

**Assessing the Feasibility of Modernizing the Jameh Mosque Neighborhood of Varamin with a Traditional Neighborhood Development (TND) Approach**Mansour Rahmati¹  , Mohamad Mahdi Mahabadi poor² , Yaser Afshon³ ¹. Associate Professor, Faculty of Geography and Urban Planning, Faculty of Social Sciences, University of Mohaghegh Ardabili, Ardabil, Iran.². Department of Geography and Urban Planning, Mohaghegh Ardabili University, Ardabil, Iran.³. Department of Geography and Urban Planning, Mohaghegh Ardabili University, Ardabil, Iran.

ARTICLE INFO

ABSTRACT

Keywords:

Urban Contemporization, Traditional Neighborhood Development (TND), Varamin, Urban Identity, Peri-urban Areas

Received:

Received in revised form:


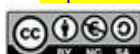
Accepted:

Published Date:

pp.x-xx

Abstract

The inadequacy of existing infrastructure poses significant challenges for Iran's traditional neighborhoods. The Traditional Neighborhood Development (TND) approach is proposed as a strategy for the identity-driven contemporization of these urban fabrics in peri-urban areas. As the historical core of Varamin, the Jameh Mosque neighborhood requires a feasibility assessment for its contemporization while preserving its traditional identity. This research aims to assess the feasibility of contemporizing the Jameh Mosque neighborhood of Varamin through the TND approach and to identify the priorities of this process. The research methodology is descriptive-analytical. The study population consisted of 30 urban experts from Varamin including municipality employees, governorate officials, and university professors selected via snowball sampling. The research instrument was a researcher-made questionnaire, and data were collected through field and library studies. Data analysis was performed using descriptive statistics, a one-sample t-test, and regression analysis in SPSS software. The results of the one-sample t-test indicated that the social dimension, relying on the dynamics of human relations, sense of belonging, and continuity of cultural values, holds a more favorable status than other dimensions. The economic dimension was the weakest, hindered by residents' reliance on activities outside the neighborhood, while the physical and environmental dimensions were rated medium, requiring improvements in infrastructure and land use. The regression analysis also revealed that the environmental dimension plays the most significant role in the contemporization process, while the economic dimension reflects concerns about unbalanced development. These findings confirm the effectiveness of the Traditional Neighborhood Development approach, with a priority on addressing environmental issues.

Corresponding author (Email: rahmati1358@gmail.com)**Cite this article:** <http://doi.org/10.22034/jpusd.2023.351180.1215>

2676-4172 © Iranian Association of Geography and Rural Planning.

This is an open access article under the CC BY-NC/4.0/License (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>).

Extended Abstract

Introduction

" The neighborhood, as the smallest spatial unit of a city, has always played a significant role in the social, cultural, and spatial structure of traditional cities. The development of traditional neighborhoods, inspired by the principles of New Urbanism, can contribute to the regeneration of spaces that are identity-driven, participatory, and sustainable. This approach emphasizes human-centered elements such as walkability, mixed land use, sense of belonging, and the reproduction of social capital. Studies have shown that applying the traditional neighborhood development (TND) model can enhance environmental quality and revive social life in historic neighborhoods. In contrast, purely physical renovations that overlook traditional identity and structure often lead to weakened social cohesion and spatial alienation. The Masjed Jameh neighborhood in Varamin, as one of the oldest areas in the city, exemplifies such a context. It possesses valuable historical, architectural, and social characteristics, yet in recent years it has faced challenges such as physical deterioration, declining community participation, and structural degradation. Despite the existence of urban development plans, the absence of a comprehensive and identity-focused perspective has rendered these efforts ineffective. In this context, the central question of this research is whether the traditional neighborhood development model can provide a sustainable and identity-oriented approach for the modernization of the Masjed Jameh neighborhood.

Methodology

This study employs a descriptive-analytical method. The statistical population includes 30 urban experts from Varamin comprising municipal staff, government officials, and university professors selected using the snowball sampling technique. Data

collection was carried out using a researcher-designed questionnaire, along with both field and library research methods. Data analysis involved descriptive statistics, one-sample t-test, and regression analysis, conducted using SPSS software. Additionally, ArcGIS Pro was used to generate relevant spatial maps.

Results and discussion

The results indicate that in the modernization of traditional neighborhoods in Iran particularly the Masjed Jameh neighborhood of Varamin the environmental dimension plays the most significant role. A high beta coefficient (0.786) reveals that urban experts prioritize issues such as traffic, pollution, and environmental quality in upgrading the area. The traditional street network no longer meets current mobility needs, which justifies focusing on environmental interventions. These findings align with studies conducted in cities like Riyadh and Shenzhen. In contrast, the social dimension despite a relatively high mean was not statistically significant. Experts seem to perceive the social structure as relatively stable, requiring no major interventions. Likewise, the physical dimension, with a mean of 3.58, was not seen as a primary priority, although certain deficiencies were acknowledged. Another significant finding is the negative beta coefficient for the economic dimension (-0.127), indicating that experts view unchecked economic development absent social and environmental considerations as a threat to the neighborhood's identity. The low mean of this dimension further reflects concerns about unsustainable development. The model's explanatory power, with an adjusted R^2 of 66.6%, demonstrates acceptable validity but also suggests that other influencing factors should be explored. Overall, the study concludes that successful modernization of historical neighborhoods like Masjed Jameh depends on addressing environmental challenges first, through context-sensitive and identity-based planning.

Conclusion

This study aimed to assess the feasibility of modernizing the Masjed Jameh neighborhood of Varamin using the Traditional Neighborhood Development (TND) approach, considering its peri-metropolitan context. The findings revealed that environmental issues such as traffic congestion, pollution, and outdated infrastructure pose the main challenges to modernization and must be addressed before progress can be made in other dimensions. Despite these challenges, the neighborhood possesses significant potential due to its historic identity, cohesive social structure, and traditional physical fabric. However, its central location and associated functional pressures complicate the transformation process. The results stress that the TND approach must be tailored to local conditions and implemented based on a clear prioritization of challenges rather than standard, one-size-fits-all models. The negative economic dimension further warns against development strategies that disregard social and environmental balance, as such approaches may undermine neighborhood identity. Therefore, planners should adopt gradual, integrated strategies that harmonize various aspects of

development. Ultimately, the modernization of Masjed Jameh can serve as a localized model for the regeneration of other historic neighborhoods in Iran one that values collaboration among urban managers, experts, and the local community while maintaining a balance between contemporary needs and traditional values.

Funding

According to the responsible author, this article has no financial support

Authors' Contribution

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

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

دکتر وینکی

ارزیابی امکان معاصر سازی محله مسجد جامع ورامین با رویکرد توسعه محلات سنتی (TND)

منصور رحمتی^۱، محمد مهدی مه‌آبادی پور^۲، یاسر افشون^۳

۱. دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری و روستایی، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه محقق اردبیلی، اردبیل، ایران.

۲. گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه محقق اردبیلی، اردبیل، ایران.

۳. گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه محقق اردبیلی، اردبیل، ایران.

چکیده

اطلاعات مقاله

محلات سنتی در ایران با چالش‌های جدی ناشی از عدم تطبیق زیرساخت‌های موجود با نیازهای معاصر مواجه هستند. رویکرد توسعه محلات سنتی به‌عنوان راهکاری برای معاصر سازی هویت‌محور این بافت‌ها در مناطق پیراکلاتنشهری مطرح می‌شود. محله مسجد جامع ورامین به‌عنوان هسته تاریخی این شهر، نیازمند بررسی امکان‌سنجی معاصر سازی با حفظ هویت سنتی است. هدف این پژوهش، بررسی امکان‌سنجی معاصر سازی محله مسجد جامع ورامین از طریق رویکرد TND و شناسایی اولویت‌های این فرآیند است. روش تحقیق توصیفی-تحلیلی بوده و جامعه آماری شامل ۳۰ نفر از متخصصان شهری ورامین شامل کارمندان شهرداری، فرمانداری و اساتید دانشگاه است که با روش گلوله برفی انتخاب شدند. ابزار پژوهش پرسشنامه محقق ساخته بوده و داده‌ها از طریق مطالعات میدانی و کتابخانه‌ای جمع‌آوری شد. تجزیه و تحلیل داده‌ها با استفاده از آمار توصیفی، One-sample t-test و تحلیل رگرسیون در نرم‌افزار SPSS انجام گرفت. نتایج آزمون One-sample t-test نشان داد بعد اجتماعی با تکیه بر پویایی روابط انسانی، احساس تعلق و تداوم ارزش‌های فرهنگی، وضعیت مطلوب‌تری نسبت به سایر ابعاد دارد. ابعاد کالبدی و زیست‌محیطی در سطح متوسط ارزیابی شدند و نشان‌دهنده نیاز به ارتقای کیفیت فضا، تنوع کاربری و زیرساخت‌های پایدار هستند. بعد اقتصادی به دلیل وابستگی ساکنان به فعالیت‌های بیرون از محله، ضعیف‌ترین وضعیت را دارد. تحلیل رگرسیون نیز بیانگر آن است که بعد زیست‌محیطی بیشترین نقش را در فرایند معاصر سازی ایفا می‌کند و بعد اقتصادی بازتاب نگرانی از توسعه نامتوازن است. این نتایج، کارآمدی رویکرد توسعه محلات سنتی با اولویت مسائل زیست‌محیطی را تأیید می‌کند.

واژگان کلیدی:

معاصر سازی شهری، توسعه محلات سنتی، ورامین، هویت شهری، مناطق پیراکلاتنشهری

تاریخ دریافت:

تاریخ بازنگری:

تاریخ پذیرش:

تاریخ انتشار:

صص. ۱۶-۱

نویسنده مسئول (رایانامه): rahmati1358@gmail.com

ارجاع به مقاله:

doi <http://doi.org/10.22034/jpusd.2023.351180.1215>

محلّه به‌عنوان کوچک‌ترین و بنیادی‌ترین واحد ساخت فضایی شهر، از دیرباز جایگاه ویژه‌ای در سازمان فضایی، اجتماعی و فرهنگی سکونتگاه‌های انسانی داشته است. در شهرهای سنتی، محلّه‌ها با بهره‌گیری از الگوهای انسان‌محور، ضمن تأمین نیازهای روزمره، بستر شکل‌گیری تعاملات اجتماعی، انسجام فرهنگی و هویت جمعی را فراهم می‌کردند (Ryan & Weber, 2022). در این میان، یکی از رویکردهای مؤثر در بازآفرینی محلات، توسعه محلات سنتی است که با الهام از نوشهرگرایی، اصول سنتی را در قالبی نوین بازتولید کرده و به ارتقای کیفیت سکونت و پایداری شهری کمک می‌کند (Biswas et al, 2025). این رویکرد بر اصولی همچون پیاده‌مداری، تنوع کاربری، مقیاس انسانی، تمرکز بر مرکز محله، اختلاط اجتماعی و تقویت حس تعلق تأکید دارد و هدف آن، بازآفرینی فضاهایی زنده، مشارکت‌پذیر، پایدار و هویت‌مند است (Wohl & Blitt Cohen, 2025). این رویکرد با هدف احیای ساختار اجتماعی-کالبدی محلات، در برابر شهرسازی متأخر قرار می‌گیرد و به مفاهیمی چون سرمایه اجتماعی، خودتکایی اقتصادی و هویت تاریخی بُعدی عملی می‌بخشد (لطیفی‌پور و همکاران، ۱۴۰۳). تجربیات بین‌المللی و مطالعات تطبیقی نشان داده‌اند که کاربرد الگوی توسعه محلات سنتی در بازآفرینی محلات سنتی می‌تواند موجب بازگشت حیات اجتماعی، ارتقای کیفیت محیطی، بهبود قابلیت زیست‌پذیری و تقویت ساختار محله‌ای شود (بیکی تفتی و همکاران، ۱۴۰۱). از سوی دیگر، بی‌توجهی به عناصر هویتی و ساختارهای سنتی در نوسازی‌های شهری، به‌ویژه در بافت‌های تاریخی، اغلب با کاهش حس تعلق، ضعف در پیوستگی فضایی و ناپایداری اجتماعی همراه بوده است (قاضی میرسعید و همکاران، ۱۴۰۴). در چنین شرایطی، بسیاری از محلات قدیمی به دلیل ناتوانی در پاسخ‌گویی به نیازهای امروزی، کارکرد خود را از دست داده‌اند و این مسئله، حفظ هویت تاریخی و توسعه پایدار آن‌ها را با چالش مواجه کرده است؛ چالشی که نیازمند شناخت دقیق ساختار سنتی و بهره‌گیری از طراحی انسان‌محور است.

یکی از نمونه‌های بارز چنین محلاتی، محله مسجد جامع ورامین است که هسته اولیه شهر ورامین را تشکیل می‌دهد. شهر ورامین یکی از قدیمی‌ترین مناطق پیراکلانشهری در جنوب شرق استان تهران است که در طول قرون گذشته به واسطه موقعیت جغرافیایی، منابع طبیعی و ساختار اجتماعی سنتی، نقش محوری در سکونت و کشاورزی داشته است. طبق نتایج سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵، جمعیت این شهر ۲۲۵/۶۲۸ نفر بوده و از نظر نرخ رشد جمعیت و توسعه کالبدی، با تغییرات قابل توجهی طی دهه‌های اخیر مواجه شده است. محله مسجد جامع، قدیمی‌ترین محله شهر ورامین است که ساخت آن به دوره ایلخانان بازمی‌گردد. ساختار کالبدی این محله به‌دور بنای شاخص مسجد جامع ورامین شکل گرفته است؛ بنایی با پلان مستطیل‌شکل به مساحت تقریبی ۲۰۰۰ مترمربع و صحن مرکزی به ابعاد ۵۵ در ۴۳ متر، که چهار ایوان بزرگ در اطراف آن قرار گرفته‌اند. بافت پیرامونی این مسجد، با کوچه‌های باریک، منازل درون‌گرا و ساختار درهم‌تنیده، نمونه‌ای روشن از سازمان محله‌ای ایرانی-اسلامی است که در آن، سکونت، دین، فرهنگ و هویت در کنار یکدیگر سازمان یافته‌اند. با این حال، این محله در سال‌های اخیر با چالش‌هایی چون فرسودگی کالبدی، کاهش مشارکت اجتماعی، ورود جمعیت غیرساکن، افول

¹ Traditional Neighborhood Development

تعاملات سنتی و بی‌هویتی فضایی مواجه شده است. بخش‌هایی از بافت دچار تخریب و ساخت‌وسازهای ناهماهنگ شده و بخش‌هایی دیگر به دلیل عرض کم معابر و فرسودگی زیرساخت‌ها، از چرخه زندگی فعال خارج شده‌اند. در این میان، علی‌رغم وجود طرح‌های توسعه شهری نظیر طرح‌های جامع و تفصیلی و نیز طرح‌های بهسازی و نوسازی، به دلیل نگاه صرفاً کالبدی و بدون در نظر گرفتن مطالعات اجتماعی، این طرح‌ها نتوانسته‌اند به باززنده‌سازی هویت محور و پایدار این گونه محلات منجر شوند.

همچنین اختلال در نظم فضایی، عدم توجه به ابعاد هویتی و ضعف در انطباق عملکردی با نیازهای معاصر، موجب گسست میان گذشته ارزشمند و حال ناکارآمد محله شده است. در چنین بستری، این پرسش اساسی مطرح می‌شود که: آیا امکان معاصرسازی محله مسجد جامع ورامین بر اساس رویکرد توسعه محلات سنتی وجود دارد و کدام‌یک از ابعاد اجتماعی، کالبدی، اقتصادی و زیست‌محیطی بیشترین نقش را در این فرآیند ایفا می‌کنند؟

مبانی نظری

مفهوم محله: محله تنها مجموعه‌ای از واحدهای مسکونی نیست، بلکه واحدی فضایی - اجتماعی است که در آن شبکه‌ای از روابط، ارزش‌ها و معانی مشترک شکل می‌گیرد. محله به واسطه ایجاد هویت جمعی و احساس تعلق مکانی، نقشی مستقیم در کیفیت تجربه زیست شهری و سلامت روانی ساکنان دارد (Lauwers et al., 2021). از این رو، شناخت محله نه صرفاً به عنوان یک فضای کالبدی، بلکه به عنوان «فضای زیسته» و بستری برای تعاملات اجتماعی، مبنایی اساسی در برنامه‌ریزی شهری است. مطالعات اخیر نمایانگر است که محلات سنتی به دلیل ساختار همسایگی فعال و فضاهای میانجی تعامل، دارای ظرفیت‌هایی برای تقویت پیوندهای اجتماعی و هویت‌مندی‌اند؛ ظرفیت‌هایی که می‌توانند در معاصرسازی و طراحی محلات امروز مورد استفاده قرار گیرند (شمس و همکاران، ۱۴۰۴). بنابراین، بازفهم مفهوم محله، پیش شرط بررسی امکان معاصرسازی محله مسجد جامع ورامین در چارچوب رویکرد توسعه محلات سنتی است.

توسعه محلات سنتی: رویکرد توسعه محلات سنتی بر اصول کلاسیک سازمان‌یابی محلات استوار است؛ اصولی که بر تنوع کاربری‌ها، تراکم متعادل و قابلیت بالای پیاپی تأکید دارند (سجادزاده و زلفی گل، ۱۳۹۶). در توسعه محلات سنتی، طراحی شهری نقشی اساسی در بازآفرینی هویت مکانی دارد و از طریق ایجاد فضاهای همگانی فعال و شبکه معابر پیوسته، زمینه تعاملات اجتماعی و مشارکت محلی را تقویت می‌کند. ویژگی‌های اصلی این رویکرد شامل مرکز محله قابل تشخیص، تنوع مسکن، دسترسی مناسب به حمل‌ونقل عمومی و حفظ فضاهای باز و سبز است (فولادی و همکاران، ۱۴۰۰).

جدول ۱. اصول و شاخص‌های رویکرد توسعه محلات سنتی

ابعاد	اصول
اجتماعی	• ایجاد تعاملات بیشتر در فضا • ایجاد حس اجتماعی مکان • ایجاد امنیت • کاهش تضاد طبقاتی • سلامت جسم و روان افراد • پاسخ‌گویی به شرایط تاریخی و فرهنگی محیط
اقتصادی	• ایجاد اشتغال • صرفه‌جویی در وقت • کاهش هزینه‌های حمل‌ونقل

ابعاد	اصول
کالبدی	• نزدیکی محل کار و سکونت • توجه به مقیاس انسانی • ایجاد منظر زیبا و همگام با طبیعت • کاهش ترافیک در محله • کاربری‌های مختلط • مسکن‌های متنوع
زیست‌محیطی	• کاهش وابستگی به اتومبیل و کاهش آلودگی هوا و آلودگی صوتی • حفظ منابع طبیعی • توسعه پایدار • توسعه فشرده • قابلیت پیاده‌روی • حمل‌ونقل متنوع

منابع: (قصری، و همکاران ۱۴۰۲؛ علوی و همکاران، ۱۴۰۰؛ نسترن و همکاران، ۱۴۰۲)

معاصر سازی شهری: معاصر سازی شهری به معنای بازآفرینی محلات و فضای شهری با تکیه بر ارزش‌ها و ساختارهای سنتی، در عین پاسخ‌گویی به نیازها و فناوری‌های معاصر است. این فرآیند می‌کوشد کیفیت محیط شهری را از طریق به کارگیری اصول کلاسیک طراحی در چارچوب راهکارهای جدید ارتقا دهد (زنکی آبادی و همکاران، ۱۴۰۳). در محلات تاریخی، معاصر سازی با هدف حفظ هویت فرهنگی - کالبدی در کنار بهبود زیرساخت‌ها و تسهیلات شهری انجام می‌شود تا فضاهای شهری نه تنها در حافظه جمعی پایدار بمانند، بلکه قابلیت زیست‌پذیری امروزی نیز پیدا کنند (ایرانی شاد عارفه و همکاران، ۱۳۹۷). از سوی دیگر، نوسازی سیستم‌های زیرساختی نظیر انرژی و آب، به عنوان بخش جدایی‌ناپذیر معاصر سازی، نقشی کلیدی در تضمین پایداری عملکردی و زیست‌محیطی محلات شهری دارد (Arun et al., 2025؛ Zhao, 2025). بنابراین، معاصر سازی محلات تاریخی هنگامی موفقیت‌آمیز خواهد بود که تلفیقی متوازن از حفظ هویت، ارتقای فضاهای جمعی و نوسازی زیرساخت‌های شهری ایجاد شود.

بافت تاریخی و هویت محلی: بافت‌های تاریخی شهرهای ایرانی، در معرض تضاد میان حفظ هویت کهن و الزامات توسعه معاصر قرار دارند. این هویت، که ریشه در میراث فرهنگی و کالبدی دارد، مستقیماً با احساس تعلق و اصالت مکانی ساکنان گره خورده است (Nursanty et al., 2023). در این میان، رویکردهای نوین برنامه‌ریزی شهری، مانند توسعه محلات سنتی، به عنوان چارچوبی برای مدیریت این تضاد ظهور کرده‌اند. این رویکرد، برخلاف توسعه‌های صرفاً کارکردگرا، به دنبال معاصر سازی است که به هویت تاریخی و تعاملات اجتماعی احترام می‌گذارد (Manahasa et al., 2024). بنابراین، نقش متخصصان و معماران نیز از صرف حفاظت صوری به سمت بازآفرینی هوشمندانه بافت‌ها تغییر یافته است (Taş et al., 2024). در ادامه به بررسی نظریات و رویکردهای مرتبط با موضوع پرداخته می‌شود.

بازآفرینی شهری: بازآفرینی شهری رویکردی جامع برای احیا و بهبود مناطق شهری است که شامل ابعاد کالبدی، اجتماعی و اقتصادی می‌شود. فناوری‌های دیجیتال نقش فزاینده‌ای در بازآفرینی شهری ایفا می‌کنند (Awad & Jung, 2022). و ابزارهای جدیدی برای مدیریت و برنامه‌ریزی شهری فراهم می‌آورند موانع حیاتی و راه‌حل‌های مقابله با آن‌ها در بازآفرینی شهری از دیدگاه ذی‌نفعان، اهمیت مشارکت و هماهنگی میان اکتورهای مختلف را برجسته می‌کند (Liao & Liu, 2023). استخراج عناصر برنامه‌ریزی برای بازآفرینی شهری پایدار با استفاده از فرآیند تحلیل سلسله مراتبی، روشی علمی برای اولویت‌بندی اقدامات توسعه ارائه می‌دهد فرآیند بازآفرینی معمولاً شامل بهسازی زیرساخت‌ها، بهبود کیفیت محیطی، تقویت اقتصاد محلی و ارتقای کیفیت زندگی ساکنان است (Moufid et al., 2025).

محله پایدار: مفهومی است که بر تعادل میان ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی در سطح محله تأکید دارد. کاربست معادلات ساختاری در برنامه‌ریزی محله پایدار شهری با تأکید بر رویکرد عدالت فضایی، ابزاری مفید برای درک روابط پیچیده میان متغیرهای مختلف محله فراهم می‌کند (روستایی و باباخانی، ۱۴۰۴). طراحی محله پایدار بر مبنای سنجش الگوی پایداری محلی نیازمند شناسایی و ارزیابی شاخص‌های کلیدی است که بر کیفیت سکونت و پایداری محیطی تأثیر می‌گذارند (ظاهرشاه ستانکزی، ۱۴۰۰). این رویکرد، زمینه را برای مداخلات هدفمندی فراهم می‌آورد که به دنبال تحقق پایداری در بستر هویت محلی هستند.

توسعه میان‌افزا: در بافت‌های تاریخی، یکی از چالش‌های اصلی، وجود فضاهای خالی یا کاربری‌های ناکارآمد در دل بافت است که به فرسودگی و تضعیف هویت محله دامن می‌زند. در این شرایط، «توسعه میان‌افزا» به عنوان یک استراتژی کلیدی برای احیای پویایی داخلی محله و مقابله با تخریب تدریجی آن مطرح می‌شود (مه آبادی پور و همکاران، ۱۴۰۴). این رویکرد، با تمرکز بر بهینه‌سازی زیرساخت‌های موجود، مزایایی چون کاهش هزینه‌ها و تقویت حس تعلق جامعه را به همراه دارد (Bich & Skillings, 2023).

انتقال حقوق توسعه: مکانیزم مالی نوآورانه‌ای است که امکان حفاظت از مناطق ارزشمند را فراهم می‌کند بدون آنکه به مالکان زمین خسارت اقتصادی وارد شود (زنگانه و همکاران، ۱۴۰۳). طراحی مدل عملیاتی رویکرد انتقال حقوق توسعه جهت حفاظت از باغ‌ها و فضاهای سبز شهری، راهکاری مناسب برای تعادل میان توسعه و حفاظت محیط زیست ارائه می‌دهد (مؤیدی و همکاران، ۱۴۰۳). این سیستم بر اساس انتقال حق توسعه از مناطق حفاظت‌شده به مناطقی که امکان توسعه بیشتر را دارند، عمل می‌کند. همکاری نوآوری فراتر از انتقال فناوری نیز برای پیشبرد توسعه پایدار در کشورهای در حال توسعه ضروری است (Pandey et al., 2022).

پژوهش‌های متعددی در زمینه معاصر سازی محلات با تمرکز بر بازآفرینی شهری، احیای ساختارهای سنتی و تقویت هویت محله‌ای انجام شده‌اند که در ادامه به بررسی آن مطالعات پرداخته می‌شود.

قاضی میرسعید و همکاران (۱۴۰۴) در پژوهش «مطالعه تطبیقی محلات شهری با رویکرد نوشهرسازی، مورد مطالعه: محله پاچنار، گلشهر و مدیران شهر سمنان» با روش مقایسه‌ای تحلیلی، به بررسی میزان انطباق این محلات با شاخص‌های نوشهرسازی پرداختند. نتایج حاکی از آن است که محله پاچنار بیشترین تطابق را با مؤلفه‌های توسعه محلات سنتی دارد و در ایجاد حس تعلق مکانی و تعاملات اجتماعی موفق‌تر عمل کرده است.

لطفی‌پور و همکاران (۱۴۰۳) در پژوهشی با عنوان «توسعه محلات سنتی بر مبنای اولویت‌های ساختاری مکتب شهرسازی تبریز» با روش توصیفی تحلیلی، به بررسی میزان انطباق توسعه مبتنی بر نوشهرسازی با ساختارهای شهرسازی تبریز پرداختند. نتایج پژوهش نشان داد که استفاده از اصول توسعه محلات سنتی می‌تواند موجب تقویت هویت محلی، ارتقای کیفیت زندگی شهری و انسجام اجتماعی در محلات سنتی شود.

نسترن و همکاران (۱۴۰۲) در پژوهشی تحت عنوان «امکان‌سنجی تحقق پیاده‌مداری با تأکید بر رویکرد TND (نمونه مطالعاتی: خیابان مدرس شهر کرمانشاه)» با روش ترکیبی پیمایشی و تحلیل اسنادی، قابلیت اجرایی اصول نوشهرسازی در ارتقای پیاده‌مداری را بررسی کردند. یافته‌ها نشان داد خیابان مدرس ظرفیت مناسبی برای به‌کارگیری رویکرد توسعه محلات سنتی در راستای افزایش ایمنی، دسترسی و کیفیت فضاهای عمومی دارد.

مفیدی و شریفی (۱۳۹۸) در تحقیقی با عنوان «بازآفرینی فرهنگ مینا با تأکید بر توسعه اجتماع محلی پایدار (مورد پژوهی: بافت تاریخی محله راه ری قزوین)» از روش تحلیل کیفی بهره گرفتند تا نقش مؤلفه‌های فرهنگی و اجتماعی در فرآیند بازآفرینی پایدار را تحلیل کنند. یافته‌ها نشان داد که توجه به ارزش‌های فرهنگی-هویتی و مشارکت اجتماع‌محور در ارتقای کیفیت زیست‌پذیری محله‌ها مؤثر بوده است.

رفعیان (۱۳۸۹) در مطالعه‌ای تحت عنوان «بازآفرینی شهری و رویکرد ایجاد و توسعه محلات سنتی شهری (DNT)» با استفاده از روش اسنادی-تحلیلی، به بررسی ظرفیت‌های موجود برای احیای محلات سنتی با تکیه بر اصول طراحی محله‌محور پرداخت. نتایج بیانگر آن است که با اتکا به الگوی DNT می‌توان ساختارهای فراموش شده اجتماعی-فضایی را احیا و پیوندهای محله‌ای را بازسازی کرد. در ادامه به بررسی پژوهش‌های خارجی پرداخته می‌شود.

الوسیمی و همکاران (۲۰۲۵) در تحقیقی با عنوان «انسان‌محور کردن محله‌های سنتی؛ مطالعه موردی پروژه الفلاح در شهر ریاض»، به بررسی چگونگی ارتقای کیفیت سکونت شهری از طریق بازآفرینی فضاهای محله‌ای پرداخته‌اند. آن‌ها تأکید دارند که طراحی شهری با رویکرد انسانی و توجه به فضاهای جمعی می‌تواند حس تعلق، امنیت اجتماعی و تعاملات همسایگی را افزایش دهد. نتایج این پژوهش نمایانگر آن است که بازآفرینی محله‌ها با تمرکز بر فعالیت‌های اجتماعی و خدمات محله‌ای منجر به ارتقای پایداری اجتماعی و ارتقای کیفیت زندگی در مناطق شهری می‌شود.

ژانگ و همکاران (۲۰۲۴) در مطالعه‌ای با عنوان «راهبرد توسعه پایدار برای مواجهه با کوچک شدن محله‌های تاریخی؛ نمونه موردی محله پوهویی چون در شهر یولین چین» به بررسی چالش‌های سکونت در محله‌های در حال افول پرداخته‌اند. آن‌ها بر ضرورت حفظ هویت تاریخی و فرهنگی این بافت‌ها در کنار نوسازی تأکید دارند. در این مطالعه، راهبردهایی چون بازفعال‌سازی فضاهای عمومی، مشارکت ساکنان و توسعه خدمات محله‌ای به عنوان عوامل مؤثر در احیای محله‌های تاریخی معرفی شده‌اند. یافته‌های مقاله نشان می‌دهد که توسعه پایدار باید در توازن میان حفظ میراث و پاسخ به نیازهای نوین ساکنان شکل گیرد.

رن و همکاران (۲۰۲۴) در پژوهشی تطبیقی با عنوان «مقایسه طراحی محله‌های سنتی و هوشمند از منظر مدرن‌سازی: نمونه موردی شنزن و سنگاپور» به بررسی الگوهای طراحی جوامع هوشمند پرداخته‌اند. در این مطالعه، طراحی هوشمند با تأکید بر فناوری، پایداری و مدیریت مشارکتی ارزیابی شده و مزایا و چالش‌های هر الگو تحلیل شده است. نتایج پژوهش نشان می‌دهد که سنگاپور با بهره‌گیری از سامانه‌های هوشمند، توانسته است سکونت‌گاه‌هایی انسانی‌تر و پایدارتر نسبت به شنزن ایجاد کند. این مقاله بر اهمیت تلفیق فناوری با نیازهای اجتماعی و زیست‌محیطی تأکید دارد.

¹ Alosaimi

² Zhang

³ Ren

دوآنی و پلاتر زیبرک^۱ (۲۰۲۳) در پژوهشی تحت عنوان «آیین نامه محلات سنتی» که نخستین بار در سال ۱۹۹۴ ارائه شد و هدف آن ایجاد ساختاری قانونی برای اجرای اصول نوشهرگرایی بود. آن‌ها در این مطالعه تأکید می‌کنند که این آیین‌نامه تلاش دارد الگوی محله‌های سنتی با خیابان‌های پیاده‌محور، تراکم متوسط، کاربری‌های مختلط و فضاهای عمومی تعریف‌شده را احیا کند. نویسندگان به تأثیر این آیین‌نامه بر شکل‌گیری جوامع پایدار و سرزنده پرداخته و نشان می‌دهند چگونه ابزارهای برنامه‌ریزی شهری می‌توانند در بازآفرینی فضاهای شهری کارآمد باشند. این رویکرد به عنوان یک مدل موفق در مقابل پراکندگی شهری و زوال هویت مکانی، در فرآیندهای برنامه‌ریزی شهری معاصر قابل بهره‌برداری است.

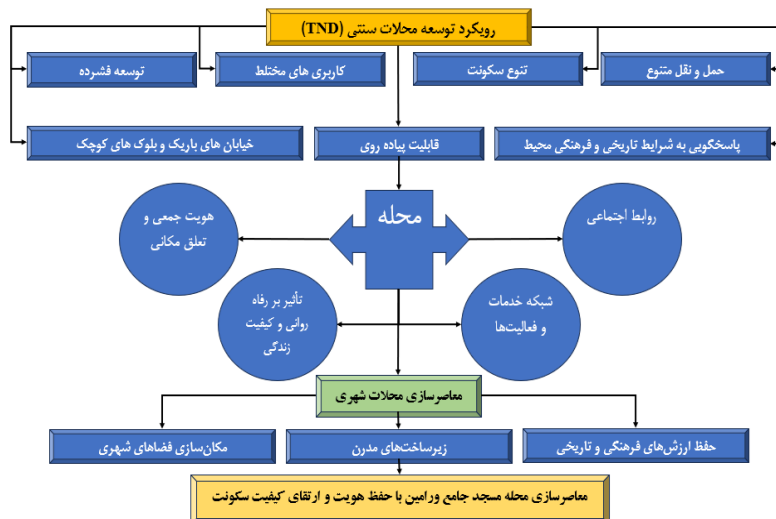
جینگز (۲۰۲۰) در پژوهش خود با عنوان «نئوآوربانیسم در لوکانتری؛ مروری بر توسعه‌های سنتی محله‌ای دهه ۱۹۹۰» به بررسی پروژه‌هایی چون نیوپوینت، آی‌آن و هابرشام پرداخته که الهام‌گرفته از الگوهای نئوآوربانیستی هستند. او نشان می‌دهد که این پروژه‌ها با تأکید بر پیاده‌مداری، فضاهای عمومی فعال، تنوع عملکردی و طراحی انسان‌محور توانسته‌اند الگوهای جدیدی از سکونت شهری ایجاد کنند. پژوهش جینگز بیانگر آن است که بازگشت به اصول طراحی سنتی در قالب نئوآوربانیسم می‌تواند پاسخ‌گوی نیازهای جدید شهری باشد، بدون آن‌که هویت شهری را نادیده بگیرد.

مطالعات پیشین نمایانگر است که تاکنون تمرکز اصلی پژوهش‌ها بر بازآفرینی کالبدی محلات سنتی و احیای الگوهای سنتی در قالب طراحی شهری بوده است، اما بسیاری از این مطالعات از توجه همه‌جانبه به سایر ابعاد توسعه‌ای، به‌ویژه مسائل اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی، غافل مانده‌اند. همچنین خلأ قابل توجهی در بررسی انتقادی نسبت به بی‌توجهی طرح‌های توسعه شهری به بافت‌های تاریخی وجود دارد. با وجود پژوهش‌های ارزنده در حوزه احیای هویت و تاریخ محلات، هنوز ابعاد کلیدی مانند معاصر سازی هوشمندانه این فضاها و نقش حیاتی آن‌ها در پویایی و تداوم تاریخی کمتر مورد توجه قرار گرفته است.

مرور مبنای نظری گویای آن است که معاصر سازی محلات تاریخی در فضاهای پیراکلانشهری با رویکرد توسعه محلات سنتی، نیازمند تلفیق نظریه‌های مختلف برنامه‌ریزی شهری است. نظریاتی مانند محله پایدار، انتقال حقوق توسعه و یا توسعه میان‌افزا به عنوان تئوری‌های پشتیبان این پژوهش، چارچوب جامعی برای تعادل میان ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی فراهم می‌کند که با اصول توسعه محلات سنتی همسو می‌باشند. رویکردهای بازآفرینی شهری و توسعه میان‌افزا ابزارهای عملیاتی مناسبی برای پیاده‌سازی اهداف پژوهش ارائه می‌دهند. مکانیزم انتقال حقوق توسعه به عنوان ابزار حفاظتی، امکان حفظ ارزش‌های تاریخی را در کنار توسعه معاصر فراهم می‌آورد. این چارچوب نظری یکپارچه، مبنای مناسبی برای تحلیل و ارائه راهکارهای عملی معاصر سازی محلات تاریخی با حفظ هویت و ارتقای کیفیت سکونت محسوب می‌شود.

¹ Duany and Plater-Zyberk

² Jennings



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش

روش‌شناسی

روش تحقیق مورد استفاده در مطالعه حاضر از نوع توصیفی-تحلیلی می‌باشد. جامعه آماری این پژوهش، متخصصان و صاحب‌نظران شهری در ورامین شامل کارمندان مسئول در شهرداری، فرمانداری و اساتید دانشگاهی است. با توجه به ماهیت تخصصی موضوع و دسترسی محدود به تمام جامعه آماری، از روش نمونه‌گیری گلوله برفی استفاده شد. در این روش، فرآیند نمونه‌گیری تا رسیدن به اشباع نظری ادامه یافت. بدین صورت که پس از تکمیل پرسشنامه از ۳۰ متخصص، تحلیل اولیه داده‌ها نشان داد که پرسشنامه‌های جدید، هیچگونه شاخص، مفهوم یا دیدگاه جدیدی را به دسته‌بندی‌های موجود اضافه نمی‌کنند و پاسخ‌ها به حالت تکراری درآمده است. در این نقطه، فرآیند نمونه‌گیری متوقف گردید و حجم نمونه نهایی ۳۰ نفر تعیین شد. ابزار تحقیق، پرسشنامه محقق‌ساخته‌ای بود که بر اساس چهار بُعد اصلی (اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی) طراحی شد. گویه‌های مربوط به هر یک از این ابعاد، به تفکیک در جداول ۱ تا ۶ بخش یافته‌ها ارائه شده است. برای سنجش پایایی ابزار، ضریب آلفای کرونباخ محاسبه شد که مقدار آن برای کل پرسشنامه ۰/۸۹ به دست آمد، که این مقدار نشان‌دهنده پایایی مناسب پرسشنامه می‌باشد. روش جمع‌آوری اطلاعات شامل دو بخش میدانی و کتابخانه‌ای است که در بخش میدانی از طریق توزیع و جمع‌آوری پرسشنامه از متخصصان شهری و در بخش کتابخانه‌ای از طریق مطالعه منابع علمی، کتب، مقالات و اسناد مرتبط صورت پذیرفت. روش‌های تجزیه و تحلیل داده‌ها شامل آمار توصیفی، آزمون One-sample t-test برای سنجش وضعیت متغیرها، تحلیل واریانس برای بررسی تفاوت میانگین‌ها و رگرسیون خطی برای ارزیابی رابطه و میزان تأثیر متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته می‌باشد. نرم افزار مورد استفاده در پژوهش برای تجزیه و تحلیل‌های آماری Spss و برای تولید نقشه مربوطه از نرم‌افزار Arc GIS استفاده گردیده است.

شهر ورامین، مرکز شهرستان ورامین و در منطقه پیرا کلاشهری استان تهران می‌باشد که در ۳۵ کیلومتری جنوب شرقی استان قرار دارد. وسعت حوزه شهری ورامین ۲۰۴۰۰ هکتار می‌باشد و جمعیت این شهر طبق آمار سال

¹ ANOVA

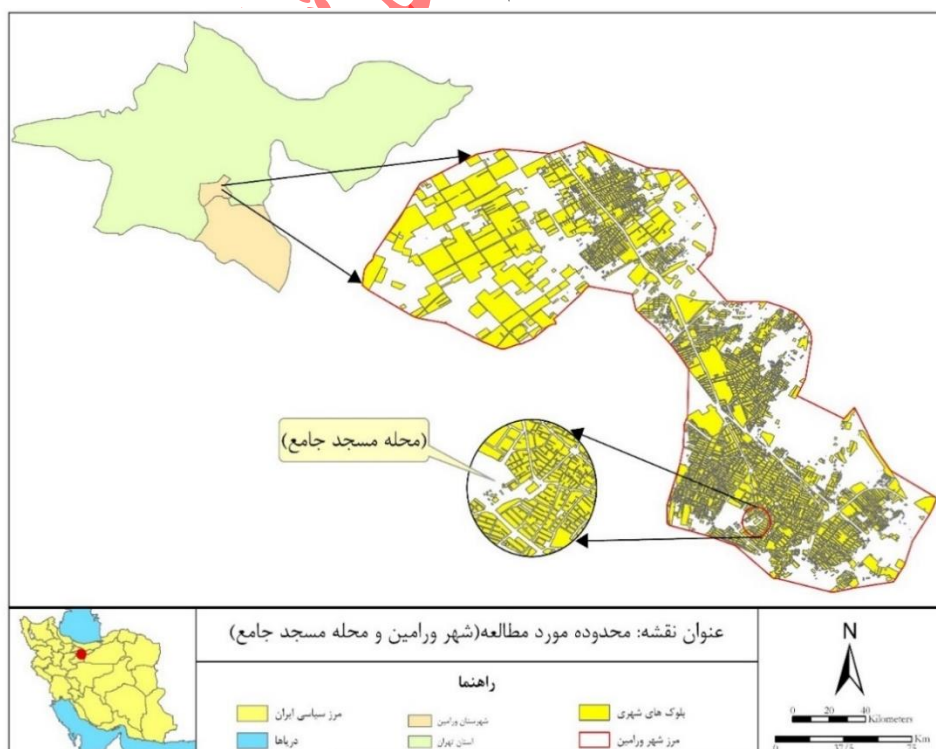
۱۳۹۵ برابر با ۲۲۵/۶۲۸ بوده است (مرکز آمار ایران. ۱۳۹۵). در طول ۵۰ سال گذشته، شهر ورامین به رشد بالایی از نظر جمعیتی و کالبدی دست یافته است. میانگین رشد جمعیت این شهر در ۴۰ سال اخیر حدود ۳/۷ درصد بوده است. بررسی تحولات توسعه ادواری شهر نمایانگر است که هسته اولیه شکل‌گیری ورامین اطراف مسجد جامع بوده است. سپس، به صورت حلقه‌ای (تا سال ۱۳۵۰) و عمدتاً در اطراف جاده اصلی تهران - ورامین - پیشوا گسترش یافته است. در مرحله اول توسعه (۱۳۵۰-۱۳۵۵)، گسترش کالبدی شهر به سمت شمال تا خط آهن تهران - گرمسار گرفته و محله اسفند آباد در ضلع شرقی نیز شامل این توسعه شده است. تا سال ۱۳۷۵، جمعیت شهر ورامین به یک رشد تقریباً یکسان دست یافته و عمدتاً گسترش کالبدی شهر در دوره ۱۳۵۵-۱۳۶۵ اتفاق افتاده است و در هر دوره از گسترش شهر، طبق جدول (۲) شاهد تحولات جمعیتی می‌باشیم.

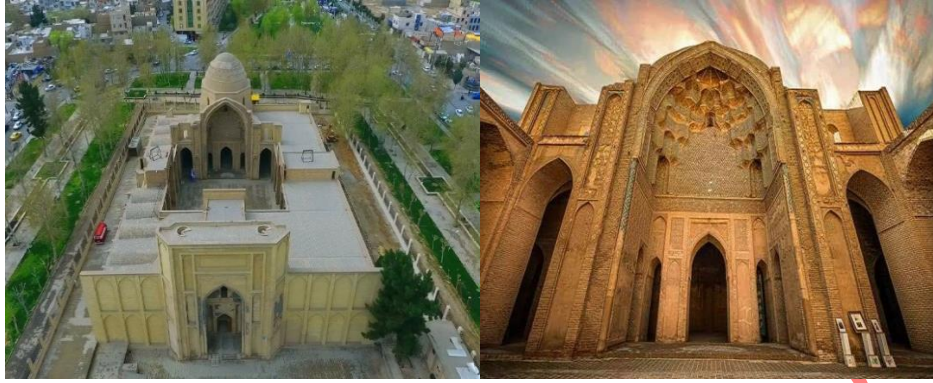
جدول ۲. میزان جمعیت شهر ورامین در طی سرشماری‌های رسمی کشور

سال سرشماری	تعداد جمعیت	تعداد خانوار	بعد خانوار	رشد جمعیت	مساحت (هکتار)
۱۳۶۵	۷۳۲۲۶	۱۴۷۰۴	۴/۹۸	-	۳۲۶
۱۳۷۵	۱۳۸۵۳۶	۳۰۶۵۰	۴/۵۲	۶/۵	-
۱۳۸۵	۲۰۸۹۹۶	۵۳۶۵۳	۳/۹۰	۴/۲	۹۵۴
۱۳۹۰	۲۱۸۹۹۱	۶۲۸۸۴	۳/۴۸	۰/۵	۲۲۴۰
۱۳۹۵	۲۲۵۶۲۸	۶۸۳۷۲	۳/۳	۰/۸	۲۴۰۰
۱۴۰۰	۲۲۹۲۰۰	۶۹۸۰۰	۳/۲۸	۰/۹	-

منبع: مرکز آمار ایران

اطلاعات مربوط به سال ۱۴۰۰ که در جدول فوق آورده شده است بر اساس نمونه‌گیری و تخمین ارائه شده و لازم به ذکر است که در سال ۱۴۰۰ سرشماری رسمی انجام نشده و این داده‌ها حاصل برآوردهای آماری هستند.





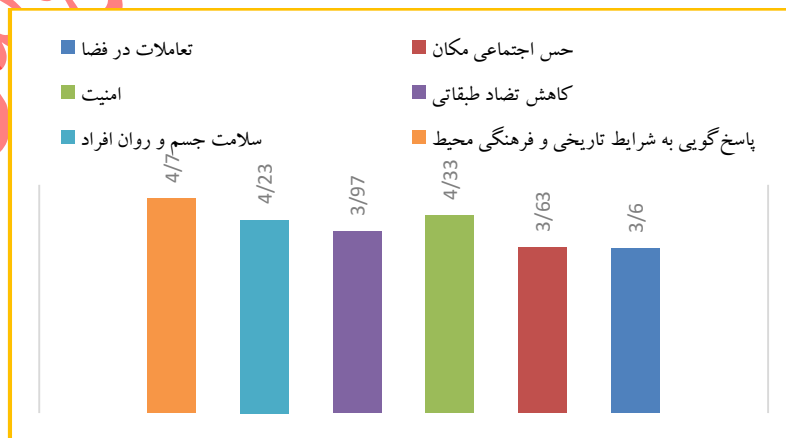
شکل ۳. نمایی از بنای مسجد جامع ورامین

یافته‌های پژوهش

این بخش به بررسی میزان تحقق شاخص‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی توسعه پایدار در این محله از منظر ساکنین پرداخته می‌شود. هدف آن است که از طریق آزمون تی تک‌نمونه‌ای، مشخص گردد آیا میانگین نظرات پاسخ‌دهندگان در خصوص هر یک از شاخص‌ها با مقدار نظری (میان‌ه طیف لیکرت) تفاوت معناداری دارد یا خیر. در ادامه، نتایج به‌دست‌آمده از تحلیل آماری داده‌ها با استفاده از آزمون تی تک‌نمونه‌ای ارائه و تفسیر خواهد شد.

جدول ۳. ارزیابی بعد اجتماعی

ابعاد	میانگین ارزیابی کمی	میانگین ارزیابی کیفی	شاخص‌ها	ارزیابی کمی	ارزیابی کیفی
آبادی	۴/۰۷	خوب	تعاملات در فضا	۳/۶۰	متوسط
			حس اجتماعی مکان	۳/۶۳	متوسط
			امنیت	۴/۳۳	خوب
			کاهش تضاد طبقاتی	۳/۹۷	متوسط
			سلامت جسم و روان افراد	۴/۳۳	خوب
			پاسخ‌گویی به شرایط تاریخی و فرهنگی محیط	۴/۷۰	خوب



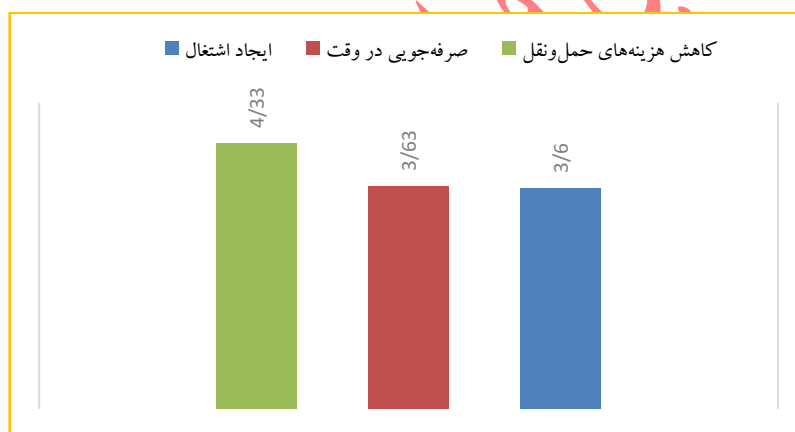
نمودار ۱. ارزیابی گویه‌های بعد اجتماعی

بررسی بعد اجتماعی نشان‌دهنده وضعیت کلی مطلوبی در محله است ($M=4/07$). نقاط قوت اصلی این بعد، شامل «پاسخ‌گویی به شرایط تاریخی و فرهنگی» ($M=4/70$)، «امنیت» ($M=4/33$) و «سلامت جسم و روان» ($M=4/23$) است که همگی در سطح بالایی قرار دارند. این نتایج حاکی از آن است که هسته هویتی و حس امنیت در محله همچنان زنده و پویاست. در مقابل، چالش‌های اصلی این بعد در شاخص‌های «تعاملات در فضا» ($M=3/60$)، «حس اجتماعی مکان» ($M=3/63$) و «کاهش تضاد طبقاتی» ($M=3/97$) نمایان می‌شود که در سطح متوسط ارزیابی شده‌اند (جدول ۳).

همانطور که در نمودار (۱) نیز مشخص است، این ضعف نسبی نشان می‌دهد که علی‌رغم حفظ هویت، فرسودگی فضاهای عمومی و تغییرات جمعیتی، احساس تعلق و تعاملات اجتماعی را تضعیف کرده است.

جدول ۴. ارزیابی بعد اقتصادی

ابعاد	میانگین ارزیابی کمی	میانگین ارزیابی کیفی	شاخص‌ها	ارزیابی کمی	ارزیابی کیفی
اقتصادی	۳/۰۳	متوسط	ایجاد اشتغال	۴/۳۷	متوسط
			صرفه‌جویی در وقت	۲/۴۳	متوسط
			کاهش هزینه‌های حمل و نقل	۲/۳۰	خوب



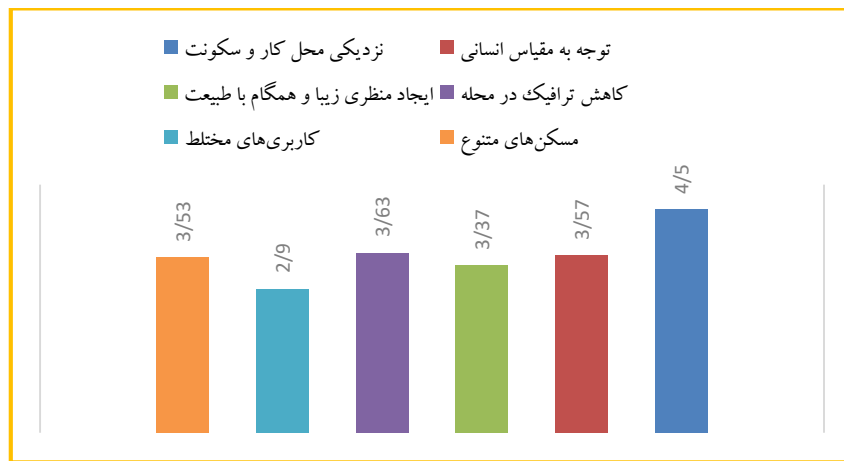
نمودار ۲. ارزیابی گویه‌های بعد اقتصادی

جدول (۴) بعد اقتصادی را نشان می‌دهد که با میانگین کلی ($M=3/03$)، چالش‌برانگیزترین بعد در فرآیند معاصر سازی محله محسوب می‌شود. نقطه روشن در این بعد، شاخص «ایجاد اشتغال» ($M=4/37$) است که به احتمال زیاد ناشی از فعالیت‌های کسب‌وکار خرد و سنتی در محله است. با این حال، نقیضه اصلی در عملکرد اقتصادی محله، در شاخص‌های «صرفه‌جویی در وقت» ($M=2/43$) و «کاهش هزینه‌های حمل و نقل» ($M=2/30$) نمایان می‌شود که عملکرد بسیار ضعیفی دارند (نمودار ۲).

این وضعیت بیانگر آن است که محله فاقد امکانات و خدمات رفاهی داخلی است و ساکنان برای تأمین نیازهای روزانه خود به شدت به مناطق خارجی وابسته‌اند. این وابستگی، مغایرت مستقیمی با اصل خودکفایی محلی در رویکرد TND دارد و نشان‌دهنده ناکارآمدی ساختار اقتصادی فعلی محله است.

جدول ۵. ارزیابی بعد کالبدی

ابعاد	میانگین ارزیابی کمی	میانگین ارزیابی کیفی	شاخص‌ها	ارزیابی کمی	ارزیابی کیفی
کالبدی	۳/۵۸	متوسط	نزدیکی محل کار و سکونت	۴/۵۰	خوب
			توجه به مقیاس انسانی	۳/۵۷	متوسط
			ایجاد منظر زیبا و همگام با طبیعت	۳/۳۷	متوسط
			کاهش ترافیک در محله	۳/۶۳	متوسط
			کاربری‌های مختلط	۲/۹۰	بد
			مسکن‌های متنوع	۳/۵۳	متوسط

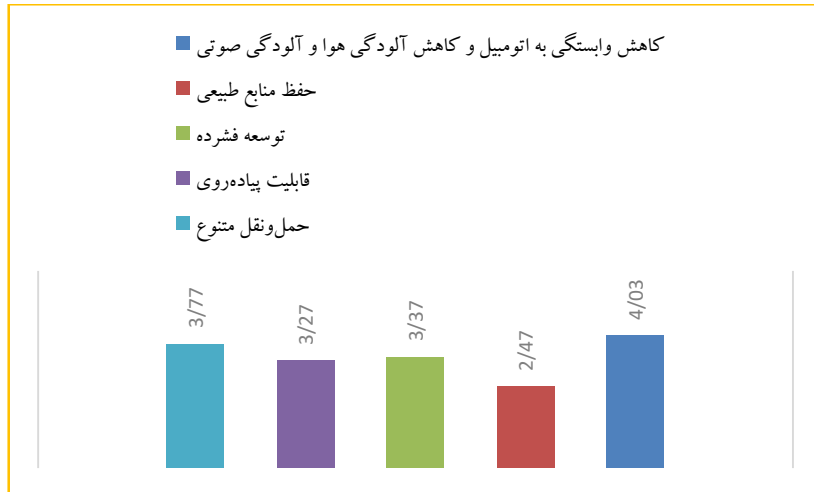


نمودار ۳. ارزیابی گویه‌های بعد کالبدی

همانطور که در جدول (۵) مشخص است، بعد کالبدی محله با میانگین کلی ($M=۳/۵۸$) در سطح متوسط قرار دارد و نشان می‌دهد که این بخش نیازمند بهبودهای اساسی است. نقطه قوت اصلی این بعد، شاخص «نزدیکی محل کار و سکونت» ($M=۴/۵۰$) است که با اصول پیاده‌مداری در رویکرد TND همسو است. در مقابل، مهم‌ترین نقطه ضعف، شاخص «کاربری‌های مختلط» ($M=۲/۹۰$) است. عملکرد ضعیف در این زمینه به معنای عدم وجود زندگی شبانه‌روزی در محله و وابستگی زیاد ساکنان به مناطق دیگر است که این موضوع با اصل خودکفایی در رویکرد TND در تضاد کامل قرار دارد. سایر شاخص‌ها مانند کاهش ترافیک، توجه به مقیاس انسانی و منظر زیبا نیز در سطح متوسط ارزیابی شده‌اند که نشان‌دهنده وجود پتانسیل برای بهبود در این حوزه‌هاست (نمودار ۳).

جدول ۶. ارزیابی بعد زیست محیطی

ابعاد	میانگین ارزیابی کمی	میانگین ارزیابی کیفی	شاخص‌ها	ارزیابی کمی	ارزیابی کیفی
زیست محیطی	۳/۳۸	متوسط	کاهش وابستگی به اتومبیل و کاهش آلودگی هوا و آلودگی صوتی	۴/۰۳	خوب
			حفظ منابع طبیعی	۲/۴۷	بد
			توسعه فشرده	۳/۳۷	متوسط
			قابلیت پیاده‌روی	۳/۲۷	متوسط
			حمل و نقل متنوع	۳/۷۷	متوسط



نمودار ۴. ارزیابی گویه‌های بعد زیست محیطی

جدول (۶) بعد زیست محیطی با میانگین کلی (M= ۳/۳۸) را نشان می‌دهد که چالش‌های جدی در پایداری محله را می‌رساند. نقطه قوت اصلی این بعد، شاخص «کاهش وابستگی به اتومبیل» (M= ۴/۰۳) است که به لطف ساختار سنتی کوچه‌ها، محیطی آرام و کم‌ترافیک ایجاد کرده است.

در مقابل، بزرگترین نقطه ضعف، شاخص «حفظ منابع طبیعی» (M= ۲/۴۷) است که به دلیل کمبود فضای سبز و مدیریت ضعیف منابع محلی وضعیت بسیار نامطلوبی دارد. سایر شاخص‌ها نیز عملکرد متوسطی داشته‌اند؛ به طوری که «حمل‌ونقل متنوع» (M= ۳/۷۷)، «توسعه فشرده» (M= ۳/۳۷) و «قابلیت پیاده‌روی» (M= ۳/۲۷) همگی نشان‌دهنده پتانسیل برای بهبود در این حوزه‌ها هستند (نمودار ۴) به طور خلاصه، محله از نظر ترافیک مزیت دارد، اما در مدیریت پایدار منابع طبیعی خود با مشکل جدی روبروست.

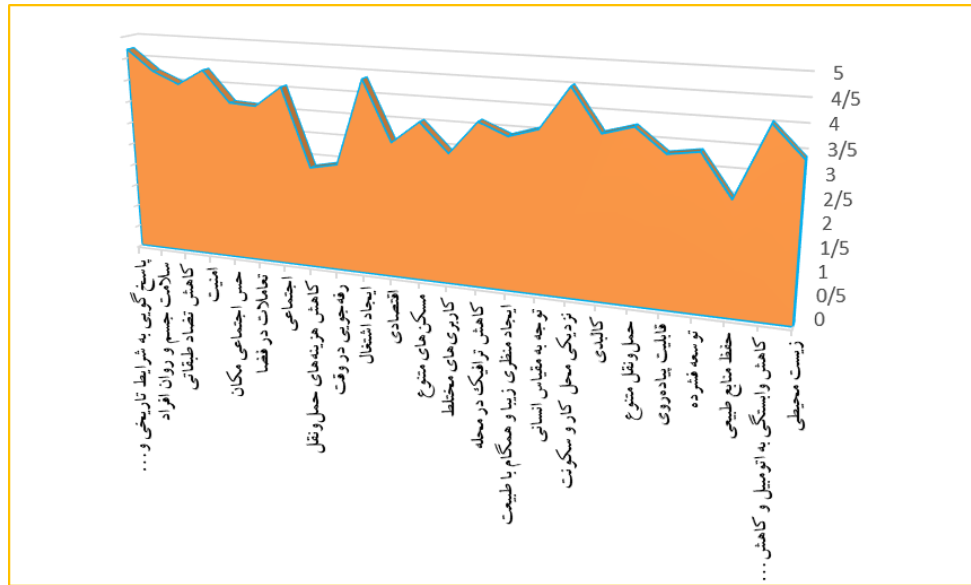
نتایج ارزیابی چهار بعد اصلی (نمودار ۵) در رابطه با محله مسجد جامع نشان می‌دهد که این محله با وجود حفظ نسبی برخی ویژگی‌های مثبت سنتی، در مجموع با چالش‌های جدی در مسیر معاصر سازی مواجه است.

➤ بعد اجتماعی با میانگین ۴/۰۷ بهترین عملکرد را داشته و نشان‌دهنده قوت محله در حفظ هویت تاریخی- فرهنگی و ایجاد احساس امنیت است، اما ضعف در تعاملات فضایی و حس اجتماعی مکان همچنان مشهود است.

➤ بعد کالبدی با میانگین ۳/۵۸ و بعد زیست محیطی با ۳/۳۸ در سطح متوسط قرار گرفته‌اند که نشان‌دهنده نیاز به مداخلات در ساختار فضایی، تنوع کاربری، حفظ منابع طبیعی و ارتقای قابلیت پیاده‌روی است.

➤ بدترین وضعیت مربوط به بعد اقتصادی با میانگین ۳/۰۳ است که حاکی از ضعف شدید در ایجاد فرصت‌های شغلی، امکانات رفاهی و خودکفایی محلی است.

یافته‌ها در این قسمت نشان می‌دهند که کاربری رویکرد TND در معاصر سازی این محله با توجه به موقعیت پیرا کالانشهری و رامن باید بر تقویت تعاملات اجتماعی، ایجاد تنوع کاربری، توسعه اقتصاد محلی و بهبود شاخص‌های زیست محیطی متمرکز شود تا بتواند ضمن حفظ هویت سنتی، پاسخگوی نیازهای معاصر ساکنان باشد.



نمودار ۵. ارزیابی کل شاخص‌ها

در ادامه به بررسی نتایج حاصل از رگرسیون پرداخته می‌شود. در این بخش از پژوهش، به بررسی رابطه متغیرهای مستقل (ابعاد؛ کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی) بر متغیر وابسته (معاصر سازی محله) پرداخته می‌شود. بدین ترتیب ابتدا به بررسی جدول ANOVA پرداخته می‌شود و سپس رگرسیون مورد تحلیل قرار می‌گیرد.

جدول ۷. ANOVA و مقدار خطای رگرسیونی

سطح معناداری	آزمون F	میانگین	درجه آزادی	مجموع مجدورات	مدل
۰/۰۰۰B	۱۲/۴۶۹	۸/۲۲۱	۴	۳۲/۸۸۴	رگرسیون
		۰/۶۵۹	۲۵	۱۶/۴۸۳	باقی مانده
			۲۹	۴۹/۳۶۷	کل

الف: متغیر وابسته: معاصر سازی محله
ب: متغیر مستقل: اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، زیست محیطی

نتایج جدول (۷) نشان می‌دهد که مدل رگرسیون خطی چندگانه با چهار متغیر مستقل شامل ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی از نظر آماری کاملاً معنادار است. مقدار F محاسبه شده ۱۲/۴۶۹ و سطح معناداری ۰/۰۰۰ که کمتر از ۰/۰۰۱ است، بیانگر این واقعیت است که حداقل یکی از متغیرهای مستقل تأثیر معناداری بر متغیر وابسته معاصر سازی محله دارد و مدل کلی از قابلیت پیش‌بینی مناسبی برخوردار است. مجموع مربعات رگرسیون ۳۲/۸۸۴ در مقایسه با مجموع مربعات کل ۴۹/۳۶۷ حاکی از آن است که متغیرهای مستقل در مجموع قادر به تبیین حدود ۶۶/۶ درصد از تغییرات و واریانس موجود در معاصر سازی محله مسجد جامع هستند.

نسبت مجموع مربعات رگرسیون به مجموع مربعات باقیمانده ۱۶/۴۸۳ نشان‌دهنده برتری قابل توجه بخش تبیین شده نسبت به بخش تبیین نشده است که تأکیدی بر مناسب بودن انتخاب متغیرهای مستقل و قدرت پیش‌بینی مدل است. این یافته اهمیت بالای ابعاد چهارگانه اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی در فرآیند معاصر سازی محله مسجد جامع ورامین را تأیید می‌کند و نشان می‌دهد که هر گونه برنامه‌ریزی برای بهبود وضعیت محله باید تمامی این ابعاد را به‌طور هم‌زمان و متعادل در نظر بگیرد.

در ادامه به بررسی نتایج حاصل از ضرایب رگرسیونی، معناداری و مقدار ضرایب رگرسیونی متغیرهای مستقل پرداخته می‌شود.

جدول ۸. ضرایب رگرسیونی، معناداری و مقدار ضرایب رگرسیونی متغیرهای مستقل

مدل	ضرایب غیر استاندارد شده	ضرایب استاندارد شده		سطح معناداری برای هر ضریب		
		ضریب رگرسیون غیر استاندارد شده برای هر متغیر مستقل	خطای استاندارد		ضریب رگرسیون غیر استاندارد شده برای هر متغیر مستقل	
۱	(ثابت)	۰/۸۸۷	۰/۷۷۶	-	۱/۱۴۳	۰/۲۶۴
	اجتماعی	۰/۰۶۷	۰/۲۱۴	۰/۰۳۹	۰/۳۱۲	۰/۷۵۸
	اقتصادی	-۰/۲۶۹	۰/۲۵۹	-۰/۱۲۷	-۰/۱۰۴	۰/۳۰۸
	کالبدی	۰/۱۱۰	۰/۱۸۳	۰/۰۷۲	۰/۵۹۸	۰/۵۵۵
	زیست محیطی	۱/۰۱۹	۰/۱۵۳	۰/۷۸۶	۶/۶۷۳	۰/۰۰۰

الف: متغیر وابسته: معاصر سازی محله

نتایج جدول ضرایب رگرسیون نشان می‌دهد که در میان چهار بعد مورد بررسی، تنها بعد زیست‌محیطی تأثیر معناداری بر معاصر سازی محله مسجد جامع ورامین دارد. ضریب استاندارد شده بتا برای بعد زیست‌محیطی ۰/۷۸۶ و سطح معناداری ۰/۰۰۰ نشان می‌دهد که این بعد قوی‌ترین و تنها پیش‌بین معنادار معاصر سازی محله است و تقریباً ۷۸/۶ درصد از تغییرات در معاصر سازی را تحت تأثیر قرار می‌دهد. مقدار t محاسبه شده ۶/۶۷۳ برای این متغیر بیانگر شدت بالای این رابطه است و نشان می‌دهد که بهبود هر واحد در شاخص‌های زیست‌محیطی منجر به افزایش ۱/۰۱۹ واحدی در معاصر سازی محله خواهد شد.

در مقابل، ابعاد اجتماعی با ضریب بتای ۰/۰۳۹ و سطح معناداری ۰/۷۵۸، کالبدی با بتای ۰/۰۷۲ و معناداری ۰/۵۵۵ و اقتصادی با بتای منفی ۰/۱۲۷ و معناداری ۰/۳۰۸ هیچ‌کدام تأثیر معناداری بر معاصر سازی نداشته‌اند. بعد اقتصادی با ضریب منفی خود نشان می‌دهد افزایش در شاخص‌های اقتصادی به‌تنهایی لزوماً منجر به بهبود معاصر سازی نمی‌شود. این رابطه معکوس بیانگر آن است که رشد اقتصادی در شرایط فعلی محله نه تنها نقش مثبتی در فرآیند معاصر سازی ایفا نمی‌کند، بلکه می‌تواند تأثیرات منفی بر این فرآیند داشته باشد لذا این پدیده ناشی از عدم تناسب میان ظرفیت کالبدی محله و فشارهای ناشی از توسعه اقتصادی است. بافت فرسوده، کوچه‌های باریک و نبود زیرساخت‌های مناسب در محله، توانایی پذیرش و جذب ترافیک، افزایش تراکم فعالیت‌های تجاری و حجم

بالای مراجعه کنندگان را ندارد. در چنین شرایطی هرگونه تلاش برای رشد اقتصادی بدون بهبود همزمان زیرساخت‌های کالبدی، حمل‌ونقلی و خدماتی، منجر به تشدید مشکلات موجود از جمله ازدحام ترافیکی، کاهش کیفیت دسترسی، افزایش آلودگی‌های صوتی و هوا و در نهایت کاهش کیفیت سکونت و تخریب آرامش موجود در محله خواهد شد. این وضعیت نشان می‌دهد که توسعه اقتصادی در غیاب توسعه متوازن سایر ابعاد، به‌ویژه بعد زیست‌محیطی، نه تنها به معاصر سازی کمک نمی‌کند، بلکه می‌تواند موجب تسریع فرسودگی و تخریب بافت شود. بنابراین، یافته‌ها تأکید می‌کند که در فرآیند معاصر سازی محله مسجد جامع ورامین، اولویت اصلی باید بر بهبود شاخص‌های زیست‌محیطی نظیر حفظ منابع طبیعی، توسعه حمل‌ونقل پایدار، ایجاد و توسعه فضای سبز، بهبود کیفیت هوا و کاهش آلودگی‌های مختلف قرار گیرد تا زمینه لازم برای پذیرش توسعه اقتصادی فراهم شده و بتوان به معاصر سازی مؤثر، یکپارچه و پایدار دست یافت.

بحث

نتایج به‌دست آمده از این پژوهش الگوی خاصی از درک معاصر سازی در محلات سنتی شهری ایران را نشان می‌دهد. این الگو، ویژگی بارز کاربردی رویکرد TND در بافت‌های تاریخی واقع در مناطق پیراکلانشهری است که در آن، معاصر سازی بیشتر به معنای «حفاظت و تقویت» در برابر فشارهای بیرونی است تا «ساختن» از نو. تسلط بعد زیست‌محیطی با ضریب بتای ۰/۷۸۶ بر سایر ابعاد، نشان‌دهنده اولویت‌بندی متخصصان شهری ورامین در درک مفهوم معاصر سازی است که ریشه در شرایط کنونی محله و چالش‌های موجود دارد. موقعیت محله مسجد جامع به‌عنوان مرکز شهر ورامین، این منطقه را با ترافیک سنگین و مشکلات جدی دسترسی مواجه کرده است. شبکه معابر موجود که بر اساس الگوی زندگی سنتی شکل گرفته، دیگر قادر به پاسخگویی مناسب به نیازهای حمل‌ونقل معاصر نیست. در این شرایط، متخصصان شهری معاصر سازی را عمدتاً با حل مسائل زیست‌محیطی مرتبط با ترافیک، کاهش آلودگی‌ها و ارتقای کیفیت محیطی محله ارتباط داده‌اند. این یافته با نتایج پژوهش الوسیمی و همکاران (۲۰۲۵) در پروژه الفلاح ریاض و رن و همکاران (۲۰۲۴) در مقایسه شنزن و سنگاپور هم‌خوانی دارد که مدیریت ترافیک و کنترل آلودگی را پیش‌نیازهای اساسی معاصر سازی محلات شهری دانسته‌اند. عدم معناداری بعد اجتماعی با وجود میانگین نسبتاً مطلوب ۴/۰۷، با یافته‌های قاضی میرسعید و همکاران (۱۴۰۴) در محله پاچنار سمنان که بیشترین تطابق را با مؤلفه‌های TND در تعاملات اجتماعی نشان داده بود، متفاوت است. به نظر می‌رسد در چنین بافتی، متخصصان ابعاد اجتماعی را به‌عنوان یک «دارایی موجود» و هویتی که باید از آن محافظت کرد، تلقی می‌کنند و نه عاملی که باید برای معاصر سازی «ایجاد» شود لذا متخصصان، ابعاد اجتماعی را به‌عنوان ویژگی‌های موجود و حفظ‌شده تلقی کرده و آن‌ها را نیازمند تغییر اساسی برای معاصر سازی نمی‌دانند.

بعد کالبدی نیز با میانگین ۳/۵۸ و عدم معناداری، نشان می‌دهد که متخصصان علی‌رغم نیاز به مداخلات در ساختار فضایی، این بعد را اولویت اصلی معاصر سازی نمی‌دانند. این یافته گویای آن است که در این فرآیند معاصر سازی، که اولویت اصلی با مقاوم سازی در برابر فشارهای بیرونی است، اصلاحات کالبدی در اولویت‌های

بعدي قرار مي گيرند. اين یافته با رويکرد دوآني و پلاتر زيبرک (۲۰۲۳) که بر اهميت خيابانهاي پياده محور و کاربريهاي مختلط تأکيد دارند، تضاد دارد.

پيچيده ترين یافته، ضريب منفي بعد اقتصادي (۰/۱۲۷-) است که نشان مي دهد متخصصان، توسعه اقتصادي صرف را بدون در نظر گيري ملاحظات زيست محيطي و اجتماعي، تهديدي براي هويت سنتي محله تلقي مي کنند. اين پيچيدگي در مناطق پيراکلانشهري تشديد مي شود، جايي که فشار براي تجاري سازي سريع و نابرابر بيشتري است. اين موضوع با بدترين وضعيت اين بعد (ميانگين ۳/۰۳) همراه بوده و نشان مي دهد که متخصصان نگران توسعه اقتصادي نابرابر و غير پايدار هستند. اين یافته با نتايج لطفی پور و همکاران (۱۴۰۳) و رفيعيان (۱۳۸۹) هم خواني دارد که بر ضرورت تعادل ميان ابعاد مختلف توسعه تأکيد داشته اند.

قدرت تبیینی مدل با R^2 تعديل شده ۶۶/۶ درصد، نشان دهنده مناسب بودن مدل است اما بيانگر آن است که عوامل ديگري نيز در اين فرآيند دخيل هستند. نتايج تأکيد مي کند که کاربست موفق رويکرد TND در محله مسجد جامع ورامين، مستلزم اولويت دهی به حل مسائل زيست محيطي به ويژه مديريت ترافیک است و معاصر سازي در بافتهاي سنتي ايراني، الگوي خاص خود را داشته که بايد با در نظر گيري شرايط محلي طراحي شود. بنا بر اين، مي توان استدلال کرد که معاصر سازي در اين محلات، يک فرآيند مبتني بر مقاوم سازي در برابر فشارهاي بيروني و ارتقاي هويت دروني است که با الگوي ساختاري TND در مناطق جديد کاملاً متفاوت است.

نتيجه گيري

اين پژوهش با هدف بررسي امکان سنجي معاصر سازي محله مسجد جامع از طريق رويکرد توسعه محلات سنتي با توجه به موقعيت پيراکلانشهري ورامين انجام شد و یافتههاي آن تصويري واقعي از اولويتها و چالشهاي موجود در فرآيند بازآفريني محلات سنتي ايران ارائه مي دهد. تحليل دادهها آشکار ساخت که معاصر سازي اين محله به طور غالب با مسائل زيست محيطي مرتبط است و حل اين مسائل پيش نياز هر گونه تغيير و بهبودي در ساير ابعاد محسوب مي شود. محله مسجد جامع ورامين به عنوان هسته تاريخي شهر، در موقعيت خاصي قرار دارد که آن را به طور همزمان با فرصتها و تهديدهاي منحصر به فردي مواجه مي کند. از يک سو، اين محله داراي پتانسيلهاي ارزشمندی در حوزه هويت تاريخي- فرهنگي، ساختار اجتماعي منسجم و ويژگيهاي کالبدی سنتي است که بنيانهاي محکمي براي معاصر سازي محسوب مي شوند. از سوي ديگر، چالشهاي جدی ناشي از موقعيت مرکزي، ترافیک سنگين، آلودگيهاي محيطي و عدم انطباق زيرساختهاي موجود با نيازهاي معاصر، فرآيند معاصر سازي را پيچيده کرده است.

یافتههاي پژوهش تأکيد مي کند که کاربست موفق رويکرد TND در بافتهاي سنتي ايران، نيازمند بازنگري در الگوهاي رايج برنامه ريزي شهري است. معاصر سازي در اين محلات نمي تواند بر اساس الگوهاي استاندارد و يکسان صورت گيرد، بلکه بايد متناسب با شرايط محلي، چالشهاي خاص و اولويتهاي واقعي هر محله طراحي شود. در محله مسجد جامع، اولويت اصلي بر حل مسائل زيست محيطي قرار دارد و تازماني که اين چالشها برطرف نشوند، ساير ابعاد توسعه نمي توانند به طور مؤثر عمل کنند.

این یافته‌ها پیام مهمی برای برنامه‌ریزان و سیاست‌گذاران شهری دارد. آنان باید درک کنند که معاصر سازی محلات سنتی فرآیندی مرحله‌ای است که بدون توجه به ترتیب اولویت‌ها و پیش‌نیازها نمی‌تواند موفق باشد. در مورد محله مسجد جامع، سرمایه‌گذاری در حمل‌ونقل پایدار، مدیریت ترافیک، کاهش آلودگی‌ها و بهبود کیفیت زیست‌محیطی، نقطه آغاز ضروری برای هر گونه برنامه معاصر سازی است. همچنین، ضریب منفی بعد اقتصادی در مطالعه حاضر، هشدار جدی برای رویکردهای توسعه‌محور است. این یافته نشان می‌دهد که توسعه اقتصادی بدون در نظر گیری تعادل با سایر ابعاد، نه تنها به معاصر سازی کمک نمی‌کند، بلکه می‌تواند آثار مخربی بر هویت و کیفیت سکونت محله‌ای داشته باشد. بنابراین، رویکرد TND در محلات سنتی ایران باید بر اصل تعادل و هم‌افزایی میان ابعاد مختلف توسعه استوار باشد.

در نهایت، این پژوهش نشان می‌دهد که محله مسجد جامع ورامین علی‌رغم چالش‌های موجود، پتانسیل‌های مناسبی برای معاصر سازی دارد، اما این فرآیند نیازمند نگاه جامع، برنامه‌ریزی مرحله‌ای و توجه ویژه به مسائل زیست‌محیطی است. موفقیت در معاصر سازی این محله با توجه به موقعیت پیراکالانشهری ورامین نه تنها می‌تواند الگویی مناسب برای سایر محلات سنتی کشور باشد، بلکه قدمی مؤثر در جهت حفظ میراث شهری و ارتقای کیفیت سکونت در بافت‌های تاریخی محسوب می‌شود. این امر مستلزم تعامل سازنده میان متخصصان، مدیران شهری و جامعه محلی است تا بتوان به معاصر سازی پایدار و هویت‌محور دست یافت که ضمن پاسخگویی به نیازهای امروزی، ارزش‌های سنتی و تاریخی را نیز حفظ کند.

در ادامه پیشنهادهای بر پایه یافته‌های حاصل از نتایج ارائه می‌گردد.

۱- مدیریت و سامان‌دهی ترافیک عبوری: ایجاد محدوده با ترافیک محدود در پیرامون مسجد جامع و هدایت ترافیک سنگین عبوری به مسیرهای جایگزین. طراحی سیستم دسترسی مرحله‌ای که در لایه اول امکان دسترسی پیاده و دوچرخه، در لایه دوم دسترسی خودروهای محلی و در لایه سوم دسترسی خودروهای عبوری را فراهم کند.

۲- احیای بنای تاریخی مسجد جامع: انجام مطالعات تخصصی پاتولوژی و مرمت بنای مسجد جامع ورامین به‌عنوان اثر معماری مهم و محور هویتی محله. تقویت نقش این بنا به‌عنوان قطب فرهنگی-مذهبی محله از طریق بهسازی فضاهای پیرامونی و ایجاد مسیرهای دسترسی مناسب که هم کارکرد مذهبی و هم گردشگری فرهنگی را تقویت کند.

۳- سامان‌دهی و برنامه‌ریزی فضاهای سبز پیرامون مسجد جامع: با توجه به یافته‌های پژوهش که ضعف شدید در شاخص «حفظ منابع طبیعی» را به‌عنوان مهم‌ترین چالش زیست‌محیطی نشان می‌دهد، پیشنهاد می‌شود بازطراحی فضاهای سبز موجود در اطراف مسجد جامع که در حال حاضر بدون برنامه‌ریزی مناسب ایجاد شده‌اند، در اولویت قرار گیرد. طراحی این فضاها با رویکرد چندعملکردی باید ضمن پاسخگویی به نیاز تفریحی خانواده‌ها، مستقیماً به این چالش‌ها پردازد؛ برای مثال، مجهز شدن به سیستم آبیاری هوشمند

برای مدیریت بهینه مصرف آب و امکانات مناسب مدیریت زباله برای جلوگیری از آلودگی‌های زیست‌محیطی.

۴- توسعه ترکیبی کاربری‌ها در محدوده مرکزی: ایجاد ترکیب متعادل کاربری‌های مسکونی، تجاری، فرهنگی و خدماتی در محدوده مسجد جامع. تقویت کاربری‌های مکمل مذهبی مانند کتابخانه، مرکز فرهنگی اسلامی و فضاهای آموزشی در طبقات همکف و تجاری-خدماتی در طبقات بالا تا حیات اجتماعی محله در تمام ساعات روز حفظ شود.

۵- بهبود جمع و پخش‌کننده‌های محله‌ای: سامان‌دهی میدان‌ها و تقاطع‌های اصلی محله به‌عنوان جمع و پخش‌کننده‌های اصلی که نقش ارتباطی محله مسجد جامع با محلات اطراف نظیر شهرک رضی و اسفندآباد را تقویت کنند. طراحی این نقاط به گونه‌ای که ضمن تسهیل جابجایی، فضاهایی برای تعامل اجتماعی و هویت‌بخشی محله‌ای فراهم آورند.

۶- تقویت هویت محله‌ای و پیوند با محلات مجاور: ایجاد مسیرهای پیاده‌محور و دوچرخه‌سواری که محله مسجد جامع را به محلات اطراف نظیر شهرک رضی و اسفندآباد متصل کند. طراحی این مسیرها با المان‌های هویتی و فرهنگی که داستان تاریخی ورامین و نقش مسجد جامع را روایت کنند و احساس تعلق محله‌ای را در سطح گسترده‌تری تقویت نمایند.

۷- طرح‌های توسعه شهری مبتنی بر مطالعات اجتماعی-فرهنگی: انجام مطالعات عمیق اجتماعی و فرهنگی قبل از هرگونه طرح توسعه شهری در محله مسجد جامع. این مطالعات باید شامل شناخت پیشینه تاریخی محله، الگوهای زندگی ساکنان، ساختار اجتماعی موجود و ارزش‌های فرهنگی باشد تا طرح‌های توسعه بر اساس واقعیت‌های محلی و نه الگوهای کلیشه‌ای طراحی شوند.

۸- بازآفرینی بافت با حفظ ساختار سنتی: با توجه به اینکه بعد اجتماعی، به‌ویژه «پاسخ‌گویی به شرایط تاریخی و فرهنگی»، بالاترین میانگین را در یافته‌ها به خود اختصاص داده است، پیشنهاد می‌شود اجرای طرح‌های بازآفرینی به گونه‌ای باشد که ضمن معاصرسازی زیرساخت‌ها، ساختار فضایی سنتی محله به عنوان بستر اصلی این هویت حفظ شود. این شامل حفظ عرض معابر سنتی، الگوی حیاط مرکزی در مسکن، نسبت‌های فضایی موجود و سلسله مراتب دسترسی از فضای عمومی تا خصوصی است. بازآفرینی باید بر اساس اصول TND اما به شیوه‌ای که از هویت موجود محافظت کند، صورت گیرد.

۹- طرح‌های بهسازی و نوسازی هدفمند: اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی که بر اولویت‌های واقعی محله متمرکز باشند. با توجه به یافته‌های پژوهش، اولویت اول باید بر بهسازی زیرساخت‌های زیست‌محیطی، سیستم‌های فاضلاب، تأسیسات مکانیکی و شبکه‌های ارتباطی باشد. نوسازی ساختمان‌ها نیز باید با رعایت هویت معماری محلی و استفاده از مصالح و تکنیک‌های سازگار با اقلیم انجام شود.

۱۰- توسعه زیرساخت‌های حمل‌ونقل پایدار: ایجاد شبکه حمل‌ونقل عمومی محلی که مسجد جامع را به‌عنوان ایستگاه مرکزی در نظر بگیرد. توسعه مسیرهای دوچرخه‌سواری ایمن، فضاهای پارک دوچرخه در اطراف مسجد

و ایجاد ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی در نقاط کلیدی محله. همچنین طراحی سیستم پارکینگ طبقاتی در حاشیه محله برای کاهش ورود خودرو به مرکز محله.

۱۱- ایجاد سیستم مدیریت یکپارچه محله‌ای: تشکیل شورای محله‌ای متشکل از نمایندگان ساکنان، کسبه و متخصصان شهری برای نظارت بر اجرای طرح‌های معاصر سازی. این شورا باید مسئولیت هماهنگی بین طرح‌های مختلف، نظارت بر حفظ هویت محله در فرآیند تغییرات، مدیریت درآمدهای حاصل از توسعه گردشگری مذهبی و اطمینان از مشارکت فعال ساکنان در تصمیم‌گیری‌های مربوط به محله را بر عهده داشته باشد.

حامی مالی

بنا به اظهار نظر نویسنده مسئول، این مقاله حامی مالی نداشته است.

سهام نویسندگان در پژوهش

با توجه اینکه مقاله حاضر مستخرج از رساله دکتری می باشد، سهم و نقش نویسنده اول، به عنوان دانشجوی پایان نامه، نویسنده دوم به عنوان راهنما و نویسنده سوم به عنوان استاد مشاور بود.

تضاد منافع

نویسندگان اعلام می دارند که هیچ تضاد منفعی در رابطه با نویسندگی و یا انتشار این مقاله ندارند.

تقدیر و تشکر

نویسندگان از همه افراد، به دلیل مشاوره و راهنمایی علمی و مشارکت آنها در این مقاله تشکر و قدرانی می نمایند.

منابع

۱. ایرانی شاد، عارفه، حبیب، فرح، و مهدوی نژاد، محمدجواد. (۱۳۹۷). معاصر سازی محلات تاریخی با هدف مکان سازی فضاهای شهری. مطالعات مدیریت شهری، ۱۰(۳۶)، ۴۱-۶۰. SID. <https://sid.ir/paper/199359/fa>
۲. بیکی تفتی، ح.، جلیلی صدرآباد، س. (۱۴۰۱). برنامه‌ریزی راهبردی توسعه محلات شهری با استفاده از اصول شهرسازی ایرانی-اسلامی و رویکرد توسعه محلات سنتی (TND)؛ نمونه مطالعاتی: محله فهادان نو شهر یزد. <http://dx.doi.org/10.52547/jria.10.2.1>
۳. رفیعیان، مجتبی. (۱۳۸۹). بازآفرینی شهری و رویکرد ایجاد و توسعه محلات سنتی شهری (DNT). نویسنده، ۲(۸). SID. <https://sid.ir/paper/487853/fa>
۴. روستایی، ر.، و باباخانی، م. (۱۴۰۴). کاربرد معادلات ساختاری در برنامه‌ریزی محله پایدار شهری با تاکید بر رویکرد عدالت فضایی، مورد مطالعاتی: محله مصباح شهر کرج. معماری و شهرسازی آرمان شهر، ۱۸(۵۰)، ۱۱-۲۵. <http://dx.doi.org/10.22034/aud.2025.483396.2921>
۵. زنگانه، احمد، تلخایی، حمیدرضا، عباس زاده، مهدی و مه آبادی پور، محمد مهدی. (۱۴۰۳). شهر چابک: مفهوم، اصول، ویژگی‌ها و چالش‌های پیاده‌سازی. پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، ۱۲(۴)، ۱۱۹-۱۳۳. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2025.382952.1996>
۶. زنگی آبادی، ح.، تدین، ج.، نوروزی، م.، قدرت‌اله، م.، و نوروزی، ش. (۱۴۰۳). معاصر سازی اصول شهرسازی مکتب اصفهان به منظور ارتقای کیفیت فضای شهری در دوران معاصر. اقتصاد شهری، ۸(۲)، ۷۵-۸۸. <https://doi.org/10.22108/ue.2024.141030.1287>

۷. سجادزاده، حسن، و زلفی گل، سجاد. (۱۳۹۴). طراحی شهری در بازآفرینی محلات سنتی با رویکرد محرک توسعه نمونه موردی: محله کلبا همدان. آمایش محیط، ۸(۳۱)، ۱۴۷-۱۷۱. SID. <https://sid.ir/paper/130695/fa>
۸. سجادزاده، م.، و زلفی گل، م. (۱۳۹۶). طراحی شهری و تحلیل کیفیت حمل و نقل در تحریک توسعه محلات سنتی (نمونه موردی: محله آقاجانی بیگ شهر همدان). پژوهشنامه حمل و نقل، ۱۴(۳)، ۱۴۹-۱۵۸. <https://civilica.com/doc/834565>
۹. شمس، م.، پورجعفر، ن.، خاتمی، ع.، و سلطانی، س. (۱۴۰۴). بازخوانی هستی‌شناسی محله‌های معاصر شهری با اتکا بر سویه اجتماعی محله سنتی. فصلنامه مطالعات شهری، ۱۴(۵۳)، ۱۹-۳۴. <https://doi.org/10.22034/urbs.2024.141272.504634>
۱۰. ظاهر شاه ستانکزی. (۱۴۰۰). طراحی محله پایدار بر مبنای سنجش الگوی پایداری محلی (مورد مطالعه محله ۳ شهر پل علم). مجله علمی پژوهشی شهرسازی و مهندسی، ۲(۲)، ۶۶-۸۰. <https://doi.org/10.48199/v2i3.3280>
۱۱. علوی، ن.، پهلوان‌درینی، م.، بهادری‌امجزی، م.، و فرخ‌لقا، ف. (۱۴۰۰). سنجش و اولویت‌بندی عوامل مؤثر در پیدایش هویت بخشی محلات شهری (مطالعه موردی: شهر جیرفت). توسعه پایدار شهری، ۲(۳)، ۲۴-۱۳. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.27170128.1400.2.3.2.7>
۱۲. فولادی، ش.، و سالاری‌پور، م. (۱۴۰۰). تبیین عوامل مؤثر بر ارتقاء سطح مردم‌گرایی در محلات سنتی (مورد مطالعه: محلات استادسرا، چله‌خانه و پیرسرا شهر رشت). توسعه محلی (روستایی-شهری)، ۱۲(۲)، ۴۴۷-۴۷۱. <https://doi.org/10.22059/jrd.2021.318310.668626>
۱۳. قاضی میرسعید، م.، خانجانی، م.، کرکه‌آبادی، س.، نجار، م. (۱۴۰۴). مطالعه تطبیقی محلات شهری با رویکرد نوشهرسازی، مورد مطالعه: محله پانچار، گلشهر و مدیران شهر سمنان. فصلنامه مطالعات توسعه پایدار شهری و منطقه‌ای، ۶(۲)، ۱۹۸-۲۲۹. <https://www.magiran.com/p2823439>
۱۴. قصری، ف.، کرمی، م.، و اسلام، ع. (۱۴۰۲). بررسی کیفیت‌های کالبدی-فضایی در پایداری محله (با رویکرد پیاده‌مداری) (نمونه موردی تحقیق: محله نازوان). مطالعات هنر اسلامی، ۲۰(۵۱)، ۴۹۱-۵۰۵. https://www.sysislamicartjournal.ir/article_152134.html
۱۵. لطیفی‌پور سیاهکلرودی، س.، ز. بهزادفر، ح.، فرح، ع. (۱۴۰۳). توسعه محلات سنتی (TND) بر مبنای اولویت‌های ساختاری مکتب شهرسازی تبریز. معماری و شهرسازی آرمان شهر، ۱۷(۴۸)، ۱۴۹-۱۶۵. <https://doi.org/10.22034/AAUD.2024.423979.2837>
۱۶. مفیدی، م.، و قاسم شریفی، ... (۱۳۹۸). بازآفرینی فرهنگ‌منا با تأکید بر توسعه اجتماع محلی پایدار (مورد پژوهی: بافت تاریخی محله راه ری قزوین). جغرافیا و روابط انسانی، ۱۲(۱)، ۳۰۱-۲۶۸. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.26453851.1398.2.1.17.5>
۱۷. مه‌آبادی‌پور، م.م.، زنگانه، ن.، و تلخایی، م. (۱۴۰۴). ظرفیت‌سنجی و رتبه‌بندی نواحی شهر ورامین با رویکرد توسعه میان‌افزا. توسعه پایدار محیط جغرافیایی، ۶(۱۱)، ۱-۲۰. <https://doi.org/10.48308/sdge.2025.237840.122420>
۱۸. مؤیدی، س.، صارمی، ف.، و رفیعیان، م. (۱۴۰۳). طراحی مدل عملیاتی رویکرد انتقال حقوق توسعه جهت حفاظت از باغ‌ها و فضاهای سبز شهری: مورد پژوهی باغ‌های کن شهر تهران. اقتصاد و برنامه‌ریزی شهری، ۵(۳)، ۱۹۸-۲۱۳. <https://doi.org/10.22034/uep.2024.471662.1524>
۱۹. نسترن، مهین، جمشیدی شیخی‌آبادی، آرزو و لرزنگنه، مجتبی. (۱۴۰۲). امکان‌سنجی تحقق پیاده‌مداری با تأکید بر رویکرد TND (نمونه مطالعاتی: خیابان مدرس شهر کرمانشاه). توسعه پایدار شهری، ۴(۱۰)، ۱۷-۳۶. <https://doi.org/10.22034/usd.2023.705308>
20. Alosaimi, F., Fageir, M., Alfraidi, S., Elsayed, A., & Zeinelabdein, R. (2025). The humanization of urban neighborhoods; the case of Al-Falah project in Riyadh, Saudi Arabia. Habitat International, 162, 103433. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2025.103433>
21. Arun, M., Samal, S., Barik, D., Chandran, S. S., Tudu, K., & Praveenkumar, S. (2025). Integration of energy storage systems and grid modernization for reliable urban power management toward future energy

- sustainability. *Journal of Energy Storage*, 114, 115830. <https://doi.org/10.1016/j.est.2025.115830>
22. Awad, J., & Jung, C. (2022). Extracting the planning elements for sustainable urban regeneration in Dubai with AHP (analytic hierarchy process). *Sustainable Cities and Society*, 76, 103496. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2021.103496>
 23. Bich, L., & Skillings, D. (2023). There are no intermediate stages: An organizational view on development. In *Organization in Biology* (pp. 241–262). Cham: Springer International Publishing. https://doi.org/10.1007/978-3-031-38968-9_11
 24. Biswas, A., Chattopadhyay, S., & Banerji, H. (2025). A comparative analysis of commercial centres at neighbourhood level in traditional and planned Indian cities. In *Urban Planning and Design for Megacities in the Global South: Smart and Sustainable Development* (pp. 165–189). Singapore: Springer Nature Singapore. https://doi.org/10.1007/978-981-97-8370-0_8
 25. Duany, A., & Plater-Zyberk, E. (2023, November). The Traditional Neighborhood Ordinance (1994). In *Anthologie zum Städtebau. Band III: Vom Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg bis zur zeitgenössischen Stadt* (pp. 403–406). Gebr. Mann Verlag. <https://doi.org/10.5771/9783786175247-403>
 26. Jennings, M. (2020). New Urbanism in Lowcountry: A review of the 1990s Traditional Neighborhood Developments—Newpoint, I’On, and Habersham—and the New Urbanist momentum they created. [Unpublished manuscript / Institutional paper if not in journal] <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.33835.46888>
 27. Liao, Z., & Liu, M. (2023). Critical barriers and countermeasures to urban regeneration from the stakeholder perspective: A literature review. *Frontiers in Sustainable Cities*, 5, 1115648. <https://doi.org/10.3389/frsc.2023.1115648>
 28. Manahasa, E., Boriçi, K., Lorens, P., & Manahasa, O. (2024). Evaluating urban identity of Gdańsk historical inner city and Granary Island urban regeneration from a neighbourhood perspective. *Geographia Polonica*, 97(4). <https://doi.org/10.7163/GPol.0284>
 29. Moufid, O., Prahara, S., & Oulidi, H. J. (2025). Digital technologies in urban regeneration: A systematic review of literature. *Journal of Urban Management*, 14(1), 264–278. <https://doi.org/10.1016/j.jum.2024.11.002>
 30. Nursanty, E., Rusmiatmoko, D., & Husni, M. F. D. (2023). From heritage to identity: The role of city authenticity in shaping local community identity and cultural preservation. *Journal of Architecture and Human Experience*, 1(2), 131–150. <https://doi.org/10.59810/archimane.v1i2.17>
 31. Pandey, N., de Coninck, H., & Sagar, A. D. (2022). Beyond technology transfer: Innovation cooperation to advance sustainable development in developing countries. *Wiley Interdisciplinary Reviews: Energy and Environment*, 11(2), e422. <https://doi.org/10.1002/wene.422>
 32. Ren, Q., Zhou, X., & Yang, X. (2024). Comparison of intelligent community design from the perspective of modernization—Shenzhen and Singapore as examples. *Urban Geospatial Planning and Sustainability*, 1(1), 1–24. <https://doi.org/10.70267/5k15ew27>
 33. Ryan, B. D., & Weber, R. (2022). Does Urban Design Influence Property Values in High-Poverty Urban Neighborhoods? *Lincoln Institute of Land Policy*. https://doi.org/10.1080/01944360708976139?urlappend=%3Futm_source%3Dresearchgate.net%26medium%3Darticle
 34. Taş, A., Üstün, G. Ö., & Cengizoglu, F. P. (2024). The changing role of the architect from craftsmanship to artificial intelligence environment in historical context. *Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 25(3), 614–627. <https://doi.org/10.17494/ogusbd.1487900>
 35. Wohl, A., & Blit Cohen, E. (2025). The dark side of community development and place attachment in a diverse neighborhood. *Community Development*, 56(3), 317–334. <https://doi.org/10.1080/15575330.2024.2313534>
 36. Zhang, Y., Chen, S., & Hoistad, M. A. (2024). Sustainable development strategy for historic neighborhood shrinkage: Taking Puhuiquan neighborhood in Yulin, China, as an example. *Heritage Science*, 12(1), 67. <https://doi.org/10.1186/s40494-024-01180-x>
 37. Zhao, P. (2025). Evolution of Modern Water Supply Systems in Ningbo and Their Archaeological Impact on Urban Modernization. *Mediterranean Archaeology and Archaeometry*, 25(1). https://doi.org/10.2991/978-94-6463-782-3_2

References

1. Alavi, N., Pahlavandarini, M., Bahadori Amjezi, M., & Farrokhlgha, F. (2021). Measuring and prioritizing the factors affecting the identity-building of urban neighborhoods (a case study: Jiroft city). *Sustainable Urban Development*, 2(3), 24–31. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.27170128.1400.2.3.2.7> [In Persian].
2. Beiki Tafti H, jalili sadr abad S. (2022). Applying the principles governing the traditional neighborhood development (TND) approach in the Islamic Iranian city Study sample: Fahadan neighborhood of Yazd city. *JRIA*. 10(2), 17-44. doi:[10.52547/jria.10.2.1](https://doi.org/10.52547/jria.10.2.1) URL: <http://jria.iust.ac.ir/article-1-1538-fa.html> [In Persian].
3. Fouladi, Sh., & Salari Pour, M. (2021). Explaining the factors affecting the promotion of people-centric approach in traditional neighborhoods (a case study: Ostadsara, Chelekhaneh, and Pirsara neighborhoods in Rasht). *Local Development (Rural-Urban)*, 12(2), 447-471. <https://doi.org/10.22059/jrd.2021.318310.668626> [In Persian].
4. Ghasri, F., Karami, M., & Eslam, A. (2023). An investigation of physical-spatial qualities in neighborhood sustainability (with a walkability approach) (a case study: Najvan neighborhood). *Islamic Art Studies*, 20(51), 491–505. https://www.sysislamicartjournal.ir/article_152134.html [In Persian].
5. Ghazi Mirsaed, S. M. , Khanjani, M. , Karkeabadi, F. and Najar, E. (2025). Comparative study of urban neighborhoods with a new urban development approach, case study: Pachnar neighborhood, Golshahr and Semnan city managers. *Journal of Sustainable Urban & Regional Development Studies (JSURDS)*, 6(2), 198-229. <https://www.magiran.com/p2823439> [In Persian].
6. Irani Shad, Arefeh, HABIB, FARAH, & MAHDAVINEJAD, MOHAMMADJAVAD. (2019). Contemporization of Historical Neighborhoods with the Aim of Urban Spaces Place Making. *URBAN MANAGEMENT STUDIES*, 10(36), 41-60. SID. <https://sid.ir/paper/199359/fa>. [In Persian].
7. Latifipour Siahkalroodi, S. Z., Behzadfar, H., & Farh, A. (2024). Traditional Neighborhood Development (TND) based on the structural priorities of the Tabriz school of urbanism. *Armanshahr Architecture and Urban Planning*, 17(48), 149-165. <https://doi.org/10.22034/AAUD.2024.423979.2837> [In Persian].
8. Mahabadi poor, M. M. , Zanganeh, A. and Talkhabi, H. R. (2025). Assessing the Capacity and Ranking Regions of Varamin City with Infill Development Approach. *Sustainable Development of Geographical Environment*, 6(11), 1-20. . <https://doi.org/10.48308/sdge.2025.237840.1224> [In Persian].
9. Moayedi, E. , Saremi, H. and Rafeiean, M. (2024). Designing an Implementation Model for the Transfer of Development Rights Approach to Preserve Gardens and Urban Green Spaces: A Case Study of Kan's Gardens of Tehran. *Urban Economics and Planning*, 5(3), 198-213. <https://doi.org/10.22034/uep.2024.471662.1524> [In Persian].
10. Mofidi, M., & Ghasem Shafiee, ... (2019). Culture-based regeneration with an emphasis on sustainable local community development (a case study: the historical fabric of Rah Reh neighborhood, Qazvin). *Geography and Human Relations*, 2(1), 268-301. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.26453851.1398.2.1.17.5> [In Persian].
11. Nastaran, M. , Jamshidi Sheikhabadi, A. and Lorzangeneh, M. (2023). Feasibility Study and Implementation of Pedestrian Walkway with an Emphasis on TND Approach (Case Study: Modares Street at Kermanshah). *Journal of Urban Sustainable Development*, 4(10), 17-36. <https://doi.org/10.22034/usd.2023.705308> [In Persian].
12. Rafeiean, M. (2010). Urban regeneration and the approach to creating and developing traditional urban neighborhoods (TND). *Renovation*, 2(8). SID. <https://sid.ir/paper/487853/fa> [In Persian].
13. Roostaie, A. and Babakhani, M. (2025). The application of structural equations in sustainable urban planning with an emphasis on the location of the space of justice (case study: Mesbah neighborhood of Karaj city). *Armanshahr Architecture & Urban Development*, 18(50), 11-25. doi: 10.22034/aaud.2025.483396.2921 [In Persian].
14. Sajjadzadeh, H., & Zolfi Gol, S. (2015). Urban design in the regeneration of traditional neighborhoods with a development catalyst approach, a case study: Kolpa neighborhood, Hamedan. *Environmental Planning*, 8(31), 147-171. <https://sid.ir/paper/130695/fa> [In Persian].
15. Sajjadzadeh, M., & Zolfi Gol, M. (2017). Urban design and analysis of transportation quality in stimulating the development of traditional neighborhoods (a case study: Aghajanibeg neighborhood, Hamedan). *Journal of Transportation Research*, 14(3), 149-158. <https://civilica.com/doc/834565/> [In Persian].
16. Shams, M., Pourjafar, N., Khatami, A., & Soltani, S. (2025). Re-reading the ontology of contemporary urban neighborhoods based on the social aspect of the traditional neighborhood. *Urban Studies Quarterly*, 14(53), 19–34. <https://doi.org/10.22034/urbs.2024.141272.5046> [In Persian].

17. Zahershad Stankzai. (2021). Sustainable neighborhood design based on local sustainability pattern assessment (a case study of neighborhood 3, Pol-e Alam city). Journal of Urbanization and Engineering Research, 2(2), 66-80. <https://doi.org/10.48199/v2i3.32> [In Persian].
18. Zanganeh, A. , Talkhabi, H. , abaszadeh, M. and Mahabadipour, M. (2024). Agile City: Concept, Principles, Characteristics, and Implementation Challenges. Geographical Urban Planning Research (GUPR), 12(4), 119-133. <https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2025.382952.1996> [In Persian].
19. Zangiyabadi, H., Tadin, J., Norouzi, M., Ghodratollah, M., & Norouzi, S. (2024). Modernizing the urbanism principles of the Isfahan school to enhance the quality of urban space in the contemporary era. Urban Economics, 8(2), 75-88. <https://doi.org/10.22108/ue.2024.141030.1287> [In Persian].

پلیپریس نهایی قبل از انتشار الکترونیکی