



Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY 4.0)

مجله جغرافیا و توسعه فضای شهری، سال دوازدهم، شماره ۱، بهار ۱۴۰۴، شماره پیاپی ۲۸

بررسی جایگاه پردیس های تاریخی برای تحریک توسعه در بازآفرینی شهری (مورد مطالعه: مجموعه مفخم بجنورد)^۱

حسن پارسی پور (استادیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه کوثر بجنورد، بجنورد، ایران نویسنده مسئول)

h.parsipoor@yahoo.com

صابر محمدپور (دانشیار شهرسازی، دانشکده معماری وهنر، دانشگاه گیلان، رشت، ایران)

s.m.pour64@gmail.com

فروغ خزاعی نژاد (استادیار جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه کوثر بجنورد، بجنورد، ایران)

f.khazae@kub.ac.ir

تاریخ تصویب: ۱۴۰۲/۱۱/۱۶

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۷/۱۷

صص ۱۱۵-۱۳۳

چکیده

آنچه که در اثر رشد شتابان شهرنشینی و تغییرات فضایی کالبدی قسمتی از محلات بافتهای تاریخی به خوبی مشهود است ناکارآمدی کارکردی آنهاست که علی رغم این افت، هنوز ارزشهایی را در خود نهفته دارد. بافت قدیم شهر بجنورد دارای مشکلات و پتانسیل هایی در سیستم های مختلف مدیریتی، اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است. برخی از مشکلات و پتانسیل های مذکور نشأت گرفته ازحوزه فراگیر بافت قدیم شهر می باشد. وجود دو اثر باقیمانده عمارت و آیین خانه از مجموعه دارالحکومه مفخم پتانسیلی است که می تواند در بازآفرینی بافت قدیم اثربخش باشد. روش تحقیق پژوهش حاضر بر اساس نوع توصیفی - تحلیلی بوده و بر اساس هدف، توسعه ای - کاربردی است. علاوه بر اطلاعات جمع آوری شده کتابخانه ای، تعداد ۳۰ پرسشنامه از سه نهاد اداری و به شکل نمونه طبقه بندی شده توسط مدیران تکمیل شد. نتایج حاصل از تحقیق بر مبنای مدل SWOT و QSPM نشان می دهد که با توجه به پیشینه تاریخی و فرهنگی عناصر مجموعه و پتانسیل گردشگری بجنورد، میزان آگاهی مردم با ۵/۲۶ نمره از اهمیت خاصی برخوردار است. بر این اساس پیشنهاد می گردد اقدامات مدیریتی همچون توجه به مدیریت یکپارچه سازمانهای مختلف، اقدامات اجتماعی همچون جلوگیری از بوجود آمدن فضاهای ناامن و پنهان برای افزایش امنیت اجتماعی محله و برگزاری رویدادهای ملی و منطقه ای در عرصه فضای باز مجموعه و اقدامات کالبدی همچون ایجاد یک میدان عمومی برای اجرای رویدادها و تعریف محور پیاده در حدفاصل دو اثر تاریخی عمارت و آیین خانه می تواند در بازآفرینی بافت بسیار موثر باشد.

کلیدواژه ها: بازآفرینی شهری، بجنورد، پردیس تاریخی، دارالحکومه مفخم، محرک توسعه.

۱. این مقاله استخراج شده از طرح پژوهشی درون دانشگاهی با عنوان "بررسی جایگاه قانونی و نقش آثار تاریخی در طرح های بازآفرینی شهری(مورد مطالعه عمارت و آیین خانه مفخم بجنورد)" می باشد که با حمایت دانشگاه کوثر بجنورد انجام شده است.

۱. مقدمه

رشد شتابان شهرنشینی در دهه‌های اخیر، گسترش بی‌رویه شهرها را به همراه داشته است و از پیامدهای آن بطور عام شدت گرفتن ضربان تغییر فضایی-کالبدی شهرها و بطور خاص مراکز و بافت های کهن در بخش مرکزی شهرها می‌باشد که اغلب سبب افت منزلت‌های اجتماعی و نابسامانی در سازمان فضایی-کالبدی شهرها شده است. اهمیت این موضوع در جایی است که بیش از ۹۰ درصد از رشد شهری، در جهان در حال توسعه در حال رخ دادن است (دابرستین^۱، ۲۰۱۶) و پیش بینی می‌شود تا سال ۲۰۵۰ حدود ۲٫۵ میلیارد نفر به جمعیت جهان اضافه شوند و جمعیت شهری جهان به ۶۶ درصد برسد در حالی که در دهه ۱۹۵۰ تنها ۳۰ درصد بود (ابدینی^۲، ۲۰۱۹، ص. ۳۱۷).

آنچه که در تغییرات فضایی کالبدی قسمت عمده ای از محلات بافتهای تاریخی به خوبی مشهود است ناکارآمدی کارکردی است. ناکارآمدی که نمود کالبدی فقر و نابرابری در شهرها را نشان می‌دهد (بهزادی و جلیلی صدرآباد، ۱۴۰۲، ص. ۱۶۰). اما علی‌رغم این افت جایگاه، هنوز ارزش‌هایی را در درون خود نهفته دارد. بافتهای تاریخی که قبل از سال ۱۹۲۱ میلادی شکل گرفته‌اند ولی علی‌رغم ارزش‌های هویتی و فرهنگی، با شکننده‌گی فیزیکی و عدم وجود استانداردهای استحکام و ایمنی مواجه‌اند (عزلی و ناصر^۳، ۲۰۱۵، ص. ۳۵۸). این فرایند باعث شد که با گذشت زمان، بافتهای قدیمی و مرکزی شهرها پویایی خود را از دست داده و محله‌های خوب شهری به محله‌های پست و مسئله‌دار تبدیل شده و قادر به پاسخگویی نیازهای جدید جوامع شهری نباشند (خانگل زاده، ۱۳۸۶، ص. ۲). این بافت‌ها اغلب به دلیل عدم انطباق با سرعت تغییر نیازهای ساکنین وارد فرایند فرسودگی می‌شوند (قربانی و همکاران، ۱۴۰۱، ص. ۱). مطالعات نشان می‌دهد که این بافت، از آسیب‌پذیرترین قسمت‌های شهر محسوب می‌گردد. محلاتی که هارمونی‌های قدیم و جدید در آنها دیده نمی‌شود بنابراین بازآفرینی مجدد شهری و طراحی در این بافتهای، یک مشکل اساسی محسوب می‌گردد (گوکسه و آیسسه گل^۴، ۲۰۱۹، ص. ۱۰۳) و رویکردهایی مثل توسعه گردشگری چاره‌ای برای حفظ این گونه بافتهای ارزشمند توصیه می‌گردد (شیخی نصب و همکاران، ۱۴۰۰، ص. ۱۲۳). بازآفرینی شهری عملی است جامع برای به زندگی بازگرداندن بافت‌ها و مناطق رو به زوال که از متوقف نمودن فرسودگی آغاز می‌گردد و به بازآفرینی فضا و مکان می‌انجامد (رضایی و همکاران، ۱۴۰۱، ص. ۱۳۰) و دولت‌ها می‌توانند به عنوان یک ابزار جامع و اثربخش برای رسیدن به شهرهای فراگیر، امن، پایدار و تاب آور استفاده کنند (یوان هیئات^۵، ۲۰۲۱). این چیزی است که حکمروایی خوب شهری در مقیاس محله را می‌طلبد. حکمروایی خوب شهری در اشکالی پا به عرصه برنامه ریزی گذاشته است که یکی از شیوه‌های جدید آن بازآفرینی شهری می‌باشد (بحرینی و همکاران، ۱۳۹۲، ص. ۲۴). برنامه‌ریزی بازآفرینی شهری تحت تأثیر رویکردهای مدیریتی از

1. Doberstein
2. Abedini
3. Ozlati & Nasr
4. Gokce & Aysegul
5. Un-habitat

پایین به بالا ارتباط مستقیمی از منظر مشارکتی برای ارتقای کیفیت زندگی با مفاهیم شهر کارآفرین می‌تواند داشته باشد که در این مسیر خلاقیت‌های محلی و کارآمد از اهمیت بالایی برخوردار است (رفیعیان و محمدی^۱، ۲۰۱۶، ص. ۱).

در چارچوب تغییر در رویکردهای توسعه، تغییر از رویکرد دولت محور و عرضه مدار به رویکرد اجتماع محور و تقاضا مدار، در کانون توجهات برنامه ریزی قرار گرفته است و تحقق برنامه‌ریزی اجتماع محور نیز نیازمند تمرکز بر روی سه محور اقدامات جمعی، سرمایه‌های اجتماعی و جنبش‌های اجتماعی می‌باشد (ماسان^۲، ۲۰۰۸، ص. ۲۴۶). از منشور آتن (۱۹۳۳) تا منشور آمستردام (۱۹۷۵) بیش از چهار دهه طول کشید تا کشورهای توسعه‌یافته از پرداختن به تک بنا، رها شده و به مداخله در مراکز ارزشمند قدیمی و تاریخی با هدف تجدید حیات (بازآفرینی) و روان بخشی آنها بیاورند (هاشم‌پور و همکاران، ۱۳۹۷، ص. ۱۰۷). بازآفرینی شهری از اواخر دهه ۱۹۸۰ و اوایل دهه ۱۹۹۰ در کشورهای پیشرفته از جمله هلند و آمریکا مطرح و در بهسازی محله‌های فرسوده مورد استفاده قرار گرفته است این رویکرد به دنبال عدم موفقیت اجرای برنامه‌های صرفاً کالبدی - فضایی اتخاذ شده چرا که دولت‌ها دریافته‌اند که سرمایه‌گذاری در نوسازی شهری بدون روند همزمان نوسازی اجتماعی - اقتصادی می‌تواند کاملاً خشتی گردد (نوریان و آریانا، ۱۳۹۱، ص. ۱۷). در دهه ۲۰۰۰ باززنده سازی با رویکرد رنسانس شهری و اصالت بخشی به محله‌ها که به نوعی به دنبال مباحث کیفی کارکردی - کالبدی شهرها می‌باشد، مواجه می‌شود در این دوره همزیستی مسالمت آمیز سبک‌ها و فرهنگ‌ها آغاز می‌شود و وجوه فرهنگی و هنری در ایجاد محیط‌های سرزنده، پویا و جذاب شهری پررنگ می‌شود (پوراحمد و اکبرنژاد، ۱۳۹۰، ص. ۸۸-۸۹).

بازآفرینی شهری یک اقدام مستمر و بسیار گسترده به معنای بهبود کیفیت زندگی و سرمایه‌گذاری در آینده برای حل مشکلات مهم شهر به منظور دستیابی به استانداردهای کیفی بویژه برای شهروندان محروم است که شامل احیای مناطق آسیب دیده همچون مناطق تاریخی می‌شود (مانوله و آلپویی^۳، ۲۰۱۳، ص. ۱۷۹). به نقل از رابرتز (۲۰۰۰) "بازآفرینی شهری عبارت است از دید جامع و یکپارچه و مجموعه اقداماتی که به حل مسائل شهری بیانجامد به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی در بافتی که دستخوش تغییر شده، بوجود آورد" و به نقل از گیسون و کوکاباس^۴ (۲۰۰۱) "بازآفرینی شهری یک رویکرد جامع، یکپارچه و کل‌نگر است که سه هدف اقتصاد، برابری و محیط (3E) را در بر می‌گیرد" (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۵، ص. ۱۹).

به نقل از ایوانز (۲۰۰۴) بازآفرینی شهری در اصل یک فعالیت مداخله‌گرایانه است و بازآفرینی شهری فرهنگ مبنا به عنوان رویکردی از فرآیند بازآفرینی شهری با استفاده از فرهنگ و فعالیت فرهنگی به عنوان یک کاتالیزور یا موتور محرک برای فعالیت‌های بازآفرینی تمرکز دارد (مرادی و همکاران، ۱۳۹۸، ص. ۶). فعالیت‌های فرهنگ مبنا باید

1. Rafieyan & Mohammadi
2. Masan
3. Manole & Alpopi
4. Gibson and Cockabass

همچنین اقداماتی را در طیفی از طراحی و ساخت یک یا چند ساختمان عمومی تا احیاء فضای باز و یا معرفی یک برنامه را در بر می گیرند تا فعالیت فرهنگی به عنوان تعریف مجدد آن مکان استفاده شود (عین الهی، ۱۴۰۱، ص. ۳).
نقطه آغاز بازآفرینی شهری می تواند با اجرای پروژه های محرک توسعه در یک منطقه یا محله باشد. به نقل از بوهانون^۱ (۲۰۰۴) محرک های توسعه، استراتژی های بازآفرینی جدیدی هستند که توسعه های شهری را هدایت می کنند و باعث افزایش تعداد کاربران در یک منطقه می شوند و بسیاری از شهرها آنها را به عنوان اهرمی در جهت احیای اقتصادی مورد توجه قرار می دهند و به نقل از آلوئه و لوگان^۲ (۱۹۸۹) این پروژه ها، پویا، اجرایی و تأثیرگذار هستند، می توانند در قالب یک مدل فیزیکی با طراحی انسان شناسانه، تحریک کننده برای فعالیت های انسانی باشند، انعطاف پذیر هستند و باعث تغییر در مناطق می شوند. به نقل از لینگ^۳ (۲۰۱۳) پروژه های محرک توسعه قابلیت ایجاد تغییر و تحول عناصر اطراف خود را دارند و به نقل از فرانسن^۴ (۲۰۱۵) باعث ایجاد پیشرفت رو به رشد و مستمر در امر بازآفرینی خواهند شد و در حقیقت این پروژه ها الگوهای خوبی برای تشویق و بهبود سایر پروژه های طراحی هستند (قانع و همکاران، ۱۳۹۹، ص. ۲-۶).

از منظر نظریه های جامعه شناسی نیز بطور کلی می توان نظریه های مرتبط با ماهیت و روند برنامه ریزی شهری طی دهه های آخر قرن بیستم را در سه گروه دسته بندی کرد. اول؛ نظریه های نومارکسی (دیوید هاروی و مانوئل کاستلز^۵)، دوم؛ نظریه های لیبرالیسم نو و محافظه کاری نو (فردریش فون هایک و میلتون فریدمن^۶) و سوم؛ نظریه های جامعه شناسختی که فرآیند جدید توسعه شهری را بازتاب تحولات عمیق اجتماعی، سیاسی، فرهنگی و فناوری می داند که این نظریات را در آثار آنتونی گیدنز^۷ و آثار اخیر مانوئل کاستلز می توان مشاهده کرد. نظریه های جدید جامعه شناسختی در مجموع دانش شهرسازی را به قلمرو حوزه علوم اجتماعی وارد کرده است و در همین راستا پارادایم های جدیدی مثل برنامه ریزی مشارکتی، برنامه ریزی محلی و برنامه ریزی رفاه اجتماعی مطرح شده است که ماهیتی اجتماعی- فضایی دارد (مهدیزاده، ۱۳۸۳، ص. ۲۱-۲۲).

در ارتباط با پیشینه پژوهش، بنی عامریان و همکاران (۱۴۰۰) در پژوهشی به بررسی عوامل موثر بر بازآفرینی محلات تاریخی از منظر محرک های توسعه از دیدگاه مدل نظری پرداخته اند و نتایج پژوهش نشان می دهد که بازآفرینی شهری در محلات تاریخی، در گرو تغییرات عملکردی بخش های خدماتی در این محلات بوده و آثار تاریخی، مهمترین نقش را در خارج کردن این بافت ها از حالت متروکه بودن داشته و پیاده راه ها می تواند به بازآفرینی این محلات شتاب ببخشد. پژوهش بوچانی و همکاران (۱۴۰۰) ابعاد اجتماعی- اقتصادی توسعه میان افزا

- 1 . Buhanan
- 2 . Aloe vologan
- 3 . Ling
- 4 . Francine
- 5 . Castells
- 6 . Friedrich von Hayek and Milton Friedman
- 7 . Anthony Giddens

و تأثیر آن بر پایداری شهری را مطابق با آموزه‌هایی که برای بافت تاریخی شهر تهران استخراج شده؛ تحلیل کرده و راهبردها و سیاست‌هایی برای توسعه میان‌افزای محله عودلاجان تهران ارائه می‌کنند. رجبی (۱۴۰۰) در پژوهشی در محدوده بافت تاریخی شهر تبریز، ۴۰ شاخص در قالب پنج مؤلفه زیست محیطی، کالبدی - فضایی، اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی و مدیریتی - نهادی، جهت تبیین وضعیت بازآفرینی محدوده را مورد استفاده قرار داده است. بر اساس نتایج این پژوهش، شاخص‌های سرمایه‌گذاری دولتی و تزریق اعتبارات پروژه‌ها، قوانین و ضوابط شهری، جلب مشارکت شهروندان، طرح‌های توسعه شهری، قیمت زمین و ... به عنوان کلیدی‌ترین شاخص‌ها شناخته شده‌اند. تحقیقات ارزشمندی و همکاران (۱۳۹۹) برای بازآفرینی شهری در محلات شهر بجنورد حاکی از آن است که اجرای بازآفرینی شهری، مشروط به مطالعات همه‌جانبه نگر با نگرش سیستمی می‌باشد که نیازمند دخالت دادن ساکنین و مشارکت آنها در تصمیم‌گیری‌ها است. تحقیق دیگر در شهر بجنورد، پژوهش صدری و همکاران (۱۳۹۸) است که به امکان‌سنجی ایجاد پیاده‌راه در بخش مرکزی شهر بجنورد پرداخته و نتایج تحقیق نشان می‌دهد که برای ایجاد و افزایش تعاملات اجتماعی در فضاهای شهری باید به شاخص‌های کالبدی، ادراک محیطی و ویژگی‌های کاربردی به عنوان اولویت‌های اول تا سوم توجه خاص داشت. نتایج پژوهش فنی و شیرزادی (۱۳۹۷) در بازآفرینی فضاهای تاریخی میدان مشق تهران نشان داد که برپایه تعیین ضرایب ۴۰ متغیر مورد بررسی، متغیرهای فعالیتهای فرهنگی - هنری، فعالیتهای غیررسمی، زندگی شبانه، فعالیتهای گردشگری و تفریحی مقیاس کارکردی، نورپردازی، مبلمان شهری، تأثیر چیدمان عناصر فضا در ارتباط و تعامل میان افراد، نظارت و خاطره‌انگیزی فضا، بر بازآفرینی احیاء کارکردی میدان مشق موثر هستند. در ارتباط با مجموعه مفخم که مورد مطالعه خاص این پژوهش است، صنیعی و همکاران (۱۳۹۶) در تحقیقی واکاوی معماری سنتی دوره قاجار در عمارت دارالحکومه مفخم را مطالعه کرده و یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که با وجود تأثیرگذاری معماری غرب در این دوران، کماکان معماری این عمارت بر پایه اصول بنیادین معماری ایرانی - اسلامی مانند اصل درونگرایی، حریمیت و توجه به هنرهای اصیل ایرانی استوار بوده‌است. طالب زاده (۱۳۸۶) در تحقیقی با عنوان مکان‌های تاریخی ایران به بررسی معماری بنای عمارت مفخم پرداخته و از این بنا بعنوان بزرگترین و شاخص‌ترین اثر دوره قاجار با ۱۷ طرح و نقش یاد می‌کند. مظفری (۱۳۸۶) در تحقیق پایان‌نامه با عنوان بررسی ساختار معماری دارالحکومه عمارت مفخم به شناسایی کلیات ساختار فضایی - کالبدی و شناخت عوامل تخریب‌کننده و الحاقات نابجا و غیراصولی و ساخت و ساز صورت گرفته در اطراف بنا بدون توجه به حریم تاریخی آن را عامل اصلی تخریب بنا معرفی کرده‌است.

نتایج پژوهش فرانته و همکاران (۲۰۲۰) در ارتباط با بازآفرینی شهری پایدار از طریق استراتژی‌های متراکم‌سازی در منطقه کالیته آتن نشان می‌دهد که موضوع اصلی فعلی در بخش ساخت و ساز در اروپا، به نوسازی انرژی و فعالسازی مجدد سرمایه‌گذاری‌ها در ساختمانهای موجود مربوط می‌شود. چو و همکاران (۲۰۲۰) در پژوهشی با تجزیه و تحلیل تئوری بازی تکاملی با هدف بهبود همکاری در بازآفرینی شهری پایدار مبتنی بر

دیدگاه ذینفعان، به این موضوع اشاره دارند که بازآفرینی شهری یک موضوع طبیعی بحث برانگیز اجتماعی است و تأثیر بسزایی بر زندگی روزمره مردم دارد. مطالعات بوریگارد و هولکام (۱۹۸۱) در برخی شهرهای اروپایی به لزوم توجه به آثار تاریخی و اجرای پروژه‌های محرک توسعه این بخش بر بخش‌های مسکن، تجاری و پارکینگ عمومی محلات بافت مرکزی شهرها پرداخته و مورد تأیید و تأکید قرار داده است. مطالعات گوندر (۲۰۱۱) نشان می‌دهد که اولین نسل برنامه‌های نوسازی شهری در قرن بیستم را، برنامه‌های جبرگرایانه کالبدی تشکیل می‌داد و آخرین نسل برنامه‌های مداخله در بافت‌های شهری، برنامه بازآفرینی است. (گوندر، ۲۰۱۱).

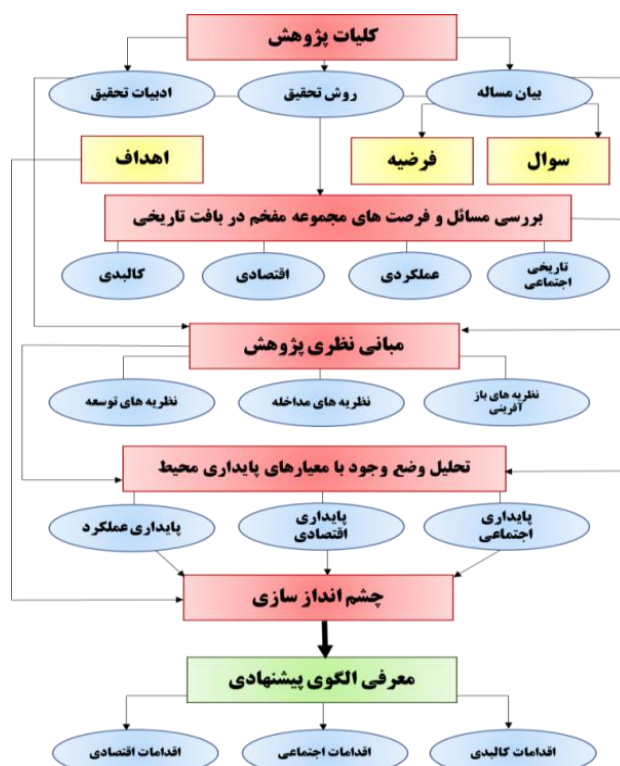
در سطح جهان طرح‌های موفق در ارتباط با بازآفرینی شهری مجموعه‌های تاریخی انجام شده است که باختصار به آن اشاره می‌شود. در مجموعه پالادیوم پراگ جمهوری چک اقدامات بازآفرینی بر روی محدوده یک پادگان نظامی قدیمی با مقصد تجاری انجام شده است. مجموعه استاد گالری پاسائو آلمان شاهد ادغام یک مرکز خرید مدرن با محیط شهری تاریخی بوده است. در مجموعه ساوث گیت انگلستان، شش ساختمان منفرد با مجموعه‌ای از خیابان‌های پیاده و یک میدان عمومی احیاء شده است. در محدوده بازار سابق مجموعه فروم آستی نالیم جمهوری چک، دیوارهای شهر قرون وسطایی بازآفرینی شده است. یک طراحی خلاقانه معماری گرد هم با مجسمه‌ها و آثار تاریخی-هنری در مرکز برومابلاکس گالریای استکهلم سوئد صورت پذیرفته و در مرکز کورتریک بلژیک هم یک مرکز خرید واقع در بافت میانی شهر با یک مدرسه و صومعه قدیمی احیاء شده است (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۵، ص. ۲۳).

پراکنده‌رویی، خزش و گسترش افقی شهر، توسعه‌ای است که بجنورد به شکل گسترش شهر در نواحی حومه‌ای و پیرامونی، آنرا همواره و بویژه در دهه‌های اخیر تجربه کرده است. بطوری‌که تراکم ناخالص شهر روند کاهشی داشته و امروز به کمتر از ۶۵ نفر در هکتار رسیده است (پارسی پور، ۱۳۹۴). با این مقدمه سوالات اصلی این پژوهش عبارت است از این که: "مداخله و احیا آثار تاریخی موجود در محدوده بافت تاریخی شهرها، چه تأثیری بر بازتولید ارزش‌های شهری و تحقق اهداف بازآفرینی شهری در محدوده بافت مرکزی شهرها دارد؟ و آثار تاریخی عمارت و آیین خانه مفخم و بافت تاریخی پیرامونی محله، چه فرصت‌هایی برای بازآفرینی شهری این محدوده شهر بجنورد دارد؟" این پژوهش به دنبال یافتن پاسخ این سوالات بوده و در همین چارچوب دو هدف کلان و خرد را به این شرح دنبال می‌کند " بررسی جایگاه قانونی و حقوقی و نقش آثار تاریخی بر تحقق اهداف بازآفرینی شهری در محلات هدف محدوده قدیمی و تاریخی شهرها" و "شناسایی مهمترین پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی شهری محله مفخم در محدوده بافت قدیمی و تاریخی شهر بجنورد". درونمایه ضرورت انجام این پژوهش، مبتنی بر ضرورت اثرسنجی هرگونه مداخله‌ای در حوزه بافتهای تاریخی به عنوان بافتهای حساس و غیرقابل تکرار شهری است که می‌طلبد پیش از هر گونه اقدامی در حوزه بافت، نتایج آن را پیش‌بینی و ارزیابی نمود.

۲. روش شناسی

پژوهش حاضر از منظر هدف جزو تحقیقات کاربردی است که با روش توصیفی - تحلیلی انجام می‌گردد. مبانی نظری پژوهش از طریق مطالعات کتابخانه‌ای و مطالعه الگوها و روش‌های بازآفرینی شهری در بافت‌های شهری بویژه بافت‌های تاریخی بدست آمده و از طریق جمع‌آوری اطلاعات از اسناد و مدارک کتابخانه‌ای و برداشت‌های میدانی و تکمیل پرسشنامه از مدیران شهری به تکمیل اطلاعات پرداخته شده‌است. برای تکمیل اطلاعات، پرسشنامه‌ای در دو بخش تنظیم شده است بخشی به نظرسنجی مدیران شهری برای تعیین نقش و جایگاه بناهای تاریخی عمارت و آیین‌خانه مفخم در شرایط موجود اختصاص یافت و بخش دیگر به سنجش نظر مدیران در ارتباط با نقش‌ها و عملکردهایی که این آثار می‌تواند به خود بگیرد پرداخت تا بتوان به بررسی پذیرش نقش این آثار در محرک توسعه پرداخت. بنابراین تعداد ۳۰ پرسشنامه از سه نهاد استانداری خراسان شمالی، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان و شهرداری بجنورد و به شکل طبقه‌بندی شده از سطوح مدیریتی توسط مدیران تکمیل شد. در مرحله نخست، شرایط و اطلاعات موجود مورد بررسی و تحقیق قرارگرفت و با استفاده از نتایج بدست آمده از مطالعات اسنادی، برداشت‌های میدانی و نتایج پرسشنامه‌ها، با تکنیک SWOT، نقاط، ضعف، قوت، فرصت‌ها و تهدیدهای پیش رو شناسایی شدند. با تحلیل جدول SWOT به شناسایی راهبردها با قالب رویکرد بازآفرینی شهری و اولویت راهبردها با امتیاز-دهی با روش QSPM پرداخته شد و سپس اقدامات اجرایی در سه قالب مدیریتی، اجتماعی و کالبدی برای احیاء مجموعه مفخم در راستای تحریک توسعه تعریف شد. در تصویر شماره یک مدل مفهومی پژوهش معرفی می‌گردد.

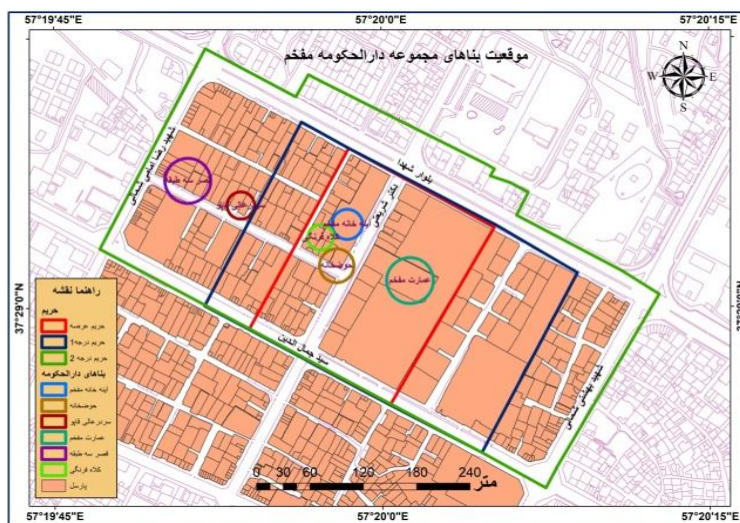
در انجام ماتریس عوامل داخلی و خارجی، که نشانگر نقاط قوت و ضعف و همچنین فرصت‌ها و تهدیدها می‌باشد پنج مرحله به شرح زیر انجام می‌گردد بررسی عوامل و فهرست کردن آن، وزن دهی به عوامل فهرست شده بین صفر و یک، رتبه دادن، که رتبه بین عدد یک و چهار مطرح است و ضریب هر عامل در رتبه مربوط ضرب می‌شود تا نمره نهایی بدست آید و مجموع نمره مطلق نهایی محاسبه می‌گردد. ماتریس برنامه ریزی استراتژیک کمی (Qspm) که در شش مرحله زیر شکل گرفته است 1- فرصت‌ها، تهدیدها، قوتها و ضعفها در یک ستون نوشته میشوند. 2- به هر یک از فرصت‌ها، تهدیدها، قوتها و ضعفها، ضریب داده می‌شود. 3- استراتژیهای که باید اولویتبندی شوند، در ردیف بالای ماتریس نوشته می‌شود. 4- نمره ها مشخص می‌شوند، آنها مقدار عددی هستند که جذابیت هر استراتژی را در یک مجموعه از استراتژیها نشان میدهد. 5- جمع نمرات انجام و 6- مجموع نمرات در مرحله آخر محاسبه میشود.



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش

۲. ۱. معرفی مجموعه دارالحکومه مفخم

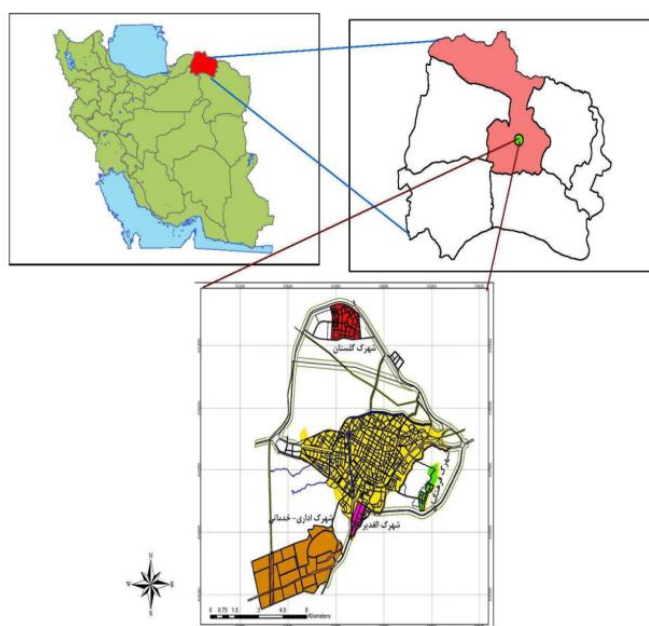
عمارت و آینه خانه مفخم در حقیقت تک‌بناهای تاریخی نبوده بلکه عناصری از مجموعه حکومتی بوده‌اند. بنای تاریخی عمارت دارالحکومه مفخم به عنوان بزرگترین و شاخص‌ترین اثر معماری دوره قاجار است که در شمال شرق شهر بجنورد واقع می‌باشد. بنای معروف آینه‌خانه با بناهای دیگری از جمله عمارت مفخم، عمارت کلاه‌فرنگی و حوضخانه، در باغ بزرگی قرار داشته که آنها مجموعه دارالحکومه مفخم را تشکیل می‌داده‌اند. این بنا در دهه ۱۲۵۰ خورشیدی همزمان با دوره حکومت ناصرالدین شاه ساخته شده و به عنوان فضای اداری و دیوانی برای انجام دیدارهای رسمی و نیز انجام مراسم تشریفات نظامی، مورد استفاده قرار می‌گرفته است. متأسفانه عمارت کلاه‌فرنگی، حوضخانه بر اثر وقوع زلزله شدید، به طور کامل نابود شده و در حال حاضر تنها آینه‌خانه و عمارت مفخم به جای مانده است.



شکل ۲. موقعیت کروکی جانمایی بناهای مجموعه تاریخی دارالحکومه مفخم

۲.۲. معرفی جغرافیایی محدوده مورد مطالعه

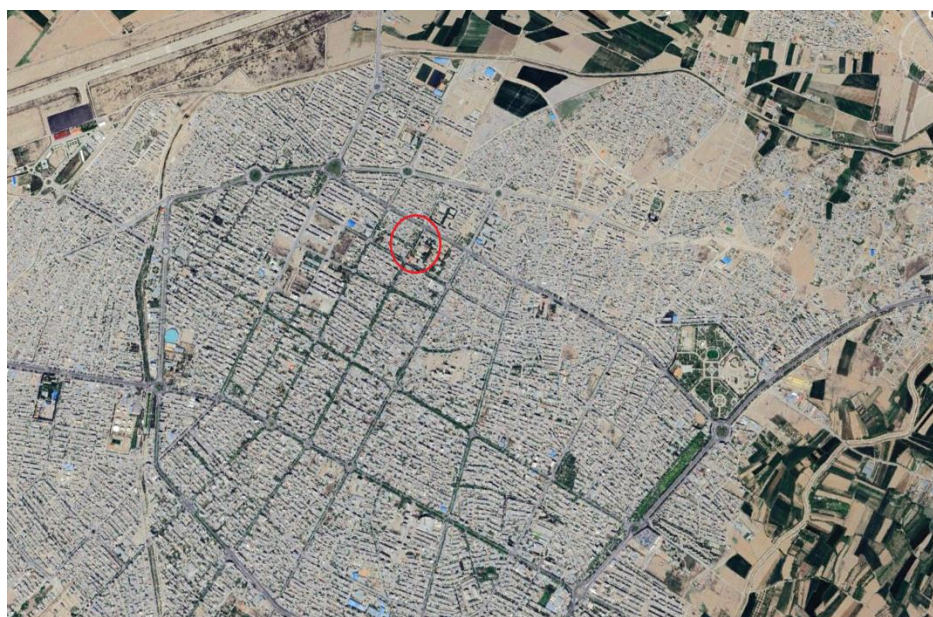
استان خراسان شمالی با مساحتی در حدود ۲۸۴۳۴ کیلومتر مربع ۱/۷ درصد از مساحت کل کشور را تشکیل می‌دهد. این استان براساس آخرین تقسیمات کشوری دارای ۸ شهرستان، ۱۹ بخش، ۴۵ دهستان، ۲۴ شهر و ۸۴۰ آبادی دارای سکنه می‌باشد (سازمان مدیریت و برنامه ریزی، ۱۳۹۸، ص. ۲۱-۱۸).



شکل ۳. موقعیت خراسان شمالی و شهر بجنورد

بررسی‌های تاریخی در ارتباط با شهر بجنورد گویای آن است که این شهر از آغاز تأسیس در اوایل دوره صفویه تا پایان دوران قاجار، تنها ۱۰ هزار نفر جمعیت داشته است. با آغاز حکومت پهلوی اول دخالت‌های شهرسازانه معمول آن روزگار، در شهر بجنورد نیز انجام می‌شود که تعریض بازار و برخی راسته‌های کالبد شطرنجی شهر، از پیامدهای آن است. با آغاز دوره پهلوی دوم، روند نوگرایی شدت می‌یابد و توسعه شهر با اتکا بر خیابان‌کشی‌های جدید، در خارج از هسته اولیه رخ می‌دهد.

بافت قدیمی شهر بجنورد ضمن آنکه از لحاظ ساختاری با مناطق نوساز و بافت‌های بیرونی آن تفاوت دارد، از نظر اقتصادی، اجتماعی، خدماتی و فرهنگی، دچار مشکلات فزاینده‌ای است. سازمان فضایی گذشته شهر بجنورد را می‌توان تمرکزگرا و تک‌هسته‌ای دانست. عناصر ساختاری این سازمان عبارتند از بازار و مراکز خدماتی پیرامون سبزه میدان و کاروانسراهای مجاور آن که به عنوان مرکز و قلب تپنده اقتصادی شهر عمل کرده که با عناصر حکومتی واقع در خیابان امیریه، مربعی را شکل می‌دهد که این مربع، پهنه تجاری-حکومتی استخوانبندی اصلی شهر را به سمت خود متمرکز و جهت داده‌است.



شکل ۴. موقعیت مجموعه تاریخی مفخم در شهر بجنورد

۳. یافته‌ها

۳.۱. بستر قانونی باز آفرینی بافت های تاریخی

اقدامات و مداخلات در محلات هدف برای بازآفرینی شهری، نیازمند برخورداری از پشتوانه قانونی و رسمی است. قوانین و مقررات متناسب می‌تواند مجموعه عناصر برنامه‌ریزی و مدیریت اجرا را همراهی و پشتیبانی کند و

زمینه تحقق اهداف را فراهم آورد. از منظر تاریخچه برنامه ریزی جهت بازآفرینی شهری، قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری (مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲) را یکی از اصلی ترین قوانین مرتبط با این طرح در شکل نوین آن، بر می شمردند. در ماده (۱۶) این قانون تأکید شده است که وزارت راه و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) با همکاری وزارت کشور، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و شورای عالی استانها، حداکثر ظرف مدت ۶ ماه نسبت به تهیه و تدوین سند ملی راهبردی احیا، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری اقدام کنند.

در سند ملی راهبردی، به شکل خاص در ارتباط با محدوده های تاریخی مواردی دیده می شود. در طرح مساله این سند آمده است که هویت تاریخی و فرهنگی، مورد بی توجهی قرار گرفته، شان و منزلت اجتماعی در این نواحی کاهش یافته و این مساله منجر به جایگزینی اقشار فرودست گردیده است. بافت های تاریخی در این سند جزو محلات ۵ گانه هدف بازآفرینی شهری معرفی شده اند. در اهداف ۶ گانه این سند "حفاظت پایدار و احیای میراث فرهنگی، تاریخی و هویت فرهنگی شهرها" و در راهبردهای ۸ گانه راهبرد "شناسایی، حفظ، تقویت و بهره گیری از ظرفیت ها و قابلیت های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی و محیطی اماکن و محدوده های تاریخی فرهنگی شهرها" دیده می شود و سیاست منطبق بر این راهبرد اینگونه است که "حمایت از جاذبه های گردشگری و تاریخی محدوده ها و محله های هدف، با رویکرد تجدید حیات اجتماعی، اقتصادی و بهبود وضعیت کالبدی فضاهای عمومی آنها، از طریق تقویت سرمایه گذاری و تعیین کاربری های متناسب" (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۴، ص. ۱۸-۲۸). در بند "الف" ماده (۵۹) قانون برنامه ششم توسعه، وزارتخانه های راه و شهرسازی، کشور و شهرداریها مکلف به احیا، بهسازی، نوسازی، مقاوم سازی و بازآفرینی حداقل سالیانه دویست و هفتاد محله در گونه های مختلف از جمله گونه تاریخی، شده اند.

۲.۳. تحلیل SWOT

بر اساس مطالعات کتابخانه ای و بررسی اسناد، برداشت های میدانی و نتایج پرسشنامه مدیران، مشخص می شود که آثار به جا مانده از دارالحکومه مفخم، دارای پتانسیل ها و محدودیت هایی برای توسعه با دیدگاه بازآفرینی شهری می باشد و بر این اساس جدول SWOT تنظیم شد تا بتوان به شناسایی و معرفی راهبردهای مناسب دست پیدا کرد.

جدول ۱. مهمترین نقاط قوت، ضعف، تهدیدها و فرصت های مجموعه مفخم

نقاط قوت (S)	وجود عناصر شاخص کالبدی، معنایی و عملکردی واجد ارزش (عمارت و آیینخانه مفخم) پیشینه تاریخی درخشان بناهای عمارت و آیینخانه و محله مفخم وجود حس تعلق خاطر شهروندان به مجموعه تاریخی نزدیکی مجموعه به محورهای خدماتی و عملکردی شهر ترکیب و اختلاط نسبی کاربریها و جذابیت نسبی برای تردد شهروندان وجود کاربریهای خدماتی دولتی از جمله بیمارستان، ساختمان شهرداری و خانههای سازمانی
نقاط ضعف (W)	وجود ساخت و سازهای غیر اصولی و بدون توجه به ارزشهای تاریخی وجود و غالب بودن تردهای سواره در محورهای اطراف بناهای تاریخی مفخم وجود برخی کاربریهای ناسازگار از جمله بیمارستان در محوطه مجموعه عدم تفکیک سطوح سواره و پیاده در برخی محورهای اطراف مجموعه مفخم اغتشاشات بصری خدمات برق، گاز و مخابرات در فضای پیرامون آثار تاریخی کمبود فضای سبز مناسب در سطح محله
فرصت ها (O)	پیشینه تاریخی و امکان تعریف مجموعه و پردیس تاریخی نزدیکی مجموعه به بازار مرکزی شهر و محورهای فعال اقتصادی پیرامون محله امکان استفاده از تسهیلات و مشوقهای تعریف شده در برنامه محلات هدف بازآفرینی شهری امکان ایجاد پیادهراه و تعریف محور گردشگری در محله و پیرامون
تهدیدها (T)	تردد وسایل نقلیه با بار نسبی ترافیکی در محورهای اطراف مجموعه فرسایش اقلیمی بناهای عمارت و آیینخانه کمبود اراضی مناسب برای ایجاد پارکینگ عمومی مالکیت خصوصی املاک محله و نگاه صرف اقتصادی ساخت و ساز

با استفاده از ماتریس SWOT و وزن دهی عوامل درونی و بیرونی راهبرد محافظه کارانه (WO) به عنوان راهبرد برتر شناخته شد و راهبردها با وزن دهی بر اساس روش QSPM اولویت بندی شد که اولویت های هفت گانه در جدول شماره ۳ دیده می شود.

جدول ۲. مهمترین راهبردهای مبتنی بر عوامل داخلی و خارجی تکنیک SWOT و اولویت بندی QSPM

ردیف	استراتژی	نمره نهایی	اولویت
۱	تلاش در جهت افزایش آگاهی مردم نسبت به مجموعه تاریخی مفخم	۵/۲۶	۱
۲	استفاده از ظرفیت تاریخی مجموعه مفخم برای جذب گردشگر با رویکرد مکان محوری	۵/۱	۲
۳	تلاش برای گسترش فضای سبز عمومی و پارک هایی با ترکیب کاربری های فرهنگی	۵/۰۳	۳
۴	استفاده از پتانسیل گردشگری شهرستان و تلاش در جهت معرفی گردشگری ملموس و ناملموس بجنورد با محوریت مجموعه مفخم	۴/۹۶	۴
۵	لزوم توجه به پیاده مداری و حمل و نقل و احداث پارکینگ عمومی	۴/۹۴	۵

ردیف	استراتژی	نمره نهایی	اولویت
۶	ضرورت تهیه ضوابط و مقررات ویژه اقدامات ساخت و ساز در محله مجموعه مفخم	۴/۸۷	۶
۷	کمک به بهسازی مسکن محله با ایجاد انگیزه از طریق مشوق ها	۴/۵۴	۷

۳.۳. تحلیل پرسشنامه ها

برای بررسی نقش و جایگاه عمارت و بنای مفخم در وضع موجود شهر، به نظرسنجی از مدیران در بخش اول پرسشنامه پرداخته شد و نتایج نشان می دهد که این بناها در محله ای واقع شده است که از نظر اجتماعی دارای بافت متوسط به پایین شناخته می شود و علی رغم اینکه به عنوان عنصر هویتی شهر شناخته می شود دارای مشکلاتی همچون کمبود پارکینگ، فضای سبز، ساخت و سازهای بدون ضابطه و همجواری کاربری های ناسازگار مثل بیمارستان می باشد.

برای تعریف نقش محرک توسعه و اقدامات مورد نیاز نیز بخش دوم پرسشنامه برای نظرسنجی مدیران تنظیم شد. نتایج حاصل شده نشان می دهد که احیاء مجموعه مفخم می تواند به عنوان پروژه محرک توسعه عمل کند اما نیاز به اقداماتی مثل فضا سازی برای اجرای رویدادهای فرهنگی، ایجاد بازارچه، پیاده راه و احداث کاربری های فرهنگی و فضای سبز می باشد.

جدول ۳. نتایج پرسشنامه تکمیل شده مدیران در خصوص مجموعه مفخم

نتایج به درصد	پرسش
نظرسنجی وضع موجود	
۰	واقع بودن بناهای مفخم در بافت اجتماعی متوسط شهر
۹۵	بناهای مفخم به عنوان عناصر هویتی محله و شهر بجنورد
۶۵	بناهای مفخم با نقش فضای عمومی
۲۰	تناسب همجواری بناهای مفخم و بیمارستان امام رضا (ع)
۲۵	مناسب بودن کاربری های موجود پیرامون مجموعه
۹۰	کمبود پارکینگ
۱۰۰	کمبود پارک و فضای سبز
۱۵	تناسب ساخت و سازهای محله با هویت تاریخی مجموعه
نظرسنجی اقدامات پیشنهادی	
۹۰	طراحی و اجرای مجموعه پردیس و احیاء و بازآفرینی محله
۸۵	برنامه ریزی رویدادهای بزرگ مقیاس نظیر مراسمات ملی در مجموعه
۸۵	برنامه ریزی اجرای رویدادهای کوچک مقیاس نظیر نمایش های فرهنگی
۷۰	برنامه ریزی برای استفاده از هنرهای عمومی مثل نقاشی های دیواری

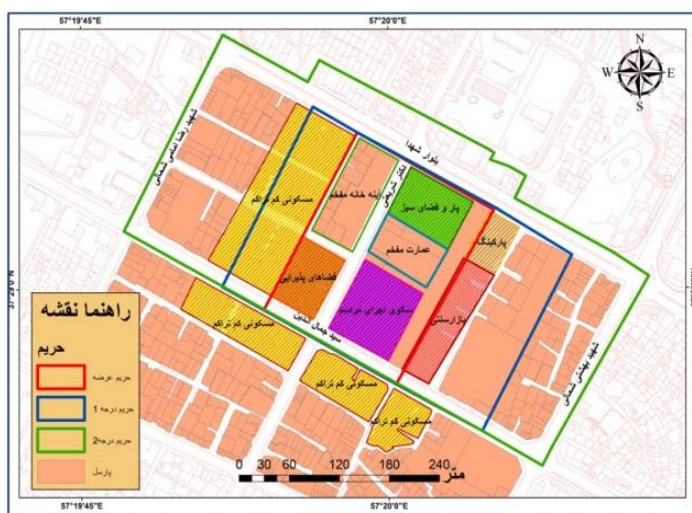
نتایج به درصد	پرسش
نظرسنجی وضع موجود	
۷۵	برنامه ریزی برای راه اندازی بازارچه آثار هنری و صنایع دستی
۹۰	برنامه ریزی برای ایجاد محوطه باز و اجرای برنامه و نمایش های خیابانی
۸۵	ایجاد کاربری های فرهنگی مثل کتابخانه، فرهنگسرا و نگارخانه
۸۵	برنامه ریزی و اجرای مراکز اقامتی در محدوده مجموعه
۷۰	برنامه ریزی برای اصلاح و بهبود دسترسی های پیاده راه
۶۵	اجرای نورپردازی در مجموعه مفخم
۷۵	برنامه ریزی برای اجرای کف سازی معابر در مجموعه مفخم

۴. بحث

بر اساس مطالعات کتابخانه ای، مشاهدات و نتایج حاصل از پرسشنامه تکمیلی مدیران و در راستای پاسخ به سئوالات تحقیق، می توان گفت احیاء بناهای تاریخی مورد مطالعه، یکی از موثرترین سیاست های اجرایی بازآفرینی شهری در محدوده های بافت قدیمی شهر بجنورد خواهد بود. مرمت این بناها نیز می تواند پروژه اعتمادساز و محرک توسعه بازآفرینی در این محلات باشد و این مستلزم تعریف چشم اندازی مناسب می باشد.

نتایج حاصل از این پژوهش با نتایج مطالعات بنی عامری و همکاران (۱۴۰۰) انطباق و این مشابهت را دارد که احیای مجموعه مفخم می تواند باعث ارتقاء محله و خارج شدن از حالت متروکه شود و احداث پیاده راه نقش موثری در آن خواهد داشت. توجه به نقش فرهنگی مجموعه و احداث پیاده راه، در قالب راهبرد تهاجمی حاصل از تحلیل SWOT، با نتایج تحقیقات ارزشمندی و همکاران (۱۳۹۹) و صدری و همکاران (۱۳۹۸) که در شهر بجنورد انجام شده نیز انطباق داشته و موید نظرات پژوهشی مذکور می باشد. ضمن اینکه نتایج پرسشنامه حاکی از آن است که احیای این مجموعه باعث تحریک توسعه در محله مفخم خواهد شد و تأثیر بسزایی بر زندگی مردم خواهد داشت چیزی که نتایج مطالعات پو و همکاران (۲۰۲۰) بر آن تأکید دارد.

با توجه به اینکه بناهای عمارت و آیین خانه مفخم در گذشته عناصری از مجموعه تاریخی دارالحکومه بوده اند، چشم انداز توسعه و مهمترین سیاست اجرایی، باید ایجاد پردیس و مجموعه تاریخی مفخم باشد. برای ایجاد تحریک توسعه در مجموعه مفخم باید اقدامات و پروژه هایی انجام شود که با توجه به مطالعات انجام شده و بررسی های میدانی و در چارچوب راهبردهای حاصل شده از تکنیک SWOT و نظرسنجی از مدیران، طرح پیشنهادی در شکل شماره ۵ ارائه می شود.



شکل ۵. طرح پیشنهادی احیاء مجموعه تاریخی مفخم با رویکرد بازآفرینی شهری

۵. نتیجه گیری

درون سازی توسعه در بافت قدیم با توجه به کمبود فضاهای خدماتی و فرسوده بودن بافت، مستلزم فراهم کردن زمینه تحریک بهسازی و نوسازی، تحت عنوان محرک توسعه می باشد به عبارتی باید پروژه هایی توسط دولت (یا توسط بخش خصوصی و با حمایت های دولتی) انجام شود تا مالکین را تحریک به توسعه زمین و مسکن نماید و به نوعی، دولت باید مبادرت به اجرای پروژه های پیشگام در این محدوده ها نماید بنابراین بهسازی محیط، مستلزم اجرای پروژه های اعتمادساز با اراده و حضور دولت است.

تحقق این هدف مستلزم اقداماتی می باشد و در همین راستا پیشنهادات مدیریتی، کالبدی و اجتماعی به این شرح ارائه می گردد:

اقدامات قانونی و مدیریتی

- ضرورت توجه به استفاده از ظرفیت های قانون بازآفرینی شهری برای ساماندهی مجموعه و بافت پیرامون
- ضرورت توجه به نگاه کلاننگر و سیستمی در برنامه ریزی و اجرای اقدامات به صورت یک پردیس و مجموعه تاریخی
- ضرورت توجه به مدیریت یکپارچه و همکاری سازمانهای مختلف و دخیل در اجرای اقدامات
- اجرای سیاست های جلوگیری از مهاجرت ساکنین اصیل محله
- آگاه سازی جامعه محلی نسبت به ارزش های بافت تاریخی و قابلیت های آن در ارتقاء کیفیت محله

اقدامات کالبدی

- ضرورت توجه به ترکیب فضای قدیم و جدید در عرصه عمومی مجموعه با احترام و حفظ جایگاه زمینه تاریخی
- اجرای سیاست نوسازی بافت محله صرفاً برای واحدهای تخریبی با کنترل تعداد طبقات ساختمان‌ها و تماماً با طراحی و اجرای نمای سستی همگون با عمارت مفخم
- ایجاد کافه‌های خیابانی در فضای باز با تجهیزات و مبلمان سستی
- لزوم توجه به کف سازی متناسب با مسیر سواره در جهت آرام‌سازی ترافیک
- ضرورت ایجاد یک عرصه یا میدان عمومی و فضای باز برای اجرای رویدادها
- احداث پارک و فضای سبز باز برای انجام رویدادهای فرهنگی-هنری
- تعریف محور پیاده در خیابان شریعتی شمالی واقع بین دو اثر تاریخی عمارت و آیین‌خانه و همچنین محور شرق عمارت
- اعطای مجوز بومگردی و کافه رستوران به برخی املاک واجد شرایط ساکنین

اقدامات اجتماعی

- جلوگیری از بوجود آمدن فضاهای ناامن و فضاهای پنهان به منظور افزایش امنیت اجتماعی محله با نورپردازی مناسب و پرکردن فضاهای بایر
- ضرورت تعریف و برگزاری رویدادهای ملی و منطقه‌ای با بستر فرهنگی در عرصه فضای باز مجموعه
- ترغیب به ادامه سکونت ساکنان اصیل و قدیمی محله با احیاء فضاهای ره‌اشده و مخروبه
- تامین سرانه کاربری‌های فرهنگی با مقیاس محلی در محله در ترکیب با فضاهای سبز و پارک‌ها
- ضرورت حفظ جریان زندگی روزمره حین مداخله و تداوم فعالیتها حین و بعد از مداخله
- ضرورت توجه به رضایتمندی ساکنان محله در پیاده‌سازی و اجرای محور پیاده و راه اندازی کسب و کارهای متحرک

تقدیر و تشکر

از معاونت محترم پژوهشی دانشگاه کوثر بجنورد به خاطر حمایت مالی و معنوی در اجرای پژوهش حاضر که مستخرج از طرح پژوهشی درون‌دانشگاهی با عنوان " بررسی جایگاه قانونی و نقش آثار تاریخی در طرح‌های بازآفرینی شهری (مورد مطالعه عمارت و آیین‌خانه مفخم بجنورد)" می‌باشد، سپاسگزاری می‌شود.

کتابنامه

۱. ارزمانی م، و وطن پرست، م، و معتمدی، م. (۱۳۹۹). راهکارهای مشارکتی در تدوین شاخص های بازآفرینی شهر بجنورد با رویکرد توسعه پایدار، مطالعات هنر اسلامی، دوره ۱۶، شماره ۳۸، صص ۲۰-۳۷.
۲. ایازی، س. (۱۳۸۹). سکونتگاه های غیر رسمی و برنامه ریزی های اجتماع محور، فصلنامه سپهر، سال نوزدهم، شماره ۷۳، بهار ۱۳۸۹، صص ۶۴-۷۳.
۳. بنی عامریان، ح، و عندلیب، ع، و جهانشاهلو، ل. (۱۴۰۰). تبیین مدل نظری عوامل مؤثر بر بازآفرینی مراکز تاریخی از منظر محرکهای توسعه شهری، فصلنامه مطالعات مدیریت شهری، سال سیزدهم، شماره چهل و هفتم، پاییز ۱۴۰۰، صص ۱۵-۲۹.
۴. بوچانی، م، و بهرام پوری، آ و جهانشاهی، س. (۱۴۰۰). بازآفرینی بافت تاریخی مبتنی بر توسعه میان افزا؛ راهکاری در پایداری اجتماعی-اقتصادی شهر، فصلنامه اقتصاد و برنامه ریزی شهری دوره ۲، شماره ۱، بهار ۱۴۰۰، صص ۱۹-۲۷.
۵. بهزادی، س، و جلیلی صدرآباد، س. (۱۴۰۲). بررسی نقش دفاتر تسهیگری و توسعه محلی در توانمندسازی محدوده های هدف توسعه (نمونه مطالعاتی: محله ناصر خسرو اصفهان)، مجله جغرافیا و توسعه فضای شهری، سال دهم، شماره ۱، بهار ۱۴۰۲، شماره پیاپی ۲۰، صص ۱۲۱۵۷-۱۷۴.
۶. پارسی پور، ح. (۱۳۹۴). ظرفیت سنجی فضایی در برنامه ریزی توسعه درونزای شهر (مطالعه موردی: شهر بجنورد)، رساله دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه شهید بهشتی تهران.
۷. پارسی پور، ح. (۱۴۰۰). امکان سنجی بلندمرتبه سازی شهر بجنورد، نشریه مطالعات برنامه ریزی سکونتگاه های انسانی، دوره ۱۶، شماره ۵۵، تابستان ۱۴۰۰، صص ۲۶۹ - ۲۸۰.
۸. پوراحمد، ا، و اکبرنژاد بایی، ر. (۱۳۹۰). هرم بازآفرینی بافت تاریخی شهری با استفاده از مدل SWOT (نمونه موردی، بافت تاریخی شهر بابل)، فصلنامه جغرافیا و برنامه ریزی چشمانداز زاگرس، سال سوم، شماره ۹، پاییز ۱۳۹۰، صص ۸۱-۱۰۷.
۹. رجبی، ا. (۱۴۰۰). شناسایی پیشران های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی بافت تاریخی شهر تبریز با رویکرد آینده پژوهی، فرهنگ معماری و شهرسازی اسلامی، سال ششم، شماره دوم، پاییز و زمستان ۱۴۰۰، صص ۲۱۱-۲۳۷.
۱۰. رضایی، س، و کریمیان بستانی، م، و میری، غ. (۱۴۰۱). شناسایی پیشرانهای مؤثر در بازآفرینی شهری سکونتگاههای غیررسمی با رویکرد آینده پژوهی (نمونه موردی: شهر زاهدان)، مجله جغرافیا و توسعه فضای شهری، سال نهم، شماره ۴، زمستان ۱۴۰۱، شماره پیاپی ۱۹، صص ۱۲۷-۱۴۹.
۱۱. شیخی نصب، م، و اذانی، م، و مومنی، م، و محمدی ده چشمه، م. (۱۴۰۰). تحلیل عوامل مؤثر بر بازآفرینی بافت های تاریخی از منظر توسعه گردشگری، مجله جغرافیا و توسعه فضای شهری، سال هشتم، شماره ۱، بهار و تابستان ۱۴۰۰، شماره پیاپی ۱۴، صص ۱۲۳-۱۴۴.
۱۲. صدری، آ، و بانکیان تبریزی، آ، و رفایی ش. (۱۳۹۸). تأثیر پیاده راه بر افزایش تعاملات اجتماعی در فضاهای شهری بجنورد (نمونه موردی: خیابان طالقانی، محدوده میدان شهید تا مخابرات)، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، سال ۱۹، شماره ۵۴، پاییز ۱۳۹۸، صص ۸۱-۱۰۲.

۱۳. صنیعی پور، ح، و شراره، ف، و میرزا علی م. (۱۳۹۶). وا کاوی معماری سنتی دوره قاجار در عمارت دارالحکومه مفخم بجنورد، نشریه هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی دوره ۲۲ شماره ۲، تابستان ۱۳۹۶، صص ۷۵ - ۸۶.
۱۴. عین الهی، د، و قنبران، ع. (۱۴۰۱). بازآفرینی فرهنگ مبنای مراکز شهری با تاکید بر احیای عناصر تاریخی و ایجاد فضاهای هویتمند؛ مطالعه موردی: مرکز شهر تکاب، شهرسازی ایران، دوره ۸، شماره ۵، بهار و تابستان ۱۰۴۱، صفحه ۱-۲۰.
۱۵. فنی، ز، و شیرزادی، ف. (۱۳۹۷). تحلیل عوامل موثر بر بازآفرینی فضاهای تاریخی شهر (مطالعه موردی: میدان مشق، تهران)، فصلنامه علمی - پژوهشی مطالعات برنامه ریزی سکونتگاه های انسانی دوره ۱۳، شماره ۱ (پیاپی ۴۲)، بهار ۱۳۹۷، صص ۱۷۹-۱۹۷.
۱۶. قانع، ما، و آروین، م، و ملکی، س. (۱۳۹۹). سنجش قابلیت بهره گیری از محرک های توسعه شهری در بازآفرینی بافت فرسوده (مورد شناسی: محله شاه جوق سمنان)، جغرافیا و آمایش شهری و منطقه ای، سال ۱۰، شماره ۳۴، بهار ۱۳۹۹، صص ۱-۲۲.
۱۷. قربانی، ر، و اصغرزمانی، ا، و طاهونی، م. (۱۴۰۱). تحلیل مولفه های بازآفرینی پایدار شهری در محلات شمالی بافت تاریخی - فرهنگی تبریز با رویکرد انسجام و پیوستگی، مجله جغرافیا و توسعه فضای شهری، مقاله آماده انتشار، فروردین ۱۴۰۱، صص ۱-۲۸.
۱۸. مرادی، ف، و سعیده زرابادی، ز، و ماجدی، ح. (۱۳۹۸). وا کاوی اصول بازآفرینی شهری فرهنگ - مینا با رویکرد ارتقای رقابت پذیری، فصلنامه باغ نظر، شماره ۱۶ (۷۰)، بهار ۱۳۹۸.
۱۹. مظفری، ص. (۱۳۸۶). بررسی ساختار معماری عمارت دارالحکومه مفخم بجنورد، پایان نامه کاردانی مرمت و احیاء بناهای تاریخی، دانشگاه گلستان، گرگان.
۲۰. مهدیزاده، ج. (۱۳۸۳). نظریه های جدید اقتصادی - اجتماعی در مطالعات شهری بحث سوم نظریه های جامعه شناختی در مطالعات شهری، مجله جستارهای شهرسازی، شماره نهم، تابستان ۱۳۸۳، صص ۲۱-۳۱.
۲۱. نوریان، ف، و آریانا، ا. (۱۳۹۱). تحلیل چگونگی حمایت قانون از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری مطالعه موردی: میدان امام علی (عتیق) اصفهان، نشریه هنرهای زیبا، دوره ۱۷، شماره ۲، تابستان ۱۳۹۱، صص ۱۵-۲۷.
۲۲. وزارت راه و شهرسازی، شرکت عمران و بهسازی شهری ایران. (۱۳۹۴). مجموعه قوانین و مقررات بازآفرینی شهری پایدار، انتشارات سازمان عمران و بهسازی شهری، تهران، چاپ اول.
۲۳. وزارت راه و شهرسازی، شرکت عمران و بهسازی شهری ایران. (۱۳۹۵). جستار کیفیت در تجربه های بازآفرینی شهری - دفتر سوم، انتشارات سازمان عمران و بهسازی شهری، تهران، چاپ اول.
۲۴. هاشم پور، پ، و نژاد ابراهیمی، ا، و یزدانی ث. (۱۳۹۷). کاربرد رویکرد زمینه گرایی در بازآفرینی بافت های تاریخی (نمونه موردی: میدان صاحب الامر تبریز)، دو فصلنامه معماری شهری پایدار، سال ششم، شماره یک، بهار و تابستان ۱۳۹۷، صص ۱۲۴-۱۰۵.

26. Alpopi C. & Manole. C. (2013). Integrated Urban Regeneration - Solution for Cities Revitalize, International Economic Conference of Sibiu 2013 Post Crisis Economy: Challenges and Opportunities, IECS 2013, Procedia Economics and Finance 6 (2013) 178 – 185.
27. Chahardowli M. & Sajadzadeh H. (2022). A strategic development model for regeneration of urban historical cores: A case study of the historical fabric of Hamedan City, Land Use Policy, Volume 114, March 2022.
28. Doberstein C. & Hickey R. & Li E. (2016). Nudging NIMBY: do positive messages regarding the benefits of increased housing density influence resident stated housing development preferences? Land Use Policy 54, 276–289.
29. Gokce D. & Tanriverdi kaya A. (2019). Urban regeneration approaches in historic urban fabric in architectural students' proposals: a case study in yukari mahalle, akcakoca.
30. Gunder M. (2011). Commentary: Is Urban Design Still Urban Planning? An Exploration and Response, Journal of Planning Education and Research 31(2) 184–195.
31. Mason D. & Victoria A. (2008). Community-based and Poverty Alleviation in Oaxaca Mexico, Journal Education and Research, NO 27, PP 245-260.
32. Ozlali E. & Nasr T. (2015). Regeneration of Historical Fabrics with the Approach of Mental Image and Memory of the Places (Case study: Shiraz Historic Pathway “Khaneghah Ahmadi”), European Online Journal of Natural and Social Sciences Vol.3, No.3 Special Issue on New Trends in Architecture, Civil Engineering, and Urban Studies,pp 356-368.
33. Rafieiyan M. & Mohammadi Aydaghmish. (2016). Proposing a Conceptual Framework of Urban Regeneration Interaction and Entrepreneur City in Achieving Place Marketing, A Quarterly Journal of Urban Economics and Management, Vol. 5, No2(18), 1 -20.
34. Un-habitat.(2021). Urban regeneration as a tool for inclusive and sustainable recovery, Report on the Expert Group Meeting, 1 - 2 December 2021, in Bilbao, Basque Country, Spain, ConferencePaper,<https://www.researchgate.net/publication/332106251>, pp 103-117.