



Research Paper

Sustainable Regeneration of Problematic Neighborhoods of Border Metropolises with an Emphasis on New Urbanism and its Promotion Strategies: A Case Study

Morteza Golshahi¹ , Sharifeh Sargolzaei^{*2} , Reza Ghazi³ 

¹ M.A. in Urban planning, Urban Planning Department, Faculty of Architecture, Urmia University, Iran

² Assistant Professor of Urban Planning, Urban Planning Department, Faculty of Art and Architecture, University of Zabol, Iran

³ M.A. in Urban planning, Urban Planning Department, Faculty of Architecture and Urban Planning, University of Tehran, Iran



10.22080/USFS.2021.20274.2075

Received:

November 21, 2020

Accepted:

May 21, 2021

Available online:

December 22, 2021

Keywords:

Border Cities, Worn-out texture, New Urbanism, Sustainable Urban Regeneration, Babaian Neighborhood of Zahedan

Abstract

Lack of attention to worn-out contexts, especially in border cities, has reduced the quality of life. Babaian neighborhood of Zahedan Border Metropolis has various problems. Urban regeneration is one of the solutions proposed by researchers, influenced by new urbanism. The aim of the study is to present strategies for regenerating worn-out and border contexts with an emphasis on the new urbanization approach in Babaian Neighborhood. With this purpose, dimensions of sustainable regeneration were localized based on the boundary conditions of the case study. The dimensions were analyzed using statistical analysis methods such as t-test, balanced scorecard method, Friedman test method and SWOT. 378 questionnaires prepared based on the research indicators were completed by randomly selected residents with a return rate of 88%. The results show that in the case studied, the indicators of new urbanism are in unfavorable conditions. Also, the rate of realization of the principles of new urbanism in the regeneration of the case studied is at a low level and about 36.06%, according to which, the social and cultural dimension with 40.92% has the highest realization while the environmental dimension with 28.30% has the lowest realization. According to the analysis, creating mixed land uses to have a lively environment, organizing land use systems especially at night to increase visibility and promote pedestrian and cycling are among the most identified strategies to promote regeneration with an emphasis on new urbanism in Babaian Neighborhood. The results of this study can be used as urgent solutions for neighborhoods with characteristics of absolute erosion.

*Corresponding Author: Sharifeh Sargolzaei

Address: Urban Planning Department, Faculty of Art and Architecture, University of Zabol, Iran

Email: sh_sargolzaei@uoz.ac.ir

Tel: 09153480974



Extended Abstract

1. Introduction

Inefficient and problematic urban contexts of cities requires providing suitable living conditions which is the ultimate goal of urban planners and designers (Latifi et al., 2014). Therefore, in order to achieve an efficient and cohesive city, it's necessary to organize the worn-out contexts (Mohammadidoust et al., 2016). The approach being considered nowadays is urban regeneration, which as a comprehensive strategy, includes improving the condition of worn-out contexts, with comprehensive goals (Azizi & Bahra., 2018). On the other hand, new urbanization is a popular tool for developing dense and accessible neighborhoods that make the potentials for pedestrianiation and neighborhood activities (Stanislav & Chin, 2019). Another issue that is presented in many cities is the proximity to political borders, which has both positive and negative effects on the quality of life of urban dwellers in those areas. Babaian Neighborhood, as one of the worn-out contexts of the border metropolis of Zahedan, is facing various problems. Therefore, the aim of this paper is to present strategies for regenerating worn-out and border contexts with an emphasis on the new urbanization approach in Babaian Neighborhood of the border metropolis of Zahedan. This study aims to answer the following three questions: What are the most important principles of new urbanization in regeneration of problematic and border cities? What is the status of these principles in the case study? And finally, how can the viability and attendance of the case studied be improved thorough regeneration principles?

2. Research Materials and Methodology

This qualitative research collects data through survey and analyzes them through descriptive-analytical method. The sample includes 378 individuals chosen through Cochran formula. The questionnaires were distributed between the residents of Babaieian Neighborhood. Statistical analysis methods such as t-test, balanced scorecard method in BSC software, Friedman test in SPSS software and also SWOT analysis method were used to analyze the data obtained from the collection of questionnaires among residents and expert opinions. Based on the Cochran method, 378 samples were determined for the distribution of the questionnaire from 23472 residents living in the study area (facilitation offices and development of Babaian, 2020). Questionnaires prepared based on research indicators were completed by randomly selected residents with a return rate of 88%.

3. Research Findings

The total value of Cronbach's alpha for the set of questions was 0.849 and for physical, social, access control and environmental dimensions were 0.761, 0.856, 0.812, and 0.795, respectively. Since they were greater than 0.7, there was a high correlation between the items and thus the reliability of the instrument was favorable. Moreover, the rate of realization of the principles of urban development in the reconstruction of the case studied is at a low level and about 36.06%, according to which, the social and cultural dimension with 40.92% has the highest and the environmental dimension with 28.30% has the lowest realization. The principle of people's desire to participate in the social dimension with 71.50% has the highest and



best status among the principles of urban development in the reconstruction of the worn-out contexts of the study area. Then, the principles of residents' sense of belonging with 64.75% and strengthening of non-governmental organizations with 55.00% have the best situation after. Also, the principle of desirability of green space with 23.00% and increase of awareness and sensitization of residents with 22.00% and finally participation-centralization of prohibitions and powers with 19.50% have the weakest and most unacceptable situation among other principles in assessing the feasibility of urban development in the worn-out contexts in Babaian Neighborhood.

4. Conclusion

Based on the results of the analysis, there are many strategies to improve the quality of life in the neighborhood and regenerate with an emphasis on urban development. However, two of the most important strategies in the study area are included:

- The creation of mixed uses in order to create a lively environment,
- Organizing the system of land uses, especially at night, to increase attendance and promote pedestrianism and cycling.

The results of this study can be used as urgent solutions for neighborhoods with absolute worn-out characteristics as well as neighborhoods affected by political, social, cultural and economic pressures caused by closeness to the country border. Since most of the border cities of the country, especially Zahedan, are facing the phenomenon of worn-out texture, the re-creation and revitalization of these contexts based on various ideas, especially

new urbanism, which can affect social security is inevitable. This inadequacy can lead to the weakening of citizens' individual identities, reduced inter-class interactions, segregation, reduced social status, unbalanced distribution of services, multiple social ills, slowing economic growth and ultimately intensifying inequalities and spatial gaps between worn-out contexts and other existing neighborhoods in the city. One of the general results of this research is that by observing the prevailing conditions in worn-out contexts and non-compliance with the needs and conditions of current users, which has caused inconsistency, non-belonging and improper use, it is necessary to adopt a rational approach to cause regeneration in worn-out contexts. This study makes a practical guide for the planners of worn-out neighborhoods in metropolitan areas and even border cities of the country in a comprehensive and general level and particularly, a practical guide for urban planners in organizations related to the regeneration of neighborhoods in the metropolis of Zahedan.

Funding

There is no funding support.

Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.



علمی پژوهشی

بازآفرینی پایدار محلات مساله دار شهرهای مرزی با تاکید بر اصول نوشهرسازی (نمونه مورد مطالعه محله بابائیان زاهدان)

مرتضی گلشاهی^۱ ID، شریفه سرگلزایی^{۲*} ID، رضا قاضی^۳ ID

^۱ کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری، دانشکده معماری، شهرسازی و هنر، دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران.
^۲ استادیار و عضو هیأت علمی دانشکده هنر و معماری، دانشگاه زابل، زابل، ایران.
^۳ کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

doi 10.22080/USFS.2021.20274.2075

چکیده

عدم توجه به فرسودگی بافت‌ها به ویژه در شهرهای مرزی موجب کاهش سطح کیفی زندگی، زیست‌پذیری و در نتیجه نارضایتی شهروندان گردیده است. محله بابائیان به‌عنوان یکی از بافت‌های فرسوده شهر مرزی زاهدان، با مشکلات گوناگونی مواجه است. مرور منابع نشان می‌دهد، بازآفرینی و تجدید حیات شهری از جمله راه‌حل‌های مطرح از سوی محققان در این زمینه است که امروزه تحت تأثیر اندیشه‌های مختلفی نظیر نوشهرسازی، قرار گرفته است. از این‌رو هدف مطالعه حاضر، ارائه راهبردهایی جهت بازآفرینی بافت‌های فرسوده با تاکید بر رویکرد نوشهرسازی در محله بابائیان شهر مرزی زاهدان است. روش پژوهش براساس هدف از نوع کاربردی و استقرایی است، اما براساس ماهیت توصیفی-تحلیلی مبتنی بر پرسشنامه است. جامعه آماری جمعیت ساکن در محله بابائیان زاهدان است. حجم نمونه با استفاده از روش نمونه‌گیری کوکران با سطح اطمینان ۹۵ درصد، ۳۷۸ نفر محاسبه شد. برای این منظور ابعاد و شاخص‌های بازآفرینی پایدار از مبانی نظری استخراج و سپس بر اساس شرایط محدوده مورد مطالعه بومی‌سازی شدند. ابعاد و شاخص‌های مستخرج، با استفاده از روش‌های تحلیل آماری آزمون تی، کارت امتیاز متوازن، فریدمن و همچنین تحلیل SWOT، بررسی شدند. پرسشنامه‌های تهیه شده توسط ساکنین محله به صورت تصادفی با نرخ بازگشت ۸۸٪ تکمیل گردید. نتایج تحلیل‌ها نشان می‌دهد، شاخص‌های نوشهرسازی در شرایط نامطلوبی قرار دارند. میزان تحقق اصول نوشهرسازی در بازآفرینی در سطح ضعیف و حدود ۳۶/۰۶٪ است. برپایه نتایج تحلیل‌ها، راهکارهایی جهت ارتقا کیفیت زندگی در محله و بازآفرینی با تاکید بر نوشهرسازی ارائه شد. نتایج این پژوهش می‌تواند به عنوان راهکارهایی عاجل برای محلات با ویژگی‌های فرسودگی مطلق و محلاتی که از فشارهای سیاسی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی ناشی از مرزی بودن شهرها متأثر هستند کاربرد داشته باشد. اما به طور خاص نتایج این

تاریخ دریافت:

۱ آذر ۱۳۹۹

تاریخ پذیرش:

۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۰

تاریخ انتشار:

۱ دی ۱۴۰۰

کلیدواژه‌ها:

شهر مرزی، بافت فرسوده،
نوشهرسازی، بازآفرینی شهری
پایدار، محله بابائیان زاهدان

* نویسنده مسئول: شریفه سرگلزایی

آدرس: استادیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری،
دانشگاه زابل، ایران.

ایمیل: sh_sargolzaei@uoaz.ac.ir
تلفن: ۰۹۱۵۳۴۸۰۹۷۴



تحقیق برای مدیران سازمان‌های مرتبط با بازآفرینی بافت‌های فرسوده در شهر زاهدان حائز اهمیت است.

۱ مقدمه

برای بازآفرینی بافت فرسوده محلات درون شهر باید آن‌ها را مطابق با نیازهای روز تجهیز و فضاهای شهری جدید برای آن تعریف کرد تا بتوان از فرسودگی بیشتر این بافت‌ها جلوگیری کرد و حیات مجدد به آن‌ها بخشید (حبیبی و همکاران، ۲۰۱۰).^۸

اندیشه‌های مختلفی نظیر نوشهرسازی، رویکرد بازآفرینی شهری پایدار را تحت تاثیر قرار داده‌اند (بحرینی و همکاران، ۲۰۱۴: ۱۸).^۹ نوشهرسازی آمیزه‌ای از سبک‌های معماری سنتی، بومی و محلی، رشد هوشمند، مخالفت با توسعه‌های پراکنده و شهرسازی پایدار مبتنی بر حمل‌ونقل عمومی است (Marshall, 2015: 151). هدف نوشهرسازی تغییر شکل در همه‌ی جوانب توسعه‌ی مکانی و اجتماعی است، به‌طوری‌که اثرات کار آن‌ها در منطقه و بخش قابل‌شناسایی باشد (طیبیان و لاهوتی، ۲۰۱۲: ۳۹).^{۱۰} مسئله‌ی دیگری که در بسیاری از شهرها مطرح است، نزدیکی به مرزهای سیاسی است که اثرات مثبت و منفی بر کیفیت زندگی شهرنشینان در آن مناطق ایجاد می‌کند. از جمله این اثرات، ناپایدار بودن شرایط سیاسی کشور همسایه و نامناسب بودن اوضاع اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی است. این ناپایداری در شرایط کشورهای همسایه، اثرات نامطلوبی بر کیفیت زندگی در شهرهای مرزی کشور برجای می‌گذارد.

با توجه به آنچه گفته شد، بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری، یکی از اصلی‌ترین بسترهای شتاب‌دهی به ارتقای کیفیت زندگی ساکنان و نهایتاً کاهش فاصله‌های اجتماعی و اقتصادی و کالبدی خدماتی به ویژه در شهرهای مرزی است. لذا

محلها همواره به عنوان سلول‌های حیات شهری و بستر سکونت، دارای نقش اساسی در زندگی ساکنان‌شان بوده‌اند (بیضایی و همکاران، ۲۰۱۷: ۴).^۱ امروزه بافت‌های ناکارآمد و مسئله‌دار شهری به‌عنوان یکی از معضلات شهرها جلوه‌گر شده‌اند. به طوری‌که تامین شرایط مناسب زیست و سکونت در آن‌ها، هدف نهایی برنامه‌ریزان و طراحان شهری بوده است (لطیفی و همکاران، ۲۰۱۴: ۲۹).^۲ نیل به این هدف در قرن حاضر و افزایش مشکلات کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و محیط‌زیستی ناشی از آن سبب پایین آمدن کیفیت زیست و سکونت (رضایی‌راد، ۲۰۱۳: ۳) شده و یکی از چالش‌های شهرها به ویژه شهرها در راه رسیدن به زندگی پایدار شهری است (Hall et al., 2000: 4). این چالش در بافت‌های مسالهدار شهری که در طی زمان ناکارآمد شده‌اند مشهودتر است (پوراحمد و همکاران، ۲۰۱۸: ۱۶۹).^۴ زیرا این بافت‌ها در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکرد منطقی و سلسله مراتبی بودند، ولی امروز از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی بوده و اغلب جواب‌گویی نیاز ساکنین خود نیستند (پوراحمد و همکاران، ۲۰۱۰: ۷۵).^۵ از این‌رو، برای رسیدن به شهری کارا، منسجم و پاسخگوی نیاز شهروندان باید بافت‌های فرسوده ساماندهی شوند (محمدی‌دوست و همکاران، ۲۰۱۶: ۲۱۷).^۶ از این‌رو، رویکردی که امروزه مورد توجه واقع شده، بازآفرینی شهری است که به عنوان یک استراتژی جامع، دربردارنده‌ی ارتقای وضعیت بافت‌های فرسوده، با اهدافی همه‌جانبه است (عزیزی و بهرا، ۲۰۱۷: ۶).^۷

⁶ Mohamadi Dust et al.

⁷ Azizi & Bahra

⁸ Habibi et al.

⁹ Bahreini et al.

¹⁰ Tabibiyan & Lahouti

¹ Beyzaei et al.

² Latifi et al.

³ Rezaeirad

⁴ PourAhmad et al.

⁵ PourAhmad et al.



بخش بحث مورد بررسی قرار می‌گیرند. در بخش نهایی نیز نتیجه‌گیری از انجام پژوهش ارائه می‌شود.

۲ مبانی نظری

۲٫۱ بافت فرسوده

بافت فرسوده شهری، کل یا آن بخش از فضای شهری است که نظام زیستی آن، هم از حیث ساخت و هم از حیث کارکرد اجزای حیاتی خود دچار اختلال و ناکارآمدی شده باشد (کمانرود، ۲۰۰۷: ۲۷). بافت فرسوده، بافتی است که در فرآیند زمانی طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروز در محاصره‌ی تکنولوژی گرفتار گردیده است. اگرچه این بافت در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکردهای منطقی و سلسله مراتبی بوده ولی امروز از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی است و آن گونه که می‌بایست جوابگوی نیاز ساکنان خود نمی‌باشد. امروزه با تغییر کارکردها و نگرش‌ها لزوم رسیدگی به این بافت‌ها و ساماندهی آن احساس می‌گردد. اعتقاد بر این است که شهرهای امروزی بدون وجود بافت‌های کهن بی‌هویت‌اند و اگر بخش مرکزی با بافت‌های کهن آن چون محله‌ها، گذرها، بازارها و سایر فضاهای با ارزش گذشته بازشناسی و احیا نشوند و زندگی در آن جریان نیابد، شاهد مرگ تنها شاهدان تاریخ مدنیت این کشور خواهیم بود (حبیبی و همکاران، ۲۰۱۰: ۶۳).^۳

۲٫۲ بازآفرینی^۴ شهری

عبارت است از دید جامع و یکپارچه و مجموعه اقداماتی که به حل مسائل شهری بینجامد، به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی، بافتی که دستخوش تغییر شده را به وجود آورد (پیوسته‌گر و همکاران، ۲۰۱۷: ۲۳۴).^۵ بازآفرینی شهری به عنوان یک استراتژی جامع، دربردارنده سیاست‌های ارتقای وضعیت بافت‌های فرسوده، با اهدافی همه جانبه

نوشهرسازی به عنوان یکی از اندیشه‌های اثرگذار بر بازآفرینی شهری می‌تواند در برون رفت از مشکلات بافت‌های فرسوده به ویژه در شهرهایی که با چالش‌های اساسی دیگری همچون قرارگیری در مجاورت مرزهای ناآرام دست به گریبان هستند، وارد عمل شود.

شهر زاهدان به عنوان یکی از شهرهای پرجمعیت کشور، دارای بیشترین سرانه میزان فرسودگی در بین شهرها است، بطوری که تقریباً ۲۰ درصد از مساحت ۸۰۰۰ هکتاری شهر زاهدان را بافت‌های فرسوده تشکیل می‌دهد (مطالعات دفاتر تسهیل‌گری و توسعه‌ی محله‌ی بابائیان، ۲۰۲۰: ۱۴۳)، از این رو، نیازمند بازآفرینی بسیاری در محلات فرسوده خود است. با توجه به ظرفیت‌های موجود، رویکرد بازآفرینی شهری با استفاده از اصول نوشهرسازی می‌تواند به تجدید حیات محلات فرسوده و مسئله‌دار زاهدان نظیر محله‌ی بابائیان کمک کند.

بر این اساس، پژوهش حاضر به دنبال بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد و مسئله‌دار در محله‌ی بابائیان شهر زاهدان است. براساس آنچه گفته شده، این پژوهش سعی در پاسخ دادن به این سوالات دارد که مهم‌ترین اصول نوشهرسازی در بازآفرینی محلات مسئله‌دار و مرزی کدامند؟ وضعیت این اصول در محدوده‌ی مورد مطالعه چگونه است؟ و در نهایت چگونه می‌توان به ارتقای وضعیت زیست‌پذیری و حضورپذیری و به طور کل به بازآفرینی این محدوده دست یافت؟ در این راستا، پژوهش حاضر، شامل پنج بخش است. در بخش اول، مبانی نظری بررسی شده تا مدل مفهومی پژوهش حاصل شود. در ادامه، در بخش روش تحقیق، روش‌های مورد استفاده برای تحلیل داده‌ها معرفی می‌شوند. در بخش سوم، با ارائه‌ی اطلاعات مورد نیاز، شناخت لازم از محدوده ارائه می‌شود. در ادامه، داده‌ها تحلیل شده و در

⁴ Regeneration

⁵ Peyvastegar et al.

¹ Suburban Neighborhood Assessment Report

² Kamanroudi

³ Habibi et al.



و طی دهه‌ی ۱۹۹۰ رشد سریعی داشته است (Shaftoe, 2012: 4). نو شهرسازی، واکنشی نسبت به پراکندگی شهری است و یک راه مؤثر برای مقابله با جوامع وابسته به اتومبیل است که در آن هر سفری با ماشین انجام می‌شود. این نظریه با تأکید بر خصوصیات کالبدی سنتی، در پی رسیدن به درس‌هایی از شهرگرایی سنتی برای یافتن راه‌حلهایی در پاسخ به دغدغه‌های منطقه‌ای و شهری معاصر است (Duany & Plater-Zyberk, 2008: 8). نو شهرسازی معتقد است که بازگشت به الگوی محلات سنتی برای ایجاد جوامع پایدار و کارا لازم است و توسعه‌ی سنتی محلات در کانون توجه آن قرار دارد (محمدی‌دوست، ۱۳۹۵: ۲۱۹). نو شهرسازی مبتنی بر اصول برنامه‌ریزی و معماری است که با هم کار می‌کنند و جوامع انسانی و اجتماعی را ایجاد می‌کنند (Boyko & Cooper, 2011: 18). رویکرد نو شهرسازی از جمله رویکردهایی است که به منظور بازآفرینی محلات فرسوده از راه مطابقت با نیازهای روز و تعریف فضاهای شهری جدید مطرح شد. حامیان نو شهرسازی معتقدند که از طریق کاربری‌های مختلط، توسعه‌ی فشرده، دسترسی مناسب برای عابر پیاده و استقبال از فضاهای عمومی می‌توان کیفیت سکونت را در محلات افزایش داد (Park et al., 2020: 2).

۲٫۴ شهرهای مرزی

مناطق مرزی به دلیل تماس با محیط‌های گوناگون داخلی و خارجی از ویژگی‌های خاصی برخوردارند (کوزه گر کالچی و همکاران، ۲۰۱۷: ۳۴). شهرهای مرزی نه تنها موتورهای توسعه‌ی اقتصادی هستند، بلکه مراکز نوآوری‌های فرهنگی، تحولات اجتماعی و تغییرات سیاسی می‌باشند (احدنژاد روشتی و همکاران، ۲۰۱۶: ۷۵) و در عصر جهانی شدن به عنوان دروازه‌ی ورودی امواج توسعه به داخل سرزمین اصلی و جذب سرمایه‌گذاری‌های خارجی

است (عزیزی و بهرا، ۲۰۱۷: ۷). این رویکرد سعی در استفاده از پتانسیل‌های موجود در مناطق فرسوده داشته و با بهره‌گیری از مشارکت عمومی با صرف کمترین بودجه، حیات اجتماعی و رونق اقتصادی را به بافت برمی‌گرداند (عندلیب و همکاران، ۲۰۱۳: ۸۳). توجه به ناکارآمدی بافت‌های کهن، تلاش در راستای تزییق روحی دوباره در این بافت‌ها و فراهم آوردن شرایطی برای حضور و مشارکت همگان در این فرایند از اهداف ارزشمند رویکرد بازآفرینی شهری است (سجادزاده و زلفی‌گل، ۲۰۱۵: ۱۵۰). این رویکرد می‌تواند ابزاری مؤثر برای ارتقای پایداری و تقویت کلان سطح کیفیت زندگی باشد؛ چنانچه اصول تشویق به مشارکت، ساخت شخصیت اجتماعی، پیشرفت عدالت، ارتقای محیط، حیات بخشی و تقویت رشد اقتصادی متعاقب آن قابل مشاهده‌اند (بحرینی و همکاران، ۲۰۱۴: ۱۹). این رویکرد تنها به دنبال باززنده‌سازی مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی به خصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می‌کنند، سروکار دارد (پوراحمد و همکاران، ۲۰۱۰: ۷۴).

۲٫۳ نو شهرسازی

نو شهرسازی ابزاری محبوب برای توسعه‌ی محله‌های متراکم و قابل دسترسی که زمینه‌ساز ایجاد بستر پیاده و فعالیت‌های همسایگی است (Stanislav & Chin, 2019: 304). می‌توان از نو شهرسازی به عنوان راهکاری برای برون رفت از مشکلات نام برد که علاوه بر احیاء و باززنده‌سازی محله‌ها و مناطق درون شهری، رشد و توسعه شهر را نیز هوشمندانه کنترل می‌نماید. نظریه‌ی نو شهرسازی به عنوان یک جنبش در زمینه طراحی شهری در ایالات متحده آمریکا در سال ۱۹۸۰ آغاز شد (Elshater, 2012: 833). در واقع، شکل‌گیری رویکرد نو شهرسازی به اواخر دهه‌ی ۱۹۷۰ و ابتدای دهه‌ی ۱۹۸۰ باز می‌گردد

⁵ Pourahmad et al.

⁶ Mohamadi dust et al.

⁷ Kuzegar Kaleji et al.

⁸ Ahadnezhad Roshti et al.

¹ Azizi & Bahra

² Andalib et al.

³ Sajadzadeh & Zolfigol

⁴ Bahreini et al.



ماهیت به صورت توصیفی-تحلیلی مبتنی بر پرسشنامه است. جامعه آماری پژوهش، جمعیت ساکن در محله بابائیان زاهدان بوده که شامل ۲۳۴۷۲ نفر است (مطالعات دفاتر تسهیلات و توسعه محلی بابائیان، ۲۰۲۰).^۵ حجم نمونه با استفاده از روش نمونه‌گیری کوکران با سطح اطمینان ۹۵ درصد، ۳۷۸ نفر محاسبه شد. پس از مشخص شدن حجم نمونه، پرسشنامه‌ها بصورت نمونه‌گیری تصادفی منظم در سطح محله و محل‌های تجمع شهروندان همچون مساجد، مراکز خرید محله‌ای و کاربری‌های آموزشی توزیع شد. از این طریق میزان امتیاز هر یک از شاخص‌ها از نظر شهروندان ساکن در محله بابائیان مورد مطالعه شناسایی شد. برای روایی و اعتبارسنجی پرسشنامه نظر استادان دانشگاه با رشته‌ی تخصصی برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای و شهرسازی بهره گرفته شده است. برای سنجش پایایی آن نیز از روش آلفای کرونباخ استفاده شد. مقدار آلفای کرونباخ کلی برای مجموعه سوالات طرح شده، ۰/۸۴۹ و برای

ابعاد کالبدی، اجتماعی، ساماندهی دسترسی‌ها و زیست‌محیطی به ترتیب برابر ۰/۷۶۱، ۰/۸۵۶، ۰/۸۱۲، ۰/۷۹۵ به دست آمده است که پایایی پرسشنامه را در حد زیادی تایید می‌کند. از میان ۳۷۸ پرسشنامه توزیع شده، تعداد ۳۳۳ پرسشنامه قابل بررسی بازگردانده شد که نشان از نرخ بازگشت ۸۸٪ دارد. پس از گردآوری داده‌ها از طریق پرسشنامه‌های توزیع شده در نمونه آماری، نتایج وارد نرم‌افزار SPSS شده تا براساس آزمون تی تحلیل شوند.

به طور کل، براساس روش پیشنهادی پژوهش، پس از استخراج شاخص‌ها از مبانی نظری و بومی‌سازی آن‌ها، در مرحله‌ی بعد شاخص‌های نهایی بر اساس نظر کارشناسان مرتبط و باتجربه بومی،

مطرح‌اند (رهنما و توانگر، ۲۰۱۰: ۱۶۳).^۱ با این حال، گاهی توسعه نیافتگی و حاشیه‌ای بودن از جمله نکات منفی شهرهای مرزی محسوب می‌شود (میرلطفی و همکاران، ۲۰۱۵: ۵۸)^۲ که زمینه ساز مشکلات اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و سیاسی-امنیتی هستند. ناتوانی‌های بالقوه در عدم دسترسی به نیازهای اولیه، عمده-ترین مشخصه اقتصادی-اجتماعی مناطق مرزی است که زمینه را برای معضلات و ناهمگامی‌هایی همچون فرسودگی، مهاجرت، شورش و ناامنی در این مناطق فراهم آورده است (کهنه‌پوشی و شایان، ۲۰۱۳: ۵۳).^۳ این روند، عموماً تمایل به سکونت در بافت، امید به زندگی و مشارکت مادی و معنوی در محلات به ویژه فرسوده را کاهش می‌دهد که تنزل سطح کیفیت زندگی و پایداری اجتماعی بافت را نیز با خود به همراه دارد. این امر خود زمینه‌ساز کاهش حضورپذیری و احساس تعلق افراد به بافت و افزایش مهاجرت خواهد شد. از این رو، توجه به رفع مسائل بافت‌های فرسوده و تلاش برای پایدار ساختن آن‌ها، به موضوعی جدی برای مدیریت شهری تبدیل شده است (صباغی، ۲۰۱۳: ۴۸).^۴

با بررسی و تفحص در مطالعات داخلی و خارجی می‌توان گفت، به ندرت مطالعه‌ای به صورت مشترک و یکپارچه در رابطه با سنجش اصول نوسازسازی در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری صورت گرفته است. حال آنکه این مهم در شهرهای مرزی ایران، بررسی نشده است.

۳ روش تحقیق

روش پژوهش براساس هدف از نوع کاربردی و استقرایی است. بدین معنی که اصول تدوین شده برای بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد و فرسوده محلات مرزی از طریق رویکرد نوسازسازی در محله‌ی مورد مطالعه را می‌توان برای سایر محلات و شهرهای مرزی دیگر نیز استفاده نمود. اما براساس روش و

⁴ Sabaghi

⁵ Suburban Neighborhood Assessment Report

¹ Rahnema & Tavangar

² Mirlotfi et al.

³ Kohnepushi & Shayan



جدول ۱ انجام شد. به منظور تعیین ضریب اهمیت شاخص‌ها از روش تحلیل سلسله مراتبی استفاده شده است.

وزن‌دهی می‌شوند. این مرحله با استفاده از ارسال جداولی از شاخص‌ها برای ۱۵ نفر از کارشناسان سازمان‌های مرتبط با پروژه بازآفرینی شهری مطابق

جدول ۱ مشخصات متخصصان مشارکت کننده در رتبه بندی اصول نوشهرسازی

تعداد متخصصین	سازمان‌های دخیل در امر بازآفرینی شهری
۳	ستاد بازآفرینی شهری در استانداری استان سیستان و بلوچستان
۳	معاونت معماری و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان سیستان و بلوچستان
۹	اساتید دانشگاهی با تخصص برنامه‌ریزی شهری و شهرسازی

اصول نوشهرسازی در محله‌ی بابائیان زاهدان تا چه حدی تحقق یافته است.

در نهایت، با توجه به نتایج به دست آمده از آزمون‌های آماری، برداشت‌های میدانی، اسناد فرادست و با تکیه بر خروجی‌های مستخرج از پرسشنامه‌ها، ماتریس‌های تحلیل شرایط درونی و بیرونی محله تشکیل شدند. سپس در مرحله آخر تعداد ۱۵ جدول دیگر جهت امتیازدهی به راهبردهای مستخرج از ماتریس‌های تحلیل شرایط، در اختیار متخصصین قرار گرفت و با استفاده از آزمون فریدمن در نرم‌افزار SPSS، وزن‌دهی و اولویت‌بندی شدند. فرآیند روش انجام مراحل تحقیق در شکل ۱ نمایش داده شده است.

پس از تکمیل جداول، داده‌ها وارد نرم‌افزار Expert Chioce شده، وزن‌دهی و اولویت‌بندی اصول نوشهرسازی طبق نظر کارشناسان مرتبط در رابطه با اصول نوشهرسازی و انطباق آن با موضع (محله‌ی بابائیان) انجام شد. در ادامه، به منظور تعیین میزان تحقق اصول نوشهرسازی در بازآفرینی بافت فرسوده محله‌ی بابائیان براساس روش کارت امتیاز متوازن، به هر کدام از اصول و شاخص‌ها با توجه به وضعیت آن‌ها در سنجش وضعیت موجود براساس میانگین وزنی حاصل از آزمون (t-test) پرسشنامه شهروندان) به همراه ضرایب اهمیت آن‌ها در روش سلسله مراتبی (جداول وزن‌دهی کارشناسان) وارد نرم‌افزار BSC Designer شده و مشخص گردید



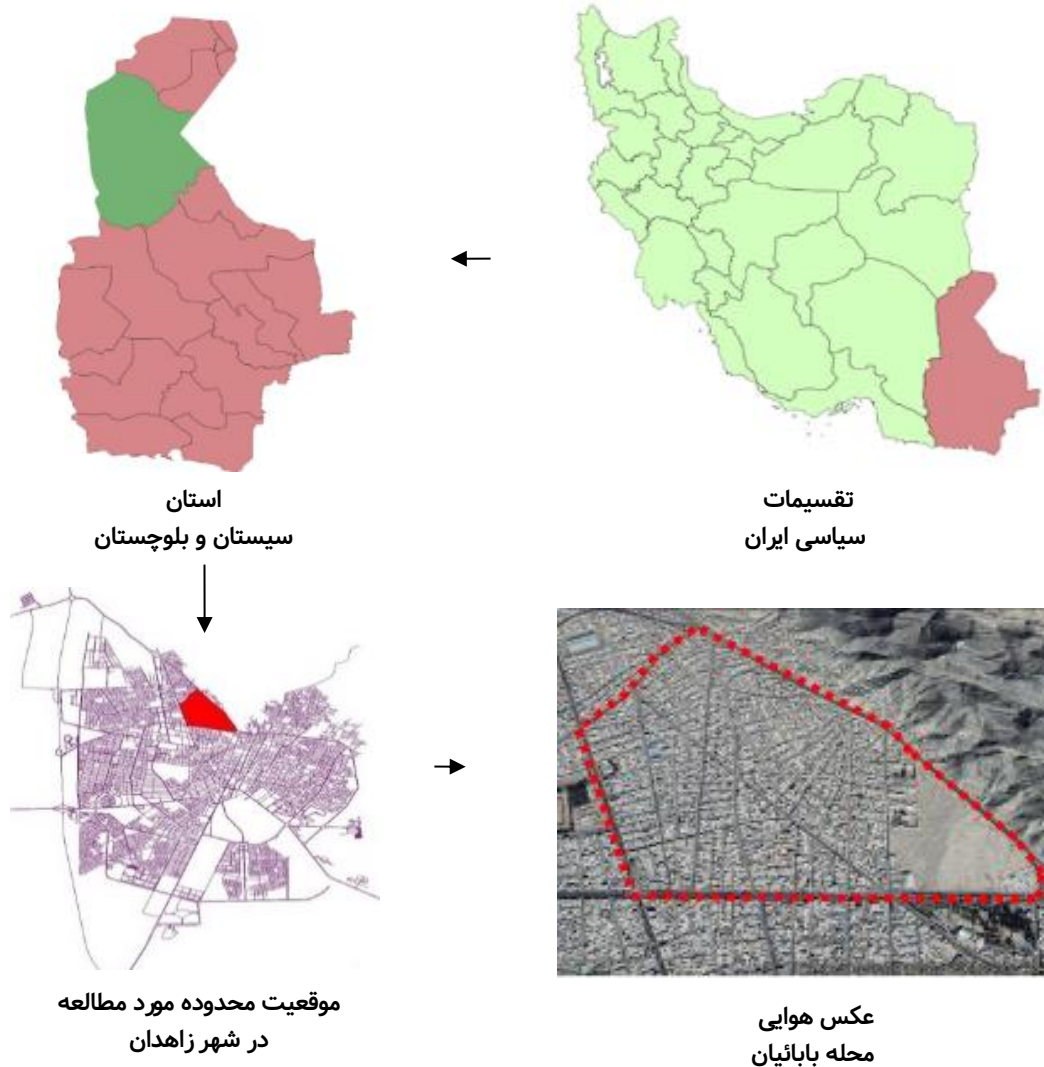
شکل ۱ فرآیند روش انجام پژوهش

(منبع: مطالعات نگارندگان، ۲۰۲۰)

مهاجرانی نیز از این کشور و کشور افغانستان را در خود اسکان داده است. مورد مطالعه پژوهش حاضر، محله حاشیه‌ای و فرسوده بابائیان است که ۱۲۷/۰۲ هکتار مساحت دارد و جمعیت ۲۳۴۷۲ نفر (مطالعات دفاتر تسهیلتی و توسعه محله بابائیان، ۲۰۲۰) است. غالب محلات حاشیه‌ای شهر زاهدان با معضل بافت فرسوده مواجه هستند. شکل ۲، عناصر محله مورد مطالعه را نشان می‌دهد.

۴ معرفی محدوده مورد مطالعه

شهر زاهدان با وسعت ۲۶۵۸۱ هکتار، یازدهمین شهر کشور با جمعیتی معادل ۵۸۷۷۳۰ (سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۲۰۱۶) نفر است. این شهر دارای مرز مشترک و بالتبع تبادلات تجاری پایاپای اقتصادی با کشور پاکستان است. همچنین



شکل ۲ موقعیت محله مورد مطالعه در شهر زاهدان
(منبع: مطالعات نگارندگان، ۲۰۲۰)

۵ تحلیل داده‌ها

۵٫۱ ارزیابی اصول نوسهرسازی در محله فرسوده بابائیان زاهدان (آزمون تی)

جهت ارزیابی وضعیت اصول نوسهرسازی در فرآیند بازآفرینی محله فرسوده و مسئله‌دار بابائیان زاهدان با استفاده از نظر ساکنان، در این بخش از تحقیق

از آزمون تی تک نمونه‌ای استفاده شده است. همان‌طور که در جدول ۲ مشاهده می‌شود، در بعد کالبدی، شاخص افزایش تراکم، دارای وضعیت مطلوب‌تری نسبت به سایر شاخص‌ها است، به طوری که میانگین این شاخص (۳/۰۲) به دست آمده است. همچنین در این بعد، مطلوبیت فضای سبز وضعیت بسیار نامطلوبی دارد و میانگین این شاخص از نظر ساکنان در محدوده، بسیار پایین



شاخص‌های بعد مدیریتی نیز قانون‌مداری و قانون‌مندی با (۲/۶۷)، مداخله مدنی شهروندان (۲/۴۵) و مسئولیت‌پذیری و پاسخگویی (۲/۳۴)، شفافیت و بینش راهبردی با (۲/۳۴)، عدالت برابری منابع و تصمیم‌گیری‌ها (۲/۱۳) و اجماع‌گرایی و وفاق‌گرایی توافقی (۲/۰۴) در وضعیت نامناسب قرار دارند و نامناسب‌ترین شاخص این بعد شامل مشارکت و تمرکزگرایی منابع و اختیارات با (۱/۷۸) می‌باشد. شاخص‌های بعد امنیتی نیز بهترین شاخص تقویت تشکلهای مردم نهاد (۳/۲۱) می‌باشد. تقویت فضاهای عمومی با کسب (۲/۳۵) در وضعیت نامناسبی است و شاخص تشویق به فعالیت‌های محلی بومی و شبانه (۲/۱۴) می‌باشد. بدترین شرایط و شاخص در این بعد شامل افزایش آگاهی و حساس‌سازی ساکنان محله بابائیان است که با کسب (۱/۸۸) در وضعیت بسیار نامناسبی است. به طور کلی در ارتباط با وضعیت اصول نوسازسازی در محله بابائیان می‌توان گفت، با توجه به ارزیابی انجام شده، میانگین بیشتر شاخص‌ها از میانگین نظری کمتر است و این امر بیانگر ضعف کلی در وضعیت شاخص‌های اصول نوسازسازی در محدوده است.

(۱/۹۲) ارزیابی شده است. از دیگر شاخص‌های نامطلوب در این بعد می‌توان به شاخص کیفیت معابر (میانگین: ۱/۹۹)، پیاده‌مداری- دوچرخه سواری (۲/۱۱) و نفوذپذیری (۲/۲۰) اشاره کرد. در ارتباط با شاخص‌های بعد اجتماعی و فرهنگی نیز می‌توان گفت، تمایل به مشارکت مردم از وضعیت نسبی مطلوبی برخوردار است، به طوری که میانگین این شاخص ۳/۸۶ بوده و وضعیت مناسبی دارد. شاخص داشتن احساس تعلق نیز (با میانگین وزنی ۳/۵۹) نیز در وضعیت مطلوبی قرار دارد. شاخص‌های امنیت-جرم‌خیزی (۲/۳۲) و حفظ ساختار هویتی (۲/۹۱) در وضعیت بسیار نامطلوبی قرار دارند. شاخص‌های بعد زیست‌محیطی ضعیف‌ترین وضعیت را در محله بابائیان زاهدان به خود اختصاص داده‌اند. شاخص‌های عدم آلودگی صوتی (۲/۲۸) ناشی از ترافیک ماشین‌ها که بیشتر به علت عبور و مرور ماشین‌های سنگین از کمربندی بلوار رسالت است که از کنار محله عبور می‌کند. وضعیت بوی بد ناشی از رواناب‌ها و جوی‌های روباز (۲/۰۵) موجود در سطح معابر، عدم جمع‌آوری به‌موقع و اصولی زباله‌ها (۲/۱۴) و عدم استفاده از انرژی‌های پاک (۲/۰۰) در محله نیز از دیگر شاخص‌های بعد زیست‌محیطی هستند.



جدول ۲ نتایج آزمون تی تک نمونه‌ای اصول نوشهرسازی و بازآفرینی شهری در محله بابائیان زاهدان

بعد	اصل	درجه آزادی	سطح خطا $P < (0.05)$	میانگین		فاصله اطمینان ۹۵٪
				(بسیار بد)	(متوسط)	
				پایین‌تر	بالا‌تر	
کاربری	تنوع کاربری	۳۷۷	۰/۰۰۱*	۲/۷۶	-۰/۳۶۴۵	-۰/۱۰۱۱
	کاربری شبانه	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۲/۷۰	-۰/۴۲۱۱	-۰/۱۶۰۹
	مطلوبیت فضای سبز	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۱/۹۲	-۱/۱۹۲۸	-۰/۹۵۵۳
	نورپردازی معابر در شب	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۲/۵۸	-۰/۵۴۰۶	-۰/۲۸۰۳
	تنوع مسکن	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۲/۶۰	-۰/۵۰۸۱	-۰/۲۸۰۳
	افزایش تراکم	۳۷۷	۰/۶۸۲	۳/۰۲	-۰/۱۰۰۵	۰/۱۵۳۴
	کیفیت بنا و سازه‌های ساختمان	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۲/۸۶	-۰/۵۴۲۱	-۰/۱۷۰۶
	پیاده‌مداری و دوچرخه‌سواری	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۲/۱۱	-۰/۹۹۹۳	-۰/۷۷۸۵
	تقویت سیستم حمل‌ونقل	۳۷۷	۰/۰۰۴*	۲/۸۰	-۰/۳۱۸۹	-۰/۰۶۳۰
	کیفیت معابر	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۱/۹۹	-۱/۱۲۲۴	-۰/۸۸۲۸
اجتماعی	نقوذپذیری	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۲/۲۰	-۰/۹۰۳۵	-۰/۶۷۸۵
	امنیت و کاهش جرم	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۲/۳۲	-۰/۷۹۴۰	-۰/۵۶۰۵
	احساس تعلق داشتن	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۳/۵۹	۰/۴۶۹۹	۰/۷۲۰۶
	تمایل به مشارکت مردم	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۳/۸۶	۰/۷۵۴۹	۰/۹۸۰۶
زیست محیطی	حفظ ساختار سنتی و هویتی	۳۷۷	۰/۱۸۳	۲/۹۱	-۰/۲۲۲۶	۰/۰۴۲۷
	عدم وجود آلودگی صوتی	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۲/۲۸	-۰/۸۲۴۸	-۰/۵۹۸۵
	وضعیت بوی بد روانابها و جوی‌ها	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۲/۰۵	-۱/۰۸۸۳	-۰/۸۵۸۷
	وضعیت جمع‌آوری زباله‌ها	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۲/۱۴	-۰/۹۷۴۱	-۰/۷۴۰۲
مدیریتی	وضعیت استفاده از انرژی‌های پاک	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۲/۰۰	-۱/۱۱۶۵	-۰/۸۸۳۵
	مسئولیت‌پذیری و پاسخگویی	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۲/۳۴	-۰/۰۲۰۵	۰/۱۴۲۴
	اجماع‌گرایی و وفاق‌گرایی توافقی	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۲/۰۴	-۰/۲۳۲۱۲	-۰/۲۲۰۶
	مشارکت-تمرکزگرایی منابع و اختیارات	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۱/۷۸	-۰/۴۵۹۳	-۰/۶۳۸۵
	مداخله مدنی شهروندان	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۲/۴۵	-۰/۲۳۸۹	-۰/۰۴۲۰
	شفافیت و بینش راهبردی	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۲/۳۴	-۱/۲۱۵۴	-۰/۴۵۲۸
	قانون‌مداری و قانون‌مندی	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۲/۶۷	-۰/۶۹۷۵	-۰/۳۳۵۴
امینیتی	عدالت برابری منابع و تصمیم‌گیری‌ها	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۲/۱۳	۰/۴۳۵۶	۰/۶۷۲۱
	تقویت فضاهای عمومی	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۲/۳۵	۰/۵۵۴۹	۰/۶۷۰۴
	تشویق فعالیت‌های محلی بومی و شبانه	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۲/۱۴	-۰/۲۳۴۵	۰/۰۳۲۱
	تقویت تشکلهای مردم نهاد	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۳/۲۱	۰/۴۵۳۹	۰/۸۹۰۲
	افزایش آگاهی و حساس‌سازی ساکنان	۳۷۷	۰/۰۰۰*	۱/۸۸	-۱/۲۱۴۲	-۰/۷۸۵۶

سلسله مراتبی از هدف، معیار و شاخص‌ها با استفاده از روش تحلیل سلسله مراتبی، سپس (۲) محاسبه ضریب اهمیت هر یک از شاخص‌ها و در نهایت (۳) ارزیابی نهایی میزان تحقق اصول نوشهرسازی در محله بابائیان زاهدان به روش کارت امتیاز متوازن.

۵٫۲ ارزیابی میزان تحقق اصول نوشهرسازی در محله مطالعاتی (کارت امتیاز متوازن^۱)

رویکرد کارت امتیازی متوازن در تعیین جایگاه ابعاد، معیارها و شاخص‌ها این امکان را فراهم می‌آورد تا بتوان از این ابزار برای عارضه‌یابی موضع مورد مطالعه در شهرسازی بهره گرفت. مراحل تحلیل بر اساس روش کارت امتیاز متوازن: (۱) تشکیل ساختار

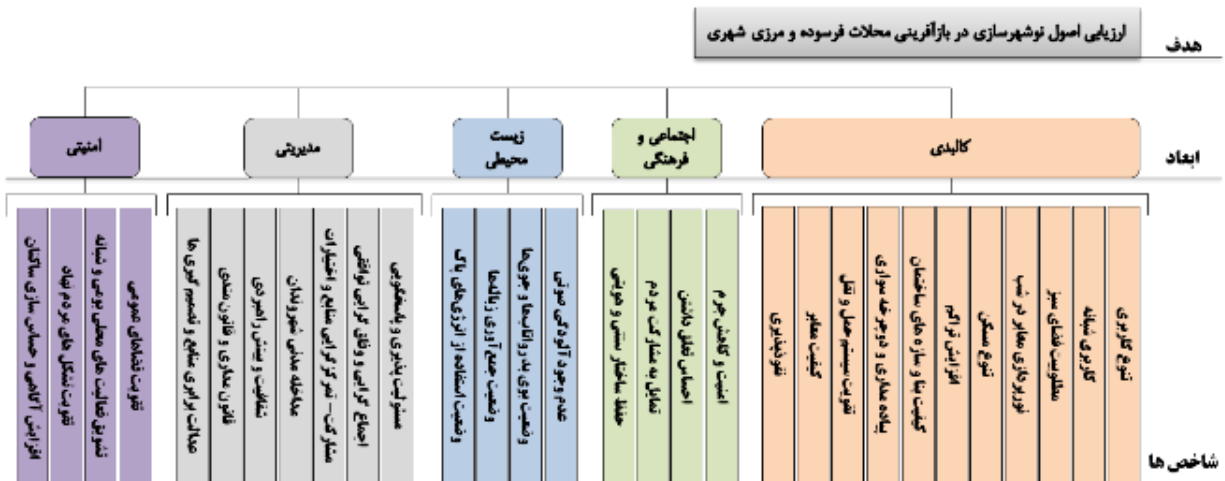
^۱ BSC :Balanced Score Card



۵،۲،۱ ساختار سلسله مراتبی از هدف، ابعاد و شاخص‌ها

اولین قدم در فرآیند تحلیل سلسله مراتبی، ایجاد یک ساختار سلسله مراتبی از موضوع مورد بررسی می‌باشد که در آن ارتباط بین هدف، معیارها،

شاخص‌ها و گزینه‌ها را نشان می‌دهند. از این‌رو، به منظور ارزیابی میزان تحقق اصول نوشهرسازی در بازآفرینی بافت فرسوده محله بابائیان زاهدان، شاخص‌هایی در این زمینه تعیین شده که ساختار سلسله مراتبی از آن‌ها در شکل ۳، قابل مشاهده می‌باشد.



شکل ۳ ساختار سلسله مراتبی هدف، معیارها و زیرمعیارهای مرتبط با اصول نوشهرسازی در بازآفرینی محله بابائیان زاهدان (منبع: مطالعات میدانی نگارندگان، ۲۰۲۰)

۵،۲،۲ تعیین ضرایب اهمیت ابعاد و شاخص‌ها

در ادامه مقایسه دودویی ابعاد و شاخص‌ها توسط متخصصان (۱۵ نفر از صاحب‌نظران) انجام شده و وزن مربوط به آنها به وسیله نرم‌افزار Expert Choice محاسبه شده و مطابق جدول شماره ۴ به دست آمده است. لازم به ذکر است که نرخ ناسازگاری به دست آمده در نمره‌دهی‌های صورت گرفته در نرم‌افزار و برای تمامی مدل با توجه به هدف ارزیابی محله، کمتر از ۰/۰۵ بوده که حاکی از

سازگاری بسیار مناسب در مقایسه‌های دودویی انجام شده است. براساس نتایج به دست آمده از تجزیه و تحلیل‌ها، به ترتیب شاخص‌های وضعیت جمع‌آوری زباله‌ها (وزن: ۰/۲۳)، امنیت و کاهش جرم (۰/۱۹)، تقویت سیستم حمل و نقل عمومی (۰/۱۵)، تقویت فضاهای عمومی (۰/۰۴۹)، تشویق فعالیت‌های محلی بومی و شبانه (۰/۰۴۴)، وضعیت بوی بد رواناب‌ها و جوی‌ها (۰/۰۳۹)، تنوع کاربری (۰/۰۳۷) دسته‌بندی می‌شوند. همچنین میانگین امتیاز استخراج شده از آزمون T-test نیز در جدول ۴، آورده شده است.



جدول ۳ اوزان نسبی و امتیازات ابعاد و شاخص‌ها و میانگین وزنی آن‌ها با روش تحلیل سلسله مراتبی

بُعد	ضریب اهمیت	اصول	ضریب اهمیت	میانگین
کالبدی	۰/۲۴۸	تنوع کاربری	۰/۰۳۷	۲/۷۶
		کاربری شبانه	۰/۰۲۴	۲/۷۰
		مطلوبیت فضای سبز	۰/۰۲۴	۱/۹۲
		تورپردازی معابر در شب	۰/۰۱۸	۲/۵۸
		تنوع مسکن	۰/۰۱۲	۲/۶۰
		افزایش تراکم	۰/۰۱۱	۳/۰۲
		کیفیت بنا و سازه‌های ساختمان	۰/۰۲۶	۲/۸۶
		پیاده‌مداری و دوچرخه‌سواری	۰/۰۱۴	۲/۱۱
		تقویت سیستم حمل‌ونقل	۰/۱۵	۲/۸۰
		کیفیت معابر	۰/۰۱۴	۱/۹۹
اجتماعی و فرهنگی	۰/۲۵۶	تقویدپذیری	۰/۰۱۸	۲/۲۰
		امنیت و کاهش جرم	۰/۱۹	۲/۳۲
		احساس تعلق داشتن	۰/۰۳۴	۳/۵۹
		تمایل به مشارکت مردم	۰/۰۲	۳/۸۶
زیست محیطی	۰/۰۹۶	حفظ ساختار سنتی و هویتی	۰/۰۱۲	۲/۹۱
		عدم وجود آلودگی صوتی	۰/۰۲۱	۲/۲۸
		وضعیت بوی بد روثاب‌ها و جوی‌ها	۰/۰۳۹	۲/۰۵
مدیریتی	۰/۱۵۳	وضعیت جمع‌آوری زباله‌ها	۰/۰۲۳	۲/۱۴
		وضعیت استفاده از انرژی‌های پاک	۰/۰۱۳	۲/۰۰
		مسئولیت‌پذیری و پاسخگویی	۰/۰۲۳	۲/۳۴
		اجماع‌گرایی و وفای‌گرایی توافقی	۰/۰۲۸	۲/۰۴
		مشارکت-تمرکزگرایی منابع و اختیارات	۰/۰۲۲	۱/۷۸
		مداخله مدتی شهروندان	۰/۰۱۳	۲/۴۵
		شفافیت و بینش راهبردی	۰/۰۲۵	۲/۳۴
امنیتی	۰/۱۴۷	قانون‌مداری و قانون‌مندی	۰/۰۱۹	۲/۶۷
		عدالت برابری منابع و تصمیم‌گیری‌ها	۰/۰۱۳	۲/۱۳
		تقویت فضاهای عمومی	۰/۰۴۹	۲/۳۵
		تشویق فعالیت‌های محلی بومی و شبانه	۰/۰۴۴	۲/۱۴
		تقویت تشکل‌های مردم‌تپاد	۰/۰۲۹	۳/۲۱
		افزایش آگاهی و حساس‌سازی ساکنان	۰/۰۲۵	۱/۸۸

(منبع: مطالعات میدانی نگارندگان، ۲۰۲۰)

۵،۳ ارزیابی نهایی میزان تحقق اصول نوشهرسازی در محله‌ی بابائیان زاهدان به روش کارت امتیاز متوازن

فرایند بازآفرینی بافت فرسوده‌ی محله‌ی مطالعاتی با استفاده از روش کارت امتیاز متوازن اقدام می‌گردد. بدین منظور ابتدا با توجه به میانگین وزنی مستخرج از پرسشنامه مردمی که حاصل از سنجش شاخص‌ها به وسیله آزمون تی تست در محله مطالعاتی بود، به هریک از شاخص‌ها درصدی از ۰ تا ۱۰۰ در نظر گرفته می‌شود و سپس همراه با ضرایب اهمیت به دست آمده از روش تحلیل سلسله

پس از محاسبه ضریب اهمیت هریک از شاخص‌ها با استفاده از روش تحلیل سلسله مراتبی، در این بخش به ارزیابی میزان تحقق اصول نوشهرسازی در



حدود ۳۶/۰۶٪ است. براساس آن، بعد اجتماعی و فرهنگی با ۴۰/۹۲٪ بیشترین میزان تحقق، و به ترتیب بعد کالبدی با ۳۷/۵۹٪، بعد امنیتی با ۳۴/۴۲٪، بعد مدیریتی ۳۰/۹۳٪ و کمترین میزان تحقق برای بعد زیست‌محیطی با ۲۸/۳۰٪ می‌باشد.

مراتبی، وارد محیط نرم‌افزاری BSC Designer می‌شود. در نهایت مطابق شکل ۵، میزان وضعیت تحقق اصول نوشهرسازی در فرایند بازآفرینی محله فرسوده بابائیان شهر مرزی زاهدان مشخص می‌گردد. مطابق نتایج بدست آمده، میزان تحقق اصول نوشهرسازی در بازآفرینی بافت فرسوده محله بابائیان زاهدان، در سطح ضعیف و در

Name	Progress	Value	Baseline	Target	Mea...	Wei...	Min	Max
میزان تحقق اصول بازآفرینی محلات مسال...	36.06 %				%		0	100
بعد کالبدی	37.59 %	2.503	1	5	Score	0.348	0	100
نوع کاربری	44.00 %	2.76	1	5	Score	0.037	0	100
کاربری شبانه	42.50 %	2.7	1	5	Score	0.024	0	100
مطلوبیت فضای سبز	23.00 %	1.92	1	5	Score	0.024	0	100
توزیرداری معابر در شب	39.50 %	2.58	1	5	Score	0.018	0	100
تنوع همسکن	40.00 %	2.6	1	5	Score	0.012	0	100
افزایش تراکم	50.50 %	3.02	1	5	Score	0.011	0	100
کیفیت بنا و سازه	46.50 %	2.86	1	5	Score	0.026	0	100
پایاده مدارک و دوجرخه سواری	27.75 %	2.11	1	5	Score	0.014	0	100
تقویت سیستم حمل و نقل	45.00 %	2.8	1	5	Score	0.15	0	100
کیفیت معابر	24.75 %	1.99	1	5	Score	0.014	0	100
نوفندیزی	30.00 %	2.2	1	5	Score	0.018	0	100
بعد اجتماعی و فرهنگی	40.92 %	3.17	1	5	Score	0.256	0	100
امنیت و کاهش جرم	33.00 %	2.32	1	5	Score	0.19	0	100
احساس تعلق	64.75 %	3.59	1	5	Score	0.034	0	100
تمایل به مشارکت مردم	71.50 %	3.86	1	5	Score	0.02	0	100
حفظ ساختار سنتی و هویتی	47.75 %	2.91	1	5	Score	0.012	0	100
بعد زیست محیطی	28.30 %	2.117	1	5	Score	0.096	0	100
عدم وجود آلودگی صوتی	32.00 %	2.28	1	5	Score	0.021	0	100
بوی بد رواناب ها و جوی ها	26.25 %	2.05	1	5	Score	0.039	0	100
جمع آوری زباله ها	28.50 %	2.14	1	5	Score	0.23	0	100
استفاده از انرژی های پاک	25.00 %	2	1	5	Score	0.013	0	100
بعد مدیریتی	30.93 %	2.25	1	5	Score	0.153	0	100
مسئولیت پذیری و پاسخگویی	33.50 %	2.34	1	5	Score	0.023	0	100
اجماع گرایی و وفای گرایی نوافقی	26.00 %	2.04	1	5	Score	0.028	0	100
مشارکت-تمرکزگرایی منابع و اج...	19.50 %	1.78	1	5	Score	0.022	0	100
مداخله مدنی شهروندان	36.25 %	2.45	1	5	Score	0.013	0	100
شفافیت و بینش راهبردی	33.50 %	2.34	1	5	Score	0.035	0	100
قانون مداری و قانون مندی	41.75 %	2.67	1	5	Score	0.019	0	100
عدالت برابری منابع و تصمیم گیر...	28.25 %	2.13	1	5	Score	0.013	0	100
بعد امنیتی	34.42 %	2.395	1	5	Score	0.147	0	100
تقویت فضاهای عمومی	33.75 %	2.35	1	5	Score	0.049	0	100
تشویق فعالیت های محلی بوم...	28.50 %	2.14	1	5	Score	0.044	0	100
تقویت تشکل های مردم نهاد	55.25 %	3.21	1	5	Score	0.029	0	100
افزایش آگاهی و حساس سازی	22.00 %	1.88	1	5	Score	0.025	0	100

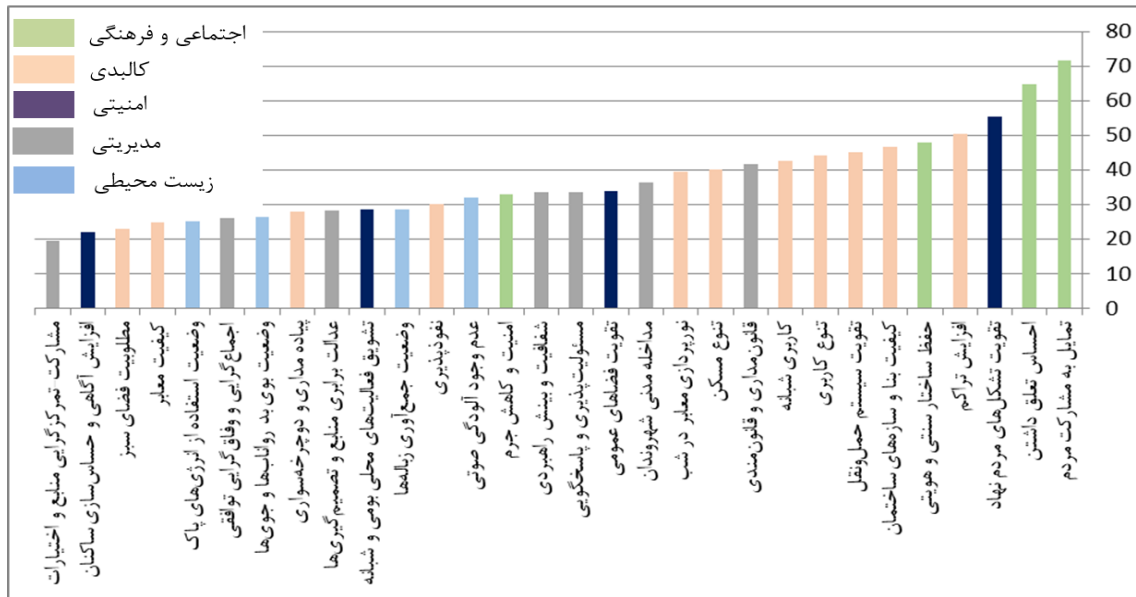
شکل ۴ میزان تحقق ابعاد و شاخص‌های نوشهرسازی در بازآفرینی محله بابائیان زاهدان براساس روش کارت امتیاز متوازن (منبع: مطالعات میدانی نگارندگان، ۲۰۲۰)

بافت فرسوده محله مطالعاتی را به خود اختصاص داده است. سپس اصل احساس تعلق ساکنان با ۶۴٪/۷۵ و تقویت تشکل‌های مردم نهاد با ۵۵٪/۰۰

مطابق شکل ۴، اصل تمایل به مشارکت مردم در بعد اجتماعی با ۷۱٪/۵۰ درصد بالاترین و بهترین وضعیت در بین اصول نوشهرسازی در بازآفرینی

۱۹٪/۵۰ ضعیف‌ترین و غیرقابل قبول‌ترین وضعیت را در بین سایر اصول در ارزیابی تحقق پذیری نوسازسازی در بافت فرسوده محله بابائیان داشته است.

در مرتبه بعد بهترین وضعیت را دارا می‌باشند. همچنین اصل مطلوبیت فضای سبز با ۲۳٪ و افزایش آگاهی و حساس‌سازی ساکنان با ۲۲٪ و در نهایت مشارکت-نمرکزگرایی منابع و اختیارات با



شکل ۵ میزان تحقق اصول نوسازسازی در بافت فرسوده محله بابائیان زاهدان
(منبع: مطالعات میدانی نگارندگان، ۲۰۲۰)

نشان داد که بین بازآفرینی محلات فرسوده و اصول نوسازسازی ارتباط مستقیم و معناداری برقرار است. مجموعه این شواهد در کنار یکدیگر از یک طرف، و اهمیت بازآفرینی و تجدید حیات محلات مرزی از طرف دیگر؛ و همچنین بررسی عوامل تأثیرگذار داخلی و خارجی نشان از این دارند که انگیزه‌ها و پتانسیل‌های لازم به‌منظور بهبود بازآفرینی و تجدید حیات بافت‌های مسئله‌دار و فرسوده مرزی با تأکید بر اصول نوسازسازی در محله بابائیان زاهدان وجود دارد. از این رو، در ادامه به‌منظور تعیین جهت‌گیری راهبردی متناسب با محله و ارائه‌ی سیاست‌های عملیاتی با توجه به شاخص‌های تدوین شده و شناخت حاصل شده از ارتباطات بین آنها و همچنین برداشت‌های میدانی و گزارشات

۶ یافته‌ها و بحث (تحلیل یکپارچه سوات، ارائه‌ی راهبردها)

نتایج بررسی‌ها در بخش پیشین نشان دادند که در حالت کلی، محله بابائیان زاهدان به‌لحاظ متغیرهای نوسازسازی در شرایط مطلوبی به سر نمی‌برند. علاوه‌براین، یافته‌ها حاکی از این هستند که محدوده‌ی مورد بررسی در اصولی از قبیل؛ تمایل به مشارکت داشتن، احساس تعلق داشتن و جابه‌جایی مردم (حمل‌ونقل) که به بازآفرینی محله فرسوده منجر می‌شوند، از وضعیت مطلوبی برخوردار می‌باشد. علاوه‌براین، با مرور مبانی نظری



۵ ارائه شده است. سپس با بهره‌مندی از نظر کارشناسان میزان اثرگذاری و اهمیت هرکدام از راهبردها تعیین و در نهایت با توجه به اولویت بندی به دست آمده، سیاست های متناسب با هر راهبرد ارائه گردیده است.

فرا دست - نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید پیش روی محدوده‌ی مورد مطالعه در مسیر بهبود بازآفرینی‌اش با تأکید بر اصول نوشهرسازی، شناسایی شدند و بر مبنای آن، چهار دسته از راهبرد تهاجمی، انطباقی، اقتضایی و تدافعی مطابق جدول

جدول ۴ راهبردهای منتج از تحلیل یکپارچه سوات برای بازآفرینی محله‌ی بابائیان شهر زاهدان

شاخص	عوامل تاثیر گذار درونی (قوت و ضعف) (S و W)	عوامل تاثیر گذار بیرونی (فرصت و تهدید) (T و O)	راهبرد
تنوع کاربری	S1: وجود پهنه‌ها و راسته‌های اصلی فعالیتی در محله مطالعاتی	T1: خطر از بین رفتن حس مکان در عرصه‌های همگانی به واسطه عدم پویایی و سرزندگی	ایجاد اختلاطی از کاربری‌ها در محله به منظور ایجاد محیطی سرزنده (S1T1)
کاربری شبانه	W1: فقدان کاربری‌های با عملکرد شبانه در محله	T2: کاهش حضور ساکنین در فضاهای عمومی در شب	ساماندهی نظام کاربری‌ها بویژه در شب برای افزایش حضورپذیری (W1T2)
فضای سبز	W2: نامطلوب بودن کیفیت فضاهای سبز و باز محله	O1: بهره‌گیری بهتر از گونه‌های گیاهی برای افزایش مطلوبیت فضاهای محله جهت افزایش حضورپذیری	افزایش کیفیت‌های محیطی در فضاهای عمومی و باز محله (W2O1)
تورپردازی	W3: عدم وجود مبلمان روشنایی مناسب و کافی در محله	O2: امکان تورپردازی ساختمان‌های شاخص در شب	تقویت تورپردازی (W3O2)
مسکن	W4: نبود مسکن متناسب با سطوح درآمدی مختلف	O3: امکان استفاده از اراضی رهاشده و بایر در جهت تولید مسکن در فرم‌ها و قیمت‌های متنوع	ارائه اتواع مختلف مسکن (W4O3)
تراکم	W5: استفاده نسبتاً کم از ارتفاع و فراوانی نسبتاً قابل توجه ساختمان‌های یک و دوطبقه	O4: پتانسیل افزایش بارگذاری توسعه در قطعات کم ارتفاع	افزایش شدت استفاده از زمین در قطعات کم ارتفاع (W5O4)
کیفیت بنا	W6: کیفیت نامناسب، مصالح ناپایدار و قدمت بالای بخش قابل توجهی از ابنیه	T3: آسیب‌پذیری قابل توجه سکونت و فعالیتی محله مطالعاتی در مقابل زلزله	ارتقای کیفیت و دوام ابنیه (W6T3)
پیاده‌مداری و دوچرخه‌سواری	W7: عدم تعریف مناسب پیاده‌روها در اکثریت گذرها	T4: افزایش صدمات پیاده‌ها و دوچرخه‌سواران به جهت تداخل سواره و پیاده	ترویج پیاده‌مداری (W7T4)
حمل و نقل	S2: پوشش مطلوب دسترسی به حمل و نقل عمومی در محله مطالعاتی	O5: دسترسی مطلوب به خیابان‌های اصلی در محله مطالعاتی	توسعه حمل‌ونقل محور پیرامون ایستگاه‌های اتوبوس در محله (S2O5)
تفوذپذیری	S3: ارگاتیک بودن معابر و تنوع دیدها	O6: بهره‌گیری از فضاهای رهاشده برای افزایش تفوذپذیری	ارتقای تفوذپذیری بافت (S3O6)
	W8: وجود قطعات با شکل هندسی نامنظم و عدم	T5: دشوار شدن فرایند توسعه میان افزا در قطعاتی با شکل هندسی	انتظام توده و فضا در قطعات فشرده با حداقل



استفاده از آزمون فریدمن مطابق جدول ۶، اولویت‌بندی شدند.

در ادامه با استفاده از پرسش‌نامه، راهبردهای ارتقای اصول نوسازسازی بر اساس جمع‌بندی نظرات ۱۵ کارشناس و متخصص در نرم‌افزار SPSS و با

جدول ۵ اولویت‌بندی راهبردهای تحلیل یکپارچه با استفاده از آزمون فریدمن

رتبه	راهبرد	وزن	رتبه	راهبرد	وزن
۱	S1T1	۰/۰۸۶	۱۱	W11O7	۰/۰۴۸
۲	W1T2	۰/۰۷۳	۱۲	W3O2	۰/۰۴۴
۳	W7T4	۰/۰۷۰	۱۳	W10T7	۰/۰۴۱
۴	W4O3	۰/۰۶۸	۱۴	S3O6	۰/۰۳۸
۵	S2O5	۰/۰۶۶	۱۵	W6T3	۰/۰۳۵
۶	W5O4	۰/۰۶۳	۱۶	W8T5	۰/۰۳۳
۷	W2O1	۰/۰۶۲	۱۷	W15T10	۰/۰۳۱
۸	S5O9	۰/۰۵۹	۱۸	W14T9	۰/۰۲۸
۹	S4O8	۰/۰۵۵	۱۹	W12T8	۰/۰۲۶
۱۰	W9T6	۰/۰۵۲	۲۰	W13O10	۰/۰۲۲

(منبع: مطالعات میدانی نگارندگان، ۲۰۲۰)

محلات فرسوده در شهرهای مرزی کشور، بومی‌سازی شاخص‌ها با افزودن شاخص‌های مرتبط با مناطق مرزی تکمیل شد و به این ترتیب در نهایت تعداد ۵ بعد و ۳۰ شاخص از مبانی نظری حاصل شد. سپس با نظرخواهی از ۱۵ کارشناس از سازمان‌های مرتبط با بازآفرینی شهر به اولویت‌بندی شاخص‌ها پرداخته شد. در رابطه با پاسخ پرسش دوم مطالعه (وضعیت اصول رشد هوشمند در بازآفرینی محله‌ی مسئله‌دار و مرزی بابائیان زاهدان) با استفاده از شاخص‌های شناسایی شده در مرحله‌ی قبل، پرسشنامه‌ای طراحی و توسط ۹ متخصص اعتبار‌روایی آن سنجش شد. این پرسشنامه در میان ۳۷۸ نفر از ساکنان محله مورد مطالعه توزیع گردید. از این میان، تعداد ۳۳۳ پرسشنامه با نرخ بازگشت ۸۸٪ قابل سنجش بازگردانده شد. نتایج حاصل از گردآوری پرسشنامه‌ها در نرم‌افزار SPSS، نشان داد که مجموعه شاخص‌های نوسازسازی که در کنار

پس از اولویت‌بندی راهبردها، در ادامه برای هر یک از آن‌ها سیاست‌هایی پیشنهاد گردید که در پیوست ارائه شده‌اند.

۷ جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

هدف اصلی مطالعه‌ی حاضر دستیابی به فرآیندی جهت بازآفرینی محلات مسئله‌دار و فرسوده با استفاده از اصول نوسازسازی در شهر مرزی زاهدان و پیشنهاد راهبردهایی برای آن است. بر این اساس، در پاسخ به پرسش اول مطالعه (مهم‌ترین اصول نوسازسازی در بازآفرینی محلات مساله‌دار و مرزی) ابتدا با مروری بر مبانی نظری، مجموعه‌ای از اصول نوسازسازی در فرایند بازآفرینی محلات مساله‌داری شهرهای کشور استخراج گردید. در مرحله‌ی دوم، با حذف شاخص‌های غیرمرتبط با شرایط کشور به بومی‌سازی شاخص‌ها پرداخته شد. از سوی دیگر، به دلیل رویکرد خاص این پژوهش به موضوع



اقتضایی و تدافعی تعیین گردید. براساس نظرات کارشناسان و با استفاده از آزمون فریدمن، راهبردهای «ایجاد اختلاطی از کاربری‌ها در محله به‌منظور ایجاد محیطی سرزنده»، «ساماندهی نظام کاربری‌ها بویژه در شب برای افزایش حضورپذیری» و «ترویج پیاده‌مداری و دوچرخه-سواری» نسبت به سایر راهبردهای ارتقای بازآفرینی براساس رویکرد نوشهرسازی دارای بیشترین میزان اهمیت می‌باشند.

نتایج مطالعه حاضر نشان می‌دهد که عامل تعلق خاطر به محله و مشارکت‌پذیری بیشترین تاثیر را در تبیین متغیر وابسته ایفا می‌کند. از این رو، نتایج این مطالعه ضمن تأکید بر اهمیت نقش همیاری و مشارکت ساکنان محله بابائیان، بیشترین نقش حمایتی را بر عهده‌ی نهادهای دولتی و اصلاحات کالبدی و حمایت‌های آن‌ها می‌داند. ابزارهای طراحی شهری محلی ابزار کارآمدی برای ارتقای سلامت عمومی از طریق طراحی مناطق قابل گردش در اطراف مراکز فعالیت و فضای عمومی قابل دسترس، شبکه‌های خیابانی بهم پیوسته برای به حداقل رساندن فاصله مبدا و مقصد، حمل و نقل عمومی، تراکم، تنوع و مطلوبیت هستند (Irvani & Rao, 2018: 2020). این امر در زمینه‌ی تقویت امر مشارکت در محله نیز مؤثر خواهد بود. به طور کل یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهند، به ترتیب ابعاد کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی دارای بیشترین اهمیت از نظر ساکنان محله هستند. شاخص اجتماعی مشارکت‌پذیری ساکنان برای بازآفرینی پایدار در محله شهر مرزی که نیاز به آموزش هدفمند به اجتماع محله است دارای بیشترین امتیاز است. پس از آن شاخص اجتماعی احساس تعلق خاطر به این محله بیشترین امتیاز را کسب کرده است. همچنین نتایج حاصل از اجرای مدل سلسله مراتبی نشان داد که در بین پنج بعد مطالعه شده در پژوهش حاضر از دیدگاه کارشناسان به ترتیب ابتدا بعد کالبدی (۰/۳۴۸)، بعد اجتماعی و فرهنگی (۰/۲۵۶)، بعد مدیریتی (۰/۱۵۳)،

یکدیگر به بازآفرینی و احیای یک محله‌ی فرسوده و مرزی منجر می‌شوند، برای محله‌ی بابائیان زاهدان در سطح نامناسب و نامطلوبی قرار دارند. همچنین نتایج روش کارت امتیاز متوازن در نرم‌افزار BSC نشان می‌دهد میزان تحقق اصول نوشهرسازی در بازآفرینی بافت فرسوده‌ی محله‌ی بابائیان زاهدان، طی سنجش وضعیت موجود ابعاد و شاخص‌ها و ضریب اهمیت آن‌ها در سطح متوسط رو به پایین و در حدود ۳۶/۰۶٪ است. بر این اساس، بعد اجتماعی با ۴۰/۹۲٪ بیشترین میزان تحقق در بین ابعاد نوشهرسازی را به خود اختصاص داده است. اما بعد زیست محیطی با ۲۸/۰۳٪ کمترین میزان تحقق را دارد. به طور کل می‌توان نتیجه گرفت که میزان تحقق اصول نوشهرسازی در بازآفرینی محله‌ی بابائیان زاهدان شرایط نامطلوبی دارد به گونه‌ای که پایین بودن کیفیت دسترسی و سایر شاخص‌ها علی‌رغم تأثیرگذاری کم، به کاهش بازآفرینی در محله منجر شده‌اند. از سوی دیگر، بالا بودن امتیاز تمایل به مشارکت مردم و احساس تعلق ساکنان که نشان از شرایط بهتر بعد اجتماعی نسبت به سایر ابعاد است، نشان می‌دهد برخلاف وجود مشکلات کالبدی و زیست محیطی، ساکنان محله ارتباطات و مشارکت خود را در حد مطلوبی حفظ کرده‌اند. این پتانسیل می‌تواند زمینه‌ساز اقدامات نهادی و انجمنی در راستای بهبود شرایط محله شود.

در ارتباط با پاسخ به پرسش سوم (مهمترین راهبردهای ارتقای بازآفرینی محله‌ی فرسوده و مرزی بابائیان زاهدان با تأکید بر اصول نوشهرسازی) نخست به ارزیابی اصول نوشهرسازی در محله با روش آزمون تی تک نمونه‌ای پرداخته شد و سپس به ارزیابی میزان تحقق اصول نوشهرسازی در محله با روش کارت امتیاز متوازن در نرم‌افزار BSC پرداخته شد. در ادامه با استفاده از روش تحلیل یکپارچه سوات و با کمک شناسایی نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید، راهبردهای محله برای بهبود بازآفرینی بافت فرسوده آن با تأکید بر رویکرد نوشهرسازی در چهار دسته تهاجمی، انطباقی،



معضلات اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و فرهنگی همجوار با کشورهای نآرام همسایه قرار دارند، از یک الگو و راهنمای کلی بهره‌مند شوند. این پژوهش راهنمای عملی برنامه‌ریزان محلات فرسوده در شهرها و حتی شهرهای مرزی کشور در سطح جامع و کلی و راهنمای عمل برنامه‌ریزان شهری در سازمان‌های مرتبط با بازآفرینی محلات در شهر زاهدان است به طور خاص است. این تحقیق در مقیاس ارائه راهبردها و سیاست‌ها انجام شده و تحقیق آتی بایستی هم بر روی شهرهای مرزی دیگری انجام شود تا نتایج این پژوهش قابل مقایسه و ارزیابی گردد و همچنین روی راهکارهای اجرایی و به صورت پروژه‌محور در شهر زاهدان تمرکز شود.

از دیگر یافته‌های مطالعه‌ی حاضر در مقایسه با مطالعات دیگر این است که تاکنون میزان کلی تحقق اصول نوسازسازی در فرایند بازآفرینی محلات ناکارآمد و مرزی ایران مورد بررسی قرار نگرفته است، که در پژوهش حاضر با روش کارت امتیاز در پی بررسی آن در محله‌ی بابائیان شهر زاهدان به صورت عملکرد ابعاد، مولفه و شاخصها به صورت کمی و کیفی احساء شده است. همچنین راهبردهای ارتقای تجدید حیات و بازآفرینی محله مطالعاتی به تفکیک اصول نوسازسازی و به صورت چهار دسته تهاجمی، انطباقی، تدافعی و اقتضایی را ارائه کرده است که تاکنون در پژوهشی بدان پرداخته نشده است.

بعد امنیتی (۱۴۷/۰) و در نهایت بعد زیست محیطی (۰/۰۹۶) دارای اهمیت هستند.

از آنجایی که امروزه بیشتر شهرهای مرزی کشور به ویژه زاهدان با پدیده بافت فرسوده روبه‌رو هستند، بازآفرینی و احیای این بافت‌ها براساس اندیشه‌های مختلف بویژه نوسازسازی که می‌تواند امنیت اجتماعی را تحت تأثیر قرار دهد امری اجتناب‌ناپذیر است. این نارسایی می‌تواند زمینه‌ساز کم‌رنگ شدن هویت فردی شهروندان، کاهش تعاملات بین طبقه‌ای، جدایی‌گزینی، کاهش منزلت اجتماعی، عدم تقسیم متعادل خدمات، بروز آسیب‌های اجتماعی متعدد، کند شدن آهنگ رشد اقتصادی و در نهایت تشدید نابرابری‌ها و شکاف‌های فضایی بین محلات فرسوده و سایر محلات موجود در شهر شود.

از نتایج کلی دیگر این تحقیق این است که با مشاهده شرایط حاکم در بافت‌های فرسوده و عدم انطباق با نیازها و شرایط استفاده‌کنندگان کنونی که موجب ناهماهنگی، تعلق نداشتن و استفاده نکردن صحیح شده، می‌بایست با اتخاذ رویکردی منطقی و همه‌سویگر زمینه ساز تجدید حیات یا بازآفرینی در بافت‌های فرسوده شهری شد.

نتایج این پژوهش، به تصمیم‌گیران و برنامه‌ریزان کمک می‌کند که در برنامه‌ریزی برای محلات به ویژه محلات دارای بافت فرسوده که از شرایط مرزی و به عبارت بهتر تحت فشار اثر مخرب مهاجرت‌ها و

Ahadnezhad Roshti, M., Azimzade Irani, A., & Najafi, S. (2016). Comparative comparison of physical development of the eastern and western border cities of the country using multi-time satellite images (Case study: Zabol and Piranshahr cities). *Geographical Information Survey Quarterly (Sepehr)*, 25 (95), 73-89. (In Persian)

Andalib, E., Bayat, A., & Rasuli, L. (2013). Comparison and adaptation of regeneration of worn-out urban textures of Khayyam block of Tehran (Iran) and Liverpool project (UK). *Journal of Environmental Management*, 6(23), 79-104. (In Persian)

Azizi, M. M., & Bahra, B. (2017). The role of development stimulus projects in the reconstruction of the central



- context of cities: a study sample, the historical context of Yazd. *Journal of Fine Arts - Architecture and Urban Planning*, 22(4), 5-16. (In Persian)
- Bahreini, S. H., Eizadi, M. S., & Mofidi, M. (2014). Approaches and policies of urban renewal (from reconstruction to sustainable urban regeneration). *Journal of Urban Studies*, 3(9), 17-30. (In Persian)
- Beyzaei, M., Shakiba, A., & Noghsan Mohamadi, M. (2017). Comparative study of neighborhood centers in Yazd based on the indicators of the ideal neighborhood center with FMEA analytical approach (Case study: the center of "Yaghoubi" neighborhood in the historical context and "Poshte silo" in the new context of Yazd). *Journal of Urban Studies*, 6(25), 3-16. (In Persian)
- Boyko, C. T., & Cooper, R. (2011). Clarifying and re-conceptualising density. *Progress in Planning*, 76(1), 1-61.
- Duany, A., & Plater-Zyberk, E. (2008). The Neighborhood, the District and the Corridor. *Architecture of Community*.
- Elshater, A. (2012). New Urbanism Principles versus Urban Design Dimensions towards Behavior Performance Efficiency in Egyptian Neighbourhood Unit. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 68, 826-843.
- Habibi, K., Pourahmad, A., & Meshkini, A. (Ed). (2010). *Improvement and renovation of old urban textures*. Tehran: Entekhab Publications. (In Persian)
- Hall, P. G., Hall, P., & Pfeiffer, U. (2000). *Urban future 21: a global agenda for twenty-first century cities*. Taylor & Francis.
- Iravani, H., & Rao, V. (2020). The effects of New Urbanism on public health. *Journal of Urban Design*, 25(2), 218-235. (In Persian)
- Kamanroudi, M. (2007). Definition of burnout and intervention system, *Iranshahr Andisheh Quarterly*, 2th year, 9-10. (In Persian)
- Kohnepushi, S., & Shayan, H. (2013). Investigating the economic effects of smuggling on border cities Case study; City of Marivan. *Journal of Applied Research in Geographical Sciences (Geographical Sciences)*, 13(29), 51-73. (In Persian)
- Kuzegar Kaleji, L., Aghaei, P., & Raeisi, H. (2017). Analysis of the dimensions of tourists' sense of security in border cities (Case study: City of Marivan). *Journal of Disciplinary Geography*, 1396(18), 31-50. (In Persian)
- Latifi, Gh., Jomepour, M., & Garivani, S. (2014). Comparative comparison of urban vitality in South Majidiyeh and Saadatabad neighborhoods of Tehran. *Quarterly Journal of Urban Management Research*, 13(34), 27-40. (In Persian)



- Marshall, W. E. (2015). Understanding the impacts of integrating New Urbanist neighborhood and street design ideals with conventional traffic engineering standards: the case of Stapleton. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 8(2), 148-172.
- Mirlotfi, M., Alavizade, S., & Hedayati Amin, Kh. (2015). Investigating social cohesion in maintaining border security with emphasis on religious and ethnic diversity Case study: Zabol city. *Quarterly Journal of Regional Planning Research*, 5(19), 57-70. (In Persian)
- Mohamadi Dust, S., Khanizade, M., & Zilabi, Sh. (2016). Feasibility study of applying the principles of neo-urbanism in the sustainable reconstruction of dysfunctional and problematic urban neighborhoods with emphasis on smart growth (Case study: Central part of Ahvaz). *Quarterly Journal of Regional Planning Research*. 6(24), 215-230. (In Persian)
- Park, Y., Kim, H. W., & Kim, Y. (2020). Reconciling New Urbanist plans: plan quality evaluation for cities in Florida, US. *International Journal of Urban Sciences*, 1-23.
- Peyvastegar, Y., Mohamaddust, S., Heydari, E. A., & Rahimi, E. A. (2017). Mentality assessment on the performance of facilitation offices of urban worn-out structures in the process of sustainable comprehensive urban regeneration (case study of facilitation offices of Shiraz metropolis). *Journal of Research and Urban Planning*, 8(30), 225-244. (In Persian)
- PourAhmad, A., Habibi, K., & Keshavarz, M. (2010). The evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in worn-out urban contexts. *Journal of Iranian Islamic City Studies*, 1(1), 73-92. (In Persian)
- PourAhmad, A., Keshavarz, M., & Habibi, K. (2018). Sustainable regeneration of studied urban inefficiency tissues (District 10 of Tehran). *Journal of Environmental Planning*, 10(37), 167-194. (In Persian)
- Rahnama, M., & Tavangar, M. (2010). The role of border cities in the process of globalization and regional development of Iran, Case study: Border cities of Khorasan Razavi province. *International Geopolitical Quarterly*, 6(19), 152-185. (In Persian)
- Rezaeirad, H. (2013). *Evaluation of high-rise construction policies in a detailed plan with emphasis on the space-functional organization of Tehran*. Thesis for a master's degree. Tarbiat Modares University. (In Persian)
- Sabaghi, E. (2013). Developing a mechanism for using urban regeneration in the face of worn-out urban structures Case study: Jolan neighborhood of Hamadan.



- Journal of Environmental Studies Haft Hesar*, 1(4), 45-56. (In Persian)
- Sajadzadeh, H., & Zolfigol, S. (2015). The role of urban design in recreating traditional neighborhoods with a development stimulating approach; Case study: Kalpa neighborhood of Hamedan. *Journal of Environmental Management*, 31(8), 147-172. (In Persian)
- Shaftoe, H. (2012). *Convivial urban spaces: Creating effective public places*. Earthscan.
- Studies of Babaian Neighborhood Facilitation and Development Offices. (2020). *Suburban Neighborhood Assessment Report*. Social and Cultural Deputy of Sistan and Baluchestan Governorate. (In Persian)
- Stanislav, A., & Chin, J. T. (2019). Evaluating livability and perceived values of sustainable neighborhood design: New Urbanism and original urban suburbs. *Sustainable Cities and Society*, 47, 101517.
- Tabibiyan, M., & Lahouti, Sh. (2012). Evaluating the effect of new urban planning principles on the restoration of worn-out tissues of neighborhoods and their cohesion. *Journal of Environmental Studies Haft Hesar*, 1(1), 37-44. (In Persian)