



Compilation of the Framework for Assessing the Obsolescence of Historical spaces, with Emphasis on Structural-Functional Qualities (Case study: Darb- Sheikh Square, Shiraz)

Seyede Fateme Hosseini¹ and Sahand Lotfi^{2*}

1. MA Student, Department of Urban Planning and Design, Shiraz University, Shiraz, Iran

2. Associate Professor, Department of Urban Planning and Design, Shiraz University, Shiraz, Iran

* Corresponding Author, slotfi@shirazu.ac.ir

ARTICLE INFO ABSTRACT

UPK, 2024

VOL. 8, Issue 1, PP, 1-21

Received: 27 Jun 2023

Accepted: 01 Jun 2024

Research article

KEYWORDS: Obsolescence - Adaptive Reuse Potential Model (ARP) - Quality - basic location model- Darb-Sheikh Square

Introduction: Unstoppable urban development alongside natural and human ecological factors have accelerated transformations in historical contexts and ancient structures, including heritage buildings and old urban spaces. This inevitable metamorphosis often results in qualitative degradation and physical deterioration, diminishing the sense of belonging to rich cultural and historical values. Such degradation contradicts the fact that historical contexts are irreplaceable treasures, filled with the culture and history of our ancestors and featuring valuable pieces of architecture and urban heritage. Consequently, this research aims to compile a checklist of urban space obsolescence indicators and their evaluation criteria to improve the quality of these spaces in terms of physical and cultural features. The concept of various types of obsolescence in the Adaptive Reuse Potential (ARP) model is adjusted, and indicators of blight and urban decay in historical contexts are discussed. A model is provided to evaluate the deterioration of urban open spaces based on the principles of the Place model. To apply the derived indicators and assess the decline in a sample urban space, the old Darb-Sheikh square, in front of Sheikh Rouzbahan's tomb, has been selected as an example of a neighborhood open space.

Methodology: This applied research employs a descriptive-analytical approach. The literature review was conducted using the library research method, while historical documents were analyzed to understand the metamorphosis of the physical qualities and form of the studied urban space. To investigate the rate of decline in Darb-Sheikh Square, ten experts identified through the snowball method visited the area and filled out a questionnaire based on a 5-option Likert scale.

Results: The evaluation results by experts provide scores for all indicators of deterioration for Darb-Sheikh Square. According to the findings, there is less decline in the comfort and image index compared to other indices, followed by sociability. Conversely, the access and connectivity index, followed by the activity and land use index, has declined the most.

Discussion: Despite its historical interests, specific uses, and local businesses as primary income generators, as well as a relatively well-distributed population density and high adaptability of buildings, Darb-Sheikh Square lacks dynamism and vitality. This is due to the unwillingness of users and the private sector to invest in

Cite this article:

Hosseini, S. F., & Lotfi, S. (2024). Compilation of the framework for assessing the obsolescence of historical spaces, with emphasis on Structural-functional qualities (case example: Darb- Sheikh Square, Shiraz). *Urban Planning Knowledge*, 8(1), 1-21. Doi: 10.22124/upk.2024.24799.1872



this area, and the absence of recreational and entertaining services, local events, green and open spaces, and the presence of abandoned structures. Additionally, visual disturbances, poor hygiene, and cleanliness, lack of security, low safety of architectural elements, non-compliance of buildings with standards, deficient urban infrastructure, and poor quality of existing building materials and structures have caused dissatisfaction among users and residents, rendering the urban space inappropriate in terms of visual and comfort qualities. Although the historicity of this space and its proximity to Sheikh Rouzbahan's tomb foster a sense of belonging, issues such as mismanagement, lack of day and night activities, and insufficient inclusive services prevent the square from being a space for social interactions and friendly meetings. Consequently, it is not positively perceived by citizens. Despite some factors facilitating accessibility to Darb-Sheikh Square, such as its location on a legible path, proximity to trading centers and urban markets, and adequate access to public parking, various unattractive features render it an undesirable and almost deserted urban space.

Conclusion: This research successfully tested the fitting of obsolescence indicators from the literature related to the adaptive reuse of buildings to the qualitative assessment of urban spaces. The goal was to determine which indicators can estimate the quality or deterioration of an urban area and what strategies should be used to overcome any manifestation of obsolescence. The indicators derived from this research can be used to develop various improvement interventions in the design and management of urban spaces in historical and heritage contexts.

Highlights:

- Explaining the importance of evaluating the quality of urban spaces with historical and heritage value by proposing a method based on the concept of efficiency and "obsolescence."
 - Adapting the concept of "obsolescence" from the literature on urban restoration and reuse of historical buildings to evaluate the quality of spaces with historical and heritage value.
 - Extracting, compiling the components and criteria of "obsolescence" of spaces with historical and heritage value as a quality evaluation tool.
-

تدوین چارچوب سنجش منسوخ شدگی فضاهای تاریخی با تاکید بر کیفیت‌های ساختاری – کارکردی (نمونه موردی: میدان درب شیخ شیراز)

سیده فاطمه حسینی^۱ و سهند لطفی^{۲*}

^۱ دانشجوی کارشناسی ارشد، طراحی شهری، دانشگاه شیراز، شیراز، ایران.

^۲ دانشیار، طراحی شهری، دانشگاه شیراز، شیراز، ایران.

* نویسنده مسئول: slotfi@shirazu.ac.ir

اطلاعات مقاله	چکیده
<p>دانش شهرسازی، ۱۴۰۳ دوره ۸، شماره ۱، صفحات ۲۱-۱ تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۴/۰۶ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۳/۰۳/۱۲ مقاله پژوهشی</p>	<p>بیان مسئله: فرسودگی که با گذشت زمان، در بافت تاریخی رخ می‌نماید، منجر به منسوخ شدن ساختارها و فضاهای واجد قدمت می‌شود که پیامدهایی همچون، ناکارآمدی زیرساخت‌ها، بروز ناهنجاری‌های اجتماعی، اضمحلال کالبدی جداره‌های شهری و افول کیفیت را در پی دارد. این درحالیست که بافت تاریخی یادگاری از فرهنگ، تاریخ پیشینیان ماست و مملو از آثار ارزشمند معماری و شهرسازی می‌باشد.</p> <p>هدف: هدف اصلی پژوهش جاری، تدوین یک فهرست تطبیقی [چک‌لیست] از شاخص‌های منسوخ‌شدگی فضاهای باز شهری و معیارهای ارزیابی کیفیت و کارآمدی آن‌ها به منظور ارتقاء کیفیت فضاهای مذکور است.</p> <p>روش: پژوهش جاری از جمله تحقیقات کاربردی است که با رویکرد توصیفی-تحلیلی انجام می‌پذیرد. جهت جمع‌آوری اطلاعات از روش کتابخانه‌ای و به منظور فهم سیر دگردیسی قلمرو پژوهش از روش اسنادی استفاده شده است. با هدف بررسی منسوخ‌شدگی میدان درب شیخ، ۱۰ نفر از متخصصان که با روش گلوله‌برفی شناسایی شدند، با حضور در فضا، پرسشنامه را بر اساس طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت امتیازدهی و ارزیابی کردند.</p> <p>یافته‌ها: نتایج ارزیابی متخصصان نشان‌دهنده منسوخ‌شدگی فضای «میدان درب شیخ» در تمام شاخص‌های فعالیت و کاربری، راحتی و سیما، معاشرت‌پذیری و دسترسی و پیوستگی است که در شاخص‌های دسترسی و پیوستگی و پس از آن فعالیت و کاربری امتیازهای بسیار پایینی را به خود اختصاص داده است.</p> <p>نتیجه‌گیری: این میدان، به دلیل عوامل متعددی از جمله نبود خدمات تفریحی، عدم تمایل بخش خصوصی و عمومی به سرمایه‌گذاری در بافت، از سرزندگی مناسبی برخوردار نیست. فقدان جذابیت‌های بصری، وضع نامناسب بهداشت، امنیت شبانه و اجتماعی، ایمنی پایین ابنیه موجود، این فضا را به لحاظ راحتی و سیما به فضایی نامناسب تبدیل کرده است. عدم توجه و شفاف‌سازی طرح‌های بافت برای ساکنین، از مهمترین عوامل کاهش مشارکت‌پذیری کاربران در امور می‌باشد. از طرفی عدم دسترسی مناسب به امکانات و تفریحات سرگرمی و ارتباط نامناسب میان این فضا و ابنیه پیرامونی، باعث شده تا این فضا در کل فضایی دسترس‌پذیر نباشد.</p>
<p>کلید واژه‌ها: منسوخ‌شدگی - مدل بالقوی بازکاربست همساز (ARP) - کیفیت - مدل بنیادین مکان - میدان درب شیخ شیراز.</p>	<p>نکات برجسته:</p> <ul style="list-style-type: none">تبیین اهمیت ارزیابی کیفیت فضاهای شهری، به ویژه فضاهای واجد ارزش تاریخی و میراثی از طریق پیشنهاد روشی مبتنی بر مفهوم کارآمدی و «منسوخ‌شدگی».برآزش مفهوم «منسوخ‌شدگی»، برگرفته از ادبیات مرمت شهری و استفاده مجدد از بناهای تاریخی، به مقوله ارزیابی کیفیت فضاهای واجد ارزش تاریخی و میراثی.استخراج، تدوین مولفه‌ها و معیارهای «منسوخ‌شدگی» فضاهای واجد ارزش تاریخی و میراثی به مثابه ابزار ارزیابی کیفیت.

بیان مسئله

بافت‌های تاریخی، جوهره وجودی اساسی شهرها و دربردارنده ساختارهای واجد قدمت، ابنیه تاریخی و فضاهای کهن شهری‌اند. این پیکره‌های ارزشمند، همواره به دلیل گسترش‌های نامتوازن شهری دوره معاصر، دگرگونی‌هایی را تجربه کرده‌اند که منجر به فرسودگی موجودیت کالبدی-محتوایی شهر گردیده‌است. فرسودگی پدیده‌ای است که با گذشت زمان، به هر دو صورت طبیعی و عارضی رخ می‌نماید، و این روند منجر به منسوخ شدن ساختارها، فضاها، بافت و زیرساخت‌های شهری می‌شود. منسوخ‌شدگی بافت تاریخی، موجد آسیب‌هایی همچون ناکارآمدی زیرساخت‌ها و دسترسی‌ها، بروز ناهنجاری‌های اجتماعی، بزهکاری و کاهش امنیت، آشفتگی‌های بصری، اضمحلال کالبدی جداره‌های شهری و بدنه‌های معماری می‌شود که پیامدهایی همچون کاهش حس تعلق نسبت به اصالت و هویت فرهنگی، و افول کیفیت‌های محیطی، کالبدی و محتوایی بافت تاریخی را در پی دارد. از این رو، ضرورت برنامه‌ریزی جهت حفاظت از ساختارهای واجد قدمت و میراث معماری، به منظور بازگرداندن هویت، اصالت شهری و همچنین ارتقای کیفیت‌های محیطی، ساختاری و کارکردی، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.

یکی از راهبردهای اصلی برای حفاظت از میراث معماری، فرآیند استفاده مجدد انطباقی، استفاده مجدد سازگار^۱ یا بازکاربست همساز بوده است که با تمرکز بر قابلیت عناصر معماری و واحدهای شکل دهنده به بافت شهری، احیاء بافت تاریخی و اقتصاد چرخشی را هدف غایی خود قرار داده است (Lotfi, 2021). این فرآیند معمولاً به حفاظت از بناهای میراثی بدون استفاده، از طریق تبدیل آن‌ها برای استفاده‌های جدید و عملکردهای مناسب‌تر، ضمن حفظ ساختار، شخصیت و هویت اصلی آن‌ها برای نسل‌های آینده اشاره دارد (Hanachi & shahtemouri, 2021: 5). مدل قابلیت استفاده مجدد انطباقی یا مدل بالقوگی بازکاربست همساز (ARP)^۲ نخستین بار و در تکمیل مدل‌های برآورد امکان استفاده از املاک و مستغلات، توسط پروفیسور کرگ لنگستون^۳ ارائه گردید (Langston & Shen, 2007). از آنجایی که هدف مدل مذکور، سنجش میزان بازگشت‌پذیری ساختارهای واجد قدمت است، متغیرهای مورد نظر به هر ترتیب با مفهوم ناکارآمدی و فرسودگی نسبت مستقیم دارند (Lotfi & Sholeh, 2017: 24B). معیارهای مرتبط جهت ارزیابی میزان منسوخ‌شدگی^۴ در مدل ARP در اصل با هدف برآورد امکان استفاده دوباره از ساختارهای واجد قدمت و ارزش تاریخی تدوین گردیده است. حال اگر بتوان با برازش الگوی ساختاری مدلی مانند ARP امکان سنجش میزان منسوخ‌شدگی فضاهای شهری و باز را فراهم آورد، گام موثری در جهت بهره‌گیری از ابزار سنجش چندمنظوره در مقیاسی فراتر از بناها و عناصر معماری برداشته خواهد شد. این هدف، دربردارنده بازشناسی علل و نشانه‌های منسوخ‌شدگی بافت و فضای شهری است. این نشانه‌ها و معیارها می‌تواند شامل فرسودگی‌های کالبدی-ساختاری، عملکردی، اجتماعی-تصویر ذهنی و حقوقی-قانونی در بافت تاریخی باشد (Hasanzade & Soltanzadeh, 2016: 22). بدین ترتیب، هدف اصلی پژوهش حاضر، تدوین بازبینی (چک لیستی) استاندارد جهت معرفی شاخص‌های منسوخ‌شدگی فضاهای باز شهری و معیارهای ارزیابی آن‌ها در جهت ارتقا کیفیت فضاهای مذکور است. برای این منظور، نگارندگان تلاش کردند تا برای نخستین بار، با استفاده از مولفه‌های منسوخ‌شدگی مطرح در مدل ARP و تلفیق آن با نشانه‌های فرسودگی در بافت تاریخی، به ارائه شاخص‌هایی در جهت ارزیابی میزان منسوخ‌شدگی فضاهای باز شهری بر مبنای مدل پایه مکان بپردازد. به منظور کاربست شاخص‌های مذکور و نحوه ارزیابی مولفه‌ها در این فضاها، میدان «درب شیخ» که پیش از مداخله‌های شهرسازی معاصر [از نیمه دوم دهه ۱۳۴۰ خورشیدی به بعد]، فضایی شاخص در محله تاریخی بالا کفت بوده و وجه تسمیه آن به مناسبت قرار گرفتن در مجاورت آرامگاه شیخ روزبهان و شکل دادن به نوعی از فضای ورود و پیشخانی [جلوخان] برای این مکان واجد معنای تاریخی-مذهبی بوده است، به عنوان نمونه موردی پژوهش انتخاب گردید. لازم به ذکر است دلیل مهم انتخاب فضای میدان درب شیخ، فرسودگی و دگردیسی حاصل از تخریب موجودیت کالبدی، مداخله‌های توسعه‌ای و در آخر محو نسبی فضا طی دوران معاصر بوده است که موجب شده بخش مهمی از ویژگی‌های کالبدی آن کاملاً از دست برود. باتوجه به هدف تحقیق، پژوهش مذکور به دنبال پاسخ‌گویی به پرسش‌های زیر است: (۱) شاخص‌ها، مولفه‌ها و معیارهای منسوخ‌شدگی فضاهای باز شهری کدام‌اند؟ (۲) چگونه می‌توان بر اساس شاخص‌های استخراج

¹ Adaptive Re-use.

² Adaptive Re-use Potential Model.

³ Craig Langston.

⁴ Obsolescence.

شده، میزان منسوخ‌شدگی یک نمونه فضای تاریخی را مورد سنجش قرار داد؟ ۳) باتوجه به ارزیابی فضای میدان «درب شیخ»، میزان منسوخ‌شدگی این فضا در ابعاد گوناگون چگونه است؟

مبانی نظری

فرسودگی - منسوخ‌شدگی

فرسودگی یکی از مهمترین مسائل مربوط به فضاهای شهری است که باعث بی‌سازمانی، عدم تعادل، عدم تناسب و بی‌قوارگی آن می‌شود (Habibi & Maghsodi, 2002). مراحل فرسودگی را متزگر در قالب نظریه تکامل چرخه زندگی^۱، برای یک واحد همسایگی، در ۵ مرحله دسته‌بندی می‌کند. طبق این دسته‌بندی در اولین مرحله با محله‌ای سالم با ویژگی‌هایی همچون مسکن همگن، وضعیت اقتصادی مناسب، امنیت و ایمنی همه‌جانبه روبه‌رو هستیم. در دومین مرحله، با پیدایش افول ابتدایی، شاهد افزایش قدمت ساختمان‌ها و زیرساخت‌ها، افول درآمد و سطح درآمد و تحصیلات، تغییرات فاحش در بافت اجتماعی هستیم. در سومین مرحله فرسودگی که بافت با تنزل مشهود روبه‌روست، ویژگی‌هایی همچون تسلط ساکنان، درآمد پایین، نرخ بالای بیکاری، ترس از جرم و کاهش امنیت روانی، افول خدمات عمومی و املاک خالی و متروکه در بافت پدید می‌آیند. چهارمین مرحله فرسودگی که از دیدگاه متزگر، افول شتابان نام دارد با ویژگی‌هایی همچون شدت تراکم نفر در اتاق، فقر و محرومیت شهری مشهود، خانه‌های اجاره‌ای جمعی و مشکلات مشهود اجتماعی - اقتصادی همراه است و در آخرین مرحله که فرسودگی منجر به متروکه و مخروبه شدن بافت می‌گردد؛ ویرانی و فرسودگی، آسیب‌های اجتماعی شدید، آلودگی ناشینی و فقر در بافت پدید می‌آیند (Metzger, 2000: 9).

فرسودگی شهری^۲ را می‌توان با دو نظریه ماریچ‌های زوال^۳، پراک و پرموس^۴ (۱۹۸۶) و نظریه پنجره‌های شکسته^۵، ویلسون و کلینگ^۶ (۱۹۸۲)، به بهترین نحو درک کرد (Matai & Ndhlovu, 2019: 117). نیلز پراک و هوگو پرموس در سال ۱۹۸۶ مدلی را بر اساس این ایده که فرسودگی شهری، نتیجه سه ماریچ شدت دهنده زوال، شامل زوال اجتماعی، اقتصادی، و فنی است، ارائه کردند (Van Beekhoven, Bolt & Van Kempen, 2009: 33). بر این اساس، با کاهش جذابیت یک ملک، امکان خروج خانوارهای با درآمد بالا و افزایش تعداد خانوارهای کم درآمد وجود دارد. با افزایش جابه‌جایی ساکنان، روند جایگزینی ساکنین شدت می‌گیرد، و در نتیجه واحدهای خالی از سکنه، تخریب اموال، و آلودگی‌ها افزایش یافته، مشارکت مستاجران و منزلت محله کاهش می‌یابد. این روند، ممکن است منجر به زوال فنی نیز گردد که خود مجدداً جابه‌جایی بیشتری را سبب خواهد شد. زوال اجتماعی و فنی، به دلیل جابه‌جایی و هجوم بیشتر خانواده‌های کم درآمد، احتمالاً منجر به کاهش عایدات اجاره بها خواهد شد. در عین حال، نرخ جایگزینی بالاتر ساکنین [عدم پایداری در سکونت]، مشکلات با مستاجران، افزایش میزان تعمیرات، سبب زوال اقتصادی می‌گردد (Somerville, Van Beekhoven & Kempen, 2009: 30). نظریه پنجره‌های شکسته، به عنوان یک نظریه اجتماعی-روانشناختی فرسودگی شهری، تقریباً ۴۰ سال پیش توسط ویلسون و کلینگ ارائه شد. این نظریه بیان می‌کند که ناهنجاری‌های کالبدی-محیطی مانند وجود شیشه‌های شکسته پنجره‌ها، گرافیتی و دیوارنگاره‌های غیررسمی، تجمع زباله و همچنین بی‌نظمی‌های اجتماعی مانند تخریب اموال و فعالیت‌های ضداجتماعی (Ellis et al, 2020: 2) به شیوه‌ای چرخه‌ای، موجب کاهش ارزش اموال و املاک، بی‌ثباتی در سکونت، و زوال تدریجی محله شهری خواهد شد (Harcourt & Ludwig, 2006: 281). در آخر، می‌توان دید که فرسودگی شهری، از طریق منسوخ‌شدگی ساختمان‌ها نیز دیده می‌شود (Matai & Ndhlovu, 2019: 120).

صفت منسوخ‌شده، در اواخر قرن شانزدهم و از واژه لاتین آبسالی‌تس به معنای «پیر، فرسوده» و همچنین فعل ماضی از آبسالیسیری «غیراستفاده‌شدن» گرفته شده است. شکل زیر، ریشه‌شناسی واژه را نمایش می‌دهد (Oxford Languages, 2023).

¹ The Evolution of the Life-Cycle Theory.

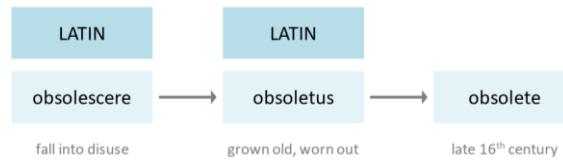
² Urban decay.

³ The Spirals of decline theory.

⁴ Prak & Priemus.

⁵ The Broken Windows theory (BWT).

⁶ Wilson & Kelling.



شکل ۱. ریشه‌شناسی واژه منسوخ‌شده

اصطلاح «منسوخ‌شدگی» اولین بار در زبان انگلیسی و در حدود سال‌های ۱۹۱۰، برای محیط ساخته شده به کار رفت تا به توضیح پدیده آسمان خراش‌های مراکز شهرهای آمریکایی بپردازد که به تازگی ساخته شده بودند، و هنوز کالبد استواری داشتند، اما به واسطه فرآیندی که «زوال مالی» نامیده شد، محبوبیت‌شان را از دست داده بودند (Abdullah Ali, 2019: 30). در دهه‌های بعدی ۱۹۳۰ تا ۱۹۵۰، ایده منسوخ‌شدگی معماری توسط برنامه‌ریزان شهری به مقیاس شهر گسترش یافت. برای مثال این اصطلاح در ایالات متحده، نشان‌دهنده عملکرد اقتصادی، بهداشتی و زیرساختی غیراستاندارد یک منطقه می‌باشد که در نتیجه برای تخریب و نوسازی آماده شده است (مانند منطقه وست اند بوستون^۱)، که در سال ۱۹۵۱ به "محله منسوخ شده" اشاره کرد و پس از آن تقریباً به طور کامل تخریب شد) و در اروپا، بیشتر از عوامل مالی بر عوامل اجتماعی متمرکز بود. در اواخر دهه ۱۹۵۰، مفهوم منسوخ‌شدگی محیط ساخته شده^۲، به یک پارادایم تبدیل شده بود (Abramson, 2019: 232). بنا به نظر لیچفیلد^۳، منسوخ‌شدگی به معنای "عدم تطابق بین خدمات ارائه شده توسط بافت و نیازهای معاصر"^۴ است و فرآیندی است که از طریق آن بیشترین مشکلات محله‌های سنتی شهری ایجاد می‌شود (Qadir Rasul & Darweesh Muhammed, 2019: 74).

لیچفیلد، در سال ۱۹۸۸ منسوخ‌شدگی را هم برای بناها و هم گستره (عناصر معماری و ساختارهای پیرامونی فضا) به چند دسته کلی، شامل منسوخ‌شدگی کالبدی-سازه‌ای، کیفیت کارکردی (که می‌تواند از طرف نهادهای قانونی نیز ایجاد شود)، تغییرات مکانی و نامناسب بودن محیط زیست (که شامل تغییرات انسانی، اجتماعی و اقتصادی می‌گردد که به منسوخ‌شدگی تصویر ذهنی منجر می‌شود) تقسیم‌بندی می‌کند (Lichfield, 1988: 22-25). لنگستون نیز در سال ۲۰۰۷، ضمن ارائه مدل (ARP) یا قابلیت استفاده مجدد سازگار و یا بازکاربست همساز، به معرفی مجموعه‌ای از منسوخ‌شدگی‌ها در ابنیه و کارکردهای آن می‌پردازد. مطابق دسته‌بندی لنگستون، منسوخ‌شدگی‌ها شامل منسوخ‌شدگی‌های کالبدی (طول عمر)، اقتصادی (موقعیت)، کارکردی (انعطاف‌پذیری)، فناوریانه (کم‌مصرفی)، اجتماعی (حس مکان)، حقوقی (شامل دو زیر مجموعه قانونی و سیاسی) می‌شود (Lotfi & Sholeh, 2017B).

جدول (۱) با توجه به یافته‌های پژوهش‌های مختلف به بررسی گونه‌های منسوخ‌شدگی در فضای شهری، تعاریف و معیارهای ارزیابی آن‌ها می‌پردازد.

جدول ۱

انواع منسوخ‌شدگی در فضای شهری و معیارهای ارزیابی آن‌ها

معیارهای ارزیابی	تعاریف	گونه منسوخ‌شدگی
(۱) سازگاری فضا و ابنیه با اقلیم (۲) کیفیت مصالح ابنیه موجود در فضا (۳) کیفیت سازه ابنیه موجود در فضا (۴) قابلیت مراقبت و نگهداری از ابنیه با توجه به شالوده و عمر بنا (۵) وضعیت زیرساخت‌های شهری (۶) وضعیت دانه‌بندی بافت شهری به هنگام وقوع بلایای طبیعی (۷) سازگاری ابعاد معابر بافت و تراکم طبقات	فرسودگی ممکن است ناشی از اُفت کیفیت کالبدی عناصر معماری و ساختارهای پیرامونی فضا باشد. این وضع با قرار گرفتن بافت بنا در مسیر اُفت کیفیت ناشی از گذشت ایام، تأثیر آب و هوا، جابجایی زمین، ارتعاشات ناشی از رفت و آمد اتومبیل‌ها یا نگهداری نامناسب و نامطلوب به وجود می‌آید. فرسودگی کالبدی - ساختاری حداقل در ابتدای امر فرآیندی تدریجی است.	کالبدی
(۱) تراکم جمعیتی	فرسودگی مکانی متأثر از ویژگی‌های فعالیت‌های کارکردی در	مکانی

1 Boston's West End district.

2 Built-environment obsolescence.

3 Lichfield.

4 The mismatch between the services offered by the fabric and the contemporary needs.

<p>(۲) همجواری نسبت به اماکن دادوستد شهر (۳) وضعیت زیرساخت‌های حمل‌ونقلی (۴) چگونگی دسترسی به فضا (۵) در دید بودن فضای شهری</p>	<p>داخل گستره(عناصر معماری و ساختارهای پیرامونی فضا) می‌باشد. ممکن است مکان انتخاب شده در طول زمان و در ارتباط با فعالیت‌هایی که بنا با توجه به آن‌ها ساخته شده است فرسوده شود. مثلاً فروشگاه‌هایی که در پیرامون یک بیمارستان یا ایستگاه راه‌آهن متروک قرار دارند. در واقع، این فرسودگی در نتیجه بلا تغییر ماندن یک مکان خاص نسبت به تغییراتی روی می‌دهد که در الگوی وسیع هزینه‌های دسترسی و نیروی کار پدید می‌آید.</p>
<p>(۱) انعطاف‌پذیری بناها و فضا جهت تطبیق‌پذیری کارکردی (۲) دسترسی برای تمام گروه‌های سنی، جنسی و معلولان (۳) فضای سبز، باز عمومی و اوقات فراغت (۴) وضعیت کاربری‌های مخروبه و متروکه</p>	<p>فرسودگی همچنین می‌تواند از کیفیت‌های کارکردی بناهای موجود یا از ویژگی‌های گستره اطراف (ساختارهای پیرامونی فضا) آن ناشی شود. بافت بنا برای کارکردی که به خاطرش طراحی شده، یا استفاده جاری مناسب نباشد. عدم کارایی می‌تواند از عوامل خارجی نیز ناشی شود که کارکرد بنا به آن‌ها متکی است. مثلاً ممکن است فضای کافی برای توقف اتومبیل در محل یا خیابان‌های پیرامون وجود نداشته باشد یا به خاطر وجود خیابان‌های باریک یا ازدحام ترافیک دسترسی به محل دشوار باشد.</p>
<p>(۱) میزان ارزش و صرفه اقتصادی بافت (۲) تمایل ساکنان و کاربران به سرمایه‌گذاری در بافت (۳) تمایل بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در بافت (۴) دسترسی به خدمات عمومی و امکانات شهری (۵) فرصت‌های درآمدزایی بافت از طریق فعالسازی جاذبه‌های تاریخی، گردشگری (۶) دسترسی به امکانات تفریحی و سرگرمی</p>	<p>گاهی عدم وجود اعتبارات و حمایت‌های مالی مانع از رسیدگی به بناها و فضاهای ارزشمند شده و بافت را وارد فرایند فرسودگی می‌کند. زیرا عموماً هزینه سرمایه‌گذاری در محله‌های تاریخی، به دلایلی اعم از جذابیت‌های نقاط تاریخی، از سایر مکان‌ها بیشتر است.</p>
<p>(۱) کیفیت سیما و منظر(کیفیت جداره، مبلمان شهری، معابر پیاده‌روی، معابر بافت، رنگ و نور و عناصر هویت بخش و شاخص بصری) (۲) دسترسی عموم به فضای سبز و منظر طبیعی (۳) وضعیت بهداشت محدودده (جمع‌آوری و دفع زباله، سیستم فاضلاب استاندارد، جمع‌آوری آب‌های سطحی، عدم وجود آلودگی صوتی، آلودگی کارگاه‌های صنعتی) (۴) تاریخ، معنویت و یا هویت فضا (۵) مقیاس انسانی (۶) اجتماع شهری و واحد همسایگی(زمینه ساختار یا جایگاه اجتماعی) (۷) مشکلات و ناهنجاری‌های اجتماعی- فرهنگی (۸) امنیت اجتماعی و شبانه در محدوده (۹) رضایت ساکنان و کاربران(از امکانات و تسهیلات فضاهای شهری، سکونت در بافت، کیفیت تعاملات اجتماعی) (۱۰) حس تعلق ساکنان و کاربران به بافت</p>	<p>فرسودگی در تصویر ذهنی محصول تلقی و برداشت ذهنی از عناصر معماری و ساختارهای پیرامونی فضا است. در گذر زمان با ایجاد تحول در محیط انسانی، اجتماعی، اقتصادی یا طبیعی، بافت بدون تغییر تاریخی در انتظار مردم امروز تناسب خود را با نیازهایی که در خدمت آن است از دست می‌دهد. این برداشت یک داور ارزشی است و ممکن است در واقعیت فاقد جوهره‌ی واقعی باشد. مثلاً، تصویر ذهنی محله‌های مرکزی شهرها و مفاهیم مرتبط با آن‌ها، از قبیل آلودگی هوا، سروصدا، ارتعاش و ... این فضاها را به نقاطی نامطبوع تبدیل می‌کند.</p>
<p>(۱) برخورداری اینه موجود در بافت از استانداردهای مختلف (آتش نشانی و ایمنی، انرژی و پایان کار) (۲) ایمنی و سلامت کاربران و ساکنان</p>	<p>قانونی: این نوع فرسودگی به ابعاد کارکردی و کالبدی ربط پیدا می‌کند و مثلاً هنگامی روی می‌دهد که یک بنگاه عمومی استانداردهای حداقلی را برای کارکرد تعیین می‌کند. از این قرار است که رواج استانداردهای جدید بهداشتی و ایمنی، آتش‌سوزی یا مقررات ساختمانی، ممکن است یک بنا را محکوم به فرسودگی کنند. به همین ترتیب یک بنا ممکن است از لحاظ قانونی «فرسوده» شده، زیرا، مثلاً مقررات پهنه‌بندی گسترده مورد نظر،</p>

احداث بنای بزرگتری را در آن محل امکان پذیر کرده است.

سیاسی یا رسمی: فرسودگی کالبدی، کارکردی و گاه در حوزه تصویر ذهنی ممکن است به یک فرسودگی «رسمی» منجر شوند و این امر مثلاً در شرایطی رخ می‌دهد که یک گستره رسماً «داخل در طرح» اعلام شود و قرار شود برای احداث جاده، تعریض راه و اجرای طرح بازسازی جامع از سوی دستگاه‌های شهرداری دولت محلی تخریب شود.	(۱) ساختمان‌های همجوار
	(۲) سیاست حفاظت شهری
	(۳) طرح‌های فرادست
	(۴) منطقه‌بندی شهری
	(۵) علاقه و مشارکت پذیری اجتماعی
	(۶) شناخت صحیح واقعیت و شرایط بافت و تناسب طرح با آن
	(۷) صدور مجوزهای ساخت و ساز
	(۸) میزان توجه ابعاد مختلف طرح‌های بافت و شفاف‌سازی آن به ساکنین

ماخذ: نگارندگان برگرفته از Conejos, Langston, and Smith, 2011: 6, Lotfi & Sholeh, 2017B, Lichfield, 1988, Heydari, Shamai, Sasanpour, Soleimani, & Ahdanjad, 2017, Soltan Zadeh & Hasan Zade, 2016: 23

کیفیت

معنای لغوی واژه کیفیت در فرهنگ زبان فارسی «عمید»، «چگونگی، صفت و حالت چیزی» مطرح شده است (Amid, 1984:1027). «کیفیت محیط» را می‌توان یکی از مهمترین دل مشغولی‌های دانش طراحی شهری دانست (Pakzad, 2006). کیفیت محیط شهری عبارت است از شرایط اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و کالبدی - فضایی محیط شهری که نشان‌دهنده میزان رضایت یا عدم رضایت شهروندان از محیط شهری باشد (Van poll, 1997:17, Barati & Kakavand, 2013). مقالات و کتب بسیاری به بررسی مولفه‌ها و معیارهای سازنده کیفیت محیط شهری از دیدگاه صاحب‌نظران مختلف پرداختند. موسسه بین‌المللی PPS¹ به تعریف کیفیت‌های محیطی با استفاده از مفهوم بنیادین مکان، می‌پردازد (Lotfi & Sholeh, 2017A). PPS نام گروهی آمریکایی است که به طور عمده به طراحی و مدیریت فضاهای عمومی از جمله فضاهای سبز شهری مشغول هستند و در سال ۱۹۷۵، بدون در نظر گرفتن اهداف مالی به وسیله ویلیام وایت راه اندازی شد (Movahhed, Shamaei & Assadi, 2019:72).

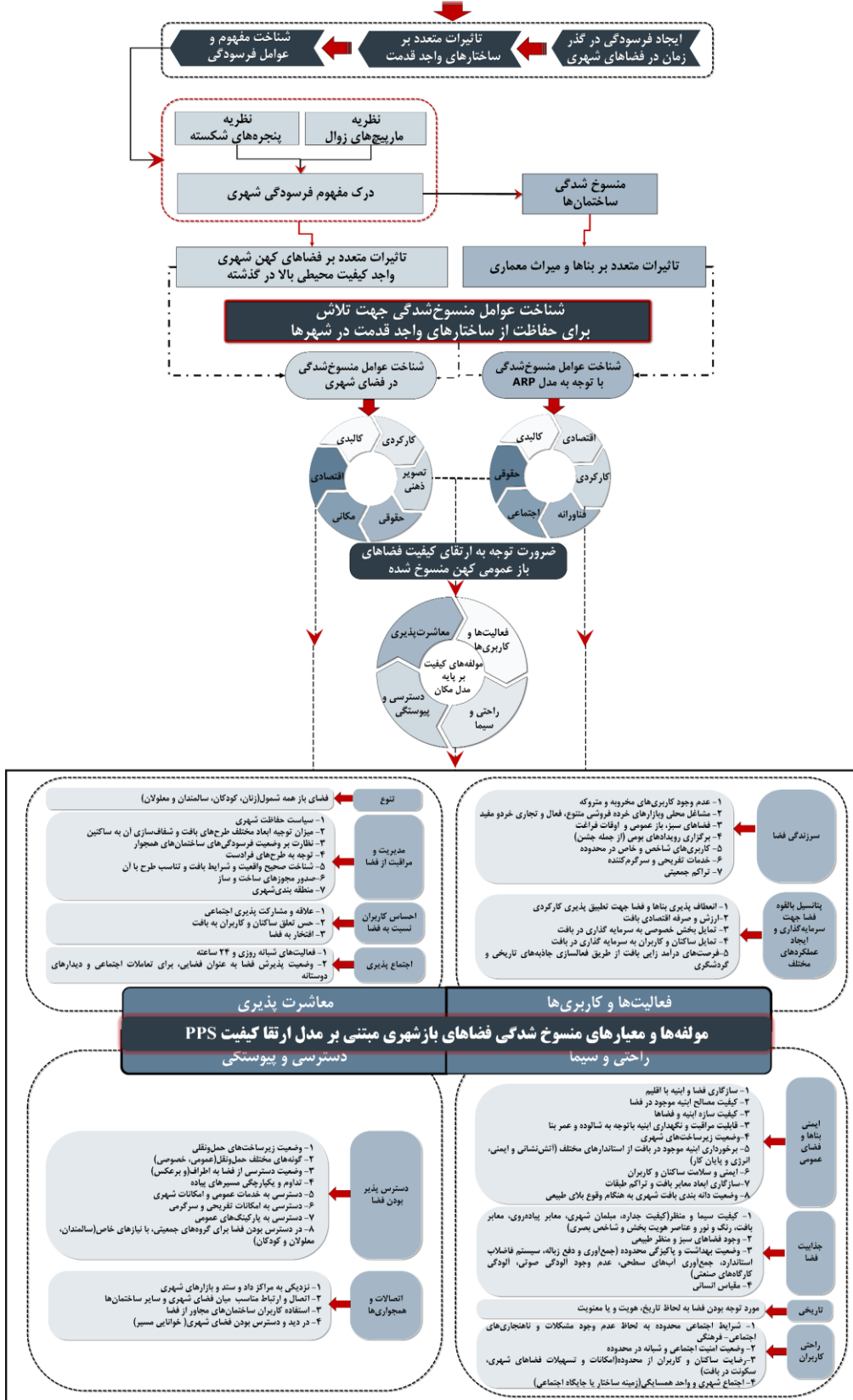
بر اساس پروژه فضاهای عمومی (PPS)، کیفیت فضا با توجه به مفاهیم دسترسی و پیوستگی، فعالیت و کاربری، راحتی و سیما و معاشرت پذیری ارزیابی می‌شود (Gümüş, Açık Etiler & Parlakyıldız Köse, 2022: 439). دسترسی به فضاهای عمومی با مفهوم شرایط دسترسی فیزیکی و بصری مورد بحث قرار می‌گیرد. دسترسی فیزیکی به نزدیکی و سهولت دسترسی به ساختمان‌ها یا مکان‌ها و دسترسی بصری به دیدن مکان‌های متعدد توسط افراد، اشاره دارد. فعالیت‌ها را می‌توان جان‌مایه اساسی تکوین فضاهای همگانی در نظر گرفت. فعالیت‌های گروهی به مثابه مشوقی بر تحرک‌پذیری و ورزش، می‌تواند معاشرت‌پذیری فضاهای عمومی و زندگی سالم با بهره‌مندی از فرصت‌های تفریح را افزایش دهد. از سویی دیگر، نمایانگر راحتی فضا، ماندن مردم در فضاهای عمومی و گذراندن زمان در این فضاهاست. در این راستا، مکان راحت برای نشستن و آسایش انسان در فضای باز با توجه به اقلیم و آب و هوای شهر از عناصر مهم راحتی است که بر ترجیحات و کاربری‌های فضای عمومی تأثیرات فراوانی می‌گذارد. علاوه بر این، درک صداها نیز یکی از عناصر مهم راحتی در فضاهای عمومی است. زیرا، سطح صدای کمتر پس زمینه، برای ایجاد یک محیط شنیداری دلپذیر در فضاهای عمومی اهمیت دارد. فضاهای عمومی نقش مهمی در زندگی اجتماعی ساکنان شهری دارند، گروه‌های مختلف اجتماعی را گرد هم می‌آورد و به توسعه حافظه اجتماعی و توسعه ارتباطات در جامعه کمک می‌کند. همه این تحولات باعث دموکراسی، درک متقابل و مدارا می‌شود (Kutay Karacor & Akcam, 2016: 258-260). شکل (۲) به بررسی مفاهیم مرتبط با مولفه‌های کیفی و معیارهای اندازه‌گیری کیفیت بر پایه مدل PPS می‌پردازد.

¹ Project for Public Spaces (2007).



شکل ۲. مولفه‌ها، مفاهیم و معیارهای ارزیابی مرتبط با کیفیت بر پایه مدل مکان، منبع: نگارندگان برگرفته از PPS
 با توجه به منسوخ‌شدگی برخی از فضاهای کهن شهری و ضرورت ارتقا کیفیت فضاهای مذکور، نگارندگان به تدوین چهارچوب مفهومی جهت تبیین مولفه‌ها و معیارهای منسوخ‌شدگی فضاهای باز شهری بر پایه مدل ارتقا کیفیت PPS (شکل ۳) پرداختند.

بازشناسی علل و نشانه‌های منسوخ شدگی بافت و فضاهای شهری



شکل ۳ (چارچوب نظری). مولفه‌ها و معیارهای فرسودگی فضاهای باز شهری بر پایه مدل ارتقا کیفیت PPS

پیشینه پژوهش

در ارتباط با موضوعات و مفاهیم فرسودگی، منسوخ‌شدگی و کیفیت فضاهای شهری، پژوهش‌های فراوانی انجام شده است که هر کدام به نوعی زمینه ساز اهمیت و لزوم توجه به موضوعات مذکور می‌باشد. اما تعداد کمی از پژوهش‌ها به بررسی همزمان این دو مفهوم، تاثیرات و تاثرات این موضوعات بر هم اشاره کردند. در همین راستا نگارندگان، برخی از پژوهش‌هایی که همزمان مرتبط با مفاهیم مذکور هستند و به ارزیابی تاثیرات منسوخ‌شدگی و فرسودگی بافت شهری بر کیفیت محیط پرداخته‌اند؛ را بررسی نمودند. به عنوان نمونه پژوهش‌های داخلی مرتبط می‌توان به پژوهش «تحقق‌پذیری بازآفرینی بافت فرسوده شهری در جهت ارتقاء کیفیت زندگی از دیدگاه مشارکت شهروندی» که در سال ۱۴۰۱، توسط پور مهدی امیری انجام شده، اشاره کرد. نتایج حاصل از این پژوهش نشان داد که مشارکت شهروندان در اداره امور شهری و در بخش‌های مختلف مدیریت شهری موجب ارتقاء سطح کیفی زندگی شهری می‌شود. ویسی ناب و بابایی اقدم، در سال ۱۳۹۷، در پژوهشی سعی بر ارزیابی کیفیت زندگی در بافت‌های فرسوده شهری و بررسی رابطه آن با اعتماد اجتماعی شهروندان داشتند. نتایج این پژوهش بیانگر، نامناسب بودن وضعیت اعتماد اجتماعی و رضایت از کیفیت در این محله است. حاتمی نژاد، حمیدی و کاظم آبادی، در سال ۱۳۹۶، به انجام پژوهشی تحت عنوان «سنجش میزان رضایتمندی ساکنان از کیفیت محیط شهری در بافت‌های فرسوده پس از فرآیند نوسازی» پرداختند و نتیجه گرفتند که شهروندان از شاخص‌های زیبایی‌شناسی، کالبدی و امنیت ناراضی هستند و پایین‌ترین سطح رضایتمندی به بعد کالبدی تعلق دارد. پژوهشی دیگر در سال ۱۳۹۵، توسط خوشقدم و رزاقی اصل با عنوان «ارائه راهبردهای ارتقاء کیفیت محیطی در نوسازی بافت فرسوده فرحزاد با استفاده از روش تحلیل استراتژیک - سلسله مراتبی» انجام شد که نتایج حاصل از پژوهش نشان‌دهنده آنست که در میان عوامل SWOT، نقاط ضعف بالاترین وزن را در ارتقا کیفیت محیطی دارا می‌باشد و در دسته‌بندی عوامل در قالب مولفه‌های کیفیت محیطی، مولفه عملکردی اولین اولویت را دارا است.

به عنوان جدیدترین نمونه پژوهش خارجی مرتبط با موضوعات فوق می‌توان به پژوهش، «تأثیر منسوخ‌شدگی شهری بر کیفیت محیط ساخته شده محله‌های تاریخی»^۱ در سال ۲۰۲۳، نوشته الهنکاووی و السعدی^۲ اشاره کرد که با مرور ادبیات نظری مرتبط با منسوخ‌شدگی شهری به دنبال ساخت چارچوب نظری برای پدیده منسوخ‌شدگی شهری است. در همین سال، پژوهشی دیگر تحت عنوان «اندازه‌گیری کیفیت و تحول شهر از طریق تشخیص ویژگی‌های فیزیکی فرسودگی»^۳ توسط والبوئو و سوک لی^۴ تدوین شد. این پژوهش با هدف ایجاد یک شاخص جامع از کیفیت شهری با استفاده از تصاویر نمای خیابان^۵ است و با تمرکز بر عواملی مانند، چاله‌ها، زباله‌ها، چادرها، پنجره‌های شکسته، نماهای فرسوده و علامت‌های کاربردی و ... که نمایانگر فرسودگی شهری می‌باشد، تدوین شده است. یکی دیگر از پژوهش‌هایی که تا حدودی مرتبط با موضوعات فوق است، توسط فروهر و حسن‌خانی، در سال ۲۰۱۸ تحت عنوان «پروژه‌های کلان نوسازی شهری و کیفیت زندگی ساکنان: شواهدی از مرکز مذهبی تاریخی کلانشهر مشهد»^۶ انجام شد. این پژوهش با اشاره به موضوع فرسودگی و راه‌حلی تحت عنوان نوسازی، بیان می‌کند که پروژه نوسازی ثامن به دلیل تاثیرات نامطلوب آن، کیفیت ذهنی زندگی ساکنان را به میزان قابل توجهی کاهش داده است. در همین سال پژوهشی دیگر توسط انوما و آیدهن^۷ تحت عنوان «تأثیر فرسودگی شهری و نوسازی بر کیفیت زندگی ساکنان شهر بنین، نیجریه»^۸ تدوین شد و یافته‌های این پژوهش نشان داد که عدم توجه سازمان‌های دولتی مربوطه و فقر باعث ایجاد مشکل وخامت شهری در شهر بنین شده است. همچنین وضعیت زوال شهری در شهر بنین تا حد زیادی با رکود اقتصادی، فقدان زیرساخت‌های اولیه و برنامه‌ریزی ضعیف همراه با نگرش بی‌طرفانه نسبت به امکانات عمومی توسط ساکنان و فقدان فرهنگ پاکسازی محیط از سوی

¹ The effect of urban obsolescence on the quality of the built environment for historical quarters.

² Al- Saady & Al-Hinkawi.

³ Measuring urban quality and change through the detection of physical attributes of decay.

⁴ Vallebuena & Yong Suk Lee.

⁵ Google Street View (GSV).

⁶ Urban renewal mega projects and residents' quality of life: Evidence from historical religious center of Mashhad Metropolis.

⁷ Enoma & Idehen

⁸ Urban decay and renewal impact on the quality of life of residents in Benin City, Nigeria.

دینفغان مرتبط می‌باشد. با این حال تلاش دولت برای تغییر شهر بنین که یکی از پیشروترین شهرهای نیجریه است، عموماً تأثیرگذار بوده است.

روش پژوهش

پژوهش جاری بنا به ماهیت و محتوا، از جمله تحقیقات کاربردی است که با رویکرد توصیفی - تحلیلی انجام می‌پذیرد. بدین ترتیب با روش کتابخانه‌ای به تدوین مبانی نظری مرتبط با مفاهیم فرسودگی، منسوخ‌شدگی، گونه‌های منسوخ‌شدگی و معیارهای ارزیابی آن‌ها در فضای شهری و همچنین مفهوم کیفیت و مدل مکان پرداخته شد. سپس با توجه به اطلاعات برآمده از مبانی نظری، مولفه‌ها و معیارهای منسوخ‌شدگی فضاهای باز شهری مبتنی برمدل مکان، تدوین شد. علاوه بر روش کتابخانه‌ای، از روش اسنادی (اسناد تصویری و تاریخی) نیز جهت فهم سیر دگردیسی قلمرو پژوهش استفاده شده است. سپس پرسشنامه‌ای با شاخص‌های مستخرج شده از چارچوب نظری، با هدف بررسی منسوخ‌شدگی فضای باز شهری میدان درب شیخ تدوین گشت که روایی ظاهری آن با نظر اساتید و دانشجویان مقاطع تحصیلات تکمیلی (دکترای تخصصی شهرسازی) تایید شد. با توجه به هدف نگارندگان، در راستای تعیین وضعیت منسوخ‌شدگی فضای «میدان درب شیخ»، ۱۳ نفر از متخصصان و افراد اهل فن که به واسطه تحقیقات و تجربه شغلی، به مسائل و مشکلات ناشی از فرسودگی فضاهای باز شهری در بافت‌های تاریخی شیراز آگاه بودند، با روش گلوله برفی شناسایی شدند که از این تعداد، ۱۰ نفر جهت پاسخ‌گویی به پرسشنامه همکاری کردند (جدول ۲). سپس این گروه، با حضور در فضای میدان درب شیخ و مشاهده وضعیت بافت، مولفه‌ها و معیارهای منسوخ‌شدگی فضای مذکور را بر اساس طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت (۱= بسیار ضعیف، ۲= ضعیف، ۳= متعادل، ۴= خوب، ۵= بسیار خوب) امتیازدهی و ارزیابی کردند.

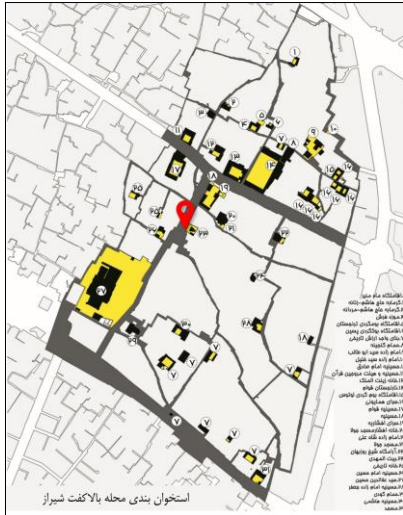
جدول ۲

جامعه آماری پاسخ دهندگان

مقطع	رشته	فراوانی	درصد
دکتری	شهرسازی	۵	۵۰
کارشناسی ارشد	شهرسازی	۳	۳۰
کارشناسی ارشد	مرمت و احیای بناهای تاریخی	۲	۲۰

قلمرو پژوهش

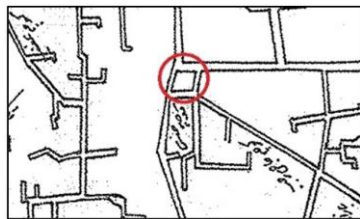
میدان «درب شیخ» در انتهای خیابان «لطفعلی‌خان زند» و در محله تاریخی «بالاکفت» در منطقه هشت شیراز قرار دارد (شکل ۴). در گذشته، این فضا نه تنها نقش یک واشدگاه محلی را ایفا می‌کرده و از این طریق دسترسی به فضاهای اطراف خود که منازل مسکونی یا عملکردهای عمومی خاص همچون حسینیه امام حسین(ع) بوده را فراهم می‌ساخته است، بلکه به نوعی جلوخان آرامگاه شیخ روزبهان بوده و درب آرامگاه به آن باز می‌شده است.



شکل ۴. موقعیت آرامگاه شیخ روزبهان در محله بالاگفت، واقع در محدوده بافت تاریخی شهر یا منطقه ۸ شهرداری شیراز (منبع: نگارندگان). این محدوده به مرور زمان عملکرد و هویت گذشته خود را به دلایل متعدد اکولوژیکی طبیعی و انسانی از دست داده‌است. تصاویر مرتبط با شکل ۵، روند سیر دگردیسی این فضا را به تفکیک سال‌های مختلف نمایش می‌دهند.



سال ۱۳۴۳



سال ۱۳۲۸



سال ۱۳۲۶



سال ۱۳۷۳



سال ۱۳۷۰



سال ۱۳۵۴

شکل ۵. سیر دگردیسی میدان درب شیخ در دوره معاصر

همان‌طور که در نقشه سال ۱۳۲۶، مشاهده می‌شود؛ فضای مذکور، تنها به صورت فضای باز دیده می‌شود که نام خاصی ندارد. این فضا، در نقشه سال ۱۳۲۸ در امتداد کوچه حاجی رجب به صورت مربعی که پایین آن کوچه حسنی نوشته شده‌است، قرار دارد؛ اما بر روی نقشه مستخرج از عکس هوای سال ۱۳۴۳ سازمان نقشه برداری عنوان «میدان درب شیخ» برای این فضا دیده می‌شود. در دهه ۱۳۵۰، با تعریض خیابان روزبهان این میدان تغییر شکل یافته‌است و آنچه در نقشه‌های سال ۱۳۷۰ و ۱۳۷۳ دیده می‌شود؛ نمایانگر عدم تطابق عملکرد فضای مذکور با مفهوم میدان، به جهت روند تخریب‌های متعدد می‌باشد. امروزه، از فضای متعین و تعریف شده «میدان» آثار چندانی باقی نیست، و در اثر مداخله‌های تدریجی صورت گرفته در محور مجاور آرامگاه، محدوده میدان پیشین تنها به صورت یک عقب نشینی فضایی مشرف به خیابان دیده می‌شود (تصاویر مرتبط با شکل ۶).



شکل ۶. موقعیت بقایای میدان درب شیخ در مجاورت خیابان شیخ روزبهان (۱۴۰۲).

یافته‌ها و بحث

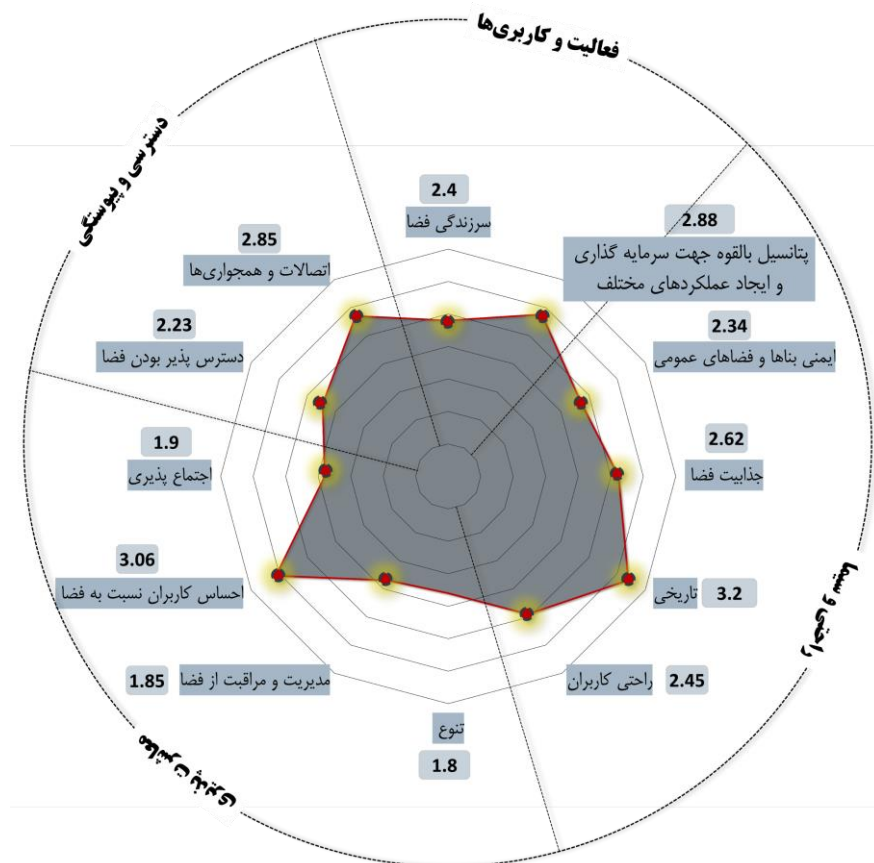
باتوجه به توضیحات ذکر شده در بخش‌های پیشین، وضعیت منسوخ‌شدگی فضای میدان «درب شیخ»، باتوجه به پاسخ متخصصان مورد بررسی قرار می‌گیرد. میانگین امتیازهای شاخص‌های منسوخ‌شدگی (شکل ۷) نشان می‌دهد که این فضا در کل فضایی منسوخ‌شده است. اما با توجه به امتیازهای ذکر شده، شاخص راحتی و سیما با امتیاز (۱۰/۶۱) و پس از آن، شاخص معاشرت‌پذیری با امتیاز (۸/۶۱) نسبت به سایر شاخص‌ها، از منسوخ‌شدگی کمتری برخوردار هستند ولی در مقابل شاخص دسترسی و پیوستگی با امتیاز (۵/۰۸) و پس از آن شاخص فعالیت و کاربری با امتیاز (۵/۲۸) بیشترین منسوخ‌شدگی را به خود اختصاص داده‌اند.



شکل ۷. بررسی شاخص‌های منسوخ‌شدگی میدان درب شیخ

شاید در ابتدا و با نگاهی سطحی، باتوجه به مولفه‌های منسوخ‌شدگی (شکل ۸) تعداد فراوانی مولفه‌های شاخص‌های راحتی و سیما و همچنین معاشرت‌پذیری، را مسبب کمبود فرسودگی این دو شاخص، نسبت به سایر شاخص‌ها بدانیم، در صورتیکه مولفه

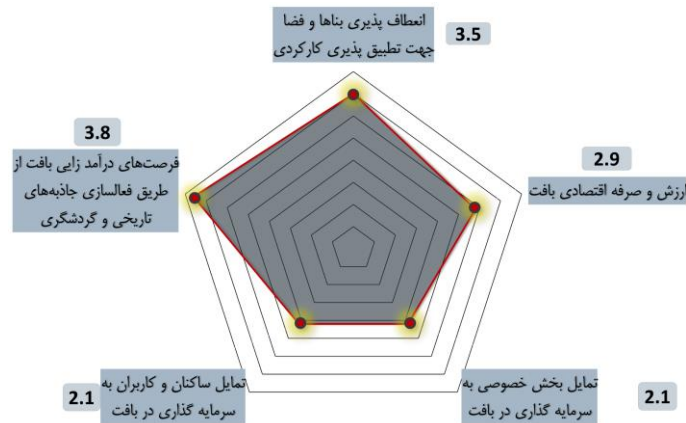
تاریخی بودن فضای مورد مطالعه (با امتیاز ۳/۲) که از نظر متخصصان امتیاز متعادلی را به خود اختصاص داده موجب افزایش امتیاز شاخص راحتی و سیما شده‌است؛ این در حالیست که سایر امتیازهای مولفه‌های مرتبط با شاخص راحتی و سیما نشان دهنده ضعف فضا به جهت ایمنی بناها و فضاهای عمومی (با امتیاز ۲/۳۴)، راحتی کاربران (با امتیاز ۲/۴۵) و جذابیت فضا (با امتیاز ۲/۶۲) است. آنچه که از تحلیل شاخص معاشرت پذیری بر می‌آید، نشان دهنده ضعف این فضا در تنوع (با امتیاز ۱/۸) و پس از آن مدیریت و مراقبت از فضایی تاریخی (با امتیاز ۱/۸۵) است که می‌تواند عواملی جهت کاهش اجتماع پذیری (با امتیاز ۱/۹) محسوب گردند. تنها مولفه‌ای که در شاخص معاشرت پذیری متعادل ارزیابی شده‌است، احساس کاربران به فضا (با امتیاز ۳/۰۶) است. از سویی دیگر، هردو مولفه، شاخص فعالیت و کاربری نیز ضعیف ارزیابی شدند. البته قابل ذکر است که مولفه پتانسیل بالقوه فضا جهت سرمایه‌گذاری و ایجاد عملکردهای متفاوت با نمره (۲/۸۸) نسبت به سرزندگی این فضا با نمره (۲/۴) وضعیت بهتری دارد. بالاترین میزان منسوخ‌شدگی میان تمامی شاخص‌ها، شاخص دسترسی و پیوستگی و پیوستگی، به جهت ضعف بسیار زیاد مولفه‌های این شاخص، از جمله دسترسی پذیر بودن فضا (با امتیاز ۲/۲۳) و بعد از آن اتصالات و همجواری‌ها (با امتیاز ۲/۸۵) می‌باشد. مقایسه میان تمام مولفه‌های ابعاد منسوخ‌شدگی نشان می‌دهد، بالاترین امتیاز متعلق به مولفه تاریخی (با امتیاز ۳/۲) در شاخص راحتی و سیما و پس از آن احساس کاربران به فضا (با امتیاز ۳/۰۶) در شاخص معاشرت پذیری می‌باشد که هردو در بازه امتیاز متعادل دسته‌بندی می‌شوند و پایین‌ترین امتیاز نیز به مولفه‌های تنوع (با امتیاز ۱/۸) و مدیریت و مراقبت از فضا (با امتیاز ۱/۸۵) در شاخص معاشرت پذیری که میان بازه بسیار ضعیف تا ضعیف هستند، تعلق دارد.



شکل ۱. بررسی مولفه‌های منسوخ‌شدگی میدان درب شیخ

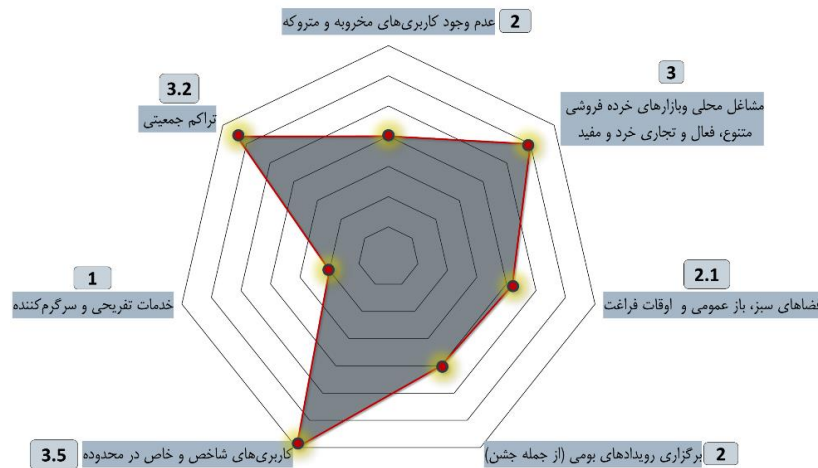
جهت بررسی مولفه‌های شاخص فعالیت و کاربری، به تحلیل ارزیابی متخصصان از معیارهای مولفه پتانسیل بالقوه فضا جهت سرمایه‌گذاری و ایجاد عملکردهای متفاوت و همچنین مولفه سرزندگی فضا می‌پردازیم.

آنچه که از تحلیل معیارهای، مولفه پتانسیل بالقوه فضا جهت سرمایه‌گذاری و ایجاد عملکردهای متفاوت بر می‌آید (شکل ۹)، نشان دهنده آن است که تمام معیارها بین بازه ضعیف تا متعادل امتیازدهی شدند؛ بالاترین امتیاز مربوط به معیار فرصت درآمدزایی بافت از بافت از طریق فعالسازی جاذبه‌های تاریخی و گردشگری (با امتیاز ۳/۸) و پس از آن معیار انعطاف‌پذیری بناها و فضا جهت تطبیق‌پذیری کارکردی (با امتیاز ۳/۵) است. گرچه متخصصان اظهار داشتند که این فضا به لحاظ ارزش و صرفه اقتصادی می‌تواند تقریباً متعادل (۲/۹) باشد اما امتیازهای مربوط به معیارهای سرمایه‌گذاری (۲/۱) نشان می‌دهد که ساکنان، کاربران و بخش خصوصی تمایلی به سرمایه‌گذاری در بافت ندارند.



شکل ۹. معیارهای مولفه پتانسیل بالقوه فضا جهت سرمایه‌گذاری و ایجاد عملکردهای متفاوت

امتیاز معیارهای مولفه سرزندگی فضا (شکل ۱۰)، نیز بین بازه بسیار ضعیف تا متعادل طبقه‌بندی شدند. آنچه که نمودار نمایش می‌دهد، در این محدوده خدمات تفریحی و سرگرم‌کننده‌ای به کاربران و ساکنان (امتیاز ۱) ارائه نمی‌شود. وضعیت کاربری‌ها به لحاظ کیفیت (مخروبه و متروکه بودن) ضعیف (امتیاز ۲) است و محدوده در جهت برگزاری رویدادهای بومی (امتیاز ۲) و فراهم آوردن فضاهای سبز و باز عمومی و اوقات فراغت (امتیاز ۲/۱) نیز ضعیف عمل می‌کند. شاید بتوان گفت تنها امری که موجب وجود تراکم جمعیتی متعادلی (امتیاز ۳/۲) در محدوده می‌شود؛ وجود کاربری‌های شاخص، خاص و همچنین مشاغل محلی و بازارهای خرده‌فروشی متنوعی هستند که به لحاظ ارزیابی متخصصان (امتیازها به ترتیب ۳ و ۳/۵) در طبقه متعادل قرار دارند.



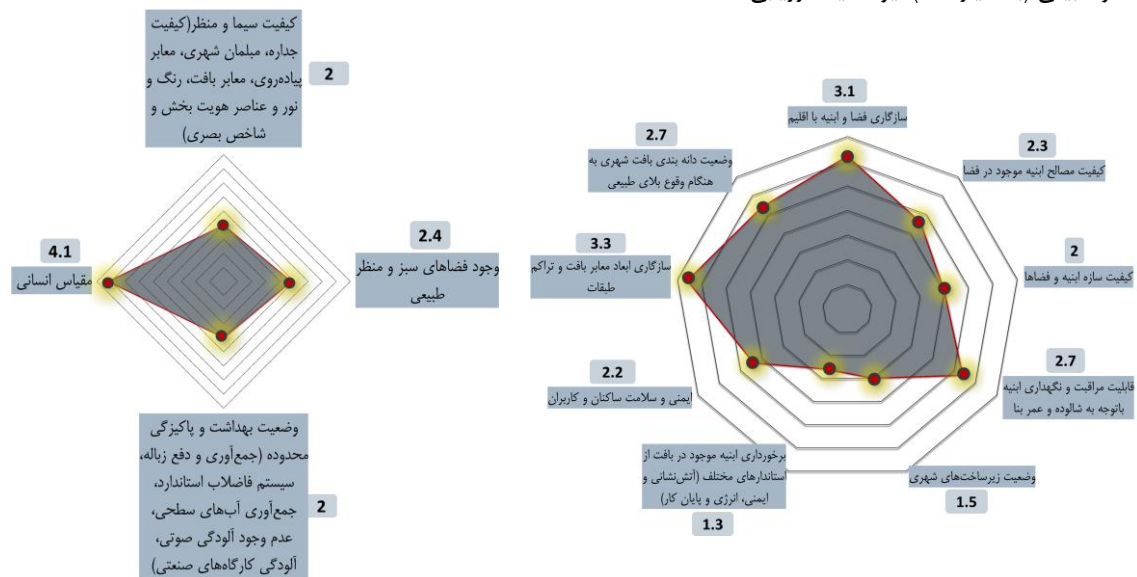
شکل ۱۰. معیارهای مولفه سرزندگی فضا

جهت بررسی مولفه‌های شاخص راحتی و سیما، به تحلیل ارزیابی متخصصان از معیارهای مولفه ایمنی بناها و فضاهای عمومی و مولفه جذابیت فضا و همچنین مولفه راحتی کاربران می‌پردازیم.

آنچه که از تحلیل معیارهای، مولفه ایمنی بناها و فضاهای عمومی (شکل ۱۱) بر می‌آید، نشان دهنده آن است که تمام معیارها بین بازه بسیار ضعیف تا متعادل امتیازدهی شدند؛ بالاترین امتیاز مربوط به معیار سازگاری ابعاد معابر بافت و تراکم طبقات (۳/۳) و

پس از آن معیار سازگاری فضا و ابنیه با اقلیم (۳/۱) است. پایین‌ترین امتیاز نیز مربوط به معیار برخورداری ابنیه موجود در بافت از استانداردهای مختلف (۱/۳) و پس از آن وضعیت زیرساخت‌های شهری (۱/۵) است. متخصصان اظهار داشتند که این فضا به لحاظ کیفیت مصالح (۲/۳) و سازه‌های ابنیه (۲) موجود ضعیف است، بنابراین باتوجه به عواملی چون شالوده ابنیه موجود در فضا (سازه، مصالح) و عمرابنیه، آنچنان قابلیت مراقبت و نگهداری از ابنیه (۲/۷) وجود ندارد. باتوجه به اینکه معیار ایمنی و سلامت ساکنان و کاربران تحت تاثیر عواملی چون وضعیت دانه‌بندی بافت شهری به هنگام وقوع بلایای طبیعی، برخورداری ابنیه از استانداردهای مختلف، کیفیت سازه، مصالح بناهای موجود در فضا است و تمامی عوامل مذکور ضعیف ارزیابی شدند، ایمنی و سلامت کاربران (۲/۲) نیز ضعیف ارزیابی شده است.

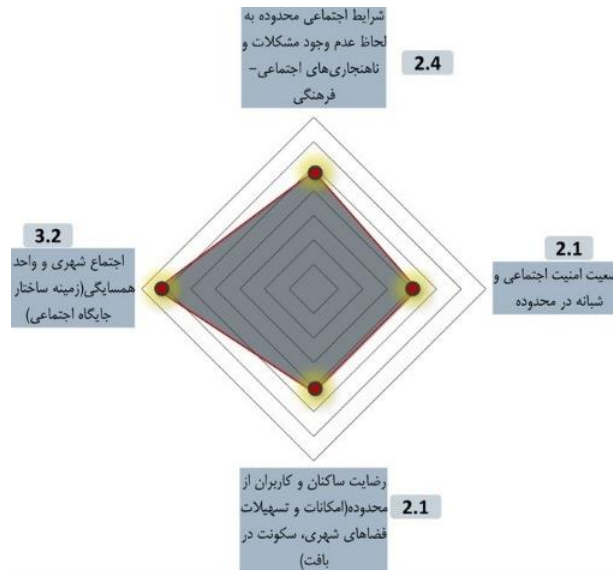
امتیاز معیارهای مولفه جذابیت فضا (شکل ۱۲) نیز بین بازه ضعیف تا خوب طبقه‌بندی شدند. تنها معیاری که طبق نظر متخصصان خوب ارزیابی شده، مقیاس انسانی (با امتیاز ۴/۱) است. پایین‌ترین امتیاز معیارهای مولفه جذابیت فضا، کیفیت سیما و منظر و وضعیت بهداشت و پاکیزگی (با امتیاز ۲) محدود است. لازم به ذکر است که محدوده به لحاظ دارا بودن فضاهای سبز و منظر طبیعی (با امتیاز ۲/۴) نیز ضعیف ارزیابی شده است.



شکل ۱۲. معیارهای مولفه جذابیت فضا

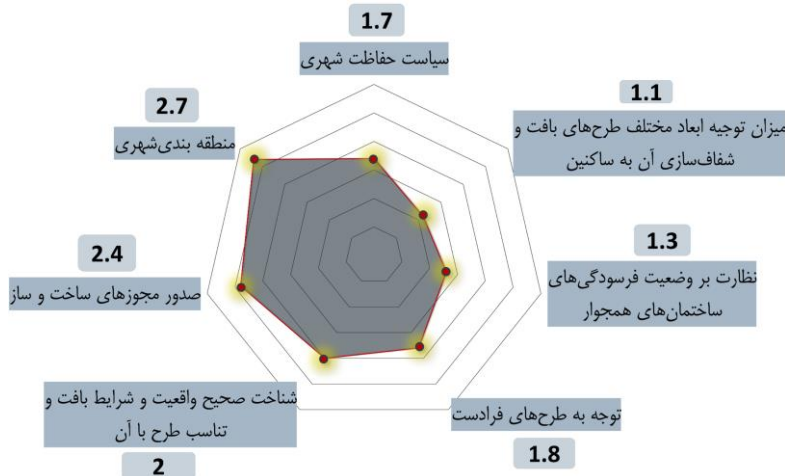
شکل ۱۱. معیارهای مولفه ایمنی بناها و فضاهای عمومی

امتیاز معیارهای مولفه راحتی کاربران (شکل ۱۳) نیز بین بازه ضعیف تا متعادل طبقه‌بندی شدند. بیشترین امتیاز از نظر متخصصان جایگاه اجتماعی محدوده (۳/۲) و کمترین امتیاز مربوط به معیارهای امنیت اجتماعی و شبانه در محدوده و رضایت کاربران از محدوده (۲/۱) می‌باشد. شرایط اجتماعی محدوده نیز به لحاظ مشکلات و و ناهنجاری‌های اجتماعی (با امتیاز ۲/۴) ضعیف ارزیابی شده است.



شکل ۱۳. معیارهای مولفه راحتی کاربران

جهت بررسی مولفه‌های شاخص معاشرت‌پذیری، به تحلیل ارزیابی متخصصان از معیارهای مولفه مدیریت و مراقبت از فضا، احساس کاربران نسبت به فضا و همچنین مولفه اجتماع‌پذیری می‌پردازیم. آنچه که از تحلیل معیارهای، مولفه مدیریت و مراقبت از فضا (شکل ۱۴) بر می‌آید، نشان دهنده آن است که تمام معیارها بین بازه بسیار ضعیف تا ضعیف امتیازدهی شدند؛ بالاترین امتیاز مربوط به معیار منطقه بندی شهری (۲/۷) و پس از آن معیار صدور مجوزهای ساخت و ساز (۲/۴) است. پایین‌ترین امتیاز نیز مربوط به معیار میزان توجه به ابعاد مختلف طرح‌های بافت و شفاف‌سازی آن به ساکنین (۱/۱) و پس از آن نظارت بر وضعیت فرسودگی‌های ساختمان‌های همجوار (۱/۷) است. متخصصان اظهار داشتند که این فضا به لحاظ سیاست‌های حفاظت شهری (۱/۷)، توجه به طرح‌های فرادست (۱/۸) و شناخت صحیح واقعیت و شرایط بافت (۲) ضعیف عمل کرده است.



شکل ۱۴. معیارهای مولفه مدیریت و مراقبت از فضا

امتیاز معیارهای مولفه احساس کاربران نسبت به فضا (شکل ۱۵) بین بازه ضعیف تا متعادل طبقه‌بندی شدند. تنها معیاری که طبق نظر متخصصان متعادل ارزیابی شده، حس تعلق ساکنان و کاربران به بافت (۳/۷) و پس از آن معیار علاقه و مشارکت‌پذیری اجتماعی نسبتاً متعادل (۲/۹) است. پایین‌ترین امتیاز معیارهای مولفه احساس کاربران نسبت به فضا، افتخار به فضا (۲/۶) است. معیارهای مولفه اجتماع‌پذیری (شکل ۱۶) محدوده میدان درب شیخ، بین بازه بسیار ضعیف تا ضعیف طبقه‌بندی شدند. زیرا این فضا خدماتی به لحاظ فعالیت‌های شبانه‌روزی و ۲۴ ساعته (۱/۵) را ارائه نمی‌دهد و طبق پاسخ متخصصان، برای تعاملات اجتماعی

و دیدارهای دوستانه نیز فضای قابل قبولی (۲/۳) نمی‌باشد. محدوده مذکور به لحاظ تنوع و همه‌شمولی فضاها نیز تقریباً ضعیف (۱/۸) عمل کرده است.

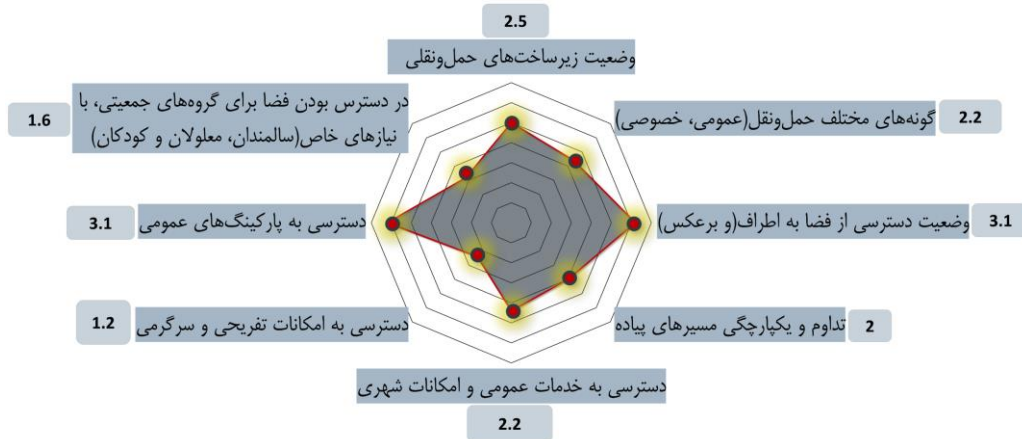


شکل ۱۶. معیارهای مولفه اجتماع‌پذیری

شکل ۱۵. معیارهای مولفه احساس کاربران نسبت به فضا

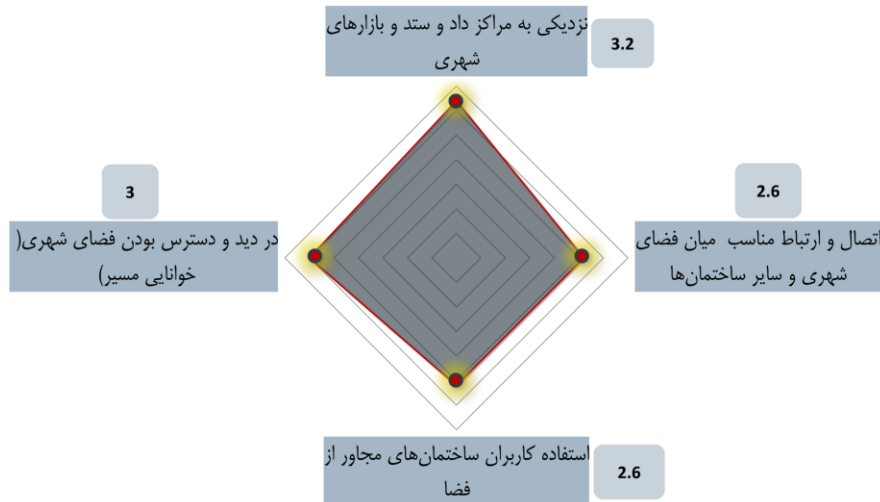
جهت بررسی مولفه‌های شاخص دسترسی و پیوستگی، به تحلیل ارزیابی متخصصان از معیارهای مولفه دسترسی پذیر بودن فضا و اتصالات و همجواری‌ها پرداخته شده است.

آنچه که از تحلیل معیارهای، مولفه دسترسی پذیر بودن فضا (شکل ۱۷) بر می‌آید، نشان دهنده آن است که تمام معیارها بین بازه بسیار ضعیف تا متعادل امتیازدهی شدند؛ بالاترین امتیاز مربوط به دو معیار وضعیت دسترسی از فضا به اطراف و دسترسی به پارکینگ‌های عمومی (۳/۱) و پایین‌ترین امتیاز نیز مربوط به معیار دسترسی به امکانات تفریحی و سرگرمی (۱/۲) و پس از آن مولفه در دسترس بودن فضا برای گروه‌های جمعیتی با نیازهای خاص (۱/۶) است. مطابق با نظر متخصصان مولفه‌های تداوم و یکپارچگی مسیرهای پیاده (با امتیاز ۲)، دسترسی به گونه‌های مختلف حمل‌ونقل و دسترسی، به خدمات عمومی و امکانات شهری (با امتیاز ۲/۲) و زیرساخت‌های حمل و نقل (با امتیاز ۲/۵) همگی در وضعیت ضعیفی هستند که در این میان دسترسی به گونه‌های مختلف حمل‌ونقل و دسترسی به خدمات عمومی و امکانات شهری وضعیت مشابهی (۲/۲) دارند.



شکل ۱۷. معیارهای مولفه دسترسی پذیر بودن فضا

معیارهای مولفه اتصالات و همجواری محدوده میدان درب شیخ (شکل ۱۸)، بین بازه ضعیف تا متعادل طبقه‌بندی شدند. بالاترین امتیاز مربوط به مولفه نزدیکی به مراکز داد و ستد و بازارهای شهری (۳/۲) و پس از آن در دید و دسترسی بودن فضای شهری (۳) است و پایین‌ترین امتیاز مربوط به مولفه‌های اتصال و ارتباط مناسب میان فضای شهری و سایر ساختمان‌ها و همچنین استفاده کاربران ساختمان‌های مجاور از فضا (۲/۶) می‌باشد.



شکل ۱۸. معیارهای مولفه اتصالات و همجواری فضا

نتیجه گیری

هدف از این پژوهش، تبیین مفهوم و تدوین چارچوب سنجش منسوخ‌شدگی فضاهای تاریخی با تأکید بر کیفیت‌های ساختاری- کارکردی بوده، و بدین منظور فضای تاریخی منسوخ و فراموش شده «میدان درب شیخ»، در محله بالاکفت شیراز، نمونه مورد مطالعه این پژوهش بوده است. برای این منظور ابتدا با بررسی چندین پژوهش، ضمن تدوین مبانی نظری متناسب با هدف پژوهش، از جمله بحث‌های مرتبط با فرسودگی، منسوخ‌شدگی، ابعاد مختلف آن و همچنین کیفیت و معیارهای ارزیابی آن بر پایه مدل مکان، به تدوین معیارهای ارزیابی منسوخ‌شدگی فضاهای باز شهری مبتنی بر مدل مکان پرداخته شد. سپس جهت کاربست این معیارها، با کمک نمونه‌گیری گلوله برفی، تعداد ده نفر از متخصصان که به واسطه پیشینه پژوهشی و تجربیات شغلی، به مسائل و مشکلات ناشی از فرسودگی فضاهای باز شهری در بافت‌های تاریخی شیراز آگاه بودند، انتخاب شدند و به ارزیابی وضعیت منسوخ‌شدگی «میدان درب شیخ» پرداختند. آنچه از برآیند تحلیل پاسخ متخصصان پیرامون وضعیت منسوخ‌شدگی این فضا بدست آمد، نشان‌دهنده وضعیت منسوخ‌شدگی فضای «میدان درب شیخ» در تمامی شاخص‌های مرتبط با فعالیت و کاربری، راحتی و سیما، معاشرت پذیری و دسترسی و پیوستگی بوده است.

به طور کلی در تبیین وضعیت منسوخ‌شدگی «میدان درب شیخ» می‌باید اذعان داشت با وجود برخورداری این فضای دگرذیسی یافته از مزیت جذابیت‌های تاریخی-مذهبی، و همجواری با کاربری‌های شاخص و خاص که از عوامل اصلی ایجاد رونق اقتصادی و گردشگری در بافت تاریخی هستند، و همچنین تراکم جمعیتی نسبتاً متناسب، و انعطاف پذیری بالای بناها جهت تطبیق‌پذیری کارکردی، به دلیل عدم تمایل کاربران و بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در این محدوده و نبود خدمات تفریح و جذب گردشگر، عدم برنامه‌ریزی جهت برگزاری رویدادهای فرهنگی، فقدان فضاهای سبز و باز، و وجود پلاک‌های مخروبه و متروکه، این فضا به تدریج از پویایی و سرزندگی تهی گردیده است. از سوی دیگر فقدان کیفیت‌های مرتبط با منظر شهری، جذابیت‌های بصری، و فضاهای سبز و منظر طبیعی، وضعیت نامناسب بهداشت و پاکیزگی، نبود امنیت مناسب شبانه و تشدید زوال اجتماعی و انواع ناهنجاری‌ها، و ناپایداری و عدم ایمنی عناصر معماری و ساختارهای پیرامونی فضا که خود حاصل وضعیت نامناسب دانه‌بندی بافت، عدم برخورداری ابنیه از استانداردهای مقاوم‌سازی، وضعیت نامناسب زیرساخت‌های شهری و کیفیت نامناسب مصالح و ناپایداری سازه‌ای ابنیه، موجب عدم رضایت کاربران و ساکنان محدوده گردیده است. هرچند تاریخی بودن این فضا و همجواری آن با آرامگاه شیخ روزبهان، همچنان موجب تقویت حس تعلق کاربران و ساکنان فضا می‌شود، اما این بقعه تاریخی به دلایلی از جمله عدم رسیدگی مداوم، بی‌نظمی در روند نگهداری، نادیده انگاشتن انعطاف زمانی فعالیت‌ها [زمان‌وارگی و افزودن بر ساعات فعالیت]، نبود خدمات متناسب با تمام گروه‌های سنی و جنسیتی، موجب گردیده شهروندان فضا را به مثابه بستر مناسب تعاملات اجتماعی و یا ملاقات‌های دوستانه نپذیرند، و در امور مرتبط با صیانت از فضا و بافت شهری، مشارکت‌پذیری معناداری نداشته باشند. با وجود برخی از عوامل موثر بر دسترسی میدان درب شیخ به اطراف، از جمله قرارگیری این فضا در مسیری تقریباً خوانا، نزدیکی به مراکز

داد و ستد و بازارهای شهری و دسترسی تقریباً مناسب به پارکینگ‌های عمومی، این فضا بنا به ضعف بسیار زیاد در دسترسی مناسب به امکانات تفریحی و سرگرمی، خدمات عمومی، وضعیت نامناسب زیرساخت‌های حمل‌ونقلی، مسیرهای پیاده، فقدان گونه‌های متفاوت حمل‌ونقل، در کل فضایی دسترس پذیر نیست.

با مقایسه میان دستاوردهای پژوهش حاضر با سایر مطالعات مشابه صورت گرفته در این زمینه، می‌توان نتیجه گرفت که بحث سنجش منسوخ‌شدگی فضاهای شهری در پژوهش‌های طراحی شهری، به‌ویژه پژوهش‌های داخلی به ترتیبی که می‌شاید مورد مذاقه قرار نگرفته و از مفهوم و واژه منسوخ‌شدگی تنها در سنجش وضعیت کارآمدی بناها و ساختارهای کالبدی تاریخی استفاده شده‌است. به عبارتی دیگر، می‌توان اظهار داشت اکثر پژوهش‌های داخلی و خارجی به ارزیابی فرسودگی شهری، بافت فرسوده و ضرورت ارتقاء کیفیت بافت‌ها پرداخته‌اند، و این درحالی است که نگارندگان در این پژوهش تلاش نمودند تا با برآش مولفه‌های منسوخ‌شدگی مطرح در مدل «پتانسیل استفاده مجدد سازگار» [بالقوگی بازکاربست همساز] ARP و تلفیق آن با شاخص‌های فرسودگی بافت تاریخی، معیارهایی جهت ارزیابی میزان منسوخ‌شدگی فضاهای شهری ارائه نمایند و آن را با مبنا قرار دادن مدل پایه مکان در برآورد میزان منسوخ‌شدگی یک نمونه فضای تاریخی به‌کارگیرند. از این رو مهم‌ترین دستاورد پژوهش حاضر، تدوین چهارچوب شناخت مولفه‌ها و معیارهای منسوخ‌شدگی فضاهای تاریخی شهری بر پایه مدل ارتقا کیفی فضاهای همگانی PPS نیز است که خواهد توانست در مطالعات و پژوهش آتی، به مثابه الگوواره‌ای برآش‌پذیر، مبنای بازخوانی و تحلیل همزمان شرایط فرسودگی و به طور خاص منسوخ‌شدگی در مقیاس و قلمرو بافت کالبدی و فضاهای شهری قرار گیرد.

References

- Abdullah Ali, F. (2019). From Zoning Based Area To A Hybrid Space; The Transformation Strategies. *Journal of Contemporary Urban Affairs*, 3(1), 26–37. <https://doi.org/10.25034/ijcua.2018.4679>
- Abramson, D. (2019). *Obsolescence and Its Futures: The Routledge Companion to Critical Approaches to Contemporary Architecture* Routledge. <http://dx.doi.org/10.4324/9781315688947-18>
- Al- Saady, S., & Al-Hinkawi, W.(2023). The effect of urban obsolescence on the quality of the built environment for historical quarters., *journal of Planner and Development*, 28(1), 28-60.
- Amid, H. (1984). *Amid Persian Dictionary*. Tehran: Amir Kabir Publishing House. (in Persian).
- Barati, N., & Kakavand, E. (2013). Comparative Evaluation of the Environmental Quality of Residential Place with an Emphasis on Citizens' Image* (Case Study: Qazvin City). *Journal of Fine Arts: Architecture & Urban Planning*, 18(3), 25-32. (in Persian). <https://doi.org/10.22059/jfaup.2013.51315>
- Conejós, Sh., Langston, C., & Smith, J. (2011). "Improving the Implementation of Adaptive Reuse Strategies for Historic Buildings", *Le Vie dei Mercanti SAVE HERITAGE: Safeguard of Architectural, Visual, Environmental Heritage*, Naples, Italy, June.
- Ellis, L.A., Churruca, K., Tran, Y. et al. (2020). An empirical application of "broken windows" and related theories in healthcare: examining disorder, patient safety, staff outcomes, and collective efficacy in hospitals. *BMC Health Services Research*, 20(1123). <https://doi.org/10.1186/s12913-020-05974-0>
- Enoma, P., & Idehen, A. O. (2018). Urban Decay and Renewal Impact on The Quality of Life of Residents in Benin City, Nigeria. *African journal of applied research*, 4(1), 71–80. <https://www.ajaronline.com/index.php/AJAR/article/view/250>
- Forouhar A, Hasankhani M.(2018). Urban Renewal Mega Projects and Residents' Quality of Life: Evidence from Historical Religious Center of Mashhad Metropolis. *Urban Health*, 95(2):232-244. <https://doi.org/10.1007%2Fs11524-017-0224-4>
- Gümüş, I., Açık Etike, B., & Parlakyıldız Köse, I. (2022). The comparative analysis of Space syntax and PPS approaches in measuring quality of urban space: The case of Beyazıt district, Istanbul. *Megaron*. 17(3), 437-448. <https://dx.doi.org/10.14744/megaron.2022.79095>
- Habibi, S. M., & Maghsoudi, M. (2002). *Urban Renovation*, Tehran: Tehran University Press (in Persian).

- Hanachi, P., & shahtemouri, Y. (2021). Explaining the Evaluation Model for Adaptive Reuse of Tehran Heritage Houses (by F'ANP Model). *Journal of Fine Arts: Architecture & Urban Planning*, 26(3), 5-19. (in Persian) <https://doi.org/10.22059/jfaup.2022.316189.672568>
- Harcourt, B., & Ludwig, J. (2006) "Broken Windows: New Evidence from New York City and a Five-City Social Experiment," *University of Chicago Law Review*: 73(1),271-320. <https://chicagounbound.uchicago.edu/uclrev/vol73/iss1/14>
- Hasan zade, M., & Soltan zadeh, H. (2016). Classification of Regeneration Planning Strategies Based on the Level of Sustainability of Historical Contexts. *Iranian- Islamic City Studies*, 6 (23), 19-29. (in Persian)
- Hataminejad, H., Hamidi, A., & Mohammadi Kazemabadi, L. (2017). Evaluation of residents' satisfaction with the quality of the urban environment in the Deteriorated after Renewal process (Case study: Shahid Asadi and Safa neighborhoods in Region 13 of Tehran). *Researches in Earth Sciences*, 8(3), 15-27. (in Persian). <https://dori.net/dor/20.1001.1.20088299.1396.8.3.2.4>
- Heydari, T., Shamai, A., Sasanpour, F., Soleimani, M., & Ahdanjad, M. (2017). Analysis of factors affecting livability Urban Distressed Areas (Case Study: Texture of old city). *Geographic Space*, 17(59), 1-25. (in Persian). <http://geographical-space.iau-ahar.ac.ir/article-1-1419-fa.html>
- Khoshghadam, F., & Razzaghi Asl, S. (2017). Strategies to Improve Environmental Quality in the Renovation of Farahzad Deteriorated Area by Strategic - Hierarchical Analysis (SWOT-AHP). *Research and Urban planning*, 7(27), 37-58. (in Persian) <https://dori.net/dor/20.1001.1.22285229.1395.7.27.3.6>
- Kutay Karacor, E., & Akcam, E. (2016). Comparative Analysis of the Quality Perception in Public Spaces of Duzce City. *Current Urban Studies*, 4(3), 257- 266. <http://dx.doi.org/10.4236/cus.2016.43017>
- Langston, C., & Shen, L. (2007). Application of the Adaptive Reuse Potential Model in Hong Kong: A Case Study of Lui Seng Chun. *International Journal of Strategic Property Management*, 11(4), 193-207. <https://doi.org/10.3846/1648715X.2007.9637569>
- Lichfield, N. (1988). *Economics in urban conservation*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Lotfi, S. (2021). Recyclable Building Stock Inventory Model (RBS) and the Role of Adaptive Reuse in a More Efficient Circular Economy, 2nd International Palandoken Scientific Studies Conference.
- Lotfi, S., & Sholeh, M. (2017). *Redefining the Environmental Quality and the Public Realm of New Towns*, Shiraz: Sadra New Town Development Company and Navid International Publications. (in Persian). A.
- Lotfi, S., & Sholeh, M. (2017). Assessing the Old Buildings Recoverability into the New Life Cycle with the Implementation of Adaptive Reuse Potential (ARP) Model in Tehran, *Naqshejahan, Basic studies and New Technologies of Architecture and Planning*, 7 (3): 15-34. (in Persian). B. <http://dori.net/dor/20.1001.1.23224991.1396.7.3.1.0>
- Matai, J., & Ndhlovu, S. (2019). Urban Decay and the Resilience Factor in Bulawayo's Downtown Precinct, *Journal of Urban Systems and Innovations for Resilience in Zimbabwe*, 1(1-2). 114 - 132.
- Metzger, J. (2000). Planned abandonment: The neighborhood life-cycle theory and national urban policy. *Housing Policy Debate*, 11(1), 7-40. <http://dx.doi.org/10.1080/10511482.2000.9521359>
- Movahhed, A., Shamaei, A., & Assadi, A. (2019). An Evaluation of Environment Quality in Public Areas with an Emphasis on Rudaki and Azerbaijan Streets in North Salsabil Neighborhood Based on PPS (Public Spaces Projects), *the Quarterly Journal of Environmental-based Territorial Planning*, 12(45), 71-94. (in Persian). <https://dori.net/dor/20.1001.1.2676783.1398.12.45.4.0>
- Nichol, J.E., & Wong, M.S. (2005). Modeling urban environmental quality in a tropical city. *Landscape and Urban Planning*, 73, 49-58. <http://dx.doi.org/10.1016/j.landurbplan.2004.08.004>
- Oxford Languages. (2023). (<https://languages.oup.com/google-dictionary-en/>)
- Pakzad, J., (2006). *Theoretical foundations and the process of urban design*, Tehran: Ministry of Housing and Urban Development. (in Persian)
- Pour Mahdi Amiri, M. (2022). Investigating the feasibility of recreating the worn-out urban fabric in order to improve the quality of life from the perspective of citizen participation. *Geography and Human Relationships*, 4(4), 457-474. (in Persian). <https://dori.net/dor/20.1001.1.26453851.1401.4.4.27.9>

Project for Public Space. (2012). What Makes a Successful Place?, New York (<https://www.pps.org/>).

Prak, N. L., & Priemus, H. (1986). A Model for the Analysis of the Decline of Postwar Housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, 10(1), 1-7. <https://doi.org/10.1111/J.1468-2427.1986.TB00001.X>

Qadir Rasul, H., & Darweesh Mohammed, H. (2019). Re-defining the traditional neighborhood areas in the historical city center- Saray Sulaimani as a case study; *Sulaimani Journal for Engineering Sciences*, 6(3), 73-87. <https://doi.org/10.17656/sjes.10101>.

Shaghagi, sh., & mehdinezhad, s. (2020). Reviving the identity of the historical texture of city with an emphasis on organizing the physical and Visual System Case Study: Historical Square of Vijuyeh, Tabriz. *Iranian Islamic city studies*, 41(11), 69-80. (in Persian). <https://dori.net/dor/20.1001.1.2228639.1399.11.41.6.5>

Somerville, P., Van Beckhoven, E., & Van Kempen, R. (2009) The Decline and Rise of Neighbourhoods: The Importance of Neighbourhood Governance, *International Journal of Housing Policy*, 9(1), 25-44. <https://doi.org/10.1080/14616710802693557>

Tiesdell, S., Oc, T., Heath, T., & Taghizadeh Motlagh., M (translator). (2000). Economic challenges of historic urban quarters. *Haft shahr*. 1(2), 29-49. (in Persian).

Vallebuena, A., & Lee, Y. S. (2023). Measuring urban quality and change through the detection of physical attributes of decay. *Scientific reports*, 13(1), 17316. <https://doi.org/10.1038/s41598-023-44551-3>

Van Beckhoven, E., Bolt, G., van Kempen, R. (2009). Theories of Neighbourhood Change and Decline: Their Significance for Post-WWII Large Housing Estates in European Cities. In: Rowlands, R., Mustard, S., van Kempen, R. (eds) *Mass Housing in Europe*. Palgrave Macmillan, London. https://doi.org/10.1057/9780230274723_2

Van Poll, R. (1997). The Perceived quality of the urban residential environment: A multi-attribute evaluation, PhD- Thesis, center for Energy and environment studies (IVEM), University of Groningen (RuG), The Netherlands.

Visi Nab, B., & Babaei Aghdam, F. (2017). Determining satisfaction with the quality of life in Urban Distressed Areas and Evaluating its relationship with social trust (Case Study of Jajyn Neighborhood Ardabil). *the Quarterly Geographical Journal of Territory*, 15(57), 123-141. (in Persian).

Wilson, J. Q., & George L., K. (1982). Broken Windows' Atlantic Monthly. *Atlantic Monthly*, 29-38. <https://www.scirp.org/reference/>