

Research Article

Dor: 20.1001.1.25385968.1402.18.4.17.0

## Determining Neighborhoods of Priority for Regeneration in Worn-out Urban Texture Based on Innovation Adoption Theory (Case Study: Torbat-e Heydarieh)

**Rostam Saberifar**

Associate Professor, Department of Geography & Urban Planning, Payam e Noor University, Tehran, Iran

\* Corresponding author: Email: [r\\_saberifar@pnu.ac.ir](mailto:r_saberifar@pnu.ac.ir)

Receive Date: 08 June 2021

Accept Date: 22 February 2023

### ABSTRACT

**Introduction:** Since one-third of the country's population lives in 141,000 hectares of worn-out areas, the regeneration of these textures is one of the main concerns of the country. However, the plans to organize these textures have always been one of the most challenging urban programs, and it is difficult or almost impossible to find successful examples among them. One of the main reasons for this is people's skepticism about the results of such plans and the low acceptance rate of innovation.

**Research Aim:** It seems that if these projects are implemented in appropriate and selected places and their positive and useful effects are tangible to the people, the acceptance of new approaches will be accelerated and the cost of implementing the projects will be reduced while their success will be guaranteed.

**Methodology:** The study method was descriptive and analytical and the required data were collected using a questionnaire from a sample of 300 experts, local officials, and ordinary people. The collected data were analyzed using different statistics with the help of SPSS software and TOPSIS model.

**Studied Areas:** The present study was conducted in the city of Torbat Heydariyeh. This city has the highest distressed urban textures but the least study has been done about it.

**Results:** The results of the analysis of research findings show that the index of economic status of encouraging residents to accept the regeneration plan, is in the first place with an average of 3.06, the index of cultural categories is in the second place with an average of 2.99, and finally the index of social dimensions is in the third place with an average of 2.79. The findings showed that the best starting point for the regeneration project in this city is the Shahid Bahonar neighborhood, which has the highest score among the other three neighborhoods, and in Veblen's theory, it is the reference group.

**Conclusion:** If city officials focus on this neighborhood instead of implementing the project in all distressed areas, and achieve deliverable results, the implementation costs will be significantly reduced while increasing the probability of success of the project.

**KEYWORDS:** Regeneration, Worn-out urban texture, Adoption of Innovation, Prioritization, Torbat-e Heydarieh



فصلنامه علمی مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی  
دوره ۱۸، شماره ۴ (پیاپی ۶۵)، زمستان ۱۴۰۲  
شاپای چاپی ۰۵۹۶۸-۲۵۳۸ شاپای الکترونیکی ۰۵۹۵۵X-۲۵۳۸  
<http://jshsp.iurasht.ac.ir>

صص. ۱۹۸-۱۸۵

Dor: 20.1001.1.25385968.1402.18.4.17.0

مقاله پژوهشی

## تعیین محلات اولویت دار برای بازآفرینی در بافت‌های ناکارآمد شهری بر اساس نظریه پذیرش نوآوری (مطالعه موردی: شهر تربت حیدریه)

رستم صابری‌فر

دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام‌نور، تهران، ایران

\* نویسنده مسئول: Email: r\_saberifar@pnu.ac.ir

تاریخ دریافت: ۱۸ خرداد ۱۴۰۰

تاریخ پذیرش: ۰۳ اسفند ۱۴۰۱

### چکیده

**مقدمه:** از آنجا که یک سوم جمعیت کشور در ۱۴۱ هزار هکتار بافت فرسوده زندگی می‌کنند، بازآفرینی این بافت‌ها، یکی از دغدغه‌های اصلی کشور است. اما، طرح‌های ساماندهی این بافت‌ها، همیشه از پرچالش‌ترین برنامه‌های شهری بوده و یافتن نمونه‌های موفق در بین آنها مشکل و تقریباً غیر ممکن است. یکی از دلایل اصلی این مهم، تردید مردم از نتایج این طرح‌ها و ضریب پایین پذیرش نوآوری است.

**هدف:** به نظر می‌رسد که چنانچه طرح‌ها در نقاط مناسب و برگزیده اجرا گردد و آثار مثبت و مفید آنها برای مردم قابل لمس باشد، پذیرش رویکردهای جدید تسریع شده و هزینه اجرای طرح‌ها کاهش و موفقیت آنها تضمین می‌گردد.

**روش‌شناسی تحقیق:** روش بررسی از نوع توصیفی و تحلیلی بوده و داده‌های مورد نیاز با استفاده از پرسشنامه و از نمونه‌ای به حجم ۳۰۰ نفر از کارشناسان، مسئولین محلی و مردم عادی گردآوری شد. داده‌های گردآمده با استفاده از آماره‌های مختلف و با کمک نرم افزار SPSS و مدل TOPSIS مورد تحلیل قرار گرفت.

**قلمرو جغرافیایی پژوهش:** بررسی حاضر در شهر تربت حیدریه به انجام رسید که بالاترین بافت‌های ناکارآمد را دارد اما کمترین مطالعه در ارتباط با آن به انجام رسیده‌است.

**یافته‌ها:** نتایج حاصل از تجزیه و تحلیل یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که شاخص وضعیت اقتصادی ترغیب و تشویق ساکنین به پذیرش طرح بازآفرینی، در مجموع با میانگین ۳/۰۶ در رتبه اول قرار دارد و شاخص مقولات فرهنگی با میانگین ۲/۹۹ در رتبه دوم و در نهایت، شاخص ابعاد اجتماعی با میانگین ۲/۷۹، در رتبه سوم است. یافته‌ها نشان داد که بهترین نقطه شروع برای آغاز طرح بازآفرینی در این شهر، محله شهید باهنر است که در بین سه محله دیگر، بالاترین امتیاز را به خود اختصاص داده و در تئوری و بلن، گروه مرجع محسوب می‌شود.

**نتایج:** بر این اساس، چنانچه مسئولین شهر، به جای این که طرح را در کل بافت‌های ناکارآمد اجرا نمایند، تمرکز خود را بر این محله قرار دهند و نتایج قابل عرضه‌ای به دست آورند، ضمن افزایش احتمال موفقیت طرح، هزینه‌های اجرای آن به شکل قابل ملاحظه‌ای کاهش خواهد یافت.

**کلیدواژه‌ها:** بازآفرینی، بافت‌های ناکارآمد، پذیرش نوآوری، اولویت بندی، تربت حیدریه

## مقدمه

افزایش جمعیت شهری و تمرکز فقر در شهرها، مطالعه فضاهای شهری را به یکی از مهمترین مقولات تحقیقی در سال‌های اخیر تبدیل نموده است. چرا که افزایش جمعیت و فقر در این فضاها، منازعات قبلی را بیش از پیش برملا کرده است. به عبارت دیگر، فضای شهری به جای این که در خدمت همه شهروندان باشد، به طور کاملاً نابرابر و ناعادلانه‌ای تقسیم شده و تا زمانی که این بی‌عدالتی مرتفع نشود، صحبت از کیفیت مطلوب زندگی، بی‌معنی خواهد بود. برای این که بتوان شرایط فضاهای شهری را به خوبی تبیین نمود، باید گفت که اکنون بخش وسیعی از بافت‌های شهری تحت عنوان بخش‌های ناکارآمد، شناخته می‌شوند که مجموعه متنوعی از کالبد و فعالیت را در خود جای داده‌اند. اما بسیاری که در پی ارتقای کیفیت زندگی در شهر هستند، شرایط حاکم بر این پهنه‌ها را بسیار بسیط و خطی در نظر می‌گیرند. در سایه همین ساده‌نگاری‌ها، برای بهبود و ارتقای شرایط کنونی بافت‌های مورد اشاره، برنامه معجزه‌آسایی تحت عنوان بازآفرینی شهری تهیه و ارائه گردیده‌است. این برنامه که مجموعه متنوعی از طرح‌ها و پروژه‌های ناموفق قبلی را در پیشینه تاریخی خود دارد، قصد دارد تا سریع و با کمترین هزینه، مشکلات موجود را مرتفع نماید. اما بر خلاف اجزا و عوامل مفصلی که در این طرح پیش‌بینی شده‌است، اقبال به رویکرد جدید بیش از سایر رویکردهای ناموفق قبلی نیست. دلیل اصلی این مهم آن است که اصولاً مردمی با سطح فرهنگ و پشتوانه اقتصادی و اجتماعی چون بافت‌های ناکارآمد شهری، در پذیرش نوآوری و ایده‌های جدید، بسیار بدبینانه عمل نموده و ریسک ورود به این حوزه را نمی‌پذیرند. این عدم پذیرش، به خصوص در مناطقی که قبلاً شاهد ناکامی‌های متعدد این طرح‌ها بوده‌اند، بسیار بیشتر است. در این شرایط، بهترین روش، اجرای طرح‌ها در سطح محدود و در مناطقی است که شرایط اقتصادی و اجتماعی لازم برای اجرای اولیه را دارند. در صورت اجرای موفق این طرح‌ها در سطوح محدود، سایرین با مشاهده پیامدهای مثبت و قابل لمس این طرح‌ها، به سوی پذیرش این ایده جدید متمایل شده و به مرور به جریان بازآفرینی وارد خواهند شد. چرا که پنج مشخصه درک شده از نوآوری یعنی مزیت نسبی، سازگاری، پیچیدگی، آزمون‌پذیری و قابلیت مشاهده از عوامل موثر در پذیرش نوآوری هستند (Rajabbeigi & Faridi, 2012: 117).

به هرحال، بازآفرینی شهری مقوله‌ای است که تنها سردرگمی مدیران میانی و خرد را در پی ندارد، بلکه منتقدان بزرگ و اساسی را وارد میدان نموده‌است. به طوری که هر روزه در فضاهای سیاسی و مدیریتی، نقد و تحلیل‌های متعددی از این رویکرد مطرح شده و دائماً بر تعداد مخالفان آن افزوده می‌گردد. مخالفان طرح‌های بازآفرینی، با وجود اذعان به موفقیت نمونه‌های خارجی این رویکرد، الگوهای اجرا شده در ایران را شکست خورده و ناموفق معرفی می‌کنند (Andalib Et al., 2013: 79). گروهی پا را از این هم فراتر گذاشته و پیامدهای منفی این پروژه‌ها را نیز برشمرده‌اند (Shafiee Dastjerdi & Sadeghi, 2017: 5). این وضعیت در شهرهای متوسط و کوچک که برخی از مدیران و مجریان توان علمی و یا بنیه تجربی کاملی ندارند، بحرانی‌تر به نظر می‌رسد. به عنوان مثال، در شهر نمونه مورد بررسی این تحقیق (تربت حیدریه)، تاکنون شیوه‌های اجرایی متعددی به انجام رسیده و نهادها و مجموعه‌های مختلفی ایجاد شده‌اند که بسیاری از آنها بعد از مدت کوتاهی متوقف شده و یا منحل گردیده‌اند. چنین شرایطی نشانگر آن است که هنوز برداشت دقیق و مشخصی از ماهیت و شیوه‌های اجرایی آن به دست نیامده‌است. علاوه بر آن، در این شهر از بین گستره بسیار وسیعی که برای طرح در نظر گرفته شده است، تنها به حداقلی از آن اکتفا شده و ظاهراً بیش از آن که زندگی و حیات مردم شهر هدف قرار گیرد، مشکلات سازمان‌های مشارکت‌کننده در طرح در کانون توجه قرار دارد. به عنوان نمونه، شهرداری تربت حیدریه در گزارشی از فعالیت‌های انجام شده در این حوزه، عنوان می‌کند، در حال حاضر بدهی شهرداری به بانک شهر ۱۲۴ میلیارد تومان است و تنها راه نجات برای تسویه این بدهی، جایگزینی طرحی جدید در بافت فرسوده است که حداقل ارزش افزوده املاک شهرداری در این منطقه را تا سقف ۱۲۰ میلیارد تومان افزایش دهد (Torbat Heydariyeh Municipality, 2020). این مشکلات در ارتباط با انتخاب توسعه‌گران، بازگشایی دفاتر تسهیلگری و ... نیز وجود داشته و باعث شده است که طرح بازآفرینی به اهداف از پیش تعیین شده خود دست پیدا نکند (Torbat Heydariyeh Municipality, 2021). در نتیجه، مردمی که شاهد تجربیات ناموفق قبلی بوده و دیدگاه بدبینانه مسئولین را شاهد هستند، اصولاً رغبتی به حضور در این طرح ندارند و فعالیت‌های صورت گرفته تاکنون، راه به جایی نبرده است. در این شرایط و با توجه به عزم دولت برای اجرایی شدن این طرح، پیشنهاد اصلی آن است که محله یا محلاتی در شهر به شیوه علمی انتخاب و تمام معیارهای موثر در بازآفرینی در آن مورد توجه قرار گیرد تا شرایط به شکلی که در چشم‌انداز نهایی طرح بازآفرینی پیش‌بینی شده‌است، حاصل گردد. در این صورت، ساکنین سایر محلات که دید مثبتی به آینده چنین طرح‌هایی ندارند، کم‌کم به این طرح اعتماد کرده و وارد جریان بازآفرینی خواهند شد. به

همین منظور، سوال اصلی این پژوهش این بود که چرا مردم در طرح‌های بازآفرینی مشارکت ندارند و چگونه می‌توان این روند را تغییر داد. فرضیه متناظر با این سوال این‌گونه طرح گردید، به نظر می‌رسد که چنانچه طرح‌ها در نقاط مناسب و برگزیده اجرا گردد و آثار مثبت و مفید آنها برای مردم قابل لمس باشد، پذیرش رویکردهای جدید تسریع شده و هزینه اجرای طرح‌ها کاهش و موفقیت آنها تضمین می‌گردد. بنابراین، هدف این بررسی، شناخت دلایل و زمینه‌هایی است که اعتماد و اطمینان مردم را برای مشارکت در طرح‌های بازآفرینی ممکن می‌سازد. برای این منظور، ضمن نقد طرح‌های اجرا شده و یا در حال اجرا، تلاش در جهت معرفی گزینه یا گزینه‌هایی است که بتوان به عنوان الگویی از موفقیت مدیران و مسئولین شهری مورد ارجاع قرار گیرد. به همین منظور، سعی شده‌است مناطقی برای دخالت و بازآفرینی انتخاب گردد که بالاترین شانس موفقیت را داشته و به لحاظ اقتصادی و اجتماعی، مورد ارجاع همه یا اکثر ساکنین شهر تلقی شوند.

بازآفرینی و تجدید حیات بافت‌های قدیمی، واقعیتی غیرقابل انکار است. چرا که عناصر و فضاهای شهری عمر محدودی دارند و با گذشت زمان، دچار افت کیفیت و فرسودگی می‌شوند. به عبارت دیگر، هیچ فضا و بنایی بدون نوسازی و مرمت نمی‌تواند دوام و بقای طولانی داشته باشد. در ادبیات کهن و ادبیات مرسوم ایران، بازآفرینی به معنی دوباره آفریدن آمده است. اما در ادبیات مدرن شهری، بازآفرینی اصطلاحی است که در سال‌های اخیر جایگزین مقولاتی چون بهسازی، نوسازی، بازسازی، مقتدرسازی و روانبخشی شهری شده است. در این معنا، بازآفرینی شهری به مفهوم احیا، تجدید حیات و نوزایی شهری و دوباره زنده شدن شهر است (Nourian & Ariana, 2012: 16). به عبارت دیگر، بازآفرینی شهری، فرایندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می‌گردد. در این روند، فضای شهری جدیدی حادث می‌شود که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی مهمی را نیز به نمایش می‌گذارد (Habibi & Maghsoudi, 2007: 5). فرایندی که در نهایت باعث حفظ ویژگی‌های بافت قدیمی، خلق ویژگی‌های جدید و متناسب با نیاز روز و تعریف مجدد ارزش‌های گذشته برای پاسخگویی به نیازهای معاصر می‌شود. آنچه در کانون این فرایند قرار دارد، بهبود کیفیت زندگی و تضمین مشارکت ساکنین می‌باشد (Aykaç, 2009). رویکردهای مرمت و بهسازی شهری در سیر تحول و تکامل خود از بازسازی، باززنده سازی، نوسازی و توسعه مجدد به بازآفرینی و نوزایی شهری تکامل یافته و در این مسیر، گذاری از حوزه توجه صرف به کالبد، به عرصه تاکید بر ملاحظات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و هنری داشته‌است (Poorahmad et al., 2010: 73). این تحول، قلمرو جغرافیایی این حوزه را نیز افزایش داده است. به طوری که قبل از این، تمامی مقولات مورد اشاره، تنها به بافت‌های تاریخی و فرسوده شهری محدود می‌شد، اما در سال‌های اخیر، این مقولات تمامی بافت‌هایی را شامل می‌شوند که از آنها با عنوان بافت‌های ناکارآمد شهری یاد می‌شود. بازآفرینی شهری به خصوص در بافت‌های فرسوده در قالب سه رویکرد و در مقیاس‌های مختلف به انجام می‌رسد که متناسب با نوع بافت انتخاب می‌شوند.

اصولاً در بافت‌های ناکارآمد، با پنج گونه مختلف مواجه هستیم. اولین گونه، بافت‌های تاریخی هستند که در مورد آنها، مسئله قدمت پررنگ و مهم جلوه می‌کند (Farhadian, 2018). معمولاً محدوده این بافت‌ها را سازمان میراث فرهنگی کشور تعیین می‌کند. گونه دوم، بافت‌های ناکارآمد میانی است که قبلاً با عنوان بافت فرسوده شناخته می‌شد. به استناد مصوبه جلسه مورخ ۸۴/۱۱/۱۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، بافت‌های فرسوده عبارتند از بخشی از عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها، به دلیل فقر ساکنین و مالکین آنها، امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آنها ندارند (Saghaei, 2018: 177). گونه سوم، سکونتگاه‌های غیر رسمی (حاشیه‌نشین) هستند. گونه چهارم، بخش‌هایی از سکونتگاه‌های غیررسمی هستند که پیشینه روستایی دارند. یعنی روستاهایی که به شهر اضافه شده‌اند. این پهنه‌ها با وجود آن که در داخل شهر قرار دارند، اما هنوز زندگی روستایی خود را رها نکرده‌اند. گونه پنجم که به آنها بافت ناهمگون شهری اطلاق می‌شود، شامل بخش‌هایی هستند که در درون شهر قرار دارند، اما فاقد کارکرد شهری می‌باشند. از جمله نمونه‌های مشخص این گونه می‌توان به پادگان‌ها، کارخانه‌ها و کارگاه‌ها اشاره نمود.

شاید یکی از دلایلی که طرح‌های بازآفرینی پیامدهای مثبت خود را به خوبی نشان نداده‌اند، همین تنوع و گوناگونی بافت‌هایی است که بایستی تحت یک عنوان مشخص قرار گیرند. به عبارت دیگر، افرادی که وارد این حیطه می‌شوند، بایستی تخصص‌ها و مهارت‌های گوناگونی داشته‌باشند تا بتوانند ابعاد مختلف و متعدد را هماهنگ نمایند. علاوه بر این، اجرای طرح‌های بازآفرینی برای ۲ هزار و ۷۰۰ محله نیازمند حضور ۲۳ دستگاه متفاوتی است که عضو این ستاد هستند. این در حالی است که حتی طرح‌هایی که

به طور تخصصی برای یکی از این بافت‌ها تهیه شده‌اند نیز موفقیت چندانی کسب نکرده‌اند. به عنوان نمونه، آمار موجود نشان می‌دهد که حدود ۷ درصد از بافت‌های فرسوده کشور نوسازی شده که از این مقدار ۹۵ درصد سهم مردم و ۵ درصد سهم دولت و شهرداری‌ها بوده‌است. این در حالی است که قرار بود تا قبل از سال ۱۳۹۰، نوسازی ۵۰ درصد از بافت‌های فرسوده به اتمام برسد (Shafiee Dastjerdi & Sadeghi, 2017: 8).

به دلیل شکست بسیاری از طرح‌های سنتی نوسازی، بازسازی و بهسازی و موفقیت اندک طرح‌های بازآفرینی که در سال‌های اخیر مطرح شده‌است، مطالعات و بررسی‌های گوناگونی در این حوزه صورت گرفته‌است. به عنوان نمونه، کوئین لینچ و جین جیکوبز از جمله اندیشمندانی هستند که در این حوزه بر اساس شهرسازی انسان‌گرا، اظهار نظر کرده‌اند. به اعتقاد این گروه، باید در جریان بهسازی و نوسازی شهری، برنامه‌ریزی با مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان و هماهنگی مسئولان و مردم شهر صورت گیرد. جیکوبز (۲۰۱۳) با بیان اصطلاح "بافت‌های مسأله‌دار مزمن" به اصل روابط انسانی، همسایگی مسئولان و مردم شهر صورت گیرد. مردم در امر بهسازی و بازآفرینی تاکید داشت (Saberifar et al., 2018). تانریکول و هوسکارا (۲۰۱۹) در تحقیقی با عنوان چارچوب نوین بازآفرینی مراکز شهری تاریخی مدیترانه عنوان نمودند، در روند بازآفرینی باید تلاش شود که جدایی‌گزینیکاهش یافته و فعالیت‌های اجرایی با مشارکت واقعی و حداکثری مردم به انجام برسد. مطالعه لازرا (۲۰۱۷) نشان داد که مداخلات محدود و تاکید بر قابلیت‌های این محلات، ثمرات بسیاری به همراه دارد. کیم‌هی (۲۰۱۶) عنوان نمود که اکنون زمان آن رسیده‌است که بیش از هر موضوعی به افزایش تاب‌آوری تاکید شود. در همین دوره، کریستل و دامیدویکلت (۲۰۱۶)، به بحث بازآفرینی بافت‌های شهری در ریودوژانیرو در طی بازی‌های المپیک ۲۰۱۶ پرداختند. آلبویی و مانول (۲۰۱۳) به بررسی بهبود کیفیت زندگی و سرمایه‌گذاری برای آینده، سازگار ساختن ساختمان‌ها و خانه‌ها با نیازهای مردم، ارتقای تصویر ذهنی مردم از محله و بهبود شبکه ارتباطات اجتماعی و درک امنیت به‌عنوان اهداف اساسی در بازآفرینی شهری یکپارچه پرداخته‌است. کازا و کوپر (۲۰۱۲)، به بررسی پروژه‌هایی که با توجه به ظرفیت درونی شهرها و توسعه درون‌زا بر بستر عرصه‌های ناکارآمد و رویکرد بازآفرینی و در جهت تقویت جنبه‌های فرهنگی، تاریخی و گردشگری اقدام کردند. قبل از آن، الکسیس کومبرا و همکاران (۲۰۰۸)، سعی کردند سوالاتی چون شیوه مناسب برای ارتقای کیفیت سکونت در بافت کدام است؟ نقش مردم و دولت در این خصوص چیست؟ با توجه به این که اقتصاد کلان کشور یک اقتصاد دولتی است، آیا اجرای برنامه‌ها در حوزه مدیریت شهری وابسته به منابع کلان دولتی است و مردم در این بین نقشی ندارند؟ را پاسخ دهند. نتایج آنان نشان داد که اهالی عزم جدی برای همکاری و مشارکت در مراحل مختلف پروژه‌های فقرزدایی دارند و راهبرد مشارکت اجتماعی شیوه مناسبی برای ارتقای شرایط مردم و سکونت در محله می‌باشد.

در ایران نیز تحقیقات مفصلی صورت گرفته که از آن میان می‌توان به طحانی و همکاران (۲۰۱۸) اشاره کرد که نشان دادند کمبود امکانات، خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی، به‌تدریج سبب مهاجرت ساکنان بومی به مناطق دیگر شهر شده‌اند. صابری‌فر و همکاران (۲۰۱۸)، در مطالعه بافت فرسوده شهر بیرجند، نتیجه‌گیری نمودند که در شهر بیرجند، بهترین روش بازآفرینی، راهبردهای تهاجمی است. ضمانتی و مهدوی (۲۰۱۵) نشان دادند که در صورت ایجاد اعتماد در بین ساکنین بافت‌های فرسوده، اکثر آن‌ها در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده همکاری خواهند نمود و نقش سازمان نظام مهندسی در افزایش کیفیت ساخت و نوسازی بافت فرسوده، دارای اهمیت است. یوسفی و نبوی (۲۰۱۳)، نتیجه‌گیری نمودند که معضلات زیست محیطی، آفت‌نگی بصری و تشدید ناهنجاری‌ها و کجروی رو به ازدیاد بوده و طرح‌های اجرا شده نتایج لازم را در پی نداشته‌است. عنذلیب و دیگران (۲۰۱۳) عنوان نمودند، اتخاذ سیاست‌های کوتاه مدت و مقطعی، بدون برنامه‌ریزی منسجم و از پیش تنظیم شده، عدم مشارکت مردم از ابتدای طرح تا پایان و در نظر نگرفتن هویت تاریخی و موقعیت بافت، باعث شکست و عدم موفقیت در بازآفرینی شده‌است. جوهری و همکاران (۲۰۱۲)، از میان انواع مداخلات شهری، بازآفرینی شهری را موفق‌تر دانسته‌اند. پوراحمد و همکاران (۲۰۱۰)، به این نتیجه رسیدند که توجه به مفهوم‌شناسی رویکرد باز آفرینی شهری و تبیین اصول، راهبردها و فرایندها، می‌تواند نتایج مورد انتظار را ممکن سازد. در میان این حجم عظیم از تحقیقات صورت گرفته، نمونه‌ای که به عنوان الگویی موفق در ایران تلقی شود، بسیار کم و تقریباً نادر است. این در حالی است که نمونه‌های ناموفق، بسیار زیاد و پرتکرار می‌باشند. به همین دلیل، این سوال اساسی پیش می‌آید که چرا این طرح‌ها موفق نبوده و همچنان بدون تغییر اساسی در رویکردهای مورد نظر، اجرای آنها ادامه پیدا می‌کند. به نظر می‌رسد شکافی عمیق بین کسانی که سیاست‌گذاری را انجام داده و اهداف را تهیه می‌کنند و کسانی دیده می‌شود که قرار است این طرح‌ها را در دنیای واقعی به مرحله اجرا درآورند و به نوعی ابزار را در اختیار دارند. ظاهراً چون ارتباط این سطوح یک طرفه است، هیچگاه این پرسش مطرح نشده‌است که چرا خروجی این طرح‌ها منفی و در بهترین حالت، هیچ است. این در

حالی است که اگر چنین پرسشی مطرح شده بود، با این همه هزینه به مصرف رسیده، ده‌ها طرح موفق و قابل ارائه در سطح کشور وجود داشت. واقعیت آن است که تاکید بر ارائه آمار و اطلاعات و نقشه و نمودار، مسئولین را از اصل کسانی که باید این تغییرات را پذیرا باشند، غافل نموده‌است. این در حالی است که قبل از اجرای هر طرح و ایده جدیدی، بایستی میزان پذیرش و اقبال مردم از این طرح‌ها مد نظر قرار گیرد. نظریات متعددی در این زمینه مطرح شده‌است که یکی از آنها، نظریه رفتار برنامه‌ریزی شده‌است. بر اساس این نظریه، قصد رفتاری تحت تاثیر سه عامل نگرش نسبت به رفتار، هنجارهای ذهنی و کنترل رفتار درک شده می‌باشد (Karimi, 1998). به این معنا که در صورتی که فرد انجام رفتاری را مفید بداند، آن را انجام می‌دهد و در غیر این صورت از پذیرش آن خودداری می‌کند. در کنار این الگو و به خصوص در مورد ساکنین بافت‌های ناکارآمد شهری، بایستی به مدل اعتقاد اقتصادی و پذیرش نوآوری هم اشاره نمود. این مدل نشان می‌دهد که چگونه ادراک شخص، انگیزه و حرکت ایجاد کرده و سبب ایجاد رفتاری جدید می‌شود (Saberifar, 2012: 67).

در واقع، یک تصمیم و اختیار عقلانی، تصمیمی است که گزینه‌ها و پیامدها را با توجه به زمان و سایر منابع بررسی نموده باشد (Faludi, 1973). بر اساس این مدل، واکنش فرد به ارزش‌های مثبت و منفی در رفتار وی، تاثیر جدی دارد. این در حالی است که جمعیت‌هایی که از نظر اقتصادی در سطح مطلوبی قرار ندارند، اصولاً نگاهی منفی نسبت به نوآوری دارند. چرا که اعتقاد دارند با کوچک‌ترین اشتباهی، هستی آنها بر باد خواهد رفت. این شرایط در مدل نشر به خوبی تشریح شده است. نقطه کانونی در مدل نشر آن است که مردم ابتدا در مورد مطلوبیت تکنولوژی و ایده‌های جدید آگاهی کسب می‌کنند و سپس آن را می‌پذیرند (Hooks, 1983). در این معنا، نشر فرایندی است که با آن، نوآوری در میان شبکه‌های معینی از افراد یک نظام اجتماعی، در طول زمان گسترش پیدا می‌کند. به عبارت دیگر، نوآوری نوعی تغییر اجتماعی است که به عنوان فرایندی تعریف می‌شود که با آن جایگزینی در ساختار و وظایف نظام اجتماعی رخ می‌دهد. هنگامی که ایده‌های جدید، ابداع، توزیع و پذیرفته یا رد می‌شوند، منجر به پیامدهای معینی می‌گردند و تغییر اجتماعی رخ می‌دهد (Goyer, 2019: 32). معمولاً نوآوری به شکل ایده و یا محصول، ابتدا توسط گروه اندکی از مردم پذیرفته شده و به کار گرفته می‌شود. این در حالی است که بقیه به نظاره می‌نشینند تا بنگرند که آیا از این ایده یا محصول می‌توانند بهره‌ای بگیرند یا خیر؟ (Moore, 2015: 4) اگر نتایج مثبت بود، گروه بعدی که اندکی بیشتر از گروه قبلی هستند، به این حوزه وارد شده و با استمرار پیامدهای مثبت، ایده و محصول مورد نظر، به عنوان جزئی از حیات اجتماعی پذیرفته می‌شود. بر اساس مدل‌های مورد اشاره، بهترین راه برای متقاعد کردن مردم به پذیرش هر نوع ایده جدید و از جمله طرح بازآفرینی شهری، نشان دادن نمونه‌های موفق از این گونه طرح‌ها است که برای مردم به عینه قابل مشاهده باشند. به این منظور، در این بررسی چهار محله از محلات شهر تربت حیدریه مورد مقایسه قرار گرفته‌است. به طوری که محله‌ای معرفی و برای اجرای طرح بازآفرینی گزینش شود که احتمال موفقیت طرح در آن بیش از سایرین باشد و از این طریق، ساکنین سایر محله‌های شهر نه تنها به پذیرش طرح تمایل نشان دهند، بلکه بخشی از هزینه‌های آن را نیز بپذیرا باشند.

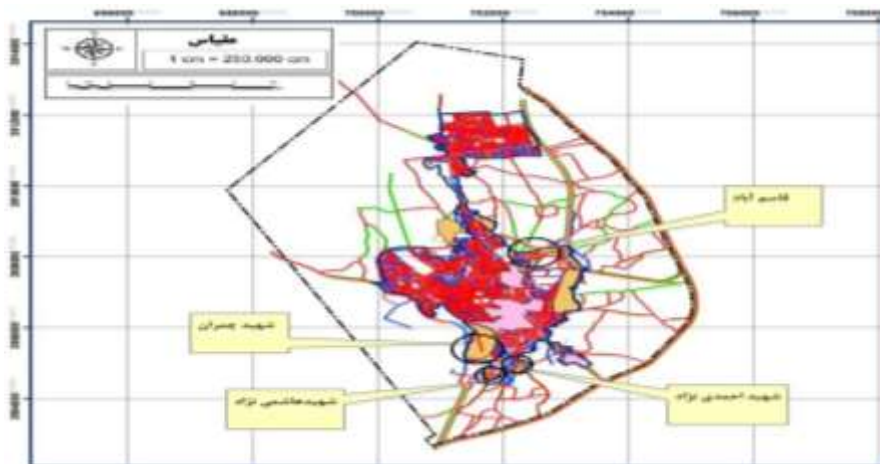
## روش پژوهش

این بررسی به شیوه توصیفی - تحلیلی به انجام و اطلاعات مورد نیاز از دو طریق اسنادی و میدانی گردآوری شد. اطلاعات اسنادی با استفاده از تحقیقات و مطالعات قبلی و اسناد و مدارک اداری به دست آمد. داده‌های میدانی با بهره‌گیری از پرسشنامه محقق ساخته از نمونه‌ای به حجم ۳۰۰ نفر (بر اساس گزینش نمونه از جمعیت‌های پنهان)، از بین کارشناسان (۸۰ نفر)، مسئولین محلی (۵۰ نفر) و ساکنین محلات هدف (۱۷۰ نفر) گردآوری شد. پرسشنامه مورد استفاده، قبل از کاربرد، با استفاده از نظر متخصصان این حوزه و مدل‌های آماری موجود (آلفای کرونباخ) مورد ارزیابی قرار گرفته و صحت و دقت آن به اثبات رسید. در این پرسشنامه، از طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت استفاده گردیده و رتبه‌های ۱ تا ۵ به پاسخ‌ها اختصاص داده شد. بدین ترتیب، عدد ۳ به عنوان میانه نظری پاسخ‌ها در نظر گرفته شد و میانگین امتیاز به دست آمده، با این عدد مقایسه گردید. بر این اساس، بالاتر بودن امتیاز از ۳، به معنای وضعیت بهتر بود. برای انتخاب نمونه، تنها افرادی مورد نظر قرار گرفتند که به نحوی با حوزه‌های تسهیل‌گری و بازآفرینی آشنایی و ارتباط داشتند. به همین دلیل، شرط ورود به نظرسنجی برای کارشناسان آن بود که مدتی در حوزه بازآفرینی فعال بوده و یا در این زمینه تحقیق و پژوهشی منتشر شده داشته باشند. در مورد مسئولین محلی، سابقه حداقل دو سال خدمت در شهر تربت حیدریه، ملاک قرار گرفت و برای ساکنین هم سکونت در محل، مد نظر بود. برای بررسی شرایط محلات چهارگانه مورد

توجه این تحقیق، ابتدا شرایط اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و غیره که دارای مقادیر مشخص و اسنادی بودند، به عنوان قابلیت‌های آشکار شده و برای تعیین سایر قابلیت‌هایی که فاقد مقادیر ثبتی و یا تحقیقی بودند (قابلیت‌های اظهار شده)، نظر پاسخگویان مورد توجه قرار گرفت. در نهایت، تمام قابلیت‌های اظهار شده و آشکار شده به این طریق، در اختیار نمونه مورد پرسش قرار گرفته و نظر آنها نیز برای ارزش‌گذاری استفاده شد. به‌عنوان مثال، ترکیب سنی، جنسی، تراکم، وضعیت درآمد، سواد و غیره از جمله قابلیت‌های آشکار شده بودند. اما وضعیت اعتماد، همبستگی، تمایل به مشارکت و غیره آنها از جمله مواردی بود که با نظر پاسخگویان تعیین گردید. داده‌های گردآوری شده بعد از خلاصه‌سازی و دسته‌بندی وارد نرم‌افزار SPSS شده و مورد بررسی و تحلیل قرار گرفت. برای آن که نوع روش‌های آماری مورد استفاده معین شود، وضعیت نرمالیت داده‌ها مورد ارزیابی قرار گرفت و چون داده‌ها دارای توزیع نرمال بودند، روش‌های آماری پارامتریک به کار گرفته شد. برای رتبه‌بندی محلات مورد نظر نیز از مدل تصمیم‌گیری TOPSIS استفاده شد.

### قلمرو جغرافیایی پژوهش

قلمروی مکانی این بررسی شهر تربت حیدریه بود. این شهر در ۳۵ درجه و ۱۶ دقیقه عرض شمالی و ۵۹ درجه و ۱۴ دقیقه طول شرقی قرار داشته و ارتفاع آن از سطح دریا ۱۳۷۰ متر می‌باشد. تربت حیدریه یکی از بزرگترین شهرهای استان خراسان رضوی (چهارمین شهر بعد از مشهد، نیشابور و سبزوار) محسوب می‌شود. این شهر از نظر شرایط اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی از جایگاه ویژه‌ای در این استان برخوردار می‌باشد. به‌طور کلی، رشد و توسعه کالبدی شهر در گذر زمان به صورت شروع از هسته‌ی مرکزی و همجوار با بازار و کاروانسراها (مرکزیت تجاری - مسکونی) و به صورت لکه‌ای و گاه شعاعی در راستای راه‌های اصلی و ورودی به شهر بوده‌است. این شهر در روند توسعه روستاهای متعددی را به قلمروی اصلی خود اضافه نموده که برخی از آنها عبارتند از ملکی، ضیاءالدین، قاسم آباد، مظفریه، حسنی، منصوریه، رباط پایین و حیدر آباد. در این روند، محلات مختلفی در این شهر شکل گرفته است که برخی از مهمترین آنها عبارتند از باغ سلطانی، برج عابد، رباط سفلی، رباط علیا، شیب، برزار، سرطوسی، قلعه بالا، باغ ملی، قاضیان، هفت صوفه، مظفریه، پیشکوه، سپه دژ، حسنی علیا و نوبهار. بعد از انقلاب نام‌های قدیمی بسیاری از این محلات تغییر پیدا نموده که از مهمترین آنها می‌توان به تغییر نام محله رباط بالا به شهید چمران، رباط پایین به شهید هاشمی نژاد و ... اشاره نمود که در این بررسی چهار محله که در طرح بازآفرینی شهر دارای اولویت تشخیص داده شده‌اند، مورد ارزیابی قرار گرفته‌است (شکل ۱).



شکل ۱. موقعیت جغرافیایی محدوده مورد مطالعه

مطالعه بافت‌های فرسوده در این بررسی از آن جهت اهمیت پیدا نمود که محدوده مصوب بافت‌های فرسوده و ناکارآمد خراسان رضوی ۱۱۷ محله با چهار هزار و ۸۹۱ هکتار در ۳۱ شهر است که به نسبت وسعت و جمعیت، بافت‌های فرسوده شهر تربت حیدریه بیش از سایر شهرهای استان بوده است. این در حالی است که کمترین مطالعه را هم به خود اختصاص داده‌است (General Department of Roads & Urban Development of Khorasan Razavi, 2019).

## یافته‌ها و بحث

پاسخگویان مشارکت‌کننده در این بررسی، ۳۰۰ نفر بودند که از نظر توزیع جنسی عمدتاً (۷۵ درصد) مرد بودند. از نظر تحصیلی، کارشناسان و مسئولین دارای مدرک لیسانس و بالاتر بوده و ساکنین نیز سوادی در حد راهنمایی داشتند. پاسخگویان به منظور داشتن تجربه لازم به خصوص در زمینه بازآفرینی از بین افرادی انتخاب شدند که سن آنها بیش از ۳۰ سال باشد. از نظر سایر خصایص اجتماعی و اقتصادی (میزان سواد، درآمد، محل سکونت و شغلی)، گروه کارشناسان و مسئولین محلی در گروه متوسط و ساکنین از طبقات فقیر و نسبتاً فقیر بودند. برای بررسی شرایط محیطی و زیرساختی محلات چهارگانه مورد توجه این تحقیق، ابتدا شرایط جمعیتی، اقتصادی-اجتماعی و سایر پارامترها، مورد بررسی و سنجش قرار گرفته و از نظر وجود زیرساخت‌های مورد نیاز در قالب جداول متعدد، وضعیت آنها مشخص گردید تا شرایط هر یک از آنها از نظر وجود و یا عدم وجود این شرایط معین شود. از آنجا که ارائه جداول در ارتباط با همه این مناطق از حوصله این نوشته خارج است، تنها به ارائه جدول مربوط به ارزیابی پاسخگویان از شرایط محله شهید باهنر (جدول ۱) اکتفا می‌گردد.

جدول ۱. شاخص‌های مورد سنجش برای زیرساخت‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی محله شهید باهنر

شاخص	ساکنین	مسئولین محلی	کارشناسان	مؤلفه
وضعیت اقتصادی	وضعیت شغلی	۳/۰	۳/۰	۲/۰
	درآمد	۳/۸	۳/۵	۳/۶
	وضع مالکیت	۳/۷	۴/۲	۳/۳
	فضای سکونتی	۳/۷	۳/۵	۳/۷
	ارزش منطقه‌ای زمین	۳/۰	۳/۵	۴/۳
وضعیت اجتماعی	سن	۳/۶	۲/۶	۳/۱
	جنس	۳/۲	۲/۹	۳/۴
	بعد خانوار	۳/۱	۳/۰	۳/۲
	سابقه سکونت	۳/۰	۲/۸	۳/۵
	وضعیت اعتماد اجتماعی	۲/۷	۳/۵	۳/۰
	وضعیت دسترسی‌ها	۲/۷	۲/۵	۲/۹
	مشارکت	۲/۸	۲/۶	۲/۵
	جمعیت و تراکم	¼	۳/۸	۴/۲
	تحصیلات	۴/۰	۱/۳	۱/۵
	پیوندهای قومی	۳/۲	۳/۹	۳/۲
وجود ظرفیت فرهنگی	باورهای مذهبی	۳/۷	۴/۳	۳/۵
	پذیرش نوآوری	۳/۳	۲/۵	۳/۰
	میزان رضایتمندی	۳/۰	۳/۵	۴/۰
	رعایت قوانین	۲/۰	۳/۸	۳/۵
	میانگین کل	۳/۲۴	۳/۲۵	۳/۲۳

برای دسته‌بندی داده‌های مورد اشاره و بهره‌مندی از آنها برای تعیین محله‌ای که ضرورت دارد ابتدا به عنوان هدف بازآفرینی انتخاب شود، از مدل تاپسیس استفاده شد. در این مدل، فرض بر این است که مطلوبیت هر شاخص، به طور یکنواخت افزایشی یا کاهش‌ی است. حل مسئله با این روش، مستلزم طی گام‌های متعددی است که در ادامه به مهمترین آنها اشاره می‌گردد (Saberifar et al., 2018):

**کمی‌سازی شاخص‌ها:** یکی از بهترین روش‌های ممکن برای کمی‌سازی شاخص‌های کیفی، روشی است که از مقیاس‌های فاصله‌ای و رتبه‌ای یا مقیاس دو قطبی استفاده می‌نماید. یک روش عمومی در اندازه‌گیری یک شاخص کیفی با مقیاس فاصله‌ای، استفاده از مقیاس دو قطبی فاصله‌ای است. این اندازه‌گیری، بر اساس یک مقیاس یازده نقطه‌ای می‌باشد که صفر، کمترین ارزش و ۱۰ بیشترین ارزش را به خود اختصاص می‌دهد. باید توجه نمود که ارزش‌هایی مانند ۴،۲، ۴، ۸ ارزش‌های واسطه بین دو ارزش دیگر



می‌باشند و ارزش‌های صفر و ده کمتر مورد استفاده قرار می‌گیرند. این اندازه‌گیری با این سه فرض انجام می‌پذیرد (Hajizadeh, 2016: 27):

- فاصله بین خیلی کم و کم، برابر فاصله بین زیاد و خیلی زیاد می‌باشد.
- فرض بر این است که امتیاز ۹، سه برابر بیشتر از امتیاز ۳ است.
- ترکیب ارزش‌ها، برای شاخص‌های مختلف، مجاز است؛ زیرا اختلاف بین هر دو ارزش مخصوص، برای هر شاخص مفروض، یکسان است. این سه فرض، مقیاس ترتیبی را به فاصله‌ای تبدیل می‌نماید.

**بی‌مقیاس‌سازی:** پس از کمی نمودن شاخص‌ها، بایستی به منظور قابل مقایسه شدن مقیاس‌های مختلف اندازه‌گیری، از بی‌مقیاس‌سازی استفاده نمود که به وسیله آن مقادیر شاخص‌های مختلف، بدون بعد شده و جمع‌پذیر می‌گردند. در این قسمت، بی‌مقیاس‌سازی با استفاده از نورم، انجام شده است. در این نوع بی‌مقیاس‌سازی، هر عنصر ماتریس تصمیم‌گیری را بر مجذور مجموع مربعات عناصر هر سطر موجود در جدول کمی شده، تقسیم می‌کنیم. بدین طریق، کلیه سطرهاى ماتریس تصمیم‌گیری، دارای واحدی مشابه می‌گردند و می‌توان به راحتی آنها را با یکدیگر مقایسه نمود. در این قسمت، با توجه به رعایت اصل اختصار به عنوان نمونه یکی از موارد معرفی شده است (جدول ۲).

جدول ۲. ماتریس کمی شده و بی‌مقیاس تصمیم‌گیری

بازه برای مقیاس	میانگین		
	شهید چمران	شهید هاشمی نژاد	قاسم آباد
C1= بعد اقتصادی	۶	۲	۶
C2= بعد اجتماعی	۷	۲	۴
C3= بعد فرهنگی	۶	۱	۵
C1= بعد اقتصادی	۶	۲	۴

$$n_{ij} = \frac{a_{ij}}{\sqrt{\sum_{i=1}^m a_{ij}^2}}$$

(۱)

که با جایگذاری اعداد مورد نظر در رابطه فوق عدد ۰/۶۷۱ حاصل می‌گردد.

**ارزیابی اوزان شاخص‌ها (وزن‌دهی به شاخص‌ها):** هر مسئله‌ای ممکن است دارای چندین شاخص باشد. بنابراین، دانستن اهمیت نسبی شاخص‌ها، ضرورت دارد. از این رو، به هر شاخص وزن داده می‌شود، به صورتی که مجموع اوزان شاخص‌ها برابر یک باشد. روش‌های مختلفی برای ارزیابی اوزان شاخص‌ها وجود دارد که در این مورد، روش آنتروپی شانون (k) به کار گرفته شده است. زمانی که داده‌های یک ماتریس تصمیم‌گیری به طور کامل مشخص شده باشد، می‌توان از روش فوق استفاده نمود. در این روش، هرچه پراکندگی درمقادیر یک شاخص بیشتر باشد، آن شاخص از اهمیت بالاتری برخوردار است (Saberifar et al., 2016: 34). برای محاسبه آنتروپی ابتدا هر سطر ماتریس تصمیم‌گیری بر مجموع آن تقسیم می‌شود و عدد ۰/۱۳۶ به دست می‌آید.

$$P_{ij} = \frac{a_{ij}}{\sum_{i=1}^m a_{ij}}$$

(۲)

جدول ۳. P<sub>ij</sub> به دست آمده برای مناطق چهارگانه

گزینه	C1	C2	C3
شهید چمران	۰/۱۳۶	۰/۱۳۶	۰/۱۳۶
شهید هاشمی نژاد	۰/۱۳۶	۰/۱۹۰	۰/۱۹۰
قاسم آباد	۰/۱۳۶	۰/۱۳۶	۰/۱۳۶
شهید احمدی نژاد	۰/۱۹۰	۰/۱۳۶	۰/۱۳۶

میزان پراکندگی ( $k$ )، به عنوان مقدار ثابت به صورت زیر محاسبه می‌شود و  $m$  هم، تعداد مناطق نمونه یا گزینه‌های مورد مطالعه می‌باشد:

$$k = \frac{1}{\ln(m)} \quad (3)$$

پس از به دست آوردن ضریب آنتروپی ( $k$ )، آنتروپی شاخص  $Z$  ام به صورت زیر محاسبه می‌گردد:

$$E_j = -K \sum_{i=1}^m (P_{ij} \ln P_{ij}) \quad (4)$$

برای به دست آوردن  $d_j$  از این فرمول استفاده می‌شود:

$$d_j = 1 - E_j \quad (5)$$

سپس مقدار وزن  $W_j$  به صورت زیر به دست می‌آید:

$$W_j = \frac{d_i}{\sum d_i} = \frac{0.028}{0.243} = 0.115 \quad (6)$$

جدول ۴.  $w_j$  به دست آمده برای محلات چهارگانه

C3	C2	C1	شرح
۰/۹۷۲	۰/۹۷۲	۰/۹۷۲	$E_j$
۰/۰۲۸	۰/۰۲۸	۰/۰۲۸	$d_{ij}$
۰/۱۱۵	۰/۱۱۵	۰/۱۱۵	$W_i$

اکنون می‌توان ماتریس بی‌مقیاس شده موزون را به دست آورد. بدین منظور، ماتریس بی‌مقیاس شده، در ماتریس مربعی ( $W_{n \times n}$ ) که عناصر اصلی آن اوزان شاخص‌ها و دیگر عناصر آن صفر می‌باشد، ضرب می‌شود. ماتریس به دست آمده، ماتریس بی‌مقیاس موزون نام دارد و با  $V$  نشان داده می‌شود:

$$V = N \times W_{n \times n} \quad (7)$$

جدول ۵. ماتریس بی‌مقیاس شده  $N$  برای مناطق چهار

C3	C2	C1	گزینه
۰/۱۲۰	۰/۱۲۰	۰/۱۲۰	شهید چمران
۰/۱۳۶	۰/۱۳۶	۰/۱۲۰	شهید هاشمی‌نژاد
۰/۱۲۰	۰/۱۲۰	۰/۱۲۰	قاسم آباد
۰/۱۲۰	۰/۱۲۰	۰/۱۳۶	شهید احمدی‌نژاد

تعیین راه‌حل ایده‌آل مثبت و راه حل ایده‌آل منفی: راه‌حل ایده‌آل مثبت و راه‌حل ایده‌آل منفی، به صورت زیر تعریف می‌شوند (Hajizadeh, 2016: 27):

$$[\text{بردار بهترین مقادیر هر شاخص ماتریس } V] = \text{راه‌حل ایده‌آل مثبت } (V_{I+})$$

$$[\text{بردار بدترین مقادیر هر شاخص ماتریس } V] = \text{راه‌حل ایده‌آل منفی } (V_{I-})$$

جدول ۶. ماتریس بی‌مقیاس موزون V برای مناطق چهارگانه

گزینه	C1	C2	C3
شهید چمران	۰/۰۲۲	۰/۰۲۲	۰/۰۲۲
دوم	۰/۰۲۲	۰/۰۲۵	۰/۰۲۵
سوم	۰/۰۲۲	۰/۰۲۲	۰/۰۲۲
چهارم	۰/۰۵۹	۰/۰۵۳	۰/۰۵۳

بهترین مقادیر برای شاخص‌های مثبت، بزرگ‌ترین مقادیر و برای شاخص‌های منفی، کوچک‌ترین مقادیر است و بدترین برای شاخص‌های مثبت، کوچکترین مقادیر و برای شاخص‌های منفی بزرگ‌ترین مقادیر می‌باشد.

میزان فاصله هر گزینه تا ایده‌آل مثبت و منفی: برای به دست آوردن میزان فاصله هر گزینه از ایده‌آل مثبت و منفی، از فرمول زیر استفاده شده است:

در مدل TOPSIS،  $d_j^+$  بردار ایده‌آل مثبت و  $d_j^-$  بردار ایده‌آل منفی می‌باشد. در این مدل R فاصله وضع موجود یا بردار وضع موجود است. مقدار R یعنی فاصله وضع موجود از دو حالت ایده‌آل مثبت و منفی و از طریق فرمول

$$CL_1 = \frac{d_j^-}{d_j^- + d_j^+}$$

محاسبه می‌گردد که مقادیر به دست آمده بین صفر و یک ( $0 < R < 1$ ) می‌باشند. هر چه مقدار R یعنی وضع موجود به سمت صفر میل کند، نشان دهنده تمایل وضع موجود به سمت نامطلوب و بر عکس هرچه R به سمت یک میل کند، بیانگر تمایل وضع موجود به سمت مطلوب می‌باشد. به عبارت دیگر، هر گزینه‌ای که  $CL_1$  آن بزرگ‌تر باشد، به وضع مطلوب نزدیک‌تر است (Saberifar et al., 2018: 34).

محاسبه عملکرد وضعیت چهار منطقه مورد مطالعه، از طریق فرمول زیر بدست می‌آید:

$$CL_1 = \frac{d_j^-}{d_j^- + d_j^+} \quad (9)$$

همانگونه که نتایج نشان می‌دهند، وضع موجود قابلیت محله شهید چمران به سمت یک میل می‌نماید و این نکته بیان کننده این وضعیت است که محله مورد اشاره، از نظر شاخص‌های مورد بررسی، در وضعیت مطلوبی قرار دارد. این شرایط در محله قاسم آباد تا حدودی مناسب می‌باشد، اما برای محله شهید احمدی‌نژاد و محله شهید هاشمی‌نژاد از وضعیت مطلوبی برخوردار نیست. با توجه به قاعده ( $0 < R < 1$ ) جدول (۷) تهیه و تنظیم شده است.

نتایج حاصل از تجزیه و تحلیل یافته‌های پژوهش (جدول ۸) نشان می‌دهد که شاخص وضعیت اقتصادی ترغیب و تشویق ساکنین به پذیرش طرح بازآفرینی، در مجموع با میانگین ۳/۰۶ در رتبه اول قرار دارد و شاخص مقولات فرهنگی با میانگین ۲/۹۹ در رتبه دوم و در نهایت شاخص ابعاد اجتماعی با میانگین ۲/۷۹، در رتبه سوم است.

جدول ۷. رتبه‌بندی نهایی وضعیت مناطق مورد سنجش

ردیف	گزینه	ضریب اولویت	میزان برخورداری
۱	شهید چمران	۰/۷۰۸	مطلوب
۲	شهید هاشمی نژاد	۰/۳۳۵	نامطلوب
۳	قاسم آباد	۰/۵۷۰	تأخیری مطلوب
۴	شهید احمدنژاد	۰/۴۴۹	نامطلوب

جدول ۸. رتبه‌بندی نهایی وضعیت مناطق مورد سنجش

شاخص	مولفه	مولفه	میانگین	انحراف معیار
ابعاد اقتصادی	وضعیت شغلی	فضای سکونتی	۲/۰۶	۱/۲۸۰۳۳
	درآمد	ارزش منطقه‌ای زمین		
	وضع مالکیت	-		
ابعاد اجتماعی	سن	وضعیت اعتماد اجتماعی	۲/۷۹	۱/۳۶۰۷۶
	جنس	وضعیت دسترسی‌ها		
	بعد خانوار	مشارکت		
	سابقه سکونت	-		
ابعاد فرهنگی	جمعیت و تراکم	باورهای مذهبی	۲/۹۹	۱/۳۱۷۲۳
	تحصیلات	پذیرش نوآوری		
	پیوندهای قومی	-		

با توجه به نتایج جدول (۹)، می‌توان نتیجه‌گیری کرد که تفاوت رتبه میانگین بر اساس آماره فریدمن معنادار است؛ چرا که  $P$ -Value آن کمتر از  $0/05$  است. با توجه به نتایج جدول (۱)، می‌توان عنوان داشت که از دیدگاه پاسخگویان، محله شهید چمران به دلیل موقعیت استقرار، شرایط اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی، از توانمندی بالاتری در پذیرش طرح بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری برخوردار است. همچنین با استفاده از تحلیل مدل تاپسیس مشخص شد که محله شهید چمران از بین سایر مناطق مورد سنجش، با امتیاز  $0/708$  بهترین گزینه برای پذیرش طرح بازآفرینی می‌باشد و در اولویت دوم، محله قاسم آباد با امتیاز  $0/570$  قرار می‌گیرد. نکته بسیار مهم در این نتایج، آن است که محله قاسم آباد که از قدیمی‌ترین محلات شهر تربت حیدریه تلقی می‌شود و به همین دلیل می‌بایست اولویت اول را به خود اختصاص دهد؛ به دلیل عدم توفیق در کسب شرایط اقتصادی و فرهنگی مناسب‌تر، از محله شهید چمران عقب مانده‌است.

جدول ۹. نتایج رتبه‌بندی مناطق چهارگانه بر اساس آزمون فریدمن

گزینه	رتبه میانگین	آماره فریدمن	p-Value
محله شهید احمدی‌نژاد	۲/۸۲	۲۳/۳۷۵	۰/۰۰۰
محله شهید هاشمی‌نژاد	۲/۶۴		
محله قاسم آباد	۳/۱۰		
محله شهید چمران	۳/۲۲		

جدول ۱۰. نتایج ترتیب اولویت مناطق چهارگانه

گزینه	میانگین	رتبه
محله شهید چمران	۲/۸۲	۱
محله قاسم آباد	۲/۶۴	۲
شهید احمدی‌نژاد	۳/۱۰	۳
شهید هاشمی‌نژاد	۳/۲۲	۴

## نتیجه‌گیری

امروزه هیچ طرح و پروژه‌ای بدون مشارکت و حضور مردم به نتیجه نمی‌رسد. به همین دلیل، تمام تلاش مسئولین بر آن است که طرح‌ها و برنامه‌های تهیه شده با همراهی مردم به سر و سامانی برسد. اما برای رسیدن به این هدف، بایستی ضمن شناخت ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی مردم، اعتماد و اطمینان آن‌ها را جلب نمود. متخصصین توسعه، کنترل شهروندی را عالی‌ترین سطح و نوع مشارکت تشخیص داده‌اند. در این‌گونه مشارکت، مردم در تصمیم‌هایی که زندگی روزانه آنها را تحت تأثیر قرار می‌دهد، دخالت می‌کنند. مسأله مهم در تحقق چنین مشارکتی، شناخت متغیرهایی است که موفقیت مردم را در کنترل امور جامعه تضمین می‌کند. اما در اغلب طرح‌هایی (از جمله طرح‌های بازآفرینی شهری) که در پی مشارکت حداکثری مردم هستند، چنین

مهمی به انجام نرسیده‌است. توفیق اندک طرح‌های بازسازی، نوسازی و احیای بافت‌های ناکارآمد شهری در طی قریب به ۳۰ سال، بدبینی مردم و حتی مسئولین را به دنبال داشته‌است. با وجود آن که اخیراً طرح جدیدی برای این منظور تهیه شده و اعتقاد بر آن است که با توجه به تمهیدات اندیشیده شده در این باره، احتمال موفقیت چنین طرحی بسیار بالا خواهد بود؛ اما شواهد تجربی نشانگر آن است که این ادعا نیز چندان مقرون به حقیقت نیست (Birjand Civil & Reconstruction Organization, 2020). به همین دلیل، ضرورت داشت تا قبل از این که طرح جدید بازآفرینی به سرنوشت طرح‌های قبلی مبتلا شود، تمهیداتی اندیشیده شود تا احتمال موفقیت آن افزایش پیدا نماید. به این منظور و بر اساس یافته‌های قبلی، این ادعا مطرح شد که اگر این طرح در وسعتی کمتر، اما با شرایطی کاملاً کنترل شده به مرحله اجرا درآید، نه تنها اشکال این روند بیشتر مشخص خواهد شد، بلکه در صورت بروز نتایج قابل لمس، افراد و گروه‌هایی که رغبت چندانی به پذیرش نوآوری‌ها و ایده‌های جدید ندارند (Karimi, 1998)، آمادگی بیشتری برای پذیرش این مهم پیدا می‌کنند. اما با توجه به سرعت و عجله‌ای که مسئولین ملی و محلی برای اجرای این طرح دارند، مشکل اصلی این بود که این محدوده، چگونگی و برچه اساسی تعیین و انتخاب گردد. به این منظور، این بررسی در شهر تربت حیدریه که یکی از مهمترین شهرهایی است که در خارج از مراکز استان، به عنوان اجرای نمونه طرح بازآفرینی شهری برگزیده شده‌است، به انجام رسید تا از بین محلات هدف بازآفرینی، موردی که بالاترین شانس برای اجرای موفق این طرح را دارد، انتخاب گردد. به این منظور ۱۹ مولفه در قالب سه شاخص اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی تعیین و امتیاز محلات بر این اساس مورد آزمون قرار گرفت.

نتایج بررسی نشان داد که در بین شاخص‌های مختلف، وضعیت اقتصادی با میانگین ۳/۰۷ در رتبه اول، وضعیت فرهنگی با میانگین ۳ در رتبه دوم قرار داشته و شاخص اجتماعی کمترین امتیاز را به دست آورده‌است. این شرایط با اهداف و مقاصد طرح‌های بازآفرینی کاملاً هماهنگ می‌باشد. چرا که طبق اعلام وزارت راه و شهرسازی، یکی از مهمترین مولفه‌های پیشرفت طرح‌های بازآفرینی، مشکلات مربوط به تجمیع چندین پلاک برای اجرای طرح می‌باشد و در مناطقی که شرایط اقتصادی بهتر است، اجرای طرح با سهولت بیشتری انجام خواهد شد (Ministry of Roads & Urban Development, 2019). با این وجود، در بررسی صابری‌فر و همکاران (۲۰۱۹)، شاخص اجتماعی در بازآفرینی بافت فرسوده شهری، اولویت بالاتری را به خود اختصاص داده بود. این تفاوت را می‌توان این‌طور توجیه نمود که محلات مورد بررسی در شهر تربت حیدریه، از نظر اجتماعی تا حدودی مشابه بوده (Imani Jajarmi, 2005) و تحولات حادث شده در این شهر و به خصوص ورود صنعت‌گرانی که در زمینه ابریشم‌بافی فعالیت دارند، شرایط اقتصادی محلات این شهر را متحول نموده‌اند. علاوه بر این، گروه زیادی از تحصیل‌کردگان روستایی که اخیراً به این شهر مراجعه نموده‌اند، در دو محله این شهر که بر حسب اتفاق، در اولویت‌های اول و دوم برای اجرای طرح قرار دارند، ساکن شده‌اند. این گروه، تمایل بیشتری به تحرک داشته و میل به پذیرش ایده‌ها جدید را بیش از سایرین اظهار نموده‌اند. ضمن آن که بخش زیادی از مالکین محلات مورد اشاره در سایر نقاط شهر صاحب زمین و یا واحد مسکونی بوده و عمدتاً به افزایش ارزش املاک خود در این زمینه نظر داشته و مشکلات اجتماعی و اقتصادی کمتری نسبت به سایر شهروندان در بافت‌های ناکارآمد شهری احساس می‌کنند. شرایطی که در تحقیقات دیگر نیز مورد توجه قرار گرفته و عنوان شده بود که درجه منفعت رسانی طرح و ایده جدید از اهمیت بالایی برخوردار است. به عبارت دیگر، امکان مقایسه ایده جدید با نمونه‌های مشابه و توضیح مزایای استفاده از نوآوری در سرعت پذیرش تاثیرگذار است (Rajabbeigi, & Faridi Khorshidi, 2012: 135).

در ایجاد تحولاتی که در راستای دستیابی به توسعه مطرح می‌باشد، دو نگرش کاملاً متفاوت وجود دارد که اولی الگوی توسعه کلاسیک و دیگری الگوی توسعه پایدار می‌باشد. در رویکرد کلاسیک، خواست و نقطه نظرات مردم مطرح نبوده و نگاه حکومت و به معنای دقیق‌تر "منویات سیاسی" در کانون توجه قرار دارد. اما این رویکرد با پایان حکومت‌های تمامیت‌خواه و یا به حداقل رسیدن تعداد آنها تا حد زیادی از دور خارج شده‌است و در مواردی هم که استفاده می‌شود، نتایج قابل توجهی به همراه ندارد. اما در الگویی که هم‌اکنون جایگاه ویژه‌ای در مباحث توسعه به خود اختصاص داده و تحت عنوان توسعه پایدار شناخته می‌شود، اولویت اول به نظر مردم داده می‌شود. مطابق این رویکرد، مقرر است که اگر دولت قصد دارد کاری انجام دهد، شرط اصلی آن است که باید به شرایط بومی و خواست جامعه مقصد توجه نماید. چنین شرطی زمانی تحقق پیدا می‌کند که ساکنین اصلی متقاعد شوند که طرح مربوطه منافع آنها را تأمین خواهد کرد. نتایج نشان داد که در بین محلات مورد بررسی این تحقیق، محله شهید چمران به دلیل وضعیت اقتصادی و فرهنگی مناسب‌تر (Imani Jajarmi, 2005)، بالاترین اولویت را به خود اختصاص داده‌است. نکته جالب توجه آن که این محله در تحقیقات قبلی و مطابق نظریه وبلن، یک محله مرجع قلمداد شده و رفتار و عملکرد ساکنین آن توسط

سایر شهروندان، ملاک عمل است (Sahebi, 2020: 123). بعد از این محله، محله قاسم‌آباد در جایگاه دوم و محلات شهید هاشمی‌نژاد و شهید احمدی‌نژاد نیز در ردیف‌های بعدی قرار گرفته‌اند. شاید همین جایگاه محله شهید چمران است که در اولین مراحل شکل‌گیری گروه‌های توسعه و تسهیلگران، بالاترین پذیرش را از خود نشان داده‌است (Torbat Heydariyeh Municipality, 2021). در واقع، این محله در زمینه همکاری و تعاون وضعیت نسبتاً مناسبی دارد و از آنجا که اصل موضوعه بنیادی توسعه این است که توسعه جایی اتفاق می‌افتد که قابلیت‌های همکاری ارتقا پیدا کرده باشند (Saberifar, 2020)، در نتیجه، این آمادگی برای شروع چنین طرحی در محله شهید چمران بیش از سایرین است. علاوه بر این، مطابق اعلام وزارت راه و شهرسازی (۲۰۱۹)، نوسازی بافت‌های فرسوده شامل دو بخش نوسازی خانه‌های فرسوده و توسعه عرصه‌های عمومی است که ترمیم فضاها و ارائه خدمات پشتیبانی در آن مورد توجه قرار دارد. به همین دلیل، محلاتی که شرایط اقتصادی و اجتماعی بالاتری دارند، علاقه‌مندی بیشتری به دریافت ترمیم فضاها و خدمات پشتیبانی مناسب‌تر دارند.

## تقدیر و تشکر

مقاله حاضر مستخرج از طرح پژوهشی مستقل بوده و بدون حمایت مالی سازمانی انجام شده است.

## منابع

- ایمانی‌جاجرمی، حسین. (۱۳۸۴). ویژگی‌های تاریخ-فرهنگی و تحولات معاصر مدیریت محله شهری در ایران، مطالعه موردی شهرداری محله تربت حیدریه. *نامه انسان‌شناسی*، ۴(۸)، ۲۹-۷.
- پوراحمد، احمد؛ حبیبی، کیومرث و کشاورز، مهناز. (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. *شهر ایرانی-اسلامی*، ۱(۱)، ۹۲-۷۳.
- جوهری، فرخنده؛ پورجعفر، محمدرضا و مثنوی، محمدرضا. (۱۳۹۱). تحلیلی پیرامون باز زنده سازی مراکز شهری. *هفت شهر*، ۱۱(۴۴)، ۳۵-۲۳.
- حاجی‌زاده، سهیلا. (۱۳۹۵). مطالعه و امکان‌سنجی تعیین شهر ملک‌آباد به عنوان منطقه ویژه گردشگری سلامت. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه پیام نور.
- حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه. (۱۳۹۷). مرمت شهری. چاپ نهم. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- رجب‌بیگی، مجتبی و فریدی خورشیدی، مریم. (۱۳۹۱). عوامل موثر بر پذیرش نوآوری، مورد مطالعه شرکت صدف پلاستیک سیما. *چشم‌انداز مدیریت*، ۲(۹)، ۱۳۸-۱۱۷.
- سازمان بازآفرینی شهر بیرجند. (۱۳۹۹). *گزارش اولیه بازآفرینی شهر بیرجند*. سازمان عمران و بازآفرینی شهر بیرجند.
- سقای، مهدی. (۱۳۹۷). شناسایی و اولویت‌بندی بافت‌های فرسوده شهری در راستای کاهش آسیب‌پذیری ناشی از زلزله، مطالعه موردی: منطقه ۵ اصفهان. *فصلنامه اطلاعات جغرافیایی سپهر*، ۱۲(۱۰۵)، ۱۸۲-۱۷۱.
- شفیعی دستجردی، مسعود و صادقی، نگین. (۱۳۹۶). بررسی تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری به روش تلفیقی تحلیل شبکه‌ای کارت امتیازی متوازن، نمونه موردی: بافت فرسوده زینیه اصفهان. *باغ نظر*، ۱۰(۴۶)، ۱۴-۵.
- صابری‌فر، رستم. (۱۳۹۱). بررسی عوامل تاثیرگذار بر عضویت و مشارکت روستائیان در شرکت‌های تعاونی روستایی، مورد شناسی استان خراسان رضوی. *جغرافیا و آمایش شهری-منطقه‌ای*، ۱(۴)، ۷۶-۶۵.
- صابری‌فر، رستم. (۱۳۹۷). تعیین مناطق مناسب زیرساخت‌های گردشگری سلامت در پیرامون کلان‌شهرها (نمونه موردی: شهر مشهد). *مطالعات ساختار و کارکرد شهری*، ۴(۱۶)، ۴۶-۲۷.
- صابری‌فر، رستم. (۱۳۹۹). اثر نابرابری در مشارکت شهروندان در کلان‌شهرها (نمونه موردی: شهر مشهد). *جغرافیا و آمایش شهری و منطقه‌ای*، ۱(۳۵)، ۱۴۷-۱۲۷.
- صابری‌فر، رستم؛ کامل، علی و خلیلی‌نیا، احمد. (۱۳۹۸). بهره‌گیری از برنامه‌ریزی استراتژیک برای احیای بافت‌های فرسوده شهری (مورد مطالعه شهر بیرجند). *جغرافیا و مطالعات محیطی*، ۱(۲۹)، ۴۶-۳۵.
- صاحبی، الهه. (۱۳۹۹). بازسازی بافت‌های قدیمی در شهرهای میانه، نمونه موردی، شهر تربت حیدریه. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، گروه جغرافیا. دانشکده علوم اجتماعی، دانشگاه پیام نور.
- ضمانتی، اعظم و مهدوی، افسون. (۱۳۹۵). باززنده سازی هویت شهری در بافت فرسوده محله ارگ کرمان با رویکرد مشارکتی. همایش ملی فرهنگ گردشگری و هویت شهری (صص. ۱۳۴-۱۲۱)، دانشگاه کرمان، کرمان، ایران.

طحانی، اسدالله؛ دهمرده پهلوان، مهدی؛ رضایی رحیمی، محمد و طحانی، حجت‌الله. (۱۳۹۸). برنامه‌ریزی توسعه راهبردی بافت فرسوده شهری با تاکید بر مشارکت مردمی (نمونه موردی: بافت فرسوده شهر رضا). *مرمت و معماری/ایران*، ۴(۱۷)، ۶۲-۵۳.

عندلیب، علیرضا؛ اشکان، بیات و رسولی، لیلا. (۱۳۹۲). مقایسه و تطبیق بازآفرینی بافت‌های فرسوده بلوک خیام شهر تهران و پروژه لیورپول. *آمایش محیط*، ۶(۲۳)، ۱۰۴-۷۹.

فرهادیان، امیر. (۱۳۹۷). طراحی مدلی متعارف از رابطه بین شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده و توسعه پایدار شهری در بافت فرسوده اطراف حرم مطهر رضوی. *پژوهش‌های اقتصادی و توسعه منطقه‌ای*، ۲۵(۱۶)، ۱۹۳-۱۷۷.

کریمی، یاسر. (۱۳۷۹). *نگرش و تغییر نگرش*. تهران: انتشارات موسسه نشر ویرایش.

مطیعی لنگرودی، سید حسن؛ فرهادی، صامت و زارع، زهره. (۱۳۹۰). عوامل مؤثر بر گسترش اعتیاد در نواحی روستایی (مطالعه موردی: دهستان چهار دولی غربی شهرستان قروه). *پژوهش‌های جغرافیایی انسانی*، ۴۵(۱)، ۶۵-۸۵.

نوریان، فرشاد و آریانا، اندیشه. (۱۳۹۱). تحلیل چگونگی حمایت قانون از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری، میدان امام علی (عتیق) اصفهان. *نشریه هنرهای زیبا-معماری و شهرسازی*، ۱۴(۲)، ۲۷-۱۵.

یوسفی، علی و نبوی، الهام. (۱۳۹۲). بافت فرسوده شهری و ابعاد اجتماعی آن. اولین همایش جغرافیا، شهرسازی و توسعه پایدار (صص. ۱۸-۱). تهران، ایران.

- Alpopi, C., & Manole, C. (2013). Integrated Urban Regeneration-Solution for Cities Revitalize. *Procedia Economics and Finance*, 6, 178-185.
- Aykac, P., Rifaioglu, M.N., Altinöz, A.G.B., Güçhan, N.Ş. (2009). Design Interventions as Regenerators in Historic Towns: Proposal for Ayvalık Historic Depots Region, in the Inter-national Conference on the Urban Projects. *Architectural Intervention in Urban Areas*, 12, 87-91.
- Christelle, B., & Damidavičiūtė, A. (2016). *Urban Regeneration in Rio de Janeiro Favelas during the Olympic games of 2016, Master Thesis in Development & International Relations, Supervisor: Malayna Raftopoulos*. Oxford: University of Oxford.
- Faludi, A. (1973). *Planning theory*. Oxford: Pergamon.
- Goyer, R. (2019). *Innovate or fode Away*. Retrired 2020 Dec, 25. from <http://www.flyingway.com>.
- Güzey, Ö. (2009). Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization. *Cities*, 26(1), 27-37.
- Hooks, G. M. (1983). Correlations of Adoption Behaviors: The Case of Farm Technologies. *Rural Soc.* 48, 308-323.
- Kaza, N., & Cooper, M. (2012). Challenges of urban infill, program American planning association. New York: sustainable cities institute.
- Kimhi, S. (2016). Levels of resilience: Associations among individual, community, and national resilience. *Journal of health psychology*, 21(2), 164-170.
- Lang, T. (2005). *Insights in the British Debate about Urban Decline and Urban Regeneration, Working Paper*. Erkner: Leibniz-Institute for Regional Development and Structural Planning.
- La Rosa, D. (2017) Assessing spatial benefits of urban regeneration programs in a highly vulnerable urban context: A case study in Catania. *Landscape and Urban Planning*, 157, 180-192.
- Moore, G. (2015). Crossing the chasm. Retrieved 2019, Oct 12. from <http://www.amazon.com/Crossing-Chasm-Marketing-High-Tech-Mainstream/dp/0887307175>.
- Stark. M. (2000). Women and Globalization. Retrieved 2013, Dec. 25, from <http://www.emory.edu>.
- Tanrikul, A., & Hoskara, S. (2019). A New Framework for the Regeneration Process of Mediterranean Historic City Centres. *Sustainability*, 11(16), 44-83.

#### How to cite this article:

Saberifar, R. (2024). Determining Neighborhoods of Priority for Regeneration in Worn-out Urban Texture Based on Innovation Adoption Theory (Case Study: Torbat-e Heydarieh). *Journal of Studies of Human Settlements Planning*, 18(4), 185-198.

#### ارجا به این مقاله:

صابری‌فر، رستم. (۱۴۰۲). تعیین محلات اولویت‌دار برای بازآفرینی در بافت‌های ناکارآمد شهری براساس نظریه پذیرش نوآوری (مطالعه موردی: شهر تربت حیدریه). فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، ۱۸(۴)، ۱۸۵-۱۹۸.