

امکان سنجی کار بست استراتژی های باز آفرینی شهری پایدار در بافت های فرسوده وناکار آمد کلان شهرها (مطالعه موردی محلات انصار و اروند مشهد)

عباس دهقانی تفتی

کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری، گروه جغرافیا، دانشگاه امام رضا، مشهد، ایران

Abasde71@gmail.com

ریحانه برومند

دکترای ژئومورفولوژی و مدیریت محیطی، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران

چکیده:

امروزه با بافت‌هایی مواجه هستیم که به علت فقدان تسهیلات زندگی، عدم تأمین نیازها و خواسته‌های مردم، اکثر ساکنین بومی آنها مهاجرت کرده و عموماً اقشار فرودست و افراد بیگانه با محل، تنها به علت عدم توانایی مالی در آن ساکن شده‌اند که عاری از حس تعلق به مکان و هویت آن و بی‌توجه به ارزش‌های نهفته در آن هستند که موجب تنزل بافت از تمامی ارزش‌های اجتماعی، کالبدی و اقتصادی شده‌اند. رویکرد بازآفرینی پایدار شهری به عنوان رهیافتی بهینه دارای بینش و عملی جامع و یکپارچه که تمایل به بهبود ابعاد گوناگون پایداری از جمله پایداری اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی دارد. هدف پژوهش حاضر شناخت و تبیین مهمترین عوامل و استراتژی‌های موثر بر بازآفرینی پایدار بافت فرسوده و ناکارآمد محلات انصار و اروند است. روش پژوهش توصیفی - تحلیلی با هدف کاربردی می‌باشد. در بخش کیفی، اطلاعات گردآوری شده از طریق مصاحبه با کارشناسان را با تطابق با اطلاعات به دست آمده از مطالعات کتابخانه‌ای و ادبیات نظری تحقیق به روش آنالیز موضوعی تحلیل و در بخش کمی، به منظور تجزیه و تحلیل داده‌های جمع‌آوری شده از پرسشنامه و مصاحبه نیمه ساختاریافته و همچنین جهت ارزیابی تأثیر و اهمیت شاخص‌های مستخرج از مبانی نظری در تحقق رویکرد بازآفرینی از مدل ساختاری - تفسیری و جهت اولویت بندی شاخص‌ها از تکنیک تاپسیس بهره گرفته شده است. طبق نتایج حاصله استراتژی‌های ساده و شفاف‌سازی مقررات و مراحل صدور مجوز ساخت و ساز، پیش‌بینی تدابیر لازم در برنامه‌ها و طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی برای جلب رضایت و اسکان موقت ساکنین محدوده‌ها و محله‌هایی که تخریب و تجدید بنای ساختمان‌های همجوار در آنها ضروری بوده و امکان سکونت را از ساکنین آنها سلب نماید و ایجاد بسترهای نهادی و قانونی مناسب به منظور مدیریت محدوده‌های محله‌های هدف" در پایین ترین سطح قرار گرفته و به عنوان مهمترین استراتژی‌ها در تحقق پذیری بازآفرینی در محلات انصار و اروند می‌باشد.

واژگان کلیدی: بازآفرینی پایدار شهری، بهسازی و نوسازی، بافت فرسوده، ساختاری-تفسیری، محلات اروند و انصار

رشد فزاینده جمعیت، مهاجرت به شهرهای بزرگ، فقدان انسجام اجتماعی، عدم توازن در الگوی درآمد و مصرف، خشونت بالا، ایجاد تضادهای شدید اجتماعی و مواردی از این قبیل، عواقب منفی گسترش بدون برنامه شهرها به شمار می‌روند؛ که باعث ایجاد افت شهری و همچنین به وجود آمدن مناطق مسئله‌دار شده است. بافت‌های فرسوده و ناکارآمد پاشنه آشیل‌های توسعه پایدار شهری تلقی می‌شود و عوامل عمده‌ی ایجاد ناپایداری در مناسبات شهری به‌ویژه در کشورهای در حال توسعه می‌باشند که بنا به مشاهدات جهانی در حال گسترش فزاینده‌ی ای هستند (پور احمد و دیگران، ۱۳۸۹). این گونه سکونتگاه‌ها هر چند جلوه‌ای از فقر را نمایان می‌سازد، بازتاب کاستی‌ها و نارسایی‌های سیاست‌های دولت و بازار رسمی نیز محسوب می‌شود. مناطق فرسوده و ناکارآمد شهرها به سبب ایجاد فقر و گسترش آن و نیز به مخاطره انداختن محیط زیست و تحمل هزینه‌های سنگین برای حل مشکلات، تهدیدی جدی برای پایداری و انسجام جامعه شهری تلقی می‌شود (نقدی، ۱۳۸۵: ۲۱۹-۲۲۱). طی دهه‌های گذشته رویکردهای گوناگونی جهت ساماندهی مناطق حاشیه‌نشین اتخاذ گردیده است که بیشتر آن‌ها بر بعد کالبدی بافت‌ها بیش از سایر ابعاد توجه داشته‌اند. اما ظهور اصول توسعه پایدار و لزوم توجه به همه ابعاد وجودی شهر اعم از اقتصادی، فرهنگی-اجتماعی و کالبدی به‌عنوان پایه‌های توسعه شهری، لزوم توجه به دیدگاهی که همه ابعاد گوناگون پایدار را در برداشته باشد و به‌تمامی این ابعاد به یک اندازه اهمیت دهد، بیش‌ازپیش احساس می‌شود. برنامه بازآفرینی شهری برای اولین بار در ایالات متحده و در دهه ۱۹۶۰ میلادی به‌صورت رسمی اجرا شد. مرحله دوم در دهه ۱۹۸۰ میلادی، در داکلند لندن و سپس در بارسلونا آغاز شد. بعداً در دهه ۱۹۹۰ میلادی بازآفرینی شهری در بسیاری از مناطق شهری دیگر نیز شروع شد. این مناطق غالباً مملو از جمعیت، از نظر عملکردی ناهمگون و درعین‌حال با بسیاری از کارکردهای نامناسب شهری مواجه بودند (آیینی، اردستانی، ۱۳۸۸: ۲).. رهیافت بازآفرینی پایدار، رهیافتی است دارای بینش و عملی جامع و یکپارچه که تمایل به بهبود ابعاد گوناگون پایداری از جمله پایداری اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی دارد. رهیافت بازآفرینی شهری به دنبال حل مشکلات موجود در این نواحی می‌باشد. بررسی سیر تحول رویکردهای نوسازی و بهسازی شهری از قرن ۱۹ تاکنون بیانگر این است که در هر دوره‌ای بر اساس شرایط زمانه، رویکرد و نوع نگاه خاصی در امر مداخله در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری غلبه داشته است. متصدیان نیز در هر مقطع زمانی با وقوف بر نقاط ضعف هر رویکرد، سعی در اصلاح آن داشته و بدون رد کامل رویکرد قبلی در جهت تکمیل آن تلاش کرده‌اند. به‌این ترتیب، رویکردهای نوسازی و بهسازی شهری در سیر تحول و تکامل خود از بازسازی، نوسازی، بهسازی و توسعه مجدد به بازآفرینی پایدار تکامل یافته و در این مسیر، گذاری را از حوزه توجه صرف به کالبد به عرصه تأکید بر ملاحظات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و هنری تجربه کرده‌اند. در سه دهه آخر قرن بیستم اصلی‌ترین رویکرد بازآفرینی شهری هست که نگاهی یکپارچه به شهر داشته و دارای رویکردهای گوناگونی برای رسیدن به اهداف خود هست. از دهه ۱۹۹۰ انگاره بازآفرینی پایدار شهری به‌عنوان گزینه‌ای موفق در عرصه مرمت و حفاظت شهری مطرح است در این رویکرد، اصول پایداری به‌عنوان عامل تسهیل‌گر و نیروی محرکه بازآفرینی

معرفی می‌گردد. براساس این مقدمه بافت‌های فرسوده شهرها با توجه به مسائل و مشکلات اقتصادی اجتماعی فرهنگی و کالبدی یکی از مهم‌ترین معضلات شهر مشهد محسوب شده و پژوهش حاضر قصد دارد با انجام مطالعات گسترده و عمیق به کشف استراتژی‌هایی که از قابلیت اجرایی شدن بالایی برخوردار باشند در راستای تحقق رویکرد بازآفرینی شهری پایدار در محلات انصار و اروند، بپردازد.

تجارب داخلی

- سجادزاده و همکاران (۱۳۹۶) هم در تحقیقی با عنوان «سنجش و ارزیابی ابعاد محرک توسعه در بازآفرینی محله‌های سنتی» معتقدند توسعه شهری با دو رویکرد توسعه درونی و مرمت شهری بافت‌های فرسوده سعی در احیا و بازگرداندن حیات شهری به عرصه‌های ناکارآمد داشته است. به منظور تسهیل این روند و توجه به پیوند بافت‌های قدیمی با توسعه شهری، برنامه‌ریزی و اجرای پروژه‌های محرک توسعه به‌عنوان یکی از راهبردهای به‌کار گرفته شده در جهت فراهم کردن بسترهای لازم برای حضور ساکنان و توجه به پتانسیل‌ها و ابعاد توسعه در این تحقیق مورد توجه قرار گرفته است. در این تحقیق روش توصیفی - تحلیلی و کمی بنا نهاده شده و منابع تحقیق، منابع کتابخانه‌ای و مشاهدات میدانی و پرسشنامه‌های توصیفی است. بدین منظور تعداد ۳۰۰ پرسشنامه میان ساکنان محله حاجی همدان توزیع شده است که برای تحلیل داده‌ها از آزمون‌های آماری پارامتریک، آزمون t تک گروهی، آزمون همبستگی پیرسون و آزمون فریدمن در نرم‌افزار Spss استفاده شده است. رویکرد این پژوهش محرک توسعه بوده که دارای ابعاد کالبدی-فضایی، اجتماعی- فرهنگی و زیست‌محیطی می‌باشد. در محله حاجی نتایج آزمون فریدمن نشان داد که رتبه‌بندی مجموعه عوامل فضایی-کالبدی، عوامل فرهنگی- اجتماعی و عوامل زیست محیطی معنادار است. یعنی می‌توان گفت که محله حاجی از نظر کیفیت فرهنگی- اجتماعی بالاترین رتبه و از نظر کیفیت فضایی- کالبدی کمترین رتبه را دارد و در نتیجه عوامل فرهنگی- اجتماعی می‌تواند به عنوان یک محرک در محله حاجی مورد توجه قرار گیرد و ضمن حفظ ارزش‌های تاریخی و کالبدی محله، نقش مهمی را در تبدیل محله به یک مکان زیستی هماهنگ با زندگی امروزی و متناسب با شخصیت و هویت تاریخی بازی کند.

- پوراحمد و همکاران (۱۳۹۶) در تحقیقی با عنوان «بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمدی شهری مورد مطالعه منطقه ۱۰ شهر تهران» به مساله بافت‌های فرسوده پرداخته و معتقدند بافت‌های ناکارآمد شهری پهنه‌هایی از شهر هستند که در مقایسه با سایر پهنه‌های شهر از جریان توسعه عقب افتاده، از چرخه تکاملی حیات جدا گشته و به کانون مشکلات و نارسایی‌ها درآمده‌اند. با این وجود این بافت‌ها درصد بالایی از جمعیت شهری را در خود جای داده و در عین حال از ظرفیت‌های نهفته بسیاری برای توسعه‌های آتی درون شهری برخوردار هستند. اما پرداختن به بافت‌های ناکارآمد شهرها و برنامه‌ریزی برای آن‌ها، جدا از پرداختن به واقعیت‌های اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی نبوده و مستلزم برنامه‌ریزی دقیق، جامع و واقع‌گرایانه است. در سال‌های اخیر بازآفرینی شهری به عنوان رویکرد جدید برای بهسازی و نوسازی این بافت‌ها مطرح شده است. در این راستا رویکرد «بازآفرینی شهری» گامی فراتر از مقاصد، آروزها و دستاوردهای «نوسازی شهری»، «توسعه شهری» و «بهسازی شهری» است و با در نظر گرفتن همه ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی به بافت، نگاهی جامع و یکپارچه و پایدار دارد. این تحقیق با شناخت عوامل مؤثر بر ناکارآمدی بافت‌های شهری و ارزیابی میزان پایداری و ناپایداری در منطقه ۱۰ شهر تهران و با استفاده از تکنیک

سوات به ارایه راهبردهایی جهت بازآفرینی پایدار بافت ناکارآمد پرداخته است. متغیرهای تحقیق از طریق مطالعه اسنادی و کتابخانه‌ای که شامل شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی هستند تعیین گردید و در ادامه از طریق روش پیمایشی اطلاعات مورد نیاز جمع‌آوری شد و با استفاده از ضریب انتروپی و مدل سوات مورد تحلیل قرار گرفته است. با توجه به اینکه عوامل متعددی در بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری دخیل هستند. در ادامه نتایج کمی تحقیق نیز نشان داد که این منطقه در وهله اول از لحاظ اقتصادی و در مرحله بعد از لحاظ ابعاد اجتماعی و زیست‌محیطی ناپایدار می‌باشد. ناپایداری ابعاد اقتصادی بافت هست که منجر به ناپایداری دیگر ابعاد بافت گردیده و در نهایت نمود خود را به صورت ناپایداری کالبدی نشان می‌دهد. بنابراین رویکرد متأخر بازآفرینی شهری پایدار با راهبرد (بازآفرینی اقتصاد مدار و بازآفرینی اجتماع مبناء) به خاطر جهان‌بینی یکپارچه و تعامل‌گرایی که دارد می‌تواند نسخه بهینه‌ای برای مداخله در این بافت‌ها باشد.

- یزدانی و همکاران (۱۳۹۶) در تحقیقی با عنوان «بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد گردشگری پایدار با تلفیق مدل‌های برنامه‌ریزی راهبردی و تحلیل شبکه (مطالعه موردی بافت فرسوده شهری خوی)» موضوع رویکرد گردشگری را در بافت‌های تاریخی و فرسوده بررسی کرده‌اند. به اعتقاد محققین این مقاله فرسودگی واقعیتی است که تاکنون بیشتر شهرهای با سابقه ایران از آن تأثیر پذیرفته‌اند. در اینگونه شهرها، این مسئله رشد بافت شهری را مختل می‌کند و علاوه بر نابودی بافت‌های درونی، با ایجاد بافت‌های نوظهور، هزینه‌های هنگفتی را به شهر تحمیل می‌سازد؛ بنابراین به بافت‌های فرسوده، لزوم مداخله در آن‌ها و رفع ناپایداری آن‌ها، موضوعی جدی و محوری است. در این راستا، رویکردهای مرمت و بهسازی بافت‌ها فرسوده، در سیر تحول و تکامل خود از بازسازی، نوسازی و توسعه مجدد، به بازآفرینی شهری تکامل یافته‌اند و در این مسیر، از حوزه توجه صرف به کالبد، به عرصه تأکید بر ملاحظات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی نیز گذری داشته‌اند. از آنجا که بازآفرینی این مراکز نیازمند سرمایه‌گذاری شایان توجه است، به نظر می‌رسد می‌توان با تشویق همزمان بخش خصوصی و دولتی برای سرمایه‌گذاری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده، از پتانسیل‌های گردشگری بهره‌برداری کرد. این پژوهش توصیفی-تحلیلی و دارای اهداف کاربردی-توسعه‌ای است. ابتدا برای رسیدن به عوامل چهارگانه SWOT از روش مصاحبه با کارشناسان استفاده شد تا مهمترین قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها در گردشگری بافت‌های فرسوده شهر خوی جمع‌آوری شوند. سپس راهبردهای حاصل از فن سوات با استفاده از تحلیل شبکه‌ای اولویت بندی شد. امتیازها نشان داد در وضعیت فعلی، راهبرد رقابتی با کسب بیشترین امتیاز در اولویت و توجه قرار گیرد.

- نصیری هندی خاله و سالاری‌نیا (۱۳۹۵) به «تحلیل عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی محله ۲۰ منطقه ۱۷ شهر تهران» پرداخته‌اند. بازآفرینی شهری به دنبال حل مشکلات فرسودگی بافت‌های فرسوده شهری از طریق بهسازی به وسیله مشارکت‌های مردمی است و هدف ایجاد تفکر و عمل جمعی است که کار مشارکتی در بازآفرینی شهری فراتر از اهداف نوسازی شهری عمل می‌کند. در این تحقیق عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری را مورد بررسی قرار گرفته است. بدین منظور ۴۴۸ پرسشنامه بین ساکنین بافت‌های فرسوده محله شماره ۲۰ از منطقه ۱۷ شهر تهران تکمیل و ارزیابی شده‌اند. روش تحقیق در پژوهش حاضر از روش توصیفی-تحلیلی و روش تجربی-پیمایشی است که با استفاده از پرسشنامه صورت می‌گیرد. ابزار تجزیه و تحلیل آماری

نرم افزار SPSS است. به منظور تجزیه و تحلیل داده‌ها از فنون آماری پارامتری و ناپارامتری نیز استفاده شده است. نتایج به دست آمده از این تحقیق نشان می‌دهد که بین متغیرهای اجتماعی، فضایی و میزان مشارکت مؤثر مردم در طرح‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری رابطه معنی‌داری وجود دارد.

- عظیمی آملی و جمع‌دار (۱۳۹۵) نیز تحقیقی با عنوان «بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر الگوی حکمروایی خوب (نمونه موردی: محله ده ونک، منطقه ۳ تهران)» را اجرا کرده‌اند. روش مورد استفاده در این تحقیق از نوع توصیفی-تحلیلی و به لحاظ هدف کاربردی-توسعه‌ای می‌باشد و واحد تحلیل آن سرپرست خانوار بوده که با روش نمونه‌گیری تصادفی ساده انتخاب گردیدند، برای گردآوری اطلاعات مورد نیاز از هر دو روش کتابخانه‌ای و میدانی استفاده شده است. همچنین از ابزار پرسشنامه برای جمع‌آوری اطلاعات میدانی استفاده شده این اطلاعات جمع‌آوری شده وارد نرم‌افزار SPSS شده و بوسیله آمار توصیفی (میانگین، واریانس و انحراف معیار) و آمار استنباطی (آزمون تی تک نمونه‌ای، یومن ویتنی و تحلیل معادلات ساختاری و ...) مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت و سپس فرضیه‌های تحقیق مورد آزمون قرار گرفتند. براساس نتایج به دست آمده، محله ده ونک به لحاظ شاخص‌های حکمروایی خوب شهری وضعیت نامناسبی را داراست، علاوه بر آن، به لحاظ فرسودگی بافت‌های مسکونی نیز از وضعیت مناسبی برخوردار نیست. همچنین، نظرسنجی به عمل آمده در زمینه عوامل مؤثر بر بهسازی و نوسازی بافت فرسوده در ده ونک، نیز نشان می‌دهد که از بین عوامل مؤثر بر بهسازی و نوسازی بافت فرسوده اعتماد به نهادها و تشکل‌های اجتماعی محله و همچنین اعتماد به متولیان و مجریان و مدیران طرح‌های بهسازی و نوسازی از نظر پاسخگویان دارای بیشترین تأثیر بوده است.

صفایی و زارعی در سال ۱۳۹۶ در پژوهشی با عنوان "برنامه ریزی محلی براساس اصول بازآفرینی پایدار شهری با تأکید بر شاخص‌های اجتماعی، نمونه موردی محله گلان همدان"، خاطر نشان نموده‌اند که اگر رویکرد به بازآفرینی اجتماع مدار، یکپارچه، جامع و استراتژیک باشد، آنگاه به خودی خود رویکرد بازآفرینی پایدار شهری حاصل می‌گردد.

تجارب خارجی

- گریم ایوانز^۱ در سال ۲۰۰۵ در مقاله خود تحت عنوان ارزیابی نقش فرهنگ در بازآفرینی، اسناد و شاخص‌هایی را بررسی می‌کند که به منظور سنجش اثرات طرح‌ها ارائه می‌شوند. در واقع دید عمیق‌تری را نسبت به فرهنگ و پروژه‌ها و استراتژی‌های فرهنگی و سنجش میزان موفقیت آن‌ها در رسیدن به اهداف بازآفرینی فرهنگی ارائه می‌دهد.

- بیترز گارسیا^۲ در سال ۲۰۰۴ به بررسی استفاده از سیاست‌های فرهنگی و برنامه‌ریزی ابزاری در بازآفرینی شهری در شهرهای اروپای غربی می‌پردازد. هم‌چنین به مطالعه توسعه شهرهای پایتخت فرهنگی اروپا و جست‌وجوی تجربه

^۱ Graeme Evans

^۲ Beatriz García

شهرهایی که درباره تصویرسازی و بازآفرینی خود از طریق فعالیت‌های فرهنگی و رویدادهای اجتماعی موفق بوده‌اند پرداخته است.

- کریستوفر بیلی، استیون مایلز و پیترا استارک در سال ۲۰۰۷ در مقاله خود با عنوان بازآفرینی شهری فرهنگ مینا و باز زنده هویت در نیوکاسل ظهور سیاست‌های فرهنگی در شمال شرق انگلستان را بررسی می‌کنند. همچنین بیان می‌کنند که بازآفرینی شهری فرهنگ مینای موفق فقط در مورد سرمایه‌گذاری نیست بلکه یک تأثیر متقابل از فرایند جهانی شدن فرهنگ می باشد. آن‌ها معتقدند شناخت عمیق ویژگی‌های جغرافیایی و تاریخی در هر محدوده به شناسایی پتانسیل‌های موجود برای بازآفرینی فرهنگی و ارتقا منابع هویتی کمک می‌کند.

- متیو وانسبرگ و اندرومگان در سال ۲۰۱۰ به بررسی نقش طراحی شهری در بازآفرینی فرهنگی پرداخته و معتقدند که طراحی شهری بخش مهمی از بازآفرینی فرهنگی می باشد، از جمله توسعه کاربری‌های مختلط، بهبود ویژگی‌های محیطی و مخصوصاً هنرهای عمومی که به نمایش و گسترش فرهنگ یک منطقه کمک زیادی می‌کند؛ و در نهایت نتیجه می‌گیرند که تکنیک‌های طراحی شهری به‌عنوان بخشی از فرایند بازآفرینی فرهنگی قابل استفاده می‌باشند.

آلوی و مانل در سال ۲۰۱۳، در پژوهشی با عنوان "بازآفرینی یکپارچه شهری، راهبردی برای احیاء حیات شهرها"، به این نتیجه دست یافته‌اند که بازآفرینی شهری به معنای بهبود کیفیت زندگی و سرمایه‌گذاری در آینده است. اقدامی بسیار گسترده و مشکل‌ولی غیرممکن نیست و در هر صورت برای جوامع شهری ضروری هستند.

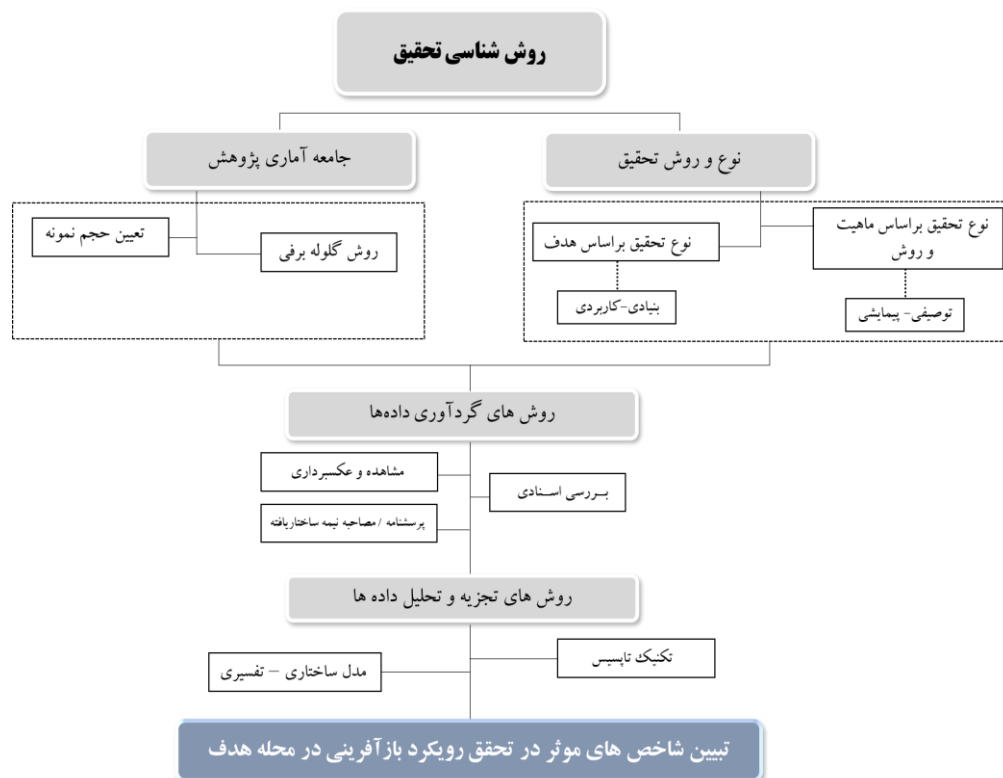
موحد نور و همکاران نیز در تحقیقی با عنوان "بازآفرینی پایدار فضاهای سبز مناطق مسکونی با استفاده از روش قیمت‌گذاری هیدونیک و GIS"، خاطرنشان نموده‌اند که ترکیب قابلیت‌های GIS و روش قیمت‌گذاری هیدونیک به درک بهتر از روند بازآفرینی شهری در یک محیط پایدار شهری منجر می‌گردد.

کلادیا و لویگی در سال ۲۰۱۶ در پژوهشی تحت عنوان "بازآفرینی پایدار شهری، رویکردی نوین برای احیاء مناطق تاریخی شهرها با تاکید بر مولفه‌های فرهنگی" پارادیم بازآفرینی شهری را به عنوان یک رویکرد و روش جدید برای بهره‌برداری بیشتر از میراث اروپا در گردشگری، فرهنگ‌داری‌های اقتصادی، اجتماعی و محیطی، مورد توجه قرار داده‌اند.

الکساندرا و همکاران در سال ۲۰۱۸ در تحقیقی با عنوان "بازآفرینی پایدار اقتصادی مثلث تجاری آتن"، به این نتایج دست یافته‌اند که با در نظر گرفتن پارامترهای اقلیمی، محیطی، اقتصادی، فرهنگی و تاریخی منطقه، می‌توان راه حلی قابل قبول که به بازآفرینی پایدار مثلث تجاری آتن منجر شود، ارائه داد.

روش تحقیق:

روش تحقیق یک فرآیند نظام‌مند برای یافتن پاسخ یک پرسش یا راه حل یک مسأله است و فرآیندی است که در طی آن مسأله تحقیق، تعریف شده و شیوه‌های جمع آوری داده‌ها و آزمون‌ها جهت تحلیل داده‌ها به منظور بررسی و پاسخ به سوالات پژوهش مورد بحث و گفتگو قرار می‌گیرد.



نمودار ۱ فرآیند روش‌شناسی تحقیق - نگارنده

پژوهش حاضر از نظر هدف بنیادی - کاربردی و از منظر ماهیت و روش توصیفی - پیمایشی می‌باشد. از آنجا که این پژوهش دارای دو بخش کمی و کیفی می‌باشد، گام‌های متفاوتی برای به دست آوردن اطلاعات اتخاذ گردید. در بخش تحلیل‌ها از دو گام ۱- کیفی (مصاحبه)، ۲- کمی (پرسشنامه) استفاده شد، که جزئیات مربوط به این دوگام در بخش بعد آمده است.

گام ۱: بخش کیفی

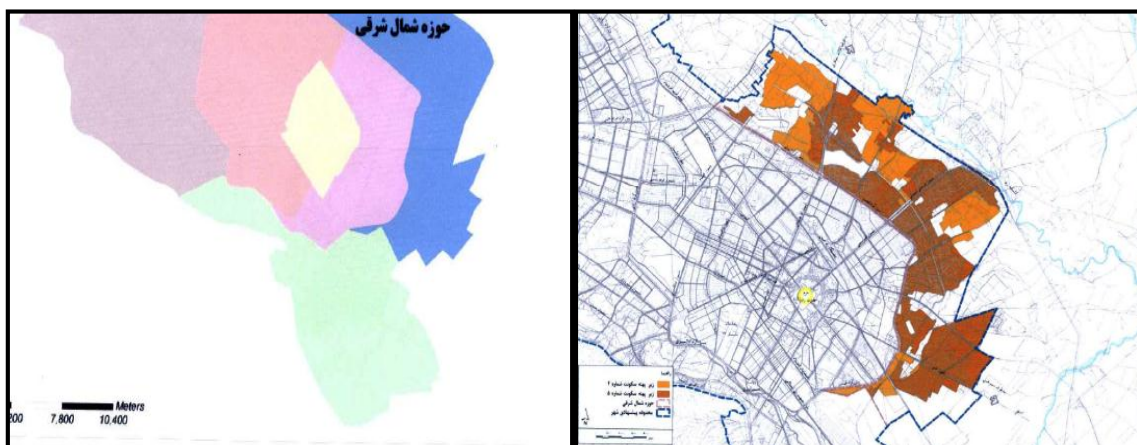
با توجه به هدف پژوهش که «شناخت و تبیین مهمترین عوامل و استراتژی‌های موثر بر بازآفرینی پایدار بافت فرسوده و ناکارآمد» می‌باشد، برای درک بهتر شرایط موجود در این زمینه و نیز استخراج اهداف و راهبردهای مرتبط با محله هدف از روش دلفی استفاده گردید. روش دلفی مبتنی بر نظرخواهی از کارشناسان و مدیران خبره با تشکیل تیم دلفی می‌باشد. بدین صورت که در رابطه با شناسایی راهبردها و سیاست‌های موثر بر بازآفرینی محله هدف از

تعدادی کارشناس در حوزه‌های تخصصی بافت فرسوده، شهرسازی، جامعه‌شناسی، پژوهشگری علوم اجتماعی و ... نظرخواهی و مصاحبه صورت می‌پذیرد.

گام ۲: بخش کمی

پس از مطالعه مبانی نظری و تحلیل نتایج به‌دست‌آمده از مصاحبه (دلفی) در گام نخست، سؤالات پرسشنامه برای بررسی مدل مفهومی تحقیق و میزان اهمیت و اثرگذاری آنان در تحقق رویکرد بازآفرینی در محله هدف تدوین گردید. سپس با استفاده از تحلیل‌های آمار توصیفی و استنباطی به بررسی نظرات تیم پانل دلفی پرداخته شد. محدوده مورد مطالعه:

حوزه شمال شرقی، حوزه افزایش تاب آوری و بهبود کیفیت زیست و زیر ساخت های شهری اصلی ترین محدوده تمرکز سکونتگاه های با الگوی غیر رسمی در کلانشهر مشهد است و به طور عمومی، از کمترین امکانات خدماتی، تا تاسیسات و تجهیزات شهری برخوردار است. شبکه معابر این حوزه، به صورت محور های منفصل ارتباط حوزه مسکونی را با شهر برقرار میکنند. ساختار بافت شهری حوزه به صورت ساختار جزیر ه ای و پراکنده است و سکونت گاه ها به صورت منفصل توسعه یافته اند. به این ترتیب، اراضی بایر و فاقد فعالیت و اراضی زراعی در این حوزه بسیار گسترده اند و اکثر ساکنین حوزه از اقشار گروه های پایین و متوسط به پایین شهر هستند.



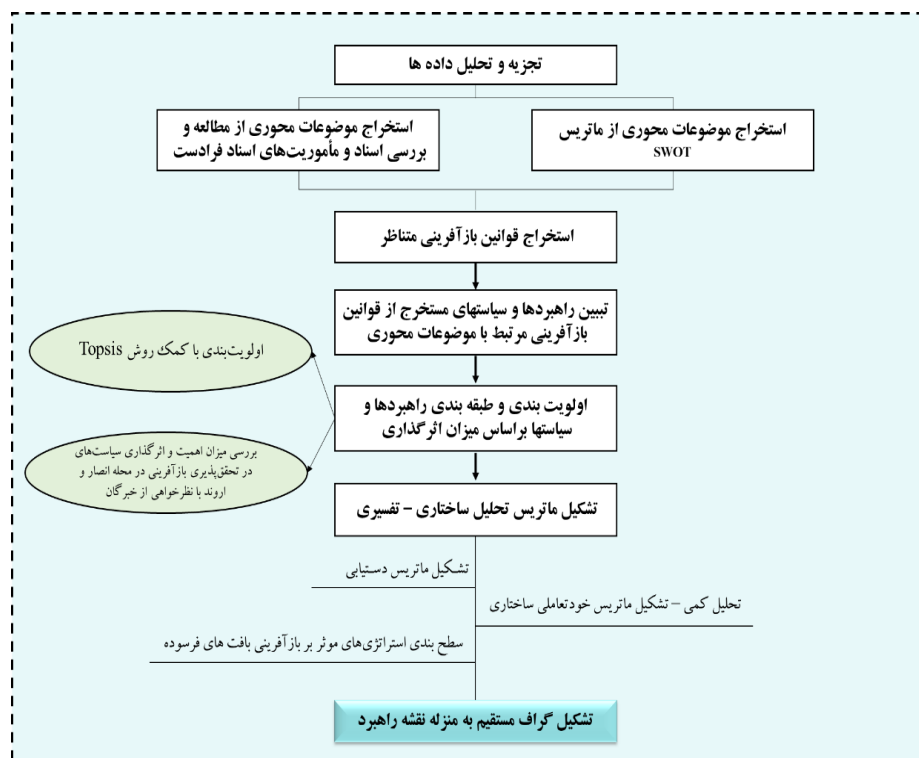
تصویر شماره ۱ جایگاه حوزه شمال شرق در حوزه بندی شهر مشهد و زیرپهنه های حوزه شمال شرقی ماخذ: مهندسین مشاور فرهاد

یافته ها:

تجزیه و تحلیل داده‌ها فرآیندی چندمرحله‌ای است که طی آن داده‌هایی که از طریق به‌کارگیری ابزارهای جمع‌آوری در نمونه (جامعه) آماری فراهم آمده‌اند، خلاصه، کدبندی و دسته‌بندی و در نهایت پردازش می‌شوند. در این گام اقدام به تجزیه و تحلیل داده‌های منتج از تحقیق صورت گرفته و در ادامه با استخراج مضامین راهبردی از قسمت شناخت در قالب ماتریس سوات و همچنین چارچوب نظری منتج از ادبیات تئوریک، با استفاده از تکنیک‌های مناسبی چون تاپسیس آن‌ها را اولویت‌بندی نموده و پس از آن با بهره‌گیری از مدل تحلیل تفسیری - ساختاری میزان قدرت و

اهمیت هریک در اجرای رویکرد بازآفرینی پایدار شهری در محدوده مورد مطالعه و همچنین میزان تأثیرگذاری هریک بر یکدیگر و کشف روابط میان آنها مورد سنجش و بررسی قرار گرفته است. مراحل انجام گرفته به شرح زیر می باشد:

- ۱- استخراج موضوعات محوری از مطالعه و بررسی اسناد و مأموریت‌های اسناد فرادست
 - ۲- استخراج موضوعات محوری از ماتریس SWOT
 - ۳- استخراج قوانین بازآفرینی متناظر با بند (الف) و (ب)
 - ۴- تبیین راهبردها و سیاست‌های مستخرج از قوانین بازآفرینی مرتبط با موضوعات محوری بند ۱-۱-۵ و ۱-۲-۱
- ۵
- ۵- اولویت‌بندی و طبقه‌بندی اهداف و سیاست‌های مستخرج شده
 - ۶- تشکیل ماتریس تحلیل ساختاری - تفسیری



نمودار ۲ نمایش فرآیند پژوهش - نگارنده

تبیین راهبرد و سیاست‌ها منطبق بر جدول SWOT و قوانین مرتبط با بازآفرینی پایدار شهری

پس از شناسایی و تبیین مسائل و مشکلات محدوده منطبق بر شبکه مسائل مستخرج از جدول SWOT و نیز بررسی قوانین مرتبط، استراتژی‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده مستخرج از مطالعه سند ملی بازآفرینی در جهت کمک به رفع یا کاهش مشکلات به صورت ذیل ارائه شده است:

راهبرد (۱): انجام اقدامات مربوط به حوزه احیاء، بهسازی و نوسازی در چارچوب نظام هماهنگ سیاستگذاری توسعه شهرها با اولویت‌بخشی به سیاست توسعه درونی

راهبرد (۲): رفع شکست بازار زمین و مستغلات شهری و بازار سرمایه در پاسخ به تقاضای اسکان اقشار کم‌درآمد شهری

راهبرد (۳): تهیه طرح‌ها و تنظیم برنامه‌های احیاء، (باز زنده‌سازی) بهسازی و نوسازی براساس تقاضای واقعی ساکنان و به فراخور ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی هر یک از محدوده‌ها و محله‌های هدف به منظور بهبود کیفیت زندگی، تقویت و ارتقای هویت محله‌ها و محدوده‌ها؛

راهبرد (۴): جلب مشارکت ساکنان و شاغلان محدوده‌ها و محله‌های هدف

راهبرد (۵): خرید زمین در محدوده‌ها و محله‌های هدف، به استثنای کاربری‌های مصوب عمومی و خدماتی با اولویت به ترتیب توسط بخش خصوصی، شهرداری‌ها و دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری.

راهبرد (۶): بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و شرایط محیطی ساکنان محدوده‌ها و محله‌های هدف

راهبرد (۷): شناسایی، حفظ، تقویت و بهره‌گیری از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی اماکن و محدوده‌های تاریخی - فرهنگی شهرها

راهبرد (۸): تنظیم نظام تأمین مالی مناسب برای تحقق طرح‌ها و برنامه‌ها

جدول شماره (۱) راهبردها و سیاست‌های نهایی مستخرج از قوانین و اسناد موثر بر تحقق پذیری بازآفرینی بافت فرسوده - نگارندگان

سیاست (S)	راهبرد
<p>(۱) تأکید بر توسعه درونی از طریق شناسایی ظرفیت‌های موجود درون محدوده شهرها و پرهیز از گسترش بی‌رویه شهرها که موجب تخریب منابع طبیعی و آثار ناگوار زیست محیطی می‌شود (S_۱)</p> <p>(۲) بهره‌گیری از اراضی ناکارآمد، ناهمگون و متخلخل واقع در محدوده شهرها به مثابه اراضی ذخیره برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری در چارچوب طرح‌های توسعه شهری (S_۲)</p> <p>(۳) ساده و شفاف‌سازی مقررات و مراحل صدور مجوز ساخت و ساز (S_۳)؛</p>	<p>انجام اقدامات مربوط به حوزه احیاء، بهسازی و نوسازی در چارچوب نظام هماهنگ سیاستگذاری توسعه شهرها با اولویت‌بخشی به سیاست توسعه درونی</p>

<p>۴) شناسایی و بهره‌گیری از ظرفیت‌های کالبدی موجود در ایجاد کاربری‌های موردنیاز با استفاده از بسته‌های حمایتی و تشویقی (S۴).</p> <p>۵) پیش‌بینی تدابیر لازم در برنامه‌ها و طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی برای جلب رضایت و اسکان موقت ساکنین محدوده‌ها و محله‌هایی که تخریب و تجدید بنای ساختمان‌های همجوار در آنها ضروری بوده و امکان سکونت را از ساکنین آنها سلب نماید (S۵)</p>	
<p>۶) ایجاد ساز و کار مناسب ارایه خدمات فنی و مشاوره‌ای لازم به ساکنان محدوده‌ها و محله‌های هدف به منظور ارتقای کیفی ساخت و ساز در فرایند احیاء، بهسازی و نوسازی واحدهای مسکونی آنها (S۶)</p>	<p>رفع شکست بازار زمین و مستغلات شهری و بازار سرمایه در پاسخ به تقاضای اسکان اقشار کم‌درآمد شهری</p>
<p>۷) پیش‌بینی برنامه‌های تجمیع و تفکیک مجدد پلاک‌های ثبتی حسب مورد به منظور رفع مشکل ریزدانه‌گی و ایجاد انگیزه تجدید ساخت در مقیاس بلوک شهری با حفظ هویت و منافع اجتماع محلی در محدوده‌ها و محله‌های هدف (S۷)؛</p> <p>۸) برنامه‌ریزی برای رفع مشکل نفوذناپذیری، از طریق ساماندهی شبکه معابر با رعایت ضوابط مربوط و کمترین تخریب کالبدی (S۸)</p> <p>۹) حفظ منظر شهری و جلوگیری از آلودگی بصری با استفاده از المانهای محیطی بومی و منطقه‌ای (S۹)</p>	<p>تهیه طرح‌ها و تنظیم برنامه‌های احیاء، (باز زنده‌سازی) بهسازی و نوسازی براساس تقاضای واقعی ساکنان و به فراخور ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی هر یک از محدوده‌ها و محله‌های هدف به منظور بهبود کیفیت زندگی، تقویت و ارتقای هویت محله‌ها و محدوده‌ها؛</p>
<p>۱۰) برگزاری برنامه‌های آموزشی، به منظور ارتقای فرهنگ شهروندی و جلب همکاری اجتماعات ساکن در محل، توسط سازمان مجری و نهادهای محلی با حمایت شهرداری (S۱۰)</p> <p>۱۱) اولویت‌دهی به اجرای پروژه‌های تشکل‌های مردمی - محلی با تأکید بر تعاونی‌ها و استفاده از ظرفیت‌های قانون تشکیل تعاونی‌های توسعه و عمران شهرستانی (S۱۱).</p> <p>۱۲) تسهیل شکل‌گیری شوراهای محله، سازمان‌های مردم نهاد، دفاتر خدمات نوسازی و تعاونی‌ها و سایر نهادهای تسهیل‌گر توسط شوراهای اسلامی شهرها (S۱۲)</p>	<p>جلب مشارکت ساکنان و شاغلان محدوده‌ها و محله‌های هدف</p>
<p>۱۳) تسهیل در صدور اسناد مالکیت جدید توسط ادارات ثبت اسناد و املاک شهرستان با استفاده از ماده (۱۰) قانون (S۱۳).</p> <p>۱۴) فراهم ساختن زمینه لازم به منظور اعطای تسهیلات بانکی ارزان قیمت و تخفیف در عوارض صدور پروانه حسب مورد برای ساکنین و سازندگان واحدهای مسکونی، تجاری، اداری، خدماتی و خریداران آن در چارچوب قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و سایر قوانین و مقررات مربوط (S۱۴)</p>	<p>خرید زمین در محدوده‌ها و محله‌های هدف، به استثنای کاربری‌های مصوب عمومی و خدماتی با اولویت به ترتیب توسط بخش خصوصی، شهرداری‌ها و دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری</p>
<p>۱۵) تهیه بانک اطلاعاتی یکپارچه بیکاران جویای کار ساکن در محدوده‌ها و محله‌های هدف توسط دستگاه مربوط به منظور تسهیل در یافتن شغل مناسب برای متقاضیان (S۱۵)</p> <p>۱۶) توسعه آموزش‌های فنی حرفه‌ای، مهارت‌های پایه و ایجاد اشتغال خرد و پایدار به منظور تقویت بنیه اقتصادی خانوارهای ساکن (S۱۶)</p>	<p>بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و شرایط محیطی ساکنان محدوده‌ها و محله‌های هدف</p>

<p>(۱۷) حمایت از مشارکت و تجمیع سرمایه خرد ساکنین از طریق نهادهای مالی قانونی به منظور ایجاد اشتغال و بازسازی، بهسازی و نوسازی مسکن در محدوده‌ها و محله‌های هدف (S_{۱۷})</p>	
<p>(۱۸) اجتناب از مداخلات کالبدی گسترده و تأکید بر حفاظت از وحدت نظام ساختاری کالبدی و اجتماعی با رویکرد بازایی هویت ناشی از خاطره مشترک اجتماعی، حفظ تراکم متناسب و بهینه جمعیتی و حفظ و احیای مرکز محلات با مشارکت ساکنان محدوده‌ها و محله‌های هدف (S_{۱۸})</p>	<p>شناسایی، حفظ، تقویت و بهره‌گیری از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی اماکن و محدوده‌های تاریخی - فرهنگی شهرها</p>
<p>(۱۹) ایجاد بسترهای نهادی و قانونی مناسب به منظور مدیریت محدوده‌های محله‌های هدف (S_{۲۰})</p>	<p>تنظیم نظام تأمین مالی مناسب برای تحقق طرح‌ها و برنامه‌ها</p>

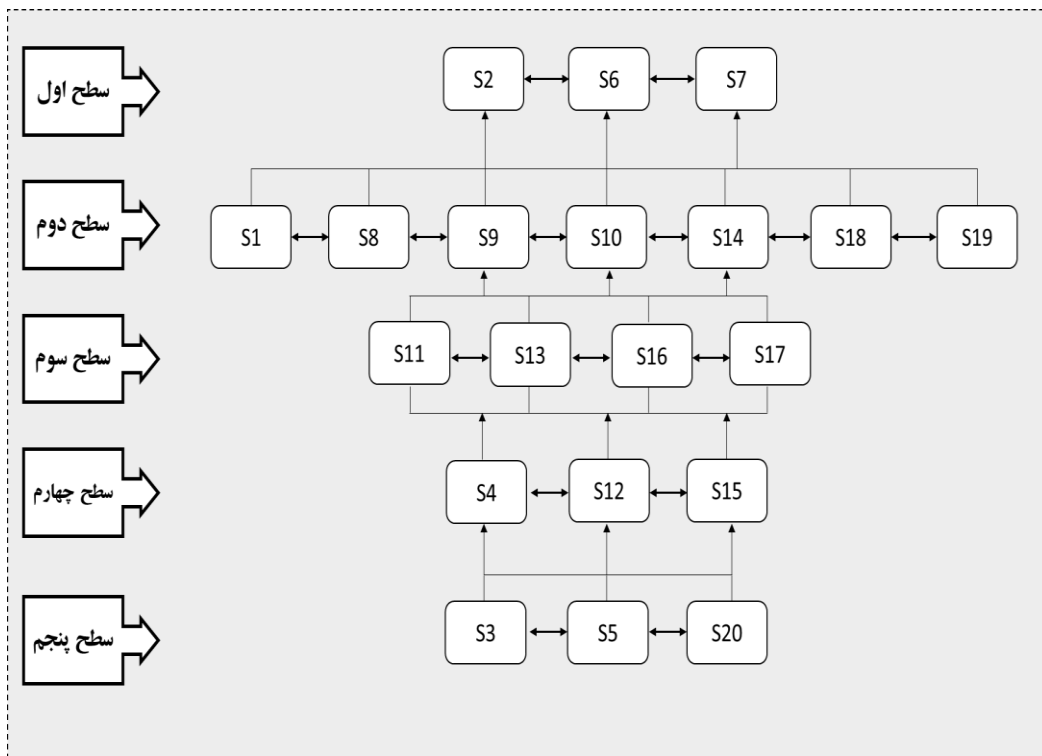
در این بخش با توجه به نتایج حاصل از گام‌های پیشین، ۸ راهبرد و ۴۹ سیاست از اسناد و قوانین مرتبط با بازآفرینی پایدار فضاهای شهری مورد بررسی قرار گرفت. سیاست‌های بدست آمده با توجه به جامع نگر بودن و کامل بودن در موضوع بازآفرینی در تمامی بافت‌های فرسوده و به ویژه محلات انصار و اروند مورد استفاده قرار می‌گیرد. پس از مشخص شدن عوامل اصلی تحقیق به منظور طراحی مدل تحلیل تفسیری - ساختاری برای سیاست‌ها علائم اختصاری مشخص می‌شود. سپس این عوامل در اختیار خبرگان قرار داده شد تا براساس میزان اهمیت و اثرگذاری سیاست‌ها که می‌توانند در تحقق رویکرد بازآفرینی در محلات انصار و اروند داشته باشند، اولویت بندی شوند. به همین منظور جهت اولویت‌بندی ۴۹ سیاست براساس نظرسنجی از خبرگان در پانل دلفی از روش Topsis بهره گرفته شد. از آنجایی که تشکیل ماتریس با ۴۹ سطر و ستون بسیار سخت و پیچیده است لذا با کمک خبرگان حاضر در تیم دلفی، ۴۹ سیاست که به لحاظ مفهوم در یک سطح می‌باشند مقایسه و در نهایت به ۲۰ سیاست تقلیل یافت. جدول شماره (۱) راهبردها و سیاست‌های مرتبط با آن را نشان می‌دهد.

تشکیل گراف مستقیم به منزله نقشه راهبرد:

با استفاده از نتایج دو جدول شماره ۱ و ۲ نقشه راهبرد ایجاد می‌شود که در مدل سازی ساختاری - تفسیری به گراف مستقیم یا دیگرگراف^۱ معروف است. نقشه راهبرد در شکل شماره ۲ نشان داده شده است. در این شکل روابط متقابل و تأثیرگذاری بین استراتژی‌ها و ارتباط آن‌ها با توجه به قرارگیری در سطوح مختلف نمایان شده است. مطابق با شکل ذیل استراتژی‌های ساده و شفاف‌سازی مقررات و مراحل صدور مجوز ساخت و ساز (S_۳)، پیش‌بینی تدابیر لازم در برنامه‌ها و طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی برای جلب رضایت و اسکان موقت ساکنین محدوده‌ها و محله‌هایی که تخریب و تجدید بنای ساختمان‌های همجوار در آنها ضروری بوده و امکان سکونت را از ساکنین آنها سلب نماید (S_۵) و ایجاد بسترهای نهادی و قانونی مناسب به منظور مدیریت محدوده‌های محله‌های هدف (S_{۲۰}) در پایین ترین سطح قرار گرفته‌اند و همانند سنگ زیربنای مدل عمل می‌کند. به عبارتی برای رسیدن به بازآفرینی بافت فرسوده محلات انصار و اروند باید از این عوامل آغاز نمود. این روند به ترتیب اولویت به سایر سطوح ادامه می‌یابد. بهره‌گیری از اراضی ناکارآمد، ناهمگون و متخلخل واقع در محدوده شهرها به مثابه اراضی ذخیره برنامه‌های احیاء، بهسازی و

^۱ Direct graph or digraph

نوسازی شهری در چارچوب طرحهای توسعه شهری (S_2)، ایجاد ساز و کار مناسب ارایه خدمات فنی و مشاوره‌ای لازم به ساکنان محدوده‌ها و محله‌های هدف به منظور ارتقای کیفی ساخت و ساز در فرایند احیاء، بهسازی و نوسازی واحدهای مسکونی آنها (S_6)، پیش‌بینی برنامه‌های تجمیع و تفکیک مجدد پلاک‌های ثبتی حسب مورد به منظور رفع مشکل ریزدانگی و ایجاد انگیزه تجدید ساخت در مقیاس بلوک شهری با حفظ هویت و منافع اجتماع محلی در محدوده‌ها و محله‌های هدف (S_7) آخرین سطح این مدل می‌باشد چرا که از سایر عوامل تأثیرپذیر می‌باشد.



شکل شماره (۲) طراحی مدل‌سازی ساختاری - تفسیری عوامل موثر بر بازآفرینی بافت فرسوده محلات انصار و اروند

در نهایت بافت های فرسوده، محدوده های آسیب پذیر شهر محسوب شده که نیازمند برنامه ریزی و مداخله هماهنگ برای ساماندهی و ارتقاء کیفیت سکونت است. آنچه بافت های فرسوده شهری را به گره ای مسئله دار تبدیل نموده است، فرسودگی کالبدی بر اثر گذر زمان و به دنبال آن آسیب پذیری اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی است در مصوبه شورای عالی شهرسازی ایران، معیارهای چون ریزدانی، ناپایداری، نفوذناپذیری برای شناسایی بافت های فرسوده مشخص گردیده است. با توجه به این شاخص ها محلات انصار و اروند واقع در شهرک شهید رجایی به عنوان بافت فرسوده شناسایی شده اند که در این پژوهش سعی گردیده با تدوین نقشه استراتژی ها و سنجش اهمیت آن ها برای این بافت ها عوامل موثر و استراتژی هایی که در تسریع رویکرد بازآفرینی و دست یابی به توسعه پایدار شناسایی شود. لذا برای این موضوع استراتژی های سند ملی بازآفرینی متناظر با اسناد فرادست و ماتریس سوات مستخرج از مطالعات شناخت وضع موجود مورد بررسی قرار گرفتند و میزان اهمیت و تأثیر هر یک از آنان با کمک نظرات خبرگان و استفاده از تکنیک تاپسیس و مدل ساختاری - تفسیری انجام گرفت. نتایج تحقیق نشان می دهد که استراتژی های "ساده و شفاف سازی مقررات و مراحل صدور مجوز ساخت و ساز (S_۳)"، "پیش بینی تدابیر لازم در برنامه ها و طرح های احیاء، بهسازی و نوسازی برای جلب رضایت و اسکان موقت ساکنین محدوده ها و محله هایی که تخریب و تجدید بنای ساختمان های همجوار در آنها ضروری بوده و امکان سکونت را از ساکنین آنها سلب نماید (S_۵)" و "ایجاد بسترهای نهادی و قانونی مناسب به منظور مدیریت محدوده های محله های هدف (S_۶)" در پایین ترین سطح قرار گرفته و به عنوان مهمترین استراتژی ها در تحقق پذیری بازآفرینی در محلات انصار و اروند می باشد.

نتیجه گیری :

با مطالعه صورت گرفته شده این نتایج به دست آمد که استراتژی های "ساده و شفاف سازی مقررات و مراحل صدور مجوز ساخت و ساز"، "پیش بینی تدابیر لازم در برنامه ها و طرح های احیاء، بهسازی و نوسازی برای جلب رضایت و اسکان موقت ساکنین محدوده ها و محله هایی که تخریب و تجدید بنای ساختمان های همجوار در آنها ضروری بوده و امکان سکونت را از ساکنین آنها سلب نماید" و "ایجاد بسترهای نهادی و قانونی مناسب به منظور مدیریت محدوده های محله های هدف" در پایین ترین سطح قرار گرفته و به عنوان مهمترین استراتژی ها در تحقق پذیری بازآفرینی در محلات انصار و اروند می باشد.

پیشنهادات و راهکارها:

- بر طرف کردن کمبودهای امکانات و خدمات شهری مورد نیاز ساکنان بافت که مجبور هستند برای تأمین نیازهای خود به مناطق دیگر سفر کنند و با برطرف کردن این کمبودها سبب می شود که بافت، افراد بومی خود را نگه دارد و از مهاجرت افراد به مناطق دیگر شهر جلوگیری کند.
- گشایش های کالبدی در مسیرها، برای افزایش خدمات رسانی به عنوان دسترسی آسان شهروندان به خدمات مورد نیاز و همچنین کاهش دادن ترافیک شهر و انتقال سریع نیروهای امداد (به هنگام حوادث غیر مترقبه) به محل حادثه.

- ایجاد کاربری های مورد نیاز رفاه عمومی نظیر فضای سبز، کاربری ورزشی و گذران اوقات فراغت و... در مکانهای مناسب نظیر زمین های بایر و مخروبه یا زمین هایی که مالک آنها حاضر به فروش زمین خود باشد.
- برنامه ریزی صحیح جهت جمع آوری زباله و دفن یا انهدام آن با مشارکت ساکنان
- بهسازی واحدهای مسکونی توسط مالکین با پشتیبانی و حمایت بخش عمومی و دولتی از طریق دادن تسهیلات بانکی.
- برنامه ریزی جهت ساماندهی شبکه های آب سطحی و هدایت آب به طریق بهداشتی، که این مسأله ساکنان بافت را با مشکل مواجه کرده است.

منابع و مآخذ

- ۱- آیینی، محمد و اردستان، زهرا السادات (۱۳۸۸). هرم بازآفرینی و مشارکت مردم، معیار ارزیابی برنامه های توسعه درونزای شهری، هویت شهر، سال سوم، شماره ۵، صص ۴۷-۵۸.
 - ۲- پور احمد، احمد: کیومرث حبیبی و مهناز کشاورز (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت های فرسوده شهری، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی
 - ۳- سجاذزاده، حسن، شریفی عادل، اسدی، محمد، محمدعلی، شریفی، ندا، (۱۳۹۴). دل بستگی مکانی و ادراک کیفیت محیطی بر میزان حس رضایت در محله سنتی (نمونه موردی) محله حاجی همدان). فصلنامه پژوهش و برنامه ریزی شهری دانشگاه آزاد مرودشت. دوره ۶، شماره ۲۲.
 - ۴- سجاذزاده، حسن، ایزدی، محمدسعید، حقی، محمدرضا، (۱۳۹۶)، رابطه پیکره بندی فضایی و امنیت محیطی در سکونتگاه های غیررسمی شهر همدان، فصلنامه هنرهای زیبا، معماری و شهرسازی، دوره ۲۲، شماره ۲
 - ۵- شفایی، سپیده و مهندسان مشاور شاران. (۱۳۸۴). راهنمای شناسایی و مداخله در بافتهای فرسوده، شرکت ایده پردازان فن و هنر.
 - ۶- صفایی پور، مسعود، زارعی، جواد (۱۳۹۶)، برنامه ریزی محله محور و بازآفرینی پایدار بافت های فرسوده شهری با تاکید بر سرمایه اجتماعی (نمونه موردی: محله جولان شهر همدان)، مجله آمایش جغرافیایی فضا، دوره ۷، شماره ۲۳.
 - ۷- عظیمی آملی، جلال، جمع دار، اکبر، (۱۳۹۵)، بازآفرینی بافت های فرسوده شهری با تاکید بر الگوی حکمروایی خوب (نمونه موردی: محله ده ونک، منطقه تهران)، فصلنامه جغرافیا و برنامه ریزی منطقه ای، دوره ۷، شماره ۱.
 - ۸- موحد، علی، مشکینی، ابوالفضل، احمدی فرد، نرگس، (۱۳۹۵)، بررسی سیاست بازآفرینی در بافت های فرسوده شهری با استفاده از ماتریس SWOT و (QSPM مطالعه موردی: منطقه ۱۲ کلان شهر تهران). فصلنامه پژوهش های جغرافیایی برنامه ریزی شهری، دوره ۴، شماره ۴.
 - ۹- نصیری هندی خاله، اسماعیل، سالاری نیا، مرضیه، (۱۳۹۶)، تحلیل عوامل موثر بر بازآفرینی بافت های فرسوده شهری، مطالعه موردی محله ۲۰ منطقه ۱۷ شهر تهران، فصلنامه جغرافیایی سرزمین، دوره ۱۴، شماره ۵۵.
 - ۳۳) نقدی، اسداله، صادقی، رسول، (۱۳۸۵)، حاشیه نشینی چالشی فراروی توسعه پایدار شهری (با تاکید بر شهر همدان). فصلنامه رفاه اجتماعی، دوره ۵، شماره ۲۰.
 - ۱۰- یزدانی، محمدحسن، سلمانی، هاجر، پاشازاده، اصغر، (۱۳۹۶)، بررسی رضایتمندی ساکنان مجتمع های مسکن مهر؛ مطالعه موردی: مجتمع های مسکن مهر اوشیب و مهر ولایت بابل، جغرافیا و توسعه، دوره ۱۵، شماره ۴۷، سیستان و بلوچستان، ۲۵۳-۲۷۰.
 - ۱۱- مرکز آمار ایران، سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۱۳۹۵
 - ۱۲- مهندسین مشاور فرهاد، (۱۳۸۹)، طرح تفصیلی مرکز شهر مشهد.
- ۱) BAILEY, C., MILES, S. and STARK, P. (۲۰۰۴) Culture-led urban regeneration and the revitalization of identities in Newcastle, Gateshead and the

North East of England, *International Journal of Cultural Policy*, ۱۰(۱۰), pp. ۴۷-۶۵.

۲) Evans, G., (۲۰۰۵). "Measure for Measure: Evaluating the Evidence of Culture's Contribution to Regeneration," in *Urban Studies*, Vol. ۴۲, No. ۵, p. ۹۶۷.

۳) Evanse, G, hard-branding the cultural city ,From prado to prada, international jornal of urban and regeneration research, volume ۲۷, ۲ June, ۲۰۰۳.

StrATEGIES, Policy and Politics, vol. ۲۱(۱), PP. ۳۹-۴۶.

۴) Izadi, M.S. ۲۰۰۶. A study on city center Regeneration: A comparative analysis of two different approaches to the revitalization of historic city centers in Iran. Newcastle University.

۵) Kim, W.B. (۲۰۱۰) models of regional development in northeast Asia, ۱۳th NEAEF session ۲.

۶) Kong, L., (۲۰۰۰) "Culture, economy, policy: Trends and developments". *Geoforum*, ۳۱, no. ۴ (Special Issue on Culture Industries and Cultural Policy): ۳۸۵-۳۹۰.

۷) Landry, Ch, greene, L, Matarasso, F. and Bianchini, F, The art of regeneration: Urban renewal through Cultural Activity. A Comedia Report. Comedia. London, ۱۹۹۶.

۸) Montgomery, John (۲۰۰۵). Cultural Quarters as Mechanisms for Urban Regeneration. Part ۱: Conceptualising Cultural Quarters. *Planning. Practice &*

۹) Richards, G. and Palmer, R. (۲۰۱۰), *Eventful Cities: Cultural Management and Urban Revitalisation*, Elsevier.

Feasibility study of implementing sustainable urban regeneration strategies in dilapidated and dysfunctional metropolitan areas.(Case study of Ansar and Arvand neighborhoods of Mashhad)

Abstract:

Today we are faced with contexts that due to lack of living facilities, lack of meeting the needs and wants of the people Most of their natives have migrated, and generally the lower classes and outsiders have settled there simply because of their financial inability. Who are devoid of a sense of belonging to the place and its identity and regardless of the values hidden in it; Which have degraded the fabric of all social, physical and economic values Sustainable urban regeneration approach as an optimal approach with comprehensive and integrated vision and practice that tends to improve various dimensions of sustainability including economic, social, physical and environmental sustainability The aim of this study is to identify and explain the most important factors and strategies affecting the sustainable regeneration of worn and inefficient tissue of Ansar and Arvand neighborhoods. The research method is descriptive-analytical with an applied purpose. In the qualitative part, the information collected through interviews with experts is analyzed in accordance with the information obtained from library studies and theoretical research literature by thematic analysis. Analysis and in quantitative part, in order to analyze the data collected from the questionnaire and semi-structured interviews and also to evaluate the impact and importance of the indicators extracted from the theoretical foundations in realizing the regenerative approach of the structural-interpretive model and to prioritize the indicators from The TOPSIS technique is used . According to the results, the strategies of "simplification and transparency of regulations and stages of issuing construction permits", "anticipating the necessary measures in the plans and plans of rehabilitation, improvement and renovation to satisfy and temporary housing of residents of areas and neighborhoods that are demolished and rebuilt Neighboring buildings are necessary in them and deprive their residents of the possibility of living And "creating appropriate institutional and legal contexts for the management of the target neighborhoods" is at the lowest level and is one of the most important strategies in the realization of regeneration in Ansar and Arvand neighborhoods.

Keywords: Sustainable urban regeneration, improvement and renovation, worn texture, structural-interpretive, Arvand and Ansar neighborhoods