

Research Article

Dor: 20.1001.1.25385968.1401.17.1.6.6

Evaluation of Urban Practitioners Performance in Development of Gentrification the Urbanized Texture Verification (Case Study: Zanjan Urban Texture Verification)

Mohamad Taghi Heydari^{1*}, Sajad Khanmoradi² & Maryam Rahmani³

1. *Assistand professor, Department of Geography, University of Zanjan, Zanjan, Iran*

2. *PhD in Urban Planning, Qazvin Branch, Islamic Azad University, Qazvin, Iran*

3. *PhD in Political Geography, Kharazmi University, and lecturer at Zanjan University, Zanjan, Iran*

* Corresponding author: Email: mt.heydari@znu.ac.ir

Receive Date: 05 March 2020

Accept Date: 27 October 2020

ABSTRACT

Introduction: Reconstruction of Texture Verification as a result of government investment measures with local groups occurs as an endogenous development approach. One of the most important measures of renovation is to Gentrification with numerous groups and actors in the public, private and even cooperative sectors. Therefore, explaining the role and function of actors in the Gentrification the Urbanized Texture Verification has a significant impact on the organization of renovation projects.

Research aim: This paper is study to analyze the role of influential actors in the development of Gentrification the Urbanized Texture Verification using a vector model in Zanjan.

Methodology: The present study is applied in terms of purpose and descriptive-analytical in terms of method. Data collection was done by library and field method. The statistical population was selected by snowball sampling method. To analyze the data, Structural Interaction Analysis approach and multi-player multi-player model with MIC MAC and Mactor software were used.

Studied Areas: The worn texture of Zanjan was selected as the geographical area of the study.

Results: 30 main factors in different dimensions have direct effect on the Gentrification the Urbanized Texture Verification in Zanjan. Key Proponents of Gentrification the Urbanized Texture Verification include "Housing Area; Housing Strength; Commitment; Road Use; Housing Proportional; Residential Properties; Buildings; Vitality; Cost and Income Appropriateness.

Conclusion: According to the multi-disciplinary model, the main factor in the Gentrification of Zanjan city is the triangle of relations between the municipality-private sector and the Department of Civil Development and Rehabilitation and the main focus is on the private sector.

KEYWORDS: Actors, Gentrification, mector, recreation, Zanjan City



فصلنامه علمی مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی
دوره ۱۷، شماره ۱ (پیاپی ۵۸)، بهار ۱۴۰۱
شاپای چاپی ۵۹۶۸-۲۵۳۵ شاپای الکترونیکی X۵۹۵-۲۵۳۸
<http://jshsp.iaurasht.ac.ir>
صص. ۶۳-۷۶

Dor: 20.1001.1.25385968.1401.17.1.6.6

مقاله پژوهشی

ارزیابی عملکرد کنشگران شهری در توسعه اعیان سازی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر زنجان)

محمد تقی حیدری^۱، سجاد خانمرادی^{۲*}، مریم رحمانی^۳

۱. استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه زنجان، زنجان، ایران

۲. دانش آموخته دکتری شهرسازی، واحد قزوین، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران

۳. دانش آموخته دکتری جغرافیای سیاسی، دانشگاه خوارزمی تهران و مدرس دانشگاه زنجان، زنجان، ایران

* نویسنده مسئول: Email: mt.heydari@znu.ac.ir

تاریخ دریافت: ۱۵ اسفند ۱۳۹۸

تاریخ پذیرش: ۶ آبان ۱۳۹۹

چکیده

مقدمه: نوسازی بافت فرسوده در اثر اقدامات سرمایه گذاری توسط دولت با گروه‌های محلی به عنوان یک رویکرد توسعه درونزا روی می‌دهد. یکی از مهمترین اقدامات نوسازی، اقدامات اعیان سازی با مشارکت گروه‌ها و کنشگران متعددی بصورت بخش عمومی، خصوصی و حتی تعاونی می‌باشد. لذا، تبیین نقش و چگونگی عملکرد کنشگران در اعیان سازی بافت فرسوده، تاثیر قابل توجهی در ساماندهی پروژه‌های نوسازی دارد.

هدف: این پژوهش بدنبال تحلیل نقش کنشگران تاثیرگذار در توسعه اعیان سازی بافت فرسوده شهری با مدل مکتور در شهر زنجان است.

روش‌شناسی تحقیق: پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی و از نظر روش توصیفی - تحلیلی می‌باشد. گردآوری داده‌ها با روش کتابخانه‌ای و میدانی انجام شد. جامعه آماری با روش نمونه گیری گلوله برفی، ۳۰ نمونه انتخاب شد. برای تحلیل داده‌ها از رویکرد تحلیل اثرات متقابل ساختاری و مدل چندموضوع - چندبازیگر با کمک نرم افزارهای MIC MAC و Mactor استفاده شد.

قلمرو جغرافیایی پژوهش: بافت فرسوده مرکزی شهر زنجان به عنوان قلمرو جغرافیایی پژوهش انتخاب شد.

یافته‌ها: ۳۰ عاملی اصلی در ابعاد مختلف بر اعیان سازی بافت فرسوده در شهر زنجان تاثیر مستقیم دارند. و پیشران‌های کلیدی اعیان سازی بافت فرسوده شامل مساحت مسکن؛ استحکام مسکن؛ تعهدپذیری؛ وضعیت کاربری معابر؛ تناسب مسکن با نیاز ساکنین؛ سیمای ساختمان‌ها؛ سرزندگی؛ تناسب هزینه و درآمد؛ سرانه کاربری خدماتی؛ کاربری‌های ناسازگار و مزاحم و امنیت است.

نتایج: طبق مدل چند موضوع - چندبازیگر، عامل اصلی اعیان سازی در شهر زنجان، مثلث روابط بین شهرداری - بخش خصوصی و اداره عمران و بهسازی است و محوریت اصلی نیز با بخش خصوصی می‌باشد. لذا برای تقویت نوسازی بافت فرسوده، افزایش استحکام مسکن؛ ایجاد شورای هماهنگی؛ و نظارت بر قراردادهای مشارکتی ضروری می‌باشد.

کلیدواژه‌ها: کنشگران، اعیان سازی، مکتور، بازآفرینی، شهر زنجان

مقدمه

شهر به عنوان نماد کالبدی، اوضاع فرهنگی، اجتماعی، سیاسی و اقتصادی و فن آوری در هر عصر و دوره‌ای می‌تواند معیاری جهت ارزیابی روند تحولات جامعه در آن باشد. ساختار و کارکرد شهر در هر عصر و زمانه متناسب با درجه توسعه یافتگی، و بواسطه کنشگران و عوامل مختلف، شکل گرفته و شرایط اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و فرهنگی کشور در هر زمانی در شکل‌گیری بافت‌های شهری موثر بوده است (حسین‌آبادی و تقوایی، ۱۳۹۱: ۲۳۷). از طرفی، به دنبال رشد شتابان و افقی، ارتقاعی و عمقی شهرها بخشی از هسته‌های مرکزی اولیه شهرها بدلیل بازماندن از تطابق با این تحولات و همچنین بی‌توجهی مدیریت شهری تبدیل به عرصه‌هایی ناهمگون و محصور در بافت متحول کنونی شهرها شده‌اند. در نتیجه چنین تحولاتی، ساختار کالبدی شهرها در بافت مرکزی دچار تحولات عمیقی می‌گردد. چرا که، بواسطه برنامه‌ریزی منفعت طلبانه و کشمکش بین بخش دولتی و خصوصی جهت دستیابی به حداکثر سودآوری، جراحی کالبدی به منظور افزایش دسترس‌پذیری و جذاب نمودن بافت برای متقاضیان مسکن، ساختار کالبدی و هویتی بافت قدیمی، تغییر می‌کند (Poggesi, 2017: 93). که ریشه یابی این تغییرات و تبیین نقش عوامل و نیروهای موثر در آن نیازمند تبیین شرایط و سازوکارهای اقتصادسیاسی و نحوه برنامه‌ریزی شهری در سیاست‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری است.

بافت فرسوده شهری، به همان اندازه که ارزشمند و گرانبها هستند، در مقابل برخی عوامل، ناپایدار و آسیب پذیرند. همچنین جزیی از سرمایه‌های فرهنگی ما هستند و حکم اندوخته‌هایی مترکیم را دارند که گنجینه‌هایی از شیوه‌های برنامه‌ریزی و زندگی گذشتگان ما را در بر گرفته‌اند (شماعی و پوراحمد، ۱۳۹۴: ۶۲). لذا در زمینه نوسازی و بهسازی بافت فرسوده، برنامه‌ها و سیاست‌های متنوعی توسط دولت مرکزی و مدیران شهری، انجام می‌گیرد. این در حالی است که برخی اقدامات در نوسازی بافت فرسوده، با محتوای کالبدی و بهسازی مسکن و فضاهای عمومی شکل می‌گیرد که منجر به شکل‌گیری تعارضات کالبدی-فضایی و تضعیف هویت و حس تعلق مکانی می‌گردد. یکی از انواع پروژه‌ها و اقدامات نوسازی شهری در بافت‌های فرسوده، اعیان‌سازی است که در واقع فرآیند بازسازی مناطق و محلات به وسیله ایجاد محیط و ساختارهای جدید زندگی می‌باشد (شیخ و نوری کیا، ۱۳۹۶: ۳). اعیان‌سازی بافت فرسوده در اثر اقدامات سرمایه‌گذاری توسط دولت یا گروه‌های محلی در بافت فرسوده روی می‌دهد. این اقدامات افزایش قیمت املاک و به تبع آن افزایش درآمد دولت ناشی از مالیات‌ها را در پی دارد (Kennedy & Leonard, 2001). لذا به نظر می‌رسد در زمینه نوسازی بافت فرسوده در قالب اقدامات اعیان‌سازی، گروه‌ها و کنشگران متعددی به صورت بخش عمومی، خصوصی و حتی تعاونی دخیل هستند. این در حالی است که اغلب پژوهشگران بر این باورند که کنشگران توسعه و نوسازی بافت فرسوده باید با تلفیق ظرفیت‌های موجود، منجر به احیاء بافت کالبدی و ارتقاء کیفیت زندگی شهری گردند (Jokilehto, 2016: 31). چرا که، مداخلات گسترده و پردامنه در بافت شهری، از چنان حساسیت و اهمیتی برخوردار است که توفیق در آن ضرورتاً در گرو مشارکت و تعامل تمامی ذی‌نفعان حاضر (جامعه اصلی مخاطب؛ شامل ساکنان، شاغلان و رهگذران دریافت)؛ ذی‌نفعان ناظر (جامعه عام مخاطب؛ شامل شهروندان، نهادهای مدیریت شهری و ارگان‌های دولتی) و ذی‌نفعان مسئول (کلیه اجزای ارکان سازمان‌های اجرایی و مدیریتی طرح) می‌باشد (حبیبی و همکاران، ۱۳۹۵: ۸۲). به همین دلیل است که شراکت بخش عمومی-خصوصی در سرمایه‌گذاری و اجرای نوسازی بافت‌های فرسوده با هدایت، حمایت و نظارت ارکان دولتی و عمومی، شاه‌کلید احیای بافت فرسوده به شمار می‌رود (محمدی و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۱۱).

بدین ترتیب، پژوهش حاضر به دنبال توجیه ساختاری و کارکردی کنشگران شهری در شکل‌دهی به بافت فرسوده شهری در قالب اعیان‌سازی است. به طور کلی، بافت فرسوده بخش مرکزی شهر زنجان (۲/۴ هکتار) محل پویایی و مرکزیت ثقل اقتصادی، رونق بازار، جلوه‌های هنری و معماری (دارای یک مجموعه تاریخی بازار و ۲۱ واحد معماری و ابنیه تاریخی)؛ هویت محله‌ای، و تجلیگاه خاطرات جمعی و اهمیت کالبدی محسوب می‌گردد (حیدری، ۱۳۹۵: ۹). اما بواسطه اجرای طرح تفصیلی شهر زنجان، مداخله و نوسازی بافت فرسوده با همکاری بخش دولتی و خصوصی بصورت ساخت و سازهایی در قالب اقدامات و پروژه‌های اعیان‌سازی آغاز شده است. و بدنبال ساخت واحدهای مسکونی جدید در قالب آپارتمان و ساختمان‌های چند طبقه و بدون عرصه و فضاهای باز و حیاط، سیمای کالبدی و بافت خانه‌های این منطقه نیز دستخوش تغییرات شده است. لذا با توجه به درجه اهمیت این محدوده در برنامه‌ریزی شهری و مدیریت شهر زنجان، به نظر می‌رسد، یکی از پیش‌زمینه‌های اصلی تبیین و تحلیل نوسازی و بهسازی بافت فرسوده، شناسایی عوامل و نیروهای مهم و تاثیر گذار در اقدامات اعیان‌سازی بافت فرسوده به عنوان یک فرآیند برهم‌زننده هویت

ساختاری-کارکردی بخش مرکزی شهر زنجان است. لذا هدف این تحقیق، دستیابی به نقش کنشگران دخیل در اعیان سازی بافت فرسوده از طریق مطالعات نظری و میدانی در شهر زنجان است. از اینرو، سوال اصلی تحقیق این است که نقش کنشگران عمومی-خصوصی در فرایند اعیان سازی بافت‌های فرسوده شهر زنجان چگونه بوده است؟

در زمینه میزان نقش کنشگران شهری در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده به منظور ارتقاء کیفیت محیطی-کالبدی شهری، تجربیات متنوعی در کشورهای مختلف دنیا وجود دارد که در این رابطه، چند نمونه موفق ذکر می‌گردد:

اسپانیا: بخش تاریخی سیوتات یکی از مناطق فرسوده و مسئله دار به لحاظ فرهنگی با شرایط نامطلوب اجتماعی-اقتصادی در درون شهر بارسلونا محسوب می‌شد. این منطقه دارای نرخ بالای مرگ و میر و نیز شرایط فرهنگی نظیر رواج خشونت، اعتیاد، ایدز و وجود سکونتگاه‌های غیر بهداشتی بود. با بکارگیری طرح پوسیوسا با بودجه ۸۰ میلیون دلاری در قالب راهبرد احیا و نوسازی شهری و اجرای دستورالعمل‌ها، سازمان‌های مختلف اعم از خصوصی، دولتی و عمومی همه با هم متحد شده و برای بازسازی و احیای این بخش همکاری نمودند. دستاورد این طرح عبارت بود از: ارتقا و بهبود کلی سکونتگاه‌ها، گشوده شدن میدان‌ها و فضاهای سبز بر روی مردم، ایجاد امکانات تفریحی و فرهنگی در محله و اجرای برنامه‌های توسعه اقتصادی در ناحیه مورد نظر، با گذشت بیش از یک دهه، آثار و نتایج اجرای برنامه‌ها به شکل توسعه اجتماعی-اقتصادی به ظهور رسیده است و ساکنان از موقعیت اقتصادی و اجتماعی مطلوبی بهرمنند گشته‌اند (پورجعفر و معروفی، ۱۳۸۷: ۵۲).

ایالات متحده آمریکا: موفق‌ترین تجربه ایالات متحده آمریکا در نوسازی و بهسازی بافت فرسوده و شیوه مداخله در آن، تجربه بهسازی ایلت بالتیمور است. در راستای این عملکرد دو عامل مهم تر بودند: اول اینکه در سال ۱۸۵۱ این شهر از حوزه‌های مدیریت ایالتی مجزا شد و به صورتی مدیریتی واحد و چند جانبه شکل گرفت. براساس این نوع مدیریت به شهردار در زمینه تدوین سیاست‌ها و انجام امور اجرایی قدرت و نفوذ زیادی داده شد. دومین عامل نیز وجود نوعی حس تعلق خاطر به شهر و حس شهروندی در میان کسبه شهر بالتیمور بود. تجربه بالتیمور دربرگیرنده نکات زیر است:

- مشارکت واقعی مردم در برنامه‌ریزی، طراحی و اجرای پروژه‌ها
- تامین مالی پروژه‌های بهسازی و نوسازی غالباً از سوی بخش خصوصی صورت گرفته است.
- در برنامه‌ریزی و طراحی طرح‌های نوسازی و عمران شهری توجه ویژه‌ای به کسب درآمد و بازگشت سرمایه معطوف شده به طوری که انگیزه‌های اقتصادی بسیار قوی در پس مقوله نوسازی شهری نهفته است.
- توسعه و رونق گردشگری و جذب جهانگردان به عنوان یک فعالیت درآمد زا مورد توجه برنامه‌ریزان بوده است.
- از ویژگی‌های خاص بالتیمور نحوه نگرش مسئولان به بناها و مجموعه‌های تاریخی شهر بوده، به گونه‌ای که با این بناها نه صرفاً در حکم میراث بلکه به مثابه ثروت برخورد شده و هدف نه تنها حفظ دارایی‌های موجود بلکه افزودن بر این ایجاد ثروت و دارایی‌های جدید بوده است (پورجعفر، ۱۳۸۸: ۵۸).

برلین (آلمان): نوسازی بافت قدیمی شهر برلین از دهه ۱۹۶۰ شروع شد. هدف این فعالیت‌ها، بهسازی محلات مرکزی شهر بویژه منطقه پرنزلاتور برگ بود. در آن دوران، نوسازی نه به عنوان هدف، بلکه به عنوان وظیفه تلقی می‌شد. و از طریق شرکت‌های مشاور عام المنفعه به منظور ساماندهی و ساخت و ساز، تهیه زمین، کارگزاری، مدیریت و اجاره ساختمان انجام می‌شد. نتیجه اقدامات دولت در این زمینه موجب تخریب ۴۳۰۰۰ واحد مسکونی و ساخت ۲۴۰۰۰ واحد آپارتمان در بین سال‌های ۱۹۶۰ تا ۱۹۷۵ بود. همچنین در بین سال‌های ۱۹۷۶ تا ۱۹۸۰ حدود ۱۸۰۰۰ واحد آپارتمان دیگر نیز در بخش قدیمی شهر به صورت اعیان سازی اضافه گردید. آنچه که در این زمینه اهمیت داشت این بود که این برنامه‌ها در قالب "دیکته کردن طرح" بدون توجه به ساختارهای اجتماعی، و نیازهای فردی صورت گرفت. که نتیجه آن اعتراض مالکان به نحوه ساخت و ساز و مستاجران به افزایش اجاره بها و همچنین گسترش بی اعتمادی به برنامه‌های دولت بود. اما از سال ۱۹۹۹ رویه دولت تغییر کرد و برنامه‌های نوسازی و بهسازی محلات قدیمی شهر به شرکت‌های ساختمانی با رویکرد اجتماعی-فرهنگی سپرده شد (قاصدی، ۱۳۹۳: ۲-۴).

چین: در کشور چین، فرآیند نوسازی و بهبود کیفیت فضاهای عمومی، از طریق دولت انجام می‌گردد. و سایر کنشگران، نقش مشارکت اجباری بدون قدرت تصمیم‌گیری دارند. دولت عموماً ساکنان این منازل را به طور موقت در حاشیه یا حومه شهر اسکان می‌دهد و یا به آن‌ها اندکی کمک مالی می‌نماید. با اتخاذ استراتژی سکونت در حومه شهر، سرعت ساخت مسکن و جابه جایی به

حومه افزایش یافته است که از نمونه‌های آن نوسازی ناحیه تجاری چانگ نینگ شهر شانگهای و پروژه فاینشال شهر پکن می‌باشد. در کل، نوسازی در چین دارای خصوصیات زیر است:

- نادیده گرفتن هزینه‌های اجتماعی و عدم تضمین دولت برای اسکان شهروندان جابه جا شده در مکان‌های نزدیک به محلات قدیمی و در نتیجه افزایش اتلاف وقت و پول ساکنان و تراکم امکانات حمل و نقل.
- شکاف طبقاتی به دلیل بالا رفتن قیمت واحدهای نوساز و اشغال مراکز شهری توسط افراد ثروتمند و پراکنده شدن افراد طبقه متوسط و فقیر به حاشیه و حومه‌های شهری و ایجاد شکاف درآمدی بین شهروندان.
- شکست پیوندهای اجتماعی و تأثیرات آن بر افراد سالخورده (ماجدی، ۱۳۸۹: ۵).

دوبلین (ایرلند جنوبی): نوسازی محلات قدیمی در شهر دوبلین در اواسط دهه ۱۹۶۰ شروع شد. اما به علت دیدگاه مدرنیسم در معماری و نوسازی شهری، به سرعت بافت و سیمای تاریخی شهر دگرگون شد، و به علت تخلقات کالبدی مالکان و شرکت‌های ساخت و ساز، این پروژه با شکست مواجه گردید. بدنبال آن در سال ۱۹۸۶ قانون مشوق‌های مالیاتی برای نوسازی محله‌های قدیمی ارائه شد مبنی بر تعیین مناطق خاص جهت اعمال مشوق مالیاتی، ارائه کمک هزینه اجاره به افراد قدیمی ساکن در محله بویژه برای واحدهای تجاری، بخشودگی مالیاتی برای واحدهای مسکونی مرمتی، بخشودگی مالیاتی برای سرمایه‌گذاران مرمت و بهسازی مسکن. بدین ترتیب، دولت محلی دوبلین، به منظور حفظ هویت تاریخی مناطق قدیمی و کل شهر، رویکردهای مشارکتی و ارشادی را اتخاذ کرد. در این رابطه، دولت محلی به جای افزایش قیمت زمین، به افزایش مالیات تعداد طبقات در منطقه قدیمی شهر پرداخت. این کار باعث کاهش روند اعیان سازی و آپارتمان نشینی در بخش قدیمی شهر می‌شد (Williams & Boyle, 2012: 5-11).

علاوه بر نظریات و تجربیات مختلف در زمینه کنشگران موثر در اعیان سازی بافت فرسوده، تحقیقات متنوعی نیز در این رابطه در اقصی نقاط دنیا صورت گرفته است که هر کدام بر یکی از عوامل و نیروهای تاثیرگذار در سازماندهی و شکل دهی بافت فرسوده تاکید دارند. خلاصه این تحقیقات در جدول (۱) آورده شده است.

جدول ۱. مرور پیشینه تحقیق

| پژوهشگر | سال | عنوان پژوهش | کنشگران | نتیجه |
|---------------------|------|---|----------------------------------|---|
| گازی | ۲۰۱۷ | بررسی دوره‌های زیستی شهر آنکارا (ترکیه) | شهروند، دولت، سرمایه گذار | وجود فرصت‌های اقتصادی، آموزش عمومی مردم، تعهدات سیاسی و همکاری سازمانی عوامل حیاتی نوسازی است. |
| هانسن و مورستن | ۲۰۱۶ | بازآفرینی کاربری مسکن و زمین شروعی برای تحولات اساسی در شهر | مالکان، شهرداری، انجمن‌ها | مالکیت زمین ورته‌ای یا وقفی و یا ریز دانه مانع نوسازی |
| دیکسون و همکاران | ۲۰۱۵ | عوامل موفقیت در بازسازی مناطق بحرانی و مسئله دار شهری: تجزیه و تحلیل در منچستر و اوزاکا در طی رکود اقتصادی | مردم، دولت، بخش خصوصی | عوامل حیاتی موفقیت در نوسازی مشارکت، در اولویت قراردادن زیرساخت‌ها، رونق بازار. |
| برتولینی | ۲۰۱۳ | شهرهای پایدار و نوسازی شهرها | اقانندگان، شهروندان | مداخله بصورت فن سالارانه، اقتدار گرا و از بالا به پایین و با نگرش غیرمشارکتی موجب ناکامی برنامه‌های نوسازی شده است. |
| شیخ و نوری کیا | ۱۳۹۶ | بررسی اثرات نوسازی به شیوه اعیان سازی بر هویت شهری و نقش آن در سرنوشت بافت‌های مورد مداخله | مالکان، دولت، سرمایه گذار | مداخله و نوسازی از بالا و توسط مسئولین موجب فروپاشی هویت فرهنگی و منظر تاریخی محله می‌شود. |
| ذوقی و بلارک | ۱۳۹۴ | تأثیر نوسازی و اعیان سازی بافت‌های شهری | دولت، شهروندان، دلال، مسکن سازان | تغییر سبک زندگی، افزایش هزینه، و مهاجرت ساکنین اصلی محلات. |
| اسدی و ناظمی | ۱۳۹۴ | بررسی آثار مداخله در بافت‌های شهری به کمک اعیان سازی نوسازی کالبدی و ارتقاء کیفیت زندگی در عین پیامدهای منفی اجتماعی | دولت، شهروندان، تسهیل گران | جایگزینی و جابه جایی ساکنین و از بین رفتن هویت فرهنگ بافت قدیمی شهر بواسطه اعیان سازی. |
| عندلیب و رضایی فرید | ۱۳۹۲ | شناسایی محرک‌ها و امکان سنتجی به کارگیری رویکرد اعیان سازی در بافت‌های فرسوده (نمونه مطالعاتی: محله ایبوردی در شهر شیراز) | مردم، شوراها، شهرداری و دولت | رابطه مستقیم بین تحولات کالبدی و نوسازی با کیفیت زندگی. |

مفهوم کنشگر از دیدگاه کاستلز به گستره‌ای از موضوعات مرتبط با کنش همچون کنشگران فردی، کنشگران گروهی، سازمان‌ها، نهادها، و شبکه‌ها اشاره دارد. حتی اگر این عملکرد به واسطه فرآیندهایی در گذشته، نهادهای یا سازماندهی شده باشد، اما آنچه مهم تلقی می‌شود این است که در نهایت تمام سازمان‌ها، نهادها و شبکه‌ها به گونه‌ای بر عملکرد کنشگران انسانی دلالت می‌کنند

(Castells, 2009: 11). کنشگری یا اکتیویسم به فعالیت‌های مختلف در عرصه‌های اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و یا زیست محیطی با هدف ایجاد تغییر در این سامانه‌ها گفته می‌شود. فعالیت‌های مرتبط با کنشگری گستره وسیعی دارند و از نوشتن نامه‌های سرگشاده به روزنامه‌ها و سیاست مداران تا برگزاری کارزارهای سیاسی، بایکوت اقتصادی، راهپیمایی خیابانی، اعتصاب، تحصن و اعتصاب غذا را شامل می‌شود (توسلیان و حضرتی، ۱۳۹۸: ۳). هاروی با تأکید بر مداخله فعال کنشگران زندگی شهری در امور مختلف، معتقد است که نوع شهری که می‌خواهیم بسازیم باید بازتاب آرزوها و نیازهای شهری ما باشد (ایرانمنش و مختاری، ۱۳۹۴: ۲۴۰). این در حالی است که برخی از کنشگران تلاش می‌کنند تا به جای اعمال فشار بر دولت‌ها برای تغییر و بازنگری در قوانین، مردم را به تغییر رفتارشان ترغیب کنند (Obar, 2012: 7). به صورت کلی دولت و شهرداری؛ مالکین و ساکنین؛ و سرمایه‌گذاران بخش خصوصی، مهم‌ترین کنشگران نوسازی و بهسازی بافت فرسوده به شمار می‌روند. این درحالی است که مجریان طرح‌های نوسازی و بهسازی، با تقلیل فرسودگی بافت به ابعاد و شاخص‌های کالبدی، برای شناسایی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، با تمهید سه پارامتر ناپایداری، ریزدانی و دسترس ناپذیری تلاش کردند که با تأکید بر نقش دولت و بخش خصوصی، نقش ساکنین و نهادهای محلی را به عنوان کنشگران موثر بر بافت فرسوده حذف کنند (مهندسین مشاور آرمانشهر، ۱۳۸۸: ۱۱).

به طور کلی چهار عامل به عنوان کنشگران نوسازی و بهسازی بافت فرسوده شهری معرفی می‌شوند که عبارتند از:

۱. دولت و سازمان‌های مربوط که براساس مواد قانونی و سیاست‌های دولت بر بهسازی و نوسازی تأکید می‌ورزند؛
۲. شرکت‌های مختلف مجری که به عنوان مجری وارد این برنامه‌ها می‌شوند؛
۳. سرمایه‌گذارانی که عموماً از بیرون مناطق برای منافع اقتصادی وارد برنامه‌های نوسازی می‌شوند؛
۴. مردم ساکن و مالک در این بافت‌ها، قاعدتاً انتظار می‌رود سرمایه‌های اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی و نمادی بالایی نداشته باشند (مهران فر و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۶۶).

حلقه مفقوده نوسازی و بهسازی بافت فرسوده در بین این چهار عامل جهت تسریع در فرآیند نوسازی، "مشارکت" بین کنشگران است. چرا که مشارکت موجب درگیری و برانگیختگی بین گروه‌ها در فرآیند کار و مسئولیت‌پذیری آن می‌شود (مشکلاتی، ۱۳۸۴: ۲۳). لذا می‌توان سه مفهوم عمده در مشارکت جهت تمایز بین کنش مشارکتی و غیر مشارکتی شناسایی نمود: آگاهی و شناخت ذهنی و روانی؛ اراده اختیاری؛ و مسئولیت‌پذیری (مهران فر و همکاران، ۱۳۹۱: ۱۶۷). به طور کلی، روش‌های عمده سازماندهی عناصر و کنشگران مدیریت شهری را می‌توان حول سه مفهوم و روش اصلی ذیل خلاصه کرد؛ تفرق، وحدت و یکپارچگی:

- مدیریت شهری متفرق

- مدیریت شهری واحد

- مدیریت شهری یکپارچه (کاظمیان و دیگران، ۱۳۹۷: ۳۶۴).

در زمینه عملکرد کنشگران و همکاری همه جانبه آن‌ها در بهبود نوسازی بافت فرسوده شهری، ۳ نوع مشارکت وجود دارند. و کنشگران می‌توانند در هر کدام از این مراحل، نقش منحصر به فردی داشته باشند (حبیبی و مقصودی، ۱۳۹۵: ۲۲):

- **مشارکت در مدیریت و تصمیم‌گیری:** شامل مشارکت در ترسیم اهداف، گرفتن تصمیم‌ها، گشودن دشواری‌ها و ایجاد دگرگونی‌ها و فعالیت برنامه‌ریزی

- **مشارکت در تامین مالی هزینه انجام طرح‌ها**

- **مشارکت در تامین نیروی انسانی:** مشارکت در تامین مالی و نیروی انسانی در مرحله اجرای طرح مطرح می‌شود که خود به عواملی چون میزان مطلوبیت طرح برای افراد، توانایی مالی و مهارت‌های آن‌ها بستگی دارد. در این راستا کمیسیون اسکفینگتون با تأکید بر نوع اول مشارکت، مشارکت کامل را تنها زمانی می‌داند که مردم بتوانند نقشی فعال در فرآیند نوسازی فضای شهری بر عهده گیرند. این کمیسیون این گونه بیان می‌دارد که "مشارکت شهروندی سهیم شدن مردم در تدوین سیاست‌ها و پیشنهادات است" (حبیبی و سعیدی رضوانی، ۱۳۸۴: ۱۶).

روش پژوهش

در پژوهش حاضر تحلیل داده‌ها مبتنی بر روش توصیفی-تحلیلی است. گردآوری اطلاعات نیز با روش کتابخانه‌ای و میدانی انجام شده است. در روش مطالعات میدانی، پرسشنامه به عنوان مهمترین ابزار گردآوری اطلاعات مورد استفاده قرار گرفته است. جامعه آماری شامل ساکنین بافت فرسوده شهر زنجان است. با توجه به تخصصی بودن موضوع و پیچیدگی تکنیک‌های تحلیل پرسشنامه، از جامعه متخصصین در قالب پنل دلفی بهره گرفته شده است. لذا با استفاده از روش نمونه‌گیری گلوله برفی، ۳۰ نفر از متخصصین برنامه‌ریزی شهری و شهرسازی (عمدتا اساتید دانشگاه و دانشجویان دکتری و مدیران اجرایی شهر) به عنوان نمونه آماری انتخاب گردید. شاخص‌های تحقیق نیز مبتنی بر مولفه‌های موثر بر اعیان سازی بافت فرسوده شهری در قالب ۴ مولفه اصلی (به انتخاب جامعه آماری متخصصین در چهار مرحله دلفی) است (جدول ۲). روایی پرسشنامه توسط ۱۰ متخصص برنامه‌ریزی شهری تایید شد. پایایی نیز طبق فرمول آلفای کرونباخ برابر ۰/۸۲۵ برآورد شد، که قابل قبول است.

جدول ۲. ابعاد و شاخص‌های تبیین کننده اعیان سازی بافت فرسوده شهر زنجان

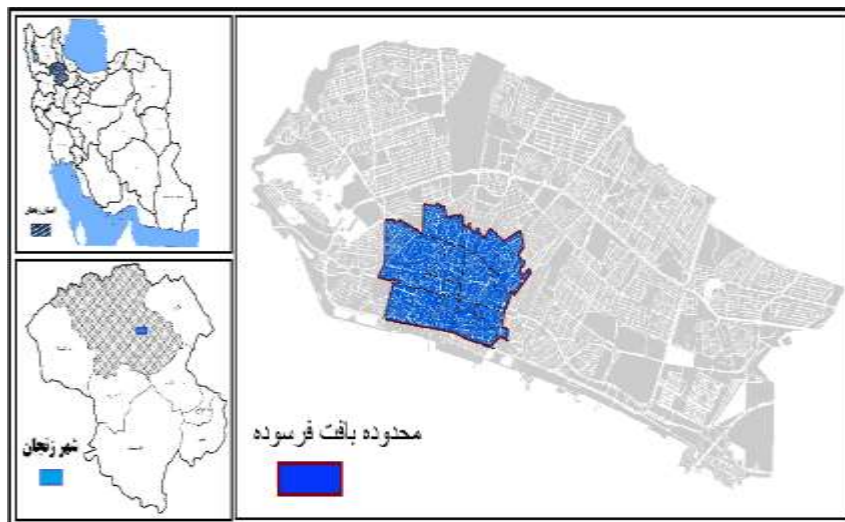
| ابعاد | شاخص |
|-----------------|--|
| اجتماعی- فرهنگی | پیوستگی، امنیت، حس تعلق مکانی و شناخت محله، تعهد پذیری نسبت به جامعه محلی، مشارکت، سرزندگی، احترام به قانون و حقوق دیگران، |
| اقتصادی | تنوع فعالیت، دسترسی به خدمات شهری، تسریع در جابه جایی و ترابری، مالکیت زمین، تناسب هزینه و درآمد |
| اعیان سازی | سیمای ظاهری ساختمان‌ها و بلوک‌ها، سیمای معابر، وضعیت کاربری معابر، سرانه کاربری‌های خدماتی، زیبایی شناسی مساکن، مساحت مسکن، استحکام مسکن، نفوذ پذیری مسکن، تناسب فضای درون مسکن با نیازهای ساکنین، سلسله مراتب معابر محله، برخورداری محله از مبلمان شهری |
| زیست محیطی | محیط طبیعی، بهداشت عمومی محله، وضعیت دفع آبهای سطحی و فاضلاب خانه‌ها و معابر، وجود حیوانات و حشرات موزی در محله، کیفیت آب شرب، وجود کاربری‌های ناسازگار و مزاحم، آلودگی |
| کنشگران شهری | شهرداری زنجان؛ نهادهای محلی؛ سرمایه گذاران بخش خصوصی؛ ساکنین بافت فرسوده؛ سازمان میراث فرهنگی؛ اداره عمران و بهسازی |

منبع: حیدری، ۱۳۹۵؛ رضازاده و همکاران، ۱۳۹۱؛ زنگی آبادی و همکاران، ۱۳۹۴؛ شیخی و نوری کیا، ۱۳۹۶

برای تحلیل داده‌ها از رویکرد تحلیل اثرات متقابل ساختاری و مدل چندموضوع-چندبازیگر با کمک نرم افزارهای MIC MAC و Mactor استفاده شده است. ابتدا با استفاده از رویکرد تحلیل اثرات متقابل ساختاری پیشران‌های اصلی اعیان سازی در بافت فرسوده شهر زنجان تحلیل و استخراج گردید. این رویکرد بررسی میزان و چگونگی روابط بین متغیرها تحت تاثیر ساختار مدیریت فضایی در بافت فرسوده شهر زنجان می‌پردازد. بعد از مشخص شدن پیشران‌های کلیدی، با استفاده از مدل چندموضوع-چندبازیگر، نقش کنشگران اصلی شهر در اعیان سازی بافت فرسوده بررسی و تحلیل گردید. روش مکتور اختصار (ماتریس شرکا و تعارضات: اقدامات، اهداف و پیشنهادها) است. این مدل مبتنی بر اثرات داخلی بازیگران به منظور دستیابی به چشم اندازهای کلان پیامدها و اهمیت موضوعات مختلف شهری، روابط بین کنشگران موثر و اشتراکات و تناقض‌های بالقوه در آینده بکار گرفته شده است. کنشگران در واقع همان بازیگرانی هستند که کنترل مستقیم یا غیر مستقیم بر متغیرهای کلیدی استخراج شده از تحلیل ساختاری دارند.

قلمرو جغرافیایی پژوهش

شهر زنجان در شمال غرب کشور و مرکز استان زنجان قرار دارد. جمعیت شهر ۴۳۱۷۸۰ نفر است (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). بافت فرسوده شهر زنجان به عنوان قلمرو مورد مطالعه تحقیق، در بخش مرکزی و قدیمی شهر زنجان قرار دارد. این محدوده با مساحت ۴۹۲ هکتار، تقریباً ۷/۹۷ درصد از کل مساحت شهر (۶۱۶۹/۷۷ هکتار) را شامل می‌شود (مهندسین مشاور آرنانشهر، ۱۳۸۸: ۱۶).



شکل ۱. موقعیت جغرافیایی محدوده مورد مطالعه

یافته‌ها و بحث

تحقیق حاضر برای ارزیابی عوامل موثر بر اعیان سازی بافت فرسوده در شهر زنجان و تحلیل میزان نقش کنشگران شهری در شکلهی به بافت فرسوده در قالب اقدامات نوسازی و بازآفرینی در قالب پیشران‌های کلیدی، برآمدی از رویکرد تحلیل ساختار متقابل است. در این رابطه ابتدا با استفاده از رویکرد تحلیل اثرات متقابل ساختاری، پیشران‌های کلیدی به عنوان عوامل اصلی اعیان سازی بافت فرسوده در شهر زنجان مشخص شدند. سپس با استفاده از مدل چند موضوع-چندبازیگر، کنشگران اصلی در اعیان سازی بافت فرسوده و نحوه تاثیر آنها بر نوسازی بافت فرسوده و تحولات کالبدی-فضایی ناشی از آن بررسی گردید.

براساس مدل تحلیل اثرات متقابل/ساختاری ضریب پرشدگی ماتریس متغیرها برابر ۷۹/۷ درصد است که نشان دهنده تاثیر زیاد و پراکنده عوامل بر یکدیگر وضعیت پایداری سیستم است. در تحلیل نقشه تاثیرگذاری و تأثیرپذیری مستقیم عوامل ۳۰ گانه مشخص می‌شود که اکثر متغیرهای هویتی ناشی از اعیان سازی بافت فرسوده، مولفه‌های تاثیرگذار و دو وجهی هستند. در این میان، متغیرهای امنیت؛ کاربری‌های ناسازگار و مزاحم؛ تعهد پذیری؛ سیمای ساختمان‌ها؛ وضعیت کاربری معابر؛ سرزندگی؛ سرانه کاربری خدماتی؛ مساحت مسکن؛ استحکام مسکن؛ تناسب هزینه و درآمد؛ و تناسب مسکن با نیاز ساکنین به عنوان متغیرهای دووجهی هستند. و علاوه بر تاثیر پذیری از دیگر مولفه‌ها، بر سایر مولفه‌ها نیز تاثیر قابل توجهی دارند و تداوم دهنده وضعیت محسوب می‌شوند. این گونه نتایج و واکنش‌ها یک اثر بومرنگی به همراه دارد که در نهایت باعث "تشدید" یا "میرایی" اثر و علامت اولیه می‌شوند و می‌توان گفت که بواسطه اعیان سازی در بافت فرسوده، متغیرهای فوق از جمله، امنیت، تعهد پذیری، سیمای ساختمان‌ها، سرزندگی و ... با تغییر و تحول شرایط محله، به مرور منجر به هویت زدایی بافت قدیمی شهر خواهند شد.

علاوه بر شاخص‌های دووجهی که به عنوان پیشران‌های مدل ساختار اثر متقابل در تبیین تاثیر اعیان سازی بر هویت محلات قدیمی شهر زنجان هستند. دومین گروه مهم، شاخص‌های تاثیر گذار هستند. این متغیرها بیشتر تاثیرگذار بوده و کم‌تر تاثیرپذیر می‌باشند. بنابراین سیستم بیشتر به این متغیرها بستگی دارد. این متغیرها در قسمت شمال غربی نمودار نمایش داده می‌شوند (شکل ۲). متغیرهای تاثیرگذار، بحرانی ترین مولفه‌ها می‌باشند، زیرا تغییرات سیستم وابسته به آنها است و میزان کنترل بر این متغیرها بسیار مهم است. این متغیرها عموماً توسط سیستم قابل کنترل نیستند، زیرا خارج از سیستم قرار دارند و بیشتر به عنوان عواملی از ثبات (اینرسی) عمل می‌نمایند. در این تحقیق، مولفه‌های پیوستگی؛ وجود حیوانات مودنی؛ آلودگی هوا؛ احترام به قانون؛ دسترسی به خدمات شهری؛ زیبایی شناسی مسکن؛ و بهداشت عمومی محله به عنوان شاخص‌های تاثیرگذار بر تحولات هویتی بافت قدیمی شهر زنجان معرفی شده‌اند. بدین ترتیب، مشکل اصلی بافت قدیمی شهر بواسطه اعیان سازی و ادامه روند فعلی در آینده، آلودگی هوا و آلودگی‌های زیست محیطی، بهداشت محله و تغییر در میزان پیوستگی و مشارکت و همبستگی جمعی در محلات است که بمرور منجر به تغییر هویت محلات بافت قدیمی شهر خواهد شد.

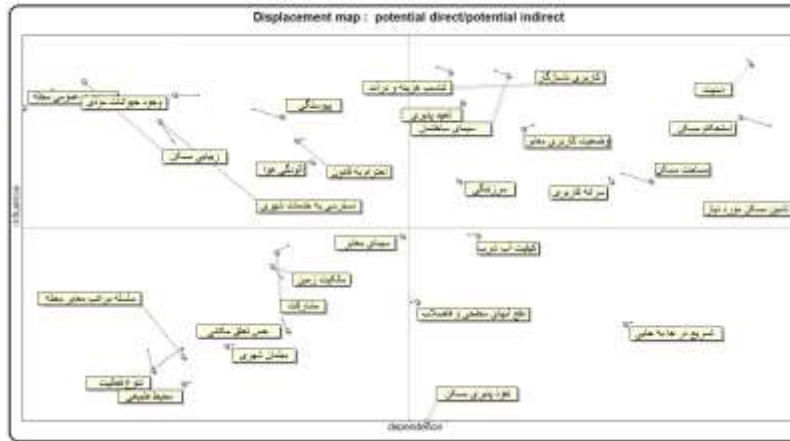
متغیرهای وابسته به عنوان متغیرهای خروجی سیستم هستند و تاثیر گذاری پایین و تاثیرپذیری بسیار بالایی دارند. این متغیرها شکنندگی بالایی دارند و تکامل آن‌ها منوط به توسعه همه جانبه بافت قدیمی شهر است. لذا به نظر می‌رسد برای ارتقاء و بهبود شاخص‌های کیفیت آب شرب؛ تسریع در جابه جایی؛ نفوذ پذیری مسکن؛ و دفع آب‌های سطحی و فاضلاب، باید برنامه‌ریزی مدونی در اعیان سازی و تحولات هویتی ناشی از آن صورت پذیرد.

آخرین نوع متغیرها، متغیر مستقل است که به عنوان متغیرهای مستثنی معروف هستند. این متغیرها از سایر متغیرهای سیستم تاثیر نپذیرفته و بر آن‌ها تاثیر هم ندارند. این متغیرها در قسمت جنوبی نمودار قرار گرفته و ارتباط بسیار کمی با سیستم دارند، زیرا نه باعث توقف یک متغیر اصلی و نه باعث تکامل و پیشرفت یک متغیر در سیستم می‌شوند. در این تحقیق، متغیرهای حس تعلق مکانی؛ مشارکت؛ سیمای معابر؛ تنوع فعالیت؛ مالکیت زمین؛ محیط طبیعی؛ سلسله مراتب معابر محله؛ و میلان شهری، با وجود این که کاملاً مستقل هستند، بیش از آن که تاثیر پذیر باشند، تاثیر گذارند. آن‌ها در قسمت جنوب غربی نمودار و بالای خط قطری قرار دارند (شکل ۲) و می‌توانند به عنوان نقاطی جهت سنجش و به عنوان معیار، به کار روند.

جدول ۳. نتایج تحلیل اثرهای مستقیم و غیر مستقیم عوامل ۳۰ گانه

| عامل | نوع متغیر | تاثیرپذیر | تاثیرگذار | عامل | نوع متغیر | تاثیرپذیر | تاثیرگذار |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|
| پیوستگی | تاثیرگذار | ۰/۱۱۷۸۴ | ۰/۹۹۹۷۲ | وجود حیوانات موذی | تاثیرگذار | ۰/۱۱۴۷ | ۰/۱۰۷۳ |
| امنیت | دووجهی | ۰/۱۰۵۳ | ۰/۱۶۹۴۳ | کیفیت آب شرب | وابسته | ۰/۱۲۲۵۱ | ۰/۱۱۰۳۲ |
| حس تعلق مکانی | مستقل | ۰/۱۰۰۵۳ | ۰/۸۶۷۶۹ | کاربری‌های ناسازگار و مزاحم | دووجهی | ۰/۱۱۱۵۶ | ۰/۱۴۳۹۳ |
| تعهد پذیری | دووجهی | ۰/۸۹۱۴۱ | ۰/۱۰۱۹۳ | آلودگی هوا | تاثیرگذار | ۰/۱۰۶۴۳ | ۰/۱۱۲۹۴ |
| مشارکت | مستقل | ۰/۹۲۵۸۶ | ۰/۸۷۳۴۴ | سیمای ساختمان‌ها | دووجهی | ۰/۱۲۴۴۲ | ۰/۱۳۶۰۲ |
| سرزندگی | دووجهی | ۰/۱۲۰۱۹ | ۰/۱۳۲۲۳ | وضعیت کاربری معابر | دووجهی | ۰/۱۲۸۷۱ | ۰/۱۲۹۹ |
| احترام به قانون | تاثیرگذار | ۰/۱۱۱۹۱ | ۰/۱۰۳۱۳ | سیمای معابر | مستقل | ۰/۱۰۲۹۶ | ۰/۹۳۴۵۹ |
| تنوع فعالیت | مستقل | ۰/۱۰۷۳ | ۰/۱۰۰۶۸ | سرنه کاربری خدماتی | دووجهی | ۰/۱۱۷۹۲ | ۰/۱۴۰۳۱ |
| دسترسی به خدمات شهری | تاثیرگذار | ۰/۱۱۲۰۵ | ۰/۱۰۶۷۹ | زیبایی شناسی مسکن | تاثیرگذار | ۰/۱۰۹۸۳ | ۰/۹۴۸۶۸ |
| تسریع در جابه جایی | وابسته | ۰/۱۰۴۶۷ | ۰/۱۳۲۹۶ | مساحت مسکن | دووجهی | ۰/۹۷۷۸۲ | ۰/۹۸۶۹ |
| تناسب هزینه و درآمد | دووجهی | ۰/۱۱۹۵۳ | ۰/۱۲۴۱۲ | استحکام مسکن | دووجهی | ۰/۸۹۱۴۱ | ۰/۱۲۰۱۹ |
| مالکیت زمین | مستقل | ۰/۱۰۱۳۵ | ۰/۹۷۱۵۷ | نفوذ پذیری مسکن | وابسته | ۰/۱۰۵۳ | ۰/۱۶۹۴۳ |
| محیط طبیعی | مستقل | ۰/۹۷۸۶۷ | ۰/۱۰۱۳۷ | تناسب مسکن با نیاز ساکنین | دووجهی | ۰/۱۲۸۴۳ | ۰/۱۰۱۳۴ |
| بهداشت عمومی محله | تاثیرگذار | ۰/۸۲۲۸۵ | ۰/۹۰۶۵ | سلسله مراتب معابر محله | مستقل | ۰/۹۴۱۰۴ | ۰/۱۰۰۲۴ |
| دفع آبهای سطحی و فاضلاب | وابسته | ۰/۹۶۶۲۲ | ۰/۱۲۶۵۴ | میلان شهری | مستقل | ۰/۹۹۷۱۱ | ۰/۱۰۲۹۴ |

در مرحله بعد، برای نشان دادن نحوه پراکنش شاخص‌ها در بردار تحلیل اثرات متقابل ساختاری، و میزان پایداری و ناپایداری سیستم، موقعیت شاخص‌ها در بردار بررسی می‌گردد. آنچه که در شکل (۲) مشخص است، خطوط آبی رنگ که جهت‌های سیر شاخص در بردار را نشان می‌دهند، گرایش به حرکت خطی در سیر محور برآزش دارند. این رویه نشان می‌دهد که حرکت متغیرها به سمت ناپایداری است. این ناپایداری متضمن برنامه‌ریزی و اجرای مناسب طرح‌های متنوع عمرانی و نوسازی بافت فرسوده در سطح شهر است تا نواقص و کاستی‌ها بر طرف گردد. در این رابطه، شاخص‌های کاربری‌های ناسازگار و مزاحم، دسترسی به خدمات شهری زیبایی شناسی مسکن و سلسله مراتب معابر محله بیشترین ناپایداری را نشان داده‌اند. چا که امتیاز این شاخص‌ها از تنوع بالایی برخوردار بوده است و جامعه آماری، نظر مشخص و ثابت در کیفیت شاخص‌ها در آینده ندارند. در نهایت، وضعیت شاخص‌های هویتی بافت قدیمی شهر زنجان در زمینه تاثیر اعیان سازی نشان می‌دهد که این شهر نیازمند اجرای طرح‌های متنوع عمرانی و اجتماعی-فرهنگی است، تا ضمن ایجاد تغییرات مثبت نوسازی در منطقه، بسترهای لازم جهت حفظ سبک زندگی و هویت شهر را نیز فراهم نماید. چرا که غالب شاخص‌ها به سمت ناپایداری و نسبی بودن در حال حرکت هستند. این روند نشان دهنده نابرابری و افتراق فضایی بین محلات بافت قدیمی است. چنانچه در شکل (۲) دیده می‌شود، برخی شاخص‌ها مانند: نفوذ پذیری مسکن، تناسب مسکن با نیاز ساکنین و بهداشت عمومی محله در حاشیه بردار قرار دارند. این روند نشان می‌دهد که این شاخص‌ها گرایش به بهبود ندارد. و با روند فعلی، وضعیت در شهر همچنان نامطلوب خواهد بود. در نتیجه لازمه حفظ هویت و سبک زندگی بافت قدیمی شهر زنجان در آینده، ارتقاء شاخص‌های فوق می‌باشد.



شکل ۲. پراکنش متغیرها در پلان تاثیرگذاری و تاثیر پذیری

با توجه به مشخص شدن وضعیت شاخص‌های موثر بر اعیان سازی و شکل دهی به بافت فرسوده در شهر زنجان در قالب متغیرهای دو وجهی که علاوه بر تاثیرگذاری بر شاخص‌های دیگر، از عملکرد دیگر شاخص‌ها نیز تاثیر می‌پذیرند. این متغیرها به عنوان پیشران‌های تحقیق هستند. عوامل پیشران و کلیدی موثر بر اعیان سازی در شهر زنجان با توجه امتیاز تاثیرگذاری و تاثیرپذیر مستقیم انتخاب شدند. در نتیجه از میان ۳۰ عامل بررسی شده در این تحقیق، نهایتاً ۱۱ عامل به عنوان متغیرهای کلیدی و پیشران در اعیان سازی و شکل دهی به بافت فرسوده شهر زنجان استخراج گردید. که همه این ۱۱ عامل در هر دو روش مستقیم و غیرمستقیم تکرار شدند. آنچه که در این بخش اهمیت دارد. علاوه بر مشخص شدن، پیشران‌های کلیدی موثر بر اعیان سازی، این شاخص‌ها برای تدوین نقش کنشگران اصلی در تولید فضا در قالب پروژه‌های اعیان سازی از طریق مدل چند موضوع-چند بازیگر با نرم افزار مکتور مورد استفاده قرار خواهند گرفت. این در حالی است که، می‌توان گفت در زمینه شاخص‌های موثر بر اعیان سازی، توجه بر شاخص‌های "چیدمان فضا در طراحی مسکن و ارائه سبک معماری بومی و منطبق با شیوه زندگی، فرهنگ و محیط طبیعی شهر زنجان" ضروری است. چرا که تضعیف یا تقویت شاخص‌های فوق در بافت فرسوده شهر زنجان می‌تواند آینده توسعه مسکونی و الگوی بازآفرینی در بافت فرسوده و قدیمی شهر را تضمین کند. لذا نکته مهم این است که پیشران‌های تحقیق در قالب متغیرهای دو وجهی و تاثیر گذار عمدتاً بر نحوه تغییر ساختار کالبدی و تحولات اجتماعی-فرهنگی ناشی از آن تاکید دارد. به عبارتی، اعیان سازی در بافت فرسوده شهر، در قالب چه جریان‌هایی بر ساختار و هویت بافت قدیمی تاثیر دارد. و در این میان، کنشگران اصلی شهر، چه نقشی را ایفا می‌کنند. چرا که ریشه و علل اصلی اعیان سازی، بازگو کننده نقش ذی نفعان و کنشگران شهری است. چرا که بواسطه همین کنشگران و بازیگران اصلی، می‌توان آینده بازآفرینی و نوسازی بافت فرسوده شهری را شناسایی و ترسیم نمود.

جدول ۴. پیشران‌های کلیدی تاثیر گذار مستقیم و غیرمستقیم بر اعیان سازی بافت فرسوده

| متغیر | تاثیرگذاری مستقیم | | تاثیرگذاری غیرمستقیم | |
|-----------------------------|-------------------|------|----------------------|------|
| | امتیاز | رتبه | امتیاز | رتبه |
| مساحت مسکن | ۰/۹۷۷۸۲ | ۱ | ۰/۹۸۶۹ | ۱ |
| استحکام مسکن | ۰/۸۹۱۴۱ | ۳ | ۰/۱۲۰۱۹ | ۸ |
| تعهد پذیری | ۰/۸۹۱۴۱ | ۲ | ۰/۱۰۱۹۳ | ۹ |
| وضعیت کاربری معابر | ۰/۱۲۸۷۱ | ۴ | ۰/۱۲۹۹ | ۶ |
| تناسب مسکن با نیاز ساکنین | ۰/۱۲۸۴۳ | ۵ | ۰/۱۰۱۳۴ | ۱۰ |
| سیمای ساختمان‌ها | ۰/۱۲۴۴۲ | ۶ | ۰/۱۳۶۰۲ | ۴ |
| سرزندگی | ۰/۱۲۰۱۹ | ۷ | ۰/۱۳۲۲۳ | ۵ |
| تناسب هزینه و درآمد | ۰/۱۱۹۵۳ | ۸ | ۰/۱۲۴۱۲ | ۷ |
| سراجه کاربری خدماتی | ۰/۱۱۷۹۲ | ۹ | ۰/۱۴۰۳۱ | ۳ |
| کاربری‌های ناسازگار و مزاحم | ۰/۱۱۱۵۶ | ۱۰ | ۰/۱۴۳۹۳ | ۲ |
| امنیت | ۰/۱۰۵۳ | ۱۱ | ۰/۱۶۹۴ | ۱۱ |

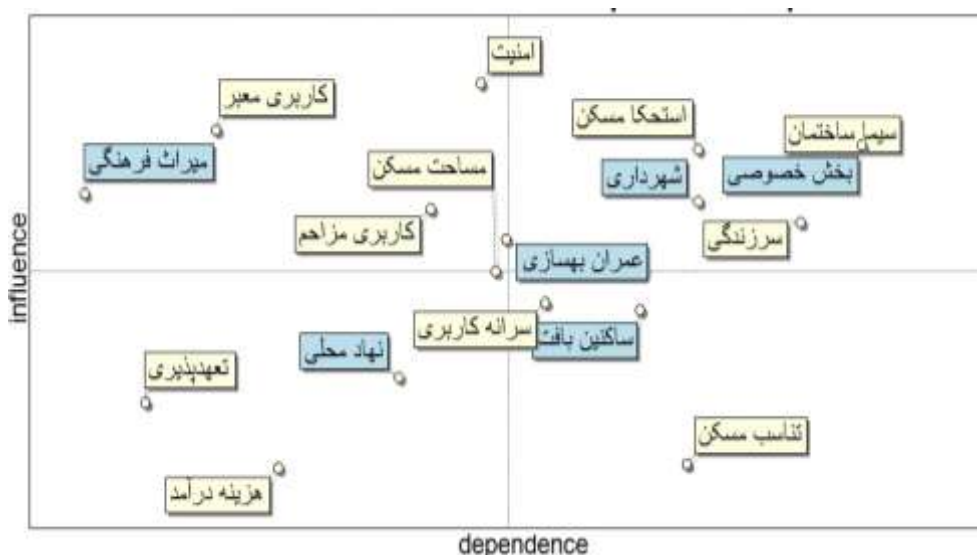
بعد از مشخص شدن عوامل اصلی اعیان سازی بافت فرسوده شهری، به منظور مشخص کردن سهم هر یک از کنشگران در شکل دهی به بافت قدیم شهر زنجان براساس پیشران‌های تعیین شده، از مدل چند موضوع- چندبازیگر در قالب نرم افزار مکتور استفاده شده است. این مدل برای تبیین نیروهای تاثیر گذار بر جریان شکل گیری ساخت شهری بواسطه سیاست‌های بازآفرینی شهری استفاده شده است. و بیان می‌کند که کدام یک از بازیگران در قالب برنامه‌ریزی متمرکز و دولتی در روند شکل دهی فضای کنونی براساس پیشران‌های بازده گانه تاثیر بیشتری دارند. مدل‌های چند موضوع- چندبازیگر در مواقعی کاربرد دارند که چند بازیگر در مقابل تعدادی از موضوعات قرار دارند که تکامل آن‌ها در آینده نامعلوم بوده و پیش‌بینی آن سخت است. هدف این مدل‌ها دستیابی به درک بهتر از این موقعیت‌ها و چگونگی تکامل آن‌ها از طریق محاسبه و ملاحظه کردن نفع و اهداف ذینفعان مختلف و روابط بین آن‌ها است. در این رابطه ماتریس جدول (۵) میزان اهمیت پیشران‌ها براساس نقش کنشگران در تقویت یا تضعیف آن توسط پانل دلفی مشخص شده است.

جدول ۵. ماتریس بازیگران- اهداف براساس وزن دهی تحلیل دلفی

| شاخص | کنشگر | شهرداری | نهاد محلی | بخش خصوصی | ساکنین بافت | میراث فرهنگی | عمران و بهسازی | Li |
|-----------------------------|-------|---------|-----------|-----------|-------------|--------------|----------------|----|
| مساحت مسکن | ۵ | ۱ | ۵ | ۵ | ۵ | ۱ | ۴ | ۲۱ |
| استحکام مسکن | ۵ | ۲ | ۵ | ۵ | ۴ | ۳ | ۴ | ۲۳ |
| تعهد پذیری | ۴ | ۳ | ۴ | ۴ | ۳ | ۳ | ۳ | ۲۰ |
| وضعیت کاربری معابر | ۵ | ۲ | ۲ | ۲ | ۱ | ۳ | ۳ | ۱۶ |
| تناسب مسکن با نیاز ساکنین | ۴ | ۲ | ۵ | ۵ | ۳ | ۲ | ۵ | ۲۱ |
| سیمای ساختمان‌ها | ۵ | ۳ | ۵ | ۵ | ۴ | ۴ | ۴ | ۲۵ |
| سرزندگی | ۴ | ۴ | ۴ | ۴ | ۵ | ۴ | ۳ | ۲۴ |
| تناسب هزینه و درآمد | ۱ | ۳ | ۱ | ۱ | ۴ | ۱ | ۱ | ۱۱ |
| سرانه کاربری خدماتی | ۵ | ۴ | ۳ | ۳ | ۱ | ۱ | ۵ | ۱۹ |
| کاربری‌های ناسازگار و مزاحم | ۴ | ۲ | ۳ | ۳ | ۲ | ۳ | ۴ | ۱۸ |
| امنیت | ۳ | ۴ | ۴ | ۴ | ۳ | ۲ | ۳ | ۱۹ |
| Di | ۴۵ | ۳۰ | ۴۱ | ۳۵ | ۲۷ | ۳۹ | | |

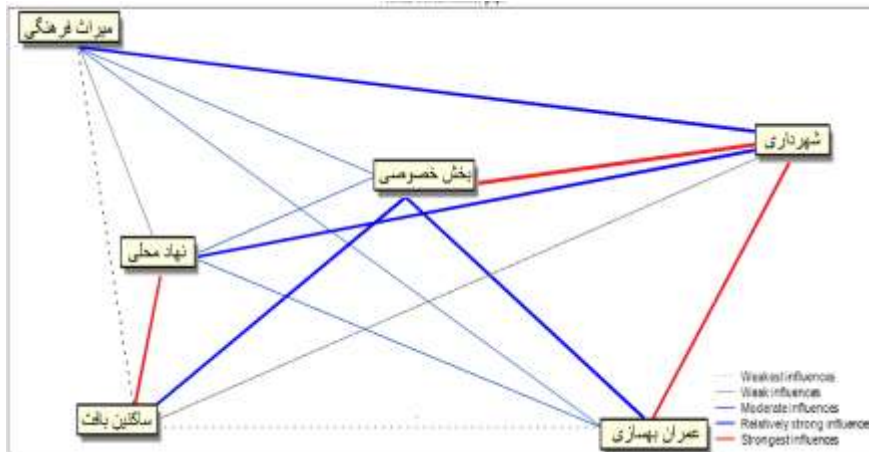
تحلیل پیشران‌ها و کنشگران در نرم افزار مکتور نشان می‌دهد که دولت و مدیریت شهری با محوریت برنامه‌ریزی متمرکز و دولتی در شکل دهی به ساخت شهری بافت فرسوده در قالب اقدامات و پروژه‌های اعیان سازی، نقش دوجانبه داشته است و با همکاری بخش خصوصی و ساکنین بافت و همچنین اداره عمران و بهسازی در قالب سیاست‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری، توانسته برنامه‌های مورد نظر و منفعت طلبانه خود را با استفاده از تجمیع پلاک‌ها و ساخت و ساز مغایر با هویت و بافت فرهنگی و معماری بومی شهر در منطقه قدیمی شهر اجرا کند. از طرفی بخش خصوصی در قالب شرکت‌های ساخت و ساز با نفوذ در بدنه دولت و دریافت تسهیلات و معافیت‌های مختلف، بر اساس ماتریس بردار در شکل (۳) بعد از شهرداری، نقش غالب داشته است. طبق ماتریس بازیگران، موقعیت کنشگران و پیشران‌ها به چهار بخش تقسیم می‌شود، در بخش یک، بازیگران و شاخص‌های دو جانبه قرار دارد. در نتیجه "شهرداری و بخش خصوصی" و علاوه بر آن پیشران‌های "استحکام مسکن، سیمای ساختمان‌ها، سرزندگی" به عنوان، مولفه‌هایی با تاثیر دوجانبه در شکل دهی به تحولات کالبدی-فضایی بافت فرسوده در قالب اقدامات اعیان سازی در شهر زنجان هستند و برای کنترل تحولات کالبدی و هویتی بافت فرسوده باید عملکرد دولت در سیاست‌های توسعه زمین و مسکن و همچنین تخلفات بخش خصوصی در ساخت واحدهای مسکونی و حتی مجتمع‌های مسکونی مورد بازنگری قرار گیرد همچنین، بین بخش خصوصی و دولتی و نمایندگان مردم (نهادهای محلی مانند شورای محله و سرای محله و دفاتر تسهیلتگری)، یک تعادل کارکردی برقرار شود و همه نیروها از سیستم برنامه‌ریزی فضایی و پروژه‌های توسعه زمین و مسکن به یک اندازه برخوردار شوند. و تجمیع پلاک‌ها و ساخت و سازها نیز باید در چارچوب ضوابط شهرسازی و سازمان میراث فرهنگی انجام گیرد. تا علاوه بر نوسازی بافت، هویت محلات قدیمی شهر نیز حفظ و تقویت گردد. علاوه بر این، بخش دوم ماتریس نیز به بازیگران- موضوع "غالب" اختصاص دارد. این بازیگران و شاخص‌ها نقش بسیار کلیدی در اعیان سازی و جاحی کالبدی-هویتی بافت قدیمی شهر زنجان دارند. و باید در برنامه‌ریزی‌های کالبدی و اقتصادی-اجتماعی شهر، شاخص‌های این بخش از ماتریس مورد بازنگری جدی قرار گیرد. در این رابطه، بازیگران این بخش ماتریس شامل سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی؛ و اداره

عمران و بهسازی و پیشران ها نیز شامل استحکام مسکن، وضعیت کاربری معابر، کاربری های ناسازگار و مزاحم، امنیت می باشد. بخش سوم نیز شامل بازیگران مستقل مانند نهادهای محلی (مانند شورای محله و سرای محله و دفاتر تسهیلاتگری) و پیشران های تعهد پذیری و تناسب هزینه و درآمد است و در نهایت بخش چهارم نیز شامل بازیگران مغلوب مانند ساکنین بافت فرسوده و پیشران های تناسب مسکن با نیاز ساکنین، و سرانه کاربری خدماتی می باشد. بازیگران و پیشران های این بخش، تحت تاثیر مولفه ها و بازیگران دیگر بویژه شهرداری و بخش خصوصی (شرکت های بساز بفروش و واسطه های سرمایه گذاری و فروش زمین و مسکن)، نتوانسته اند تاثیر قابل توجهی در اعیان سازی و جراحی کالبدی و هویتی بافت قدیم و فرسوده شهری داشته باشند و بیشتر تابع برنامه ریزی متمرکز و دولتی شهر و حتی استان بوده اند.



شکل ۳. نقشه روابط بین بازیگران و اهداف

در نهایت آخرین خروجی مدل نشان می دهد که بازیگران و کنشگران اصلی اعیان سازی بافت فرسوده در شهر زنجان، چگونه تحت روابط متقابل، بر رفتار و کنش های یکدیگر جهت رسیدن به اهداف خود تاثیر می گذارند. در این زمینه، بررسی ها نشان می دهد که "بخش خصوصی" با استفاده از نفوذ خود در شهرداری و سایر سازمان های دخیل در بازآفرینی بافت فرسوده، بواسطه ناآگاهی و فقر اقتصادی ساکنین بافت، و ضعف عملکردی نهادهای محلی، با خرید ساختمان های فرسوده و تجمیع پلاک ها و یا ساخت ساختمان های آپارتمانی در متراژ پایین، توانسته است نقش قابل توجهی در اعیان سازی و ساخت مجتمع های آپارتمانی در محدوده بافت فرسوده داشته باشد. در این رابطه، عده ای سرمایه داران سودجو نیز، با نادیده گرفتن ضوابط شهرسازی و پرداخت جریمه، اقدام به ساخت ساختمان های چند طبقه بدون در نظر گرفتن سبک معماری و هویت شهر زنجان، اعیان سازی در بافت قدیم را توسعه داده اند. در این رابطه، همان طور که شکل (۴) نشان می دهد، نقش شهرداری در این زمینه بسیار پر رنگ است و رابطه مستقیم و بسیار قوی با بخش خصوصی دارد. از طرفی سازمان میراث فرهنگی به عنوان، متولی اعمال ضوابط بافت قدیم شهر، تاثیر بسیار ضعیفی دارد. و روابط ناکارآمدی با سایر کنشگران داشته است. و این یک نقطه ضعف در عملکرد سازمان مربوطه است. از طرفی نقش اداره عمران و بهسازی به عنوان متولی بازآفرینی بافت فرسوده، یک نقش بینابین و متوسط بوده است که تنها، به ارائه ضوابط و تهیه طرح های بازآفرینی اکتفا نموده است. لذا بخش خصوصی بواسطه نفوذ در بدنه دولت و جذب غیر مستقیم تصمیم گیران اصلی مدیریت شهری، توانسته است تاثیر قابل توجهی بر دیگر کنشگران از جمله ساکنین بافت فرسوده در تولید مسکن از طریق اعیان سازی داشته باشد. و همان طور که در شکل (۴) دیده می شود، مثلث روابط بین بخش خصوصی، شهرداری و اداره عمران و بهسازی با محوریت بخش خصوصی نیز موید این مطلب است. از طرفی، نهادهای محلی نیز بسیار ضعیف عمل کرده و در نهایت ساکنین بافت فرسوده که اغلب از تسهیلات نوسازی و بهسازی چندان آگاهی ندارند و یا توان دریافت این خدمات را بواسطه ضعف عملکردی نهادهای محلی ندارند، تاثیر چندانی در اعیان سازی نداشته و نقش مغلوب در بردار ماریس دارند.



شکل ۴. نحوه همگرایی بین کنشگران اعیان سازی بافت فرسوده در شهر زنجان

نتیجه گیری

بافت فرسوده شهری، به همان اندازه که ارزشمند و گرانبها هستند، در مقابل برخی عوامل، ناپایدار و آسیب پذیرند. لذا در زمینه نوسازی و بهسازی بافت فرسوده، برنامه‌ها و سیاست‌های متنوعی توسط دولت مرکزی و مدیران شهری، انجام می‌گیرد. این در حالی است که برخی اقدامات در نوسازی بافت فرسوده بصورت اعیان سازی، با محتوای کالبدی و بهسازی مسکن و فضاهای عمومی شکل می‌گیرد که منجر به شکل‌گیری تعارضات کالبدی - فضایی و تضعیف هویت و حس تعلق مکانی می‌گردد. البته، در زمینه نوسازی بافت فرسوده در قالب اقدامات اعیان سازی، گروه‌ها و کنشگران متعددی بصورت بخش عمومی، خصوصی و حتی تعاونی دخیل هستند. در این رابطه به نظر می‌رسد، حلقه مفقوده نوسازی و بهسازی بافت فرسوده در بین این چهار عامل جهت تسریع در فرآیند نوسازی، "مشارکت" بین کنشگران است. در ایالات متحده آمریکا، مشارکت واقعی مردم در برنامه‌ریزی، طراحی و اجرای پروژه‌ها وجود دارد. در صورتی که در کشور چین، کنشگران، نقش مشارکت اجباری بدون قدرت تصمیم‌گیری دارند.

در این پژوهش، برای دستیابی به نحوه عملکرد کنشگران در نوسازی بافت فرسوده در قالب اعیان سازی، به تجزیه و تحلیل داده‌های حاصل از مطالعات میدانی با تلفیق شاخص‌های برگرفته از نظریات و مطالعات پیشین پرداخته شد و نتایج نشان داد که، ۳۰ عاملی اصلی در ابعاد مختلف بر اعیان سازی بافت فرسوده در شهر زنجان تاثیر مستقیم دارند. از بین ۳۰ عامل شناسایی شده، ۱۱ عامل به عنوان پیشران‌های کلیدی تحقیق، توسعه اعیان سازی به منظور تحولات کالبدی-فضایی بافت فرسوده شهر زنجان هستند. این شاخص‌ها شامل: مساحت مسکن، استحکام مسکن، تعهد پذیری، وضعیت کاربری معابر، تناسب مسکن با نیاز ساکنین، سیمای ساختمان‌ها؛ سرزندگی، تناسب هزینه و درآمد، سرانه کاربری خدماتی، کاربری‌های ناسازگار و مزاحم و امنیت می‌باشد، که تضعیف یا تقویت آنها در شهر زنجان می‌تواند آینده نوسازی بافت فرسوده شهر زنجان را تضمین کند. در واقع، پیشران‌های تحقیق در قالب متغیرهای دو وجهی و تاثیر گذار عمدتاً بر نحوه تغییر ساختار کالبدی و تحولات اجتماعی-فرهنگی ناشی از آن تاکید دارد. به عبارتی، اعیان سازی در بافت فرسوده شهر، در قالب چه جریان‌هایی بر ساختار و هویت بافت قدیمی تاثیر دارد. و در این میان، کنشگران اصلی شهر، چه نقشی را ایفا می‌کنند.

نکته مهم دیگر این است که مهمترین کنشگران اعیان سازی در شهر زنجان شامل: شهرداری، نهاد محلی، بخش خصوصی، ساکنین بافت، میراث فرهنگی و عمران و بهسازی هستند. در این میان، بخش خصوصی با ۴۱ و شهرداری با ۴۵ امتیاز با استفاده از نفوذ در بدنه دستگاه‌های تصمیم‌گیر و دور زدن ضوابط، بیش از دیگر کنشگران، در اعیان سازی بافت فرسوده نقش داشته است. لذا، طبق مدل چندموضوع-چندبازیگر با استفاده از نرم افزار مکتور، عامل اصلی اعیان سازی بافت فرسوده در شهر زنجان، مثلث روابط بین شهرداری-بخش خصوصی و اداره عمران و بهسازی بوده است و محوریت اصلی نیز با بخش خصوصی می‌باشد. این در حالی است که نهادهای محلی و سازمان میراث فرهنگی نیز به علت ضعف در انجام وظایف و ارتباط ضعیف با ساکنین بافت فرسوده، نقش مخربی در جراحی کالبدی-فضایی بافت قدیم داشته‌اند. در نتیجه می‌توان گفت که شرکت‌های خصوصی بساز بفروش و واسطه‌ها و سرمایه‌گذاران در قالب بخش خصوصی، به علت غفلت مردم و دستگاه‌های متولی، مهمترین نیرو و جریان

نوسازی و اعیان‌سازی بافت فرسوده در شهر زنجان است. طبق نتایج بدست آمده، به منظور دستیابی به نوسازی و بهسازی بافت فرسوده با رویکرد حفظ هویت و بافت معماری بومی و بر مبنای نیاز واقعی شهروندان و افق آینده بازآفرینی شهری، توجه چند نکته ضروری به نظر می‌رسد:

- افزایش میزان استحکام مسکن بواسطه رعایت استانداردهای شهرسازی، جهت مقابله با فرسودگی مسکن
- فرهنگ سازی به منظور ارتقاء تعهد پذیری ساکنین محلات قدیمی در حفظ ارزش‌ها و سبک زندگی سنتی شهر
- ملزم کردن ساکنین محلات قدیمی به رعایت معماری سنتی شهر در راستای هویت بخشی به سیمای بافت فرسوده
- اعمال مشوق‌های مالیاتی
- بازنگری قوانین و حذف استانداردها و ضوابط غیرقابل اجرا
- واگذاری مسئولیت نوسازی به بخش خصوصی در قالب تشکیل شرکت‌های مجری نوسازی معتبر
- ایجاد شورای هماهنگی بین مجموعه دستگاه‌های متولی خدمات شهری، زیربنایی و روبنایی
- نظارت بر قراردادهای مشارکتی بین مالکان، سرمایه‌گذاران و سازندگان

تقدیر و تشکر

این پژوهش به صورت مستقل بوده و با حمایت مالی سازمانی انجام نشده است.

منابع

- ایرانمنش، محمد و مختاری، بهاره. (۱۳۹۴). اکباتانی‌ها به دنبال حق به شهر: نگاهی به کنشگری شهری نوزاده در شهرک اکباتان. نشریه شهرسازی و معماری هفت شهر، ۴ (۴۹ و ۵۰)، ۲۴۷-۲۳۹.
- پورجعفر محمدرضا. (۱۳۸۸). مبانی بهسازی و نوسازی بافت قدیم شهرها. چاپ اول، تهران: انتشارات پیام.
- پورجعفر، محمدرضا و معروفی، سکینه. (۱۳۸۷). بعد اجتماعی به عنوان یکی از ابعاد پنهان در برنامه‌ریزی، طراحی و اجرای طرح‌های ساماندهی و احیای بافت‌های فرسوده. فصلنامه مدیریت شهری، ۱۷ (۱۹)، ۵۸-۴۷.
- توسلیان، رحیم و حضرتی، مجید. (۱۳۹۸). تحلیل نقش کنشگران شهری در ارتقاء کیفیت فضای شهری (نمونه موردی: بافت فرسوده شهر زنجان)، اولین همایش ملی کیفیت در فضاهای معماری و شهری، زنجان، دانشگاه زنجان.
- حبیبی، محسن و مقصودی، ملیحه. (۱۳۹۵). مرمت شهری: تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطع نامه‌های جهانی، روش‌ها و اقدامات شهری. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- حبیبی، کیومرث؛ پوراحمد، احمد و مشکینی، ابوالفضل. (۱۳۹۵). بهسازی و نوسازی بافته‌ای کهن شهری، تهران: نشر انتخاب.
- حبیبی، محسن و سعیدی رضوانی، هادی. (۱۳۸۴). شهرسازی مشارکتی؛ کاوشی نظری در شرایط ایران. هنرهای زیبا، ۲۴، ۲۴-۱۵.
- حسین آبادی، نصطفی و تقوایی، مصطفی. (۱۳۹۱). ارزیابی شیوه‌های تامین مالی در طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، نمونه موردی: محله حمزه آباد واقع در منطقه ۲۰ شهر تهران. فصلنامه مدیریت شهری، ۱۰ (۲۹)، ۲۴۶-۲۳۵.
- حیدری، تقی. (۱۳۹۵). تحلیل زیست پذیری بافت‌های فرسوده شهری (مورد پژوهی: بافت فرسوده شهر زنجان). رساله دکتری، راهنما: علی شمعی و فرزانه ساسان پور، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی.
- رضازاده، راضیه؛ محمدی آیدغمیش، فاطمه و رفیعیان، مجتبی. (۱۳۹۱). توسعه اجتماع محلی با بهره‌گیری از ظرفیت‌های مشارکتی در رویکرد دارایی‌مبنا (مطالعه موردی: محله امامزاده حسن، منطقه ۱۷ تهران). برنامه‌ریزی و آمایش فضا، ۱۶ (۲)، ۵۵-۳۷.
- زنگی آبادی، علی؛ مؤیدفر، سعیده و غفورزاده، مجتبی. (۱۳۹۴). ارزیابی باززنده سازی بافت‌های قدیم شهری در راستای توسعه پایدار (شهر یزد). فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی شهری، ۳ (۹)، ۱۵۹-۱۳۱.
- شمعی، علی و پوراحمد، احمد. (۱۳۸۵). بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- شیخ، ندا و نوری کیا، سارا. (۱۳۹۶). بررسی اثرات نوسازی به شیوه اعیان سازی بر هویت شهری و نقش آن در سرنوشت بافت‌های مورد مداخله (نمونه موردی محله سولوکول، ترکیه). نخستین کنفرانس ملی به سوی شهرسازی و معماری دانش بنیان.
- قاصدی، شهرزاد. (۱۳۹۳). تحولات نوسازی شهری در برلین. نشریه نوسازی، ۵ (۲۸)، ۵-۱.
- کاظمیان، غلامرضا؛ ضیایی، محمود؛ امیری، مقصود و مرادی، حسین. (۱۳۹۷). ارائه الگویی برای مدیریت مناطق پیراشهری کلان شهر تهران (مورد مطالعه منطقه ۲۲). فصلنامه جغرافیا (برنامه‌ریزی منطقه‌ای)، ۱ (۲)، ۳۸۷-۳۶۱.

ماجدی، حمید. (۱۳۸۹). توسعه‌های شهری امروز، بافت‌های فرسوده آینده. فصلنامه هویت شهر، ۴(۶)، ۸۷-۹۴.
 محمدی، کاوه؛ رضویان، محمدتقی؛ صرافی، مظفر و غلامحسینی، اسماعیل. (۱۳۹۳). شراکت بخش عمومی-خصوصی در نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۹ شهرداری تهران. فصلنامه اقتصاد و مدیریت شهری، ۲(۸)، ۱۰۹-۱۲۷.
 مرکز آمار ایران. (۱۳۹۵). سرشماری عمومی نفوس و مسکن استان زنجان. تهران: مرکز آمار.
 مشکلاتی، پروانه. (۱۳۸۴). اداره شهرهای جهان با الگوهای مشارکتی. نشریه شهرداری‌ها، ۶(۶۹)، ۰-۰.
 مهران‌فر، مصطفی؛ فولادیان، احمد و اصغریور ماسوله، احمدرضا. (۱۳۹۱). تاثیر کیفیت زندگی مالکان و ساکنان بافت‌های فرسوده بر تمایل آنان به مشارکت در بهسازی و نوسازی در شهر مشهد. مجله علوم اجتماعی دانشکده ادبیات و علوم انسانی دانشگاه فردوسی مشهد، ۹(۲)، ۱۵۷-۱۸۲.

مهندسين مشاور آرمانشهر. (۱۳۸۸). طرح بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر زنجان. جلد سوم، تهران: انتشارات وزارت راه و شهرسازی.

Castells, M. (2009). *Communication Power*. Communication, Vol. 32/1.

Jokilehto, J. (2016). *History of Architectural Conservation*. Butterworth-Heinemann, 2 Ed.

Kennedy, M., & Leonard, P. (2001). Dealing with Neighborhood Change, A Primer on Gentrification and policy choices, The Brooking's Institution center of Urban and Metropolitan Policy and Policy link.

Obar, J., Zube, P., & Lampe, C. (2012). Advocacy 2.0: An Analysis of How Advocacy Groups in the United States Perceive and Use Social Media as Tools for Facilitating Civic Engagement and Collective Action. *Journal of Information Policy*, 2(1), 1-25.

Poggesi, S. (2017). Public Private Partnership for Urban Regeneration: the Case of the Urban Transformation Companies. The Eleventh International Research Symposium on Public Management (IRSPM), Germany: Potsdam.

Williams, B., & Boyle, I. (2012). The Role of Property Tax Incentives in Urban Regeneration and Property Market Failure in Dublin. *Journal of Property Tax Assessment & Administration*, 9(2), 5-11.

How to cite this article:

Heydari, M. T., Khanmoradi, S., & Rahmani, M. (2020). Evaluation of Urban Practitioners Performance in Development of Gentrification the Urbanized Texture Verification (Case Study: Zanjan Urban Texture Verification). *Journal of Studies of Human Settlements Planning*, 17(1), 63-76.

ارجا به این مقاله:

حیدری، محمد تقی؛ خانم‌رادی، سجاد و رحمانی، مریم. (۱۴۰۱). ارزیابی عملکرد کنشگران شهری در توسعه اعیان سازی بافت فرسوده شهری (مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر زنجان). فصلنامه مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، ۱۷(۱)، ۶۳-۷۶.