ می‌گردد (نوریان و آریانا، ۱۳۹۱). نگرش کلیدی در بازآفرینی به معنای عامش این است که وضعیت کلی شهر و مردمش را بهبود بخشد (Hull city plan, 2000: 77). رویکرد بازآفرینی شهری با اتکا به اصول توسعه پایدار با در نظر گرفتن تجربیات گذشته و اعتقاد راسخ به عدم پاسخگویی رویکردهای قبلی از یکسو و با نگاه به چالش‌های آینده از سوی دیگر چارچوب نظری و عملی باهدف رفع ناکارآمدی‌های شهری در بافت‌های فرسوده به‌منظور برون‌رفت کامل آن‌ها از انواع ناکارآمدی‌ها ارائه شده است. مفاهیم پایداری و تاب‌آوری محلات که برگرفته از ادبیات جهانی است و نگاه جامع و کامل آنکه در ارتباط مستقیم با مفاهیم توسعه پایدار می‌باشد نقطه عطف رویکرد بازآفرینی می‌باشد (یعقوبی و شمس، ۱۳۹۸: ۶۷). بازآفرینی شهری ابزاری است که شهرها با استفاده از آن کمبودها و نقص‌های موجود در شهر را به چالش می‌کشاند، فرایند برنامه‌ریزی که در مسیر اشتباهی قرار گرفته باشد را اصلاح می‌کند. از طریق بازآفرینی شهری، یک شهر می‌تواند با پتانسیل‌های موجود زندگی کاملی را برای شهروندان مهیا سازد (urban land institute, 2014: 2). نقش بازآفرینی شهری، کشف نیروها و عواملی است که افت شهری را به وجود آورده‌اند و اتخاذ واکنش مثبت و پایداری است که به بهبود مستمر و کیفی حیات شهری منجر می‌گردد. مشارکت، برنامه‌ریزی راهبردی و پایداری سه ضلع مثلث رهیافت بازآفرینی شهری را تشکیل می‌دهد (نورین و آریانا، ۱۳۹۱). امروزه در عمل بیشترین نحوه مداخله و سیاست در بافت‌های ناکارآمد از نظر بازآفرینی از بعد کالبدی و تأکید بر نوسازی است. چراکه کالبد و محیط به‌عنوان مظلوم در محیط عمل می‌کند و پایه و اساس بازآفرینی محسوب می‌شود. اما شهرها برای دستیابی به توسعه پایدار نیازمند به توجه توأمان به همه ابعاد و مؤلفه‌های زیست‌محیطی، اجتماعی و اقتصادی و کالبدی می‌باشند و توجه به یک بعد نباید سایر ابعاد را مورد غفلت قرار دهد. و از آنجایی که هدف از بازآفرینی در بافت‌های ناکارآمد و فرسوده در راستای دستیابی به توسعه پایدار است از این‌رو رعایت ملاحظات مربوط به همه ابعاد بازآفرینی و توسعه پایدار الزام‌آور است. از این‌رو رویکرد بازآفرینی پایدار شهری یکی از جدیدترین رویکردهای پذیرفته‌شده جهانی در مواجهه با بافت‌های فرسوده شهری است (Vilaplana, 1998: 1). نظریه بازآفرینی پایدار شهری در تلاش برای ایجاد فرایندی پایدار در توسعه شهری از یک‌سو سعی در استفاده بهینه از امکانات بالقوه درون شهری برای تأمین نیازهای جدید دارد و از سوی دیگر اولویت را برای احیای بافت قدیم و بازگرداندن حیات اجتماعی و رونق اقتصادی قائل است (Izadi,

2006). می‌توان بازآفرینی شهری را نوعی پراکسیس یا تجربه شهری قلمداد کرد که در پی اتصال و ارتقای ابعاد کالبدی و عملکردی محله‌های شهری باهدف ایجاد سرزندگی است (صفایی پور و زرعی، ۱۳۹۴: ۱۴۰). بازآفرینی شهری شامل ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی در مقیاس‌های شهری، منطقه‌ای و ملی مشتمل بر اصول زیر می‌باشد:

**تغییر و تحولات اقتصادی:** افزایش فرصت‌های شغلی، بهبود توزیع ثروت، پرورش استعداد، افزایش مالیات و مستغلات محلی، ارتباط میان عمران و بهسازی محلی، منطقه‌ای و شهری، جذب سرمایه‌گذاری‌های داخلی

**تغییر و تحولات اجتماعی:** بهبود کیفیت زندگی و روابط اجتماعی، کاهش جرم و جنایت، غلبه بر بدنام‌سازی و محرومیت اجتماعی.

**حکمریوی:** سازمان‌دهی مجدد سازوکارهای تصمیم‌سازی از طریق تفاهم دموکراتیک، افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت، در نظر گرفتن انتظارات مختلف، تأکید بر مشارکت‌های منطقه‌ای گوناگون، توجه به تعاملات میان سازمان‌ها و نهادها و روابط درونی آن‌ها.

**تغییر و تحولات کالبدی:** حل مسائل مرتبط با فرسودگی کالبدی همراه با اراضی جدید و ضروریات متناسب.

**کیفیت محیط‌زیست و توسعه پایدار:** بازآفرینی شهری باید سبب ارتقاء توسعه متوازن و مدیریت اقتصاد جامعه و محیط‌زیست گردد (صفایی پور و زرعی، ۱۳۹۴: ۱۴۰). البته دست‌یابی به چنین رویکرد یکپارچه‌ای، مستلزم احیاء خلاقیت‌های جامعه و به‌کارگیری آن در بازآفرینی می‌باشد (پوراحمد، ۱۳۸۹: ۹).

دیدگاه حاکم بر پژوهش حاضر رویکرد بازآفرینی کالبدی شهری به معنای تجدید حیات و معاصر سازی، می‌باشد. دیدگاهی جامع و یکپارچه که از مجموعه‌ای از اقدامات که به حل مسائل شهری منجر می‌شوند. در نظریه احیای شهری این مهم به معنی تجدید حیات یا بازنده سازی بخش‌های از نواحی شهری است که استانداردهای عمومی رایج زندگی شهری را ندارد (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۲۱۹).

## روش پژوهش

پژوهش به لحاظ کاربست نتایج، از نوع تحقیقات کاربردی و به لحاظ روش، توصیفی-تحلیلی است. روش جمع‌آوری داده‌ها و اطلاعات در بخش چارچوب نظری از منابع کتابخانه‌ای و اسنادی و در بخش تحلیل اطلاعات از روش میدانی و با ابزار پرسشنامه‌ای می‌باشد. جامعه آماری پژوهش شامل گروه خبرگان شامل مدیران و کارشناسان شهری آشنا با موضوع و مطالعات شهری و مدیریت شهری می‌باشد. که در مجموع ۱۵ نفر از گروه خبرگان با روش گلوله برفی به‌عنوان نمونه انتخاب شدند. پایایی پژوهش بر اساس روش صوری و محتوای و روایی آن با آلفای کرونباخ بوده است. میزان آلفای کرونباخ پرسشنامه برابر با ۰/۸۷۹ به‌دست آمده است که نشان از روایی نسبتاً مطلوب دارد. برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از آزمون t-test و مدل فرایند تحلیل شبکه‌ای ANP بهره گرفته شده است. بدین صورت که از نظرات گروه خبرگان برای وزن دهی به شاخص‌ها و پر کردن ماتریس مقایسات زوجی مدل ANP بهره گرفته شده است و با استفاده از این روش به تحلیل و مقایسه زوجی و وزن دهی هر یک از شاخص‌ها اقدام شد. در ادامه شاخص‌ها و زیر شاخص‌های پژوهش در جدول ۱ آورده شده است.

جدول شماره ۱. شاخص‌های پژوهش

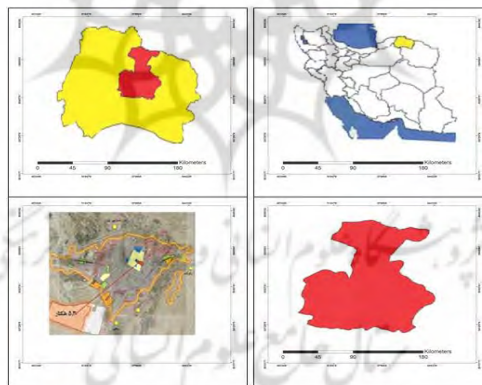
شاخص‌ها	زیرشاخص‌ها	منبع
حمل و نقل و ارتباطات	- بهبود دسترسی به حمل و نقل برون شهری	شاطریان و همکاران، ۱۳۹۶
	- بهبود دسترسی به حمل و نقل عمومی	
مسکن و زیرساخت‌های آن	- کاهش گره‌های ترافیکی	مجیدی، ۱۳۹۳
	- تبدیل محیط‌های تاریخی به منبع درآمد	
مسکن	- ایجاد فضاهای باز شهری	دهاقانی و رستمی، ۱۳۹۳
	- افزایش سرانه کاربری مسکونی	
	- توجه به کاربری‌های جدید	



- مقاومسازی مساکن	توجه به کیفیت مسکن
- بهبود عملکرد واحدهای مسکونی شهری	
- ساماندهی کاربری‌های مزاحم شهری	
- بهبود سازگاری اراضی با یکدیگر	

### محدوده مورد مطالعه

شهر بجنورد مرکز استان خراسان شمالی با ۳۶ کیلومتر مربع مساحت، در شمال شرق ایران در طول جغرافیایی ۵۷ درجه و ۲۰ دقیقه و عرض جغرافیایی ۳۷ درجه و ۲۸ دقیقه در جنوب رشته کوه کپه‌داغ و شرق رشته کوه آلاداغ و شمال رشته کوه البرز واقع شده است. ارتفاع بجنورد از سطح دریا ۱۰۷۰ متر و فاصله آن تا تهران ۸۲۱ کیلومتر می‌باشد. این شهر از جمله شهرهای بزرگ خراسان بوده و از این جهت، چهل و چهارمین شهر کشور به شمار می‌آید. بر اساس سرشماری آمار و نفوس مسکن سال ۱۳۹۵ جمعیت این شهر ۲۲۸۹۳۱ نفر است تراکم جمعیت در این شهر ۴۹۰۰ نفر در کیلومتر مربع است. محدوده مورد مطالعه در این پژوهش ۵/۳ هکتاری پروژه ارمغان است که در بافت میانی شهر بجنورد واقع شده از شمال به خیابان شهید منصور حساری، از جنوب به کوچه شهید پورآدینه (وثوق)، از شرق به خیابان ۱۷ شهریور شمالی و از غرب نیز به خیابان شهید بهشتی محدود می‌شود در سال ۸۷ بر اساس برنامه سند ملی بازآفرینی شهری، در دستور کار و بررسی قرار گرفت که در حال حاضر قسمتی از این محدوده ۵/۳ هکتاری (در حدود ۲ هکتار آن کار اجرایی آغاز شده است)، در حال بازآفرینی می‌باشد. در حدود ۳۵۰۰۰ مترمربع از این پروژه در قالب سه بخش (۲۳۰ واحدی) که شامل بخش‌های ۹۵، ۷۰ و ۶۵ واحدی است در حال ساخت می‌باشد. این پروژه قرار بود در سال ۹۳ به بهره‌برداری برسد، اما این طرح با وجود پیشرفت فیزیکی ۵۰ تا ۹۰ درصدی برخی واحدها به علت آماده نبودن زیرساخت‌ها و نیز با توجه به نوسانات نرخ ارز و ناپایداری قیمت مصالح و تجهیزات تاکنون بالاترین بلاتکلیف مانده است.



شکل شماره ۱. موقعیت محدوده مورد مطالعه در شهر بجنورد

### بحث و یافته‌ها

#### مقایسه میانگین‌ها

در بررسی و تحلیل مؤلفه‌های تبیین بازآفرینی شهری از منظر توسعه پایدار از آزمون t-test استفاده شده است. در بعد کالبدی بر اساس نتایج به دست آمده (سطح معناداری و کرانه‌های بالا و پایین) و مقدار آماره T در ۱۱ شاخص، مشاهده می‌شود که سطح معناداری به دست آمده در شاخص‌های کالبدی کمتر از ۰/۰۰۵ در سطح اطمینان ۹۵ درصد است که بیانگر تفاوت بین میانگین‌های تحقیق می‌باشد که در ستون اختلاف میانگین‌ها میزان این اختلاف بیان شده است. بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که در بازآفرینی شهری در محدوده مورد مطالعه توجه چندانی به شاخص‌های بعد کالبدی نشده است. در ادامه همان‌طور که در جدول مشاهده می‌شود، بیشترین مقدار میانگین به دست آمده در بین شاخص‌ها به متغیر مقاومسازی مساکن با مقدار ۴/۳۲ می‌باشد که نشان‌دهنده تمرکز بازآفرینی شهری بر مسائل کالبدی و فیزیکی

است که باعث گردیده تا در این محله نوسازی صورت گرفته باعث تقویت واحدهای مسکونی از لحاظ ساختار با توجه به نظارت‌هایی که توسط مراجع ذی‌ربط از جمله نظام‌مهندسی، مهندسیین مشاور، شهرداری و سازمان راه و شهرسازی صورت می‌گیرد شود، البته شایان ذکر است که در بحث بازآفرینی صورت گرفته به بهبود عملکرد واحدهای مسکونی شهری، ساماندهی کاربری‌های مزاحم شهری، بهبود دسترسی به حمل‌ونقل عمومی و برون‌شهری، بهبود سازگاری اراضی با یکدیگر و افزایش سرانه مسکونی توجه شده ولی این موارد تا رسیدن به استانداردهای مطلوب بازهم جای کار دارد و با پرداختن سطحی به این مسائل نمی‌توان اذعان نمود مشکلات حل شده و یا به‌طور کلی برطرف گردیده است. همچنین کم‌ترین میانگین به‌دست‌آمده نیز به توجه به کاربری‌های جدید با مقدار ۱/۹۶ تعلق دارد که از جمله آن‌ها می‌توان به عدم ایجاد کاربری‌های چندگانه و نیز پارکینگ‌های چندمنظوره جهت رفاه حال شهروندان اشاره نمود، ضمن اینکه در بحث گره‌های ترافیکی که در این محله به وجود خواهد آمد و نیز ایجاد فضاهای باز شهری و تبدیل محیط‌های تاریخی به منابع درآمدی برای شهر و محله گام‌های چندان برداشته نشده بنابراین نمی‌توان در این موارد اظهارنظر صریحی انجام داد.

جدول شماره ۲. بررسی تفاوت میانگین‌های بعد کالبدی با استفاده از آزمون T یک نمونه‌ای

شاخص‌ها	زیرشاخص‌ها	میانگین	انحراف	آماره t	معناداری	اختلاف از	اختلاف از فاصله
		از معیار				میانگین	اطمینان در سطح ۹۵٪
						پایین	بالا
حمل‌ونقل و ارتباطات	کاهش گره‌های ترافیکی	۲/۱۶	-/۶۲	۲۴/۷۱	-/۰۰	۲/۱۶	۱/۹۸
	بهبود دسترسی به حمل‌ونقل عمومی	۳/۶۲	-/۹۰	۲۸/۴۱	-/۰۰	۳/۶۲	۳/۳۶
مساکن	بهبود دسترسی به حمل‌ونقل برون‌شهری	۳/۴۴	۱/۰۳	۲۳/۵۴	-/۰۰	۳/۴۴	۳/۱۵
	مقاوم‌سازی مساکن	۴/۳۲	-/۶۸	۴۴/۷۰	-/۰۰	۴/۳۲	۴/۱۳
توجه به کیفیت مسکن	بهبود عملکرد واحدهای مسکونی شهری	۳/۹۴	-/۶۸	۴۰/۸۲	-/۰۰	۳/۹۴	۳/۷۵
	ساماندهی کاربری‌های مزاحم شهری	۳/۷۴	-/۸۵	۳۱/۰۲	-/۰۰	۳/۷۴	۳/۵۰
مسکن و زیرساخت‌های آن	بهبود سازگاری اراضی با یکدیگر	۳/۶۸	-/۸۲	۳۱/۷۷	-/۰۰	۳/۶۸	۳/۴۵
	ایجاد فضاهای باز شهری	۲/۳۰	-/۶۸	۲۴/۰۰	-/۰۰	۲/۳	۲/۱۱
مسکن	تبدیل محیط‌های تاریخی به منبع درآمد	۲/۰۶	-/۷۷	۱۸/۹۹	-/۰۰	۲/۰۶	۱/۸۴
	افزایش سرانه کاربری مسکونی	۳/۹۴	-/۹۱	۳۰/۵۲	-/۰۰	۳/۹۴	۳/۶۸
	توجه به کاربری‌های جدید	۱/۹۶	-/۸۸	۱۵/۷۵	-/۰۰	۱/۹۶	۱/۷۱

- امتیازبندی معیارها و زیر معیارها با استفاده از روش ANP در پرسشنامه‌ها، امتیاز هر یک از شاخص‌ها و زیر شاخص‌ها با استفاده از مدل ANP در نرم‌افزار آماری سوپردیزاین محاسبه گردید که در ادامه مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است.

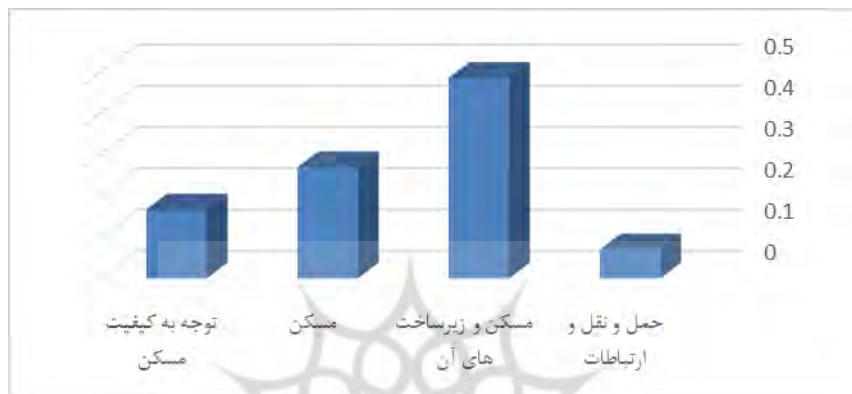
جدول شماره ۳. وزن نهایی شاخص‌های کالبدی در بازآفرینی شهر بجنورد

معیارها	اهمیت
حمل‌ونقل و ارتباطات	۰/۰۷۸
مسکن و زیرساخت‌های آن	۰/۴۸۶
مسکن	۰/۲۶۹
توجه به کیفیت مسکن	۰/۱۶۷

همان‌طور که مشاهده می‌گردد، شاخص مسکن و زیرساخت‌های آن بالاترین ارزش را با مقدار ۰/۴۸۶ به خود اختصاص داده است. همچنین شاخص مسکن با ۰/۲۶۹ و توجه به کیفیت مسکن با ضریب اهمیتی برابر با ۰/۱۶۷ در مراتب بعدی قرار گرفته‌اند. کم‌اهمیت‌ترین مقدار به حمل‌ونقل و ارتباطات و با مقدار ۰/۰۷۸ اختصاص یافته است. همچنین در جدول زیر مقایسه زوجی بر اساس شاخص‌های بعد کالبدی، ارزش هر کدام نسبت به یکدیگر بر اساس نظر کارشناسان و خبرگان تکمیل گردید که نتایج آن در نرم‌افزار سوپردیزاین به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول شماره ۴. مقایسه زوجی زیر شاخص‌های کالبدی در بازآفرینی شهر بجنورد

1. -توجه به کیفی	>=9.5	9	8	7	6	5	4	3	2	2	3	4	5	6	7	8	9	>=9.5	No comp.	حمل و نقل
2. -توجه به کیفی	>=9.5	9	8	7	6	5	4	3	2	2	3	4	5	6	7	8	9	>=9.5	No comp.	زیرساخت
3. -توجه به کیفی	>=9.5	9	8	7	6	5	4	3	2	2	3	4	5	6	7	8	9	>=9.5	No comp.	مسکن
4. حمل و نقل	>=9.5	9	8	7	6	5	4	3	2	2	3	4	5	6	7	8	9	>=9.5	No comp.	زیرساخت
5. حمل و نقل	>=9.5	9	8	7	6	5	4	3	2	2	3	4	5	6	7	8	9	>=9.5	No comp.	مسکن
6. زیرساخت	>=9.5	9	8	7	6	5	4	3	2	2	3	4	5	6	7	8	9	>=9.5	No comp.	مسکن



شکل شماره ۲. اولویت بندی شاخص‌های کالبدی در بازآفرینی شهر بجنورد

چون این محله از با قدمت‌ترین محلات شهری می‌باشد و ساخت‌وسازهای آن اکثراً قدیمی، غیر مقاوم و نایمن بوده و در برابر حوادث و بلایایی همچون زلزله، طوفان و ... آسیب‌پذیر می‌باشد و ابعاد کوچه‌ها و خیابان‌ها نیز با تعداد واحدهای مسکونی و تعداد جمعیت محله همخوانی نداشته، لذا در بازآفرینی شهری صورت گرفته باوجود اینکه سبب گردیده تا از رشد بی‌رویه افقی شهر جلوگیری به عمل آید و مسکن و زیرساخت‌های آن به‌خوبی مقاوم‌سازی و اجرا گردد، اما به کیفیت محیطی آن از نظر بعد خانوارهای ساکن در این محله (که اکثراً پرجمعیت می‌باشند)، کاربری فضای سبز، معماری سنتی و اسلامی، ارائه خدمات شهری، نحوه دسترسی و نفوذپذیری و ... توجهی نشده است. ضمن اینکه ساخت واحدهای مسکونی جدید با سطح اشغال بالا باعث تراکم بیشتر جمعیت خواهد گشت که سرانجام مشکلات ترافیکی و حمل‌ونقلی پس از بهره‌برداری با توجه به کمبود زیرساخت‌ها و ابعاد خیابان‌های مجاور در مرکز شهر و محله و نیز آلودگی‌های محیطی، صوتی و هوا ناشی از تردد تعداد زیاد وسایل نقلیه را به وجود خواهد آورد. ضمن اینکه در اثر تخریب واحدهای مسکونی قدیمی و ساخت‌وسازهای جدید و افزایش مواد زائد ناشی از آن‌ها و تردد زیاد ماشین‌آلات ساختمانی و با توجه به ضریب بالای جمعیت مسائل آلودگی‌های محیطی نیز گریبان گیر مردم این محله خواهد شد. در نتیجه مشاهده می‌شود در بازآفرینی شهری صورت گرفته در این محله با توجه به بعد جمعیتی که خواهد داشت و ساخت‌وسازهای زیاد صورت گرفته توجهی به اصول بازآفرینی از قبیل نیازهای ساکنین به مسکن مناسب وضعیت آن‌ها، توجه به سطوح تراکم جهت رفع نیازهای ساکنین، حمل‌ونقل و زیرساخت‌های آن، اوقات فراغت، پارکینگ‌های مناسب و ... نشده و این مشکلات ممکن است همچون قبل وجود داشته باشد.

### نتیجه‌گیری

بر اساس مرور مبانی نظری پژوهش و آشنا شدن با ادبیات و مفاهیم آن می‌توان نتیجه گرفت که برای خلق ارزش افزوده در بافت‌های ناکارآمد و فرسوده نیازمند یک دید همه‌جانبه و کل‌نگر به ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی و عملکردی در راستای رویکرد بازآفرینی هستیم. بازآفرینی شهری طیف وسیعی از فعالیت‌ها را در برمی‌گیرد که هدف

آن‌ها احیای بافت‌های شهری، محیط‌زیست، تجدید حیات اجتماعی و اقتصادی بافت‌ها، احیای ساختمان‌ها، زیرساخت‌ها و تأسیسات شهری و در حالت کلی تزریق زندگی به بافت‌هاست. برنامه بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری به دلیل امکان استفاده از ظرفیت‌های قابل توجه و بی‌بدیل احداث مسکن و توسعه دسترسی به خدمات شهری در آن به‌عنوان یکی از برنامه‌های سیاست توسعه درون‌زای شهری محسوب می‌شود. از این رو در پژوهش حاضر با استفاده از نظرات خبرگان و کارشناسان امر به سنجش وضعیت بافت مرکزی شهر بجنورد از نظر بازآفرینی پایدار پرداخته شد و معیارهای بعد کالبدی این رویکرد مورد مطالعه و سنجش قرار گرفت. در ادامه فرایند این تحقیق، ارزیابی انجام‌شده از نظرات پرسش‌شوندگان حاکی از آن است که بسترهای کالبدی و عملکردی موجود در بافت جهت رسیدن به ارزش افزوده و بازآفرینی محدوده در راستای حفظ و بازنده سازی هویت بومی و ارتقاء کیفی آن، مناسب نمی‌باشد. با توجه به تحلیل‌های صورت گرفته اثبات می‌شود در طرح بازآفرینی شهری بجنورد به کاربری مسکونی و ساخت‌وساز و خریدوفروش واحدهای مسکونی توجه زیادی شده است اما از طرف دیگر پایین بودن سرانه کاربری‌های تجاری، پارکینگ‌ها، کاربری‌های جدید، سرانه آموزشی و بهداشتی و ... بی‌توجهی شده و از جمله مشکلات و معضلات این محلات در آینده کمبود خدمات و امانات شهری خواهد بود، و دلیل این مشکل نیز ناشی از عدم اجرای صحیح و مناسب طرح‌های جامع و تفصیلی شهری و طرح بازآفرینی و عدم توجه مدیران به این موضوع است. تقسیم ناعادلانه کاربری‌ها بین شهروندان از دیگر مسئله‌های است که ذهن همه را به خود مشغول کرده. فلذا برای نمونه می‌توان به کاربری فقط مسکونی در بازآفرینی شهر بجنورد، که بیشترین میزان را به خود اختصاص داده است اشاره نمود. بنا به نتایج نهایی انجام‌شده این گونه به نظر می‌رسد که بسترهای عملکردی، کالبدی بیشتر می‌تواند در خلق ارزش در پروژه بازآفرینی بافت شهر بجنورد نقش داشته باشد. اما کاربری نتایج این تحلیل در بازآفرینی محدوده مورد مطالعه چگونه می‌تواند باشد. در این میان توجه به ضریب مرکزیت سیاسی محدوده مورد مطالعه در سطح شهر نشان از یک پتانسیل بسیار قوی برای خلق ارزش دارد. چراکه طی سالیان متمادی بسیاری از اماکن و مراکز سیاسی در این منطقه شکل گرفته بود اما متأسفانه به دلیل تمایل به خروج بسیاری از ساکنین، طی سال‌های گذشته پراکندگی زیادی در سطح شهر گسترش یافت. این در حالی است که وجود زیرساخت نامناسب حمل‌ونقل عمومی می‌تواند شرایط نامناسبی را برای استقرار مجدد این مراکز در منطقه دارد.

در ادامه با توجه به بررسی‌های صورت گرفته در ارتباط با بستر موجود بافت فرسوده در محدوده مورد مطالعه و با توجه بسترهای کالبدی و عملکردی منطقه، راهبردها و پیشنهادهایی در راستای بهبود وضعیت بافت و اثربخشی هر چه بیشتر سیاست‌های بازآفرینی و دستیابی به اهداف پژوهش به شرح ذیل ارائه شده است:

- دستیابی به الگوی مطلوب؛ که می‌بایست بر پایه اصول زیر استوار باشد: استفاده بهینه از حداکثر ظرفیت حمل‌ونقل عمومی در جهت تشویق و ترغیب ساکنان محله به استفاده از این بخش حمل‌ونقل با صرفه.

- ایجاد انسجام و نظم بخشیدن به ساختار شبکه ارتباطی محله محدود کردن آلوده سواره عبوری رعایت تناسب معبر پیاده با رفتارهای عابرین حیات‌بخشی معابر پیاده ایجاد انجمن‌های محلی جهت مشارکت‌پذیری مردم در امر بازآفرینی.

- دستیابی به الگوی مطلوب در نظام استقرار کاربری‌ها؛ این مهم نیز می‌بایست با توجه به سه مؤلفه اصلی هم‌جواری‌ها، اختلاط و سازگاری کاربری‌ها باید بر اصول زیر استوار باشد:

- توزیع فضایی مناسب کاربری‌ها و خدمات محلی.

- تنظیم هم‌جواری‌ها در جانمایی کاربری‌ها.

- رفع کمبودها در سرانه کاربری‌های خدماتی و موردنیاز محلی.

- مقاوم‌سازی بناها در محل‌های دارای بافت فرسوده بالای ۵۰ درصد به منظور جلوگیری از آسیب در حوادث.

- افزایش نظارت اجتماعی توجه به مشارکت و نظرخواهی در زمینه اجرا پروژه‌ها تشویق جمعیت ساکن به امر سرمایه‌گذاری ایجاد زمینه مشارکت مردم در امر ساماندهی

- تجمیع کاربری‌های تجاری مزاحم در سطح محله به منظور افزایش آرامش و امنیت روانی ساکنان و افزایش احساس تعلق مکانی به محل زندگی.

- افزایش احساس تعلق به مکان در بین شهروندان با استفاده از افزایش نرخ اشتغال در محله
- کاهش هزینه‌های اجرایی طرح‌های شهری با استفاده از مشارکت اقتصادی شهروندان
- حفاظت از بافت‌های با ارزش شهری با استفاده از برنامه توانمندسازی مردم و افزایش آگاهی آن‌ها
- کاهش انواع هزینه‌های رفت‌وآمد شهری با استفاده از آسان‌سازی دسترسی‌ها و بهبود حمل‌ونقل
- کاهش جرم و جنایت در سطح شهر با استفاده از مدیریت هزینه‌های خدماتی و بهبود اشتغال

## تشکر و قدردانی

بنا به اظهار نویسنده مسئول، این مقاله که مستخرج از رساله دکتری است، حامی مالی نداشته است.

## منابع

- (۱) اسمعیل‌پور، نجما؛ رحیمیان، محمدحسن؛ قربانی، سحر (۱۳۹۰) بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر بسیج اجتماعی؛ مطالعه موردی محله کشتارگاه شهر یزد، مجله مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای، سال ۴، شماره ۱۵، صص. ۱۴۰-۱۲۳.
- (۲) آقایی‌زاده، اسماعیل؛ حسام، مهدی؛ محمدزاده، ربابه (۱۳۹۸) بررسی سرمایه اجتماعی در فرآیند بازآفرینی شهری در بافت‌های مسئله‌دار شهری-نمونه: شهر رشت، مطالعات ساختار و کارکرد شهری، سال ۶، شماره ۱۹، صص. ۱۶۷-۱۴۵.
- (۳) بحرینی، سیدحسین؛ ایزدی، محمد سعی؛ مفیدی، مهرانوش (۱۳۹۳) رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار)، فصلنامه مطالعات شهری، دوره ۳، شماره ۹، صص. ۳۰-۱۷.
- (۴) برک پور، ناصر و اسدی، ایرج (۱۳۸۸) مدیریت و حکمروایی شهری، چاپ اول، تهران: دانشگاه هنر.
- (۵) بهمنی، سائنا؛ مریم افروز؛ رسولی، سیدحسن؛ امینی، مریم (۱۳۹۶) بازآفرینی کالبدی محلات شهری با رویکرد پایداری اجتماعی، کنگره بین‌المللی علوم و مهندسی، آلمان، دبیرخانه دائمی کنگره، دانشگاه هامبورگ.
- (۶) پوراحمد، احمد؛ حبیبی، کیومرث؛ کشاورز، مهناز (۱۳۸۹) سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری، فصلنامه شهر ایرانی اسلامی، دوره ۱، شماره ۱، صص. ۹۳-۷۳.
- (۷) پوراحمد، احمد؛ زیاری، کرامت‌الله؛ حسینی، علی (۱۳۹۴) بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر فضاهای گذران اوقات فراغت (نمونه موردی: محله قیطریه، تهران)، برنامه‌ریزی و آمایش فضا، دوره ۱۹، شماره ۳، صص. ۳۸-۱.
- (۸) پیوسته‌گر، یعقوب؛ محمد دوست، سلیمان؛ حیدری، علی‌اکبر؛ رحیمی، عنایت‌الله (۱۳۹۶) ذهنیت سنجی در خصوص عملکرد دفاتر تسهیله‌گری بافت‌های فرسوده شهری در فرآیند بازآفرینی شهری جامع پایدار (نمونه موردی دفاتر تسهیل‌گری کلان‌شهر شیراز)، نشریه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال ۸، شماره ۳۰، صص. ۲۴۴-۲۲۵.
- (۹) توپچی خسروشاهی، مسعود؛ جباریان پاک‌نژاد؛ داود (۱۳۹۴) بررسی راهبردهای بازآفرینی کالبدی در بافت‌های تاریخی (مطالعه موردی: بافت تاریخی - فرهنگی شهر تبریز)، کنفرانس بین‌المللی انسان، معماری، عمران و شهر، تبریز، مرکز مطالعات راهبردی معماری و شهرسازی.
- (۱۰) خانی، علی (۱۳۸۹) بافت‌های فرسوده شهر تهران، مسائل و راهبردها، نشریه اینترنتی نوسازی، سال ۲، شماره ۱۰، صص. ۶-۱.
- (۱۱) حبیبی، سیدمحسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۶) مرمت شهر، چاپ ششم، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- (۱۲) شفیع‌دستجردی، مسعود و صادقی، نگین (۱۳۹۶) بررسی تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری به روش تلفیقی تحلیل شبکه‌ای - کارت امتیازی متوازن (نمونه موردی: بافت فرسوده زینیه اصفهان)، مجله باغ نظر، سال ۱۴، شماره ۴۶، صص. ۱۴-۵.
- (۱۳) شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، (۱۳۹۳) شیوه‌نامه تعیین محله‌ها و محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری و راهکارهای اجرایی آن، وزارت راه و شهرسازی.
- (۱۴) داوودپور، زهره و نیک‌نیا، ملیحه (۱۳۹۰) بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری راهبردی به‌سوی دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری مطالعه موردی: بافت فرسوده کوی سجاده، فصلنامه آمایش محیط، دوره ۴، شماره ۱۵، صص. ۵۷-۳۱.
- (۱۵) عزیزخانی، افتخار (۱۳۹۲) بازآفرینی فضایی شهری معطوف به ابعاد کالبدی - فضایی، اولین همایش ملی شهرسازی و معماری

درگذر زمان - ۱۳۹۲.

- ۱۶) عندلیب، علیرضا؛ بیات، اشکان؛ رسولی، لیلا (۱۳۹۲) مقایسه و تطبیق بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری بلوک خیام تهران (ایران) و پروژه لیورپول (بریتانیا)، آمایش محیط، دوره ۶، شماره ۲۳، صص. ۱۰۴-۷۹.
- ۱۷) فتاحیان، امیر (۱۳۹۶) تحلیل بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۸ کلان‌شهر تهران، رساله دکتری رشته شهرسازی، گرایش برنامه‌ریزی شهری، استاد راهنما عباس بخشنده نصرت، دانشکده هنر، دانشگاه عدالت.
- ۱۸) فنی، زهره و شیرزادی؛ فرزانه (۱۳۹۷) تحلیل عوامل مؤثر بر بازآفرینی فضاهای تاریخی شهر (مطالعه موردی: میدان مشق، تهران)، فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، دوره ۱۳، شماره ۱، صص. ۱۹۷-۱۷۹.
- ۱۹) فیروزی، محمدعلی؛ امان‌پور، سعید؛ زارعی، جواد (۱۳۹۶) تحلیل مناسبات میان نهادی در مدیریت بازآفرینی شهری پایدار بافت‌های فرسوده (مطالعه موردی: کلان‌شهر اهواز)، فصلنامه مطالعات شهری، دوره ۸، شماره ۲۹، صص. ۳۰-۱۹.
- ۲۰) لطیفی، غلامرضا و صفری چاب، ندا (۱۳۹۳) بازآفرینی مفهوم محله در شهرهای ایرانی اسلامی بر پایه اصول نوشهرگرایی، فصلنامه مطالعات شهری، سال ۲، شماره ۷، صص. ۱۳-۲.
- ۲۱) محبی‌فر، امیرحسین؛ صبحیه، محمدحسین؛ رفیعیان، مجتبی؛ حساس یگانه، یحیی؛ الهی، شعبان (۱۳۹۶) حاکمیت برنامه بازآفرینی بافت ناکارآمد شهر تهران با رویکرد شبکه، باغ نظر، شماره ۱۴، دوره ۵۳، صص. ۱۴-۵.
- ۲۲) مهندسین مشاور نقش جهان پارس (۱۳۸۹)، طرح توسعه و عمران شهر بجنورد، سازمان مسکن و شهرسازی خراسان شمالی، جلد اول، مطالعات منطقه و حوزه نفوذ.
- ۲۳) مؤذنی، کیمیا؛ رفیعیان، مجتبی؛ ایزدی، محمد سعید، (۱۳۹۸) ارزش‌گذاری مؤلفه‌ها و شاخص‌های بازآفرینی پایدار رود دره‌های شهری تهران (مطالعه موردی: رود دره درکه)، فصلنامه شهر پایدار، دوره ۲، شماره ۴، صص. ۸۲-۶۵.
- ۲۴) نصیری‌هنده‌خاله، اسماعیل و سالاری نیا، مرضیه (۱۳۹۶) تحلیل عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی محله ۲۰ منطقه ۱۷ شهر تهران، فصلنامه جغرافیایی سرزمین، سال ۱۴، شماره ۵۵، صص. ۱۴۸-۱۳۵.
- ۲۵) نوریان، فرشاد و آریانا، اندیشه (۱۳۹۱) تحلیل چگونگی حمایت قانون از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری، نشریه هنرهای زیبا، دوره ۱۷، شماره ۲، صص. ۲۸-۱۵.
- ۲۶) یعقوبی، مهدی و شمس، مجید (۱۳۹۸) بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار مطالعه موردی: شهر ایلام، فصلنامه شهر پایدار، دوره ۲، شماره ۱، صص. ۷۷-۶۳.
- ۲۷) صفایی پور، مسعود و زارعی، جواد (۱۳۹۴) برنامه‌ریزی محله محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی، نمونه موردی: محله جولان شهر همدان، آمایش جغرافیایی فضا، سال ۷، شماره ۲۳، صص. ۱۵۰-۱۳۵.
- 28) Izadi, M.S (2006) A study on citycenter Regeneration: A comparative analysis of two different approaches to the revitalization of historic city centers in Iran, Newcastle University.
- 29) Vilaplana, Begona. (1998) partnership and networks as new mechanisms towards sustainable urban regeneration, development planning unit, university college London.
- 30) Hull city council, (2000) Urban regeneration, to promote urban regeneration and antipoverty strategies, may.
- 31) European Commission, (2006) LUDA E- Compendium: Handbook E2, A Community-based Approach to Sustainable Urban Regeneration: The Key Role of Participation and Futures Workshops, (<http://www.luda-Project-net/>).