

# تحلیل کیفی چالش‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان

صفورا آبخشت (دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان، ایران)

s.abkhesht6052@gmail.com

معصومه حافظ رضا زاده (دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان،

ایران، نویسندهٔ مسئول)

rezazadeh2008@gmail.com

محمودرضا انوری (دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، زاهدان،

ایران)

mr.anvari@iauzah.ac.ir

## چکیده

گسترش فضایی بی‌رویه، بدون برنامه و ورود افراد مهاجر به شهر زاهدان باعث شکل‌گیری بافت‌های حاشیه‌ای و تراکم جمعیت در بافت‌های قدیمی این شهر شده است. این شهر همانند شهرهای بزرگ کشور از مشکلات ناشی از ساماندهی بافت‌های فرسوده رنج می‌برد. یکی از موارد مهم در کاهش مشکلات ناشی از آن ساماندهی محلات و شناسایی چالش‌های پیش‌روی ساماندهی بافت‌های فرسوده است. لذا در پژوهش حاضر به واکاوی چالش‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان پرداخته است. پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی و از نظر روش انجام، جزء روش‌های کیفی است. ابزار گردآوری اطلاعات مصاحبه ساختاریافته بوده است. جامعه آماری شامل کارشناسان دانشگاهی و کارشناسان برنامه‌ریزی شهری بوده که با استفاده از روش نمونه‌گیری هدفمند و با اشیاع نظری ۱۵ کارشناس انتخاب شد. جهت تحلیل اطلاعات از تحلیل کیفی و گراند تئوری و در قالب سه مرحله کدگذاری باز، محوری و انتخابی استفاده شد. کدگذاری مصاحبه‌ها با نرم‌افزار مکس کیودا نسخه ۲۰۲۰ انجام شد. نتایج پژوهش در مورد چالش‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر زاهدان با استفاده از کدگذاری‌ها منجر به شناسایی ۶۷ مفهوم در قالب کدگذاری باز، ۴۹ مقوله محوری و چالش فرعی در قالب کدگذاری محوری و ۶ مقوله انتخابی و چالش اصلی در قالب کدگذاری انتخابی شد. بر اساس نتایج، چالش‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان شامل شش موضوع اصلی (۱) چالش‌های اقتصادی / مالی، (۲) چالش‌های فنی و مهندسی، (۳) چالش‌های زیست محیطی، (۴) چالش‌های اداری و حقوقی، (۵) چالش فرهنگی / اجتماعی و (۶) چالش‌های کالبدی و زیرساختی می‌باشند. علاوه بر این پژوهش حاضر مجموعه‌ای از چالش‌های فرعی مرتبط با این موضوعات را به عنوان چالش‌های فرعی ارائه می‌دهد.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، ساماندهی، چالش‌های ساماندهی، گراند تئوری، شهر زاهدان.

## مقدمه

امروزه برای حفاظت از بافت‌های قدیمی‌تر شهرها و برای جلوگیری از ایجاد بافت‌های ناهنجار شهری روش‌های مختلفی برای حفاظت آنها به کار گرفته شد (Dobler et al, 2015: 117). بر اساس نظر بسیاری از محققان و شهرسازان، یکی از روش‌های کارا و مؤثر در این ارتباط، استفاده از فرآیند ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری است (علی‌پور کوهی و همکاران، ۱۴۰۰: ۷۵). به طوری که نوسازی و بهسازی بافت فرسوده به یکی از موضوعات مهم در سیاست‌گذاری عمومی شهری مطرح شده است (Roberts and Sykes, 2000: 75). نوسازی و بهسازی بافت فرسوده توسط مقامات شهری به منظور تغییر تصویر بافت شهری (Stupar et al, 2023: 112)، و راهکارهای مناسب برای بالا بردن شرایط زندگی در این مناطق در نظر گرفته شده است (Wang et al, 2007: 737). ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری در مورد چرخه رونق و رکود شهری مورد توجه قرار گرفت (Mykhnenko, 2023: 108). بر اساس تعاریف، ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری به عنوان روشی برای شهرسازی از درون نام برده‌اند که می‌تواند به عنوان عاملی در جهت رفع مشکلات و چالش‌های رشد بی‌رویه شهری است (Samiei and Sayafzadeh, 2016: 267). در واقع ساماندهی بافت فرسوده شهری با هدف اتخاذ تدابیر مناسب به منظور پیشگیری از خطر و آسیب‌های احتمالی فضای شهری انجام می‌شود (علی‌پور کوهی و همکاران، ۱۴۰۰: ۸۰). به طوری که برخی محققان مانند دوبه (۲۰۲۰) معتقدند که جوامع شهری از طریق بازسازی، نوسازی و ساماندهی بهبود بیشتری پیدا کنند و این امر باعث می‌شود تا توسعه پایدار شهری حاصل شود (Dube, 2020: 103). همچنین ساماندهی بافت شهری منجر به احیا کردن و توانمند ساختن مجاری شهری و بهبود شرایط زیست‌جامعه شهری می‌شود (Isan and Davis, 2005: 7).

امروزه نیز بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، همواره یکی از مسائل و سیاست‌های شهری است که اندیشمندان حوزه‌های مختلف شهری را به حیطه تلاش در جهت بهسازی آن کشانده است (دوبران و همکاران، ۱۳۹۰: ۷۱). با این حال و علیرغم تلاش‌های دولت‌ها و برنامه‌ریزان شهری برای ساماندهی بافت‌های فرسوده در جهت بهبود رفاه شهروندان و توانمندسازی محله‌های شهری، وجود چالش‌های پیش‌روی ساماندهی بافت شهری، به شکست برنامه ساماندهی بافت‌های فرسوده و سیاست‌های ساماندهی منجر شده است (Sanders et al, 2008: 194). لذا نیاز به درک علل این شکست‌ها مستلزم انجام تحقیقات بیشتر در چالش‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده از منظر برنامه‌ریزی و شهرسازی به منظور انجام تجزیه و تحلیل عمیق و کیفی عوامل زمینه‌ای است که بر سیاست‌ها، استراتژی‌ها و شیوه‌های چالش‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده در سراسر جهان تأثیر می‌گذارد (اکبرپور سراسکانرود و همکاران، ۱۳۸۹: ۷۴). به همین خاطر لازم است که در مباحث برنامه‌ریزی شهری و توسعه بافت فرسوده و قدیمی و حاشیه‌ای شهرها چالش‌های پیش‌روی ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر مورد توجه قرار گیرد. چرا که مرور شناسایی چالش‌ها و موانع ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری، ارزیابی و ترکیب همه مطالعات مربوط به ساماندهی بافت‌های فرسوده برای مشارکت نظری، شناسایی مدل‌ها و شیوه‌های آن در زمینه‌های مختلف و توصیه‌هایی به سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری بسیار مهم و ضروری است.

شهر زاهدان با وسعت ۲۶۵۸۱ هکتار، یازدهمین شهر کشور با جمعیتی بالغ بر ۷۷۰،۸۰۰ نفر که جزء شهر بزرگ کشور محسوب می‌شود. شهر زاهدان ۲۵ درصد جمعیت استان سیستان و بلوچستان را به خود اختصاص داده است. در حال حاضر مساحت بافت‌های فرسوده در شهر زاهدان برابر است با ۱۲۲۳۰۷ هکتار است و در حدود ۴۴ درصد جمعیت این کلانشهر در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد زندگی می‌کنند (شهرداری زاهدان، ۱۴۰۱). این شهر به دلیل همجواری با کشورهای افغانستان و پاکستان با بسیاری از اقوام این کشورها دارای اشتراکات قومی، نژادی و مذهبی است. از سویی

دیگر ناپایداری سیاسی و اقتصادی حاکم بر افغانستان باعث مهاجرت تعداد زیادی از افغان‌ها به شهر زاهدان گردیده است (گلشاهی و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۳۴). همچنین ویژگی‌های خدماتی، تجاری، و موقعیت مکانی این شهر، گرانی و کمبود زمین و مسکن در کالبد اصلی شهر زاهدان موجب شده که مهاجرین زیادی در این شهر و بدون رعایت ضوابط و قوانین شهرسازی در قالب ساخت و سازهای غیر قانونی و غیر مجاز به احداث الونک، مسکن بی کیفیت و با اشکال ناهنجار فضایی- کالبدی در حواشی شهر نموده‌اند. همین امر سبب توسعه بافت‌ها حاشیه‌ای ناکارآمد در شهر زاهدان شده است. برای رفع مسائل فوق و توسعه بافت‌های فرسوده شهر زاهدان ساماندهی و بهسازی این بافت‌ها لازم و ضروری است. با این حال به خاطر مسائل و چالش‌های مختلفی چون ساکنین فقیر و بیکار در بافت‌های فرسوده، قیمت زیاد مصالح ساختمانی، سطح پایین وضعیت اقتصادی ساکنان، نرخ بهره‌های بالای بانکی، کمبود نیروهای متخصص و فنی و مهندسی، عدم امکان ساخت و ساز عمودی و بلند مرتبه‌سازی، مشکلات حمل و نقل مصالح به درون بافت روبرو است و شهر زاهدان آنچنان که مورد انتظار است ساماندهی بافت فرسوده در آن انجام نشده است. چرا که با چالش‌های مختلفی روبرو است. شناسایی چالش‌های ساماندهی بافت فرسوده زاهدان و برنامه‌ریزی مناسب جهت رفع چالش‌های شناسایی شده می‌تواند عاملی در جهت ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان باشد. لذا هدف پژوهش حاضر تحلیل کیفی چالش‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر زاهدان است. بر این اساس و با توجه به هدف تحقیق، سوال اصلی پژوهش زیر برای این پژوهش مطرح شده است:

(۱) چالش‌های پیش‌روی ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر زاهدان کدامند؟

### پیشینه پژوهش

مرور مطالعات در زمینه چالش‌های پیش‌روی ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد نشان می‌دهد که مطالعاتی چند در این زمینه انجام گرفته است. با این حال مطالعه کمی در زمینه واکاوی کیفی چالش‌های پیش‌روی ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد با روش‌گردد تئوری در شهر زاهدان انجام گرفته است. در ادامه برخی از مطالعات داخلی و خارجی صورت گرفته آورده شده است. در داخل کشور سرائی و همکاران (۱۳۹۵) در مطالعه‌ای ضمن شاخص‌شناسی فرسودگی بافت‌های شهری چالش‌های پیش‌رو را نیز مورد بررسی قرار دادند. نتایج مطالعه آنها نشان داد که معیارهای کالبدی، ساختمانی، زیست‌محیطی، اقتصادی، اجتماعی و خدماتی چالش‌های مهم فرسودگی بافت محله‌ها هستند. ایرانمنش و همکاران (۱۳۹۸) در پژوهشی با روش توصیفی- تحلیلی به رتبه‌بندی چالش‌های پیش‌روی سرمایه‌گذاران ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده شهر کرمان پرداختند. نتایج پژوهش آنها نشان داد که عمده‌ترین چالش‌های پیش‌روی سرمایه‌گذاران در بافت فرسوده شهر کرمان، چالش‌های اقتصادی و فنی- مهندسی است. امید و طوسی (۱۴۰۰) در مطالعه‌ی چالش‌های حقوقی احیای بافت‌های ناکارآمد شهری ایران را مورد مطالعه قرار دادند. نتایج آنها نشان داد که ناهماهنگی بین دستگاه‌های متولی و رویه‌های مختلف تقویم املاک در بافت‌های ناکارآمد شهری از جمله چالش‌های مهم در این زمینه هستند. حبیبی و زاده فومشی (۱۴۰۰) در پژوهشی که با روش‌های کیفی و تحلیل محتوا انجام دادند به بررسی چالش‌های اجتماعی و فرهنگی ساماندهی بافت‌های آسیب‌پذیر شهری پرداختند. نتایج مطالعه آنان منجر به شناسایی هفت مقوله اصلی شامل «تعلق خاطر، ارزش‌های معطوف به بافت قدیم، ساختار جمعیتی اجتماع محلی، ادراک و نگرش اجتماع محلی، شرایط طبقه اجتماعی ساکن، هزینه-فایده اجتماع از اقدام به ساماندهی و بی‌اعتمادی به طرح‌ها و نهادها و اقدامات ساماندهی»، به عنوان چالش‌های اجتماعی و فرهنگی ساماندهی فرسودگی محله حصیرفروشان شناسایی شده است. احدنژاد و همکاران (۱۴۰۳) در پژوهشی به شناسایی بافت‌های فرسوده و تعیین ارجحیت راهکارهای ساماندهی با ترکیب عملکرد سنجش از دور شهر زنجان پرداختند و به این نتیجه رسیدند که جهت مداخله در بافت‌های فرسوده مشارکت شهروندان در فرایند ساماندهی ارجحیت بیشتری داشته است

و می‌توان گفت که مشارکت شهروندان، بازآفرینی بافت‌های فرسوده با تأکید بر جنبه اقتصادی، شناسایی نواحی در معرض فرسودگی شاخص‌ها به ترتیب در اولویت اول تا سوم و با ارجحیت بالا تشخیص داده شده‌اند. در خارج کشور نیز محققانی چون یانگ و چان<sup>۱</sup> (۲۰۱۲) در مطالعه‌ای چالش‌های پیاده‌سازی و بهسازی مجدد بافت و ساختمان‌های قدیمی شهری را مورد بررسی قرار دادند. نتایج مطالعه آنها نشان داد که وجود بناهای تاریخی در بافت‌ها و دشواری حفظ ارزش‌های میراثی بناهای میراثی از چالش‌های مهم در این زمینه هستند. وب<sup>۲</sup> (۲۰۱۷) در مطالعه‌ای به مشکلات و روش‌های مقاوم‌سازی بافت و ساختمان‌های تاریخی و سنتی شهری را مورد بررسی قرار دادند. نتایج مطالعه وی نشان داد که نیازهای ساکنان درون بافت و ساختمان، ساکنان و مجموعه معیارهای اقتصادی از چالش‌های مهم در این زمینه هستند. ماندلی<sup>۳</sup> (۲۰۱۹) در مطالعه‌ای چالش‌های تحول شهری در شهرهای اقتصادهای نوظهور را مورد بررسی قرار دادند. نتایج مطالعه وی نشان داد که وجود بازیگران کلیدی جامعه مدنی درگیر در فرایند شهری، نبود رویکردهای برنامه‌ریزی و طراحی شهری پیشگیرانه و عدم مشارکت جامعه محلی در طراحی و نظارت بر ساخت تسهیلات از چالش‌های مهم در این خصوص هستند. دوبه<sup>۴</sup> (۲۰۲۰) در بررسی چالش‌ها و استراتژی‌های بازسازی شهری را مورد بررسی قرار دادند. از نظر وی برخورد با معتادان و بی‌خانمان‌ها، مالکیت خصوصی املاک، عدم توجه به مدیریت شهری و مشارکت شهروندان از چالش‌های مهم در بهسازی و نوسازی شهری است. تسو<sup>۵</sup> و همکاران (۲۰۲۲) در پژوهشی چالش‌ها و استراتژی‌های نوسازی برای مسکن اجتماعی در شهر تاریخی ونیز را مورد بررسی قرار دادند. نتایج پژوهش آنها گویای آن بود که اسکان کارگران و خانواده‌های کم درآمد، کمبود فضا و تعداد زیاد بناهای تاریخی در شهر ونیز از چالش‌های نوسازی مسکن در بافت‌های قدیمی شهر ونیز هستند. مرور مطالعات زمینه‌های چالش‌های پیش روی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد نشان می‌دهد که مطالعات در این زمینه انجام گرفته است اما مطالعات کمتری در زمینه واکاوی کیفی چالش‌های پیش روی ساماندهی بافت فرسوده و بافت ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان انجام شده در این پژوهش واکاوی کیفی به صورت کامل‌تر و جامع‌تر جهت شناسایی چالش‌های ساماندهی بافت فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان انجام شده است.

### مبانی نظری پژوهش

در سطح جهانی ساماندهی شهری به یک موضوع تحقیقاتی محبوب در برابر چالش‌های حیاتی که شهرها با زوال عملکرد شهری، بافت شهری و شرایط زندگی ساکنان با آن مواجه هستند، تبدیل شده است (Liu et al, 2023: 128). اصطلاح ساماندهی بیشتر در صنف معماران، شهرسازان و برنامه‌ریزان شهری رایج شده است و غالباً تغییر کالبدی (فیزیکی) مدنظر بوده است (محمدی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۰۸). ساماندهی به عنوان دخالت در بخش‌های شهری و بررسی و اتخاذ رویکردی فنی و همه جانبه در زمینه تجدید حیات یا بازآفرینی شهری تعریف شده است (Hui et al, 2018: 146). در تعریف دیگری، ساماندهی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری به عنوان روشی برای شهرسازی از درون نام برده‌اند که می‌تواند به عنوان عاملی در جهت رفع مشکلات و چالش‌های رشد بی‌رویه شهری و همچنین مقابله با ایجاد بافت‌های ناهنجار شهری است (Samiei and Sayafzadeh, 2016: 267). هدف اصلی و راهبرد اساسی مداخله برای بهسازی و ساماندهی بافت قدیمی بازگرداندن این مجموعه به چرخه زندگی شهری است (کشوردوست و دلخوش کسمایی، ۱۳۹۰: ۸۹). چنین رویکردی در توسعه شهری هم می‌تواند حومه‌نشینی را کنترل کند و هم می‌تواند باعث تجدید حیات محلات فرسوده و رو به زوال شود (Der Sarkissian et al, 2023: 493).

<sup>1</sup>- Yung & Chan

<sup>2</sup>- Webb

<sup>3</sup>- Mandeli

<sup>4</sup>- Dube

<sup>5</sup>- Teso

واقع فعالیت بهسازی با هدف استفاده از امکانات بالقوه و بالفعل موجود و تقویت جنبه های مثبت و تضعیف جنبه های منفی از حمایت، مراقبت، نگهداری، حفاظت، احیا، استحکام بخشی و تعمیر صورت می پذیرد (رسولی و همکاران، ۱۳۹۵: ۲).

نظرات و دیدگاههای مختلفی در زمره مداخله در بافت های فرسوده شهری و آنها مطرح شده است. اصولاً هدف مداخله در بافت های فرسوده شهری، یافتن راه حل های بهینه برای حل مسائل و مشکلات زیستی شهروندان است. این دیدگاهها از نظر اقتصادی، کالبدی، اجتماعی / فرهنگی و غیره قابل بررسی هستند.

نخستین مسئله ای که در ساماندهی و مداخله در بافت های فرسوده مد نظر است، جنبه و دیدگاه کالبدی آن می باشد (عربی و انتظاریزی، ۱۳۸۹: ۵۶). از دیدگاه کالبدی بافت های فرسوده با معضلات متعددی از لحاظ قدمت، استفاده از مصالح بی دوام و یا کم دوام، عدم رعایت شیوه های صحیح ساخت و ساز، استحکام و ناپایداری کالبدی و همچنین عدم کارایی و ناتوانی این بافت ها در پاسخگویی به نیاز شهروندان مواجه هستند (Shahraki, 2022: 30). همچنین این معابر به علت دارا بودن پیچ و خم بسیار و عدم امکان نظارت مردم و مسئولان، زمینه بروز مشکلات اجتماعی عدیده ای از جمله خرید و فروش مواد مخدر، حضور معتادان، وقوع جرم و غیره را فراهم می آورد (عربی و انتظاریزی، ۱۳۸۹: ۵۶). مسائل دیگر این بافت ها، عدم وجود و یا کمبود تاسیسات و تجهیزات شهری، ریزدانه گی قطعات مسکونی، همجواری کاربری های ناسازگار و کیفیت نامطلوب بصری می باشد (فرجی ملائی، ۱۳۸۹: ۱۰). لذا در رویکرد کالبدی وجود این مسائل کالبدی باعث مداخله کالبدی در بافت های شهری و با هدف حل این مسائل و ارتقای سکونت انجام می گیرد.

دیدگاه دوم مداخله در بافت فرسوده و ساماندهی آن، دیدگاه اجتماعی است. در این دیدگاه چالش های اجتماعی مانند بالا بودن سن اکثر مالکان بافت فرسوده، عدم گرایش به مشارکت در نوسازی در بافت فرسوده (Choi et al, 2010)، خروج تدریجی ساکنان قدیمی و مهاجرت اقشار اصیل اجتماعی از محلات قدیمی باعث ایجاد چالش های در این بافت ها شده است (سرورو، ۱۳۹۰: ۱۰۸). در این دیدگاه مداخله در بافت های شهری امری کاملاً اجتماعی است و با فرهنگ جامعه در ارتباط است (گنجور، ۱۳۹۵: ۳۱). در نوسازی اجتماعی احساس تعلق به مکان معنا پیدا می کند و مکان هویت می یابد و با توجه به این مطلب مشارکت اجتماعی در ساماندهی و بهسازی توسط مالکان، ساکنان و مردم محلی به رخ می دهد (هنرور، ۱۳۸۰: ۲۲).

دیدگاه سوم، دیدگاه مداخله در بافت های فرسوده شهری از دیدگاه اقتصادی است. این دیدگاه بر متغیرهای اقتصادی در ساماندهی بافت فرسوده شهری تمرکز بیشتری دارد (Dobler et al, 2015: 117). در دیدگاه اقتصادی ساخت کالبدی شهرها منشا اقتصادی دارد. ارتباط متقابل میان ساختار کالبدی شهرها و مولفه های اقتصادی موجب می شود تا اغلب مداخلات در بافت کالبدی شهرها با بازتاب اقتصادی همراه باشد (اردشیری، ۱۳۸۳: ۸۶). در این دیدگاه تغییرات قیمت زمین، تغییر در هزینه حمل و نقل، تغییر در برتری نسبی نواحی شهری و تغییر در تمرکز فعالیت های شهری محرک شکل گیری ساماندهی و بهسازی بافت فرسوده شهری است.

علاوه بر سه دیدگاه فوق، برخی محققان معتقدند که مداخله در ساماندهی و بهسازی بافت فرسوده شهرها به دلیل خدمات رسانی بهتر به شهرها است. چرا که امکانات، خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی و فراهم کردن آنها برای ساکنان بافت از عوامل مهمی هستند که بر ساماندهی بافت های فرسوده شهری تاثیر مستقیمی دارند (وارثی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۵۳). در واقع خدمات رسانی بهتر به شهرها سبب مداخله و توجه به ساماندهی مناسب در بافت ناکارآمد و قدیمی شهرها می شوند (Perrer, 2015: 86). از نظر هویتی و همکاران (۲۰۱۸) دسترسی ساکنان به امکانات شهری همانند امکانات آموزشی، بهداشتی و خدماتی بیشتر از جمله دلایل دیگر انجام طرح های بهسازی و نوسازی شهری است. آنها اعتقاد دارند که مشارکت در بهسازی بافت شهری و امکانات زیرساختی مورد نیاز شهروندان عوامل مداخله

در ساماندهی بافت قدیمی و ناکارآمد شهری است (Hui et al, 2018: 148). لازم به ذکر است که مداخله در بافت فرسوده شهری به صورت‌های مختلفی انجام می‌شود. مداخله در بافت فرسوده، روش‌های داوطلبانه و تنظیم دوباره زمین در محلات بافت‌های فرسوده لازم است بکار گرفته شود (Manupati et al, 2018: 473).

مهم‌ترین انواع مداخله بر اساس میزان وفاداری به گذشته در سه گروه مداخله به صورت بهسازی، نوسازی و بازسازی انجام می‌گیرد. در این مداخلات بهسازی به منظور ابقاء و بهبود کالبد و فضای شهر در کوتاه مدت انجام می‌گیرد (مهدی‌زاده، ۱۳۸۰: ۱۸)، نوسازی به صورت بازگرداندن حیات مجدد به بنا یا فضا و احیا، با تاکید بر تغییر شکل فضا یا مجموعه شهری انجام می‌شود (Smith, 1996: 85) و بازسازی معنای از نو ساختن است. بازسازی زمانی صورت می‌گیرد که در بنا، مجموعه یا فضای شهری، فرسودگی به صورت کامل ایجاد شده باشد (شماعی و پوراحمد، ۱۳۸۴: ۵۴). بنابراین می‌توان گفت روش‌ها و دیدگاه‌ها و نظریات مختلفی در زمینه ساماندهی و بهسازی بافت‌های فرسوده و حاشیه‌ای وجود دارد. در دیدگاه‌های ارائه شده، ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری برای رفع چالش‌ها و مشکلات و مسائل شهری مطرح شده‌اند. با این حال ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با مسائل و مشکلاتی روبرو هستند. لازم به ذکر است که چالش‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری نیز متنوع و مختلف است. مرور چالش‌ها و موانع ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری، ارزیابی و ترکیب همه مطالعات مربوط به ساماندهی بافت‌های فرسوده برای مشارکت نظری، شناسایی مدل‌ها و شیوه‌های آن در زمینه‌های مختلف و توصیه‌هایی به سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری بسیار مهم است (Sanders et al, 2008: 194). این چالش‌ها و محدودکننده‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری مختلف هستند و محققان نیز چالش‌های مختلفی ارائه کرده‌اند. به عنوان مثال سطح درآمد پایین و ناتوانی در سرمایه‌گذاری خصوصی و ناتوانی در جذب مشارکت‌های مردمی (اکبرپور سراسکانرود و همکاران، ۱۳۸۹: ۷۴)، عدم وجود سامانه‌های اطلاع‌رسانی و ترویجی در امر سرمایه‌گذاری در پروژه‌های ساخت و ساز از چالش‌های مهم در این زمینه است (ایران‌منش و همکاران، ۱۳۹۸). بی‌ثباتی در قیمت بازار مصالح و تجهیزات و مصالح ساختمانی (Alvani et al, 2018: 14)، نبود زیرساخت‌های هماهنگ با جمعیت در سطح منطقه مانند عنوان پارکینگ، آسیب پذیری شدید اسکلت در زمان خطرات طبیعی مانند زلزله، استفاده از محصولات کم دوام مانند آجر، آجر خشک و چوب (حبیبی و حسین زاده فومشی: ۱۴۰۰: ۴۸)، بالا بودن سن اکثر مالکان بافت فرسوده و عدم گرایش آنها به مشارکت در نوسازی در بافت فرسوده از دیگر مسائل پیش‌روی ساماندهی بافت قدیمی و فرسوده شهری هستند (Choi et al, 2010: 215). در این زمینه ماوردیو و همکاران (۲۰۱۹) معتقدند که با توجه به تمرکز فضاهای تجاری و محل کار و به تبع آن ایجاد انواع پایانه‌ها و انبارها، تردد بیش از حد خودروها در داخل بافت، آلودگی هوا و صوتی از چالش‌های مهم پیش‌روی ساماندهی بافت فرسوده شهری است (Mavrodieva et al, 2019: 335). سرور خروج تدریجی ساکنان قدیمی از مرکز قدیمی، مهاجرت اقشار اصیل اجتماعی از محلات قدیمی و جایگزینی آنها با مهاجران ناسازگار که هیچ گونه ارتباطی با این مناطق ندارند را از چالش‌های دیگر ساماندهی بافت فرسوده معرفی کرده است (سرور، ۱۳۹۰: ۱۰۷). کیفیت پایین بافت و استفاده از محصولات نامطلوب، سازگاری کامل بافت قدیمی با بافت‌های فرسوده و وجود محدودیت‌های متنوع بناهای تاریخی (ایران‌منش و همکاران، ۱۳۹۸: ۵۵)؛ در کنار آلودگی‌های زیست محیطی ارزش کیفی زندگی و رفاه ساکنان را کاهش می‌دهد و باعث توقف رشد و توسعه بافت شهری می‌شود از دیگر چالش‌های مهم در این زمینه هستند (عرب احمدی، ۱۳۸۶: ۲۵). لازم به ذکر است که علاوه بر چالش‌های ذکر شده ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری، برخی چالش‌های اداری، حقوقی و فنی و مهندسی نیز وجود دارد که می‌تواند مانع ساماندهی مناسب بافت‌های فرسوده شهری شوند. در این پژوهش نیز با روش کیفی و مصاحبه ساختاریافته شده که چالش‌های ساماندهی بافت فرسوده شهر زاهدان شناسایی و مورد واکاوی قرار گیرد.

**مدل مفهومی پژوهش:**

برای تدوین مدل مفهومی بر اساس شاخص‌ها و ابعاد مختلف مرتبط با موضوع "ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر با رویکرد ترکیبی (مطالعه موردی شهر زاهدان)" و عوامل و شاخص‌های مد نظر پژوهش که از ادبیات پژوهش استخراج خواهند شد اقدام به طراحی مدل مفهومی پژوهش گردید. ترسیم این مدل بر اساس مطالعات نظری ارائه شده فصل مبانی نظری، شاخص‌ها و متغیرها ترسیم و ارائه شده و روابط بین نظریات، مفاهیم، ابعاد، عوامل، شاخص‌ها و چالش‌های موضوع پژوهش مد نظر مرد بررسی قرار گرفته است. برای تدوین و رسیدن به مدل مفهومی پژوهش ابتدا با استفاده از بررسی ادبیات پژوهش، نظریات مطرح شده در مورد موضوع پژوهش و پیشینه‌هایی که در رساله آورده شده است، با استفاده از رویکرد ترکیبی و نظریه‌های مرتبط ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر ارائه شد. در ادامه چالش‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده با استفاده از پیشینه و ادبیات پژوهش شناسایی و در مدل مفهومی آورده شد. همچنین ارتباط بین این عوامل موثر و چالش‌ها و ساماندهی بافت‌های فرسوده که منجر به توسعه پایدار شهری می‌گردد، در مدل مفهومی و نحوه ارتباط آنها ارائه شد. در واقع این مدل در برگیرنده ارتباطی است که ممکن است بین عوامل و شاخص‌های متغیر مستقل و وابسته پژوهش وجود داشته باشد. بنابراین پس از مرور اندیشه‌های موجود در ادبیات پژوهش درباره مسئله پژوهش، مدل مفهومی پژوهش بر مبنای دیدگاه جامع‌نگر و سیستمی طراحی گردیده است (شکل ۱)

پایلیس  
انتشار



شکل 1- مدل مفهومی پژوهش، یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲



### منطقه مورد مطالعه

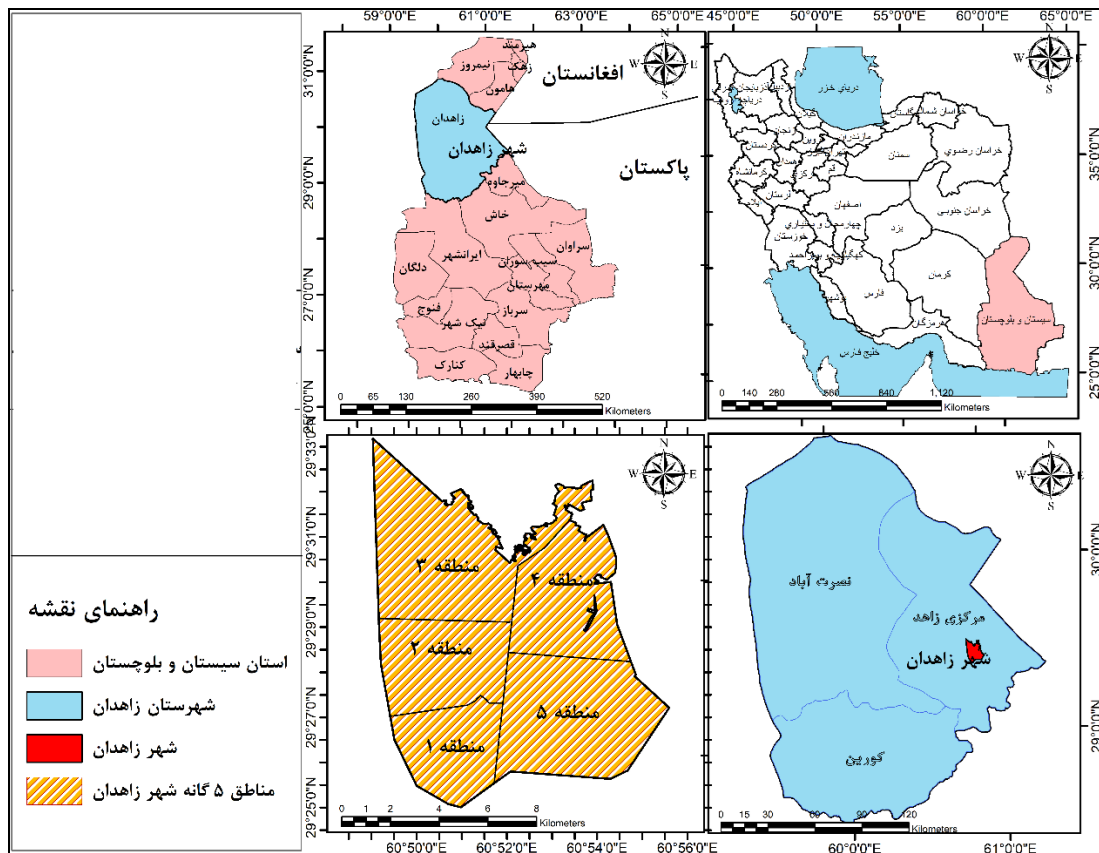
منطقه مورد مطالعه پژوهش حاضر، شهر زاهدان است. شهر زاهدان یکی از کلان‌شهرهای ایران و مرکز استان سیستان و بلوچستان است که از سمت شمال به شهرستان هامون، از جنوب به شهرستان تفتان، از شرق به کشورهای افغانستان و پاکستان و از غرب به شهرستان فهرج منتهی می‌شود (پرتال استانداری استان سیستان و بلوچستان، ۱۴۰۱). شهر زاهدان در محدوده جنوب شرق کُشو و در فاصله ۱۴۹۴ کیلومتری جنوب شرق تهران واقع شده و ۱۳۸۵ متر از سطح دریا ارتفاع دارد. جمعیت زاهدان برپایه سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ خورشیدی مرکز آمار ایران بالغ بر ۵۸۷۰۷۳۰ نفر بوده است. در حال حاضر این شهر از ۵ منطقه و ۵۵ محله تشکیل شده است. ویژگی‌های مناطق ۵ گانه شهر زاهدان در جدول (۱) آورده شده است.

جدول ۱- ویژگی‌های مناطق ۵ گانه شهر زاهدان

مناطق شهری زاهدان	تعداد محله	وسعت (هکتار)	جمعیت	تراکم نسبی
منطقه ۱	۱۱	۱۱۷۷/۶	۷۵۷۰۷	۶۴/۲
منطقه ۲	۱۱	۱۱۸۶/۷	۱۱۶۰۹۲	۹۷/۸
منطقه ۳	۱۱	۱۵۵۵/۲	۱۶۱۴۸۵	۱۰۴
منطقه ۴	۱۱	۱۰۳۲/۲	۱۲۰۴۴۴	۱۱۶/۶
منطقه ۵	۱۱	۲۲۴۸/۳	۱۰۱۷۲۰	۴۵/۲
کل شهر	۵۵	۷۲۰۰	۵۷۵۴۴۸	۷۹/۹

منبع: پرتال شهرداری زاهدان، ۱۴۰۱ و یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲

در شکل (۱) نقشه مناطق شهری زاهدان به تفکیک آورده شده است. بر این اساس ۵ منطقه مذکور به همراه محلات آنها به عنوان منطقه مورد مطالعه این پژوهش می‌باشد.



شکل ۲- نقشه موقعیت شهر زاهدان و تفکیک مناطق شهری آن، ۱۴۰۲

### روش تحقیق

تحقیق حاضر بر اساس هدف از نوع تحقیقات کاربردی می‌باشد. از نظر روش انجام، جز تحقیقات کیفی است. در این پژوهش، محققان دیدگاه تفسیری-اکتشافی را برای این تحقیق اتخاذ کردند. چرا که این روش در برگیرنده گردآوری، تحلیل و تفسیر داده‌های کیفی در یک مطالعه واحد و یا در مجموعه مطالعاتی است که یک پدیده اساسی را مورد مطالعه و تحقیق قرار می‌دهد. لذا تحقیق حاضر یک پژوهش اکتشافی است. از نظر چگونگی گردآوری داده‌های مورد نیاز، جزء پژوهش‌های اکتشافی طبقه‌بندی می‌شود و اطلاعات و داده‌ها از طریق مصاحبه‌های ساختار یافته با کارشناسان برنامه‌ریزی شهری جمع‌آوری شد. جامعه آماری پژوهش کارشناسان مرتبط با برنامه‌ریزی شهری است که شامل کارشناسان دانشگاهی، دانشجویان تحصیلات تکمیلی و کارشناسان غیر دانشگاهی بوده است. در پژوهش حاضر، روش نمونه‌گیری از نوع غیرسیستماتیک و به روش نمونه‌گیری هدفمند انتخاب شد. چرا که به گفته ساندرز<sup>۱</sup> و همکاران (۲۰۰۹) که توضیح می‌دهد، نمونه‌گیری هدفمند محققان را قادر می‌سازد از قضاوت خود برای انتخاب نمونه‌ها استفاده کنند که به بهترین وجه آنها را قادر سازد تا به اهداف تحقیق برسند. در این پژوهش نیز محققان این نوع نمونه‌گیری را انتخاب کرده‌اند تا بهتر بتوان به اهداف تحقیق رسید. در مجموع ۱۵ مصاحبه ساختار یافته تا اشباع نظری ادامه یافت. در این پژوهش مصاحبه‌ها مطابق با موضوع ساماندهی بافت‌های فرسوده و درک چالش‌های ساماندهی بافت فرسوده شهری طراحی شده است. در این پژوهش مصاحبه‌ها در قالب یک پرسش‌نامه کیفی و سوالات باز در اختیار پاسخگویان قرار گرفت. برای تحلیل اطلاعات گردآوری شده در زمینه چالش‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده و

ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان از روش کیفی و نظریه مبنایی استفاده شد. برای انجام این امر با استفاده از نرم افزار مکس کیودا (MAXQDA) اقدام به کدگذاری اطلاعات شد. جهت کدگذاری اطلاعات، از کدگذاری باز و محوری، انتخابی استفاده شده است.

### یافته‌های پژوهش

#### بررسی ویژگی‌های فردی و زمینه‌ای کارشناسان

بررسی مشخصات فردی و زمینه‌ای کارشناسان که برای مصاحبه‌ها و شناسایی چالش‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان انتخاب شده بود نشان داد که ۸۰ درصد پاسخگویان مورد بررسی مرد بوده و ۷۳ درصد آنها نیز متأهل بوده‌اند. وضعیت تحصیلات بیش از ۶۵ درصد آنها نیز دکترا بوده است. از نظر تنوع سنی آنها مختلف و متفاوت بوده است. به طوری که بیشتر آنها از ۳۰ تا ۵۰ سال به بالا را در بر گرفته است. با این حال بیشتر فراوانی مربوط به گروه سنی ۳۰ تا ۴۰ سال بوده که نشان دهند جوان بودن وضعیت سنی پاسخگوین است. از نظر رشته تحصیلی نیز یافته‌های توصیفی نشان داد که پاسخگویان از رشته‌های مختلف تحصیلی چون جغرافیا شهری، برنامه ریزی شهری، شهرسازی، عمران و مدیریت شهری هستند. اطلاعات و مشخصات کامل فردی و زمینه‌ای کارشناسان به صورت خلاصه در جدول (۲) آورده شده است.

جدول ۲- ویژگی‌های فردی و زمینه‌ای کارشناسان نمونه

جنسیت	وضعیت تاهل		وضعیت تحصیلات	
	مرد	زن	متاهل	مجرد
تعداد	۱۲	۳	۱۱	۴
درصد	۸۰	۲۰	۷۳/۳	۲۶/۷
سن (سال)				
	۳۰ تا ۳۵	۳۶ تا ۴۰	۴۱ تا ۵۰	۵۰ به بالا
تعداد	۴	۵	۴	۲
درصد	۲۶/۷	۳۳/۳	۲۶/۷	۱۳/۳
رشته تحصیلی				
	جغرافیا شهری	شهرسازی	عمران	مدیریت شهری
تعداد	۷	۴	۲	۲
درصد	۴۶/۷	۲۶/۷	۱۳/۳	۱۳/۳
سابقه فعالیت و یا پژوهش در مورد برنامه‌ریزی شهری (سال)				
	۲ تا ۵	۶ تا ۱۰	۱۱ تا ۱۵	۱۶ به بالا
تعداد	۶	۴	۲	۳
درصد	۴۰	۲۶/۷	۱۳/۳	۲۰
۱۵ کارشناس برای شناسایی چالش‌ها و راهبردهای احیای بافت فرسوده شهر زاهدان				

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۲

#### چالش‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان

برای پاسخگویی به سوال تحقیق در زمینه شناسایی چالش‌های پیش‌روی ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان، از مصاحبه ساختار یافته استفاده شد و کدگذاری‌ها با استفاده از روش گرند تئوری و به کمک نرم افزار مکس کیودا انجام شد. برای انجام این مصاحبه یک پرسش‌نامه کیفی با سوالات باز و کلی طراحی و در اختیار

کارشناسان، مدیران شهری زاهدان، و خبرگان و متخصصان مربوطه گذاشته خواهد شد. سپس و بعد از گردآوری اطلاعات مورد نظر مصاحبه‌ها با استفاده از نرم‌افزار مکس کیودا (MaxQDA) تحلیل شد. در گراند تئوری مراحل کدگذاری شامل سه مرحله کدگذاری باز، کدگذاری محوری و کدگذاری انتخابی است. در این پژوهش نیز بررسی چالش‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان از این سه مرحله استفاده شد. با توجه به خروجی حاصل از مصاحبه‌ها در نرم‌افزار مکس کیودا نسخه ۲۰۲۰ و نتایج کدگذاری‌ها به این صورت بود:

مرحله اول از روش کیفی مورد استفاده کدگذاری باز بود. نتایج در مرحله کدگذاری باز نشان داد که کدهای به دست آمده در فرایند مصاحبه‌ها در نرم‌افزار مکس کیودا نوشته شد و به هر کد یک عنوان (شماره) اختصاص یافت پس از اتمام فرایند اخذ کدهای اولیه سعی بر آن شد که کدهای اولیه مشابه در یک دسته طبقه بندی گردند. کدگذاری باز در این مرحله به عنوان بخشی از فرایند تحلیل داده‌هاست که به خردکردن، مقایسه‌سازی، نام گذاری، مفهوم‌پردازی و مقوله‌بندی داده‌ها می‌پردازد. در کدگذاری باز ابتدا با استفاده از پاسخ‌های باز، کدگذاری‌ها استخراج گردید و کدهای اولیه مشابه در یک دسته طبقه بندی گردند. طی کدگذاری باز مصاحبه‌ها به شناسایی ۶۷ مفهوم کلی منجر شد. دسته بندی این ۶۷ کد شناسایی شده بر اساس ویژگی‌های مشترک و خصوصیات هماهنگ آنها دسته بندی و ارائه شده است.

مرحله دوم شامل کدگذاری محوری است. نتایج تحقیق در زمینه کدگذاری محوری که شامل فرآیند ربط دهی مقوله‌ها به زیرمقوله‌ها، و پیوند دادن مقوله‌ها در سطح ویژگی‌ها و ابعاد است نشان داد که برای شناسایی چالش‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان، در کدگذاری محوری، تلاش شد مفاهیم یافته شده در کدگذاری باز بر اساس اشتراکات و سازگاری معنایی در کنار هم قرار گیرند و دسته بندی جدیدی ارائه شود که مفاهیم به صورت کلی‌تر معین شده‌اند. بر اساس کدگذاری محوری بر اساس مصاحبه و کدهای اختصاص یافته در نرم‌افزار مکس کیودا ۴۹ مقوله/چالش‌های خرد به عنوان کدگذاری محوری شناسایی شدند.

نهایتاً مرحله سوم روش مورد استفاده کدگذاری انتخابی بود. نتیجه کدگذاری انتخابی نشان داد که در مرحله کدگذاری انتخابی وجوه مشترک مقوله‌های بدست آمده از مراحل قبلی شناسایی شدند و با این وجود تعداد این مقوله‌ها دسته بندی شدند. با تحلیل‌های انجام شده و بر اساس کدگذاری انتخابی، ۶ مضمون فراگیر که به عنوان چالش‌های کلی ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان تدوین شد که شامل ۶ دسته (۱) چالش‌های اقتصادی/مالی، (۲) چالش‌های فنی و مهندسی، (۳) چالش‌های زیست محیطی، (۴) چالش‌های اداری و حقوقی، (۵) چالش فرهنگی/اجتماعی، و (۶) چالش‌های کالبدی و زیرساختی هستند.

بر اساس کدگذاری‌های انجام شده و به صورت کلی همه مضامین، مقولات و مفاهیم به صورت کامل و بر اساس مصاحبه‌های عمقی و تحلیل و دسته‌بندی در نرم‌افزار مکس کیودا صورت گرفته با ۱۵ کارشناس منتخب به صورت زیر ارائه شده است.

- مفهوم کلی (۶۷ مفهوم در قالب کدگذاری باز)
- مقوله محوری/چالش فرعی (شامل ۴۹ مقوله/ و چالش ارائه شده در قالب کدگذاری محوری)
- مقوله انتخابی/چالش‌های اصلی (۶ مقوله و چالش نهایی - در قالب کدگذاری انتخابی).

در جدول (۳) خروجی کدگذاری‌های سه مرحله‌ای گرند تئوری با استفاده از نرم‌افزار مکس کیودا آورده شده است که شامل چالش‌های کلی (کدگذاری انتخابی)، چالش‌های فرعی (کدگذاری محوری) و توضیح کد کدام از چالش‌های فرعی (کدگذاری باز) است.

جدول ۳- چالش‌های ساماندهی بافت فرسوده و ناکارآمد شهر زاهدان

کدگذاری انتخابی	کدگذاری محوری	کدگذاری باز	رنگ	کد کارشناس	ناحیه	درصد
چالش‌های اقتصادی/ مالی	جهش آنی قیمت املاک کلنگی	جهش آنی قیمت املاک کلنگی به محض ورود اولین سرمایه‌گذار به بافت فرسوده	●	کارشناس ۱۵	۳۹	۱/۴۱
	هزینه بالای نوسازی و عدم تمایل به سرمایه‌گذاری	هزینه بالای نوسازی واحدهای ساختمانی براس سرمایه‌گذاران و ساکنان	●	کارشناس ۴	۶۳	۲/۱۳
		عدم تمایل سرمایه‌گذاران خصوصی به سرمایه‌گذاری در این زمینه	●	کارشناس ۵	۴۷	۱/۶۵
	بی‌ثباتی قیمت مصالح و تورم شدید	بی‌ثباتی قیمت مصالح ساختمانی (آهن، سیمان، گچ و ...)	●	کارشناس ۴	۳۴	۱/۱۵
		تورم شدید در ساخت و ساز و مصالح ساختمانی	●	کارشناس ۹	۲۸	۰/۹۴
	ناکافی بودن مبالغ و میزان تسهیلات بانکی	ناکافی بودن مبالغ پرداختی و میزان تسهیلات بانکی برای بهسازی و ساماندهی	●	کارشناس ۱۰	۲۹	۱/۱۰
	سطح درآمد پایین و ناتوانی مالی ساکنان	سطح درآمد پایین ساکنان و عدم مشارکت‌های مردمی در ساماندهی بافت فرسوده	●	کارشناس ۶	۶۰	۲/۱۰
		ناتوانی مالی ساکنان و عدم سرمایه‌گذاری در ساماندهی بافت فرسود	●	کارشناس ۱۵	۴۵	۱/۶۳
	ناچیز بودن اختصاص هزینه‌های جبران خسارت	ناچیز بودن اختصاص هزینه‌های جبران خسارت به ساکنان برای نوسازی و ساماندهی بافت فرسوده	●	کارشناس ۷	۷۳	۲/۵۵
	ساکنین فقیر و بیکار در بافت‌های فرسوده	وجود ساکنین فقیر در بافت‌های فرسوده شهری زاهدان	●	کارشناس ۸	۶۳	۲/۲۰
		وجود ساکنین بیکار در بافت‌های فرسوده شهری زاهدان	●	کارشناس ۱۲	۲۳	۰/۸۲
	قیمت زیاد مصالح ساختمانی	گران بودن و قیمت بالای مصالح ساختمانی در شهر زاهدان	●	کارشناس ۱۲	۴۷	۱/۷۲
	سطح پایین وضعیت اقتصادی ساکنان	سطح پایین وضعیت اقتصادی ساکنان بافت فرسوده محلات شهری زاهدان	●	کارشناس ۱۳	۵۸	۲/۱۰
	نرخ بهره‌های بالای بانکی	نرخ بهره‌های بالای بانکی در خصوص وام‌های بهسازی و بازسازی	●	کارشناس ۹	۲۸	۰/۹۴
چالش‌های فنی و مهندسی	کمبود نیروهای متخصص و فنی و مهندسی	کمبود نیروهای متخصص در کادر شهرداری‌های زاهدان	●	کارشناس ۳	۶۳	۲/۴۷
		کمبود نیروی فنی و مهندسی کار بلد در شهرداری‌های زاهدان	●	کارشناس ۴	۵۸	۲/۰۰
	عدم امکان ساخت و ساز عمودی و بلند مرتبه سازی	عدم امکان ساخت و ساز عمودی در بیشتر بافت‌های فرسوده شهر زاهدان	●	کارشناس ۵	۶۲	۲/۱۷
		عدم امکان بلند مرتبه سازی در بافت‌های فرسوده شهر زاهدان	●	کارشناس ۱۰	۴۳	۱/۶۳
	مشکلات حمل و نقل مصالح به درون بافت	مشکلات حمل و نقل مصالح به درون بافت شهر زاهدان	●	کارشناس ۶	۶۶	۲/۳۱
		مشکلات انتقال ضایعات ساختمانی	مشکلات انتقال ضایعات ساختمانی به دلیل عرض کم معابر بافت فرسوده شهر زاهدان	●	کارشناس ۷	۶۸
	بافت زمین ریزدانه شهر زاهدان	بافت زمین ریزدانه شهر زاهدان که برای ساخت و ساز بناها مشکلاتی ایجاد می‌کند	●	کارشناس ۱۰	۵۲	۲/۰۱
	فرونشست سازه‌ها	امکان فرونشست سازه‌ها در بافت‌های فرسوده به دلیل سطح بالای آبهای سطح شهر زاهدان	●	کارشناس ۱۱	۴۰	۱/۵۰

۱/۸۴	۵۱	کارشناس ۱۵	●	غیر بومی بودن برنامه‌ریزان شهری برای ساماندهی و بازسازی محلات فرسوده زاهدان	غیر بومی بودن برنامه‌ریزان شهری	
۰/۴۹	۱۵	کارشناس ۱	●	آلودگی صوتی زیاد که بر سلامت روحی و جسمی ساکنان تأثیر می‌گذارد	آلودگی صوتی زیاد	چالش‌های زیست محیطی
۱/۹۹	۵۴	کارشناس ۲	●	قرار گرفتن شیب شهر زاهدان به سمت بافت‌های فرسوده شمال شهر (ایجاد مشکلات زیست محیطی)	شیب شهر زاهدان به سمت بافت‌ها و ایجاد آلودگی محیطی	
۲/۳۳	۶۹	کارشناس ۴	●	شلوغی محلات قدیمی و رفت و آمد بیش از حد ساکنان	شلوغی محلات قدیمی و ایجاد آلودگی	
۱/۵۶	۴۳	کارشناس ۱۳	●	مشکلات زیست محیطی در محلات فرسوده حاشیه ای زاهدان	مشکلات زیست محیطی و آلودگی فضای بافت	
۲/۰۷	۵۹	کارشناس ۵	●	آلودگی فضای عمومی محلات فرسوده حاشیه‌ای زاهدان	عدم سیستم دفع فاضلاب شهری	
۲/۵۵	۷۳	کارشناس ۷	●	عدم وجود سیستم دفع فاضلاب شهری مناسب و ایجاد آلودگی محیطی	وجود کاربری های ناسازگار در کنار یکدیگر که سبب آلودگی زیست محیطی می‌شود	
۱/۳۲	۳۸	کارشناس ۸	●	وجود کاربری های ناسازگار در کنار یکدیگر که سبب آلودگی زیست محیطی می‌شود	مشکلات دفع زباله های خانگی	
۰/۸۴	۳۴	کارشناس ۵	●	مشکلات دفع زباله های خانگی در سطح معابر	پخش و جمع شدن زباله‌های خانگی در بافت‌های فرسوده	
۱/۸۲	۵۲	کارشناس ۶	●	پخش و جمع شدن زباله‌های خانگی در بافت‌های فرسوده	پایین بودن ارزش‌های کمی و کیفی محیط زندگی در بافت‌های محلات فرسوده زاهدان	
۰/۴۹	۱۴	کارشناس ۱۴	●	پایین بودن ارزش‌های کمی و کیفی محیط زندگی در بافت‌های محلات فرسوده زاهدان	طولانی بودن فرایند اخذ مجوز برای ساخت و سازها	چالش‌های اداری و حقوقی
۰/۸۵	۲۵	کارشناس ۱	●	فرایند قضایی و طولانی بودن فرایند اخذ مجوز برای ساخت و سازها در مناطق و محلات فرسوده	هزینه بالای عوارض شهرداری	
۱/۱۴	۳۲	کارشناس ۱۲	●	هزینه بالای عوارض شهرداری برای ساکنان بافت های فرسوده که اکثرا کم درآمد هستند	عدم ثبات مدیریت و برنامه-های شهری	
۱/۳۷	۳۵	کارشناس ۳	●	عدم ثبات مدیریتی و عدم ثبات در مدیریت شهری	جا به جایی مدیران و مسئولین مرتبط با سامانده بافت فرسوده شهری در زاهدان	
۱/۹۹	۵۷	کارشناس ۷	●	عدم ثبات در برنامه‌ها و طرح های توسعه فضای شهری	عدم وجود قراردادهای عمومی و حقیقی در خصوص ساماندهی بافت شهری	
۱/۳۵	۴۰	کارشناس ۴	●	جا به جایی مدیران و مسئولین مرتبط با سامانده بافت فرسوده شهری در زاهدان	بروکراسی اداری در زمینه بهسازی و ساماندهی بافت های فرسوده شهری	
۲/۰۳	۵۸	کارشناس ۶	●	عدم وجود قراردادهای عمومی و حقیقی در خصوص ساماندهی بافت شهری	قوانین و مقررات ضعیف در مورد بهسازی	
۰/۷۹	۲۲	کارشناس ۱۵	●	بروکراسی اداری در زمینه بهسازی و ساماندهی بافت های فرسوده شهری	نبود نظارت مناسب ساخت و سازها	
۱/۱۴	۲۹	کارشناس ۱۵	●	وجود قوانین و مقررات ضعیف در مورد بهسازی و نوسازی بافت های ناکارآمد و فرسوده	نبود نظارت مناسب ساخت و سازها	
۲/۳۱	۶۴	کارشناس ۱۲	●	نبود نظارت مناسب ساخت و سازها و به روز نبودن ضوابط ساختمانی	وجود ناهنجاری‌های رفتاری و وجود بزهکاری در بافت فرسوده	چالش فرهنگی/ اجتماعی
۰/۳۶	۱۱	کارشناس ۱	●	وجود ناهنجاری‌های رفتاری زیاد در بیشتر محلات (وجود مهاجران افغانی و پاکستانی و ...)	عدم آگاهی و همکاری مالکین برای فروش املاک کلنگی و در نتیجه عدم مشارکت در پروژه‌ها	
۱/۱۸	۳۲	کارشناس ۲	●	وجود بزهکاری در بیشتر بافت‌های فرسوده زاهدان	عدم همکاری مالکین برای فروش املاک کلنگی و در نتیجه عدم مشارکت و سرمایه‌گذاری	
۱/۲۶	۳۴	کارشناس ۲	●	عدم آگاهی از نحوه فروش املاک کلنگی و در نتیجه عدم مشارکت در پروژه‌ها	مهاجرت ساکنان قدیمی و جایگزینی با آنها با مهاجران ناهمگون	
۱/۱۱	۳۶	کارشناس ۱۱	●	عدم همکاری مالکین برای فروش املاک کلنگی و در نتیجه عدم مشارکت و سرمایه‌گذاری		
۱/۹۷	۵۹	کارشناس ۹	●	مهاجرت ساکنان قدیمی و جایگزینی با آنها با مهاجران ناهمگون		

۱/۳۲	۳۱	کارشناس ۹	●	جایگزینی ساکنان قدیمی با مهاجران خارجی (پاکستانی و افغانستانی) بدون هویت	ناهمگون	
۲/۱۰	۶۰	کارشناس ۵	●	سکونت مهاجران غیر بومی در محلات حاشیه‌ای زاهدان و تملک املاک فرسوده	سکونت مهاجران غیر بومی در محلات حاشیه‌ای	
۲/۵۱	۶۶	کارشناس ۱۰	●	استقرار متخلفان خارجی و داخلی در بافت‌های حاشیه‌ای و قدیمی زاهدان	سکونت متخلفان و معتادان در بافت‌های فرسوده	
۱/۹۰	۵۰	کارشناس ۱۰	●	معتاد بودن تعداد بسیاری از ساکنان در بافت‌های فرسوده و قدیمی زاهدان		
۳/۱۹	۸۸	کارشناس ۱۳	●	عدم هویت بخشی به ساکنان قدیمی در شهر زاهدان	عدم هویت بخشی به ساکنان بافت‌های فرسوده	
۲/۰۷	۵۹	کارشناس ۱۱	●	چند خانواری در بین محلات فرسوده شهری زاهدان (به خصوص در بین اهل تسنن)	چند خانواری بودن خانوارها در محلات فرسوده	
۲/۰۴	۵۸	کارشناس ۱۴	●	وجود افراد مسن در بافت‌های قدیمی و فرسوده و عدم تمایل آنها به مشارکت و تغییر و ساماندهی بافت فرسوده محلات	وجود افراد مسن در بافت‌های قدیمی	
۰/۸۱	۲۵	کارشناس ۱	●	نبود پارکینگ خصوصی و عمومی در درون بافت های فرسوده شهر زاهدان	نبود پارکینگ خصوصی و عمومی	
۲/۰۳	۵۵	کارشناس ۲	●	استفاده از مصالح کم دوام در ساخت مساکن بافت-های فرسوده زاهدان	استفاده از مصالح کم دوام و خشت و گلی بودن مساکن	
۱/۴۰	۴۰	کارشناس ۶	●	خشت و گلی بودن بسیاری از مساکن و محلات حاشیه‌ای زاهدان		
۰/۷۲	۲۰	کارشناس ۱۵	●	آسیب پذیری شدید کالبدی (ساختمان ها و محلات) در هنگام مخاطرات طبیعی چون سیل و زلزله	آسیب پذیری شدید کالبدی در زمین مخاطره	
۱/۴۳	۴۰	کارشناس ۱۲	●	مکان یابی نامناسب خدمات شهری نامناسب در درون کالبد بافت‌های فرسوده	مکان یابی و توزیع نامناسب خدمات شهری	
۰/۹۹	۴۶	کارشناس ۱۴	●	توزیع نامناسب خدمات شهری نامناسب در درون کالبد بافت‌های فرسوده و قدیمی		
۱/۷۹	۵۰	کارشناس ۱۲	●	وجود معابر باریک در درون بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر زاهدان	وجود معابر باریک و کوچه‌های تنگ در بافت فرسوده	چالش‌های کالبدی و زیرساختی
۰/۸۹	۳۸	کارشناس ۳	●	کوچه و پس کوچه‌های زیاد و تنگ در درون بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر زاهدان		
۱/۴۱	۴۰	کارشناس ۱۴	●	کمبود زمین مناسب عمومی در محلات فرسوده شهر زاهدان	کمبود زمین مناسب و کمبود فضاهای باز و سبز و عمومی	
۱/۰۱	۳۷	کارشناس ۸	●	کمبود فضاهای باز و سبز و عمومی در محلات فرسوده شهر زاهدان		
۲/۱۱	۵۸	کارشناس ۱۱	●	کمبود شدید خدمات عمومی و کیفیت پایین آنها در بافت‌های فرسوده شهر زاهدان	کمبود شدید خدمات عمومی و تجهیزات شهری	
۱/۰۲	۲۵	کارشناس ۸	●	کمبود و عدم کفایت تجهیزات شهری در محلات حاشیه ای و بافت‌های فرسوده زاهدان		
۱/۲۳	۴۷	کارشناس ۱۳	●	نبود زیرساخت‌های هماهنگ با جمعیت در سطح محلات فرسوده (مانند زیرساخت آموزشی، بهداشتی، رفاهی و ..)	عدم هماهنگی زیرساخت‌های شهری با جمعیت در محلات حاشیه	

منبع: یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۲

در شکل (۳) نقشه پراکنش و مقدار پاسخ‌های هر کدام از ۴۹ کدگذاری محوری ۶ کدگذاری انتخابی، بر اساس نظرات ۱۵ کارشناس ارائه شده است. بر اساس کدگذاری‌های صورت گرفته چالش‌های کلی ساماندهی بافت‌های فرسوده و

ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان تدوین شد که شامل ۶ دسته (۱) چالش‌های اقتصادی/ مالی، (۲) چالش‌های فنی و مهندسی، (۳) چالش‌های زیست محیطی، (۴) چالش‌های اداری و حقوقی، (۵) چالش فرهنگی/ اجتماعی، و (۶) چالش‌های کالبدی و زیرساختی و ۴۹ چالش خردتر بوده‌اند که در این شکل به تفکیک چالش‌های کلی و با توجه به نظرات ۱۵ کارشناس مورد بررسی ارائه شده است.

Code System	کارشناس ۱	کارشناس ۲	کارشناس ۳	کارشناس ۴	کارشناس ۵	کارشناس ۶	کارشناس ۷	کارشناس ۸	کارشناس ۹	کارشناس ۱۰	کارشناس ۱۱	کارشناس ۱۲	کارشناس ۱۳	کارشناس ۱۴	کارشناس ۱۵	SUM
چالش اقتصادی/ مالی																0
کم بودن هزینه های جبران خسارت																1
سطح پایین وضعیت اقتصادی ساکنان بافت فرسوده																1
3. گران بودن و قیمت بالای مصالح ساختمانی در شهر زاهدان																1
نرخ بهره های بالای بانکی در خصوص وام های بهسازی و بازسازی																1
ناکافی بودن مصالح و میزان تسهیلات بانکی برای بهسازی و ساماندهی																2
وجود ساکنین فقیر و بیکار در بافت های فرسوده شهری زاهدان																1
بی ثباتی قیمت مصالح ساختمانی و تورم شدید در ساخت و ساز و مصالح																2
هزینه بالای نوسازی واحدهای ساختمانی و عدم تمایل سرمایه گذار																2
سطح درآمد پایین و ناتوانی مالی ساکنان در سرمایه گذاری و مشارکت																3
جهش آبی قیمت املاک کلنگی به محض ورود اولین سرمایه گذار به ب																3
چالش های فنی و مهندسی																0
مشکلات حمل و نقل مصالح به درون بافت به دلیل تنگی و پارگی معابر																1
مشکلات انتقال ضایعات ساختمانی به دلیل عرض کم معابر بافت																1
بافت زمین برزانه شهر زاهدان و ایجاد مشکل برای ساخت و ساز بناها																2
نشست سازه ها به خاطر سطح بالای آنه‌های سطحی شهر و انتقال آب																3
عدم امکان ساخت و ساز عمودک و بلند مرتبه در بیشتر بافتها فرسوده																2
کمبود نیروهای متخصص و فنی و مهندسی در کادر شهرداری																3
غیر بومی بودن برنامه بزرگ شهری برای ساماندهی و بازسازی محلات																1
چالش های زیست محیطی																0
مشکلات دفع ریانه های خانگی و جمع شدن آنها در سطح معابر																2
عدم وجود سیستم دفع فاضلاب شهری مناسب و ایجاد آلودگی محیطی																1
مشکلات زیست محیطی و آلوده بودن فضای عمومی محلات																2
وجود کاربری های ناسازگار در کنار یکدیگر که سبب آلودگی زیست محیط																1
ازدحام و شلوغی محلات قدیمی و رفت و آمد بیش از حد ساکنان																1
بدکی صوتی زیاد که بر سلامت روحی و جسمی ساکنان تأثیر می گذارد																2
بین بودن ارزشهای کمی و کیفی محیط زندگی در بافتها محلات فرسوده																2
قرار گرفتن شیب شهر زاهدان به سمت بافتها فرسوده شمال شهر																2
چالش فرهنگی/ اجتماعی																0
وجود سالخوردگان و چند خانواری در بین محلات شهری زاهدان																0
عدم هویت بخشی به ساکنان بافت های فرسوده و قدیمی																2
بالا بودن سن اهالی ساکن در بافت فرسوده و عدم تمایل آنها به مشارکت																1
تود مهاجران غیر بومی ساکن در بافت های فرسوده شهر و نملک املاک																2
مهاجرت ساکنان قدیمی و جایگزینی با آنها با مهاجران ناهمگون																2
ناهمجنس‌های رفتاری و وجود بزهکاری در بیشتر ساکنان محلات																2
بر آگاهی و همکاری مالکین برای فروش املاک کلنگی و عدم مشارکت در																1
استقرار و سکونت تعداد بسیاری از متخلفان و معتادان در بافت																1
چالش های اداری و حقوقی																0
بروکراسی اداری در زمینه بهسازی و ساماندهی بافت های فرسوده																0
ر وجود قراردادهای عمومی و خصوصی در خصوص ساماندهی بافت شهری																1
فرآیند قضایی و طولانی بودن فرآیند اخذ مجوز برای ساخت و سازها																2
هزینه بالای عوارض شهرداری برای ساکنان بافت های فرسوده																2
جا به جایی معینان و مستولین مرتبط با سامانده بافت فرسوده																3
عدم ثبات در مدیریت شهری و برنامه ها و طرح های شهری																2
وجود فواین و مقررات ضعیف در مورد بهسازی و نوسازی بافت فرسوده																1
نبود نظارت مناسب ساخت و سازها و به ریز نویدن ضوابط ساختمانی																1
چالش های کالبدی و زیرساختی																0
کمبود شدید خدمات عمومی و تجهیزات شهری و کیفیت پایین آنها																0
نبود زیرساختهای هماهنگ با جمعیت زیاد در سطح محلات فرسوده																0
وجود معابر پارک و کوچه های تنگ در درون بافت های فرسوده																1
تخاذه از مصالح کم دوام چون خشت و گل و چوب در بافت های فرسوده																2
کمبود زمین و کمبود فضاهای باز و سبز و عمومی در محلات فرسوده																1
آسیب پذیری شدید کالبدی (ساختمان ها و محلات) در هنگام مخاطرات																2
مکانیابی نامناسب و توزیع خدمات شهری نامناسب در کالبد فرسوده																1
نبود پارکینگ خصوصی و عمومی در درون بافت های فرسوده شهر																2
SUM																75

شکل ۳- نقشه پراکنش و مقدار پاسخ‌های هر کدام از کارشناسان در مورد چالش‌ها

بعد از کدگذاری‌ها و شناسایی چالش‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان، به تحلیل هر یک از چالش‌های کلی و خردتر پرداخته شد. بدین منظور، چالش‌های مختلفی را که از مصاحبه‌های مختلف جمع‌آوری شده بود و بعد طی سه مرحله کدگذاری شد، به ۶ چالش اصلی و ۴۹ چالش خردتر ارائه شد.

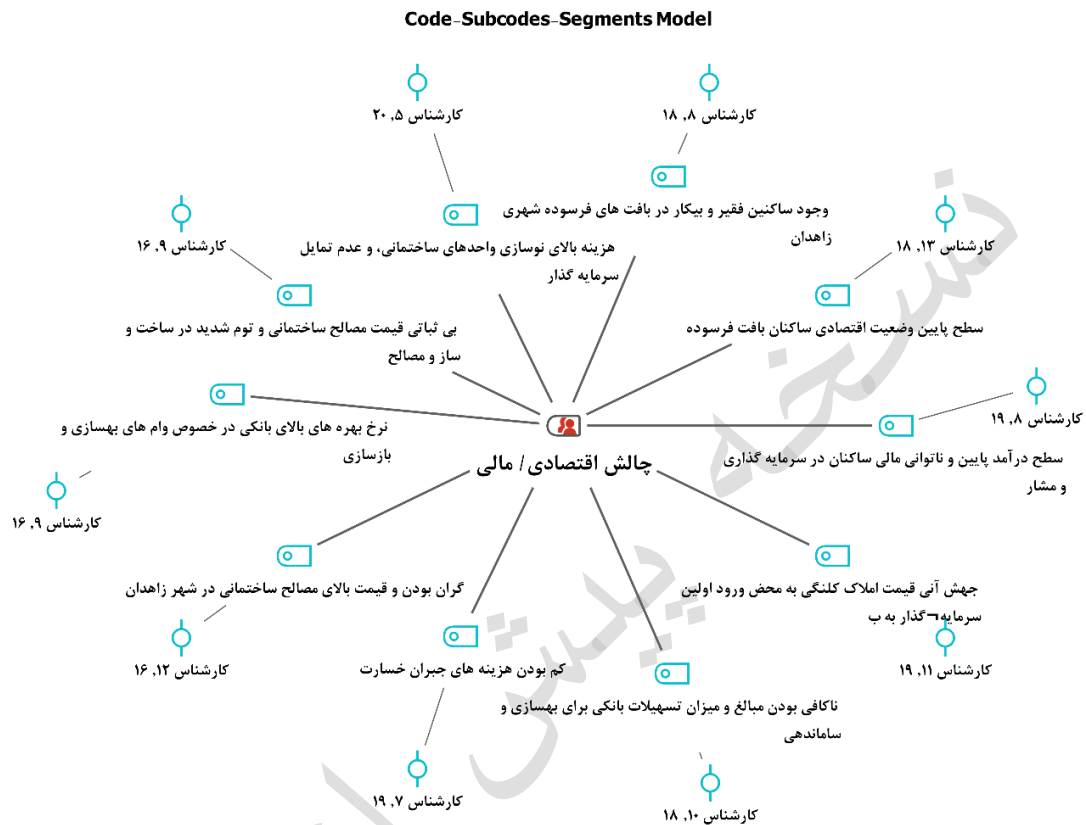
### چالش‌های اقتصادی/ مالی

بررسی چالش‌های اقتصادی/ مالی ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان بر اساس نظرات پاسخگویان و نرم‌افزار مکس کیودا و کدگذاری محوری به شناسایی ۱۰ چالش منجر شد. بررسی چالش‌های اقتصادی/ مالی ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان نشان داد که جهش آبی قیمت املاک کلنگی، هزینه بالای نوسازی و عدم تمایل به سرمایه‌گذاری، بی ثباتی قیمت مصالح و تورم شدید، ناکافی بودن مبالغ و میزان تسهیلات بانکی، سطح درآمد پایین و ناتوانی مالی ساکنان، ناچیز بودن اختصاص هزینه‌های جبران خسارت، ساکنین



فقیر و بیکار در بافت های فرسوده، قیمت زیاد مصالح ساختمانی، سطح پایین وضعیت اقتصادی ساکنان و نرخ بهره های بالای بانکی مهم ترین چالش های اقتصادی و مالی ساماندهی بافت فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان می- باشد.

چالش های اقتصادی و مالی ساماندهی بافت فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان در شکل (۴) آورده شده است.

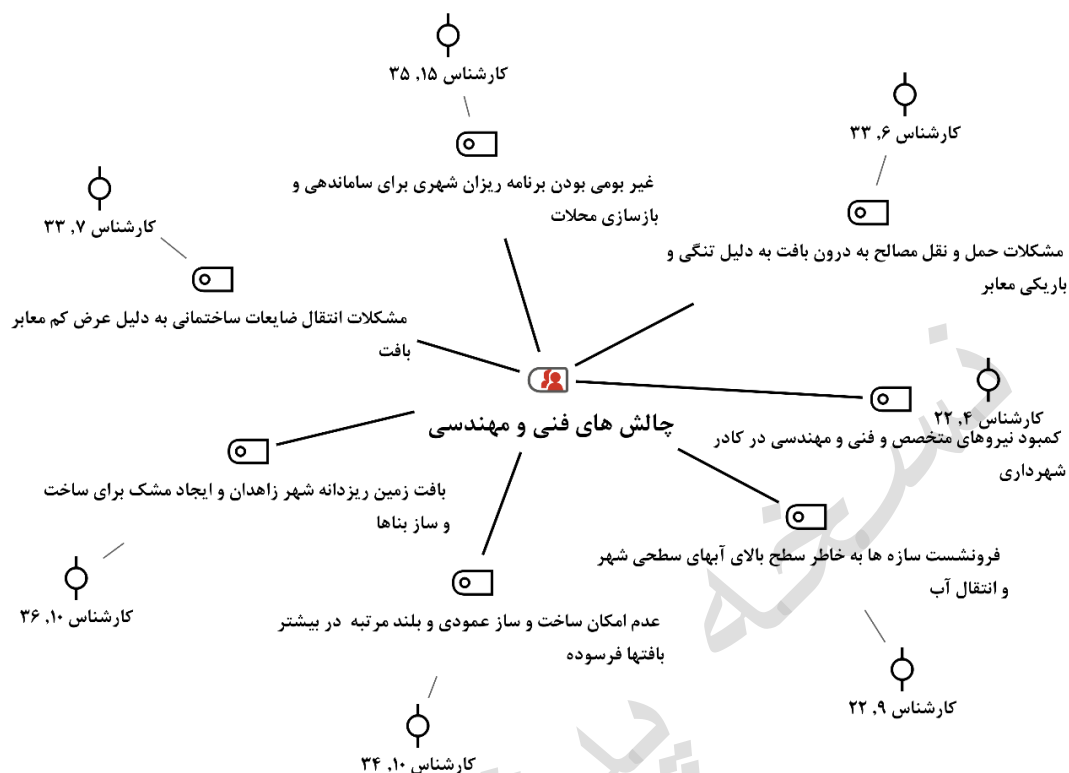


شکل ۴- چالش های اقتصادی / مالی ساماندهی بافت های فرسوده شهر زاهدان

#### چالش های فنی و مهندسی

شناسایی چالش های فنی و مهندسی ساماندهی بافت های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان با استفاده از کدگذاری هایی که در نرم افزار مکس کیودا انجام گرفت به شناسایی ۷ چالش فنی و مهندسی منجر شد. بررسی چالش های این بعد نشان داد که کمبود نیروهای متخصص و فنی و مهندسی، عدم امکان ساخت و ساز عمودی و بلند مرتبه سازی، مشکلات حمل و نقل مصالح به درون بافت، مشکلات انتقال ضایعات ساختمانی، بافت زمین ریزدانه شهر زاهدان، فرونشست سازه ها و غیر بومی بودن برنامه ریزان شهری مهم ترین چالش های فنی و مهندسی ساماندهی بافت های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان هستند. چالش های فنی و مهندسی ساماندهی بافت های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان شناسایی شده با استفاده از کدگذاری های انجام گرفته در نرم افزار مکس کیودا به صورت شکل (۵) نیز آورده شده است.

### Code-Subcodes-Segments Model



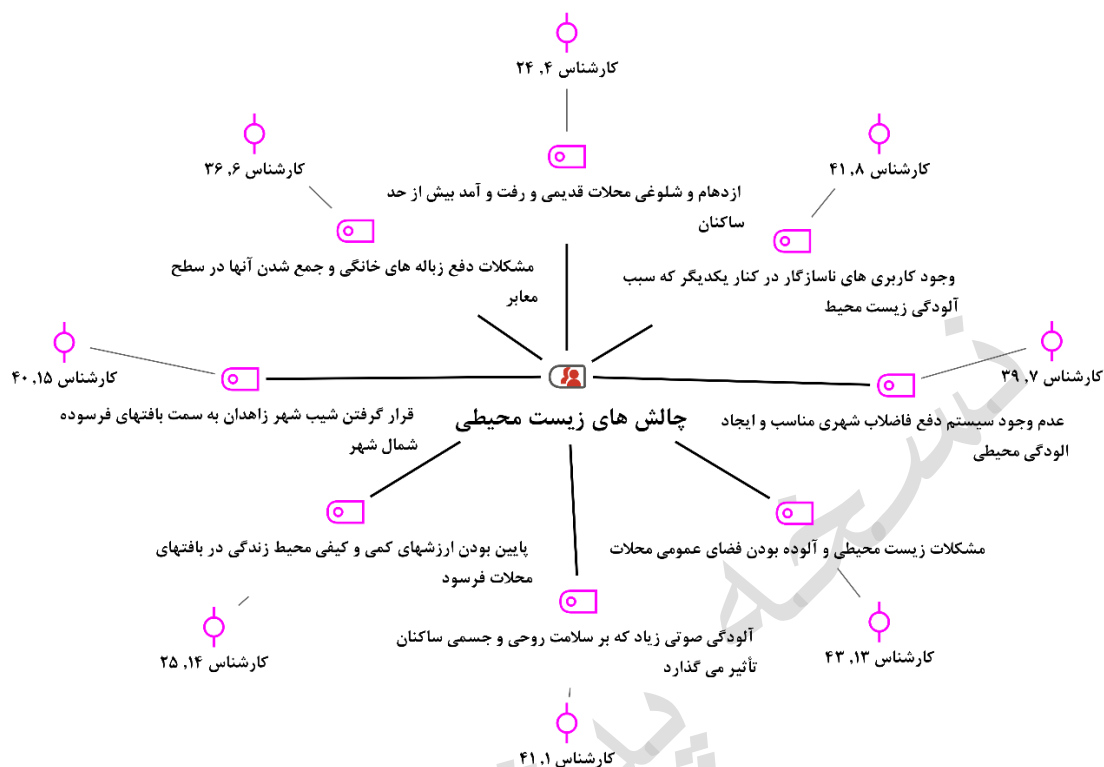
شکل ۵- چالش های فنی و مهندسی ساماندهی بافت های فرسوده شهر زاهدان

### چالش های زیست محیطی

بررسی کدگذاری های مرتبط با چالش های زیست محیطی ساماندهی بافت های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان با استفاده از کدگذاری محوری در نرم افزار مورد استفاده به شناسایی و استخراج ۸ چالش منجر شد. بررسی چالش های زیست محیطی ساماندهی بافت های فرسوده زاهدان نشان داد که آلودگی صوتی زیاد، شیب شهر زاهدان به سمت بافت ها و ایجاد آلودگی محیطی، شلوغی محلات قدیمی و ایجاد آلودگی، مشکلات زیست محیطی و آلودگی فضای بافت، عدم سیستم دفع فاضلاب شهری، وجود کاربری های ناسازگار، مشکلات دفع زباله های خانگی و جمع شدن آنها و پایین بودن ارزش های کمی و کیفی محیط زندگی مهم ترین چالش های زیست محیطی ساماندهی بافت های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان هستند.

چالش های زیست محیطی ساماندهی بافت های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان شناسایی شده با استفاده از کدگذاری های انجام گرفته در نرم افزار مکس کیودا به صورت شکل (۶) آورده شده است.

### Code-Subcodes-Segments Model

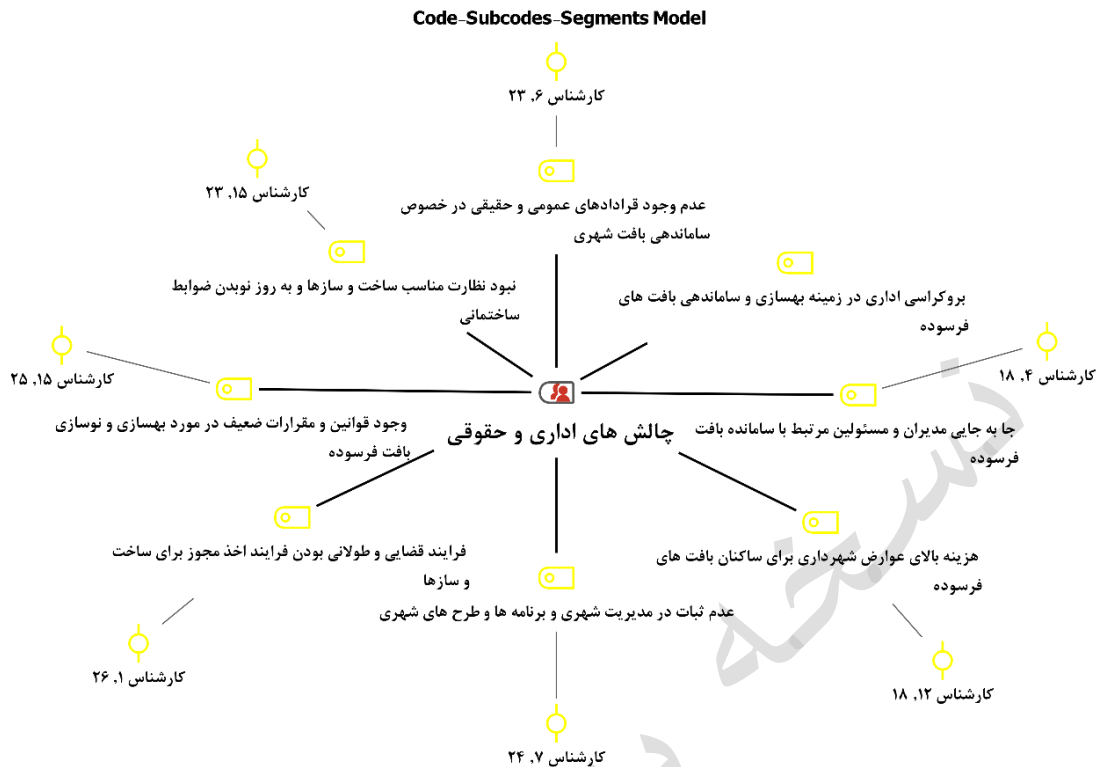


شکل ۶- چالش‌های زیست محیطی ساماندهی بافتهای فرسوده و ناکارآمد زاهدان

#### چالش‌های اداری و حقوقی

بررسی چالش‌های اداری و حقوقی ساماندهی بافتهای فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان بر اساس نظرات پاسخگویان و نرم‌افزار مکس کیودا و کدگذاری محوری به شناسایی ۸ چالش منجر شد. بررسی چالش‌های اداری و حقوقی ساماندهی بافتهای فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان نشان داد که طولانی بودن فرایند اخذ مجوز برای ساخت و سازها، هزینه بالای عوارض شهرداری، عدم ثبات در مدیریت و برنامه‌های شهری، جا به جایی مدیران و مسئولین، نبود قراردادهای ساماندهی، بروکراسی اداری، قوانین و مقررات ضعیف در مورد بهسازی و نبود نظارت مناسب ساخت و سازها مهم‌ترین چالش‌های اداری و حقوقی ساماندهی بافتهای فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان هستند.

در شکل (۷) مهم‌ترین چالش‌های اداری و حقوقی ساماندهی بافتهای فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان که با استفاده از نرم افزار مکس کیودا و طبق کدگذاری‌ها بوده، طراحی و ارائه شده است.



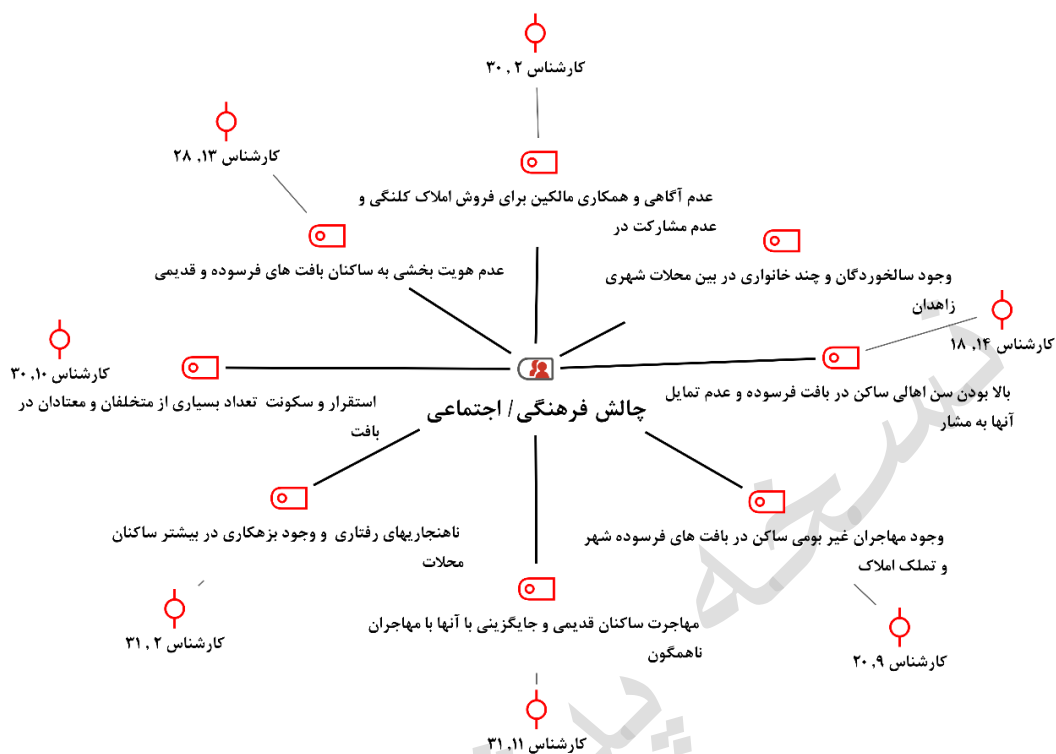
شکل ۷- چالش‌های اداری و حقوقی ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان

### چالش‌های فرهنگی / اجتماعی

بررسی کدگذاری‌های مرتبط با چالش‌های فرهنگی / اجتماعی ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان با استفاده از کدگذاری محوری در نرم‌افزار مورد استفاده به شناسایی و استخراج ۸ چالش منجر شد. بررسی چالش‌های فرهنگی و اجتماعی ساماندهی بافت‌های فرسوده زاهدان نشان داد که ناهنجاری‌های رفتاری و وجود بزهکاری در بافت فرسوده، عدم آگاهی و همکاری مالکین برای فروش املاک کلنگی، مهاجرت ساکنان قدیمی و جایگزینی با آنها با مهاجران ناهمگون، سکونت مهاجران غیر بومی در محلات حاشیه‌ای، سکونت متخلفان و معتادان در بافت‌های فرسوده، عدم هویت بخشی به ساکنان بافت‌های فرسوده، چند خانواری بودن خانوارها در محلات فرسوده و وجود افراد مسن در بافت‌های قدیمی مهم‌ترین چالش‌های فرهنگی / اجتماعی ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان هستند.

چالش‌های فرهنگی / اجتماعی ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان شناسایی شده با استفاده از کدگذاری‌های انجام گرفته در نرم‌افزار مکس کیودا به صورت شکل (۸) آورده شده است.

### Code-Subcodes-Segments Model

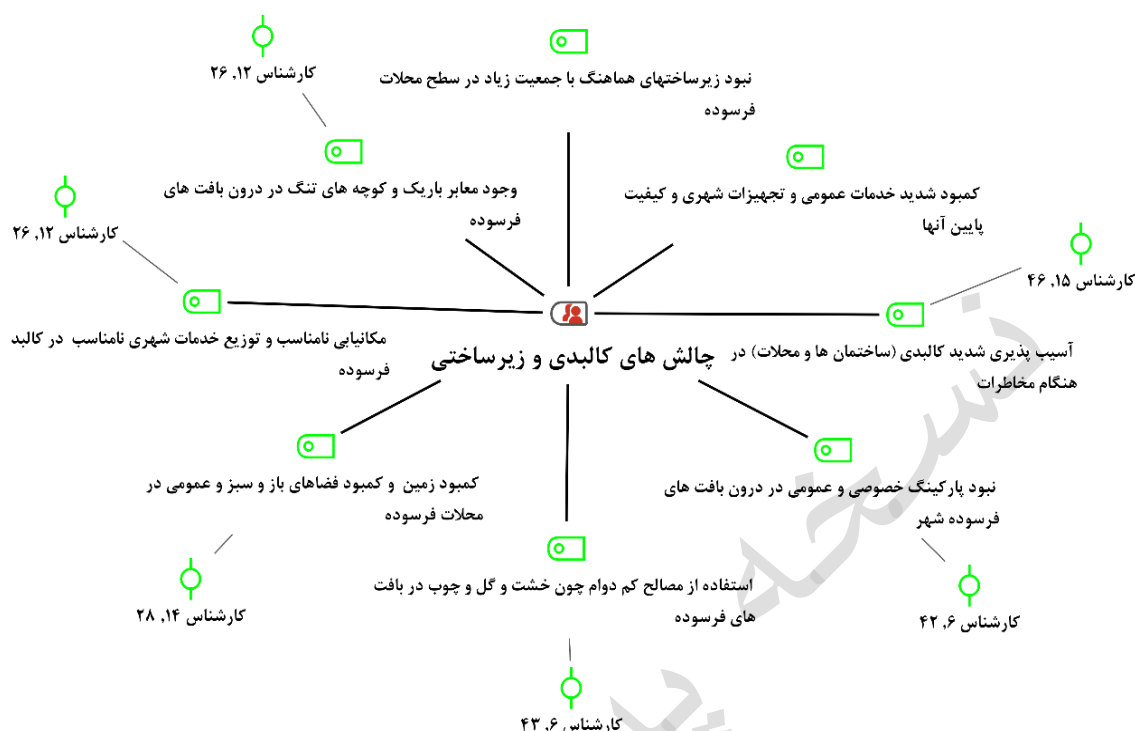


شکل ۸- چالش های فرهنگی / اجتماعی ساماندهی بافت های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان

#### چالش های کالبدی و زیرساختی

شناسایی چالش های کالبدی و زیرساختی ساماندهی بافت های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان با استفاده از کدگذاری هایی که در نرم افزار مکس کیودا انجام گرفت به شناسایی ۸ چالش کالبدی و زیرساختی منجر شد. بررسی چالش های این بعد نشان داد که نبود پارکینگ خصوصی و عمومی، استفاده از مصالح کم دوام و خشت و گلی بودن مسکن، آسیب پذیری شدید کالبدی در زمن مخاطره، مکان یابی و توزیع نامناسب خدمات شهری، وجود معابر باریک و کوچه های تنگ در بافت فرسوده، کمبود زمین مناسب و کمبود فضاهای باز و سبز و عمومی، کمبود شدید خدمات عمومی و تجهیزات شهری، و عدم هماهنگی زیرساخت های شهری با جمعیت در محلات حاشیه مهم ترین چالش های کالبدی و زیرساختی ساماندهی بافت های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان هستند که خرجی چالش های کالبدی با کمک کدگذاری ها در نرم افزار مکس کیودا در شکل (۹) آورده شده است.

### Code-Subcodes-Segments Model



شکل ۹- چالش‌های کالبدی و زیرساختی ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان

### نتیجه گیری

همانطور که در پیشینه پژوهش عنوان شد در پژوهش حاضر نیز در مقایسه با پژوهش‌های انجام شده چالش‌های اقتصادی و مالی همچون پایین بودن ارزش زمین و مسکن جهش‌آنی املاک کلنگی بی‌ثباتی قیمت مصالح و تورم شدید از اولین و مهم‌ترین چالش‌های بافت فرسوده می‌باشد و سایر چالش‌ها به ترتیب در مرتبه‌های بعدی قرار می‌گیرد.

ساماندهی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری به عنوان روشی برای شهرسازی از درون نام برده‌اند که می‌تواند به عنوان عاملی در جهت رفع مشکلات و چالش‌های رشد بی‌رویه شهری و همچنین مقابله با ایجاد بافت‌های ناهنجار شهری است. شهر زاهدان به عنوان منطقه مورد مطالعه پژوهش نیز یکی از شهرهای بزرگ جنوب شرق کشور است که همانند شهرهای بزرگ کشور از مشکلات ناشی از بافت‌های فرسوده رنج می‌برد. بافت‌های فرسوده شهر زاهدان از نظر تأمین خدمات و نیازمندی‌های ساکنان با کمبود تسهیلات و امکانات مواجه بوده و از نظر کارکرد سکونت، عملکردی، جمعیتی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی به‌رغم وجود برخی پتانسیل‌های بالقوه و بالفعل در این محدوده از پاسخگویی به نیازهای ساکنان خود با مسائل و مشکلات عدیده‌ای مواجه هستند. برای رفع این مشکلات و چالش‌ها لازم و ضروری است که ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان مورد بررسی و واکاوی قرار گیرد. یکی از موارد مهم در کاهش مشکلات ناشی از آن، ساماندهی بافت‌های فرسوده و شناسایی چالش‌های پیش‌روی آن است. لذا در پژوهش حاضر به واکاوی چالش‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان پرداخته شد.

نتایج پژوهش نشان داد که بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر زاهدان و مناطق و محلات این شهر که ۴۴ درصد جمعیت این کلانشهر و شامل ۱۲۲۳۰۷ هکتار می‌باشد، به دلیل قدیمی بودن بافت‌های فرسوده، مهاجرات زیاد افراد فقیر به این بافت‌ها، و غیره با چالش‌های بسیاری روبرو است. نتایج پژوهش در زمینه چالش‌های پیش‌روی ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان نشان داد که بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه‌ای شهر زاهدان با چالش‌های اقتصادی/ مالی چون جهش آنی قیمت املاک کلنگی، هزینه بالای نوسازی و عدم تمایل به سرمایه‌گذاری، بی‌ثباتی قیمت مصالح و تورم شدید، ناکافی بودن مبالغ و میزان تسهیلات بانکی، سطح درآمد پایین و ناتوانی مالی ساکنان و ناچیز بودن اختصاص هزینه‌های جبران خسارت در دل بافت‌های فرسوده روبرو است. این بافت‌های حاشیه‌ای و فرسوده با چالش‌های فنی و مهندسی چون کمبود نیروهای متخصص و فنی و مهندسی، عدم امکان ساخت و ساز عمودی و بلند مرتبه سازی، مشکلات حمل و نقل مصالح به درون بافت، مشکلات انتقال ضایعات ساختمانی و بافت زمین ریزدانه شهر زاهدان نیز روبرو هستند که ساماندهی و بهسازی بافت‌های فرسوده زاهدان را مختلف نموده است. علاوه بر این بافت‌های قدیمی شهر زاهدان به خاطر ساختار محیطی، با چالش‌های زیست محیطی متنوعی نیز روبرو بوده که این چالش‌های زیست محیطی شامل شیب شهر زاهدان به سمت بافت‌ها و ایجاد آلودگی محیطی، شلوغی محلات قدیمی و ایجاد آلودگی، مشکلات زیست محیطی و آلودگی فضای بافت، عدم سیستم دفع فاضلاب شهری، وجود کاربری‌های ناسازگار، مشکلات دفع زباله‌های خانگی و جمع شدن آنها و پایین بودن ارزش‌های کمی و کیفی محیط زندگی روبرو هستند که در برنامه ریزی توسعه شهر زاهدان باید به آنها توجه شود. چالش‌های اداری و حقوقی نیز از دیگر چالش‌های پیش‌روی ساماندهی و بهسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر زاهدان است که لازم و ضروری است به آنها توجه شود.

بر اساس نتایج مهم‌ترین چالش‌های اداری و حقوقی ساماندهی و بهسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر زاهدان شامل چالش‌هایی چون طولانی بودن فرایند اخذ مجوز برای ساخت و سازه‌ها، هزینه بالای عوارض شهرداری، عدم ثبات در مدیریت و برنامه‌های شهری، جا به جایی مدیران و مسئولین، نبود قراردادهای ساماندهی و بروکراسی اداری است که روند و فرایند ساماندهی بافت‌های فرسوده و حاشیه‌ای زاهدان را برا مسائل روبرو کرده است. چالش فرهنگی/ اجتماعی نیز از دیگر چالش‌های مهم در زمینه ساماندهی بافت فرسوده شهر زاهدان هستند. از مهم‌ترین چالش‌های فرهنگی و اجتماعی شناسایی شده که بر اساس مصاحبه با کارشناسان و مردم محلی به دست آمد، چالش‌هایی چون عدم آگاهی و همکاری مالکین برای فروش املاک کلنگی، مهاجرت ساکنان قدیمی و جایگزینی با آنها با مهاجران ناهمگون، سکونت مهاجران غیر بومی در محلات حاشیه‌ای، سکونت متخلفان و معتادان در بافت‌های فرسوده، عدم هویت بخشی به ساکنان بافت‌های فرسوده، چند خانواری بودن خانوارها در محلات فرسوده، و وجود افراد مسن در بافت‌های قدیمی زاهدان مهم‌ترین چالش‌های فرهنگی و اجتماعی ساماندهی بافت‌های فرسوده و حاشیه‌ای شهر زاهدان در استان سیستان و بلوچستان هستند. نهایتاً و دسته آخر چالش‌های پیش‌روی ساماندهی بافت فرسوده زاهدان، چالش‌های کالبدی و زیرساختی هستند. استفاده از مصالح کم دوام و خشت و گلی بودن مسکن، آسیب‌پذیری شدید کالبدی در زمن مخاطره، مکان‌یابی و توزیع نامناسب خدمات شهری، وجود معابر باریک و کوچه‌های تنگ در بافت فرسوده، کمبود زمین مناسب و کمبود فضاهای باز و سبز و عمومی، کمبود شدید خدمات عمومی و تجهیزات شهری و عدم هماهنگی زیرساخت‌های شهری با جمعیت در محلات حاشیه نیز مهم‌ترین چالش‌های کالبدی و زیرساختی پیش‌روی ساماندهی بافت فرسوده زاهدان هستند. برای رفع چالش‌های فوق لازم است یک سری عوامل و محرک شناسایی و مورد استفاده قرار گیرد. در واقع این عوامل و محرک‌های موثر به عنوان عواملی در جهت ارتقاء و ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد حاشیه شهر زاهدان هستند. رفع چالش‌ها و شناسایی عوامل موثر بر ساماندهی بافت فرسوده شهر زاهدان می‌تواند به رفع مشکلات کالبدی این شهر کمک نماید.

## راهکارهایی در راستای موضوع پژوهش

پس از تجزیه و تحلیل‌های به عمل آمده در منطقه و در رابطه با یافته‌های این طرح، برای ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر زاهدان و همچنین برای ساماندهی بافت‌های فرسوده سایر شهرهای ایران، می‌توان موارد زیر را به عنوان راهکارهایی در راستای موضوع پژوهش ارائه داد. لازم به ذکر است که پیشنهادات و راهکارهای ارائه شده علاوه بر اینکه مرتبط با منطقه مورد مطالعه (شهر زاهدان) می‌باشند، به صورت کلی قابل استفاده در اکثر شهرهای قدیمی و دارای بافت‌های فرسوده ایران نیز می‌باشد.

- با وجه به اینکه یکی از چالش‌های مهم ساماندهی بافت فرسوده زاهدان، ورود مهاجرن غیر ایرانی به بافت‌های فرسوده و قدیم و حاشیه‌ای زاهدان است، جلوگیری از ورود این مهاجران و کنترل بیشتر بر ورود و کنترل جمعیتی این مهاجران می‌توان عاملی در جهت بهبود فرایند ساماندهی بافت‌های فرسوده زاهدان باشد؛
- کاهش و تعدیل مهاجرت‌ها به شهر زاهدان (به خصوص مهاجرت روستا- شهری) که از مهم‌ترین علل گسترش حاشیه‌نشینی شهر زاهدان است، پیشنهادی دیگر در زمینه ساماندهی بافت فرسوده زاهدان می‌باشد؛
- استراتژی بازنگری در راستای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده محلات قدیمی و فرسوده زاهدان از دیگر پیشنهاداتی است که برای این امر ارائه می‌شود. راهبردهای بازنگری می‌تواند از مشارکت مردم در راستای ایفای نقش مناسب آنها در ساماندهی و بهسازی بافت، بهره‌گیری از دسترسی مناسب و سرمایه‌گذاری در بافت در راستای احیای قیمت واقعی زمین بهره جست؛
- نتایج مطالعه آنها نشان داد که شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی از چالش‌های عدم تمایل به مشارکت ساکنین در بافت‌های قدیمی و فرسوده شهر زاهدان هستند. تحقق مشارکت شهروندان در امر بهسازی بافت‌های فرسوده، افزایش رضایت ساکنان، حفظ خاطره جمعی و هویت محله‌ای و پایداری اجتماعی محله را در پی خواهد داشت. لذا پیشنهاد می‌شود که زمینه تحقق مشارکت شهروندان در ساماندهی بافت فرسوده زاهدان فراهم شود؛
- بررسی تفاوت‌های منطقه‌ای چالش‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری در مناطق مختلف شهر زاهدان نیز می‌تواند یک موضوع جدید برای مطالعات و پژوهش‌های آتی و در زمینه ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری باشد.

## منابع

- (۱) اردشیری، مهیار، (۱۳۸۰). توسعه پایدار و مدیریت شهری، مجله مدیریت شهری، ۳(۱)، ۱-۲۳.
- (۲) احدنژاد، محسن، حیدری، محمدتقی، رسولی، محمد. (۱۴۰۳). شناسایی بافت‌های فرسوده و تعیین ارجحیت راهکارهای ساماندهی با ترکیب عملکرد سنجش از دور و روش BWM (مطالعه موردی: شهر زنجان). نشریه سنجش از دور و GIS ایران، ۱۲(۵)، ۱-۱۵.
- (۳) اکبریور سراسکانرود، محمد، پوراحمد، احمد، عابدینیف اصغر. (۱۳۸۹). استفاده از راهبردهای مناسب در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده مطالعه موردی محله سیروس تهران. جغرافیا و برنامه ریزی محیطی، ۲۱(۴) ۶۵-۸۸.
- (۴) امید، منوره محترم، طوسی، عباس. (۱۴۰۰). مروری بر چالش‌های حقوقی احیای بافت‌های ناکارآمد شهری ایران مطالعه موردی: (بافت‌های ناکارآمدشهرمشهد). فصلنامه علمی و پژوهشی نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی، ۱۳(۲)، ۱۰۲۶-۱۰۴۸.
- (۵) ایران منش، سعید، شکیبایی، علی رضا، نظری، فاطمه، (۱۳۹۸)، رتبه بندی چالش‌های پیش‌روی سرمایه گذاران ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده شهر کرمان، نشریه اقتصاد و مدیریت شهری، ۷(۳)، ۵۳-۶۹.



- ۶) حبیبی، سید محسن، حسین زاده فومشی، ماریا. (۱۴۰۰). بررسی چالش‌های اجتماعی و فرهنگی ساماندهی بافت‌های آسیب‌پذیر شهری، (مطالعه موردی: محله حصیرفروشان از بافت قدیم شهر بابل). هویت شهر، ۱۵(۲)، ۴۵-۵۸.
- ۷) دویران، اسماعیل، مشکینی، ابوالفضل، کاظمیان، غلامرضا، علی آبادی، زینب، (۱۳۹۰). پژوهش و برنامه ریزی شهری، ۲(۷)، ۷۱-۹۰.
- ۸) رسولی، سیدحسن، مومن پورآکردی، سکینه، عظیمی زاده، الهام، قاسمی طاهری، سیده مریم، (۱۳۹۵). ضرورت بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر ساری)، کنفرانس بین‌المللی پژوهش‌های نوین در مدیریت، اقتصاد و علوم انسانی، پاتومی گرجستان.
- ۹) سرائی، محمد حسین، مهره کش، شیرین، مستوفی الممالکی، رضا. (۱۳۹۵). شاخص‌شناسی فرسودگی بافت‌های شهری (مطالعه موردی: منطقه ۳ شهر اصفهان). جغرافیا و توسعه فضای شهری، ۳(۱)، ۱۰۵-۱۲۰.
- ۱۰) سرور، رحیم. (۱۳۹۰). بررسی ظرفیت‌های بافت فرسوده و توانمندسازی آن (مورد مطالعه: شهر بافق)، مجله جغرافیا، ۳۱(۳)، ۱۰۱-۱۲۴.
- ۱۱) سرور، رحیم. (۱۳۹۰). بررسی ظرفیت‌های بافت فرسوده و توانمندسازی آن (مورد مطالعه: شهر بافق)، مجله جغرافیا، ۳۱(۳)، ۱۰۱-۱۲۴.
- ۱۲) شمعی، علی، پورا احمد، احمد، (۱۳۸۴). بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران.
- ۱۳) عرب احمدی، مریم (۱۳۸۶)، مقدمه‌ای بر بافت‌های فرسوده شهری و نحوه شکل‌گیری آنها، ماهنامه شهرداری ها، ۸(۸۱)، ۲۱-۳۶.
- ۱۴) عربی، عباس، انتظاریزدی، حسن رضا، (۱۳۸۹). بررسی شیوه‌های مداخله در بافت‌های فرسوده شهری و ارائه مدل بهینه مداخله، ماهنامه اطلاع‌رسانی، آموزشی-پژوهشی شوراهای عالی استان‌ها، ۳(۵۴)، ۱۲-۲۹.
- ۱۵) علی‌پور کوهی، پانته آ، رضانی، مریم، میرغلامی، مرتضی. (۱۴۰۰). بررسی عوامل مؤثر بر مشارکت ساکنان در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهری مورد پژوهی: محله عودلاجان تهران. هنر مدیریت سبز، ۱(۳)، ۷۵-۹۰.
- ۱۶) کشوردوست، علیرضا، دلخوش کسمایی، حسن. (۱۳۹۰). ساماندهی بافت فرسوده خیابان باقراآباد رشت. مجله آمایش جغرافیایی فضا، ۱(۲)، ۸۹-۱۰۸.
- ۱۷) گلشاهی، مرتضی، سرگلزایی، شریفه، قاضی، رضا. (۱۴۰۰). بازآفرینی پایدار محلات مساله دار شهرهای مرزی با تاکید بر اصول نوشهرسازی (نمونه مورد مطالعه محله بابائیان زاهدان). مطالعات ساختار و کارکرد شهری، ۸(۲۹)، ۱۲۵-۱۴۸.
- ۱۸) گنجور، مهدی، (۱۳۹۵). امکان‌سنجی ساماندهی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: محله شبیری- جی تهران)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تهران، تهران.
- ۱۹) محمدی، جمال، شفقی، سیروس، نوری، محمد. (۱۳۹۳). تحلیل ساختار فضایی- کالبدی بافت فرسوده شهری با رویکرد نوسازی و بهسازی (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر دوگنبدان). برنامه ریزی فضایی، ۴(۲)، ۱۰۵-۱۲۸.
- ۲۰) مرکز آمار ایران (۱۳۹۵). سرشماری عمومی نفوس و مسکن.
- ۲۱) مهدی زاده، جواد، (۱۳۸۰). نظری اجمالی به ساماندهی مرکز شهر تهران، فصلنامه هفت شهر، ۳(۱)، ۱-۲۰.
- ۲۲) وارثی، حمیدرضا، تقوایی، مسعود، رضایی، نعمت‌الله. (۱۳۹۱). ساماندهی بافت فرسوده شهری (نمونه موردی: شهر شیراز)، برنامه‌ریزی فضایی، ۲(۲)، ۱۲۹-۱۵۶.
- ۲۳) هنرور، نیلیپر، (۱۳۸۰). بررسی تحول فصلنامه‌های مرمت شهری در ایران، فصلنامه هفت شهر، ۳(۳)، ۱-۲۳.

- 24) Alvani, S. M., Akhavan, A. S. H., & Mahmeli, A. H. (2018). A Detailed Study of Research Role and Utilization in the Urban Management Case study: Tehran Urban Management System.
- 25) Choi, A. S., Ritchie, B. W., Papandrea, F., & Bennett, J. (2010). Economic valuation of cultural heritage sites: A choice modeling approach. *Tourism management*, 31(2), 213-220.
- 26) Der Sarkissian, R., Diab, Y., & Vuillet, M. (2023). The "Build-Back-Better" concept for reconstruction of critical Infrastructure: A review. *Safety Science*, 157, 105-112.

- 27) Dobler, G. Ghandehari, M. Koonin, S. E. Nazari, R. Patrinos, A. Sharma, M. S. Tafvizi, A. Vo, H. T. and Wurtele, J. S. (2015). Dynamics of the urban lightscape, *Information Systems*, 54 (2), 115- 126.
- 28) Dube, E. (2020). The build-back-better concept as a disaster risk reduction strategy for positive reconstruction and sustainable development in Zimbabwe: A literature study, *International Journal of Disaster Risk Reduction*, 43, 101- 111.
- 29) Hamad, A. A., & Ismaeel, E. H. (2023). Accessibility and connectivity for enhancement the integrative conservation of the historic urban fabric of Mosul old city.
- 30) Hui, E. C., Liang, C., & Yip, T. L. (2018). Impact of semi -obnoxious facilities and urban renewal strategy on subdivided units. *Applied geography*, 91,144 -155.
- 31) Isan, Y. Davis, Yah. (2006). *Architecture & Planning of Reconstruction*. Translation by, Alireza Fallahi.[In Persian]. Tehran, Shahid Beheshti University publishing, Second edition.
- 32) Liu, Y., Shen, L., Ren, Y., & Zhou, T. (2023). Regeneration towards suitability: A decision-making framework for determining urban regeneration mode and strategies. *Habitat International*, 138, 128- 137.
- 33) Mandeli, K. (2019). Public space and the challenge of urban transformation in cities of emerging economies: Jeddah case study. *Cities*, 95, 102-109.
- 34) Manupati, V. K., Ramkumar, M., Samanta, D. (2018). A multi-criteria decision making approach for the urban renewal in Southern India. *Sustainable Cities and Society*, 42, 471- 481.
- 35) Mavrodieva, A. V., Daramita, R. I. F., Arsono, A. Y., Yawen, L., & Shaw, R. (2019). Role of civil society in sustainable urban renewal (Machizukuri) after the Kobe Earthquake. *Sustainability*, 11(2), 335.
- 36) Mykhnenko, V. (2023). Smart shrinkage solutions? The future of present-day urban regeneration on the inner peripheries of Europe. *Applied Geography*, 157, 103-018.
- 37) Perrin, T. L. Changes in small town social capital and civic engagement, *Journal of Rural Studies*, 25, 185- 193.
- 38) Roberts, P., & Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration*. London: SAGE Publication.
- 39) Samiei, A. and Sayafzadeh, A. (2016) Analysis of the Worn-Out Tissues Characteristics and Providing of Intervention Pattern, Case Study: Eslamshahr City, Tehran. *Current Urban Studies*, 4, 267-279.
- 40) Samiei, A. and Sayafzadeh, A. (2016) Analysis of the Worn-Out Tissues Characteristics and Providing of Intervention Pattern, Case Study: Eslamshahr City, Tehran. *Current Urban Studies*, 4, 267-279.
- 41) Sanders, A., Tikekar, N., Lee, C., & Chandran, K. R. (2008). Challenges in Achieving Surface Texture in Titanium Surface Hardened with Titanium Boride Layers. In *Medical Device Materials IV: Proceedings of the Materials & Processes for Medical Devices Conference 2007*, September 23-27, 2007, Palm Desert, California, USA (p. 194). ASM International.
- 42) Shahraki, A. A. (2022). Renovation programs in old and inefficient neighborhoods of cities with case studies. *City, Territory and Architecture*, 9(1), 28- 37.
- 43) Smith, N. (1996) *the New Urban Frontier: Gentrification and the Reaches City*. London: Routledge.
- 44) Stupar, A., Mihajlov, V., Simic, I., Grujicic, A., & Cvetkovic, M. (2023). Toward a sustainable urban regeneration? Urban heritage between neoliberal forces and community preferences. In *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* (Vol. 1196, No. 1, p. 012-126). IOP Publishing.
- 45) Teso, L., Carnieletto, L., Sun, K., Zhang, W., Gasparella, A., Romagnoni, P., ... & Hong, T. (2022). Large scale energy analysis and renovation strategies for social housing in the historic city of Venice. *Sustainable Energy Technologies and Assessments*, 52, 102-141.
- 46) Wang, H. Song, Y. Hamilton, A. Curwell. (2007), *Urban Information Integration for Advanced Eplanning In Europe Government Information Quarterly*, 24, 763-754.
- 47) Webb, A. L. (2017). Energy retrofits in historic and traditional buildings: A review of problems and methods. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 77, 748-759.
- 48) Yung, E. H., & Chan, E. H. (2012). Implementation challenges to the adaptive reuse of heritage buildings: Towards the goals of sustainable, low carbon cities. *Habitat international*, 36(3), 352-361.