

# ارزیابی تحقق‌پذیری اصول و معیارهای بازآفرینی پایدار در راستای برنامه‌ریزی و توسعه پایدار بافت تاریخی (مورد پژوهی: بافت تاریخی- مرکزی شهر رشت)

سیده کهربا سیدبرنجی

دانشجوی دکتری شهرسازی، گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، واحد قزوین،  
دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران

منوچهر طبیبان<sup>۱</sup>

استاد گروه شهرسازی، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران

سیدحسین بحرینی

استاد گروه شهرسازی، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۲/۱۰ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۶/۱۵

## چکیده

بافت‌های تاریخی به عنوان میراث فرهنگی و تجلی زندگی نسل‌های گذشته، هویت و پتانسیل توسعه درونی شهرها می‌باشند. رشد و توسعه فزاینده‌ی شهرها سبب ایجاد مسائل و مشکلات اجتماعی، کالبدی، زیست محیطی و اقتصادی در این بافت‌ها شده است. بهره‌گیری از رویکردهای بازآفرینی با توجه و الزام به اصول توسعه پایدار می‌تواند در ارتقای زیست‌پذیری شهرها در ابعاد مختلف نقش بسیار اثرگذاری داشته باشد. پژوهش حاضر در نظر دارد به بررسی میزان تحقق اصول و معیارهای بازآفرینی پایدار در بافت مرکزی- تاریخی رشت بپردازد. داده‌های موردنیاز تحقیق از طریق مطالعات کتابخانه‌ای و تکمیل پرسشنامه گردآوری شده است. جامعه آماری این پژوهش ۴۰۰ نفر از شهروندان بافت مرکزی تاریخی رشت می‌باشند که با استفاده از فرمول کوکران انتخاب گردیده‌اند. به منظور تجزیه و تحلیل داده‌ها از نرم‌افزار SPSS و آزمون آماری T تک نمونه‌ای و رگرسیون چندمتغیره بهره‌گرفته شده است. نتایج نشان داد که پس از اقدامات بازآفرینی، اصل اجتماع مبنایی شرایط نسبتاً مطلوبی در میان اصول و معیارهای بازآفرینی پایدار دارد و اصول جامع‌نگری و فرآیندمحوری به ترتیب پایین‌تر از میانگین مطلوب ارزیابی شده است. همچنین برخی از معیارهای اصول جامع‌نگری و اجتماع مبنایی به صورت تک بعدی در نظر گرفته شده و اصل فرآیندمحوری و معیارهای حقوقی قانونی وضعیت مطلوبی ندارد و در راستای دستیابی به توسعه پایدار شهری نبوده است. در پایان مدل تحقق بازآفرینی پایدار با تاکید بر معیارهای حقوقی- قانونی در بافت مذکور ارائه گردید.

واژگان کلیدی: بازآفرینی پایدار، توسعه پایدار شهری، اصول و معیار، بافت تاریخی

## مقدمه

شهر پدیده‌ای است تاریخی که بخش چشمگیری از تاریخ مدنیت بشر در بافت‌های قدیمی و مرکزی آن تجلی می‌یابد که بیانگر فرهنگ، هویت و روابط اجتماعی نسل‌های گذشته است. اما در پی تحول در شیوه‌های زندگی و در پی تغییر نیاز به خدمات گوناگون، محله‌های کهن و قدیمی شهری بالندگی خود را از دست داده و دستخوش فرسودگی شده‌اند. علی‌رغم ارزش و جایگاه منحصر به فرد بافت‌های قدیمی در ساختار فضایی و کارکردی شهر و پتانسیل‌ها و نقاط قوت آن‌ها، مشکل‌ها و محدودیت‌هایی چون ناهمخوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمی سرانه برخی کاربری‌ها، نبود سلسله مراتب مناسب در شبکه ارتباطی و عدم امکان نفوذپذیری به داخل بافت ارگانیک، کاربری‌های ناسازگار و جاذب ترافیک، وجود فضاهای بی دفاع و رهاشده، کمبود فضاهای عمومی مناسب و غیره موجب کاهش اهمیت و ارزش بافت قدیمی و هویت ساز شهرها شده و جابجایی‌های جمعیتی و خروج گروه‌های با توان مالی بالا را در پی داشته است (Keshavarz et al., 2010: 74). دولت و شهرداری‌ها در طی دهه‌های گذشته، اقدامات و برنامه‌های متعدد بهسازی و نوسازی شهری را به اجرا درآورده‌اند، اما بی‌توجهی به مساله "کیفیت" در سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی، طراحی و اجرا موجب تخریب بخش‌های عمده‌ای از بافت‌های شهری، جایگزینی ساختار کالبدی و اجتماعی کاملاً بیگانه با زمینه اصلی و در نتیجه بروز مسائل جدید در این عرصه‌ها شده‌اند (Yousefzadeh et al, 2020: 298). با بروز مسائل و مشکلات عصر جدید و تأثیرات آن بر حوزه‌های مختلف، توجه به بافت‌های قدیمی و رفع ناپایداری آن‌ها، به موضوعی جدی و محوری در شهرها تبدیل شده، به گونه‌ای که سازمان‌های ذی‌ربط را به تکاپوی ساماندهی و احیاء این عناصر و بافت مذکور سوق داده است و لزوم مداخله در این بافت‌ها را در دوره‌های زمانی مختلف مطرح نموده است.

هم‌زمان با طرح مفهوم "پایداری" و مباحث پیرامون محدودیت در رشد شهرنشینی، تلاش‌ها برای برنامه‌ریزی شهری با رویکرد پایداری آغاز شد. تغییر در این رویکردها همراه با تغییرات در شیوه مدیریت توسعه شهری و تحولات از مفاهیم توسعه صرف به توسعه پایدار، متجرب به به بروز شیوه‌های نوین مدیریت شهری در عرصه‌های مختلف و از جمله بازآفرینی شهری گردیده است. عملیاتی شدن مفاهیم توسعه پایدار و استفاده از ظرفیت‌های بومی و محلی در مدیریت بازآفرینی شهری، محور اصلی تمرکز در رویکردهای جهانی می‌باشند (Sahandi et al, 2020: 764). در این ارتباط از عمده‌ترین رویکردها در زمینه پایداری و احیای بافت‌های شهری، تأکید بر رویکرد بازآفرینی پایدار شهری است. رویکرد بازآفرینی پایدار شهری یکی از جدیدترین رویکردهای پذیرفته شده جهانی در مواجهه با بافت‌های تاریخی و ناکارآمد شهری است که می‌تواند زمینه ساز توسعه درونی شهرها و حفظ و احیای کالبدی و اجتماعی فرهنگی آن‌ها باشد. در واقع بازآفرینی ابزاری برای بهبود زیست‌پذیری آینده فضاهای شهری است. بنابراین امروزه بازآفرینی شهری با هدف ارتقاء پایداری، موضوعی جهانی است و به شکلی گسترده، داشتن یک برنامه بازآفرینی شهری مؤثر، به یکی از مهمترین راهکارها برای تمام شهرهای جهان تبدیل شده است که می‌خواهند توسعه افقی و گسترده را متوقف کرده و توسعه درونی و متراکم را ایجاد کنند (Leary & McCarthy, 2013: 47). در بافت‌های

تاریخی این مفهوم باهدف ایجاد تعادل میان حفاظت از ارزش‌های تاریخی و توسعه شهری همراه شد (Pendelbery, 2005: 270-296).

بافت مرکزی-تاریخی و میدان شهرداری رشت به عنوان یکی از غنی‌ترین عرصه‌های عمومی و نقطه مرکزی شهر رشت است که تمام خیابان‌های رشت به این نقطه ختم می‌شود ولی این مرکزیت تا چند سال گذشته باوجود ویژگی‌ها و پتانسیل‌های ذکر شده بسیاری از قسمت‌های آن، از لحاظ مشکلات کالبدی، زیست محیطی، درهم پیچیدگی بافت و ضعف زیرساخت‌ها، ترافیک و حمل و نقل، عدم هماهنگی ساخت‌سازهای جدید و قدیم و در نتیجه نازیبایی منظر و... رنج می‌برد. در نتیجه باتوجه به فرسودگی بافت هسته مرکزی شهر رشت، نیاز به اقدامات ساماندهی و بهسازی و بازآفرینی برای احیاء مجدد آن برکسی پوشیده نبود. بر همین اساس در طی چند سال اخیر، طرح و اجرای بازآفرینی و پیاده‌راه سازی میدان شهرداری و خیابان‌های منتهی به میدان و مرکز شهر رشت، با ایجاد چالش‌های بسیار، فراز و نشیب‌های گسترده از سوی مسئولان شهری و با نقد مخالفان به پیش رفت و این طرح با هدف ارتقای کیفیت زیست‌پذیری و اینکه رشت دارای بزرگ‌ترین میدان سنگفرش ایران و میدان شهرداری، میزبان بزرگ‌ترین نمایشگاه‌ها و جشنواره‌های گسترده در گیلان شود آغاز گردید و در حال حاضر نیز با وجود انتقادهای، مزایا و معایبی به‌کار خود ادامه می‌دهد.

در بررسی ضرورت به‌کارگیری این نظریه در محدوده مورد مطالعه باید اذعان داشت که اقدامات انجام شده در جهت بازآفرینی بافت مرکزی و تاریخی شهر رشت تا حدودی اهداف مورد نظر خود را تامین نموده است و در ارتقاء مشارکت، سرزندگی و گردشگری و دعوت‌کنندگی به شهر رشت به دلیل ایجاد جذابیت‌هایی در زمینه فضاهای کالبدی، فرهنگی، تفریحی و... تا حدود قابل ملاحظه‌ای تاثیر گذاشته است. در این راستا، در این پژوهش سعی می‌شود تا از طریق بررسی اصول و معیارهای موثر در رویکرد بازآفرینی پایدار و بهره‌گیری از آن‌ها در احیاء و پیاده‌راه‌سازی موفق در میدان پیاده شهرداری رشت در جهت افزایش زیست‌پذیری و تحقق‌پذیری این فضای تاریخی شهری بهره‌گرفت. هدف پژوهش حاضر پاسخگویی به دو سوال: ۱- نقش اصول و معیارهای بازآفرینی پایدار در نتایج بازآفرینی بافت مرکزی شهر رشت چگونه بوده است؟ ۲- کدام اصل و معیار در رسیدن به بازآفرینی پایدار بافت مرکزی شهر رشت تاثیر بیشتری دارد؟

این بررسی با توجه به روش تحقیق ترکیبی (کمی و کیفی) انجام شد. بدین سبب ابتدا با استفاده از منابع مختلف عام و خاص (برای شهر در برداشتی عام و شهر رشت در برداشتی ویژه) معیارهای کیفی گردآوری و به‌وسیله این معیارها ابزار اندازه‌گیری تدوین شد. برای آزمون اصول و معیارها، شناسایی اولیه بر مبنای چگونگی نقش اصول مطرح شده و ابعاد مرتبط با آن در بازآفرینی پایدار بافت تاریخی و مرکزی شهر رشت صورت گرفت. بر مبنای این شناسایی فرضیه بنیانی بررسی شکل گرفت و سپس این فرضیه و دیگر صورت‌بندی‌های آن از طریق بررسی‌های کمی مورد آزمون واقع شد. مقاله در دو بخش عملی و نظری مطرح می‌شود. در بخش نظری، تحلیل نظریه‌های مرتبط برای تدوین چارچوب نظری و اصول و معیارهای مربوط صورت گرفته و در بخش عملی برای بررسی نمونه‌ها از روش

میدانی استفاده شد و پاسخ‌های کمی دریافت شده و روابط بین متغیرها با استفاده از روش‌های آماری در بسته نرم افزاری SPSS مورد تحلیل قرار گرفته است.

### چارچوب نظری

#### توسعه شهری پایدار

از آغاز دهه ۱۹۹۰، اندیشه توسعه شهری پایدار در بین تصمیم‌گیران و متفکران شهری یک موضوع ریشه‌ای و بسیار مهم بوده است. ریشه‌ای به این دلیل که مفهوم تاریخی توسعه را در بر می‌گیرد و در عین حال در تعیین خط مشی بین‌المللی، ملی و منطقه‌ای حال حاضر نیز اهمیت بسیاری یافته است (Pugh, 2000: 33). توسعه پایدار شهری شکلی از توسعه شهری است که ضمن حفاظت از منابع و شرایط اکولوژیکی محیط شهری به حفاظت از ارزش‌های تاریخی- فرهنگی و برپایه آن تغییراتی در کاربری اراضی و سطوح تراکم به منظور رفع نیازهای حال و آینده شهروندان توجه دارد تا در طول زمان شهر از نظر زیست محیطی، قابل سکونت و زندگی باشد (Shammai & Pourahmad, 2005: 27). توسعه پایدار با این مضمون در بافت‌های تاریخی در پی یافتن این مهم است که چگونه حفاظت از ارزش‌های تاریخی می‌تواند با توسعه همراه شود. اما مسأله‌ی با اهمیت قابل ذکر این است که هرکشور یا هر شهری برای دستیابی به اهداف ملی خود نیاز به تدوین راهبردهای محلی و منطقه‌ای توسعه شهری پایدار دارد تا پاسخ‌گوی شرایط زیست محیطی، سیستم‌های اجتماعی، اقتصادی و سازمان مدیریت شهری باشد (Azizi, 2002: 25). به طور کلی بهسازی و نوسازی شهری با هدف‌های توسعه پایدار هماهنگی فراوانی دارد. به عبارت دیگر اقدامات بهسازی و نوسازی شهری به دنبال تحقق توسعه پایدار شهری است. براین اساس بررسی و تبیین نظریه پایدار شهری در فرآیند نوسازی و بهسازی شهری لازم و ضروری است (Shammai & Pourahmad, 2005: 284). با توجه به نظریات مطرح شده به نظر می‌رسد شهر پایدار می‌بایستی از نظر کالبدی کارا، مقاوم و اثربخش، از نظر زیست محیطی همساز با طبیعت، از نظر اقتصادی پایدار، عادلانه و تامین‌کننده منفعت جمعی، از نظر اجتماعی فعال، دارای حس تعلق و ارزش‌های هویتی و از نظر سیاسی-نهادی مستقل، مسئولیت‌پذیر و دارای مقبولیت عمومی باشد. در نهایت هر جامعه برای دستیابی به توسعه پایدار متناسب با شرایط خود از چارچوب‌های خاصی استفاده می‌کند. ارزیابی و تحلیل توسعه پایدار یک شهر، منطقه و بافت بر مبنای ابعاد و شاخص‌های خاص برآمده از بستر بومی و زمینه امکان‌پذیر است.

#### بازآفرینی شهری

سیر تکامل حفاظت شهری از اواخر دهه ۱۹۷۰ به بعد با معیارهای جدیدی مواجه گردید به ویژه از دهه ۱۹۹۰ به این سو، نیروهای سیاسی موثر بر روند برنامه‌ریزی و قانون‌گذاری، جنبه‌های مالی توسعه اقتصادی، انجمن‌های بین‌المللی، ملی و محلی و نیروهای برخوردار از ایده‌ها و برنامه‌های موثر و بالاخره رویکردهای جدید نسبت به ایجاد محیط پایدار، همگی در شمار مهم‌ترین شاخص‌های اثرگذار بر فرآیند تغییرات پدید آمده در دیدگاه‌های حفاظت

شهری هستند (Sahizadeh & Izadi, 2004: 20). ادبیات شهرسازی و مرمت شهری جهانی، بیش از سه دهه است که واژه‌ی بازآفرینی را برای گسترش فضای نظریه‌ای متخصصان به میان آورده است.

مراکز تاریخی شهرها عموماً محل انباشت سرمایه‌های انسانی، مالی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور می‌باشند که به علت فرسودگی و ناکارآمدی، دچار افول کیفیت زندگی شده‌اند و به شدت نیازمند توسعه، احیا و بازآفرینی شهری می‌باشد (Aeini, 2010: 48). در حقیقت روند تحولات به سویی است که شرایط را برای یک نگرش تعاملی فراهم می‌آورد. به تدریج توجه به "حیات مدنی" و مسائل "اجتماعی" شهرها، به یکی از اجزای جدایی‌ناپذیر فرآیند "مرمت و حفاظت شهری" تبدیل می‌گردد. بنابراین در سیر تکامل رویکردهای مرمت شهری به رویکرد بازآفرینی شهری، دیگر تنها به کالبد بافت فرسوده توجه نمی‌شود و جنبه‌های مختلفی برای امر بازآفرینی شهری از قبیل بازآفرینی اقتصادی (مستعد نمودن آن‌ها برای پذیرش سرمایه‌های جدید و تنوع بخشی به ابزارهای مالی در بازار سرمایه مربوط) و بازآفرینی فرهنگی (استفاده از ارزش‌های تاریخی و فرهنگی به عنوان منابعی برای توسعه و همچنین توجه به گذران اوقات فراغت مردم) و بازآفرینی کالبدی و بازآفرینی اجتماعی (اصلاح مسکن به همراه بهبود کیفیت زندگی، توانمندسازی اجتماعی) لحاظ می‌شود (Shammai & Pourahmad, 2005: 222). در نهایت بازآفرینی شهری عبارت است از دید جامع و یکپارچه و مجموعه اقدام‌هایی که به حل مسائل شهری منجر می‌شود. به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی ناحیه‌ای را که دستخوش تغییر شده فراهم کند. بسیاری از رهیافت‌های بازآفرینی شهری که برنامه‌ریزان با هدف سامان‌دهی مناطق فرسوده از آن‌ها استفاده کرده‌اند، به دلیل نگرش تک بعدی، کالبدی و کم توجه به سایر ساختارهای انسانی، با شکست روبرو شده‌اند و در بسیاری موارد، زمینه‌ی فرسودگی بیشتر مناطق را فراهم کرده‌اند (Roberts & Sykes, 2000: 17-32). از دهه ۱۹۹۰، الگوهای تاثیرگذاری که به عنوان رویکرد یکپارچه در ابعاد اقتصادی، زیست محیطی، فرهنگی و اجتماعی شناخته شده‌اند، "پایداری شهری" و "توسعه پایدار" هستند. این دو مفهوم به دنبال پاسخگویی به چالش‌های شهری، بحران‌های زیست محیطی و مسائل توسعه برای ارتقای کیفیت زندگی و ایجاد توازن بین توسعه و حفاظت هستند (Mehan, 2016: 861).

با توجه به مباحث مطرح شده، رویکردهای بازآفرینی شهری به سمت لحاظ کردن ابعاد توسعه پایدار و راهبردهای اصلی و جهت‌گیری‌ها، به صورت حرکت به سوی شکل جامع‌تری از سیاست‌گذاری و اعمال تمرکز بر روی راه‌حل‌های یکپارچه رسیده و در ارائه تصویری متوازن و مکمل از توسعه و حفاظت موفق عمل کرده است و حفاظت را به هسته‌ای محرک برای جریان توسعه و نه در تقابل با آن تبدیل نموده است. بازآفرینی شهری و رویکردهای تکمیلی آن، برخلاف دیگر رویکردهای مرمت شهری در گذشته که تنها زمینه‌های مشخصی را برای تجدید حیات و توسعه‌ی شهر در نظر می‌گیرند، به هردست‌آویزی برای توسعه شهر متوسل شده و در سیر تکاملی خود محورهای اصلی (کالبدی، فرهنگی، زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی، طراحی و قانونی) را به عنوان زمینه‌های توسعه شهر معرفی می‌نماید. انتخاب هر یک از این رویکردها، به معنای این نیست که بازآفرینی، از سایر

جنبه‌های مرتبط با توسعه شهری چشم پوشیده است. بنابراین رویکردهای متاخر مرمت شهری در جستجوی تعامل اجتماعی، تعادل، یکپارچه نگری و توسعه از درون بوده و با تاکید بر نقش گروه‌های اجتماعی و سیاست‌های ناظر بر نوسازی فرهنگی ابعاد چندگانه و متنوعی پیدا کرده است. از سویی دیگر توجه به تحولات اخیر در حیطه مرمت شهری در دنیا نشان می‌دهد که اصولاً نوسازی و مرمت شهری امری بومی است؛ چون مسایل اجتماعی، حقوقی، فرهنگی و اقتصادی هر کشور، شهر یا حتی محله با جاهای دیگر متفاوت است. لذا نوسازی و مرمت شهری کاری بین رشته‌ای، چند وجهی و شامل ابعاد اجتماعی، اقتصادی، حقوقی و زیست محیطی و فراتر از منابع و امکانات مدیریت شهری است.

### بازآفرینی پایدار شهری

همان‌طور که بیان شد مفهوم پایداری اخیراً به موضوع اصلی بحث بازآفرینی شهری تبدیل شده است. بازآفرینی پایدار با نظارت دائمی از سرمایه‌های نسل‌ها در محیط زیست شهری همراه است. میراث فرهنگی و بافت‌های تاریخی یک شهر، سرمایه‌ی نسل‌های آن شهر است و نقش اساسی در سیاست پایداری شهر دارد که هدف آن پاسخ به نیازهای اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی و کالبدی می‌باشد (Gunay, 2008). این رهیافت جامع‌نگرانه در ساخت شهر پایدار دو مفهوم "توسعه پایدار" و "بازآفرینی شهری" را کنار یکدیگر قرار داد. این دو رویکرد نوعی فرآیند حل مساله شهر را دنبال می‌کنند که در آن هم نسل‌های حاضر و هم آینده برای دستیابی به استانداردهای کیفیت زندگی مدنظر قرار می‌گیرند (Roberts & Sykes, 2000: 28). برای انجام برنامه‌های بازآفرینی باید قوت و ضعف‌های خاص یک مکان مشخص را به طور واقعی و موثر شناسایی کرد تا موجب تغییر مسیر به سمت پایداری شود. همچنین برای ارزیابی قابلیت تحول شهری به زیر مجموعه‌های اجتماعی، اکولوژیک و فناورانه نیاز است که تاثیرات عمده‌ای بر تحول مناطق شهری دارد (Wolfram, 2016: 121). بازآفرینی پایدار شهری، تنها زمانی رخ می‌دهد که بازآفرینی شهری با اصول توسعه پایدار هماهنگ شود. این رویکرد بر حفظ تعادل میان سود اقتصادی و محیط زیست و جامعه برای تحقق بخشیدن به توسعه‌ی هماهنگ میان مناطق و بخش‌های مختلف تمرکز می‌کند (Rasoolimanesh et al., 2012: 622). بازآفرینی پایدار شهری به عنوان راه‌حلی برای دستیابی به سرزندگی اقتصادی، برابری اجتماعی و سلامت اکولوژیکی در شهرها برای حل معضلات پیچیده و چند بعدی شهرها از جمله محله‌های ناکارآمد مدنظر قرار گرفته است (Agyeman, 2001: 5).

به عبارت دیگر، بازآفرینی شهری پایدار با سیاست یکپارچه، جامع‌نگر و عملیاتی با ایجاد تغییرات مثبت و پایدار سبب بهبود و ارتقای کیفی بافت‌های ناکارآمد شهری می‌شود و به دنبال بهبود دائمی و توسعه مجدد یکپارچه مناطق محروم شهری است. این متدولوژی مبنایی انعطاف‌پذیر را پیشنهاد می‌کند که می‌تواند در پروژه‌های بازآفرینی با ابعاد و زمینه‌های مختلف تطبیق یابد و به عنوان روشی جامع در هر محله برای ذی‌نفعان با مشارکت جمعی در چارچوبی یکپارچه برای برنامه‌ریزی و نظارت بر اقدامات بازآفرینی به مداخلات انعطاف‌پذیر و پایدار هدایت شود (Natividade, 2019: 1). بازآفرینی شهری یکپارچه و پایدار باید با یک تشخیص میان‌رشته‌ای آغاز شود که

دانش در زمینه فرآیند بازسازی را عملیاتی می‌کند. این تشخیص چیزی بیشتر از دانش ساخت و ساز، زیرساخت و فضاهای عمومی است تا عاملین مردم مختلف را درگیر کند (Rubio, 2011: 52). برنامه‌های یکپارچه شامل مجموعه ابزار و فرآیندهای شهری معطوف بر بازسازی بخش‌هایی از شهر، تقویت استحکام شهری سابق و برنامه‌ریزی در مورد نواقص می‌شود. اقدامات در سطح شهری معطوف بر احیای شهر، زیرساخت شبکه‌ای، کیفیت محیط با تاثیرگذاری بر مولفه‌های اقتصادی و اجتماعی، مولفه‌های اقلیمی، با تاکید بر پایداری زیست محیطی و اجتماعی با مشارکت بخش خصوصی استوار است (Alpopi & Manole, 2013: 181). انجمن توسعه پایدار در گزارشی تحت عنوان "جریان اصلی تجدید حیات پایدار"، اظهار داشت که به عنوان اولین نقطه اقدام، اصول توسعه پایدار باید در قلب سیاست تجدید حیات و عمل قرار بگیرد. اقدام بعدی این است که ساخت و ساز باید به عنوان یک فرصت بزرگ برای جاسازی توسعه پایدار در بازآفرینی در نظر گرفته شود. اگرچه اقدامات بهره‌وری انرژی در خط مقدم تفکر هستند، اما بر اثرات اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی نیز تاکید می‌گردد (Tallon, 2010: 163). در (جدول ۱) ابعاد و جنبه‌های مورد نظر و حائز اهمیت بازآفرینی شهری پایدار بیان گردیده است.

جدول ۱. ابعاد و جنبه‌های بازآفرینی شهری پایدار

ابعاد مورد نظر بازآفرینی پایدار	جنبه‌های مورد بررسی
اقتصادی	ایجاد شغل، درآمد، اشتغال، مهارت، قابلیت اشتغال، توسعه
اجتماعی/ فرهنگی	کیفیت زندگی، سلامت، آموزش، جرم، مسکن، کیفیت خدمات عمومی
کالبدی / زیست محیطی	زیرساخت‌ها، محیط طبیعی و مصنوع، حمل و نقل و ارتباطات
حکمرانی/ مدیریتی	ماهیت تصمیم‌سازی محلی، درگیری اجتماع محلی، فراگیری دیگر گروه‌ها

Source: Tallon, 2010: 162-163

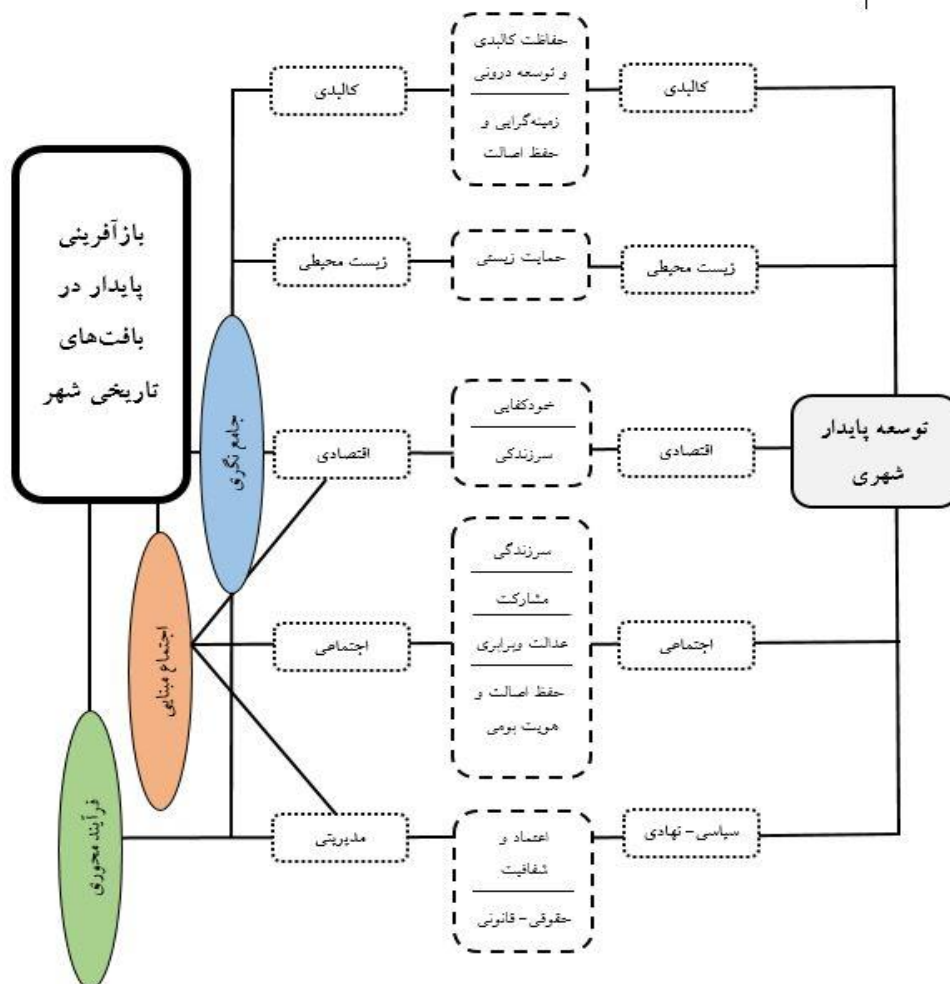
کنارهم قرار دادن معیارهای ابعاد اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی، کالبدی و مدیریتی در یک رهیافت منسجم برای ایجاد توانایی در مردم و بافت‌های تاریخی برای دستیابی به پتانسیل‌های اقتصادی درون بافت، ایجاد عدالت اجتماعی و برابری فرصت‌ها و ایجاد فضاهای زیست‌پذیر برای زندگی و کار مردم ضروری است. لازم به ذکر است که این ابعاد متقابلاً به هم وابسته‌اند و نمی‌توان آن‌ها را به صورت مجزا در نظر گرفت (Jones & Evans, 2008: 86). بازآفرینی شهری پایدار به جهت بنا نهادن عدالت محیطی و اجتماعی و ایجاد هماهنگی با سیستم‌های طبیعی، فرآیندهای مشارکتی و ارتقاء کیفیت زندگی، از دیگر رویکردهای نوسازی شهری متفاوت است (Okumus & Handan, 2011: 2). این رویکرد می‌تواند به عنوان یک فرآیند برپایه اجتماع ادراک شود که به سوی رفاه اجتماعی، محیطی و اقتصادی مردم از طریق توان‌بخشی و جوان‌سازی مجدد بافت شهری جهت یافته است (Ng et al, 2011: 177). اساساً نظریه‌ی بازآفرینی شهری، به حرکت سازمانی در زمینه‌ی مدیریت تغییرات شهری علاقه‌مند است. به هر حال، این ابعاد سازمانی و نهادی نظریه‌ی بازآفرینی شهری هم نمایانگر تعدادی از خصوصیات مهم برای تعریف نقش‌ها، محتویات و چگونگی عملکرد بازآفرینی شهری می‌باشد (Daryabari et al, 2019: 153). هدف بررسی‌های انجام شده در زمینه مبانی نظری، بررسی تعامل پویایی بود که بین دو مقوله بازآفرینی شهری و توسعه پایدار برقرار است. در طول این پژوهش تلاش شد که هر یک از موضوعات از دیدگاه موضوع دیگر بررسی شود، بررسی‌های انجام شده در زمینه مبانی نظری مرمت و مداخله شهری حاکی از آن است که برای حل مسائل پیچیده

شهرها نیازمند برهم کنش تئوری‌های مختلف شهرسازی هستیم. در این میان، در مناطق تاریخی شهرها، مسائل به مراتب پیچیده‌تری هستند که چالش توسعه و حفاظت عمده‌ترین آنهاست. این مطالعه نشان می‌دهد در حوزه نظری، این دو مفهوم در گرایش‌های اخیر خود، همگرایی خاصی پیدا کرده‌اند که رهگشای بسیاری از مسائل شهرهای تاریخی خواهد بود. با توجه به تعاریف ارائه شده و همچنین مرور متون موجود در این زمینه، سه اصل عمده را برای رویکرد بازآفرینی شهری پایدار می‌توان در نظر گرفت که عبارتند از:

۱- جامع‌نگری در بازآفرینی پایدار (McCarthy, 2007)

۲- بازآفرینی و توسعه مبتنی بر اجتماع محلی (LUDA Project, 2005)

۳- فرآیند محوری در بازآفرینی (Roberts & Sykes, 2000)



شکل ۱. مدل مفهومی تحقیق (Source: Research findings)

به طور کلی سه اصل مهم در رویکرد بازآفرینی شهری پایدار، جامع‌نگری به مسائل بافت‌های تاریخی ناکارآمد، اجتماع‌مبنایی در بازآفرینی و فرآیند محوری می‌باشد. اصل جامع‌نگری در بازآفرینی پایدار در پی پاسخگویی همزمان به مشکلات کالبدی-محیطی، اجتماعی-فرهنگی و اقتصادی در بافت‌های تاریخی ناکارآمد خواهد بود.



اجتماع‌مبنایی به عنوان یکی دیگر از اصول مهم در بازآفرینی بافت‌های تاریخی ناکارآمد و فرسوده، در راستای ملاحظات اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی توسعه بوده و با تمرکز بر مقیاس محلی و استفاده از نیروهای مردمی، نقش مهمی در حل مسائل بافت‌های تاریخی و ناکارآمد ایفا می‌کند. در توسعه اجتماع‌مبنا تاکید بر دارایی‌های جامعه محلی از طریق شناسایی ظرفیت‌ها و سرمایه‌های موجود و تقویت و بهره‌برداری از آنها می‌باشد. در این میان سرمایه‌های اجتماعی سهم مهمی در دارایی‌های جامعه محلی و بومی دارند که از طریق دستیابی به مشارکت، ایجاد شبکه‌های اجتماعی، استفاده از ارزش‌ها و هنجارهای جامعه محلی و ایجاد حس اعتماد در ساکنان تقویت خواهد شد. اصل فرآیند محوری نیز بر این مهم حکایت دارد که بازآفرینی یک فرآیند پایدار است که این فرآیند از شناخت مسائل تا پیش و ارزیابی را شامل می‌شود که به صورت پایدار در جامعه محلی تحقق می‌یابد. بدین گونه اصل جامع‌نگری و اجتماع‌مبنایی اصول محتوایی و در پاسخ به تمام ابعاد رضایتمندی سکونتی در بافت‌های تاریخی شهری و اصل فرآیند محوری بر رویه و شیوه بازآفرینی و بعد مدیریتی - نهادی توسعه پایدار اشاره دارد که در نهایت موجب ارتقاء زیست‌پذیری و پایداری بافت‌های تاریخی خواهد شد. با توجه به اصول فوق و معیارهای مورد اشاره در ارتباط با هر یک در ادبیات جهانی، اصول و میارهای تاثیرگذار بر بازآفرینی پایدار بافت‌های تاریخی شهر با هدف ارتقای زیست‌پذیری به شرح (شکل ۱) خواهد بود.

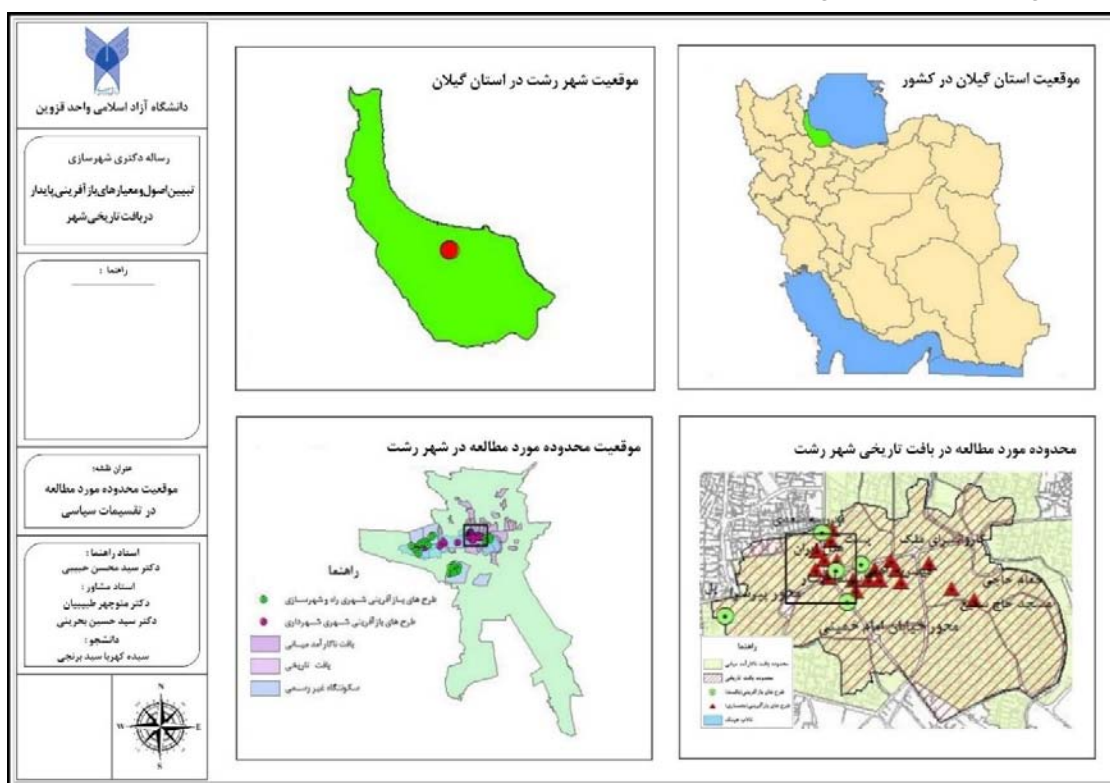
#### محدوده مورد مطالعه

شهر رشت مرکز سیاسی - اداری استان گیلان و مرکز شهرستان رشت می‌باشد. رشت با پیشینه‌ی غنی فرهنگی، نخستین شهری است که پروژه‌ی ملی بازآفرینی بافت فرهنگی تاریخی کشور را آغاز نموده است تا برپایه‌ی دستاوردهای فرهنگ غنی ملی، بومی، محلی ایران زمین و در هم‌افزایی با رویکردهای نوین، میراث ارزنده‌ی مادی و معنوی زیست‌مردمان این سرزمین، باردیگر بر فضا و کالبد این شهر دمیده شود. پدر این تحقیق به قسمتی از بافت تاریخی شهر رشت که شامل میدان شهرداری به عنوان میدان مرکزی و قدیمی و محدوده خیابان‌های منتهی به آن به عنوان مرکز ثقل شهر که در منطقه دو شهر رشت و با مساحت تقریبی ۳۵ هزار مترمربع قرار گرفته است پرداخته می‌شود. این محدوده با توجه به پیشینه‌ی فرهنگی - تجاری و همچنین دارا بودن بناهایی با ارزش و با قدمت تاریخی نظیر میدان شهرداری، ساختمان استانداری قدیم و اداره‌ی پست، ساختمان شهرداری و موزه و همچنین تمرکز شدید فعالیت‌های فرهنگی نظیر سینما، کتابخانه و نگارخانه و مجتمع‌های فرهنگی و وجود مراکز تجاری متعدد از قبیل مراکز خرید و بوتیک‌ها و مغازه‌داران و در کنار آن بازار سنتی با کاروانسراهای قدیمی، دارای قابلیت‌های بالایی برای جذب گردشگر می‌باشند و همچنین شاهراه اصلی و نقطه مرکزی شهر رشت است.

در خصوص ترکیب مشاغل در بافت تاریخی نیز بخش خدمات بیشترین تعداد شاغلین را داراست و پس از آن بخش صنعت و در نهایت کشاورزی قرار دارد. به لحاظ ویژگی غالب فعالیت‌ی و اشتغال محدوده طرح (محدوده قلب اقتصادی و تاریخی شهر)، به طور کلی کاربری غالب این محدوده شامل فعالیت‌های تجاری، خدماتی، فرهنگی و

اداری خصوصی است. به طور کلی این محدوده با توجه به همجواری با بازار مرکزی شهر از پتانسیل جذب فعالیت‌های اقتصادی بالایی برخوردار است.

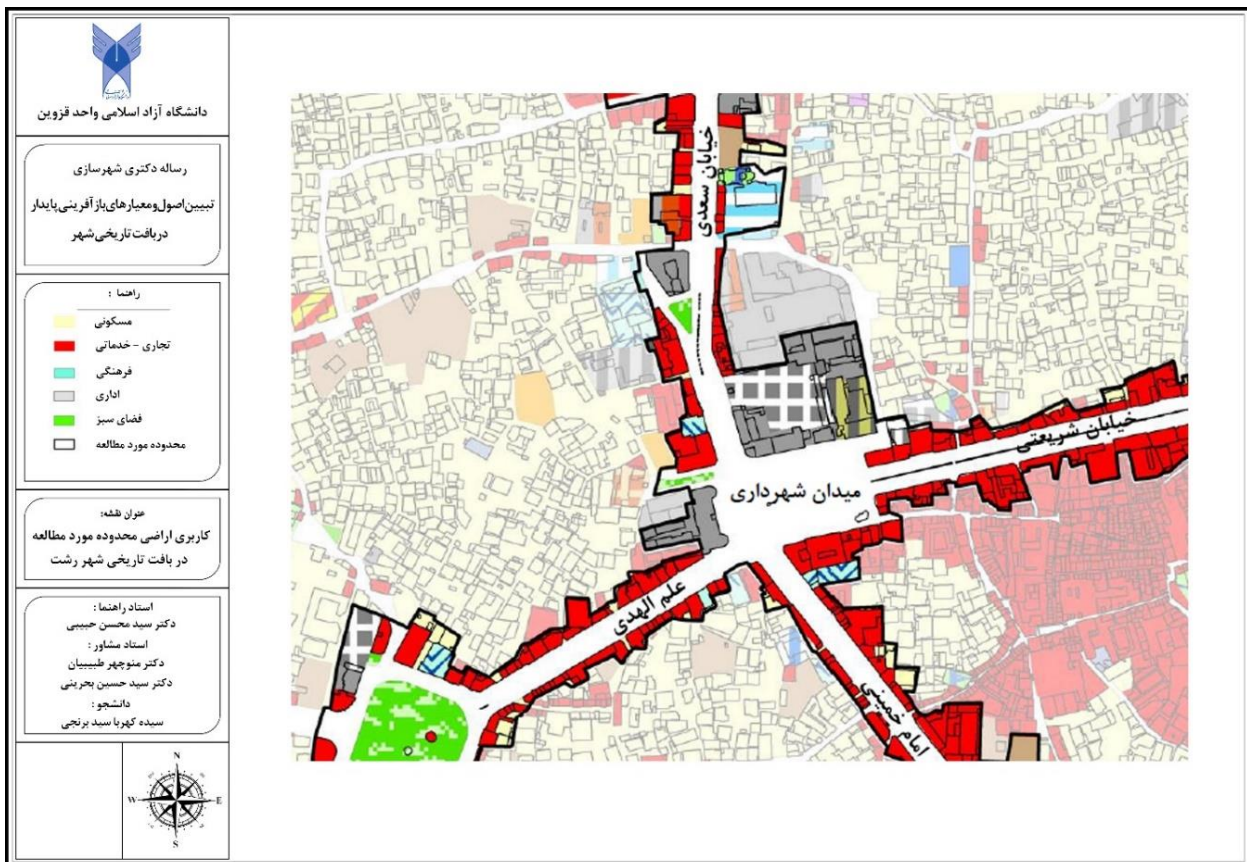
این مرکزیت تا چند سال گذشته از مشکلات کالبدی، زیست محیطی، درهم پیچیدگی بافت و ضعف زیرساخت‌ها، ترافیک و حمل و نقل، عدم هماهنگی ساخت‌سازهای جدید و قدیم و ... رنج می‌برد. در نتیجه با توجه به فرسودگی بافت هسته مرکزی شهر رشت، نیاز به اقدامات ساماندهی و بهسازی و بازآفرینی برای احیاء مجدد آن احساس می‌شد. در طی چند سال اخیر طرح بازآفرینی میدان شهرداری و خیابان‌های منتهی به میدان و مرکز شهر رشت با هدف ارتقای زیست پذیری و اینکه رشت دارای بزرگ‌ترین میدان سنگفرش ایران و میدان شهرداری، میزبان بزرگ‌ترین نمایشگاه‌ها و جشنواره‌های گسترده در گیلان شود آغاز گردید و در حال حاضر نیز با وجود انتقادها، مزایا و معایبی به کار خود ادامه می‌دهد.



شکل ۲. موقعیت محدوده مورد مطالعه در تقسیمات سیاسی (Source: Research findings)

در ارتباط با اقدامات بازآفرینی در مرکز شهر رشت نیز انتقاداتی مبنی بر بازسازی، زیباسازی و مدرن‌سازی به جای حفاظت و توسعه توانان، کیفیت پایین اجرای کار و کف‌سازی پیاده راه، استفاده از عناصر جدید و بدون ارتباط با رشت قدیم و عدم استفاده از مصالح و نمادهای بومی - سنتی و ... مطرح است. به طور کلی برخی اقدامات مرمتی انجام شده در میدان شهرداری و خیابان‌های پیرامون آن بدون حساسیت و احترام به زمینه و کالبد تاریخی اجرا شده‌اند و در واقع مداخله‌های نسنجیده ای در بافت قدیمی به شمار می‌روند. بافت مرکزی تاریخی رشت در حال حاضر و پس از اقدامات پیاده راه سازی و بازآفرینی از نظر حیات اجتماعی و کالبدی و سایر ابعاد مطرح تا حدی

ارتقا و بهبود یافته است. اما بافت مذکور با توجه به سابقه قدیمی و نوستالژیک و دلایلی همچون مرکزیت جغرافیایی، سهولت دسترسی، وجود بازارها و بازارچه‌ها و تیمچه‌ها و کاروانسراهای قدیمی و متعدد، مرکزیت ثقل اقتصادی و ویژگی‌های تاریخی و فرهنگی خاص و زیبا و... دارای پتانسیل بالقوه بالایی برای پیاده‌سازی مفاهیم توسعه پایدار از جنبه‌های مختلف (اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و...) نیز می‌باشد که می‌توان با اجرای طرح و برنامه‌های بازآفرینی مناسب در عین حفظ بافت، در راستای پایداری ابعاد مختلف آن گام موثرتری برداشت و نقش فرمانطقه‌ای و پررنگ‌تر و حیثیتی جدید و خاص برای آن رقم زد.



شکل ۳. محدوده مرکزی بافت تاریخی و پیاده راه فرهنگی رشت (Source: Research findings)

### یافته‌های پژوهش

لازمه تحقیق برای هر موضوع خاصی، تعیین اجزاء و عناصر تشکیل دهنده موضوع و تعیین جایگاه هریک از عناصر در فرآیند تحقیق است. براین اساس، برای دستیابی به هدف تحقیق لازم است که ابتدا اصول، ابعاد، معیارها و شاخص‌های تحقیق بازشناسی گردد و برای دستیابی به اصول و معیارهای موثر جهت بازآفرینی پایدار بافت‌های تاریخی شهر، منطقی‌ترین راه استفاده از نظریات مطروح پیرامون این موضوع و تجارب جهانی و داخلی می‌باشد. در نهایت از تلفیق مبانی نظری و تجارب مورد بررسی برای سنجش و ارزیابی نقش اقدامات بازآفرینی در ارتقاء پایداری و زیست‌پذیری بافت تاریخی استفاده شده است که این اصول و معیارها به طور خلاصه در (جدول ۲) آمده است.

### یافته‌های توصیفی تحقیق

این قسمت بر اساس شناسایی وضعیت جامعه آماری تنظیم شده و نتایج این بخش بیشتر به صورت درصد، فراوانی و میانگین آمده است. جامعه آماری مورد مطالعه را شهروندان و کارشناسان مرتبط با طرح‌های بازآفرینی در بافت تاریخی شهر رشت تشکیل می‌دهند. به منظور سنجش مدل نظری، نمونه‌ای معادل ۴۰۰ نفر برگزیده و پرسشنامه‌های طراحی شده تکمیل گشته‌اند. بر اساس داده‌های جمع‌آوری شده از کل نمونه آماری، ۵۹ درصد پاسخگویان را مردان و ۴۱ درصد را زنان تشکیل می‌دهند. از نظر توزیع سنی، ۱۴ درصد پاسخگویان در رده سنی ۲۰ تا ۳۰ سال، ۳۰ درصد در رده سنی ۳۱ تا ۴۰ سال، ۱۹ درصد در رده سنی ۴۱ تا ۵۰ سال، ۲۰ درصد در رده سنی ۵۱ تا ۶۰ سال و بقیه یعنی حدود ۱۶ درصد در رده سنی ۶۱ و به بالا قرار دارند. از بین افرادی که وضعیت اشتغال خود را اعلام داشتند ۸۵ درصد شاغل و ۱۵ درصد را بازنشستگان تشکیل می‌دهند. ۳۴ درصد پاسخگویان را شاغلین در میدان شهرداری، ۵۱ درصد را استفاده‌کنندگان و عابریان از میدان شهرداری تشکیل می‌دهند و ۱۵ درصد از پرسش‌شونده‌ها شامل مسئولین می‌باشند. ۸/۸ درصد پاسخگویان کمتر از ۱۰ سال در شهر رشت سکونت دارند و ۹۱/۲ درصد آنها بیش از ۱۰ سال در این شهر سکونت دارند.

جدول ۲. اصول و معیارهای تحقیق

مفهوم	اصل	بعد	معیار	شاخص
کالبدی			توسعه دورنی	تراکم و فشردگی بافت، کاربری متنوع و مختلط، دسترسی مناسب، استفاده از زمین‌های آزاد و متروکه درون بافت، تزریق فعالیت‌های جدید به بناهای فرسوده، حمل و نقل عمومی، پیاده‌مداری و اولویت پیاده، حفظ و تقویت بخش زیرساخت‌ها
				زمینه‌گرایی و حفظ اصالت
زیست محیطی			حمایت زیستی	ایجاد تعادل، تنوع زیستی، فضای سبز و باز
				خودکفایی
اقتصادی			سرزندگی اقتصادی	سرزندگی اقتصادی، توسعه گردشگری، الگوی اقتصادی عصرانه و شبانه قوی
				سرزندگی اجتماعی
اجتماعی			اجتماعی	احترام و تعهد بین ساکنین، تقویت و همبستگی اجتماعی، تقویت نقش اجتماعی
				اجتماعی
عدالت و برابری			عدالت و شفافیت	عدالت اجتماعی، امنیت و سطوح پایین جرم و رفتارهای غیر اجتماعی، اطلاع‌رسانی گسترده و ارتقاء آگاهی شهروندان، حضورپذیری گروه‌های متفاوت استفاده‌کننده
				مدیریتی
مدیریتی			حقوقی-قانونی	رعایت چارچوب‌های قانونی، تناسب میان اهداف و دستاوردها، اولویت بندی اقدامات مبتنی بر نیازهای حال و آینده به طور همزمان، انعطاف‌پذیری، تحقق‌پذیری و تعمیم‌پذیری

Source: Research findings

### بررسی پایایی تحقیق

در این مطالعه همان‌طور که گفته شد تعداد نمونه‌های مورد بررسی با استفاده از فرمول کوکران برابر با ۴۰۰ نفر خواهد بود. برای بررسی پایایی سوالات پرسشنامه از آزمون آلفا کرونباخ استفاده شده است. میزان آلفا کرونباخ برابر ۰/۸۴۲ می‌باشد که بالای ۰/۷ می‌باشد و نشان دهنده پایایی مناسب پرسشنامه است.

### یافته‌های تحلیلی

در این قسمت با استفاده از آزمون‌های آماری به تجزیه و تحلیل یافته‌های پرسشنامه پرداخته شده است. برای این که بتوان جهت تجزیه و تحلیل یافته‌ها از آزمون‌های آماری مناسب استفاده کرد؛ ابتدا باید مشخص کرد که توزیع پرسشنامه از نوع نرمال یا غیر نرمال است. جهت مشخص کردن نرمال بودن داده‌ها از آزمون کولموگروف-اسمیرنوف استفاده شده است. با توجه به سطح معنی داری بدست آمده شاخص‌های هر بعد از مقدار آلفای ۰/۰۵ بزرگ‌تر است. لذا نتایج آزمون فوق نشان می‌دهد که توزیع داده‌ها نرمال است. در در نهایت برای بررسی درستی و نادرستی سوالات تحقیق و برآورد میزان ارتباط بین سه اصل (جامع‌نگری، اجتماع‌مبنایی و فرآیندمحوری)، پنج بعد (کالبدی، زیست‌محیطی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی) و معیارهای تحقیق به ترتیب از آزمون‌های آماری تی تک نمونه‌ای و رگرسیون چند متغیره استفاده شد.

### ارزیابی اصل جامع‌نگری

نتایج آزمون تی تک نمونه‌ای برای بررسی وضعیت اصل جامع‌نگری دریافت تاریخی شهر رشت نشان داد که سطح معناداری به دست آمده همه شاخص‌ها کمتر از سطح ۰/۰۵ است و نتایج قابل تعمیم به جامعه آماری است. در خصوص معیارهای مورد بررسی در بعد کالبدی، معیار توسعه درونی با میانگین ۲/۹۱۵ بالاترین و معیار زمینه‌گرایی و حفظ اصالت کمترین میانگین، در بعد زیست محیطی، معیار حمایت زیستی میانگین ۲/۸۷۵، در بعد اقتصادی، معیار خودکفایی با میانگین ۲/۹۶۱ بالاترین و معیار سرزندگی اقتصادی با میانگین ۲/۸۷۹ کمترین میانگین، در بعد اجتماعی، معیار مشارکت ۳/۵۱۲ و اصالت و هویت بومی با میانگین ۳/۵۱۵ (بالاتر از حد مطلوب) بالاترین و عدالت و برابری با میانگین ۲/۹۲۸ کمترین میانگین و در بعد مدیریتی نیز معیار حقوقی - قانونی با میانگین ۲/۸۸۱ بالاترین و معیار اعتماد و شفافیت با میانگین ۲/۸۳۵ کمترین میانگین را به خود اختصاص داده‌اند. در نهایت از میان ۵ بعد مورد بررسی میانگین هر ۴ بعد کمتر از میانگین مطلوب (۳) است و تنها بعد اجتماعی با میانگین ۳/۲۲۸ بالاتر از میانگین مطلوب و بعد مدیریتی با میانگین ۲/۸۵۸ کمترین میانگین را به خود اختصاص داده است و در مجموع اصل جامع‌نگری با میانگین ۲/۹۵۱ پایین‌تر از میانگین مطلوب ارزیابی شده است (جدول ۳).

جدول ۳. بررسی وضعیت اصل جامع‌نگری در بافت تاریخی-مرکزی شهر رشت

اصل	بعد	میانگین بعد $1 < I < 5$	معیار	میانگین معیار $1 < I < 5$	اختلاف میانگین
جامع‌نگری	کالبدی	۲/۸۷۴	توسعه درونی	۲/۹۱۵	-۰/۰۸۵
	زیست محیطی	۲/۸۷۵	حمایت زیستی	۲/۸۳۴	-۰/۱۶۶
			خود کفایی	۲/۹۶۱	-۰/۰۳۹
	اقتصادی	۲/۹۲۰	سرزندگی	۲/۸۷۹	-۰/۱۲۱
			سرزندگی اجتماعی	۲/۹۶۰	-۰/۱۵۱
	اجتماعی	۳/۲۲۸	عدالت و برابری	۲/۹۲۸	-۰/۰۹۲
			اصالت و هویت بومی	۳/۵۱۵	۰/۱۴۵
			مشارکت	۳/۵۱۲	۰/۱۴۳
	مدیریتی	۲/۸۵۸	اعتماد و شفافیت	۲/۸۳۵	-۰/۱۶۵
			حقوقی - قانونی	۲/۸۸۱	-۰/۱۱۹
		-	-	-	۲/۹۵۱

Source: Research findings

### ارزیابی اصل اجتماع مبنایی

نتایج آزمون تی تک نمونه‌ای برای بررسی وضعیت اصل اجتماع مبنایی دریافت تاریخی شهر رشت نشان داد که سطح معناداری به دست آمده همه شاخص‌ها کمتر از سطح ۰/۰۵ است و نتایج قابل تعمیم به جامعه آماری است. در خصوص معیارهای مورد بررسی در بعد اقتصادی، معیار خودکفایی با میانگین ۲/۹۶۱ بالاترین و معیار سرزندگی اقتصادی با میانگین ۲/۸۷۹ کمترین میانگین، در بعد اجتماعی، معیار مشارکت و اصالت و هویت بومی با میانگین حدودی ۳/۵۱۲ و ۳/۵۱۵ (بالاتر از حد مطلوب) بالاترین و عدالت و برابری با میانگین ۲/۹۲۸ کمترین میانگین و در بعد مدیریتی نیز معیار حقوقی - قانونی با میانگین ۲/۸۸۱ بالاترین و معیار اعتماد و شفافیت با میانگین ۲/۸۳۵ کمترین میانگین را به خود اختصاص داده‌اند. در نهایت از میان ۳ بعد مورد بررسی بعد اجتماعی با میانگین ۲/۹۶۶ بالاترین میانگین و بعد مدیریتی با میانگین ۲/۸۳۶ کمترین میانگین را به خود اختصاص داده است و در مجموع اصل اجتماع مبنایی با میانگین ۳/۰۰۲ بالاتر از میانگین مطلوب ارزیابی شده است (جدول ۴).

جدول ۴. بررسی وضعیت اصل اجتماع مبنایی در بافت تاریخی-مرکزی شهر رشت

میانگین بعد	میانگین معیار	میانگین معیار		اصل
		اختلاف میانگین	۱ < t < ۵	
	خود کفایی	۲/۹۶۱	-۰/۸۵۹	
اقتصادی	سرزندگی	۲/۸۷۹	-۰/۱۵۸	۲/۹۲۰
	سرزندگی اجتماعی	۲/۹۶۰	-۰/۱۵۱	
	عدالت و برابری	۲/۹۲۸	-۰/۰۹۲	
اجتماعی	اصالت و هویت بومی	۳/۵۱۵	۰/۱۴۵	۳/۲۲۸
	مشارکت	۳/۵۱۲	۰/۱۴۳	
مدیریتی	اعتماد و شفافیت	۲/۸۳۵	-۰/۱۶۵	
	حقوقی - قانونی	۲/۸۸۱	-۰/۱۱۹	۲/۸۵۸
		-	-۰/۰۸۴	۳/۰۰۲

Source: Research findings

### ارزیابی اصل فرآیند محوری

نتایج آزمون تی تک نمونه‌ای برای بررسی وضعیت اصل فرآیندمحوری دریافت تاریخی شهر رشت نشان داد که سطح معناداری به دست آمده همه شاخص‌ها کمتر از سطح ۰/۰۵ است و نتایج قابل تعمیم به جامعه آماری است.

جدول ۵. بررسی وضعیت اصل اجتماع مبنایی در بافت تاریخی-مرکزی شهر رشت

میانگین بعد	میانگین معیار	میانگین معیار		اصل
		اختلاف میانگین	۱ < t < ۵	
	اعتماد و شفافیت	۲/۸۳۵	-۰/۱۶۵	
مدیریتی	حقوقی - قانونی	۲/۸۸۱	-۰/۱۱۹	۲/۸۵۸
		-	-۰/۱۸۶	۲/۸۵۸

Source: Research findings

در خصوص معیارهای مورد بررسی در بعد مدیریتی، معیار حقوقی - قانونی با میانگین ۲/۸۸۱ بالاترین و معیار اعتماد و شفافیت با میانگین ۲/۸۳۵ کمترین میانگین را به خود اختصاص داده‌اند و در مجموع اصل فرآیندمحوری با میانگین ۲/۸۵۸ پایین‌تر از میانگین مطلوب ارزیابی شده است (جدول ۵).

### موثرترین اصل در بازآفرینی پایدار بافت تاریخی - مرکزی شهر رشت

جهت بررسی موثرترین اصل بازآفرینی شهری پایدار در بافت تاریخی از آزمون رگرسیون چند متغیره و آزمون فیشر استفاده شده است. در این آزمون مقدار ضریب تعیین برابر است با ۰/۸۱۲ که نشان می‌دهد متغیرهای مستقل با متغیر وابسته بازآفرینی پایدار همبستگی دارند و همگی در سطح  $\alpha = 0/01$  معنادار می‌باشند.

جدول ۶. رگرسیون متغیر وابسته (بازآفرینی پایدار) با متغیرهای مستقل

رتبه	سطح معناداری	ضریب استاندارد	متغیرهای مستقل	متغیر وابسته
۱	۰/۰۰۰	۰/۶۳۵**	جامع‌نگری	بازآفرینی پایدار
۳	۰/۰۰۰	۰/۴۱۲**	اجتماع مبنایی	بافت تاریخی شهر
۲	۰/۰۰۰	۰/۴۳۲**	فرآیند محوری	

Source: Research findings

میزان همبستگی بین اصل جامع‌نگری و بازآفرینی پایدار در بافت تاریخی - مرکزی شهر رشت برابر ۰/۶۳۵ است که همبستگی تقریباً بالایی را نشان می‌دهد. از طرف دیگر این دو متغیر دارای رابطه مستقیمی با همدیگر هستند و به همین خاطر هرگاه توجه توأمان به ابعاد و معیارهای مطرح در اصل جامع‌نگری افزایش یابد، به طور چشم‌گیری در ارتقاء بازآفرینی پایدار موثر است. همچنین میزان همبستگی بین دو متغیر مستقل (اصل فرآیند محوری و اصل اجتماع مبنایی) با بازآفرینی پایدار در بافت تاریخی - مرکزی شهر رشت به ترتیب برابر ۰/۴۳۲ و ۰/۴۱۲ است که همبستگی تقریباً متوسطی را نشان می‌دهد و این امر بدان خاطر است که هر یک از این دو متغیر با همدیگر، هم تغییری در حد متوسط داشته و در حد متوسطی از تغییرات یکدیگر را تبیین می‌کنند. به همین خاطر هر گاه توجه به اصل اجتماع مبنایی و یا فرآیند محوری و معیارهای مرتبط با آن‌ها افزایش یابد، به طور متوسط در ارتقاء بازآفرینی پایدار موثر است. بنابراین اصل جامع‌نگری بیشترین شدت تاثیر و اصل اجتماع مبنایی کمترین شدت تاثیر را در بازآفرینی پایدار بافت تاریخی - مرکزی شهر رشت دارد (جدول ۶).

### نتیجه‌گیری و دستاورد علمی پژوهشی

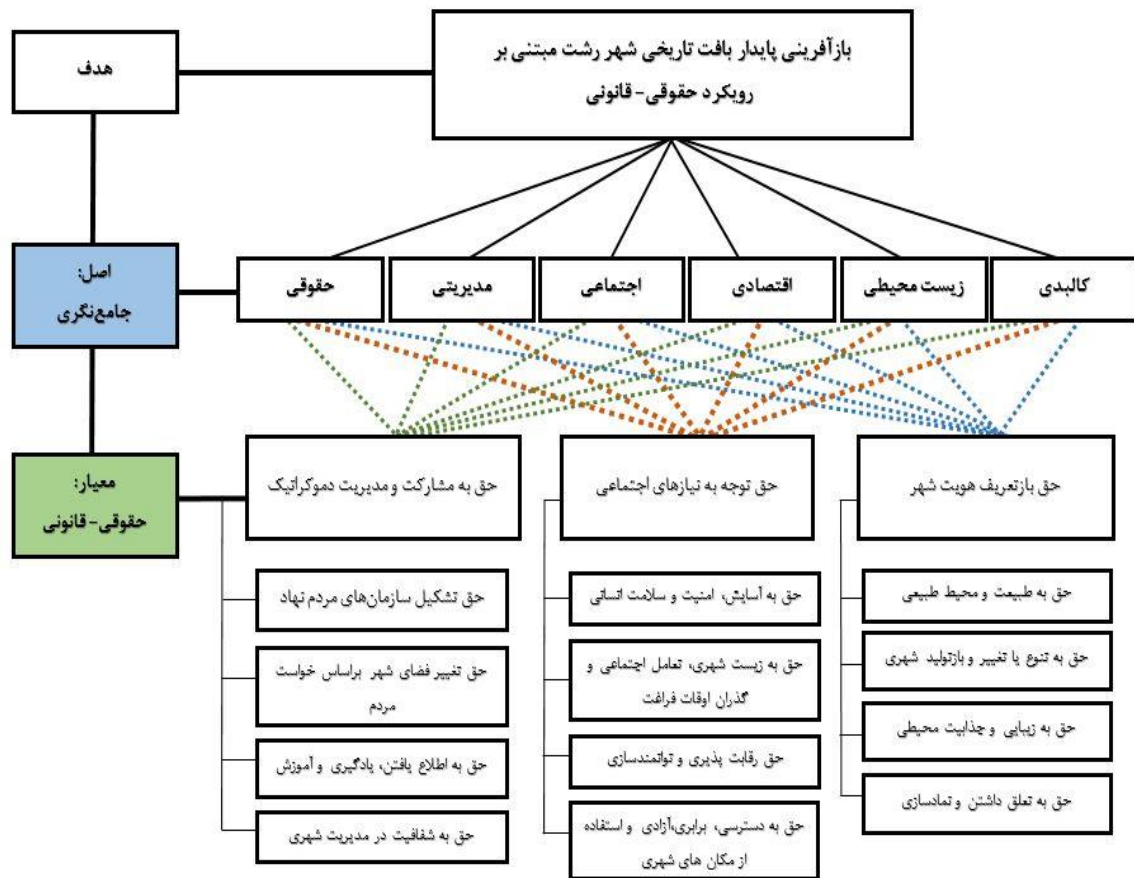
در این پژوهش برای بررسی سوالات تحقیق در خصوص "چگونگی وضعیت نقش اصول و معیارهای بازآفرینی پایدار در بازآفرینی بافت مرکزی شهر رشت و همچنین بررسی شدت تاثیر اصول و معیارهای مذکور برای دستیابی به بازآفرینی پایدار بافت مرکزی شهر" از آزمون تی تک نمونه‌ای و رگرسیون چند متغیره و آزمون فیشر استفاده شده است. در آزمون تی تک نمونه‌ای، جمع آوری داده با استفاده از طیف لیکرت پنج گزینه‌ای در سه اصل و پنج بعد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و مدیریتی استفاده شده است. نتایج نشان داد که پس از اجرای بازآفرینی در بافت مرکزی - تاریخی شهر رشت در مجموع، اصل اجتماع مبنایی با میانگین ۳/۰۰۲ و دو معیار (مشارکت) و (هویت و اصالت بومی) نزدیک‌ترین مقادیر به میانگین مطلوب (۳) هستند و در نتیجه شرایط نسبتاً مطلوبی در میان اصول و معیارهای بازآفرینی پایدار دارند. اما اصل جامع‌نگری با میانگین ۲/۹۵۱ دارای شرایط ناپایدار و پس از آن اصل فرآیند محوری با میانگین ۲/۸۵۸ بیشترین ناپایداری را دارد. همچنین جهت بررسی موثرترین اصل در ارتقاء پایداری اقدامات بازآفرینی در بافت تاریخی - مرکزی شهر رشت از آزمون رگرسیون چند متغیره و آزمون فیشر استفاده شده است. در این آزمون مقدار ضریب تعیین برابر است با ۰/۸۳۶ که نشان می‌دهد که

متغیر مستقل ۰/۸۱ درصد از متغیرهای وابسته را تبیین می‌کند که این نشان می‌دهد بین اصول و معیارهای بازآفرینی رابطه کاملاً معنی‌دار و منسجمی برقرار است. بنابراین با این توصیف اصل جامع‌نگری با مقدار بتای ۰/۶۳۵ بیشترین تاثیر و پس از آن اصل فرآیند محوری با مقدار بتای ۰/۴۳۲ و اصل اجتماع مبنایی با ضریب بتای ۰/۴۱۲ به ترتیب شدت اثر در بازآفرینی پایدار بافت مرکزی-تاریخی شهر رشت خواهند داشت.

به نظر می‌رسد در بافت مرکزی تاریخی شهر رشت با وجود تهیه و اجرای طرح بازآفرینی، کاملاً مسائل و مشکلات متعددی در راستای ارتقاء زیست‌پذیری و پایداری و کیفیت زندگی شهری وجود دارد. طبق بررسی‌های صورت گرفته از لحاظ معیارها و شاخص‌های بازآفرینی پایدار در وضعیت پایین‌تر از حد مطلوب قرار دارند و مداخلات و اقدامات بازآفرینی و توانمندسازی در بافت این محدوده با توجه به بهبود وضعیت نسبی بافت، تاثیر ناچیزی بر ارتقاء پایداری آن داشته است. براساس مطالعات و بررسی‌های صورت گرفته الگوی بازآفرینی پایدار با تاکید بر معیارهای حقوقی- قانونی پیشنهاد می‌گردد. این رویکرد با تاکید بر اصل فرآیند محوری و نگاه حقوقی- نهادی، ضمن توجه به اصل جامع‌نگری، به صورت متعادل و متوازن و در تمامی ابعاد و با حضور حداکثری تمام کنشگران، به سایر ابعاد موثر بر ارتقاء زیست‌پذیری و توسعه اجتماع مبناء و توانمندسازی توجه خواهد نمود. به بیان دیگر الگوی بازآفرینی پایدار حقوقی-قانونی، به توسعه پایدار بر بنیان اجتماع بومی ساکن در فرآیند مدیریتی-قانونی شایسته پیش می‌رود. بازآفرینی حقوقی- قانونی متشکل از راهبردهای مدیریت یکپارچه، حاکمیت دموکراتیک محلی، ارتقای مسئولیت‌پذیری نهادهای دولتی و سازمان‌های مردم نهاد نسبت به منافع عمومی و فرآیندهای نظارت بر موسسات اقتصادی و نهادهای مردمی است که مشارکت حداکثری بین سه سطح نهادهای دولتی، بازار و جامعه مدنی را ایجاد کند. این مشارکت در نهایت به زیست‌پذیر کردن فضاهای شهری در ابعاد گوناگون منجر می‌شود. هدف جامع همه اقدامات، سرزندگی و به بیان دیگر توسعه کیفی اجتماع محلی است.

در جمع‌بندی نهایی با توجه به نتایج به دست آمده و لزوم توجه به اصل فرآیند محوری، ارتقاء بعد مدیریتی و معیار حقوقی- قانونی برای افزایش پایداری و زیست‌پذیری طرح و برنامه‌های بازآفرینی بافت مرکزی رشت ضروری است. بنابراین با توجه به رویکرد بازآفرینی قانونی- نهادی، با مدیریت یکپارچه بازآفرینی پایدار، ابتدا با تکیه بر اصل اجتماع مبنایی و جامع‌نگری که تا حد متوسط در وضعیت پایداری قرار دارند، به تقویت اصل فرآیند محوری و ارتقاء وضعیت معیارهای حقوقی- قانونی و اعتماد و شفافیت با استفاده از رویکردهای حقوقی- قانونی پرداخته شود که بر پایداری طرح و برنامه‌های بازآفرینی این بافت در آینده افزوده گردد. یافته‌های این مقاله و مدل پیشنهادی آن می‌تواند به عنوان چارچوبی مفهومی در طرح‌ها و برنامه‌های شهری به منظور ارتقای بازآفرینی و به دنبال آن پایداری شهری در اختیار برنامه‌ریزان و طراحان شهری قرار گیرد. تحقیقات بیشتری در این زمینه مورد نیاز است و این مطالعه می‌تواند به عنوان الگویی برای اجرای پژوهش‌های بیشتر در این زمینه به کار گرفته شود. در ادامه، مدل پیشنهادی (شکل ۴)، برای ارتقای بازآفرینی و به دنبال آن پایداری در بافت مرکزی- تاریخی شهر رشت پیشنهاد می‌گردد.





شکل ۴. مدل تحقق بازآفرینی پایدار در بافت تاریخی شهر رشت (Source: Research findings)

## References

- Aeini, M., Ardestani, Z. 2010. Regeneration and People Participation Pyramid, An Appraisal Criteria of Brown Field Development Programs (Case Study: The Viewpoint of Regularizing and Supporting of The Construction and Supply of Housing Law to Rehabilitation and Regeneration of Urban Distressed Areas), Hoviatshahr, Quarterly Journal of architecture and urbanism 3(5): 47-58.
- Agyeman, J. & Evans, B. 2003. Toward Just Sustainability in Urban Communities: Building Equity Rights with Sustainable Solutions. Annals of the American Academy of Political and Social Science, 590: 35-53.
- Alpopi, C., Manole, C. 2013. Integrated urban regeneration-solution for cities revitalize, Procedia Economics and Finance, 6(1):178-185
- Azizi, M. 2002. Sustainable Urban Development. Soffeh. Quarterly Journal of architecture and urbanism 11(33): 15-27.
- Gunay, Zeynep. 2008. Neoliberal Urbanism and Sustainability of Cultural Heritage. 44th ISOCARP Congress.
- Jones, P., Evans, J. 2008. Urban Regeneration in UK. London: Sage Publications. 659 p.
- Keshavars, M., & others. 2010. Geological evolution of the concept of reinventing the city as a new approach in urban contexts. Iranian Islamic City Journal, 1:73-92.
- Leary, M.E., McCarthy, J. 2013. Companion to Urban Regeneration, New York: Routledge
- LUDA Project 2005. Integrating Assessment into Sustainable Urban Regeneration, Key Action for City of Tomorrow & Cultural Heritage, European Union. Available from: <http://www.luda-project.net>.
- McCarthy, J. 2007. Partnership, Collaborative planning and Urban Regeneration. UK: Ashgate Publishing. 154 p.

- Mehan, A. 2016. Urban Regeneration: A Comprehensive Strategy for Achieving Social Sustainability in Historical Squares. International Multidisciplinary Scientific Conference on Social Science and Arts, 2:863-867.
- Natividade-Jesus, E., Almeida, A., Souda, N. 2019. A Case Study Driven Integrated Methodology to Support Sustainable Urban Regeneration Planning and Management, Sustainability Journals, 11(15), 4129; <https://doi.org/10.3390/su11154129>.
- Ng ,M.K. 2005. Quality of life perceptions and directions for urban regeneration in Hong Kong Social Indicator Research, 71: 441-465.
- Okumus, C., Handan, T. 2011. Sustainable Urban Regeneration: The Case of Fevzipasa Neighbourhood, Canakkale Turkey, Enhr Conference: 1-8.
- Pendlebury, J. 2005. The Modern Historic City: Evolving Ideas in Mid-20th-century Britain. Journal of Urban Design, 10 (2): 253-273.
- Pugh, Cedric D. J.2000.Sustainable cities in developing countries; theory and practice at the millennium. Earthscan, the University of Michigan.237p.
- Rasoolimanesh, S. M., Badarulzaman, N., & Jaafar, M. 2012. City Development Strategies (CDS) and Sustainable Urbanization in Developing World . Procedia-Social and Behavioral Sciences, 36: 623-631.
- Roberts,P.,Sykes,H. 2000. Urban Regeneration,Handbook, London: Sage Publication.
- Rubio, Del Val J. 2011. Urban Rehabilitation in Zaragoza. Recent experience. Retrived 30 march 2013, Publisher Zaragoza Vivienda, Valencia,:1-201.
- Sahandi,A.,Shams, M., Soleimani,A. 2020. Analysis of the Role of Urban Regeneration in Sustainable Urban Development (Case Study of Khorram Dareh city). Scientific-Research Quarterly New Attitudes in Human Geography.12(4): 763-774.
- Sahizadeh,M., Izadi, MS .2004. Conservation and development: complementary or conflicting approaches. Abadi, Quarterly Journal of architecture and urbanism.14(43): 12-21.
- Salimi, P., Daryabari, J., Seyedalipour,K. 2019. Investigating the reform and regeneration of old textures of district 12 in Tehran emphasizing the regeneration approach. Scientific-Research Quarterly New Attitudes in Human Geography.11(2): 149-161.
- Shammai,A., Pourahmad, A. 2005.Urban rehabilitation and renovation: a geographic perspective. University of Tehran Press.392p.
- Tallon, A. 2010. Urban Regeneration in the Uk. London: Routledge. 659 p.
- Wolframe, M. 2016. Conceptualizing Urban Transformative Capacity: A framework for Research and Policy. Cities, 51: 121-130.
- Yousefzadeh,Z.,Nourikermani,A.,Hataminezhad,H.,Hosseinzadeh,M.2020. Investigating the connection and effect of sustainable regeneration dimensions on citizens quality of life –case study district 15 Tehran Scientific-Research Quarterly New Attitudes in Human Geography.12 (3):297-314.

**Assessing the Implementation of Principles of Sustainable Regeneration in  
Direction of Achieving a Sustainable Development in Historic Area  
(case study: historic central area of Rasht)**

**Seyede Kahraba Seyedberenji**

Ph.D. Student of Urban Planning, Department of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Qazvin Branch, Islamic Azad University, Qazvin, Iran

**Manouchehr Tabibian\***

Professor, Department of Urban Planning, Faculty of Fine Arts, University of Tehran, Tehran, Iran

**Seyed Hossein Bahrainy**

Professor, Department of Urban Planning, Faculty of Fine Arts, University of Tehran, Tehran, Iran

---

---

**Abstract**

Historic areas as a cultural heritage and reflection of past generations lives are the identity and potential of cities inner development. The excessive growth and evolution of cities has caused social, physical, environmental and economic problems in these areas. Utilizing regeneration approaches considering the principles of sustainable development can exert a strong influence over upgrading urban livability in different aspects. The main objective of this study is to identify the principles and factors of sustainable regeneration in historic areas of Rasht. The required data for this research was collected through library studies and questionnaires. The scope of the study are 400 Rasht citizens who live in historic areas of the city and are selected using Cochran formula. Spss software, One-sample Statistical T-test and multivariate regression are used in order to analyze the data. The results indicated that after the regeneration, community based principle has a desirable condition among the principles of sustainable regeneration and the principles of holism and procedural respectively were assessed below the desirable average. Moreover, some of the factors of holism and community based principles were considered one-dimensionally and the principle of procedural and legal factors does not have a desirable condition and are not in the direction of achieving an urban sustainable development. Eventually, the sustainable regeneration research model was built with an emphasis on legal factors in the mentioned region.

**Keywords: Sustainable Regeneration, Urban sustainable development, Principles and factors, Historic area**

---

---

---

\* (Corresponding author) Tabibian@ut.ac.ir