نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، سال بیست و چهارم، شماره ۷۲، بهار ۱۴۰۳

الگوها و فنون برنامه‌ریزی شهری پایدار در بافت‌های تاریخی مطالعه موردی (محله بلاغی قزوین)

دریافت مقاله: ۹۸/۱۱/۱۵ **پذیرش نهایی**: ۹۹/۴/۲

صفحات: ۹۷-۸۱

امیرعلی محمدی: دانشجوی دکتری شهرسازی، پردیس بین‌الملل، تبریز، ایران[۱].
Email: faran_221@yahoo.com
حسن ستاری ساربانقلی: دانشیار گروه معماری و شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تبریز، تبریز، ایران.
Email: sattari@iaut.ac.ir
مهسا فرامرزی اصل: استادیار گروه معماری و شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تبریز، تبریز، ایران.
Email: m_faramarzi@yahoo.com
محمدرضا پاکدل: استادیار گروه معماری و شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تبریز، تبریز، ایران.
Email: m.pakdelfard@srbiau.ac.ir

چکیده

بافت‌های تاریخی نه‌تنها به‌واسطه وجود بناها و فضاهای ارزشمند تاریخی، بلکه ازآنجاکه روایت واقع از زندگی و فعالیت انسان‌هایی است که در طول دوران بلندی در آن زیست می‌کرده‌اند، واجد منابع غنی فرهنگی و اجتماعی هستند و اهمیت بسزایی دارند. امروزه با توجه به توسعه شهری و محاصره تکنولوژی بافت‌های تاریخی، موضوع مرمت بافت‌های فرهنگی و تاریخی و انجام پروژه‌های طراحی شهری در آن‌ها با چالش دوگانه رویکرد مداخله و نگرش حفاظتی مواجه شده است. طبق این دو رویکرد ساخت‌وسازهای جدید و معماری معاصر از هویت کافی جهت درج در بافت‌های با ارزش شهری برخوردار نیست و فرایند فرسودگی با سرعت بیشتری در بافت‌های تاریخی نمود یافته است. لزوم توجه به بازآفرینی و حفاظت از بافت‌های تاریخی با رویکردی همه‌جانبه و با درنظرگرفتن ابعاد کالبدی، حقوقی، محیطی، اقتصادی و اجتماعی از اهداف پژوهش حاضر است. این پژوهش از لحاظ هدف کاربردی و با رویکرد کیفی و با استفاده از روش تحلیل محتوا موردبررسی قرار گرفته و برای جمع‌آوری اطلاعات و داده‌های موردنیاز، از بررسی‌های اسنادی و مطالعات میدانی استفاده‌شده است. یافته‌ها نشان می‌دهد که محله دچار فرسودگی گردیده و برای ایجاد تصویر مجدد از هسته‌ی تاریخی شهر قزوین رهیافت تجدید حیات شهری و راهبردهای بازآفرینی شهری و راهبردی در راستای اصول توسعه‌ی پایدار امری ضروری می‌باشد و ساماندهی محله بلاغی قزوین موجب دستیابی به اهداف می‌گردد.

کلید واژگان: بافت تاریخی، بازآفرینی شهری، پایداری، محله بلاغی قزوین.

---

۱. **نویسنده مسئول:** تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تبریز، گروه معماری و شهرسازی، تبریز، ایران.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.103.6]
[DOI: 10.52547/jgs.24.72.81]

مقدمه

شهرها مهم‌ترین نشانه‌های تمدن هر ملت به شمار می‌آیند، نشانه‌هایی که قدمت و صلابت ایشان، نمادی از اصالت و استواری صاحبان و ساکنان اصلی آن‌هاست. شهرها و فضاهای شهری نمادی از اندیشه‌ها، آداب‌ورسوم، روابط و تعاملات مردم در طول سالیان متمادی است. ازاین‌روست که هر چه بر قدمت شهرها و زیستگاه‌های انسانی افزوده می‌شود، ارزشمندتر می‌گردد و مردم قدمت یک مکان و یا عرصه شهری را، نمادی از هویت خویش می‌دانند (حناچی و همکاران، ۱۳۸۶). بافت‌های تاریخی در شهرها نه‌تنها میراثی گران‌قدر از گذشتگان نامدار این سرزمین‌اند، بلکه جزئی از هویت و شناسنامه فرهنگی مردم و ساکنان اصلی شهرها محسوب می‌شوند. میراثی که به‌عنوان "ثروت‌های فرهنگی" لازم است با بهترین شیوه حفظ‌شده، در کنار دخالت‌ها و طراحی‌های آگاهانه، در اختیار نسل‌های بعدی قرار گیرد. بااین‌وجود امروزه به‌موجب تغییرات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و فناوری‌های جدید، بافت شهری به‌ویژه مراکز و بافت‌های تاریخی شهرها در معرض تأثیرات نامطلوب توسعه شهری قرار گرفته و با تغییر شکل و شالوده مواجه شده‌اند و پیامدهای این موضوع را در سیمای شهرهای تاریخی دنیا و به‌ویژه شهرهای تاریخی ایران، به‌روشنی می‌توان دید (ابراهیمی کارگر شیرازی و همکاران، ۱۳۸۵: ۵۰). کهنگی و قدمت بافت‌های یاد شده از یک‌سو و بهره‌کشی شدید و بی‌علاقگی ساکنان و مالکان به نوسازی منطقه از سوی دیگر، به فرسودگی و فساد کالبدی، کاهش ارزش‌های محله‌ای، افول کیفیت‌های فرهنگی، بصری، اجتماعی، اقتصادی و ... و حتی ویرانی بسیاری از بافت‌ها، تجهیزات و تأسیسات موجود در این بخش از شهرها انجامیده است که در صورت عدم جلوگیری از آن، به مرگ و انهدام بافت‌های یاد شده منجر خواهد گردید. علاوه بر این؛ وجود این پدیده فساد کالبدی را به بافت‌های مجاور نیز تسری خواهد داد. بافت‌های تاریخی و سنتی شهرها که می‌توانند به‌عنوان توجیه افتخارات گذشته، احراز هویت ملی و مردمی، ارضای احساسات خاطره برانگیز، حفاظت از افتخارات غیرقابل تکرار و...، موردتوجه قرار گیرند، به مکان‌های فرسوده‌ای تبدیل شده‌اند که افت زندگی اجتماعی، متروک و نیمه متروک شدن بناها، وجود مسکن نامناسب و ناایمن، نامتناسب بودن شبکه‌های دسترسی، کمبود یا فقدان تأسیسات و تجهیزات شهری و در مجموع، تنزل کالبدی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و...، در آن‌ها به‌وضوح مشاهده می‌گردد (اسماعیل‌زاده، ۱۳۸۵: ۶۵).

فرسودگی واقعیتی است که تاکنون بیشتر شهرهای با سابقه و تاریخی ایران، تحت تأثیر آن قرار گرفته‌اند. آنچه مسلم است، در این‌گونه شهرها این مسئله، رشد بافت شهری را مختل کرده و آن را به پیرامون سوق می‌دهد و بنابراین افزون بر نابودی بافت‌های درونی و با سابقه شهری، هزینه‌های هنگفتی را با ایجاد بافت‌های نوظهور بر گردن شهر تحمیل می‌کند. محلات تاریخی واجد ویژگی‌های ارزشمند و منحصربه‌فردی هستند که آن‌ها را از سایر بافت‌های شهری متمایز می‌سازد. درعین‌حال این محلات برای رفع نیازهای ساکنان خود ناچار به پذیرش تغییراتی هستند که سرعت آن باید متناسب با طرح نیازهای شهروندان در آن جامعه باشد. بدیهی است محیطی که نتواند خود را با نیازهای شهروندان تطبیق دهد، به‌تدریج وارد فرایندی شده که فرسودگی را به همراه خواهد داشت. همین امر لزوم برنامه‌ریزی و حفاظت را در بافت‌های تاریخی تأیید می‌کند. شهر قزوین یکی از شهرهایی است که از نظر آثار ارزشمند تاریخی در بافت قدیم آن، با معماری غنی و ویژگی‌های

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.103.6]
[DOI: 10.52547/jgs.24.72.81]

منحصربه‌فرد در سطح کشور و جهان موردتوجه قرار گرفته است. بافت تاریخی قزوین با دارا بودن مشکلاتی چون فرسودگی، عرض کم معابر، مهاجرت ساکنین بومی و ... دارای نکات ظریف و مهمی است که مسئله احیای آن بر سر دو راهی تخریب و مرمت قرار گرفته و آنچه مهم است یافتن تعادل بین دو گزینه نوگرایی و سنت‌گرایی است. در این شهر ۴۳۸ هکتار بافت فرسوده وجود دارد که تقریباً یک درصد بافت فرسوده کشور را شامل می‌شود. طبق برآوردهای انجام شده در کشور با بازسازی ۵۷/۵۸۸ هزار هکتار بافت فرسوده موجود زمینه اسکان ۱۰ میلیون نفر فراهم خواهد شد که با توجه به مقدار بافت فرسوده موجود در قزوین با بهسازی و نوسازی این بافت زمینه خانه‌دار شدن حدود ۱۰۰ هزار نفر در این شهر فراهم می‌گردد؛ چرا که شهر قزوین به دلیل موقعیت جغرافیایی و توسعه‌های صورت گرفته امکان رشد ندارد و برای تأمین تقاضای روزافزون مسکن در این شهر مهاجرپذیر و صنعتی چاره‌ای جز توجه به بافت فرسوده نیست. گرانی زمین، ناپایداری بازار مسکن، بافت تاریخی، اعتبارات محدود دولتی، وابستگی شدید ساکنین به خانه و محله خود و فقر از جمله مشکلات تملک در شهر قزوین برای اجرای طرح‌های نوسازی و بهسازی است (باباخانی،۱۳۹۶: ۳). هدف از این پژوهش، بررسی بهسازی و بازآفرینی بافت فرسودهٔ محله بلاغی قزوین و طراحی تجدید حیات این محله با استفاده از قابلیت‌های توسعه پایدار می‌باشد. سؤالی که در اینجا مطرح می‌شود آن است که با توجه به لزوم مداخله در بافت‌های تاریخی به دلیل تطابق با نیازهای عصر حاضر و ویژگی‌های منحصربه‌فرد آن‌ها چگونه می‌توان رویکردی مناسب برای تحقق پایداری بافت‌های تاریخی اتخاذ کرد؟

پژوهش حاضر سعی دارد تا پاسخ به این پرسش را در دو مرحله اساسی بررسی نماید. نخست، آنچه محتوا و ساختار بافت تاریخی باید باشد تا آن را «پایدار» دانست و دوم، روش مداخله‌ای که در بافت‌های تاریخی برای رسیدن به پایداری باید اتخاذ شود. در دوران صنعتی شدن جوامع، شیفتگی در استفاده بی‌حدومرز از فناوری نوین بسیاری از بافت‌های تاریخی جهان را در معرض تهدید و آسیب‌های جدی قرار داده؛ حتی برخی از آن‌ها در جریان تأثیرات توسعه شهری، از بین رفته‌اند. امروزه در بسیاری از کشورها تلاش برای حفاظت و برنامه‌ریزی بافت‌های تاریخی جایگاهی ویژه در سازوکارهای توسعه شهری یافته است. رابینز به این نکته اشاره می‌کند که: «برنامه‌ریزی مدرنیستی با گرایش‌های انتزاعی و جهانی‌سازی سر و کار داشت، درحالی‌که پست‌مدرنیسم، بیشتر بر مفاهیم حس مکان، بازآفرینی و باززنده‌سازی مکانی سر و کار داشت» (حسن‌زاده و همکاران، ۱۳۹۶: ۵۸). هم‌زمان با طرح مفهوم «پایداری» و مباحث پیرامون محدودیت در رشد شهرنشینی، تلاش‌ها برای برنامه‌ریزی شهری با رویکرد پایداری آغاز شده و در محلات تاریخی این مفهوم با هدف ایجاد تعادل میان حفاظت از ارزش‌های تاریخی و توسعه شهری همراه شده است (Pendelbery, 2005: ۲۷۰-۲۹۶). در طی سالیان گذشته مطالعات نظری و عملی متعددی پیرامون برنامه‌ریزی بافت‌های تاریخی انجام پذیرفته و از اوایل قرن بیستم، نظریات مرمت شهری، منجر به پدیداری رویکردها و سبک‌های جدیدی در مواجهه با میراث معماری و شهری شده که پژوهش‌های بسیاری را در نقاط مختلف جهان در پی داشت (پورسراجیان، ۱۳۹۴: ۴۱). مفاهیمی چون باززنده‌سازی، بازآفرینی، احیا و پایداری بافت‌های تاریخی در دهه‌های اخیر مطرح و مبنای بسیاری از پژوهش‌ها شده است. یکی از مهم‌ترین مطالعات توسط تیزدل و همکاران (۱۹۹۶)، در کتابی تحت عنوان «باززنده‌سازی محله‌های تاریخی شهری» انجام پذیرفته است. آن‌ها در مطالعات خود به انواع مداخلات

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.103.6]
[DOI: 10.52547/jgs.24.72.81]

در بافت‌های تاریخی با توجه به نوع مسئله بافت و مدت‌زمان موردنیاز برای رفع آن‌ها اشاره کردند و سه رویکرد حفاظت، بازآفرینی و تخریب و بازسازی را متناسب با مسائل کالبدی، عملکردی و اقتصادی - اجتماعی لازم و ضروری می‌دانند. بر همین اساس داویدسون و همکاران (۲۰۱۱)، به بررسی روش ارزیابی پایداری با استفاده از رویکرد اجتماعی و فرهنگی پرداختند. آن‌ها اگرچه به این مهم اذعان دارند که عوامل مؤثر بر سطح پایداری مختص مکان باید تعیین شود و نمی‌توان یک فرمول ثابت را برای تمام مکان‌ها لحاظ کرد؛ اما نتایج تحقیق آن‌ها به عوامل سازگاری، دسترسی، عدالت و کارایی محیطی برای حفاظت از منابع به‌عنوان فوق معیار تأکید می‌کند این عوامل در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و محیطی قابل‌بررسی است. سایر پژوهش‌ها مانند (Doratli & ۲۰۰۹&۲۰۰۵; Pendlebury, ۳: ۲۰۰۵; Oktay, ۴: ۲۰۰۰Onal,) نیز با بررسی نمونه‌های موردی مختلف به دنبال ارائه دستورالعمل‌هایی برای مداخله موفق در بافت‌های تاریخی هستند.

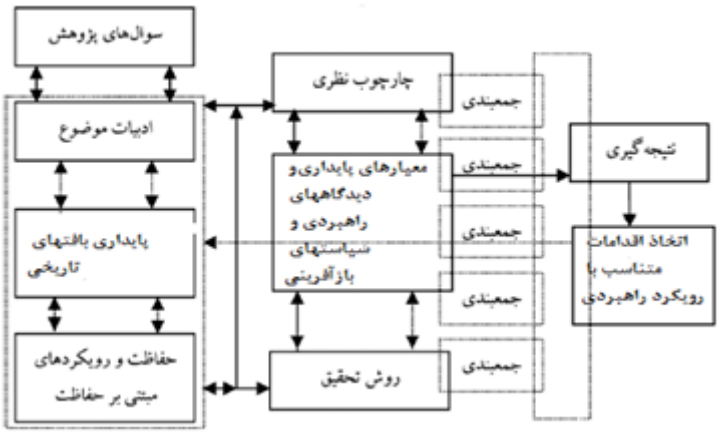
روش تحقیق

پژوهش حاضر با رویکرد کیفی انجام پذیرفته و هدف اصلی آن تحقق پایداری در محلات تاریخی است. روش انجام این تحقیق توصیفی-تحلیلی است. در جمع‌آوری اطلاعات موردنیاز از شیوه‌های مطالعات کتابخانه‌ای یا ابزار کتاب‌ها، مقاله‌ها، گزارش‌ها، طرح‌های پژوهشی و پایان‌نامه‌های تحصیلی مرتبط استفاده‌شده است. برای دستیابی به هدف تحقیق ابتدا؛ الگوهای پایداری با بررسی اسناد و مطالعات نظری پیرامون مفهوم پایداری در بافت‌های تاریخی از دیدگاه صاحب‌نظران تدوین گردیده است. در بازآفرینی بافت‌های تاریخی مؤلفه‌های کالبدی، عملکردی، اقتصادی و اجتماعی برای پایداری با استفاده از روش تحلیل محتوا برای محله بلاغی قزوین استخراج‌شده است. رویکرد راهبردی در بازآفرینی یکپارچه نیز با استفاده از روش تحلیل محتوا به تهیه فرایند برنامه‌ریزی راهبردی و نحوه مواجهه با بافت تاریخی پرداخته است. در شکل (۱) فرایند پژوهش و مکانیزم استخراج آورده شده است. استان قزوین با مساحتی معادل ۱۵۶۲۳ کیلومترمربع در حوزه مرکزی ایران بین ۴۸ درجه و ۴۴ دقیقه تا ۵۰ درجه و ۵۱ دقیقه طول شرقی از نصف‌النهار گرینویچ و ۳۵ درجه ۲۴ دقیقه تا ۳۶ دقیقه تا ۳۶ درجه و ۴۸ دقیقه عرض شمالی نسبت به خط استوا قرار دارد. این استان از سمت شمال به استان‌های گیلان و مازندران، از غرب به استان‌های زنجان و همدان، از سمت جنوب به استان مرکزی و از سمت شرق به استان تهران محدود می‌باشد. محدوده موردمطالعه در پژوهش حاضر محله تاریخی و ماندگار بلاغی در قزوین است که در پیوند عمیق با مجموعه تاریخی فرهنگی شهر قزوین، بخشی اساسی از هویت و مدنیت شهر را بازگو می‌کند. مجاورت و ارتباطات عملکردی فضایی محله با باغ صفوی و مرکزیت اصلی تاریخی شهر از سویی و وجود فضاهای فرهنگی تاریخی بی‌نظیری همچون عمارت سردار مفخم، مسجد حیدریه و گرمابه بلاغی، آرامگاه مستوفی و مقبره آمنه خاتون در درون محله از سویی دیگر، در کنار ایجاد بستری مناسب برای زندگی ساکنین محله، فضاهای همگانی بی‌نظیری فراهم آورده که علاوه بر ساکنین شهر، گردشگران را از اقصی نقاط به تماشای این زیبایی‌ها فرامی‌خواند. شکل (۲) عکس هوایی محدوده محله بلاغی قزوین و جدول (۱) آمار جمعیتی محله بلاغی قزوین را نشان می‌دهد. پژوهش حاضر برای دستیابی به پاسخ سؤال مطرح‌شده در این پژوهش بر چهار بخش اصلی تأکید می‌کند:

- تأکیدی بر مفهوم فرسودگی و بازآفرینی پایداری در بافت‌های تاریخی

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.103.6]
[DOI: 10.52547/jgs.24.72.81]

- محتوای پایداری به‌منظور ارائه معیارهای اصول توسعه پایدار
- فرایند رهیافت تجدید حیات شهری در بافت‌های تاریخی
- تجزیه‌وتحلیل و انتخاب رویکرد مناسب جهت تحقق پایداری.



شکل (۱). فرایند پژوهش و مکانیزم استخراج. منبع: نگارندگان

شکل (۲). عکس هوایی محدوده محله باغی قزوین (منبع: Google Earth, 1398)

جدول (۱). آمار جمعیتی محله باغی قزوین منبع: مطالعات نگارندگان.

سال	جمعیت کل	درصد کل	جمعیت مردان	درصد جمعیت مردان	جمعیت زنان	درصد جمعیت زنان
۱۳۸۵	۷۸۷۷	۱۰۰	۳۸۵۷	۴۹٪	۴۰۲۰	۵۱٪
۱۳۹۰	۷۳۲۰	۱۰۰	۳۵۵۳	۴۸٪	۳۷۶۷	۵۱٪

مؤلفه‌های تحقیق

بازآفرینی پایداری در بافت تاریخی

بازآفرینی شهری نوعی رویکرد مداخله‌ای است که با نگاه به گذشته و بدون پاک‌سازی هویت‌های تاریخی به مداخله هدفمند در بافت‌های تاریخی فرهنگی می‌پردازد. جدول (۲) ویژگی‌های پایداری بافت تاریخی در حوزه

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.103.6]
[DOI: 10.52547/jgs.24.72.81]

بازآفرینی شهری مله بلاغی قزوین را نشان می‌دهد. جدول (۳) نیز مفهوم بازآفرینی را درگذر زمان نشان می‌دهد.

جدول (۲). ویژگی‌های پایداری بافت تاریخی بازآفرینی شهری محله بلاغی قزوین

مؤلفه	بازآفرینی پایداری بافت تاریخی محله بلاغی قزوین	هدف از پایداری
کالبدی	- پایین بودن متوسط تعداد طبقات و مقیاس انسانی بافت‌های تاریخی - تهیه طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده - وجود تجهیزات شهری - برخورداری از فضاهای تخریبی برای ایجاد فضاهای شهری - وجود الگوهای مناسب در محله برای هویت بخشیدن به بافت - امکان مداخله در ساخت‌وسازهای جدید و تهیه معیارها و ضوابط برای آن‌ها - وجود فضاهای باز برای اسکان موقت هنگام وقوع حوادث طبیعی	منظرسازی - حفاظت
عملکردی - زیست‌محیطی	- پوشش گیاهی مناسب در حیاط‌های منازل - علاقه‌مندی ساکنین به فضای سبز - علاقه‌مندی به نظیف نگاه‌داشتن فضای عمومی مقابل منازل - امکان افزایش سطح فضای سبز به‌خصوص در عرصه همگانی و به‌صورت درختکاری خیابانی و عمومی - فرصت ایجاد شبکه هم پیوند از فضاهای سبز محله در ارتباط با محور سبز خیابان سپه به‌عنوان مجموعه‌ای واحد و منسجم - پیوستگی کامل میان فضای قدیم و فضای جدید - ارتقاء کیفیت زیست‌محیطی در بافت‌های تاریخی - دسترسی مناسب به شبکه حمل‌ونقل عمومی در لبه‌های محدوده - وجود ورودی‌های متعدد - نزدیکی محله به مراکز خرید به‌ویژه بازار شهر برای تردد پیاده و دوچرخه -دسترسی سواره به شریان‌های اصلی شهر - تسهیل حرکت از طریق گشایش محور انصاری شرقی	ارتقاء کیفیت محیطی - پایداری محیط‌زیست
اقتصادی	- پایین بودن بار تکفل اقتصادی محله نسبت به حوزه راهبردی - امکان دسترسی آسان به بازار - تمایل ساکنان محدوده برای سرمایه‌گذاری در بخش مسکن - تأمین درآمد ساکنین از خارج از محله -فرصت ایجاد مشاغل کوچک و محلی خلاق جهت ارتقاء اقتصاد محلی - فرصت بهره‌گیری از اقتصاد فرهنگی (از طریق گردشگری مجموعه‌های ارزشمند تاریخی)	خودکفایی و سودآوری اقتصادی
اجتماعی	- وجود ارزش‌های اجتماعی فرهنگی بالا در محله بلاغی - وجود مسجد محله به‌عنوان مرکز محله - سابقه طولانی سکونت در محدوده - مشارکت اجتماعی بالای ساکنین - تمایل خانوارها به ادامه سکونت در محدوده - فرصت افزایش حضور شهروندان در محله با اصلاح و ساماندهی فضا - فرصت ایجاد نهادهای مردمی در محله - فرصت استفاده از سرمایه اجتماعی موجود جهت تسریع فرایند تجدیدحیات بافت	کیفیت سبک زندگی توأم با امنیت و عدالت اجتماعی

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.103.6]
[DOI: 10.52547/jgs.24.72.81]

حقوقی	- وجود ضوابط مشخص و مدون ارتفاعی و کالبدی جهت ساخت‌وساز در حریم ابنیه میراثی و واجد ارزش - دسترسی آسان به خیابان‌های اصلی شهر - نزدیکی به مراکز ادارات - توانمندسازی محدوده شرقی بافت فرسوده با ایجاد محور توریستی - فرهنگی حمدالله مستوفی محله بلاغی	مشارکت اجتماعی

منبع: مطالعات نگارندگان.

جدول (۳). سیر تکامل بازآفرینی یکپارچه

۲۰۱۰	۱۹۹۰	۱۹۸۰	۱۹۷۰	۱۹۶۰	۱۹۵۰
Reinesance	Reyeneration	Redevelopmient	Renewal	Revialiyata	Reconstruction
بازآفرینی یکپارچه	**بازآفرینی**	**توسعه مجدد**	**نوسازی**	**باززنده‌سازی**	**بازسازی**
فرهنگ مدار، اجتماع مدار، محیط مدار	حرکت به‌سوی شکل جامع‌تر از سیاست‌گذاری و اعمال تمرکز بر راه‌حل‌های یکپارچه	طرح‌های متعدد و بزرگ برای توسعه و توسعه مجدد پروژه‌های کلان‌مقیاس و بیش هزینه پروژه‌های خارج از شهر	تمرکز بر روی نوسازی در جاهای اولیه خود و طرح‌های واحد همسایگی کماکان توسعه در حاشیه شهر	تداوم راهبرد دهه 1950رشد حومه‌ای و حاشیه‌ای برخی تلاش‌های اولیه در زمینه توانمندسازی	بازسازی و گسترش مناطق قدیمی‌تر شهرها و شهرک‌ها اغلب براساس یک طرح جامع اثر حومه‌نشینی
تأکید بر نوزایی	شرکت به‌عنوان رویکرد غالب	تأکید بر نقش بخش خصوصی و کارگزاران خاص افزایش شراکت	نقش رو به افزایش بخش خصوصی و تمرکززدایی با واگذاری قدرت بیشتر به دولت محلی	حرکت به‌سوی توازن بیشتر میان بخش‌های عمومی و خصوصی	دولت ملی و محلی، پیمان‌کاران، توسعه‌دهندگان خصوصی زمین و املاک

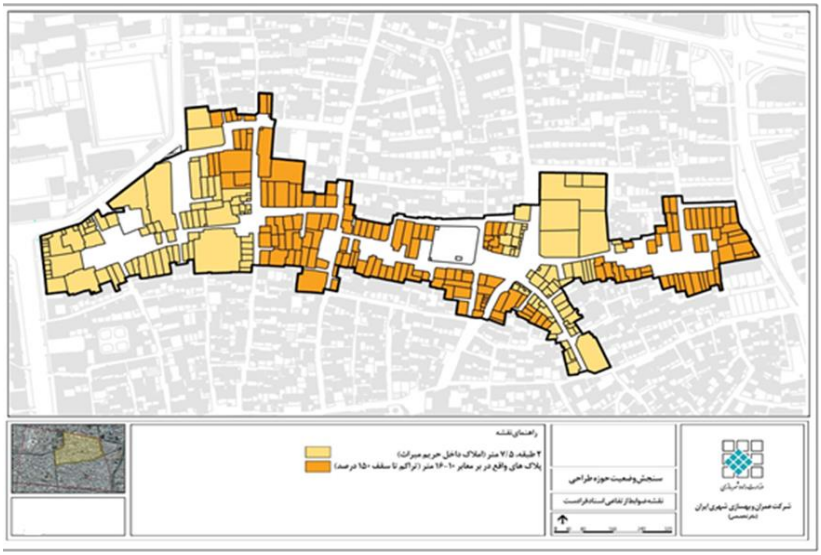
منبع: حناچی و همکاران، ۱۳۹۰.

مؤلفه کالبدی

دیدگاه‌های این بعد یا به اصول و ویژگی‌های ساخت‌وساز جدید و یا به حفظ ارزش‌های معماری و زیبایی‌شناختی موجود در بافت تاریخی معطوف می‌شود. در زمینه ایجاد یک بنا یا فضای جدید در بافت، مهم‌ترین اصل، احترام به بافت تاریخی است (Conzen,1966). این اصل می‌تواند مبنای سایر دستورالعمل‌های لازم در این زمینه باشد مانند تأکید بر اهمیت اصالت طرح، مواد و مصالح، کاربری و مکان (Ashworth, ۱۹۹۱)، شناخت و به‌کارگیری ارزش‌های زیبایی‌شناسی، تاریخی و علمی بافت تاریخی (Jokilehto, 1999)، زنده کردن بافت کهن و الهام‌گیری از آن‌ها در ساخت بافت پیرامون و استفاده از شیوه‌های هنری غنی گذشته برای طراحی مجدد فضا (زیته، ۱۳۸۵)؛ به عبارت بهتر در این دسته از نظریات تلاش برای ایجاد سازوکاری است که هویت کالبدی بافت تاریخی در جریان توسعه شهری دستخوش مشکلات نشود. در زمینه حفاظت از ارزش‌های موجود در بافت کالبدی، نگهداری پویا از بافت کالبدی به معنای حفظ فرم و استفاده پویا از عملکرد به‌منظور معرفی آن به گردشگران است (Pendelbery, 2005: 296-270). در این رویکرد، هدف ایجاد تعادل میان حفاظت و توسعه شهری است. رویکردهای فرهنگی و استفاده از هویت تاریخی برای ایجاد تشخص و اعتبار (Bianchini and Parkinson, 1993)، حفاظت از میراث تاریخی و احترام به ارزش‌های تاریخی (Larkham, 1996:13)، معرفی هسته‌های تاریخی در محیط‌های شهری سنتی به‌عنوان موفق‌ترین واحدهای

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.103.6]
[DOI: 10.52547/jgs.24.72.81]

معرف نظم و پیوستگی از جمله راهکارهای پیشنهادی در این زمینه است (Doratli, et al., 2004:331). طبق بند یک صورت‌جلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر قزوین مصوب شد در منطقه یک شهرداری به‌منظور تشویق ساخت‌وساز و نوسازی بافت‌های فرسوده به کلیه پلاک‌های واقع در بر خیابان‌های ۱۰ متر تا زیر ۱۶ متر تا سقف ۱۵۰٪ تراکم تعلق گیرد و کلیه پلاک‌های واقع در بر خیابان‌های ۱۶ متری به بالا مازاد بر ۱۵۰٪ تراکم تا ۲۰۰٪ با نظر شهرداری بتوانند از مزایای افزایش تراکم استفاده نمایند. با توجه به وجود آثار ارزشمند تاریخی در حوزه طراحی و مطابق با ضوابط حرایم آثار تاریخی، حداکثر ارتفاع ساخت در داخل حریم درجه‌یک ۴٫۵ متر در یک طبقه و حداکثر ارتفاع ساخت در داخل حریم درجه‌دو ۷٫۵ متر در دوطبقه می‌باشد که در شکل (۳) ضوابط ارتفاعی حوزه طراحی حدود آن مشخص‌شده است.



شکل (۳). نقشه ضوابط ارتفاعی محدوده بلاغی منبع: معاونت شهرداری قزوین

مؤلفه عملکردی

این مؤلفه مربوط به تأمین نیازهای دوران معاصر از نظر دسترسی به خدمات، بهبود شبکه حرکت و دسترسی و ارتقاء کیفیت زیست‌محیطی (Lichifield, 1988). از نظر کاربری، بافت‌های تاریخی در دوره‌های مختلف زمانی، بیشتر کاربری مسکونی را در خود جای داده است؛ اما امروزه با سرعت رشد جوامع شهری و در نتیجه تغییر در نیازها و همچنین ایجاد شرایط رقابتی میان این بافت‌ها با سایر بافت‌های جدید شهری، برای ایجاد نقش مناسب و تضمین‌کننده حیات خود، باید حداقل به رفع کمبودهای خدماتی بپردازد (پورسراجیان، ۱۳۹۴: ۴۴)؛ بنابراین توجه به ساختارهای حرکت و دسترسی اندام‌وار، فضای شهری سرزنده با عملکردهای متنوع به‌عنوان بخشی از ساختارهای شکل‌دهنده به بافت‌های تاریخی (Vehbi & Hoskara, 2009)، تأکید بر اینکه هرگونه دست‌کاری در بافت‌های تاریخی بدون توجه به حفاظت محیطی، ساختار عملکردی و سازگاری فعالیتی عملاً با شکست مواجه خواهد شد (Oktay, 2005) و توجه، حفاظت و استفاده حداقل از منابع زیست‌محیطی در بازآفرینی شهری (Vehbi & Hoskara, 2009) از اصلی‌ترین راهکارهای بازآفرینی عملکردی است.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.103.6]
[DOI: 10.52547/jgs.24.72.81]

مؤلفه اقتصادی

رویکرد بهبود سازوکارهای اقتصادی در بافت‌های تاریخی اغلب با استفاده از ظرفیت‌های داخلی برای ایجاد خودکفایی اقتصادی به‌منظور تأمین هزینه‌های بلندمدت نگهداری و حفاظت از بناها و فضاهای تاریخی (English Heritage, 2008)؛ و یا با ایجاد جذابیت‌های اقتصادی به‌عنوان بخشی از مراکز فعال سودآوری در شهرها با جذب گردشگران و ایجاد فرصت‌های شغلی متناسب با روحیه فرهنگی، بر ارزش‌های اقتصادی می‌افزاید (Ashworth and Tunbridge, 1990; Doratli, 2000& 2005). براساس اطلاعات سرشماری مرکز آمار ایران در سال ۱۳۹۰، تعداد شاغلان محله بلاغی ۲۱۲۵ نفر و تعداد بیکاران ۳۶۷ نفر بوده است که تعداد شاغلان مرد ۱۶۷۳ نفر و تعداد شاغلان زن ۴۵۲ نفر و در بین بیکاران ۲۲۶ مرد و ۱۴۱ نفر زن در جستجوی کار می‌باشند. همچنین تعداد شاغلان حوزه راهبردی محله بلاغی ۷۷۴۳ نفر و تعداد بیکاران این محدوده ۱۳۱۴ نفر بوده که از این بین ۶۴۴۳ نفر مرد و ۱۳۰۰ نفر زن شاغل بوده و ۹۶۰ مرد و ۳۵۴ زن بیکار می‌باشند.

مؤلفه اجتماعی

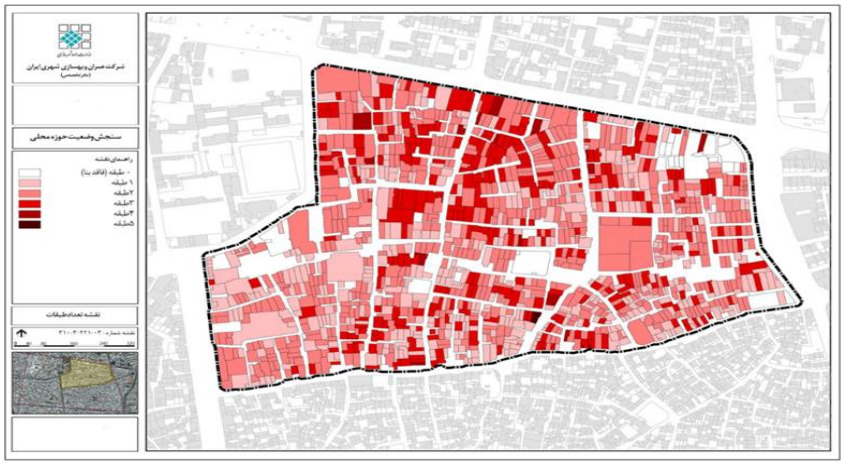
این مؤلفه به‌صورت عمومی با ارتقاء «سرمایه اجتماعی» در بافت تاریخی به‌منظور بهبود شأن اجتماعی (Tiesdell, et al., 1996) و افزایش روحیه برای ساکنین سروکار دارد که ارتباط مستقیمی با میزان مشارکت و مسئولیت‌پذیری آن‌ها در قبال محله تاریخی خود دارد. نکته حائز اهمیت در استفاده از تکنیک‌های مشارکت توجه به خرده‌فرهنگ‌ها و بستر تاریخی برای استفاده از ارزش‌های تاریخی در طراحی مجدد و نمایشی از فعالیت‌های اجتماعی موجود است (Kerns & Philo, 1993؛ مامفورد، ۱۳۸۵؛ پورسراجیان، ۱۳۹۴: ۴۴). با توجه به برداشت‌های میدانی انجام‌گرفته میزان ایمنی و امنیت در لبه‌های محدوده موردمطالعه و بخش‌هایی که مداخلات و تخریب صورت نگرفته، قابل‌قبول بوده و در این عرصه‌ها امنیت نسبی برقرار می‌باشد. در رابطه با فضاهای ناامن و جرم خیز محله می‌توان به بخش‌هایی که تخریب‌های گسترده باعث ایجاد فضاهایی رها شده و بدون کارکرد شده و گوشه‌هایی ناامن و جرم خیز را ایجاد کرده اشاره کرد. براساس پرسشنامه گردآوری‌شده و نتایج مصاحبه‌های صورت گرفته در رابطه با میزان امنیت مردم در محله بلاغی، ۴۲ درصد مصاحبه‌شوندگان به عدم وجود امنیت و ۵۶ درصد بقیه به وجود امنیت نسبی در محله معتقد بودند. باید گفت بنا بر نظر ساکنین و کسبه، مهم‌ترین مسائلی که سبب کاهش امنیت محله می‌شوند سرقت و دزدی و وجود افراد مزاحم در فضاهای خالی و مخروبه حاصل از تخریب ابنیه می‌باشد. در رابطه با دلایل کمبود امنیت پرسش‌شوندگان به روشنایی کم معابر، عرض کم معابر، وجود اراذل‌واوباش، سکونت اقشار مختلف، کمرنگ بودن نقش نیروی انتظامی و زمین‌های رهاشده و... اشاره کرده‌اند. فضاهای کنار پارک کسمائی در شب، تخریب‌های صورت گرفته در بخش شرقی آمنه خاتون، بخش محور مستوفی تا محمدیه و فضای پشتی عمارت سردار مفخم به سبب تخریب‌های اخیر از فضاهای ناامن و جرم خیز هستند که مردم به آن‌ها اشاره داشته‌اند.

مؤلفه حقوقی

بناها در محدوده محله بلاغی عمدتاً کوتاه مرتبه بوده و عمدتاً ارتفاع ساختمان‌ها بین ۱ تا ۳ طبقه است. بررسی نظام ارتفاعی در وضعیت موجود نشان می‌دهد در حال حاضر ۲۸ درصد از مساحت محله به بناهای ۱ طبقه،

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.103.6]
[DOI: 10.52547/jgs.24.72.81]

بیش از ۴۴ درصد به بناهای ۲ طبقه و حدود ۱۹ درصد به بناهای ۳ طبقه اختصاص دارد و غلبه ارتفاعی با ساختمان‌های ۲ طبقه است. شکل (۴) نشان می‌دهد که قطعات شمالی محله دارای ارتفاع بیشتر از ۴ طبقه هستند.



شکل (۴). نقشه تعداد طبقات منبع: معاونت شهرداری قزوین

نتایج

زیربخش یک: سیاست‌ها و اقدامات اجرایی برنامه‌ریزی بازآفرینی

مهم‌ترین منابع و اسناد منتشره در دو دهه اخیر در ارتباط با طرح‌ها، سیاست‌ها و اقدامات اجرایی موردنیاز برای بازآفرینی یکپارچه بافت‌های تاریخی گزارش سکونت‌گاه‌های پایدار (۱۹۹۵)، سند کمیسیون ملل متحد در ارتباط با نظارت بر سکونت‌گاه‌های انسانی- استانبول[۲] (۱۹۹۶)، بیانیه مکزیکوسیتی (۱۹۹۹)، OECD[۳] (۱۹۹۷)، کنوانسیون حفاظت از میراث فرهنگی (۲۰۰۳)، منشور ایکوموس پیرامون سیر فرهنگی[۴] (۲۰۰۸)، گزارش سازمان میراث انگلستان (۲۰۰۸) و پیشنهادهای عملیاتی صاحب‌نظران حوزه‌های مربوطه نظیر کارهای صورت پذیرفته توسط تیزدل[۵] و همکاران، (۱۹۹۶)، روبرتز و سایکس[۶] (۲۰۰۰)، دوراتلی[۷] (۲۰۰۷، ۲۰۰۵، ۲۰۰۴، ۲۰۰۰)، دوراتلی و اونال[۸] (۲۰۰۰)، پندلبری[۹] (۲۰۰۹)، وحبی و اوسکارا[۱۰] (۲۰۰۹) می‌باشند که هر یک مباحث نوینی را در ارتباط با سیاست‌ها و اقدامات اجرایی بازآفرینی یکپارچه ارائه می‌دهند. جدول (۴) طرح‌ها، سیاست‌ها و اقدامات اجرایی را براساس رویکردهای مطرح در پژوهش دسته‌بندی کرده است.

---

[2] -United Nations Conference on Human Settlements
[3] -Organization for Economic Cooperation and Development
[4] -ICOMOS: Charter for the Interpretation and Presentation of Cultural Heritage Sites
[5] -Tiesdell
[6] -Roberts and Sykes
[7] -Doratli
[8] -Doratli, N. & Onal
[9] -Pendlebury
[10] -Vehbi & Hoskara

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.103.6]
[DOI: 10.52547/jgs.24.72.81]

جدول (۴). بررسی سیاست‌ها و اقدامات اجرایی بازآفرینی براساس معیارهای پایداری

معیارهای پایداری		طرح‌ها، سیاست‌ها و اقدامات اجرایی
بازآفرینی کالبدی	منظرسازی	- خوانا نمودن دروازه‌های ورودی به کمک فرم کالبدی و معماری ویژه - ترکیب و تلفیق منظر سخت و نرم در تعریف ورودی‌ها - استفاده از مصالح بومی، سبک‌های معماری بومی - جلوگیری از اغتشاش بصری در نمای ابنیه جدید و قدیمی
	حفاظت	- حفظ و تقویت جداره‌های ارزشمند موجود - حفاظت و ارتقاء کیفیت محیطی - بهسازی و نوسازی بناهای فرسوده جهت ایجاد منظر شهری تمیز و پاکیزه - حفظ استخوان‌بندی و پیوستگی فضایی در کل بافت تاریخی
بازآفرینی عملکردی	کیفیت محیطی	- رعایت و حفظ حرایم بناهای با ارزش بافت به لحاظ ارتفاع عمومی و جانمایی کاربری‌های هم‌جوار طبق ضوابط میراث فرهنگی - تقویت انتظام توده و فضا بافت مسکونی در راستای ایجاد فرم کالبدی هماهنگ - تقویت واحدهای همسایگی به‌وسیله ایجاد فضاهای عمومی در اختیار واحدها - معاصرسازی عملکردهای تجاری برای افزایش اعتبار زمینه‌ای - بهره‌گیری از مصالح بومی و سازگار با اقلیم در طراحی فرم کالبدی بافت
بازآفرینی اقتصادی	ثبات اقتصادی	- تحلیل گرایشات بازار در انتخاب کاربری‌ها - شناسایی کاربری‌ها و میزان تحقق‌پذیری و نحوه استقرار آن‌ها - شناسایی فرصت‌های اقتصادی موجود جهت افزایش توان اقتصادی و توسعه بافت - ایجاد جذابیت سرمایه‌گذاری از طرق مختلف از قبیل تبلیغات
	سرزندگی اقتصادی	- آگاه‌سازی مناسب در ارتباط با هزینه فایده سرمایه‌گذاری‌ها - ایجاد مراکز خرده‌فروشی و تفریحی جدید - سرمایه‌گذاری درونی (نیروهای بخش خصوصی- عمومی) - ایجاد فرصت‌های شغلی مستقیم و غیرمستقیم
بازآفرینی اجتماعی	کیفیت زندگی	- تشکیل نهادهای محلی با حضور سرمایه‌های اجتماعی در مکان‌های عمومی از قبیل مساجد و تکایا جهت تسهیل ارتباط با ساکنین - توجه به متخصصین و ساکنین توانمند به‌عنوان سرمایه‌های اجتماعی تخصصی پشتیبان جهت توسعه بافت - افزایش اعتماد ساکنین به فعالیت مسئولین - برگزاری مراسم و کارگاه‌های آموزشی جهت نزدیکی اقشار و هم‌اندیشی آن‌ها
	انسجام اجتماعی	- باززنده‌سازی فعالیت‌های اجتماعی فرهنگی در حال افول جهت تقویت ساختارهای اجتماعی - خلق فضاها و عرصه‌های عمومی فعالین - ایجاد اختلاط اجتماعی در فعالیت‌های اجتماعی محله و نقش‌پذیر کردن ساکنین - ایجاد فرصت‌های برابر برای تمام اقشار

منبع: نگارندگان براساس حناجی، ۱۳۹۰.

زیربخش دو: دیدگاه راهبردی در برنامه‌ریزی بازآفرینی

بافت‌های تاریخی به جهت سازوکارهای منحصربه‌فرد خود علاوه بر تهیه محتوای پایدار نیازمند تهیه فرایندی هدفمند هستند تا در جریان توسعه و تغییر و تحولات شهری دچار آسیب‌های غیرقابل جبرانی نشوند. نیاز به فرایند برنامه‌ریزی در بافت‌های تاریخی با توجه به نوع فرسودگی اهمیت دیدگاه راهبردی را در بافت‌های نشان

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.103.6]
[DOI: 10.52547/jgs.24.72.81]

می‌دهد. دیدگاه راهبردی فرایندی چرخه‌ای و مداوم است که با رویکردی نوین از برنامه‌ریزی به بررسی مسائل، نیازها و اولویت‌های طراحی به تعیین اهداف و انتخاب عرصه‌های تصمیم‌گیری با شیوه‌ای نظام‌یافته برای اخذ تصمیم‌ها و اجرای فعالیت‌ها در خصوص شکل‌دهی و رهنمود هر سیستم، کارکرد و شناخت علل آن می‌پردازد (حسن‌زاده و سلطان‌زاده، ۱۳۹۵: ۲۲؛ زنگی‌آبادی و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۹). در حوزه بافت‌های تاریخی نیز رویکرد راهبردی با بررسی علل اختلال عملکردها و «فرسودگی» و نیز فرصت‌های بافت به هدف‌گذاری و اتخاذ تصمیم بهینه می‌پردازد (Lichfield, 1988). بافت‌های تاریخی می‌توانند از چند جهت دچار فرسودگی باشند: کالبدی- ساختاری، عملکردی، اجتماعی- تصویر ذهنی، حقوقی- قانونی (Tiesdell, et al.,1996: 22-26:; Doratli, 2000) و بسته به میزان فشارهای توسعه اقتصادی در یک مکان، بافت تاریخی می‌تواند با روند «پویایی توسعه» مختلفی مواجه شود: توسعه صعودی، ثابت و یا نزولی(Oktay, 2005; Doratli, 2000: 227; Dinc & Cubuk, 1994C). در این پژوهش انواع بازآفرینی کالبدی، زیست‌محیطی، حقوقی، اجتماعی و اقتصادی برای مداخله در مسائل محیطی، عملکردی و موقعیتی با توجه به سطح و نوع ناپایداری موردبررسی قرار گرفت. در جمع‌بندی، مدلی برای پایداری (محتوای پایدار بافت تاریخی) و فرایند برنامه‌ریزی راهبردی (رویه پایداری در بافت تاریخی) ارائه‌شده است. این مدل دارای شش گام اساسی بدین شرح است:

۱. شناخت مسائل و مشکلات بافت تاریخی و تطبیق آن با نشانه‌های فرسودگی برای تشخیص نوع فرسودگی؛ با توجه به بازدید میدانی، مصاحبه، مطالعه توسعه تاریخی، پرسشنامه، نمونه‌برداری عواملی چون فقدان ضوابط مشخص و برنامه مدون متناسب با بافت برای محله، مالکیت خصوصی زمین‌های موجود و تملک سخت آن‌ها که قانون مالکیت اجازه تخریب نمی‌دهد، عدم اشراف به قوانین وقف و میراث فرهنگی، وجود ناامنی در درون بافت به‌ویژه در شب به سبب ورود افراد ناباب به بخش‌های متروکه و مخروبه، پایین بودن میزان درآمد بیکاری به‌عنوان معضل اساسی، عدم وجود فعالیت‌های اقتصادی درآمدزا، بالا بودن درصد بناهای مرمتی، ساخت‌وسازهای جدید ناهماهنگ با هویت بافت، معابر نامناسب و تنگ و باریک، مشکلات عبور و مرور سواره به‌ویژه در گره‌ها و کمبود فضاهای سبز عمومی و خیابانی در محله در مشکلات بافت تاریخی محله بلاغی قزوین مؤثر است.

۲. شناخت فرصت‌های موجود در بافت برای بازآفرینی شهری؛ توقف طرح احداث خیابان شهید انصاری شرقی برای طراحی جدید، وجود فضاهای رهاشده در محله، تمایل خانوارها به ادامه سکونت در محدوده، فرصت بهره‌گیری از اقتصاد فرهنگی (از طریق گردشگری مجموعه‌های ارزشمند تاریخی)، امکان مداخله در ساخت‌وسازهای جدید و تهیه معیارها و ضوابط برای آن‌ها، وجود فضاهای باز موجود که امکان اسکان موقت هنگام سانحه را می‌دهد و فرصت ایجاد شبکه هم پیوند از فضاهای سبز محله در ارتباط با محور سبز خیابان سپه به‌عنوان مجموعه‌ای واحد و منسجم از فرصت‌های موجود در بافت محله بلاغی برای بازآفرینی شهری می‌باشند.

۳. با جمع‌بندی گام ۱ و ۲ نوع و میزان فرسودگی و تعیین مکانیسم‌های توسعه برای شناخت نیازها، اولویت‌ها و فرصت‌های وضع موجود نشان از حالت ایستایی و صعودی دارد.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.103.6]
[DOI: 10.52547/jgs.24.72.81]

۴. مبتنی بر برنامه‌ریزی براساس معیارهای پایداری؛ با توجه به جدول (۲) معیارهای مناسب، قابل‌اندازه‌گیری و قابل‌دسترس حقوقی، عملکردی، کالبدی، اقتصادی، محیطی و اجتماعی در حوزه پایداری بررسی و انتخاب شدند.

۵. تعیین رویکرد بازآفرینی شهری؛ در ابعاد کالبدی، عملکردی، اقتصادی و اجتماعی متناسب با سطح پایداری و اتخاذ سیاست‌ها و اقدامات اجرایی برای آن بازآفرینی و تجدید حیات محله بلاغی با توجه به معیارهای پایداری و تنوع کاربری‌ها مشخص گردیده است. براساس این نتایج، باید به بازآفرینی کالبدی و تنوع عملکردی به‌عنوان یک راهبرد کوتاه‌مدت و بازآفرینی اقتصادی یا اجتماعی در بلندمدت برای افزایش جذابیت و سطح پایداری محله‌های تاریخی شهری پرداخت. افزایش ظرفیت و توان شبکه‌های داخلی برای کاهش ترافیک درونی بافت تاریخی، ارائه برنامه مرمت شهری و احیای تک بناها، اصلاح و بهبود شبکه‌های داخلی بافت، فراهم کردن زمینه‌های مالی برای دسترسی و برخورداری مردم از اعتبارات و وام‌های بانکی، ارتقاء و تقویت حس تعلّق به مکان در بـین ساکنان با ایجاد نمادها، نشانه‌ها و... در نقاط مختلف محلّه به‌خصوص مرکز آن از اقدامات انجام‌یافته در حوزه تجدید حیات شهری با ارائه اصول توسعه پایدار و عوامل مرتبط به آن در محله بلاغی قزوین می‌باشند. جدول (۵) مدل تحقق پایداری در بافت‌های تاریخی با رویکرد راهبردی بازآفرینی را در محله بلاغی قزوین نشان می‌دهد.

جدول (۵). مدل تحقق پایداری در بافت‌های تاریخی با رویکرد راهبردی بازآفرینی در محله بلاغی قزوین

گام اول	**مؤلفه‌های اصول توسعه پایدار در بافت‌های تاریخی شهری**					
	کالبدی	حقوقی	زیست‌محیطی	عملکردی	اقتصادی	اجتماعی
گام دوم	**بازآفرینی یکپارچه در معیارهای موجود**					
	بازآفرینی کالبدی	بازآفرینی حقوقی	بازآفرینی زیست‌محیطی	بازآفرینی عملکردی	بازآفرینی اقتصادی	بازآفرینی اجتماعی
	نتایج حاصل از بازآفرینی کالبدی	نتایج حاصل از بازآفرینی حقوقی	نتایج حاصل از بازآفرینی زیست‌محیطی	نتایج حاصل از بازآفرینی عملکردی	نتایج حاصل از بازآفرینی اقتصادی	نتایج حاصل از بازآفرینی اجتماعی
گام سوم	**فرآیند و میزان فرسودگی ساختار بافت‌های تاریخی**					
	صعودی		ثابت			نزولی
گام چهارم	**شناخت شاخص‌های اصول توسعه پایدار در بافت‌های تاریخی**					
	پایداری کالبدی	پایداری حقوقی	پایداری زیست‌محیطی	پایداری عملکردی	پایداری اقتصادی	پایداری اجتماعی
گام پنجم	اقدامات انجام‌یافته در حوزه تجدید حیات شهری با ارائه اصول توسعه پایدار و عوامل مرتبط					

منبع: مطالعات نگارندگان.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.103.6]
[DOI: 10.52547/jgs.24.72.81]

نتیجه‌گیری

در این پژوهش انواع بازآفرینی کالبدی، اجتماعی، حقوقی، عملکردی، اقتصادی و محیطی با توجه به شاخص‌های پایداری مستخرج از محدوده موردنظر موردبررسی قرار گرفت. سازه‌های ناپایدار بناهای تاریخی و ارزشمند، عدم رعایت استانداردهای ساختمانی در بافت‌های پرکننده، ساختارهای نامناسب معابر، زیرساخت‌های شکننده، سیستم‌های بهداشتی ناکارآمد، کاهش کیفیت‌های زیست‌محیطی، وجود عملکردهای نسبتاً فعال در بافت، ترجیح ساکنین برای اقامت در محله، وجود فعالیت‌های مناسب برای استفاده معاصر و یا قابلیت تطبیق‌پذیری برای استفاده‌های پیشنهادی از نشانه‌های محله‌های تاریخی نیازمند بازآفرینی کالبدی است که پایین بودن متوسط تعداد طبقات و مقیاس انسانی بافت‌های تاریخی، تهیه طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده، وجود تجهیزات شهری، برخورداری از فضاهای تخریبی برای ایجاد فضاهای شهری در بازآفرینی کالبدی محله بلاغی مؤثر است. براساس این نتایج، باید به بازآفرینی کالبدی و تنوع عملکردی به‌عنوان یک راهبرد کوتاه‌مدت و بازآفرینی اقتصادی یا اجتماعی در بلندمدت برای افزایش جذابیت و سطح پایداری محله‌های تاریخی شهری پرداخت. کاهش امنیت اجتماعی، عدم وجود روحیه درون بافت و عدم مشارکت شهروندی در تحول و بهبود مسائل محله‌ای موجب شده است تا بافت تاریخی باوجود ارزش‌های غنی و قابل‌استفاده کارکردهای نامناسب داشته باشد. در چنین شرایطی نیاز به اتخاذ راهبرد بازآفرینی کالبدی در کوتاه‌مدت و افزایش سرزدگی اقتصادی و انسجام اجتماعی در بلندمدت است. بازآفرینی بافت‌های تاریخی نیازمند اقدامات مؤثر و متناسب با شرایطی است که بافت با آن مواجه است. براساس مدل ارائه‌شده بافت‌های تاریخی از وضعیت پایدار و نسبتاً پایدار تا کاملاً ناپایدار باید اقدامات متناسب با خود را داشته باشند. مجموعه این اقدامات را می‌توان از سیاست‌ها و اقدامات اجرایی ارائه‌شده در بخش پیشین استخراج کرد.

منابع

ابراهیمی کارگر شیرازی، آزاده؛ عابدزاده علی. (۱۳۸۵). **معاصرسازی بازار سرشور مشهد،** نخستین کنگره بین‌المللی طراحی شهری (چکیده مقالات)، انتشارات یادآوران.

ابراهیمی، مهدی. (۱۳۷۹). **مدیریت استراتژیک در بازرگانی و صنایع،** چاپ اول، سمت، تهران.

اسماعیل‌زاده، حسن. (۱۳۸۵). **مدیریت شهری و ساماندهی بافت‌های شهری تاریخی،** نخستین کنگره بین‌المللی طراحی شهری (چکیده مقالات)، انتشارات یادآوران.

امین زاده، بهناز. (۱۳۸۳). **معضلات افزایش تراکم در بافت‌های فرسوده شهری،** مجموعه مقالات اولین سمینار ساخت‌وساز در پایتخت. تهران: سابقون.

باباخانی، ملیحه؛ زبردست، اسفندیار؛ محمد سعید ایزدی. (۱۳۹۶). **تبیین اصول نوسازی در بافت‌های ناکارآمد شهری با هدف ارتقاء رضایتمندی سکونتی،** نشریه انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران، ۱۲۷-۱۱۵.

پوراحمد، احمد؛ حبیبی، کیومرث؛ کشاورز مهناز. (۱۳۸۹). **سیر تحول مفهوم بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری،** فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، **(۱)**: ۹۲-۷۳.

پورسراجیان، محمود. (۱۳۹۴). **ارزش‌های محله تاریخی و معیارهای تغییر در آن از نظر ساکنین،** مجله باغ نظر، **(۳۵)**: ۵۹-۳۵.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.103.6]

[DOI: 10.52547/jgs.24.72.81]

حبیبی، سید محسن؛ مقصودی ملیحه. (۱۳۸۶). **مرمت شهری**، چاپ سوم .تهران: انتشارات دانشگاه تهران.

حسن‌زاده، مهرنوش؛ حسین سلطان‌زاده. (۱۳۹۵). **طبقه‌بندی راهبردهای برنامه‌ریزی بازآفرینی براساس سطح پایداری بافت‌های تاریخی**، فصلنامه مطالعات شهرایرانی-اسلامی، شماره **۲۳**، ۲۹-۱۹.

حسن‌زاده، مهرنوش؛ حسین سلطان‌زاده. (۱۳۹۶). **تدوین مدل مفهومی تحقق پایداری بافت‌های تاریخی با رویکرد راهبردی برنامه‌ریزی بازآفرینی**، باغ نظر، سال چهاردهم، شماره **۵۶**، ۷۰-۵۷.

حناچی، پیروز؛ خادم‌زاده، محمدحسن؛ شایان، حمیدرضا؛ کامل نیا، حامد؛ جواد مهدوی نژاد. (۱۳۸۶). **بررسی تطبیقی تجارب مرمت شهری در ایران و جهان**، سبحان نور، تهران.

حناچی، پیروز؛ فدایی نژاد سمیه. (۱۳۹۰). **تدوین چارچوب مفهومی حفاظت و بازآفرینی یکپارچه در بافت‌های فرهنگی-تاریخی**، نشریه هنرهای زیبا، **(۴۶)**: ۲۶-۱۵.

زنگی‌آبادی، علی؛ علیزاده، جابر؛ رنجبرنیا بهزاد. (۱۳۹۱). **برنامه‌ریزی راهبردی برای ساماندهی بازارهای سنتی ایران**، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی- اسلامی، **(۷)**: ۲۶-۱۳.

زیته، کامیلو. (۱۳۸۵). **ساخت شهر براساس مبانی هنری**، ترجمه: فریدون قریب، انتشارات دانشگاه تهران، تهران.

گل، یان. (۱۳۸۷). **زندگی در فضای میان ساختمان‌ها**. ت: شیما شصتی، تهران: سازمان انتشارات جهاد دانشگاهی.

Ashworth, G. J. & Larkham, P. J., (1994), **A heritage for Europe: The need, the task, the contribution**. In Building a new heritage: Tourism, culture and identity. Ashworth, G. J. & Larkham, P. J. (eds). London: Routledge.

Ashworth, G. J., (1991), **Can places be sold for tourism?** In Marketing tourism places, Ashworth, G. J. & Goodall, B. (eds). London: Routledge.

Ashworth, Gregory J., & Tunbridge, J. E., (1990), **The tourist-historic city**. London: Belhaven.

Bianchini, F. & Parkinson, M., (1993), **Cultural Policy and Urban Regeneration: The Western European Experience**. Manchester: Manchester University Press.

Conzen, Michael R. G., (1966), **Historical townscapes in Britain: A problem in applied geography**. In Northern geographical essays in honor of G. H. J. Daysh, J. House (ed). Newcastle upon Tyne, UK: Oriel.

Cubuk, M. & Dinc¸er, IO., (1994), **Model for Measuring the Sustainability Level of Historic Urban Quarters**, Mimar Sinan Universitesi.

Dasgupta, P., (1993), **An Inquiry into Well-Being and Destitution**. Oxford: Clarendon Press.

Davidson, K. M., Kellett, J., Wilson, L. & Pullen, S., (2011), **Assessing urban sustainability from a social democratic perspective: a thematic approach, Local Environment**. The International Journal of Justice and Sustainability,**17 (1):** 57-73.

Doratli, N. & Onal, S., (2000), **Urban design strategies in historic environments: evaluation of nicosia arab ahmed quarter revitalization project from a strategic planning approach**. First International Urban Design Week, 2000, Istanbul: Turky.

Doratli, N., (2000) **A model for conservation and revitalization of historic urban quarters in Northern Cyprus**. Unpublished Ph. D. thesis. Istanbul: Eastern Mediterranean University.

Doratli, N., (2005), **Revitalizing historic urban quarters: A model for determining the most relevant strategic approach**. European Planning Studies, **13(5):** 749–772.

Doratli, N., Hos¸kara, O.S., Oktay, B. & Fasli, M., (2007), **Revitalizing a declining historic urban quarters The walled city of Famagusta, North Cyprus**. Journal of Architectural and Planning Research, **24 (1):** 65–88.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.103.6]

[DOI: 10.52547/jgs.24.72.81]

Doratli, N., Hoskara, S. O. & Fasli, M., (2004), **An analytical methodology for revitalization strategies in historic urban quarters: A case study of the walled city of Nicosia**. North Cyprus. Cities, **21(4):** 329–348.
Dresner, S., (2002), **The principles of sustainability**. London: Earthscan.
English Heritage., (2008), **Conservation Prin ciples: Policies and Guidance for the Sustainable Management of The Historic Environment**. London: English Heritage.
Gehl, J., (1987), **Life between Buildings: Using Public Space**. Translated by Koch, J. & Nostrand Reinhold, V. Washington - Covelo - London: Island Press.
Jokilehto, J., (1999), **A history of architectural conservation**. Oxford, UK: Butterworth-Heinemann.
Kearns, G. & Philo, C., (1993), **Selling Places: The past as Cultural Capital Past and Present**. Oxford: Pergamon Press.
Larkham, Peter J., (1996), **Conservation and the city**. London: Routledge.
Lichfield, N., (1988), **Economics in Urban Conservation**. Cambridge: Cambridge University Press.
McDonald, S., Naglis, M. & Vida, M. (2009), **Urban Regeneration for Sustainable Communities: A Case Study**. Baltic Journal on Sustainability, **15 (1):** 49-59.
Meadows, D., Randers, J. & Behrens, W.W., (1972), **The limits to growth**. NewYork: Universe Books.
Oc, T., Tiesdell, S. & Heath, T., (2007), **Design in historic environments**. in: S. O. Gur (Ed.) Proceedings: Liven arch III: conceptualism In Architecture, 3rd International Congress—Livable Environments & Architecture, July 5–7, Turkey.
OECD., (1997), **Indicators for Urban Policies**. Paris: OECD.
Oktay, B., (2005), **A model for measuring the level of sustainability of historic urban quarters: Comparative case studies of Kyrenia and Famagusta in North Cyprus**. Ph. D. thesis. Famagusta, North Cyprus: Eastern Mediterranean University.
Orbasli, A., (2000), **Tourists in historic towns: Urban conservation and heritage management**. London and New York: E & FN Spon.
Pearce, D., (1989), **Blueprint for a green economy**. London: Earthscan.
Pendlebury, J., (2005), **The Modern Historic City: Evolving Ideas in Mid-20th-century Britain**. Journal of Urban Design, **10 (2):** 253-273.
Pendlebury, J., (2009), **Conservation in the age of consensus**. London: Rutledge.
Roberts, P.W. & Sykes, H., (2000), **Urban Regeneration: A Hand Book**. London: Sage.
Salama, A. M. A., (2000), **Cultural sustainability of historic cities: Notes on conservation projects in Old Cairo**. In: IAPS-16, IAPS 2000 Conference, METROPOLIS 21st Century, Cities, Social Life, and Sustainable Development.
Schouten, F. J., (1995), **Heritage as historical reality**. In Heritage, tourism and society, D. T. Herbert, (ed). London: Mansell.
Sitte, K., (1889), **City Planning According to Artistic Principles**. NewYork: Random House
Stubbs, M., (2004), **Heritage-sustainability: developing a methodology for the sustainable appraisal of the historic environment**. Planning Practice & Research, **19 (3):** 285-305.
Tiesdell, S., Taner, O. & Tim, H., (1996), **Revitalizing Historic Urban Quarters**. London: Architectural Press.
United Nations Conference on Human Settlements., (1996), **Habitat II, World Assembly of Cities and Local Authorities**, May 30–31, Istanbul.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.103.6]
[DOI: 10.52547/jgs.24.72.81]

Vehbi, B. O. & Hoskara, S. Ö., (2009), **A Model for Measuring the Sustainability Level of Historic Urban Quarters. European Planning Studies**. Available from: ww.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/09654310902778201.
W. Caves, R., (2005), **Encyclopedia of the city**. NewYork: Routledge.
Wilsmore, S., (1994), **The ethics of restoration- Is it wrong to restore buildings? Paper presented under the theme "Conservation Philosophy and Practice**. November, at the Institute of Advanced Architectural Studies. University of York, UK, 14-18.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-28]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.103.6]
[DOI: 10.52547/jgs.24.72.81]