فصلنامه علمی اقتصاد و مدیریت شهری، ۸(۲(پیاپی ۳۰))، ۸۵-۶۷
www.iueam.ir
نمایه در ISC، EconLit، Econbiz، EBZ، GateWay-Bayern، SID، Google Scholar، Noormags، Magiran،
Civilica، RICeST، Ensani
شاپا: ۲۸۷۰-۲۳۴۵

فصلنامه علمی
اقتصاد و مدیریت شهری

تبیین استراتژی‌های اجتماعی– اقتصادی تجدیدحیات شهری در بافت‌های تـاریخی (مـورد مطالعه: شهر سمنان)

امیر بهنام والا دانشجوی دکتری رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران
عباس ارغان* دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران
زینب کرکه‌آبادی دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران

نوع مقاله: پژوهشی
دریافت: ۹۸/۱۱/۰۵ **پذیرش:** ۹۹/۰۲/۲۷

چکیده: هسته تاریخی، بخشی از تمامیت شهر است که در روند توسعه شهرنشینی متناسب با نیازهای روز رشد نکرده و فرسوده شده‌اند. به منظور حل مشکلات ناشی از پدیده فرسودگی شهری، رهیافت‌های متعددی ارائه شده است که هیچ‌کدام به طور پایدار نتوانستند این پدیده را رفع یا کنترل کنند. در این میان رهیافت تجدید حیات شهری به عنوان راهکاری متفاوت با نگرشی همه‌جانبه و رویکردی منسجم و یکپارچه به منظور بازگرداندن روند رشد اقتصادی گذشته با در نظر گرفتن بعد پایداری، مورد توجه قرار گرفته است. از این رو هدف پژوهش حاضر، تبیین استراتژی‌های اجتماعی- اقتصادی تجدید حیات شهری در بافت‌های تاریخی شهر سمنان می‌باشد. روش تحقیق به صورت توصیفی- تحلیلی می‌باشد و برای جمع‌آوری داده‌ها نیز از روش کتابخانه‌ای و پیمایشی استفاده شده است. نتایج مدل SWOT نشان داد که نمره نهایی نقاط قوت و ضعف، برابر با ۲/۸۱ شده است که این مقداری بزرگ‌تر از میانگین مورد نظر (۲/۵) می‌باشد. نتیجه آنکه بافت تاریخی سمنان از نظر عوامل داخلی دارای قوت می‌باشد؛ لذا می‌توان از توان بالقوه و بالفعل موجود در راستای تعدیل نقاط تهدید و ضعف در راستای تجدید حیات استفاده کرد. همچنین نتایج نشان دادند که مجموع نمره نهایی فرصت‌ها و تهدیدها، برابر با ۲/۹۷ شده است که این میزان مانند نمره نهایی قوت‌ها و ضعف‌ها مقداری بزرگ‌تر از میانگین مورد نظر (۲/۵) است. نتیجه آنکه فرصت‌ها در بافت تاریخی، بیشتر از تهدیدات می‌باشد و بنابراین برای تجدید حیات بافت تاریخی می‌توان از فرصت‌ها یا موقعیت‌ها، بهره‌برداری و از عواملی که موجب تهدید می‌شود دوری کرد. تجزیه و تحلیل عوامل درونی و عوامل بیرونی نشان داد که راهبرد تهاجمی (حداکثر- حداکثر) به عنوان مهم‌ترین راهبرد در سیاست تجدید حیات شهری در بافت تاریخی سمنان، اتخاذ شده است.

واژگان کلیدی: تجدید حیات شهری، بافت فرسوده، بافت تاریخی، مدل SWOT، شهر سمنان
طبقه‌بندی JEL: L74, N95, C38, R11

* نویسنده مسئول: abbas.arghan@yahoo.com

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.30.5.8]

۱- مقدمه

شهرها همواره در اثر فرایندهای تغییر ساختاری، روندهای گوناگونی از تحول را تجربه می‌کنند و در صورت بی‌تدبیری و به‌کار نگرفتن به‌موقع شیوه‌های اندیشیده شده مداخله، این تغییرات، بسته به تأثیرات متفاوت خود بر ساختار فضایی شهرها می‌توانند باعث انباشت مشکلات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، کالبدی و محیطی در نواحی شهری شوند (بنیادی نایینی و ایزدی، ۱۳۹۵).

در سال‌های اخیر به دلیل رشد طبیعی جمعیت و مهاجرت، تقاضا برای خانه‌ها در بسیاری از شهرهای بزرگ افزایش یافته است. در شهرهای بزرگ مشکل تجزیه فیزیکی و توسعه غیرقابل برنامه‌ریزی به سمت زمین‌های زراعی و باغ‌های حومه وجود دارد که نتیجه آن، بی‌ثباتی در ابعاد مختلف از جمله زیست‌محیطی، اجتماعی، جسمی و محیطی است. استفاده از پتانسیل‌های بافت فرسوده در شهرهای پایین شهر، یکی از راه‌حل‌هاست که اخیراً در مطالعات تحولات شهری مورد توجه قرار گرفته است (Rozati et al., 2015). در حال حاضر، بافت فرسوده، یکی از مباحث مهم در سیاست‌گذاری‌های عمومی است که طی دو دهه گذشته در زمینه‌های نظری و عملی، بررسی شده است (Samiei & Sayafzadeh, 2016).

هنگامی که حیات شهری در محدوده‌ای از شهر به هر دلیلی رو به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده در روند فرسودگی قرار می‌گیرد. پدیده فرسودگی در بافت‌های شهری بر کالبد بافت و همچنین بر فعالیت‌های اجتماعی و اقتصادی آن تأثیرگذار است (دویران و همکاران، ۱۳۹۰). به دنبال حاد شدن مشکلات نواحی قدیمی (فرسوده) شهر، دولت‌ها توجه ویژه‌ای را نسبت به نواحی قدیمی شهر مبذول داشته‌اند (نادری مغانجوقی، ۱۳۹۸). بافت‌های تاریخی و قدیمی، ضرورتی انکارناپذیر در شهرهای ایرانی هستند که هویت و اصالت شهر را با خود به همراه دارند. در گذشته، بافت‌های قدیمی شهرهای کشور با ساختار و عملکرد ساکنان خود، از پویایی و ساختار خاصی برخوردار بوده‌اند اما امروزه به دلیل غفلت، بافت فرسوده در ایران به یکی از مهم‌ترین مشکلات شهری تبدیل شده است (Khayami & Fakhri, 2019). بنابراین دمیدن زندگی به کالبد این بافت‌ها متناسب با نیاز روز همراه با حفظ هویت و اصالت تاریخی، بسیار حیاتی است. این نیاز به طرح رهیافت تجدید حیات شهری که ماهیت بلندمدتی را انعکاس می‌دهد، منجر می‌گردد (رجایی‌تبار، ۱۳۹۵). موجودیت ارزشی بافت‌های تاریخی و بناهای موجود در آن علاوه بر زیبایی کالبدی، نماد فرهنگی- اجتماعی و یادمان ملی هستند و قلب سازمان فضایی شهر می‌باشند که در برخی از مواقع نتوانسته‌اند خود را در شرایط تکاملی و با روند تحول و دگرگونی هم‌ساز کنند؛ لذا معضلی به عنوان فرسودگی گریبان‌گیر آنها خواهد شد. برنامه‌ریزی این بافت‌ها نیز در بیشتر مواقع برای کسب عایدی بالا از زمین و تقویت کارایی اقتصادی همواره در پی منفعت و سودآوری هستند و نگاهی صرفاً کالبدی به اقدامات بهبودی آن دارند و شاید بتوان گفت اکثر طرح‌ها از جنبه فرهنگی و اجتماعی تهی هستند؛ لذا بررسی رویکرد تجدید حیات شهری به عنوان یک فرایند اساسی که هدف اصلی آن حفظ کیفیت نواحی تاریخی شهر و تداوم حیات سازگار با نیازهای امروزین است و سعی در پر کردن این خلاء دارد، ضروری است (رمضانی روشن، ۱۳۹۵).

رهیافت تجدید حیات شهری در اکثر شهرهای جهان، به ویژه شهرهای کشورهای صنعتی مورد توجه و استفاده قرار گرفته اما در ایران تاکنون تنها بر برنامه‌های نوسازی تأکید شده است که صرفاً نگرش کالبدی دارد و به دلیل در نظر نگرفتن دیگر ابعاد فرسودگی شهری عمدتاً با شکست مواجه شده‌اند. رشد شتابان و بی‌رویه شهرها در ایران و بی‌توجهی یا کم‌توجهی به بافت‌های تاریخی آنها، رشد و گسترش فیزیکی بی‌رویه شهرها را در پی داشته است. این امر موجب بی‌توجهی به بخش‌های مرکزی شهر و تخلیه بافت‌های تاریخی از جمعیت شده و در نهایت، موجب از بین رفتن بافت‌ها که

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.30.5.8]

در درون خود بخشی از هویت فرهنگی و اندیشه‌های اعصار مختلف تاریخی را دارند، گردیده است؛ بنابراین، برای جلوگیری از بی‌نظمی و اغتشاش در بخش‌های مرکزی و قلب شهرها، لازم است به اصول تحول و تکامل منطقی آن‌ها توجه شود. در این مقاله با در نظرگرفتن موارد بیان شده و درک این مطلب که شناخت پتانسیل‌ها و محدودیت‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی می‌تواند تأثیر سازنده‌ای بر برنامه‌ریزی مناسب راهبردی در بافت قدیم و رفع مشکلات و مسائل آن‌ها داشته باشد، اهدافی که در این پژوهش به دنبال آن هستیم:

- شناخت محدودیت‌ها و مسائل و مشکلات موجود در بافت تاریخی سمنان
- شناخت علل دافعه و روش‌های احیای بافت تاریخی و ایجاد جاذبه‌های جمعیتی در شهر سمنان
- ارائه راهکارهایی در جهت بهبود بافت تاریخی شهر سمنان.

همچنین سعی شده است ضمن پاسخگویی به این سؤالات که پتانسیل‌ها و محدودیت‌های توسعه اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت قدیم شهر سمنان کدام است؟ و چه راهبردها و راهکارهایی جهت توسعه که منجر به توسعه همه‌جانبه و پایدار شود، وجود دارد؟ به بررسی و تحلیل نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها از دیدگاه ساکنان این محدوده پرداخته و در نهایت، با توجه به این نظرات و دیدگاه‌ها، راهبردها و راهکارهای مناسب با استفاده از روش SWOT به منظور بهره‌گیری بهینه و هدفمند از نقاط قوت و فرصت‌ها و تقویت یا از بین بردن نقاط ضعف و تهدیدها بر اساس اصول و رویکرد تجدید حیات شهری، ارائه شود.

۲- پیشینه تحقیق

الف) پژوهش‌های خارجی

جین[1] و همکارانش (۲۰۲۰) در پژوهشی با عنوان «روش‌های اجرای سیاست دولت در روستا- شهرها بر اساس تجدید حیات شهری، نمونه‌ای از چین»، به ارائه دانش جدیدی برای دولت‌ها در راستای اجرای سیاست‌های پیشبرد برنامه‌های تجدید حیات پرداختند. آن‌ها به این نتیجه دست یافتند که برای توسعه پایدار شهری در مرحله اول، احترام بیشتر به عدالت و دموکراسی در طول اجرای مجدد، باعث افزایش اعتماد مردم می‌شود و نتیجه آن، پذیرش برنامه‌های تجدید حیات دولت می‌باشد. همچنین، تجارب ناشی از یادگیری اجتماعی، مانند برخورد دولت و صاحب‌خانه و کیفیت زندگی آن‌ها و سایر صاحبان خانه که برنامه‌های مشابه را تجربه کرده‌اند و مسکن تاریخی مردم خود را دارند و تجربه توسعه مجدد، به میزان قابل‌توجهی در پذیرش آنها از برنامه تأثیر می‌گذارد. سوم، اگر دولت‌ها عدالت و دموکراسی بیشتری را تضمین کنند، این امر تا حد زیادی قدرت جبران خسارت را در آن تقویت می‌کند و موجب ارتقای پذیرش مردم از برنامه‌های تجدید حیات شهری می‌شود.

مومنیک[2] و همکارانش (۲۰۲۰)، در پژوهشی با عنوان «برنامه‌ریزی و الگوی مدیریت استراتژیک برای بازسازی مناظر تاریخی شهری: مرکز تاریخی نووی بازار در صربستان» نشان دادند که ترکیب و استفاده مناسب از ابزارهای نظارتی، اقتصادی و مدیریت اطلاعاتی باید در متن خاص انجام شود. مدل برنامه‌ریزی استراتژیک شهری یکپارچه باید منطق و عملکرد بازارهای رقابتی املاک و مستغلات و اثرات پایدار زیست‌محیطی، اقتصادی و اجتماعی، پتانسیل‌ها و مزایا را برای محلی که در آن قرار دارند در نظر بگیرند.

پنیسا[3] و همکاران (۲۰۱۵) تحقیقی با عنوان «تجدید حیات بناهای تاریخی به عنوان رویکردی برای حفظ میراث فرهنگی و تاریخی»، انجام دادند. در این مقاله با استفاده از روش احیا با هدف حفظ و احیای نقاط دیدنی تاریخی که یک کارکرد جدید را اختصاص

1- Jin

2- Muminović

3- Penića

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.30.5.8]

داده است - گسترش مناطق و تنظیم ساختمان‌های تاریخی با الزامات مدرن- می‌پردازد. پروژه‌های ساختمان‌های تاریخی در شهرهای نیس (صربستان) و سن‌پترزبورگ (روسیه) به عنوان نمونه بررسی شدند. احیای مجدد به عنوان روشی به منظور حفظ و ارتقای ارزش فرهنگی ساختمان‌های تاریخی ارائه شده است.

دلا روکا[1] و همکارانش (۲۰۱۷) در کتابی با عنوان «تجدید حیات شهری: روش‌های ارزیابی و اثرات مورد انتظار»، بیان کردند مناطق شهری در آمریکای لاتین و کارائیب با از بین رفتن کارکردهای مهم شهری و کاهش نشاط اقتصادی و اجتماعی، تأثیرات پوسیدگی شهری را در مراکز شهر خود احساس می‌کنند. تلاش‌های احیا، در راستای تقویت کارایی فضاهای عمومی و تحرک و همچنین جذب مشاغل و ساکنان جدید است. این مطالعه، ضمن ارائه یک بررسی انتقادی در مورد تجربیات تجدید حیات شهری و جابه‌جایی ساکنان طولانی مدت، روش‌های ارزیابی تأثیر را ارائه می‌دهد و به شناسایی اثر علّی مداخلات شهری در نتایج محلی و فردی و نیز روش تقریب و توصیف میزان جابه‌جایی ساکنان می‌پردازد.

ساتون[2] (۲۰۱۵)، در گزارشی، روش‌هایی که در ایالات‌متحده و شهرهای آن به عنوان روشی برای تجدید حیات شهری و احیای مجدد آن‌ها به کار رفته را با هم مقایسه و بررسی نموده و در نهایت، مجموعه راهکارهایی را به عنوان تجارب موفق در گزارش خود ارائه داده است.

ب) پژوهش‌های داخلی

شهاب‌زاده (۱۳۹۵)، در پژوهشی با هدف ایجاد راهکاری مؤثر برای تجدید حیات اجتماعی و کالبدی در بافت‌های تاریخی، با فرض اینکه اصالت‌بخشی به عنوان راهبرد ارتقای اجتماعی با پیامدهای کالبدی در بافت تاریخی نمونه موردی مناسب باشد، در پی پاسخ به این پرسش است که آیا بافت تاریخی شیراز، شرایط لازم برای فرایند اصالت‌بخشی را دارد و در صورت امکان‌پذیر بودن فرایند، پیامدها و عوامل تسریع‌کننده این فرایند چه خواهند بود و فرایندی برای ایجاد تغییرات، پیشنهاد می‌کند. نتایج نشان می‌دهند که فرایند اصالت‌بخشی در محلات بافت تاریخی شیراز با توجه به چرخه اصالت‌بخشی و شرایط فرسودگی، امکان‌پذیر است و سودمندی این فرایند نسبت به هزینه‌های آن قابل چشم‌پوشی خواهد بود. در نهایت مقاله، فرایند سه مرحله‌ای برای اصالت‌بخشی در بافت تاریخی شیراز و محرک‌های آن در هر مرحله را پیشنهاد می‌کند و به روش‌هایی برای کاهش اثرات منفی و افزودن اثرات مثبت فرایند، در جریان پایش اشاره می‌نماید.

شاطریان و اکبری ارمکی (۱۳۹۳)، به بررسی امکان بهره‌گیری از رهیافت تجدید حیات شهری برای کاهش فرسودگی و فقر شهری در بافت قدیم کاشان پرداختند. روش کار، مبتنی بر روش مطالعات میدانی و اسنادی و کتابخانه‌ای است که با به‌کارگیری ابزارهای پرسشنامه و مطالعه متون و منابع و اسناد موجود در ارتباط با بافت قدیم کاشان بوده است. نتایج تحقیق نشان‌دهنده این است که شاخص‌های افت و فرسودگی شهری و همچنین شاخص‌های فقر شهری در بافت قدیم شهر کاشان به صورت ترکیبی از شرایط نزول کیفیت کالبدی و عملکردی بافت عمل کرده‌اند و ارتباط شاخص‌ها، مؤید فرضیات تحقیق است که ارتباط بین فرسودگی کالبدی و فرسودگی عملکردی و نظارت پایین سازمان‌ها و سیستم‌های کنترل و هدایت شهری و با اجرای نامناسب برنامه‌های شهری بر تشدید فقر در تمامی جنبه‌ها در بافت فرسوده شهری و نزول سطح کیفیت زندگی منجر شده است.

اکبری ارمکی (۱۳۹۱)، به بررسی روند رو به رشد مشکلات ناشی از فرسودگی، محرومیت، افت و فقر شهری در منطقه ۱۹ شهر تهران به عنوان نمونه موردی پرداخت ه و مسئله بی‌توجهی یا نارسایی بسیاری از برنامه‌ریزی‌ها و طرح‌های شهری در خصوص فقر و افت شهری در این منطقه از شهر تهران را بیان داشته است.

1- De la Roca
2- Sutton

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.30.5.8]

نتایج نشان دادند رهیافت تجدید حیات شهری برای رویارویی با فقر شهری به عنوان سازوکار تکمیل‌کننده فرایندهای موجود در برنامه‌ریزی شهری برای رویارویی با مشکلات ناشی از افت و فقر شهری در دو عرصه محتوایی و روندکاری برنامه‌ریزی است.

ندافیان (۱۳۹۲) به تجویز محتوایی در معرفی تغییرات مورد نیاز در سیستم برنامه‌ریزی منطقه ۱۵ تهران برای به‌کارگیری رهیافت تجدید حیات اجتماع‌گرای همکارانه و ارائه روند کارهای راه‌اندازی و توسعه تجدید حیات اجتماع‌گرای همکارانه پرداخته است. دستاورد نهایی این تحقیق، کوشش برای معرفی رهیافت تجدید حیات اجتماع‌گرای همکارانه به عنوان رهیافتی جایگزین رهیافت‌های برنامه‌ریزی سنتی و تدوین چارچوب تجدید حیات اجتماع‌گرای همکارانه در منطقه ۱۵ تهران است تا با در نظر گرفتن اجتماع در فرایند تصمیم‌سازی، به نیازها، اهداف و ارزش‌های گروه‌های درگیر در تجدیدحیات شهری توجه و از شکست برنامه‌ریزی سنتی، کاسته شود.

۳- مبانی نظری

بروز پدیده تنزل بافت‌های شهری در اواخر دهه ۱۷۹۱ و مشکلات اجتماعی، اقتصادی و کالبدی ناشی از آن، سبب شکل‌گیری ایده‌های متعدد در راستای رفع این مشکلات شد. رهیافت تجدید حیات از آخرین نسل برنامه‌ها به منظور بازگرداندن روند رشد اقتصادی گذشته با توجه به بعد پایداری است. این رهیافت، عملی جامع و یکپارچه است که تمایل به بهبود مداوم در شرایط اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی را دارد. مفهوم تجدید حیات شهری و تعیین اصول تحقق آن، ازجمله مفاهیم نوپایی است که به عنوان بستر بسیاری از فعالیت‌های باززنده‌سازی در محیط‌های شهری شناخته می‌شود (آقاملایی، ۱۳۹۶). بازآفرینی شهری، به دنبال حل مشکلات فرسودگی شهری از طریق بهسازی مناطق محروم و در حال تخریب در شهرهاست. این رویکرد تنها به دنبال باززنده‌سازی مناطق متروکه نیست بلکه از طریق ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و ...، سعی در توانمندسازی این گونه از بافت‌ها را دارد. از جمله رویکردهای کارآمد در این زمینه رویکرد تجدید حیات شهری است (کهزادی و طالبی حبیب‌آبادی، ۱۳۹۸)؛ لذا داشتن برنامه‌ای برای تجدید حیات اجتماعی، ابتدایی‌ترین گام در راه باززنده‌سازی شمرده می‌شود (شهاب‌زاده، ۱۳۹۵). رویکرد بازسازی پایدار، یکی از جدیدترین رویکردهای پذیرفته شده جهانی برای مقابله با بافت‌های فرسوده است. این بافت‌های شهری، با مشکلات و موانع خاص ساختاری و عملکردی در حوزه‌های مختلف، مواجه هستند (اسکندری و سعیده زرآبادی، ۱۳۹۵). تجدید حیات شهری، شیوه‌ای برای بازگرداندن تعادل در کارکرد درونی سامانه شهری و هدف آن، تداوم‌بخشی به ارزش‌های سکونتگاه‌های شهری می‌باشد (صالحی نجف‌آبادی و فتحی هفشجانی، ۱۳۹۴).

رهیافت تجدید حیات شهری، توسعه اقتصادی و گسترش رقابت، ارتقای پایداری محیط ساخته شده، افزایش هویت فرهنگی و کیفیت زندگی شهروندان و ارتقای مدیریت شهری در نواحی فرسوده، نابسامان و متروک شهری است. سه رکن اصلی تجدید حیات شهری مشارکت، راهبرد و پایداری است. این سه رکن، پایه‌ای را برای اقدامی جامع و تفصیلی ارائه می‌کند و هر یک نقش ویژه‌ای را در رهیافت تجدید حیات شهری ایفا می‌کنند. در واقع، توجه به مشارکت (مردمی، بین سازمانی، بین سازمان‌ها و مردم)، اتخاذ برنامه‌ریزی راهبردی و اصول پایه این شیوه و توجه به اهداف پایداری (شامل پایداری محیطی و پایداری عمل برنامه‌ریزی)، از ویژگی‌های اصلی رهیافت تجدید حیات شهری است (حاتمی‌نژاد و همکاران، ۱۳۹۶).

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.30.5.8]

جدول ۱- ابعاد مورد نظر تجدید حیات شهری

ابعاد موردنظر تجدید حیات شهری	جنبه‌های مورد بررسی
اقتصادی	ایجاد شغل، درآمد، مهارت، قابلیت اشتغال، توسعه
اجتماعی/ فرهنگی	کیفیت زندگی، سلامت، آموزش، جرم، مسکن، کیفیت خدمات عمومی
کالبدی/زیست‌محیطی	زیرساخت‌ها، محیط طبیعی و مصنوعی، حمل و نقل و ارتباطات

منبع: (ندافیان، ۱۳۹۲)

تجدید حیات شهری، بینش و عمل تفصیلی و جامعی است که به حل مشکلات شهری منجر می‌گردد و بهبود پیوسته‌ای در شرایط اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی ناحیه‌ای که در معرض تغییر قرار گرفته است، فراهم می‌آورد (یزدانیان امیری، ۱۳۹۲). با توجه به این تعریف، تجدید حیات شهری چند ویژگی مهم دارد که آن را از سایر سیاست‌های دخالت در امور شهرها، متمایز می‌کند (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۵):

- دارا بودن بینش راهبردی و نگاه بلندمدت و هدفمند
- دارا بودن نگاه بومی به مشکلات شهری
- دارا بودن چارچوب زمانی متعدد
- داشتن الزام به ارتقای مشارکت مردمی
- بر پایه تحلیل دقیق و جزئی‌نگر موقعیت و منطقه شهری بودن
- دستیابی به یک شبیه‌سازی از فرم کالبدی، ساختار اجتماعی و پایه‌های اقتصادی و یک راهبرد کامل و یکپارچه با نگاه مثبت
- بنا شدن بر اساس توسعه پایدار
- تلاش در راستای داشتن حداکثر انطباق و استفاده ممکن از منابع طبیعی، اقتصادی و اجتماعی موجود و دست یافتن به نوعی تعادل میان منابع و اهداف متعدد.

بافت شهری عبارت است از: دانه‌بندی و درهم‌تنیدگی فضاها و عناصر شهری که به تبع ویژگی‌های محیط طبیعی، به ویژه توپوگرافی و اقلیم در محدوده شهر یعنی بلوک‌ها و محله‌های شهر به طور فشرده یا گسسته و با نظمی خاص جایگزین شده‌اند (جهانیان و پژوهان، ۱۳۹۰).

یکی از انواع بافت‌های شهری، بافت تاریخی است. این بافت را می‌توان هسته اولیه هر شهر دانست. قلعه یا ارگ و آنچه به عنوان پایه‌گذاری یک شهر جدید، در زمان‌های پیش‌ساخته‌شده می‌تواند نام بافت تاریخی به خود بگیرد. همچنین شهرهایی که به دلایلی مورد توجه واقع‌شده و به واسطه کسب این موقعیت دارای ارگ، برج و بارو می‌شدند، بافت تاریخی را در چنین محدوده‌ای دارا بودند. در بافت تاریخی شهرها معمولاً ساختمان‌های قدیمی و بناهای بسیار باارزش و هسته اولیه بازارها قرار دارند (مشهدی‌زاده دهاقانی، ۱۳۸۶).

مطالعه در مورد بافت‌های تاریخی و ارزش‌های آن، همواره یکی از مهم‌ترین مباحث در دهه‌های اخیر ایران است (Askarizad et al., 2017). بافت شهری مناطق تاریخی و فرهنگی به دلیل فرایندها و سیاست‌های مختلف توسعه محلی، متفاوت است. این مناطق، نظم و سازماندهی مکانی منحصر به فرد خود را دارند و ویژگی‌های بافت تاریخی و میراث محلی را منعکس می‌کنند. با سرعت بخشیدن به شهرنشینی و نوسازی در نواحی تاریخی با تغییر در محیط داخلی و خارجی مواجه می‌شوند (zhang, 2019). بافت‌های تاریخی در شهرها به عنوان هسته‌های تشکیل تمدن‌ها هستند و مداخله در این بافت‌ها به عنوان روح زنده شهرها، نگرانی‌هایی را ایجاده کرده است (Khayami & Fakhri, 2019). به طور کلی می‌توان گفت که بی‌توجهی به نوسازی فعالیت و عملکرد بافت‌های شهرهای قدیمی، به تدریج باعث بی‌ثباتی اقتصادی این بافت‌ها می‌گردد که منجر به بی‌ثباتی جسمی و همچنین خروج ساکنان محلی و بی‌ثباتی اجتماعی می‌شود (Mohammadpoor &).

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.30.5.8]

Zolpirani, 2019) این در حالی است که اگر بافت، فضای امن، مناسب و سرزنده‌ای داشته باشد، شادی سازمان‌یافته و تفریحی سالم و سازگار با ارزش‌های جامعه در آنها اتفاق می‌افتد. سازماندهی شهرها و بافت‌های تاریخی به دو دلیل از اهمیت بالایی برخوردار است: ۱- احترام به میراث بزرگان و ۲- سرکوب محدودیت‌های ناشی از پوسیدگی بافت شهری (Beiglu et al., 2019).

۴- روش تحقیق

روش پژوهش این مقاله، توصیفی- تحلیلی است. در این تحقیق از طریق مطالعات کتابخانه‌ای، تعاریف، نظریات و تئوری‌ها در خصوص مسئله فرسودگی شهری و رهیافت تجدید حیات شهری، جمع‌آوری گردید. بخش قابل‌توجهی از اطلاعات مورد نیاز نیز در بررسی محدوده مورد مطالعه از طریق مراجعه به سایت شهرداری و مراجعه به اسناد بالادستی (طرح تفصیلی و ...)، گردآوری شد. به منظور دستیابی به اطلاعات کمی و توصیفی مورد نیاز، به مشاهده میدانی و مصاحبه و گفت‌وگو با اهالی ساکن در بافت تاریخی سمنان و همچنین مسئولین و متولیان مدیریت شهری مبادرت گردید و برای تحلیل اطلاعات گردآوری‌شده از تکنیک SWOT استفاده شده است. با توجه به هدف پژوهش که تدوین راهکار می‌باشد، پس از شناخت نقاط قوت و ضعف، تهدید و فرصت و تشکیل ماتریس SWOT، راهبردهای مبتنی بر تجدید حیات شهری استخراج گردید. این پژوهش از طریق مصاحبه با اهالی ساکن در بافت تاریخی سمنان، مسئولان و متولیان انجام شده است. با توجه به هدف پژوهش که تدوین راهکار می‌باشد، پس از شناخت نقاط قوت و ضعف، تهدید و فرصت و تشکیل ماتریس SWOT، راهبردهای مبتنی بر تجدید حیات شهری استخراج گردید. این پژوهش از طریق مصاحبه با ۲۵نفر از اهالی ساکن در بافت تاریخی سمنان و ۱۲ نفر از مسئولان شهرداری و اعضای شورای شهر و متولیان امور شهری انجام شده است.

معرفی محدوده مورد مطالعه

محدوده بافت تاریخی شهر سمنان طبق طرح‌های جامع دوره‌های مختلف مشخصاً به مساحت ۴۶ هکتار از شمال به خیابان شهدا، از شرق به خیابان‌های طالقانی و حافظ، از جنوب به خیابان ابوذر غفاری و از غرب به خیابان‌های شهید باهنر و سعدی تعریف می‌گردد. حدود این بافت بر اساس آخرین تقسیمات وزارت کشور ۱۳۸۷، در منطقه ۱ واقع شده است.

بررسی وضعیت کاربری اراضی در وضع موجود بافت تاریخی موارد قابل‌توجهی را نشان می‌دهد. بدین ترتیب که در حال حاضر در بافت تاریخی سمنان، کاربری مسکونی بیش‌ترین سهم اراضی را در میان سایر کاربری‌ها به خود اختصاص داده و بررسی‌ها نشان می‌دهد که سرانه کاربری مسکونی در بافت تاریخی بیش از سرانه پیشنهادی طرح جامع می‌باشد. بعد از کاربری مسکونی، زمین‌های بایر و بدون استفاده و فضاهای مخروبه، بیش‌ترین مساحت کاربری‌های وضع موجود را شامل می‌شوند. همچنین بر اساس برداشت‌های صورت گرفته در حال حاضر در حدود ۳۵۰۰۰ مترمربع کاربری تجاری در سطح محدوده بافت تاریخی وجود داشته و بررسی‌ها نشان می‌دهد که این کاربری‌های تجاری به طور عمده در راسته بازار، خیابان امام و همچنین در مجاورت خیابان‌هایی که مرز محدوده را مشخص می‌سازد استقرار یافته و کمتر به داخل محلات نفوذ کرده‌اند. بر اساس آمار ارائه‌شده توسط مرکز آمار ایران، جمعیت محدوده بافت تاریخی سمنان در سال ۱۳۹۵ برابر با ۴۷۲۵ نفر و تراکم ناخالص جمعیت آن ۱۰۱/۱۱ نفر در هکتار است (طرح جامع سمنان، ۱۳۹۵).

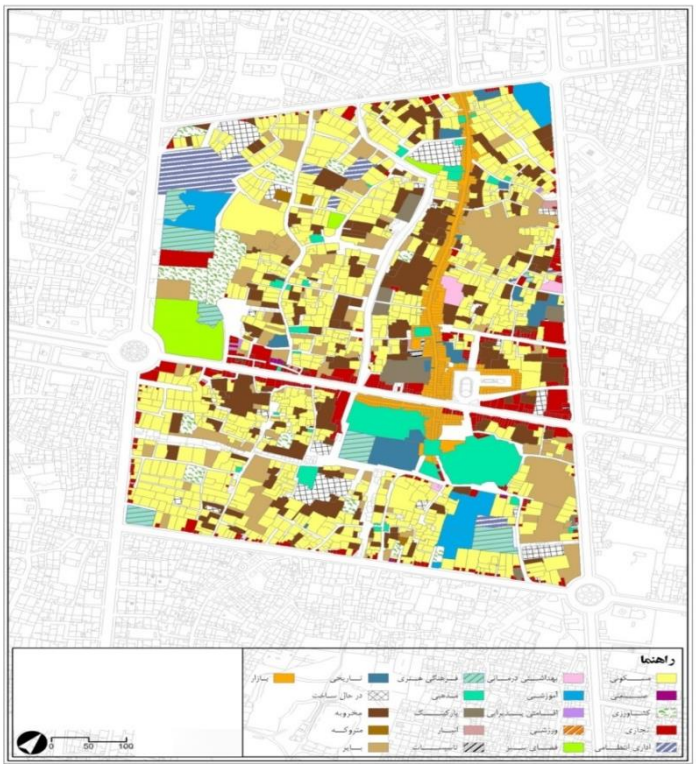
[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.30.5.8]

جدول ۲- کاربری اراضی وضع موجود بافت تاریخی

نوع کاربری	تعداد	مساحت	درصد مساحت
مسکونی	۹۵۱	۱۵۸۱۵۶	۴۲/۷۵
بایر و بدون استفاده	۸۴	۵۶۹۴۶	۱۵/۳۹
مخروبه	۱۱۳	۴۰۵۸۵	۱۰/۹۷
تجاری	۱۰۴	۳۵۴۴۶	۹/۵۸
مذهبی	۲۶	۲۳۳۰۵	۶/۳۰
کشاورزی و باغات	۱۰	۱۳۴۳۲	۳/۶۳
انباری	۷	۱۲۰۷۳	۳/۲۶
آموزشی	۶	۹۶۹۱	۲/۶۲
فرهنگی	۴	۸۳۱۵	۲/۲۵
میراثی تاریخی	۱۰	۳۹۶۶	۱/۰۷
حمل و نقل و پارکینگ	۳	۳۱۹۴	۰/۸۶
مختلط غیرمسکونی	۲۵	۲۷۹۲	۰/۷۵
انبارها	۲	۵۶۱	۰/۱۵
فضای سبز	۲	۴۹۲	۰/۱۳
درمانی بهداشتی	۱	۴۷۷	۰/۰۷
کارگاهی	۳	۲۵۵	۰/۰۴
مختلط مسکونی غیر	۴	۱۶۱	۰/۰۲
تأسیسات و تجهزات شهری	۳	۷۵	۰/۱۶
گردشگری و پذیرایی	۳	۶۱	۰/۱۶
جمع	۱۳۶۲	۳۶۹۹۸۳	۱۰۰

منبع: (طرح جامع شهر سمنان، ۱۳۹۵)



نقشه ۱- کاربری اراضی شهری بافت تاریخی

منبع: (سازمان مسکن و شهرسازی سمنان، ۱۳۹۵)

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.30.5.8]

ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی محدوده مورد مطالعه

در این بخش از تحقیق، به بررسی ویژگی‌های ساکنان بر اساس نمونه‌ها پرداخته شده است. بررسی این ویژگی‌ها به صورت تفکیکی؛ شامل ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است که هر کدام از این ابعاد بر اساس شاخص خاصی مطالعه شده‌اند.

ویژگی‌های اجتماعی

بیشتر ساکنین محدوده بافت تاریخی شهر را فارس‌ها تشکیل داده‌اند که شامل بومی‌های خود سمنان می‌باشد اما با توجه به مهاجرت تعداد زیادی از افراد از استان‌های شمالی کشور به شهر سمنان، شمالی‌ها دارای فراوانی قابل توجهی می‌باشند. همچنین ترک‌های مهاجر از سمت همدان، تهران و فیروزکوه نیز در محدوده سکونت دارند. تعداد بسیار اندکی کرد، لر و عرب نیز در این محدوده‌ها وارد شده‌اند. همچنین تعداد زیادی افغان در بافت تاریخی سکونت یافته‌اند.

جدول ۳- بررسی وضعیت ساکنین براساس قومیت

فارس	شمالی	سایر (کرد، ترک، لر، افغانی و عرب)
۵۹/۲	۱۸/۶	۲۲/۲

منبع: (سرشماری عمومی نفس و مسکن، ۱۳۹۵)

بررسی مدت زمان سکونت ساکنین محدوده بافت تاریخی شهر بر اساس پرسشنامه کمی، نشان می‌دهد که بیشتر پاسخگویان و ساکنین، کمتر از ۱۰ سال است که در این محدوده‌ها سکونت کرده‌اند. همچنین ۱۵/۵ درصد بین ۱۰ تا ۲۰ سال و ۲۹/۳ درصد هم بیشتر از ۲۰ سال است که دراین محدوده سکونت دارند.

جدول ۴- بررسی وضعیت سکونتی در بین ساکنین محدوده تاریخی شهر

محدوده تاریخی	کمتر از ۱۰ سال	۱۰ تا ۲۰ سال	بیشتر از ۲۰ سال
سمنان	۵۵/۲	۱۵/۵	۲۹/۳

منبع: (سرشماری عمومی نفس و مسکن، ۱۳۹۵)

تحصیلات

در سال ۱۳۹۵ از تعداد ۱۱۴۵۴۹ نفر جمعیت بالای ۶ سال شهر سمنان، تعداد ۱۰۶۹۱۷ نفر باسواد بوده‌اند؛ به عبارت دیگر نرخ باسوادی در این سال ۹۳/۳۴ درصد بوده است. بررسی روند تغییرات نرخ سواد طی سال‌های ۱۳۶۵ تا ۱۳۸۵ نشان می‌دهد که روند افزایشی را در این سال‌ها گذرانده‌ایم؛ به طوری که از ۷۹ درصد باسوادی در سال ۱۳۶۵ به ۹۳ درصد در سال ۱۳۹۵ رسیده‌ایم.

در بافت تاریخی شهر نیز از جمعیت ۴۱۲۲ نفری ۶ ساله و بیشتر، ۳۳۷۲ نفر باسواد می‌باشند. بنابراین میزان باسوادی جمعیت در بافت تاریخی برابر با ۸۱/۸۰ درصد می‌باشد. مقایسه میزان باسوادی در بین جمعیت محدود بافت تاریخی با سطح شهر و بافت‌های فرسوده نشان می‌دهد که بافت تاریخی وضعیت نامناسبی را دارا می‌باشد. سکونت خانواده‌های فقیر و تهیدست، سالمندان و همچنین سکونت افغان‌ها، از جمله عوامل مؤثر بر پایین بودن سطح سواد در محدوده بافت تاریخی می‌باشند.

بررسی روند تغییرات میزان باسوادی طی دوره ۱۳۵۷ تا ۱۳۹۵ در بین مردان و زنان برای بافت تاریخی نشان می‌دهد که افزایش سطح سواد طی این ۱۰ ساله اخیر بسیارکم بوده است و همچنین شکاف جنسیتی عمیقی بین میزان باسوادی زنان و مردان وجود دارد؛ به

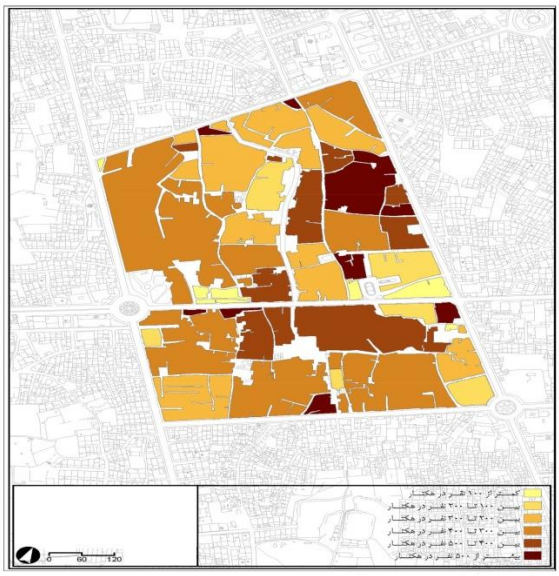
[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.30.5.8]

طوری که در سال ۱۳۹۵ بـرای مـردان ۸۶/۱۱ درصـد و برای زنان ۷۷/۲۲ درصد می‌باشد.

تراکم جمعیتی

تراکم جمعیتی بررسـی توزیـع جمعیـت در سـطح محدوده بر اسـاس مسـاحت، نشـان می‌دهـد کـه تـراکم ناخالص جمعیتی در محدوده برابر با ۱۱۵ نفـر در هکتـار می‌باشد اما بررسی نسبت جمعیت به مسـاحت مسـکونی نشان می‌دهد که تراکم خالص جمعیتی در بافت تاریخی برابر با ۱۵۰ نفـر در هکتـار می‌باشد. بـالا بـودن تـراکم خالص جمعیتی در محدوده تاریخی در مقایسه با تـراکم ناخالص جمعیتـی آن محدوده، بـه دلیـل مسـاحت کـم مسکونی و همچنین وجود زمین‌هـای بـایر و متروکـه در آن می‌باشد.



نقشه ۲- تراکم جمعیت

منبع: (سازمان مسکن و شهرسازی سمنان، ۱۳۹۵)

انتظام فضایی

نحوه قرارگیری قطعات در کنار یکـدیگر را انتظـام فضـایی می‌گوینـد. بخـش اعظمـی از چیـدمان فضـایی قطعات در محدوده بافت تاریخی، به لحاظ شکل، ترکیب پـر و خـالی و دانه‌بنـدی، دارای سـاختاری ارگانیـک و نامنظم است. ساخت و سازهایی که با الگـوی ۷۰ درصـد ساخت در یک جبهـه شـکل گرفته‌انـد در برخـی نقـاط، بافتی متفاوت و کهکشانی را ایجاد کرده‌اند. به طور کلـی می‌توان الگوهای مختلف ایـن محـدوده را بـه شـرح زیـر توصیف کرد:

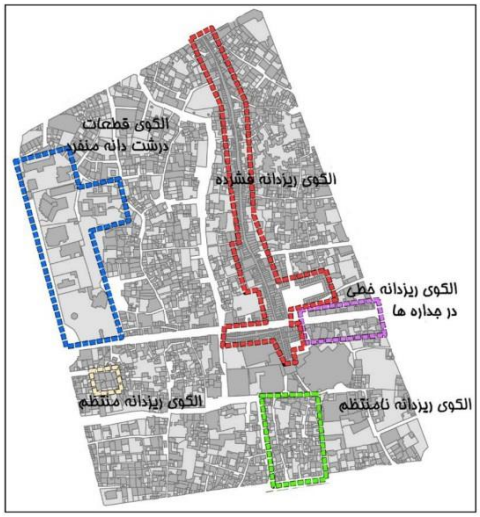
- الگوی ریزدانه فشرده: این الگو، در اطراف راسته بازار شمالی - جنوبی و بـازار شـیخ علاءالدولـه مشـاهده می‌شود.
- الگـوی قطعـات درشـت‌دانه منفـرد: ایـن الگـو متناسب بـا درصـد تـوده بـه فضـا بـه دو دسـته تقسـیم می‌شود و شامل قطعاتی می‌باشد که در آن‌ها درصد توده به فضا، پایین است و دسته دیگر شامل قطعاتی است که از سطح اشغال بالایی برخوردارند.
- الگوی ریزدانه منتظم: مجموعـه قطعـاتی کـه از الگوی ۷۰ درصد سطح اشغال پیروی کرده و بنای آن‌هـا در یک جبهه زمین مستقر شده است. ایـن قطعـات کـه معمولاً به صورت ردیفی در کنار هـم قرارگرفته‌انـد یـک بافت شطرنجی منتظم را شکل می‌دهند.
- الگـوی ریزدانـه نـامنتظم: ایـن الگـو کـه در بخش‌هـای عمـده‌ای از بافـت مشـاهده می‌شـود، محـدوده‌هایی اسـت کـه در آن‌هـا قطعـات ریزدانـه بـا

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.30.5.8]

الگوهای متنوع اشغال زمین به صورت کاملاً نامنظم در کنار یکدیگر قرارگرفته‌اند.

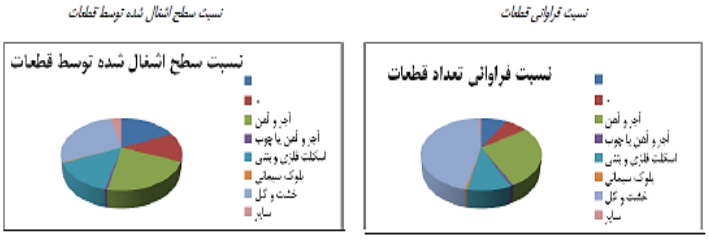
- الگوی ریزدانه خطی در جداره‌ها: در این الگو که در جداره خیابان‌های اصلی و به خصوص خیابان امام مشاهده می‌شود، توده‌های قطعات به گونه‌ای کنار یکدیگر قرارگرفته‌اند که یک بدنه منسجم را ایجاد کرده‌اند.



نقشه ۳- شناسایی الگوی بافت تاریخی منطقه
منبع: (سازمان مسکن و شهرسازی سمنان، ۱۳۹۵)

مصالح و شیوه ساخت

مصالح مورد استفاده در بافت قدیم مصالحی با ظرفیت حرارتی بالا می‌باشد و با الزامات اقلیمی محیط هماهنگ هستند. گل، کاه‌گل،گچ و خاک، کاشی، آجر، سفال، چوب و نی، از مهم‌ترین مصالح سنتی ساختمانی در بافت قدیم شهر سمنان به شمار می‌آیند. ظرفیت حرارتی بالای این مصالح موجب می‌شود که کار انتقال حرارت (گرما در تابستان و سرما در زمستان) به داخل ساختمان به کندی صورت پذیرد. دیوارهای ضخیم خانه با این نوع مصالح می‌توانند گرما را در فاصله زمانی ۶ تا ۱۸ ساعت از خود عبور دهند که به این ترتیب می‌توان از سرما و گرمای شدید در شرایط بحرانی در امان بود.

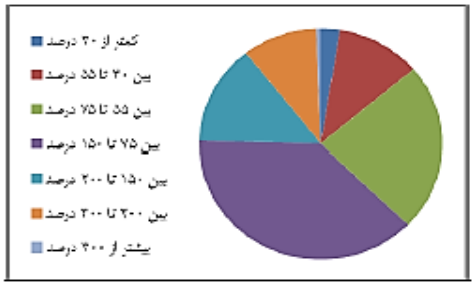


نمودار ۱- نسبت فراوانی تعداد طبقات و سطح اشغال‌شده
منبع : (طرح جامع شهر سمنان، ۱۳۹۴)

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]
[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.30.5.8]

تراکم ساختمانی

با توجه به قدمت قطعات موجود در این محدوده، بیشتر قطعات این محدوده یک طبقه هستند و با توجه به الگوهای ساخت و ساز قدیمی از سطح اشغال بالایی برخوردارند. در نتیجه اکثر قطعات هم تراکمی بین ۸۰ تا ۱۲۰ درصد دارند. بخش دیگری از قطعاتی که در این دسته قرارگرفته‌اند دو طبقه ارتفاع دارند. در میان قطعات با تراکم ۸۰ الی ۱۲۰ درصد قطعات با تراکم ۴۵ الی ۹۰ درصدی که عموماً یک طبقه و از میان قطعات قدیمی محدوده می‌باشند، از فراوانی بالایی برخوردارند. با توجه به ضوابط ساخت و سازی که طی ۲۰ سال اخیر در محدوده بافت تاریخی، تصویب شده و با ساخت و سازهای بیش از دو طبقه مخالفت شده است، تراکم‌های ساختمانی بیش از ۱۲۰ درصد در این محدوده معدود می‌باشد. قطعات با تراکم بین ۱۲۰ تا ۱۸۰ درصد، دو دسته از قطعات را دربرمی‌گیرند، قطعاتی با قدمت بیش از ۴۵ سال که دو طبقه دارند و دسته دیگر قطعات نوسازی هستند که ۲ طبقه ارتفاع داشته و در میانه و لبه بافت پراکنده می‌باشند.



نمودار ۲- تراکم قطعات مسکونی

منبع: (طرح جامع شهر سمنان، ۱۳۹۴)

۵- یافته‌های تحقیق

ارزیابی عوامل داخلی (IFE)

هدف از انجام این مرحله، سنجش محیط داخلی ناحیه مورد مطالعه جهت شناسایی نقاط قوت و ضعف است؛ بدین معنا که جنبه‌هایی که در راه دست‌یابی به اهداف برنامه‌ریزی‌شده و اجرای تکالیف آن، فراهم‌ساز زمینه‌های مساعد یا بازدارنده می‌باشند، شناسایی شوند.

جدول ۵- ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (نقاط قوت و ضعف) سیاست تجدید حیات شهری

	قوت‌ها	ضریب	نمره	نمره نهایی
۱	وجود مکان‌های تاریخی و مذهبی	۰/۰۷۶	۴	۰/۳۰۴
۲	تمرکز عناصر فرهنگی مذهبی مهم و باارزش در داخل بافت	۰/۰۷۳	۴	۰/۲۹۲
۳	وجود کادر تخصصی در هر یک از سازمان‌ها، همچون برق، گاز، آب و ...	۰/۰۶۲	۴	۰/۲۴۸
۴	داشتن روحیه مشارکت و همکاری و حس تعلق	۰/۰۶۲	۳	۰/۱۸۶
۵	قابلیت گردشگری	۰/۰۴۹	۳	۰/۱۴۷
۶	تنوع قومیتی	۰/۰۴۹	۳	۰/۱۴۷
۷	تمایل به سرمایه‌گذاری زیاد به علت وجود هویت محله و مکان‌هایی چون امامزاده که دارای ارزش تاریخی می‌باشند	۰/۰۵۴	۴	۰/۲۱۶
۸	همخوانی داشتن طرح‌های اجراشده یا در حال اجرای توسعه شهری با نیازها و کمبودهای منطقه	۰/۰۴۹	۳	۰/۱۴۷
۹	رضایت داشتن شهروندان از پروژه‌های عمرانی	۰/۰۶	۴	۰/۲۴
۱۰	وجود افراد بانفوذ در نقاط مختلف محله برای حل مشکلات اطراف خود بالا بودن احساس مسئولیت در ساکنین برای حل	۰/۰۵۴	۳	۰/۱۶۲
۱۱	الزام مدیران شهری به رعایت مصوبات شورای شهر	۰/۰۷۳	۴	۰/۲۹۲

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.30.5.8]

	ضعف	ضریب	نمره	نمره نهایی
۱	پایین بودن سطح اقتصادی ساکنان و کمبود سرمایه و سرمایه‌گذاری	۰/۰۳۱	۱	۰/۰۳۱
۲	فرسودگی بناها و معابر	۰/۰۲۷	۱	۰/۰۲۷
۳	تحلیل رفتن ارزش‌های فرهنگ قدیم در اثر جایگزینی الگوهای غربی	۰/۰۲۷	۱	۰/۰۲۷
۴	فراوانی زیاد قطعات ریزدانه	۰/۰۲۶	۱	۰/۰۲۶
۵	عدم وجود یک مرکز در سطح محلی جهت هماهنگی اقدامات سازمان‌ها و شرکت‌ها	۰/۰۲۰	۲	۰/۰۴۰
۶	عدم‌شکل‌گیری NGOهای قوی برای فشار به این سازمان‌ها و حکومت محلی	۰/۰۲۰	۲	۰/۰۴۰
۷	سطح پایین مشارکت‌پذیری نظام مدیریت شهری	۰/۰۲۸	۱	۰/۰۲۸
۸	پایین بودن سطح اطلاع‌رسانی از تهیه و اجرا و هزینه طرح‌ها توسط شهرداری	۰/۰۱۹	۲	۰/۰۳۸
۹	پایین بودن سطح کیفیت معابر شهری	۰/۰۱۸	۲	۰/۰۳۶
۱۰	شفاف نبودن قوانین و مقررات و رعایت نکردن قوانین و استانداردها	۰/۰۲۱	۲	۰/۰۴۲
۱۱	اتلاف منابع به دلیل عدم همکاری و موازی‌کاری سازمان‌های دخیل در مدیریت شهری	۰/۰۲۷	۱	۰/۰۲۷
۱۲	اثرات زیان‌بار زیست‌محیطی مدیریت نامناسب شهری	۰/۰۲۳	۲	۰/۰۴۶
۱۳	نبود سازوکار نظارتی مردم و پاسخگویی به آن‌ها در برنامه‌ها	۰/۰۲۴	۱	۰/۰۲۴
محاسبات	جمع	۱	-	۲/۸۱
	میانگین	-	۲/۴	-

جدول ۵ نشان می‌دهد که نمره نهایی نقاط قوت و ضعف، برابر با ۲/۸۱ شده است که این مقداری بزرگ‌تر از میانگین مورد نظر (۲/۵) می‌باشد. نتیجه آنکه بافت تاریخی سمنان از نظر عوامل داخلی دارای قوت می‌باشد؛ لذا می‌توان از توان بالقوه و بالفعل موجود در راستای تعدیل نقاط تهدید و ضعف در راستای تجدید حیات استفاده کرد.

ارزیابی عوامل خارجی (EFE)

هدف از انجام این مرحله کندوکاو در محیط خارجی محدوده تاریخی سمنان جهت شناسایی فرصت‌ها و تهدیدهای مرتبط با تدوین راهبردهای تجدید حیات شهری است. در جدول ۶ عوامل محیطی تأثیرگذار بر تجدید حیات شهری بافت فرسوده شناسایی شده است.

جدول ۶- ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (فرصت‌ها و تهدیدها) سیاست‌های تجدید حیات شهری

	فرصت‌ها	ضریب	نمره	نمره نهایی
۱	وجود ماده قانونی تشکیل مدیریت یکپارچه شهری	۰/۰۷۹	۴	۰/۳۱۶
۲	انجام مطالعات بافت فرسوده	۰/۰۷۵	۴	۰/۳
۳	وجود پتانسیل نیروی جوان و باانگیزه جهت مشارکت در تدوین برنامه‌های توسعه شهری	۰/۰۶۵	۴	۰/۲۶
۴	وجود بناهای باارزش تاریخی	۰/۰۵۸	۳	۰/۱۷۴
۵	وجود معماری سنتی باارزش در ساخت بناهای باارزش	۰/۰۶۴	۳	۰/۱۹۲
۶	تمایل داشتن شهروندان به مشارکت در زمینه اصلاح بهتر شهر	۰/۰۷۳	۴	۰/۲۹۲
۷	امکان تخریب و نوسازی ساختمان‌های قدیمی	۰/۰۶۵	۴	۰/۲۶
۸	وجود شرایط مناسب جهت واگذاری بعضی از امور به بخش خصوصی	۰/۰۶۲	۳	۰/۱۸۶
۹	استفاده از فناوری‌های ارتباطی و اطلاعاتی	۰/۰۶۶	۴	۰/۲۶۴
۱۰	امکان هماهنگی و همکاری سازنده با دستگاه‌های دولتی و خدماتی در سطح منطقه	۰/۰۶۸	۴	۰/۲۷۲
	تهدیدها	**ضریب**	**نمره**	**نمره نهایی**
۱	فرسودگی مساکن و آسیب‌پذیری شدید در برابر بلایای طبیعی همچون زلزله	۰/۰۲۸	۱	۰/۰۲۸
۲	از بین رفتن تدریجی هویت	۰/۰۲۶	۱	۰/۰۲۶
۳	عدم ارائه یک برنامه دقیق زمان‌بندی شده برای واگذاری اختیارات به حکومت محلی	۰/۰۲۷	۲	۰/۰۵۴
۴	صریح نبودن قانون شهرداری‌ها، پاسخگویی ضعیف به مشکلات کنونی و بی‌تناسبی این قانون با تحولات ایجاد شده در جوامع شهری	۰/۰۳۳	۱	۰/۰۳۳

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.30.5.8]

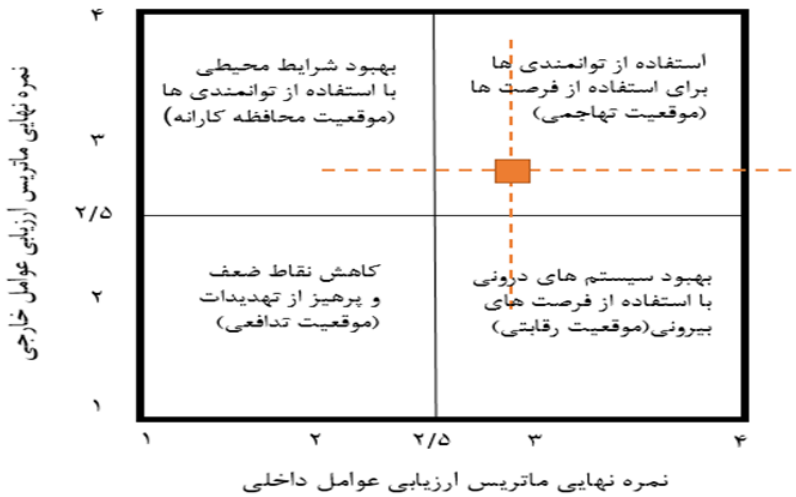
۵	جابه‌جایی ساکنان اصیل و بومی محدوده به دلیل افت کیفیت حوزه‌های مسکونی	۰/۰۲۱	۲	۰/۰۴۲
۶	نبود برنامه‌های تشویقی برای بخش خصوصی و خروج سرمایه‌های سرگردان	۰/۰۳۲	۱	۰/۰۳۲
۷	تعدد مراکز تصمیم‌گیری و اختیارات محدود شهرداری‌ها	۰/۰۳۲	۱	۰/۰۳۲
۸	فقدان شایسته‌سالاری در به‌کارگیری مدیران و متخصصان شهری	۰/۰۲۱	۲	۰/۰۴۲
۹	رشد فقر در بافت	۰/۰۲۳	۲	۰/۰۴۶
۱۰	افزایش مهاجرت از بافت قدیم	۰/۰۲۶	۲	۰/۰۵۲
۱۱	بی‌اعتمادی فرهنگی و اجتماعی شهروندان به نظام مدیریت	۰/۰۲۹	۱	۰/۰۲۹
۱۲	پایین بودن میزان ارتباط شهروندان با مدیران ارشد شهری	۰/۰۱۹	۲	۰/۰۳۸
محاسبات	جمع	۱	-	۲/۹۷
	میانگین	-	۲/۵	-

جدول ۶ نشان می‌دهد که مجموع نمره نهایی فرصت‌ها و تهدیدها، برابر ۲/۹۷ شده است که این عدد مانند نمره نهایی قوت‌ها و ضعف‌ها مقداری بزرگ‌تر از میانگین مورد نظر (۲/۵) است. نتیجه آن، فرصت‌ها در بافت تاریخی بیشتر از تهدیدات می‌باشد؛ بنابراین برای تجدید حیات بافت تاریخی می‌توان از فرصت‌ها یا موقعیت‌ها بهره‌برداری و از عواملی که موجب تهدید می‌شود دوری کند.

تحلیل ماتریس داخلی و خارجی (IE)

تجزیه و تحلیل داده‌ها بیانگر این واقعیت است که امتیاز حاصل از ارزیابی عوامل داخلی (نقاط قوت و ضعف‌ها) برابر با ۲/۸۱ است؛ بنابراین، با توجه به اینکه جمع امتیاز عوامل قوت، ۲/۳۸ می‌باشد و جمع امتیاز نقاط ضعف ۰/۴۲ است، برتری با نقاط قوت می‌باشد. در نتیجه، این پتانسیل وجود دارد که با برنامه‌ریزی بر اساس عوامل قوت، به برطرف نمودن ضعف‌ها پرداخت.

نتایج حاصل از ارزیابی ماتریس عوامل خارجی (فرصت و تهدیدها) امتیاز به دست آمده را ۲/۹۷ برآورد می‌کنند؛ بنابراین، با توجه به امتیاز نهایی عوامل فرصت (۲/۵۱) و عوامل تهدید (۰/۴۵) باید نتیجه گرفت که در زمینه موضوع مورد بحث، فرصت‌ها بر تهدیدها غلبه دارند. به طور کلی بهره‌گیری از این وضعیت، نیازمند، راهبردهای خاص خود می‌باشد تا بتوان ضعف‌ها را به حداقل رساند و با تهدیدها مقابله نمود. با توجه به نمودار استراتژی غالب در محدوده با توجه به برتری قوت‌ها و فرصت‌ها استراتژی تهاجمی می‌باشد.



نمودار ۳- ماتریس داخلی و خارجی (IE)

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.30.5.8]

استراتژی‌های مدل سوات (SWOT)

تجزیه و تحلیل عوامل درونی و عوامل بیرونی نشان می‌دهد کـه راهبـرد تهـاجمی (حـداکثر – حـداکثر) بـه عنوان مهم‌ترین راهبرد در سیاست تجدید حیات شـهری در بافت تاریخی سمنان اتخاذ شده است.

در ادامه، به مهم‌ترین مـوارد در هـر راهبـرد بـرای توسعه و پیشبرد موضـوع تجدیـد حیـات شـهری اشـاره می‌شود؛ به طوری که برای بهتر شـدن وضـعیت حـال و آینده بافت در این زمینه می‌توان از ایـن راهکارهـا بـرای بهبود شرایط و بسترسازی مناسب استفاده نمود.

جدول ۷- استراتژی‌های تهاجمی، محافظه‌کارانه، رقابتی و تدافعی

نوع استراتژی	ترکیب عوامل مورد نظر	
استراتژی SO	**O فرصت**	**S قوت**
جذب گردشگر و تولید درآمد و اشتغال	O2.O8	S1.S7
استفاده از مشارکت‌های مردمی در راه رسیدن بـه توانمندسـازی بـا توجـه بـه ویژگی‌هـای فرهنگی مذهبی بافت	O1.O2.O7.O9	S1.S2.S6.S7
بهره‌وری از نیروی فعال و بومی در امر ساماندهی و توانمندسازی	O2.O8	S1.S2.S3.S5.S6
اقدامات فرهنگی و اطلاع‌رسانی و برگزاری دوره‌های آموزشی	O2	S1.S2
توسعه اختیارات سازمان‌های محلی	O8.O10	S2
شناسایی ارزش‌های اقتصادی بافت به مردم جهت سرمایه‌گذار مردمی	O3.O10	S1.S2.S11
افزایش تعامل مراکز مذهبی با نهادهای مدنی برای بسترسازی مشارکت مدنی	O8	S1.S2.S3.S4.S7
نوع استراتژی	**ترکیب عوامل مورد نظر**	
استراتژی ST	**T تهدید**	**S قوت**
استفاده از تجربیات دیگر کشورها و شهرها در امر ساماندهی	T3	S4
همسوسازی سیاست‌های شهرداری، میراث و راه و شهرسازی	T4.T6.T7.T10	S1.S3.S7
اصلاح و بازآرایی تشکیلات و روابـط میـان سـازمانی عناصـر ذی‌ربـط در سیاسـت‌گذاری و تصمیم‌گیری	T1.T2.T3.T5	S1.S2.S3.S5
تخصیص تسهیلات ویژه به مالکان جهت تجمیع قطعه‌ها	T7.T10.T11	S1.S6.S7
تقویت حس مکانی و همبستگی از طریق هم پیوندی سـاکنان بـا بهره‌گیـری از مشـترکات فرهنگی جهت کنترل آسیب‌های اجتماعی	T4.T6.T7	S1.S7.S11
تقویت و توسعه شـوراها در سـطوح مختلـف شـهری از سـطح محلـه‌ای تـا سـطح منـاطق شهرداری	T1.T3.T9.T11	S2.S10.S11
ایجاد محورهای پیاده‌راه در مراکز ارتباطی	T4.T6.T7.T10	S1.S2.S3
نوع استراتژی	**ترکیب عوامل مورد نظر**	
استراتژی WO	**O فرصت**	**W ضعف**
تقویت و توسعه NGO ها	O3.O6	W6.W7
ایجاد فرهنگ مشارکت از طریق فعالیت‌های اقتصادی و همسویی منافع اجتماعی	O3.O6	W7
افزایش منزلت اجتماعی مردم در بافت از طریق تعامل در فضاهای فراغتـی و تغییـر نگـرش افراد محلات نسبت به بافت از طریق راهکارهای فرهنگی بازآفرینی	O1.O2	W2.W3.W4.W12
ساماندهی فضاهای جرم خیز و بی‌دفاع	O2.O8	W5.W12
توجه مدیران و برنامه‌ریزان شهری به سـیمای بصـری پیاده‌راه‌هـا از طریـق ایجـاد طراحـی مناسب در بافت	O1.O2.O7.O10	W2.W3.W5
استفاده از مصالح همگون با بافت بومی منطقه در ساخت‌وسازهای جدید	O2.O8.O10	W13
استفاده از فناوری اطلاعات و ارتباطات برای حل مشکلات و هماهنگی بیشتر	O7.O9	W8.W12
معاصر سازی نقش محله و تقویت نقش هویتی تاریخی آن	O2.O8.O10	W2.W3.W4.W5
سنجش منظم عملکرد مسئولان و نظام مدیریت شهر و اعلام عمومی آن	O4.O5	W13

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.30.5.8]

نوع استراتژی	ترکیب عوامل مورد نظر	
استراتژی WT	T تهدید	W ضعف
تبدیل شهرداری به یک نهاد فرابخشی در شهرها	T6.T7.T9	W10
تقسیم فضای شهر به صورت سلسله‌مراتبی	T1.T3.T7	W2.W3.W4.W5
اطلاع‌رسانی و آموزش مهارت‌ها	T11.T12	W8
اجرای برنامه‌های مقاوم‌سازی در برابر سوانح محیطی	T4.T6.T7.T10	W1.W2.W5.W10
واگذاری اختیارات و منابع مالی به دستگاه‌های محلی	T1.T2.T11.T12	W3.W6.W7
مشارکت نماینده مدیریت شهری در تنظیم بودجه درخواستی از اعتبارات ملی	T4.T6.T7	W10.W11
توجه به سرمایه‌های اجتماعی و جلب مشارکت مردمی	T1.T2.T4	W1.W2.W3.W12
احیا و بهسازی ابنیه تاریخی ارزشمند بافت و شامل استفاده از زمین‌های بایر و مخروبه موجود و تزریق کاربری به آن‌ها	T4.T6.T7	W10.W11
بهره‌گیری از فضاهای عمومی برنامه‌های مشترک و پیوند کالبدی و فضایی برای افزایش تعاملات درون محله‌ای	T4.T6.T7	W10.W11

۶- نتیجه‌گیری و پیشنهاد

بافت‌های شهری، به دلیل فرسودگی و نارسایی‌های کالبدی، فقدان خدمات و زیرساخت‌های شهری مناسب و شرایط نامطلوب زیست‌محیطی و انواع مسائل دیگر، به شدت نیازمند اقدامات همه‌جانبه در راستای احیا، توسعه و ساماندهی و به عبارت دیگر، تجدید حیات شهری می‌باشند. مسائل و مشکلات بافت‌های شهری در ایران، با ویژگی‌های بافت‌های مشابه شهری در سایر کشورها متفاوت است؛ از این رو نمی‌توانیم اقدامات آنها را عیناً تکرار کنیم و راه‌حل‌های این کشورها را اجرا کنیم. هدف این پژوهش تبیین استراتژی‌های اجتماعی- اقتصادی تجدید حیات شهری در بافت‌های تاریخی شهر سمنان بوده است. در واقع در این پژوهش به دنبال پاسخگویی به این سؤال بوده‌ایم که استراتژی‌های اجتماعی- اقتصادی تجدید حیات شهری در بافت‌های تاریخی شهر سمنان کدامند؟ نتایج مدل SWOT نشان داد که نمره نهایی نقاط قوت و ضعف، برابر ۲/۸۱ شده است که این مقداری بزرگ‌تر از میانگین مورد نظر (۲/۵) می‌باشد. نتیجه آنکه بافت تاریخی سمنان از نظر عوامل داخلی دارای قوت می‌باشد؛ لذا می‌توان از توان بالقوه و بالفعل موجود در راستای تعدیل نقاط تهدید و ضعف در راستای تجدید حیات استفاده کرد. همچنین نتایج نشان داد که مجموع نمره نهایی فرصت‌ها و تهدیدها، برابر ۲/۹۷ شده است که این عدد مانند نمره نهایی قوت‌ها و ضعف‌ها مقداری بزرگ‌تر از میانگین مورد نظر (۲/۵) است. نتیجه آن، فرصت‌ها در بافت تاریخی بیشتر از تهدیدات می‌باشد و بنابراین برای تجدید حیات بافت تاریخی می‌توان از فرصت‌ها یا موقعیت‌ها بهره‌برداری و از عواملی که موجب تهدید می‌شود دوری کرد. تجزیه و تحلیل عوامل درونی و عوامل بیرونی نشان داد که راهبرد تهاجمی (حداکثر – حداکثر) به عنوان مهم‌ترین راهبرد در سیاست تجدید حیات شهری در بافت تاریخی سمنان اتخاذ شده است. فرصت‌ها شامل احیا و بهسازی ابنیه تاریخی ارزشمند بافت و استفاده از زمین‌های بایر و مخروبه موجود و تزریق کاربری به آن‌ها با توجه به موقعیت فعلی و هم‌جواری‌های آن‌هاست. با توجه به نتایج به دست آمده، پیشنهادهای زیر ارائه می‌گردد:

- محله و خیابان کهنه دژ شمالی، بیش‌ترین آلودگی نمادی و دیداری را دارد؛ پس به دلیل تناسب نداشتن خیابان با ظرفیت آن، در راستای رفع مشکل باید تغییر کاربری داده شود و این خیابان، تبدیل به پیاده‌راه شمالی و جنوبی گردد.

- هرچه شکل ساختمان‌های بافت تاریخی دارای تناسب زیباتر و مطلوب‌تری باشند، باعث ارتقای منظر خیابان و مطلوبیت منظر فرهنگی شهر و آسایش می‌گردند.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.30.5.8]

- تدوین اصول ضوابط نمای خیابان‌ها جهت کاهش آلودگی دیداری توسط مدیریت شهری و وزارت راه و شهرسازی متناسب با ویژگی‌های هر شهر و محله، توصیه می‌گردد.

- باید تابلوهای معابر شهری به صورت دوره‌ای رصد و در صورت اشکال توسط شهرداری برطرف گردد تا با کاهش آلودگی نمادی موجب افزایش آسایش بصری و خوانایی مناسب خیابان‌ها شوند.

۷- منابع

اسکندری، ندا؛ سعیده زرآبادی، زهراسادات. (۱۳۹۵). بازآفرینی شهری و تأثیر آن بر بافت‌های فرسوده شهری. *کنفرانس بین‌المللی مهندسی معماری و شهرسازی.*

اسمعیلی، شیوا؛ رضایی، محمدرضا. (۱۳۹۵). تجدید حیات محلات تاریخی در راستای توسعه پایدار شهری با تکیه بر رویکرد TND نمونه موردی: محله سنگ سیاه شیراز. *کنفرانس بین‌المللی عمران، معماری، مدیریت شهری و محیط‌زیست در هزاره سوم.*

اکبری ارمکی، زکیه. (۱۳۹۱). *استفاده از رهیافت تجدید حیات شهری برای رویارویی با فقر در شهرها (منطقه ۱۹ تهران).* پایان‌نامه کارشناسی ارشد، گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی.

آقاملایی، ریحانه. (۱۳۹۶). تجدید حیات شهری با رویکرد فرهنگی. *نشریه علمی منظر*، ۹(۳۹)، ۵۹-۵۰.

بابایی، جواد؛ قاسمی، مهدی؛ هدایت‌پور، مهتا. (۱۳۹۴). رویکردهای تجدید و احیای بافت‌های فرسوده شهری. *دومین کنگره علمی- پژوهشی افق‌های نوین در حوزه مهندسی عمران، معماری، فرهنگ و مدیریت شهری ایران.*

بنیادی‌نایینی، علی؛ ایزدی، نشیمن. (۱۳۹۵). رهیافت راهبردی تجدید حیات شهری فرهنگ‌محور. *نشریه مطالعات مدیریت راهبردی*، شماره ۲۷، ۴۵-۱۹.

جهانیان، منوچهر؛ پژوهان، موسی. (۱۳۹۰). بررسی و طبقه‌بندی انواع بافت‌های فرسوده شهری کلان‌شهر تهران و راهکارهای مداخله در آن. *نشریه جغرافیای انسانی*، ۳(۲)، ۱۰۶-۹۳.

حاتمی‌نژاد، حسین؛ اکبرپور سراسکانرود، محمد؛ یعقوبی،رضا. (۱۳۹۶). به سوی رهیافت تجدید حیات شهری. *نشریه شهرداری‌ها*، ۹(۹۶)، ۴۷-۳۷.

حیدری، یاسر؛ موحد، علی؛ تابعی، حسن. (۱۳۹۶). تجدید حیات بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر رویکرد TND (مطالعه موردی: محله لاله‌زار تهران). *نشریه پژوهش‌های نوین علوم جغرافیایی، معماری و شهرسازی*، ۱(۹)، ۱۱۲-۸۷.

دویران، اسماعیل؛ مشکینی، ابوالفضل؛ کاظمیان، غلامرضا، علی‌آبادی، زینب. (۱۳۹۰). بررسی مداخله در ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با رویکرد ترکیبی (نمونه موردی: محله زینبیه زنجان). *مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۲(۷)، ۹۰-۷۱.

رجایی‌تبار، زهرا. (۱۳۹۵). تجدید حیات بافت کهن با تأکید بر رویکرد نوشهرگرایی؛ نمونه موردی: محله سنگ سیاه شیراز. *کنفرانس ملی یافته‌های نوین پژوهشی و آموزشی عمران، معماری شهرسازی و محیط‌زیست ایران.*

رمضانی روشن، سیده عذرا. (۱۳۹۵). بررسی تجارب تجدید حیات شهری بافت‌های تاریخی: مطالعه موردی شهرهای آسیایی هانوی، اینتراماروس و کوتاتوآ. *چهارمین کنگره بین‌المللی عمران، معماری و توسعه شهری.*

سازمان مسکن و شهرسازی استان سمنان. (۱۳۹۵). طرح نوسازی بهسازی بافت مسکن و فرسوده شهرسازی سمنان.

شاطریان، محسن؛ اکبری ارمکی، زکیه. (۱۳۹۳). رهیافت تجدید حیات شهری در راستای کاهش فرسودگی و فقر شهری (مطالعه موردی بافت قدیم کاشان). *فصلنامه جغرافیا*، ۱۳(۴۴)، ۱۴۲-۱۱۹.

شماعی، علی؛ پوراحمد، احمد. (۱۳۸۵). *بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا.* تهران: انتشارات دانشگاه.

شهاب‌زاده، مرجان. (۱۳۹۵). تجدید حیات در بافت‌های تاریخی از طریق راهبرد اصالت‌بخشی (نمونه موردی

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.30.5.8]

بافت تاریخی شیراز). *نشریه معماری و اقلیم گرم و خشک*، ۴(۴)، ۸۰-۶۵.

صالحی نجف‌آبادی، مولود؛ فتحی هفشجانی، رحمت‌اله. (۱۳۹۴). سنجش میزان فرسودگی بافت‌های مسکونی در محلات فرسوده مبتنی بر رهیافت بازنوسازی و تجدید حیات شهری (منطقه ۹ شهرداری تهران). *کنفرانس بین‌المللی عمران، معماری و زیرساخت‌های شهری*.

طرح جامع شهر سمنان. (۱۳۹۵). اداره کل مسکن و شهرسازی سمنان.

کهزادی، عمران، طالبی حبیب‌آبادی، بابک. (۱۳۹۸). بازآفرینی در بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر رویکرد تجدید حیات شهری (نمونه موردی: محله علی قلی آقا شهر اصفهان). *اولین کنفرانس بین‌المللی مهندسی عمران، معماری و بازآفرینی شهری*.

مشهدی‌زاده دهاقانی، ناصر. (۱۳۸۶). *تحلیلی از ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری در ایران*. چاپ هفتم، تهران: دانشگاه علم و صنعت.

نادری مغانجوقی، افسانه. (۱۳۹۸). تدوین راهبردهای تجدید حیات شهری در راستای ساماندهی بافت‌های فرسوده (مورد مطالعه: شهرک صادقیه منطقه ۱۸ شهرداری تهران). *اولین کنفرانس بین‌المللی و دومین کنفرانس بین‌المللی به سوی شهرسازی، معماری، عمران و هنر دانش‌بنیان*.

ندافیان، راضیه. (۱۳۹۲). *تجدید حیات شهری اجتماع‌گرا با تأکید ویژه بر برنامه‌ریزی همکارانه نمونه موردی: منطقه ۱۵ شهر تهران*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، گروه طراحی و برنامه‌ریزی مجتمع‌های زیستی گرایش برنامه‌ریزی شهر، دانشگاه شهید بهشتی.

وارثی، حمیدرضا؛ تقوایی، مسعود؛ رضایی، نعمت‌الله. (۱۳۹۱). ساماندهی بافت فرسوده شهری (نمونه موردی: شهر شیراز). *مجله برنامه‌ریزی فضایی*، ۲(۲)، ۱۵۶-۱۲۹.

یزدانیان امیری، فاطمه. (۱۳۹۲). *به‌کارگیری رهیافت تجدید حیات شهری اجتماع‌محور در برنامه‌ریزی دهکده‌های شهری (نمونه موردی: محله ده‌ونک شهر تهران)*. پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد، رشته برنامه‌ریزی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه شهید بهشتی.

Askarizad, R., Safari, H., & Pourimanparast, M. (2017). The Influence of Organizing Historical Textures on Citizenry Satisfaction in the Old Texture Neighbourhoods of Rasht. *Emerging Science Journal*, *1*(3), 118-128.

Beiglu, F. B. N., Ghafari, S. M. H., & Taheri, A. (2019). Infill Architecture as a Solution for Livability and Historical Texture Quality Promotion. *Civil Engineering Journal*, *5*(1), 165-171.

De la Roca, J., Navarrete, J., & Larraín, I. (2017). Urban revitalization: assessment methodologies and expected impacts. Inter-American Development Bank Felipe Herrera Library.

Hassani, M. R., Fard, A. A., & Safashahr, I. (2016). Renewal of insufficient urban textures emphasizing on empowerment approach (case study: hejrat street to pirnia briadge in shiraz city, region 3). *turkish online journal of design art and communication*, *6*, 1956-1974.

Jaroszewska, E. (2019). Urban Shrinkage and Regeneration of an Old Industrial City: the Case of Wałbrzych in Poland. *Quaestiones Geographicae*, *38*(2), 75-90.

Jin, X., Chin, T., Yu, J., Zhang, Y., & Shi, Y. (2020). How Government's Policy Implementation Methods Influence Urban Villagers' Acceptance of Urban Revitalization Programs: Evidence from China. *Land*, *9*(3), 77.

Khayami, F., & Fakhri, S. (2019). Urban Form Resilience in Physical-Social Regeneration Approach. *International Journal of Urban Management and Energy Sustainability*, *2*(1), 39-45.

Mohammadpoor, S., & Zolpirani, M. N. (2019). Improvement of Urban Space Quality in Worn Textures with Urban Regeneration Approach (Case study: Khahar-emam neighborhood, Rasht, Iran).

Muminović, E., Radosavljević, U., & Beganović, D. (2020). Strategic Planning and Management Model for the Regeneration of Historic Urban Landscapes: The Case

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.30.5.8]

of Historic Center of Novi Pazar in Serbia. *Sustainability*, *12*(4), 1323.

Penića, M., Svetlana, G., & Murgul, V. (2015). Revitalization of historic buildings as an approach to

preserve cultural and historical heritage. *Procedia engineering*, *117*, 883-890.

Rozati, S. H., Kazemzadeh, M., & Vaseghi, A. (2015). Sustainable Urban Development with Emphasis on Worn Out Texture Regeneration (Case Study: Isfahan, Iran). *Current Urban Studies*, *3*(03), 241.

Samiei, A., & Sayafzadeh, A. (2016). Analysis of the worn-out tissues characteristics and providing of intervention pattern, case study: Eslamshahr city, Tehran. *Current Urban Studies*, *4*(03), 267.

Sutton, S. A. (2008). Urban revitalization in the United States: Policies and practices. *United States Urban Revitalization Research Project (USURRP)*.

Wilczkiewicz, M., & Wilkosz-Mamcarczyk, M. (2015). Revitalization–definition, genesis, examples. *Geomatics, Landmanagement and Landscape*.

Zhang, J. (2019). New functionalism: rejuvenating historical and cultural heritage through urban revival. *International Journal of Anthropology and Ethnology*, *3*(1), 8.

[Downloaded from iueam.ir on 2026-11-10]

[DOR: 20.1001.1.23452870.1399.8.30.5.8]