

بررسی نقش ظرفیت‌های مردمی و محلی در بازآفرینی بافت ناکارآمد شهری (نمونه موردی: بافت فرسوده ارومیه)

سمیه رسول نازی - کارشناسی ارشد، گروه شهرسازی، دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران
فریدون نقیبی* - استادیار، گروه شهرسازی، دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران
مرتضی خسرونیبا - استادیار، گروه معماری، دانشگاه ارومیه، ارومیه، ایران

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۹/۱۰

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۴/۱۱

چکیده

توجه به بافت‌های فرسوده و قدیمی و رفع ناپایداری آن‌ها به موضوعی جدی و محوری تبدیل شده؛ به گونه‌ای که سازمان‌های ذی‌ربط را به تکاپوی سامان‌دهی و بازآفرینی بافت‌های یادشده سوق داده است. پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی و بر اساس طرح تحقیق توصیفی-تحلیلی است و از نظر ماهیت، بر اساس روش‌های جدید برنامه‌ریزی مشارکتی، تحلیلی محسوب می‌شود که با استفاده ترکیبی از تحلیل‌های فضایی و ساختاری در پی ارائه یک مدل تجربی از نقش اجتماعات مردمی در فرایند بازآفرینی است. محدوده مطالعه کل بافت فرسوده ارومیه- شامل بافت تاریخی، بافت میانی، و بافت فرسوده حاشیه‌ای- را دربر می‌گیرد. با توجه به گستردگی حوزه مطالعه در هر بافت، محلات واجد الویت برای بازآفرینی با استفاده از تکنیک TOPSIS انتخاب می‌شوند. در محلات واجد الویت، ساکنان هر کاربری با به‌دست‌آوردن میزان سازگاری، وابستگی، و کارایی ملک خود تصمیم به بازآفرینی ملک دارای بدترین میزان کارایی با کسب مجوز از شهرداری می‌نمایند. پس از درگیر شدن مردم در فرایند بازآفرینی، سرانه کاربری‌های مورد نیاز در محلات واجد الویت به سرانه استاندارد نزدیک شده است. بنابراین، این مدل می‌تواند بازآفرینی کاربری اراضی را با در نظر گرفتن عوامل بازآفرینی محقق گرداند. بنابراین، پیش شرط همه برنامه‌های مشارکتی باور سیاست‌گذاران و مدیران شهری به تأثیر مشارکت شهروندان در حل مسائل و مشکلاتی است که بهبود کیفیت زندگی آن‌ها در گرو یافتن راه‌حل و چاره‌ای مناسب برای آن‌هاست.

واژه‌های کلیدی: بازآفرینی، بافت ناکارآمد شهری، برنامه‌ریزی مشارکتی، شهر ارومیه، ظرفیت‌های مردمی و محلی.

مقدمه

گسترده‌ترین چالش‌های پیش روی کشورهای در حال توسعه است. مسائل موجود در بافت‌های فرسوده از نوع مسائل چندبُعدی است و می‌توان ریشه‌های ایجاد این مسائل را در ابعاد اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، و مدیریتی این بافت‌ها جست‌وجو کرد (شفیعی دستجردی و صادقی، ۱۳۹۵). رویکردهای مرمت و به‌سازی شهری در سیر تحول و تکامل خود از بازسازی، باززنده‌سازی، نوسازی، و توسعه مجدد به بازآفرینی و نوزایی شهری تکامل یافته و در این مسیر از حوزه توجه صرف به کالبد به عرصه تأکید بر ملاحظه‌های اجتماعی، اقتصادی، و فرهنگی نیز گذری داشته است (زنگی‌آبادی و همکاران، ۱۳۹۰). مطالعات و تجارب صورت‌گرفته در زمینه نوسازی و به‌سازی بافت‌های شهری نشان‌دهنده تکامل رویکردهای متداول «نوسازی شهری» و جای‌گزینی آن با رویکردهای نوینی چون «بازآفرینی شهری» با محوریت تجدید حیات بافت‌های آسیب‌دیده در مقیاس محله و با تأکید بر مشارکت مردم است (آندالیپ، ۲۰۱۰). بنابراین، بازآفرینی به‌عنوان اصلی‌ترین و جدیدترین رویکرد مرمت و حفاظت شهری بر اساس تحلیل دقیق وضع یک منطقه هدف، تطابق هم‌زمان بافت کالبدی، ساختار اجتماعی، بنیان اقتصادی، و وضع محیط زیست یک منطقه را دنبال می‌کند (امین‌زاده و دادرس، ۱۳۹۱: ۱۰۰). بازآفرینی شهری ابزاری است که شهرها با استفاده از آن کمبودها و نقص‌های موجود در شهر را به‌چالش می‌کشاند و فرایند برنامه‌ریزی‌ای را که در مسیر اشتباهی قرار گرفته باشد اصلاح می‌کنند. از طریق بازآفرینی یک شهر می‌تواند با پتانسیل‌های موجود زندگی کاملی را برای شهروندان مهیا سازد (مؤسسه زمین شهری، ۲۰۱۴: ۲) و در بسیاری از کشورها، از جمله هلند، برای بهبود شرایط زندگی در محله‌های محروم اجرا شده است (روجسبروک و همکاران، ۲۰۱۹). از آنجا که روند بازآفرینی بافت‌های فرسوده ساختار پیچیده و پویا دارد که ناشی از تعاملات میان اجزای سیستم است، نیاز به فرایندی است که بتواند بازآفرینی را به‌صورت پایین به بالا و پویا مدل کند؛ به‌گونه‌ای که امکان مدل‌سازی رفتار واقعی افراد را فراهم می‌آورد. حال آنکه اشکال سنتی مدل‌سازی بر اساس قواعد و اصول بهینه‌سازی رفتارهاست (ماسوله اصغرپور و همکاران، ۱۳۹۳). بنابراین، بازآفرینی شهری نیازمند ورود طیف وسیعی از بازیگران در حوزه‌های توسعه اجتماعی، اقتصادی، و کالبدی است. بنابراین، همکاری مؤثر بازیگران در همه حوزه‌های بازآفرینی ضروری است (مک کوایید، ۲۰۱۰: ۱۳۰). سیر تحول سیاست‌های بازآفرینی شهری در زمینه مشارکت بازیگران و ذی‌نفعان حاکی از آن است که از دهه ۱۹۵۰ تا شروع قرن ۲۱ در هر دهه سیاست‌ها به سمت مشارکت میان بخش خصوصی، بخش دولتی، و جامعه محلی گرایش پیدا کرده؛ به‌طوری که از دهه ۱۹۹۰ رویکرد مشارکتی غالب شد و ائتلاف میان بازیگران اصلی و ذی‌نفعان تقویت شد (مک دونالد و همکاران، ۲۰۰۹). هدف از به‌کارگیری دیدگاه‌های مشارکتی در مرکز قراردادن افرادی است که از نظر اجتماعی و اقتصادی در حاشیه قرار گرفته‌اند و تشویق آن‌ها برای شرکت در سیاست‌ها و طرح‌هایی است که بر آن‌ها تأثیرگذار است (کستری و همکاران، ۲۰۰۹: ۷۶).

شهر ارومیه نیز در سال‌های اخیر رشد شتابان و لجام‌گسیخته‌ای داشته و به علت داشتن رشد طبیعی جمعیت، مهاجرپذیری، گسترش خدمات، اعطای هویت سیاسی و اداری به این شهر به‌عنوان مرکز استان، واگذاری زمین توسط ارگان‌های مختلف دولتی در شهر، برنامه‌های عمرانی کشور، تغییرات اجتماعی، اقتصادی، و سیاسی کشور و در نهایت محیط طبیعی مساعد تحولات جمعیتی و کالبدی زیادی به خود دیده و مانند دیگر شهرها دارای بافت‌های فرسوده است که در محدوده مرکزی و بافت تاریخی آن چنین بافت‌هایی نمود بسیار بیشتری دارند و به‌عنوان بافت‌های غالب‌اند و با توجه به مسائل و مشکلات و ویژگی‌های گفته‌شده، توجه و برنامه‌ریزی برای بهبود وضعیت کنونی بافت‌های فرسوده واقع در

محدوده مرکزی شهر ارومیه ضروری است، زیرا با گذشت زمان وضعیت این بافت‌ها هر روز وضعیت نامناسبی به خود می‌گیرد (سلیمانی و همکاران، ۱۳۹۵).

بنابراین، نیاز به مشارکت ساکنان محله‌ها در روند اجرای طرح‌ها و همکاری آن‌ها برای تحقق اهداف طرح‌ها به یکی از چالش‌های مهم در امر سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی مدیریت شهری تبدیل شده است؛ به طوری که به جای توجه صرف به بعد کالبدی محله، برنامه‌ریزی فرایندگرا، تعامل‌محور، و گام به گام تأیید شده است و نگاه برنامه‌ریزی و مدیریت از پایین به بالا مبتنی بر تأکید بر منابع انسانی موجود از اهمیت بسزایی برخوردار شده است. به عبارتی، بهره‌گیری از ظرفیت‌های مردمی محلات فرسوده در امر برنامه‌ریزی و بهبود موانع و مشکلات ساختاری و عملکردی آن‌ها می‌تواند به خلق فضاهای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) آن‌ها منجر شود. در این اقدام فضای شهری جدیدی حادث می‌شود که، ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به‌نمایش می‌گذارد (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶: ۵). بنابراین، هدف اولویت‌سنجی مداخله مشارکتی است و تا حد امکان سعی شده مشارکت عامه مردم در ورود به بافت فرسوده در نظر گرفته شود.

مبانی نظری

بافت‌های فرسوده یکی از انواع مختلف بافت‌های آسیب‌پذیر شهری‌اند که به دلیل فرسودگی کالبدی، برخورداری نامناسب از دسترسی سواره، تأسیسات خدماتی، و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر ارزش محیطی و اقتصادی پایینی دارند (زنگی‌آبادی و همکاران، ۱۳۹۰). بازآفرینی، به‌عنوان اصلی‌ترین و جدیدترین رویکرد مرمت و حفاظت شهری، بر اساس تحلیل دقیق وضع یک منطقه هدف، تطابق هم‌زمان بافت کالبدی، ساختار اجتماعی، بنیان اقتصادی، و وضع محیط زیست یک منطقه را دنبال می‌کند (امین‌زاده و دادرس، ۱۳۹۱).

انواع بافت فرسوده

بافت فرسوده دارای میراث شهری

طبق تعریف، بافت‌های دارای میراث‌های شهری بافت‌هایی هستند که دربرگیرنده آثار به‌جای‌مانده از گذشته و جای‌گزین‌ناپذیرند و می‌توانند در آگاهی جوامع از ارزش‌های فرهنگی و گذشته خود کمک کنند.

بافت فرسوده فاقد میراث شهری

بافت‌های شهری (فاقد میراث شهری) بافت‌هایی هستند که در محدوده قانونی شهرها قرار دارند و مالکیت رسمی و قانونی دارند. این بافت‌ها در لایه‌های درونی شهر یا در کالبد‌های به‌جای‌مانده در دل بافت قدیمی قرار گرفته‌اند.

بافت حاشیه‌ای (سکونتگاه‌های غیررسمی)

مراد از بافت‌های حاشیه‌ای بافت‌های فرسوده‌ای‌اند که بیشتر در حاشیه شهرها و کلان‌شهرهای کشور قرار دارند که به‌سبب عدم تناسب میان درآمد متقاضیان سکونت در شهرهای بزرگ و هزینه‌های سکونت در آن‌ها خارج از برنامه رسمی توسعه (غیررسمی) در حاشیه شهرها شکل گرفته‌اند. ساکنان این بافت‌ها را گروه‌های کم‌درآمد و مهاجران روستایی و تهیدست شهری تشکیل می‌دهند. این بافت‌های خودرو، که با سرعت ساخته شده‌اند، فاقد ایمنی، استحکام، امنیت اجتماعی، خدمات و زیرساخت‌های شهری‌اند. حاشیه‌نشینی نه‌تنها میزبان مهاجران روستاها و شهرهای کوچک یا

مهاجرت‌های بی‌رویه درون‌شهری است، بلکه می‌تواند موجب بروز مسائل سیاسی-امنیتی حاد نیز در این گونه شهرها شود (عندلیب، ۱۳۸۹: ۱۹۷ و ۱۹۸).

بازآفرینی

تعریف «بازآفرینی شهری» و مشخص کردن اینکه شامل چه نوع مداخلات و سیاست‌هایی می‌شود ساده نیست (دمگله‌پایس، ۲۰۱۵). واژه Regeneration از ریشه فعل Regenerate به معنای احیا کردن، جان دوباره بخشیدن، احیاشدن، و از نو رشد کردن گرفته شده است (زنگی‌آبادی و همکاران، ۱۳۹۰).

بازآفرینی شهری فعالیتی مداخله‌گراست. عملیات بازآفرینی شهری با فعالیت مشترک بخش‌های مختلف اجتماعی، عمومی، و خصوصی صورت می‌گیرد. بازآفرینی شهری فعالیتی است که در طول زمان همراه با تحولات اجتماعی، اقتصادی، محیطی، و سیاسی تغییرات قابل ملاحظه‌ای در ساختارهای اداری به وجود می‌آورد. بازآفرینی شهری مستلزم یکپارچگی در مدیریت تغییر در نواحی شهری است (نوریان و آریانا، ۱۳۹۱: ۱۷).

به طور کلی، سه نوع بازآفرینی شهری برای مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری می‌توان معرفی کرد:

بازآفرینی تحمیلی

این نوع بازآفرینی پس از متروک ماندن طولانی مدت یک زمین رهاشده یا از بین رفتن شدید شرایط زندگی در یک منطقه انجام می‌شود.

بازآفرینی فرصت‌طلبانه

این نوع بازآفرینی در جایی که سرمایه‌گذاران خصوصی و دولتی زمین‌های در دسترس را برای پروژه‌های بزرگ تحت نظر دارند انجام می‌شود.

بازآفرینی پیشگیرانه یا آینده‌مدار

این نوع بازآفرینی در مناطقی که ساختارهای اقتصادی و اجتماعی رو به زوال نهاده‌اند انجام می‌شود (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۶).

سیاست‌های بازآفرینی شهری

سیاست‌های اصلی یک پروژه بازآفرینی را می‌توان به دو دسته تقسیم کرد:

الف) دسته‌بندی سیاست‌ها با توجه به سطح، مقیاس، و بستر مداخله؛

ب) دسته‌بندی سیاست‌ها با توجه به نوع مشکلات بافت فرسوده (نصیری، ۱۳۹۲).

سیاست‌های مرتبط با مشکلات بافت‌های فرسوده عبارت‌اند از:

سیاست‌های بازآفرینی کالبدی

هدف اصلی این سیاست جذاب کردن نواحی فرسوده برای مردمی است که انتخاب‌های دیگری دارند. ارتقای کیفیت کالبدی، تنوع در انتخاب اندازه و نوع مسکن، محصور کردن اراضی بایر و رهاشده، ایجاد تسهیلات خرده‌فروشی، خرید و فراغت، انتقال کاربری‌های ناسازگار، و ... از مهم‌ترین اقدامات بازآفرینی کالبدی‌اند.

سیاست‌های بازآفرینی محیطی

این رهیافت بر پایداری منابع محیطی تکیه خاصی دارد و این امر را از طریق ایجاد پایداری در ابعاد مختلف سیستم شهری به انجام می‌رساند. روش حصول پایداری در ابعاد مختلف عناصر شهری عبارت‌اند از: مسکن پایدار، شکل شهر پایدار، حمل و نقل پایدار، و اقتصادی پایدار (رهنما، ۱۳۸۸؛ توپچی و همکاران، ۱۳۸۹).

سیاست‌های بازآفرینی اجتماعی

این سیاست‌ها به منظور درگیر کردن ساکنان در پیش‌قدمی‌های محلی و تثبیت جمعیت موجود تلاش می‌کنند. هدف چنین سیاست‌هایی پایداری اجتماعی، دگرگون کردن برخی از ویژگی‌های جمعیتی، و تجربه‌های جدید در ناحیه است (شفیعی دستجردی و مرادیان بروجنی، ۱۳۹۴).

سیاست‌های بازآفرینی اقتصادی

دستیابی به اقتصادی پایدار ضرورتی انکارناپذیر برای خروج از چرخه افت محسوب می‌شود. به اعتقاد تالون، پیش‌قدمی‌ها و ابتکارات اقتصادی نقش مهمی در تحریک توسعه اقتصادی دارند (شفیعی دستجردی و مرادیان بروجنی، ۱۳۹۴).

اصول بازآفرینی شهری

بازآفرینی شهری شامل ابعاد اجتماعی، اقتصادی، و زیست‌محیطی در مقیاس‌های شهری، منطقه‌ای، و ملی و مشتمل بر اصول زیر است:

تغییر و تحولات اقتصادی

افزایش فرصت‌های شغلی، بهبود توزیع ثروت، پرورش استعدادها، افزایش مالیات و مستغلات محلی، ارتباط میان عمران و به‌سازی محلی، منطقه‌ای و شهری، جذب سرمایه‌گذاری‌های داخلی.

تغییر و تحولات اجتماعی

بهبود کیفیت زندگی و روابط اجتماعی، کاهش جرم و جنایت، غلبه بر بدنام‌سازی و محرومیت اجتماعی.

حکمرمایی

سازمان‌دهی مجدد سازوکارهای تصمیم‌سازی از طریق تفاهم دموکراتیک، افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت، در نظر گرفتن انتظارات مختلف، تأکید بر مشارکت‌های منطقه‌ای گوناگون، توجه به تعاملات میان سازمان‌ها و نهادها و روابط درونی آن‌ها.

تغییر و تحولات کالبدی

حل مسائل مرتبط با فرسودگی کالبدی همراه با اراضی جدید و ضروریات متناسب.

کیفیت محیط زیست و توسعه پایدار

بازآفرینی شهری باید سبب ارتقای توسعه متوازن و مدیریت اقتصاد جامعه و محیط زیست شود. البته، دستیابی به چنین رویکرد یکپارچه‌ای مستلزم احیای خلاقیت‌های جامعه و به‌کارگیری آن در بازآفرینی است (صفایی‌پور و زارعی، ۱۳۹۴).

مشکلات فرایند بازآفرینی شهری

مشکلات گوناگونی که می‌توانند رغبت را برای بازآفرینی شهری کاهش دهند عبارت‌اند از:

(الف) مشکلات اقتصادی: سرمایه‌گذاری‌های محدود خصوصی، بی‌کاری، کاهش اقتصاد شهری، اقتصاد تک‌محوری،

کاهش کارآفرینی؛

(ب) مشکلات اجتماعی: کاهش و سال‌خوردگی جمعیت، فقر، خدمات و زیرساخت‌های رو به زوال رفته؛

(ج) مشکلات فضایی: کمبود نقدینگی، حجم بالای محیط‌های مسکونی، توسعه‌های غیرقانونی مسکن؛

(د) مشکلات محیطی: از بین رفتن فضاها، باز، آلودگی هوا، افزایش سر و صدا، تخریب مناظر شهری، تخریب و

ویرانی سایت‌های فرهنگی و یادمان‌های تاریخی؛

(م) مشکلات رسمی و سازمانی: چارچوب مدیریت شهری پیچیده و منسوخ، اجرای ضعیف، و تداخل مسئولیت‌ها

(دیزجی، ۱۳۹۰: ۲۸).

حلقه‌های عهده‌دار مسئولیت در بازآفرینی

نیاز به بودجه برای اجرای ایده‌های جدید در بازآفرینی شهری، که مشارکت دسته وسیعی از فعالان شامل بخش‌های عمومی، خصوصی، سازمان‌ها و نهادهای اجتماعی، و داوطلب محلی را می‌طلبد. مشارکت در فرایند بازآفرینی مشارکتی سه‌طرفه است میان بخش عمومی، بخش خصوصی، و ساکنان محل. بخش عمومی شامل دولت مرکزی، محلی، یا شهرداری‌هاست. دولت‌های مرکزی نقش مستقیمی در بازآفرینی شهری ایفا می‌کنند (امین‌زاده و همکاران، ۱۳۹۱). آن‌ها با اتخاذ سیاست‌ها و راهبردهای کلان در پی عملی‌نمودن بازآفرینی شهری بوده و ابزارهای قانونی و مالی را در اختیار سازمان‌های محلی جهت تسریع این امر قرار می‌دهند. قوانین، سیاست‌ها، و راهبردهای تدوین‌شده به دست دولت‌های مرکزی توسط متولیان محلی امور شهری (شهرداری‌ها) با برنامه‌های اجرایی و عملیاتی رهگیری می‌شود (امین‌زاده و همکاران، ۱۳۹۱). این متولیان در پی یافتن مسائل و مشکلات موجود در شهرها و به‌خصوص بخش قدیمی شهر جهت تدوین برنامه بازآفرینی شهری‌اند. در هر پروژه شهرسازی مشارکتی: (۱) اهداف، سیاست‌ها، و چارچوب‌های برنامه‌ریزی با توافق مردم تعیین و سپس کار برنامه‌ریزی آغاز می‌شود؛ (۲) خواسته‌ها، علایق، و منافع مردم ساکن در محل یا مردمی که برنامه‌ریزی برای آن‌ها صورت می‌گیرد مقدم بر هر چیز دیگری و محور برنامه‌ریزی است؛ و (۳) بهبود و ارتقای کیفیت محیطی ساکنان فعلی محل اصل است. اسکات دیویسون در سال ۱۹۹۸ گردونه مشارکت را طراحی کرد. این گردونه سطوح مختلفی از مشارکت را بدون اینکه ترجیحی برای هر کدام قائل باشد تعیین می‌کند. در این مدل، تصمیم‌گیری در تعاملی مستمر بین دولت و شهروندان صورت می‌گیرد (شریفیان ثانی، ۱۳۸۰).



نمودار ۱. حلقه‌های عهده‌دار مسئولیت در فرایند بازآفرینی (ستاد ملی بازآفرینی شهری، ۱۳۹۴)

مشارکت ظرفیت‌های مردمی و دادن حق به ساکنان

ظرفیت‌سازی در جامعه بر توانمندسازی همه اعضای آن از فقیرترین افراد، افراد با توانایی بسیار پایین، تمرکز دارد تا بتوانند بر زندگی خود کنترل داشته باشند و همچنین در توسعه جامعه محلی مشارکت کنند (نویا و کلارنس، ۲۰۰۹: ۳). فرایند ظرفیت‌سازی نیازمند راهکارهایی است تا بتواند ارتباط مناسبی با جامعه هدف برقرار کند. برخی از این راهکارها را می‌توان این‌گونه برشمرد: تعریف‌نمودن جوامع هدف؛ درک دقیق از مبانی سلامت جامعه؛ برخورداری از مدیریت محلی قوی و ایجاد رقابت در جوامع؛ اشتراک اطلاعات؛ برخورداری از شبکه‌های مشارکت قوی و انعطاف‌پذیری در فرایند (بچلا، ۲۰۰۷: ۱۰).

گروه‌های هدف و گروه‌های محروم در فرایند مشارکت در بازآفرینی شهری با مطرح‌شدن محدودیت‌ها و چالش‌های ناشی از رویکرد متمرکز و بالا به پایین اهمیت دوچندان یافتند. رویکردهای برنامه‌ریزی متأثر از تحولات در مفهوم حوزه عمومی و تغییر در نقش دولت‌ها و مطرح‌شدن سایر کنشگران در این فرایندهای گسترده‌ای یافتند. در این تحولات نقش شهروندان و مشارکت آن‌ها، به‌عنوان اصلی‌ترین کنشگران در فرایندهای توسعه، دارای اهمیت بسیاری است. بر این اساس، موفقیت مشارکت عمومی به این وابسته است که آیا قدرت شهروندان را در کنترل اموری که به زندگی آن‌ها وابسته است افزایش می‌دهد یا خیر، و در این حالت است که شهروندان می‌توانند به راهبردهایی قدرتمندتر برای محدوده خود کمک کنند (هیلی، ۲۰۰۶). هرچند اجتماعات محلی در بسیاری از طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی مشارکت زیادی ندارند، مزایای مشارکت اجتماعات محلی، شامل افزایش ارزش اقتصادی، به حداکثر رساندن فعالیت‌های داوطلبانه، کمک به تحقق اهداف اصلی برنامه و کمک به پایش و بازخورد آن‌هاست. مشارکت اجتماعات محلی به ایجاد ظرفیت‌های بلندمدت، ایجاد سرمایه اجتماعی، و پیوستگی اجتماعی کمک می‌نماید. با این حال، در فرایند مشارکت اجتماعات محلی در برنامه‌های بازآفرینی، چالش‌هایی نیز وجود دارد. اجتماعات محلی همگن و متجانس نیستند و در ویژگی‌های آن‌ها تنوع وجود دارد. مشروعیت رهبران اجتماعات محلی ممکن است مورد سؤال باشد. پاسخ‌گویی و کوتاه‌مدت‌بودن پروژه‌ها مسئله‌زاست و منابع و مهارت‌های مورد نیاز برای مشارکت اجتماعی محلی ممکن است ناکافی باشد. نکته حائز اهمیت این است که رویکردی بلندمدت به مشارکت اجتماعات محلی در مقابل اقدامات اصلاحی کوتاه‌مدت مورد نیاز است. به جای سنجش خروجی‌ها، لازم است فرایندها مورد توجه باشد و این شناخت حاصل آید که چالش و درگیری در شراکت میان اجتماعات محلی و میان بخش‌های عمومی و خصوصی گریزناپذیر است (تالون، ۲۰۱۰: ۱۹). در مسئله سامان‌دهی بافت‌های فرسوده توجه به نقش مردم (رویکرد مشارکتی) برای پیشبرد اهداف بسیار مهم است و درواقع یکی از پیش‌شرط‌های بنیادین مشارکت وسیع عموم مردم در تصمیم‌گیری است. مشارکت کامل فقط در جایی تحقق می‌یابد که مردم بتوانند نقش فعال در فرایند تهیه طرح برعهده گیرند. بنابراین، مردم با ایجاد ارتباط با هم‌دیگر (مشارکت) دست به کارهای می‌زنند که به‌تنهایی یا قادر به انجام آن نیستند یا برای انجام‌دادن آن مشکلات فراوانی خواهند داشت (بابایی اقدم و همکاران، ۱۳۹۴: ۶۶).

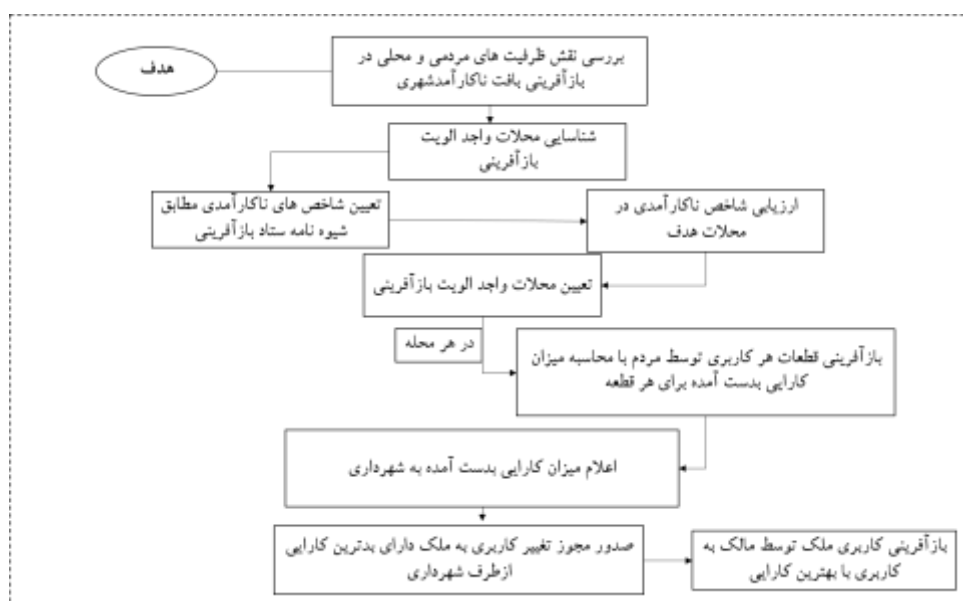
روش پژوهش

پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی و بر اساس طرح تحقیق توصیفی-تحلیلی است و از نظر ماهیت، بر اساس روش‌های جدید برنامه‌ریزی مشارکتی، تحلیلی و اکتشافی محسوب می‌شود که با استفاده ترکیبی از تحلیل‌های فضایی و ساختاری در پی ارائه یک مدل تجربی از نقش اجتماعات مردمی در فرایند بازآفرینی است.

محدوده مورد مطالعه کل بافت فرسوده ارومیه شامل بافت تاریخی، بافت میانی، و بافت فرسوده حاشیه‌ای را دربر می‌گیرد. با توجه به گستردگی حوزه مطالعه در هر بافت، محلات واجد الویت برای بازآفرینی با استفاده از تکنیک TOPSIS انتخاب می‌شوند. منبع مهمی که در تدوین متغیرهای تحقیق مورد استفاده بوده شیوه‌نامه ستاد بازآفرینی بوده که مؤلفه‌های ناکارآمدی بافت‌ها را در سه بُعد ادواری، هویتی، و حیاتی تقسیم‌بندی کرده است. معیارهای زیر جهت اجرای فرایند اولویت‌بندی مشخص شد (ستاد ملی بازآفرینی شهری، ۱۳۹۴).

جدول ۱. مؤلفه‌های الویت‌بندی محلات واجد الویت بازآفرینی (ستاد ملی بازآفرینی شهری، ۱۳۹۴)

بُعد هویتی	بُعد ادواری	بُعد حیاتی
- سازگار ساخت‌وسازهای معاصر با بوم - ماندگاری	- شفافیت مدیریت شهری با مردم، وجود سیستم دریافت آرای مردم	- دسترسی به مکان‌های اسکان موقت در مواقع بحران
- میراث طبیعی، میراث تاریخی	- میزان فضاها، متروکه، مخروبه، و بایر، فضاها، جرم‌خیز	- کارایی شبکه آب‌رسانی، برق‌رسانی، و گازرسانی
	- تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم شبکه رفت‌وآمد غیرموتوری	- دسترسی به حمل‌ونقل عمومی، آتش‌نشانی، اورژانس
	- میزان واحدهای مسکونی با دوام کم	- هم‌جواری با بسترهای خطرآفرین
	- میزان واحدهای مسکونی با دسترسی به آب سالم، برق، و گاز	- میزان نفوذپذیری بافت
	- دسترسی به خدمات آموزشی، مراکز بهداشتی، حمل و نقل عمومی، مراکز فرهنگی-هنری	



نمودار ۲. مدل مفهومی تحقیق (نگارندگان)

در این پژوهش جامعه آماری مورد نظر کلیه افراد ساکن در محلات واجد الویت در سه بافت قدیم، بافت میانی، و بافت فرسوده حاشیه‌ای است، که مجموعاً ۳۶۵۱۱ نفر بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰ است. در نهایت، مشارکت مردم در فرایند بازآفرینی به شرح زیر است: مالکان هر واحد با محاسبه میزان سازگاری، وابستگی، و کارایی ملک و ارائه گزارش‌های مربوطه به شهرداری و کسب مجوز از شهرداری تصمیم به بازآفرینی کاربری با بدترین کارایی می‌نمایند. بدین منظور، لایه‌های اطلاعاتی مربوط به میزان سازگاری و وابستگی برای هر یک از محلات به صورت توصیفی در GIS تعریف شد. سپس، با ترکیب دو لایه یادشده، میزان کارایی هر ملک تعیین شد و در نهایت با استفاده از مشخصات مربوط به مالکان- که از نتایج سرشماری‌ها استخراج شد- و سپس با در نظر گرفتن مساحت، نمودار مناسب کاربری‌ها توسط مالکان پس از کسب مجوز تغییر داده خواهد شد.

محدوده مورد مطالعه

شهر ارومیه، به‌عنوان یکی از کلان‌شهرهای ایران و مرکز اداری-سیاسی استان آذربایجان غربی و شهرستان ارومیه، که از پنج بخش تشکیل شده است، با بیش از سه هزار سال قدمت، قدیمی‌ترین شهر در منطقه شمال غرب ایران است. بر پایه آخرین سرشماری نفوس و مسکن، در سال ۱۳۹۵، تعداد جمعیت ساکن شهر ارومیه بالغ بر ۱۰۴۰۵۶۵ نفر است که ۷۵۰۸۰۵ نفر در نقاط شهری ۲۸۹۷۶۰ ساکن‌اند.

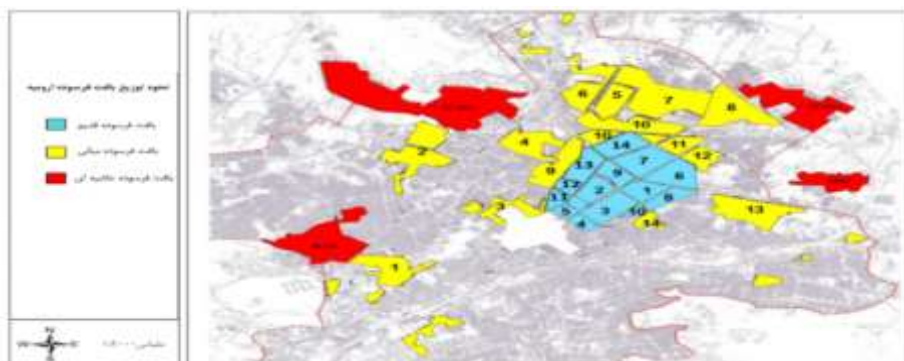


نقشه ۱. تقسیمات سیاسی-اداری شهرستان ارومیه (نگارندگان)

محدوده مورد مطالعه کل بافت فرسوده ارومیه است. بر همین اساس، محدوده بافت‌های فرسوده شهر ارومیه در قالب سه نوع بافت معرفی و به تصویب کمیسیون ماده ۵ رسیده است.

جدول ۲. نحوه توزیع بافت فرسوده (مطالعات راهبردی بافت فرسوده ارومیه، ۱۳۸۵)

بافت	مساحت (هکتار)	نسبت به کل شهر
بافت تاریخی	۲۷۷٫۷	۳٫۵
بافت میانی	۴۷۱٫۱	۶
بافت حاشیه‌ای	۵۶۴٫۴	۷٫۲
جمع	۱۳۱۳٫۲	۱۶٫۷



نقشه ۲. نحوه توزیع بافت فرسوده (نگارندگان)

ساختار کالبدی شهر ارومیه در سه مرحله شکل گرفته است. هر یک از این مراحل ارتباط تنگاتنگی با سابقه رشد و گسترش شهر دارند. مرحله اول بافت قدیمی، متراکم، و متمرکز شهر است که محدوده شهر تا سال ۱۳۱۲ را شامل می‌شود؛ مرحله دوم، بافت میانی، بخش‌های ساخته‌شده شهر تا سال ۱۳۵۷ را شامل می‌شود؛ و مرحله سوم، بافت بیرونی، شامل ساخت‌وسازهای شهر بعد از سال ۱۳۵۷ است (مطالعات راهبردی بافت فرسوده ارومیه، ۱۳۸۵).

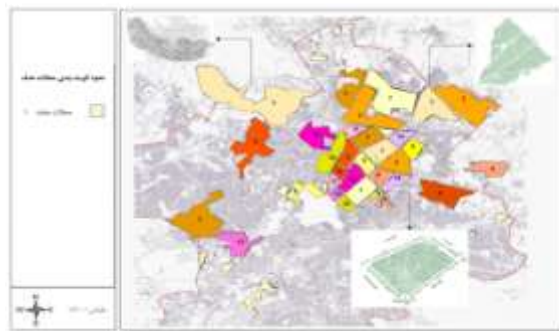
تعیین محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری

در ابتدای کار محدوده‌های نیازمند بازآفرینی مطابق نقشه توزیع بافت فرسوده کدگذاری می‌شود. سپس، شاخص‌های ناکارآمدی در ابعاد هویتی، حیاتی، و ادواری مطابق شیوه‌نامه در هر محدوده سنجش می‌شود. برای اجرای این کار، از مدل تاپسیس استفاده می‌شود. در واقع، امتیازات مربوط به هر شاخص در هر محدوده بر اساس شناخت منتج از مطالعات طرح‌های فرادست حاصل می‌شود. نتایج نهایی کار در هر بافت به تفکیک به شرح زیر است:

جدول ۳. محلات واجد الویت در هر بافت پس از انجام دادن TOPSIS (نگارندگان)

شماره بلوک	نام منطقه	فاصله از ایده‌ال مثبت	فاصله از ایده‌ال منفی	شاخص الویت
۷	بافت قدیم	۰٫۰۳۹	۰٫۱۷۵	۰٫۸۱۷
۸	بافت میانی	۰٫۰۱۸	۰٫۴۳۲	۰٫۹۶
اسلام‌آباد ۱	بافت حاشیه‌ای	۰٫۰۴۱	۰٫۱۹۹	۰٫۸۲

بنابراین، با استفاده از نتایج حاصل از اجرای مدل، می‌توان اذعان کرد که در محدوده بافت قدیم بلوک شماره ۷ و در بافت میانی بلوک شماره ۸ و در نهایت در بافت بیرونی محله اسلام‌آباد ۱ مطالعه و بررسی می‌شود. محدوده مورد مطالعه در بافت قدیم (دوشابچی خانا و رشیدلر کوچه سی) یکی از محلات منطقه ۴ ارومیه را تشکیل می‌دهد. محدوده مورد مطالعه شرایطی چون روند خروج جمعیت، سیمای شهری نامطلوب و فرسوده، و کاهش بُعد خانوار را تجربه کرده است. در بافت میانی (حسین‌آباد و علی‌آباد) وجود خانه‌های مخروبه، قدیمی‌بودن بافت محله، وجود کوچه‌های باریک و تردد مشکل اتومبیل‌ها، ماشین‌رونبودن برخی معابر، و کیفیت نامناسب آسفالت از جمله مشکلات محدوده مورد مطالعه است. بیشترین نارضایتی مربوط به فقدان فضای سبز در محله است. در بافت حاشیه‌ای (اسلام‌آباد ۱ و کشتارگاه)، وجود مهاجران از قومیت‌های مختلف، وجود زمین‌های وقف و بایر، عدم سرمایه‌مالی ساکنان در نوسازی بنا و میزان پایین سرمایه‌گذاری دولت و بخش خصوصی در این محدوده از مشکل‌های عمده این محله محسوب می‌شود.



نقشه ۳. الویت‌بندی محلات هدف بازآفرینی (نگارندگان)

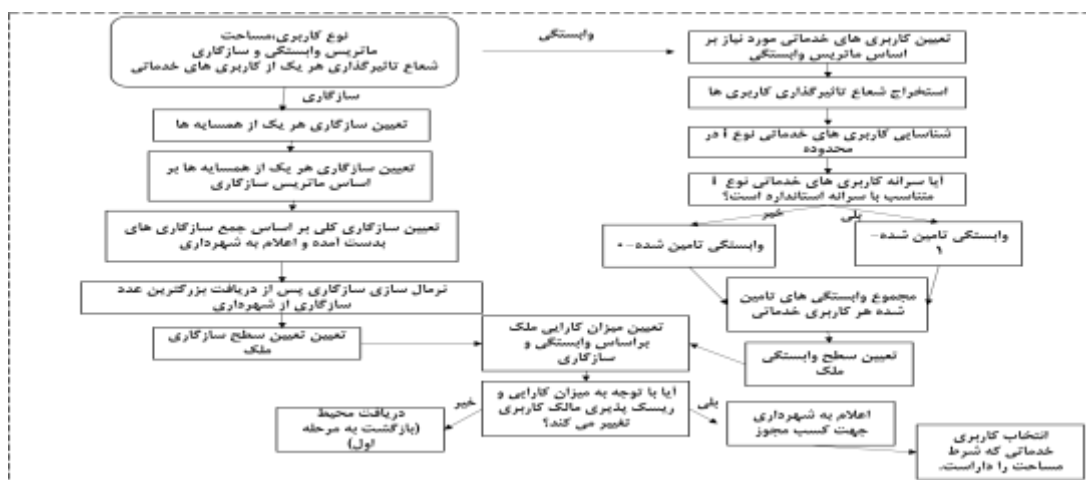
بحث و یافته‌ها

بررسی نقش ظرفیت‌های مردمی در بازآفرینی بافت فرسوده

مراحل اجرای کار به منظور بازآفرینی تغییرات کاربری زمین محلات هدف توسط ظرفیت‌های اجتماعی به شرح زیر است: چهار پارامتر مهم و تأثیرگذار در میزان کارایی یک ملک، سازگاری، وابستگی، کارایی، و مساحت است. اگر برنامه‌ریزی شهری بر اساس این چهار مورد در نظر گرفته شود، می‌توان انتظار داشت موجب آسایش و راحتی زندگی مردم می‌شود. در این راستا نیاز به عامل دیگر علاوه بر مالک است که وظیفه آن نظارت و کمک به مالکان جهت تصمیم‌گیری برای بازآفرینی کاربری اراضی خود است. این عامل، که نقش سازمان متولی امور شهری را داراست، مجوز نهایی برای تغییر کاربری را به ملکی که دارای بدترین کارایی است اعطا می‌کند.

روند تصمیم‌گیری را در مالکانی که توانایی تغییر کاربری دارند به صورت ذیل می‌توان بیان کرد:

- تعیین میزان سازگاری ملک خود و اعلام مقدار آن به عامل شهرداری؛
 - نرمال‌سازی میزان سازگاری بر اساس بدترین سازگاری موجود؛
 - تعیین میزان وابستگی تأمین‌شده برای کاربری‌های خدماتی وابسته؛
 - نرمال‌سازی میزان وابستگی بر اساس اهمیت نسبی هر یک از کاربری‌های خدماتی؛
 - طبقه‌بندی میزان سازگاری و وابستگی به دست‌آمده؛
 - تعیین کارایی ملک بر اساس میزان سازگاری و وابستگی به دست‌آمده؛
 - اعلام میزان کارایی به دست‌آمده به عامل شهرداری؛
 - صدور مجوز تغییر کاربری به ملک دارای بدترین کارایی از طرف عامل شهرداری؛
 - تغییر کاربری ملک توسط عامل مالک به کاربری با بهترین کارایی.
- حال اگر تصمیم‌گیران نهایی در تعیین کاربری اراضی یعنی مالکان بر اساس معیارهای منطقی به دست‌آمده برای میزان کارایی یک ملک تصمیم‌گیری کنند، می‌توان پیش‌بینی کرد که محلات مورد نظر به سمت کاهش ناسازگاری و افزایش سطح دسترسی به خدمات و در نهایت افزایش سطح کیفیت زندگی پیش خواهند رفت.



نمودار ۳. روند تصمیم‌گیری مالکان در بازآفرینی کاربری ملک خود (نگارندگان)

نقش ظرفیت‌های مردمی در فرایند بازآفرینی

مالکان به یک نسبت توانایی تغییر کاربری ملک خود را ندارند. در این روند انتظار می‌رود املاکی که دارای کارایی نامناسب‌تر و نیز مالک با توانایی ریسک بالاتر و نیز موقعیت بهتری نسبت به سایر املاک باشد زودتر از سایر املاک تغییر کنند. اگر بخواهیم وظیفه مالکان را مشخص کنیم، به صورت زیر عمل می‌کنیم:

مشاهده کاربری‌های همسایه

مالکان به منظور تعیین میزان سازگاری خود با کاربری‌های همسایه نیاز دارند که از کاربری‌های همسایه مطلع شوند. بنابراین، یکی از مشاهدات آن‌ها کاربری‌های همسایه است که در این تحقیق همسایگی، املاک دارای ضلع مشترک، یا گوشه مشترک تعریف شده است.

دریافت اطلاعات از شهرداری

این اطلاعات شامل محدوده‌های خدمات‌رسانی واحدهای خدماتی، سرانه واحدهای خدماتی، و بدترین سازگاری موجود می‌شود.

کسب اطلاع از تغییر کاربری واحد ملکی دارای بدترین مناسبت

شهرداری به همه مالکان تغییر کاربری واحد ملکی دارای بدترین کارایی را اطلاع می‌دهد و مالکان در صورت لزوم نسبت به آن واکنش نشان می‌دهند.

ذکر این نکته لازم است که مالکانی به دنبال ارزیابی کارایی ملک خود می‌باشند که توانایی تغییر کاربری ملک خود را داشته باشند.

ارزیابی میزان سازگاری

در این پژوهش سازگاری میان دو کاربری بدون در نظر گرفتن شرایط اجتماعی و اقتصادی است. تنها کاربری مسکونی به همراه کاربری‌های ضروری مورد نیاز آن از جمله فضای سبز، آموزشی، تجاری، ورزشی، و درمانی به عنوان کاربری‌های تحت مطالعه در نظر گرفته شده است.

ایجاد ماتریس سازگاری

اولین گام در تعیین میزان سازگاری ایجاد ماتریس سازگاری میان همه انواع کاربری‌هاست تا اینکه هر مالک بر اساس آن و با توجه به کاربری ملک خود میزان سازگاری خود را تعیین کند. سطوح مختلف سازگاری را می‌توان به صورت زیر بیان کرد: کاملاً سازگار (HC)، نسبتاً سازگار (MC)، سازگاری کم یا خنثی (N)، نسبتاً ناسازگار (MI)، کاملاً ناسازگار (HI).

جدول ۴. میزان سازگاری میان کاربری‌های مسکونی و خدماتی

مسکونی	فضای سبز	آموزشی	تجاری	ورزشی	درمانی
مسکونی	HC	MI	HC	HC	HC
فضای سبز	HC	HC	HC	HC	N
آموزشی	MI	HC	HC	HC	MI
تجاری	HC	HC	HC	HC	HC
ورزشی	HC	HC	HC	HC	MI
درمانی	HC	N	MI	HC	HC

کمی‌سازی سطوح سازگاری

در این مرحله مقادیر کیفی ماتریس سازگاری به مقادیر کمی تبدیل می‌شود. به سه حالت اول یعنی سازگاری کامل، نسبی، و خنثی مقدار صفر داده می‌شود و به دو حالت نسبتاً ناسازگار مقدار یک و کاملاً ناسازگار مقدار دو داده می‌شود.

جدول ۵. سازگاری کمی‌شده (چاخار و مالتال، ۲۰۰۳)

مسکونی	فضای سبز	آموزشی	تجاری	ورزشی	درمانی
مسکونی	۰	۱	۰	۰	۰
فضای سبز	۰	۰	۰	۰	۰
آموزشی	۰	۲	۰	۰	۱
تجاری	۰	۰	۰	۰	۰
ورزشی	۰	۰	۰	۲	۱
درمانی	۰	۰	۱	۰	۱

جمع‌بندی و طبقه‌بندی میزان ناسازگاری

بهترین و ساده‌ترین روش به‌دست‌آوردن جمع عددی ناسازگاری‌های همسایه است که در این صورت هر چه مقدار به‌دست‌آمده بزرگ‌تر باشد به این معناست که میزان ناسازگاری املاک مجاور بیشتر است. درواقع، مالک باید میزان ناسازگاری خود را نرمال کند تا بتواند بر اساس آن تصمیم بگیرد. بنابراین، مالک نیاز به اطلاع از بدترین سطح ناسازگاری در منطقه تحت پوشش را دارد که این اطلاعات از طریق سازمان متولی در اختیار مالکان باید قرار گیرد. در این صورت، مالک با توجه به میزان ناسازگاری خود و بدترین میزان ناسازگاری ناسازگاری خود را نرمال می‌کند.

$$NC = C / \max(\text{Compatibility})$$

$NC =$ ناسازگاری نرمال شده

$C =$ ناسازگاری به‌دست‌آمده در مرحله قبل

$\max(\text{compatibility}) =$ بیانگر بیشترین مقدار ناسازگاری اعلام‌شده به عامل شهرداری

پس از نرمال‌سازی، میزان ناسازگاری برای تصمیم‌گیری توسط عامل نیاز به طبقه‌بندی میزان ناسازگاری نرمال شده

است. بنابراین، برای طبقه‌بندی میزان ناسازگاری از سه طبقه استفاده می‌شود.

$$\text{Com} = \begin{cases} 1 & NC = 0 \\ 2 & 0.5 \geq NC > 0 \\ 3 & 1 \geq NC > 0.5 \end{cases}$$

در این معادله که ناسازگاری نهایی طبقه‌بندی‌شده را تعیین می‌کند سه سطح ناسازگاری به شرح زیر است:

سازگار (۱)، نسبتاً ناسازگار (۲)، و کاملاً ناسازگار (۳) (چاخار و مالتال، ۲۰۰۳).

ارزیابی میزان وابستگی تأمین‌شده

هر نوع کاربری برای رسیدن به اهداف تعبیه‌شده خود نیاز به یک سری کاربری‌های دیگر دارد که این روابط تحت عنوان وابستگی مطرح می‌شود. شاخص‌های مورد مطالعه برای تعیین وابستگی، میزان تقاضا برای خدمات، قابلیت دسترسی به خدمات، و حداقل سطح خدمات (سرانه) است (امر، ۲۰۰۶).

در زیر مراحل کلی که هر مالک برای ارزیابی وابستگی ملک خود انجام می‌دهد به تفصیل بیان می‌شود:
مشخص کردن کاربری‌های خدماتی وابسته بر اساس شعاع تأثیرگذاری؛

محاسبه میزان وابستگی تأمین‌شده توسط کاربری‌های خدماتی وابسته نوع i و نرمال‌سازی آن.

در این مرحله مالک مشخص می‌کند که آیا نزدیک‌ترین کاربری خدماتی مورد نیاز از نوع i با توجه به حداکثر شعاع تأثیرگذاری استاندارد در آن محدوده قرار دارد یا خیر؟ در صورتی که کاربری I در محدوده تأثیرگذاری قرار داشت، مقدار وابستگی برابر سرانه آن بوده و سپس آن را نرمال می‌کند. به منظور نرمال‌سازی، اگر مقدار به دست آمده برای وابستگی از سرانه استاندارد بیشتر باشد، وابستگی مورد نیاز تأمین‌شده و میزان وابستگی نرمال‌شده برابر یک است، اما اگر مقدار به دست آمده از سرانه استاندارد کوچک‌تر باشد، به این معنی است که وابستگی کاربری مورد نیاز تأمین نشده و بنابراین وابستگی نرمال‌شده برابر صفر می‌شود.

جدول ۶. مشخص کردن نزدیک‌ترین کاربری‌های خدماتی وابسته به مالک (شورای عالی معماری و شهرسازی، ۱۳۸۹)

نوع کاربری	حداقل سرانه	ماکزیمم شعاع تأثیرگذاری (مترمربع)	حداقل مساحت (مترمربع)
فضای سبز	۰/۵	۵۰۰	۶۵۰
آموزشی	۲	۱۶۰۰	۱۰۰۰
تجاری	۰/۰۵	۵۰۰	-
ورزشی	۰/۲	۸۰۰	۸۰۰
درمانی	۰/۲	۵۰۰	۸۰۰

سپس، میزان وابستگی نهایی برای هر یک از کاربری‌های خدماتی محاسبه می‌شود. برای این منظور، به هر کاربری خدماتی وزنی داده می‌شود؛ به گونه‌ای که مجموع وزن‌ها یک باشد و اهمیت نسبی نیز تغییری نکند (امر، ۲۰۰۶).

$ND = \sum Ndk$ = میزان وابستگی کلی تأمین‌شده ملک از همه کاربری‌های خدماتی مورد نیاز

$$ND = \sum Ndk * Wk$$

Ndk = میزان وابستگی نرمال تأمین‌شده کاربری خدماتی نوع k

Wk = وزن به دست آمده برای کاربری خدماتی نوع k

برای میزان وابستگی از سه طبقه زیر استفاده می‌شود:

$$Dep = \begin{cases} 3 & 0 \leq ND < 0/33 \\ 2 & 0/33 \leq ND < 0/66 \end{cases}$$

تعیین میزان کارایی

میزان کارایی یعنی برآیند سازگاری و وابستگی کاربری مورد نظر. به عبارتی، مالک بایستی نتایج حاصل از دو مرحله قبل را تلفیق کند. بنابراین، می‌توان نتایج حاصل از تلفیق این دو پارامتر را به صورت زیر بیان کرد.

در این تلفیق عدد ۱ بیانگر مناسب بودن و عدد ۵ بیانگر نامناسب بودن کاربری برای مالک بوده و اعداد ۲ تا ۴ نیز نامناسب بودن نسبی کاربری را بیان می‌کنند. به گونه‌ای که عدد ۴ ناکارآمدی بیشتری را نسبت به ۲ و ۳ داشته و مالک در تصمیم‌گیری حاضر به پذیرش ریسک بیشتری برای تغییر است.

جدول ۷. میزان کارایی

کارایی	وابستگی خوب	وابستگی ضعیف	وابستگی خیلی ضعیف
سازگار	۱	۲	۳
نسبتاً ناسازگار	۲	۳	۴
ناسازگار	۳	۴	۵

تغییر کاربری پس از کسب مجوز از شهرداری

در صورتی که مالک بدترین شرایط میان دیگر مالکان در محدوده محلات هدف را دارا باشد و از عامل شهرداری مجوز تغییر کاربری دریافت کند، می‌بایست از میان کاربری‌های خدماتی ممکن کاربری را که بیشترین کارایی را با ملک خود با توجه به موقعیت و نیز همسایه‌های خود دارد برگزیند. نکته دیگر که در این زمینه درخور توجه است این است که، علاوه بر شرط بیشترین کارایی برای کاربری منتخب، یک شرط دیگر نیز لازم است و آن هم مناسبت مساحت و مکان ملک با نوع کاربری منتخب است. شهرداری دارای سه وظیفه است: دو وظیفه آن مربوط به درخواست‌های مالکان برای کسب اطلاع از برخی داده‌های مورد نیاز در زمینه ارزیابی سازگاری و وابستگی است و وظیفه دیگر آن صدور مجوز تغییر کاربری اراضی به مالکان است.

مراحل اجرا و مدل‌سازی

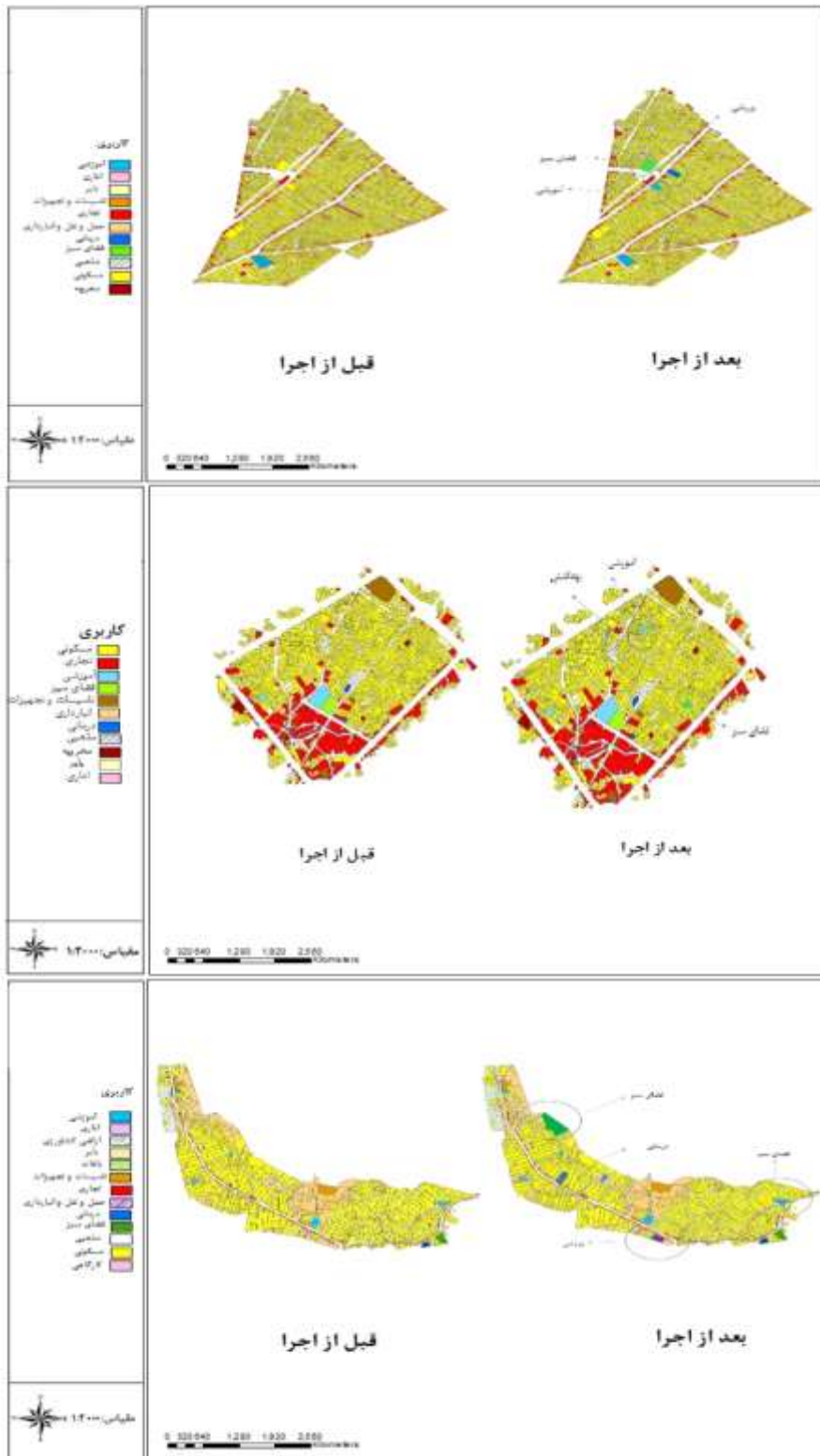
جمع‌آوری، آماده‌سازی اطلاعات، و پردازش داده‌های جمع‌آوری شده در محیط نرم‌افزار Arc gis انجام شد. نخست، لایه‌های اطلاعاتی مربوط به میزان سازگاری و وابستگی برای هر یک از محلات به صورت توصیفی در gis تعریف شد. سپس، با ترکیب دو لایه یادشده میزان کارایی هر ملک تعیین شد. در نهایت، با استفاده از مشخصات مربوط به مالکان، که از نتایج سرشماری‌ها استخراج می‌شود، با در نظر گرفتن مساحت مناسب، کاربری‌ها توسط مالکان تغییر داده می‌شود. در زیر نقشه مربوط به میزان کارایی در هر یک از محلات درج شده است.

نتایج اجرا

به منظور بررسی عملکرد مدل، لازم است نتایج آن ارزیابی شود. در این تحقیق نخست نتایج مدل با منطق حاکم بر مدل مقایسه می‌شود. عامل‌های مالک ابتدا باید کاربری‌هایی را برگزینند که علاوه بر آنکه نیاز بیشتری به آن در محیط شهری وجود دارد، باید کاربری‌هایی که سرانه بیشتری نیاز دارند بیش از سایر کاربری‌ها مورد توجه مالکان قرار گیرد. در نهایت، بازآفرینی کاربری توسط مالکان کاربری اراضی در هر محله به شکل زیر خواهد بود:



نقشه ۴. میزان کارایی در محلات مورد مطالعه (نگارندگان)



نقشه ۵. فرایند تغییر کاربری‌ها در محلات مورد مطالعه (نگارندگان)

با اجرای مدل و تغییر کاربری توسط مالکان دارای شرایط نامناسب کارایی و نیز قدرت ریسک مناسب، چینش کاربری اراضی به شرایط نسبتاً مطلوبی می‌رسد و دیگر تغییر به وجود نمی‌آید. این عدم تغییر چند دلیل عمده می‌تواند داشته باشد:

- نبود قدرت ریسک مناسب برای تغییر کاربری توسط مالکان؛
- نبود شرایط لازم مانند حداقل مساحت استاندارد؛
- عدم مناسبت املاک قابل تغییر به کاربری خدماتی.

جدول ۸. کاربری اراضی در فرایند بازآفرینی در هر محله به تفکیک

بلوک	کاربری	حداقل سرانه استاندارد در سطح محله	سرانه کاربری‌های خدماتی قبل تغییر	سرانه کاربری خدماتی پس از تغییر
بلوک ۷ در بافت قدیم	فضای سبز	۰/۵	۰/۳۴	۰/۴۷
	آموزشی	۲	۰/۴۶	۱/۵۳
	تجاری	۰/۰۵	۱۱/۵۱	۱۱/۵۱
	ورزشی	۰/۲	۰	۰
	درمانی	۰/۲	۰/۱۳	۰/۳۶۴
بلوک ۸ در بافت میانی	فضای سبز	۰/۵	۰	۰/۳۷
	آموزشی	۲	۱/۶	۱/۸۶۵
	تجاری	۰/۰۵	۲/۴	۱/۹۵۶
	ورزشی	۰/۲	۰	۰/۱۳۷
	درمانی	۰/۲	۰/۲۳	۰/۲۳
اسلام‌آباد	فضای سبز	۰/۵	۰	۰/۴۵۲
	آموزشی	۲	۰/۵۲	۰/۹۷۸
	تجاری	۰/۰۵	۲/۰۶	۱/۹۷۳
	ورزشی	۰/۲	۰	۰/۰۹۸۵
	درمانی	۰/۲	۰/۱۸	۰/۲۳

با توجه به جدول بالا سرانه کاربری فضای سبز در بلوک ۷ بافت قدیم از ۰/۳۴ به ۰/۴۷ سرانه کاربری آموزشی از ۰/۴۶ به ۱/۵۳ و سرانه کاربری درمانی از ۰/۱۳ به ۰/۳۶۴ افزایش پیدا کرده است. در بلوک ۸ بافت میانی سرانه فضای سبز از صفر به ۰/۳۷، آموزشی از ۱/۶ به ۱/۸۶۵، و کاربری ورزشی از صفر به ۰/۱۳۷ ارتقا یافته است. در بافت حاشیه‌ای (اسلام‌آباد) سرانه فضای سبز از صفر به ۰/۴۵۲، آموزشی از ۰/۵۲ به ۰/۹۷۸، ورزشی از صفر به ۰/۰۹۸۵، و درمانی از ۰/۱۸ به ۰/۲۳ افزایش یافته و سرانه کاربری تجاری به علت بالابودن به‌منظور تأمین سرانه سایر کاربری‌ها کاهش داشته است. بنابراین، با اجرای مدل سرانه کاربری‌های مورد نیاز در محلات مورد پژوهش به سرانه استاندارد نزدیک شده است.

تاکنون روش‌های بیشماری برای مشارکت شهروندان در بازآفرینی و سامان‌دهی بافت فرسوده و اداره امور شهرها انجام پذیرفته است، اما در عمل مطلوبیت لازم و فراگیر را نداشته‌اند و فرایند مشارکت در عمل نهادینه نشده است؛ دلایل اصلی این معضل می‌تواند عواملی نظیر عدم تعلق شهروندان به محیط زندگی خود، ضوابط دست‌وپاگیر دولتی، برخورد بروکراتیک با مشکلات شهری، و حاکمیت عرضه‌محوری به جای تقاضامحوری در رابطه با مردم و دولت و بی‌توجهی به نیازهای واقعی شهروندان در سطح محلی برمی‌گردد. بنابراین، راهکارهای اجرایی‌شدن مدل، ایجاد سامانه اطلاع‌رسانی و ترویجی برای آگاهی‌یافتن مردم از حقوق و منافع خود، تخفیف عوارض بازآفرینی و تراکم ساخت در هنگام صدور پروانه، پرداخت تسهیلات بانکی، پرداخت یارانه سود تسهیلات بانکی، تأمین نهادهای مورد نیاز نوسازی با اولویت و قیمت‌های ترجیحی، اعطای کمک‌های فنی و مهندسی به‌صورت رایگان یا تأمین بخشی از هزینه‌های آن، ایجاد منافع و معافیت‌های مالیاتی، اعطای تسهیلات قرض‌الحسنه برای اسکان و اشتغال موقت، تهیه طرح‌های به‌سازی و نوسازی و ابلاغ ضوابط و مقررات نوسازی و ایجاد دسترسی و فراهم‌کردن امکان حمل‌آسان نخاله و مصالح

ساختمانی از جمله راهکارهای ایجاد انگیزه مؤثر برای بازآفرینی داوطلبانه است. بر همین اساس، می‌توان بیان کرد ایجاد شورای هماهنگی بین مجموعه دستگاه‌های متولی خدمات شهری، زیربنایی، و روبنایی هر استان و شهر، ایجاد شوراهای مشورتی در بین ساکنان، ایجاد نهاد مسئول در سطح محله، نظارت بر قراردادهای مشارکتی بین مالکان، سرمایه‌گذاران، و سازندگان، تضمین حفظ ارزش دارایی‌های مالکان واحدهای فرسوده و بهره‌مندشدن متناسب از ارزش افزوده حاصل از بازآفرینی، تضمین اصل سرمایه و بخشی از فرع سرمایه‌گذاری سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی، خرید تضمینی واحدهای احداثی حاصل از فرایند بازآفرینی، و اجرای طرح‌ها و مشارکت‌های الگو از راهکارهای اعتمادسازی برای بازآفرینی مشارکتی است. الزام مالکان واحدهای فرسوده (که حاضر به همکاری نیستند) به بازآفرینی یا مشارکت با همسایگان، سازندگان و سرمایه‌گذاران، الزام دستگاه‌های اجرایی به تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی مورد نیاز، الزام دولت برای کمک در تأمین کسری آورده برخی مالکان برای دریافت حداقل واحد نوسازی شده و تعیین تکلیف مالکیت املاک مجهول‌المالک، ورثه‌ای، اوقافی، و قول‌نامه‌ای و تسریع در امور ثبتی از جمله راهکارهای ایجاد الزام برای بازآفرینی است. با توجه به اینکه در صورت فراهم شدن موارد انگیزشی مؤثر و نیز فضای اعتمادآفرین بیشتر مردم و بخش خصوصی با جریان بازآفرینی همراه می‌شوند، در نهایت عده کمی باقی خواهند ماند که به هر دلیل حاضر به همراهی و مشارکت در امر بازآفرینی نیستند. برای جلب مشارکت صددرصدی مردم و بخش خصوصی نیاز به فراهم شدن زمینه‌های متعددی به صورت کارا و مؤثر است. بنابراین، این مدل می‌تواند با در نظر گرفتن شرایط فوق بازآفرینی کاربری اراضی را با در نظر گرفتن عاملان بازآفرینی محقق گرداند. پیشنهادهای لازم در این زمینه عبارت‌اند از:

توجه به اسکان غیررسمی (بافت فرسوده حاشیه‌ای): این سکونتگاه‌ها سرپناهی برای کم‌درآمدترین گروه‌های اقتصادی - اجتماعی است. قبل از آنکه این بخش با شرایط خاص روبه‌رو شود باید برای رهایی آن کاری انجام داد؛ محله‌محوری (تعیین محلات هدف بازآفرینی)؛

حق انتخاب باید به ساکنان محله‌های فرسوده داده شود؛

نهادسازی: نمونه آن انتشار اوراق مشارکت است. تقدم نهادسازی در این مقوله بسیار اهمیت دارد؛

تعریف دقیق نقش توسعه‌گر: واژه توسعه‌گر به معنای انبوه‌ساز است. ما نباید احیای بافت فرسوده را در توسعه‌گر خلاصه کنیم. توسعه‌گر باید دولت باشد و زیرساخت لازم را برای توسعه کشور در بخش‌های مختلف فراهم کند. بخش خصوصی نقش توسعه‌گر را نمی‌تواند ایفا کند، زیرا آن‌ها به دنبال منفعت خود هستند و فعالیت آن‌ها باید به گونه‌ای باشد که ضد منافع عام نباشد. بنابراین، واژه توسعه‌گر باید اصلاح شود؛

دید بلندمدت: بدون تردید، تغییرات شهری بلندمدت‌اند. بدین رو وجود دیدی استراتژیک برای هدایت این فرایند ضروری است؛

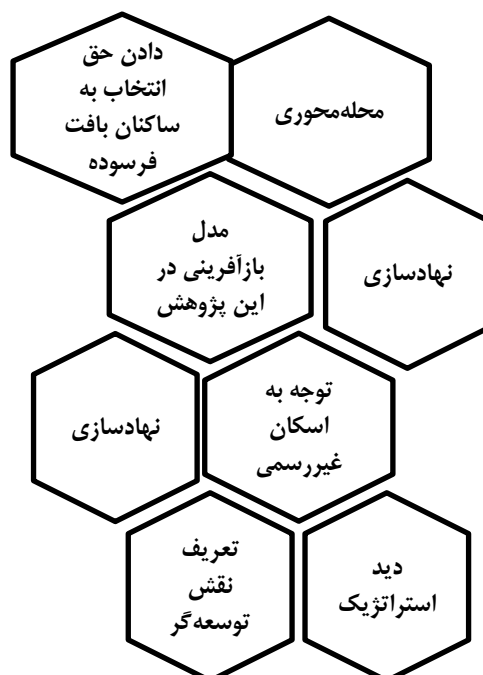
الزامات سیاسی: حمایت سیاسی برای فراخواندن عاملان و جامعه به سوی مجموعه‌ای از مداخلات نظیر بازآفرینی شهری ضروری است؛

چارچوب سازمانی: این مورد یکی از عوامل مهم در سازمان‌دهی و مشارکت است و می‌تواند بر حسب قوانین و روش‌های مرتبط با محیط تصمیم‌گیری و الویت‌ها مد نظر قرار گیرد؛

مسائل مالی: مسئله‌ای کاملاً مهم امور مالی، پیچیدگی، و مقیاس مداخلات است و غالباً اصلی‌ترین عامل در تعویق و توقف پروژه‌های بزرگ و پیچیده است؛

مراقبت و حمایت از فرایند: قلب فرایند بازآفرینی است، زیرا محور اصلی فعالیت بازآفرینی را فراهم می‌کند و محور ساختاری همه عوامل فوق تلقی می‌شود و عامل کلیدی در این مهم سیستم کنترل و ارزیابی است؛

در این تحقیق میزان ریسک‌پذیری به‌عنوان خصوصیات مالک در نظر گرفته شده است. در حالی که خصوصیات زیادی از جمله توانایی مالی، سطح فرهنگی، سن، و میزان تحصیلات در تصمیم‌گیری عامل می‌توانند نقش داشته باشند. ذکر این نکته لازم است که به دلیل پیچیدگی بالای مدل کردن این خصوصیات در این تحقیق از آن‌ها صرف‌نظر شده است. برای مدل کردن این موارد بایستی از مدل‌های هوش مصنوعی، که دارای واحدهای مکانی است، مانند repast simphony استفاده کرد.



نمودار ۴. مدل نهایی فرایند بازآفرینی

نتیجه‌گیری

سیستم پویای شهر پیوسته در حال تغییر و تحول است و در این میان گذشت زمان مشکلاتی مانند فقر، بی‌سازمانی، و آلودگی‌های محیطی چهره برخی از شهرها را دگرگون کرده و رنگ و بویی متفاوت از گذشته که نشان از زوال و فرسودگی دارد بر آن‌ها می‌نشانند. با وجود این، در صورت عدم اتخاذ سیاست‌ها و تدابیر جدی و سریع مدیریتی در به‌سازی و نوسازی این گونه بافت‌ها، نه تنها مشکلات آن‌ها حل نخواهد شد، بلکه همواره روند فرسودگی در این بافت‌ها تسریع خواهد شد. بنابراین، یکی از مهم‌ترین سیاست‌هایی که می‌توان برای این گونه بافت‌ها ارائه داد بازآفرینی است. از مباحث مطرح شده می‌توان نتیجه گرفت که بازآفرینی موفق در بافت‌های فرسوده نیازمند توجه به همه ابعاد است، زیرا باید راهکارهایی جامع ارائه داد تا، ضمن حل مشکلی در یک بُعد، مشکلی برای ابعاد دیگر بافت ایجاد نکند. در واقع، باید بتوان تا حد امکان راه‌حلی با چند هدف ارائه داد و از این طریق کیفیت زندگی ساکنان بافت را قوت بخشید. در خصوص بافت فرسوده ارومیه، ویژگی‌های ابعاد مختلف بافت بررسی شد و مشکلات موجود در آن تا حد زیادی در هم تنیده و به هم مرتبط بود که در ارائه راهکارهای پاسخ‌گو و کاربردی باید به این نکته توجه کرد. همچنین، به‌منظور بیان این پیچیدگی و درهم‌تنیدگی، از نقش ظرفیت‌های اجتماعی در بازآفرینی تغییرات کاربری زمین استفاده شده است. نتیجه عمده این

تحقیق عملی‌سازی بهره‌گیری از روش‌های نوین در تحقق فرایند بازآفرینی است. در واقع، سعی بر آن شد فرایندی گردد که قادر به ارائه تصویری واقع‌گرایانه از آینده بر پایه مستدل و منطقی باشد؛ به طوری که بتواند به سیاست‌گذاران و تصمیم‌گیران نهایی در زمینه مدیریت شهری کمک کند. بازآفرینی بافت فرسوده شهری به روش‌های گوناگونی می‌تواند صورت گیرد. اما مهم‌ترین نکته در موفقیت و ماندگاری طرح پذیرش طرح ارائه‌شده توسط ساکنان و کاربران فضاست. بنابراین، برای دستیابی به این مهم، شناسایی ذی‌مدخلان و استفاده از آرای آن‌ها در طی فرایند طراحی می‌تواند به طرحی مقبول‌تر و سهل‌الوصول‌تر در اجرا منجر شود.

مشارکت یکی از اجزای جدایی‌ناپذیر فرایند بازآفرینی در بافت‌های آسیب‌دیده است. فرض زیربنایی بازآفرینی مشارکتی درگیرکردن استفاده‌کنندگانی است که به‌عنوان عامل مشارکت در فعالیت‌های مختلف و موقعیت‌های مختلف حضور دارند. در این پژوهش پس از درگیرشدن مردم در فرایند بازآفرینی، سرانته کاربری‌های مورد نیاز به سرانته استاندارد نزدیک شده است. بنابراین، پیش‌شرط همه برنامه‌های مشارکتی باور سیاست‌گذاران و مدیران شهری به تأثیر مشارکت شهروندان در حل مسائل و مشکلاتی است که بهبود کیفیت زندگی آن‌ها در گرو یافتن راه‌حل و چاره‌ای مناسب برای آن‌هاست.

منابع

۱. آرمانشهر، ۱۳۸۵، سازمان عمران و بهسازی، مطالعات راهبردی بافت فرسوده ارومیه.
۲. امین‌زاده، بهناز و دادرس، راحله، ۱۳۹۱، بازآفرینی فرهنگ‌مدار در بافت تاریخی شهر قزوین با تأکید بر گردشگری، دوفصل‌نامه مطالعات معماری ایران، دوره ۱، ش ۲، صص ۹۹-۱۰۸.
۳. امین‌زاده، بهناز؛ بیگی، رضا و ثانی، راضیه، ۱۳۹۱، ارزیابی جایگاه مشارکت در طرح‌های منظر شهری به‌منظور ارائه فرایند مناسب بازآفرینی بافت‌های آسیب‌دیده، نشریه هنرهای زیبا-معماری و شهرسازی، دوره ۱۷، ش ۳، صص ۲۹-۳۹.
۴. بابایی اقدم، فریدون؛ ویسی ناب، فتح‌اله و باری حصار، ارسطو، ۱۳۹۴، ارزیابی عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی در سامان‌دهی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی (مطالعه موردی محله جبین اردبیل)، فصل‌نامه مطالعات برنامه‌ریزی شهری، دوره ۳، ش ۹، صص ۶۵-۹۰.
۵. پوراحمد، احمد؛ کشاورز، مهناز؛ علی‌اکبری، اسماعیل و هادوی، فرامرز، ۱۳۹۶، بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری، مورد مطالعه منطقه ۱۰ تهران، فصل‌نامه آمایش محیط، دوره ۱۰، ش ۳۷، صص ۱۶۷-۱۹۴.
۶. توپچی، علی؛ محمدی، محمود و صمیمی، قهرمان، ۱۳۸۹، واکاوی انتقادی- مفهومی از بافت فرسوده، نشریه دانش‌نما، صص ۱۸۸-۱۹۰.
۷. حبیبی، سیدمحسن و مقصودی، ملیحه، ۱۳۸۶، مرمت شهری، چ ۶، ویرایش جدید، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
۸. دیزجی، آیدین، ۱۳۹۰، رهنمودهایی برای بازآفرینی شهری در منطقه مدیترانه، تهران: انتشارات گنج هنر، ۱۳۹۰.
۹. رهنما، محمدحجیم، ۱۳۸۸، برنامه‌ریزی مناطق مرکزی شهرها (اصول، مبانی، تئوری‌ها، تجربیات، و تکنیک‌ها)، مشهد: انتشارات دانشگاه فردوسی مشهد.
۱۰. زنگی‌آبادی، علی و مؤیدفر، سعیده، ۱۳۹۰، رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده: برزن شش بادگیری شهر یزد، نشریه معماری و شهرسازی آرمان‌شهر، دوره ۵، ش ۹، صص ۲۹۷-۳۱۴.
۱۱. زنگی‌آبادی، علی؛ خسروی، فرامرز و صحرايیان، زهرا، ۱۳۹۰، استخراج شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده شهری با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (مطالعه موردی: محدوده غربی بافت فرسوده شهر چهرم)، پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، دوره ۴۳، ش ۷۸، صص ۱۱۷-۱۳۶.
۱۲. سلیمانی، علیرضا؛ آفتاب، احمد و شیخ‌احمدی، احمد، ۱۳۹۵، بررسی، تحلیل، و رتبه‌بندی سطوح برخورداری محلات بافت فرسوده شهر ارومیه، مطالعات مدیریت شهری، دوره ۸، ش ۲۵، صص ۷۹-۹۰.

۱۳. شرکت عمران و نوسازی، ۱۳۹۳، سند ملی راهبردی احیا، به‌سازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، ش ۱۸.
۱۴. شریفیان ثانی، مریم، ۱۳۸۰، مشارکت شهروندی، حکمرانی شهری، و مدیریت شهری، فصل‌نامه مدیریت شهری، دوره ۲، ش ۸، صص ۴۳.
۱۵. شفیع دستجردی، مسعود و صادقی، نگین، ۱۳۹۵، بررسی تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری به روش تلفیقی تحلیل شبکه‌ای - کارت امتیازی متوازن نمونه موردی: بافت فرسوده زینبیه اصفهان، ماهنامه باغ نظر، دوره ۱۴، ش ۴۶، صص ۵-۱۴.
۱۶. شفیع دستجردی، مسعود و مرادیان بروجنی، پیمان، ۱۳۹۴، مدل‌سازی روش مکان‌گزینی در بازآفرینی محلات فرسوده شهری (مطالعه موردی: محدوده زینبیه اصفهان)، فصل‌نامه علمی - پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، دوره ۳، ش ۱۲، صص ۱۳۷-۱۵۴.
۱۷. شیوه‌نامه تعیین محله‌ها و محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری و راهکارهای اجرایی آن، ستاد ملی بازآفرینی شهری، مصوب ۱۳۹۴.
۱۸. صفایی‌پور، مسعود و زارعی، جواد، ۱۳۹۴، برنامه‌ریزی محله‌محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی نمونه موردی: محله جولان شهر همدان، مجله آمایش جغرافیایی فضا، دوره ۷، ش ۲۳، صص ۱۳۵-۱۴۹.
۱۹. عندلیب، علیرضا، ۱۳۸۹، اصول نوسازی شهری، رویکردی نو به بافت‌های فرسوده، تهران: نشر آذرخش.
۲۰. ماسوله اصغرپور، احمدرضا و امیری، سیدزمانه، ۱۳۹۳، مدل‌سازی عامل‌محور، دومین کنفرانس ملی جامعه‌شناسی و علوم اجتماعی.
۲۱. مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آن‌ها، ۱۳۸۹.
۲۲. نصیری، اسماعیل، ۱۳۹۰، تحلیل ناپایداری مکانی و فضایی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۰ شهرداری تهران)، فصل‌نامه مدیریت شهری، دوره ۱۱، ش ۳۱، صص ۲۶۹-۲۸۰.
۲۳. نوریان، فرشاد و آریانا، اندیشه، ۱۳۹۱، تحلیل چگونگی حمایت از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری، نشریه هنرهای زیبا، دوره ۱۷، ش ۲، صص ۱۵-۲۸.
24. Armanshahr, 2006, *Organization and Improvement Organization*, Strategic Studies of Urmia Worn Texture. (in persian)
25. Aminzadeh, Behnaz; Beigi, Reza and Thani, Razieh, 2012, Evaluating the position of participation in urban landscape projects in order to provide a proper process of regeneration of damaged tissues, *Journal of Fine Arts - Architecture and Urban Planning*, Vol. 17, No. 3, pp. 29-39. (in persian)
26. Aminzadeh, Behnaz and Dadras, Rahela, 2012, Recreation of culture in the historical context of Qazvin with emphasis on tourism. *Bi-Quarterly Journal of Iranian Architectural Studies*, Vol. 1, Issue 2, pp. 99-108. (in persian)
27. Andalib, Alireza, 2010, *Principles of Urban Renovation, a New Approach to Worn Textures*. Tehran: Azarakhsh Publishing. (in persian)
28. Approvals of the Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Iran, definitions and concepts of urban uses and their per capita determination, 2010. (in persian)
29. Babaei Aghdam, Fereydown; Veisi Nab, Fathollah and Yari Hesar, Aristor, 2015, Evaluation of factors affecting participation People in Organizing Dilapidated Urban Tissues with Emphasis on Social Capital (Case Study of Jajin neighborhood of Ardabil), *Quarterly Journal of Urban Planning Studies*, Third Year, No. 9, pp. 65-90. (in persian)
30. BCHLA (British Columbia Healthy Living Alliance), 2007, "BC Healthy Living Alliance Community Capacity Building Strategy".
31. Castree, Noel et al., 2009, *International Encyclopedia of Human Geography*, Elsevier Ltd .
32. Chakhar, S. and Martal, J.M., 2003, *Enhancing geographical information systems capabilities with multi criteria evaluation function*. *Journal of Geographical Information and Decision Analysis*, Vol. 7, No. 2, pp. 47-71.
33. Civil Engineering and Renovation Company, 2014, National Strategic Document for Rehabilitation, Improvement and Renovation and Empowerment of Dilapidated and Inefficient Urban Tissues, 18: 2014. (in persian)
34. De Magalhães, C., 2015, *Urban regeneration*. *International encyclopaedia of the social and behavioural sciences*, No. 24, pp. 919-925.
35. Dizaji, Aydin, 2011, *Guidelines for urban regeneration in the Mediterranean region*, Art Treasure, Tehran, 1st. (in persian)

36. Habibi, Seyed Mohsen and Maghsoudi, Maliha, 2007, *Urban restoration*. University of Tehran Press. Sixth edition, new edition. (in persian)
37. Healey, Patsy, 2006, *Urban Complexity and Spatial Strategies*, London: Taylor and Francis, p 74(1).
38. Masouleh Asgharpour, Ahmadrza and Amiri, Seyed Zamaneh, 2014, Factor-Based Modeling, *Second National Conference on Sociology and Social Sciences*. (in persian)
39. McDonald, S.; Malys, N. and Maliene, V., 2009, Urban regeneration for sustainable communities: A case study. *Technological and Economic Development of Economy*, 15(1), 49-59.
40. McQuaid, R.W., 2010, Theory of Organisational Partnerships – partnership advantages, disadvantages and success factors, in: S.P. Osborne (ed.) *The New Public Governance: Critical Perspectives and Future Directions*, (Routledge, London), pp. 125-146.
41. Nasiri, Esmail, 2010, Analysis of Spatial and Spatial Instability of Dilapidated Urban Tissues (Case Study: District 10 of Tehran Municipality). *Urban Management Quarterly*, Vol. 1, No. 31, pp. 269-280. (in persian)
42. Nourian, Farshad and Arayana, Andisheh, 2012, Analysis of how to support public participation in urban regeneration, *Journal of Fine Arts*, Vol. 17, No. 2, pp.15-28. (in persian)
43. Noya, Antonella and Clarence, Emma, 2009, *Community Capacity Building: Fostering Economic and Social Resilience*, OECD LEED Program.
44. Omer, I., 2006, *Evaluating Accessibility using house level data: A spatial equity perspective*. *Computers, Environment and Urban Systems*, 30, pp. 254-274.
45. Pourahmad, Ahmad; Keshavarz, Mahnaz; Ali Akbari, Ismail and Hadavi, Faramarz, 2017, Sustainable regeneration of dysfunctional urban textures, case study (Tehran Region 10), *Environmental Planning Quarterly*, Vol. 10, No. 37, pp. 167-194. (in persian)
46. Rahnama, Mohammad Rahim, 2009, *Planning of Central Areas of Cities) Principles, Foundations, Theories, Experiences and Techniques*, Ferdowsi University of Mashhad. (in persian)
47. Ruijsbroek, A.; Wong, A.; van den Brink, C.; Droomers, M.; van Oers, H. A. M.; Stronks, K. and Kunst, A. E., 2019, *Does selective migration bias the health impact assessment of urban regeneration programmes in cross-sectional studies? Findings from a Dutch case study*. *Health & place*, No. 55, pp. 155-164.
48. Shafiei Dastjerdi, Massoud and Moradian Boroujeni, Peyman, 2015, Modeling the location method in the reconstruction of dilapidated urban neighborhoods (Case study: Zeinabieh area of Isfahan), *Quarterly Journal of Urban Economics and Management*, Vol. 3, No. 12, pp. 137-154. (in persian)
49. Shafiei Dastjerdi, Masoud and Sadeghi, Negin, 2016, Feasibility study of urban worn-out texture regeneration plans by integrated network analysis method - Balanced scorecard Case study: Zainabieh worn-out texture of Isfahan, *Bagh -E Nazar*, Vol. 14, No. 46, pp. 5-14. (in persian)
50. Safaeipour, Massoud and Zarei, Javad, 2015, Neighborhood-based planning and sustainable regeneration of dilapidated urban structures with emphasis on social capital Case study: Golan neighborhood of Hamadan, *Journal of Spatial Planning*, Vol. 7, No. 23, pp. 135-149. (in persian)
51. Sharifian Thani, Maryam, 2001, Citizenship Participation, Urban Governance and Urban Management, *Urban Management Quarterly*, Volume2, No. 8, p43, Winter 2001. (in persian)
52. Soleimani, Alireza; Aftab, Ahmad and Sheikh Ahmadi, Ahmad, 2016, Survey, analysis and ranking of levels of dilapidated neighborhoods in Urmia, *Urban Management Studies*, Vol. 8, No. 25, pp. 79-90. (in persian)
53. Tallon, A., 2010, *Urban Regeneration and Renewal*, Critical Concepts in Urban Studies, Vol. 1, Routledge: London.
54. The method of determining the neighborhoods and areas targeted by urban regeneration and its executive strategies, 2015, *National Urban Reconstruction Headquarters*, approved in 2015. (in persian)
55. Topchi, Ali; Mohammadi, Mahmoud and Samimi, Gh, 2010, The hero of critical analysis - a concept of worn texture. *Danesh Nema Magazine*, pp. 188-190. (in persian)
56. UNDP, 2004, *Guidelines for urban regeneration in the Mediterranean region*, Priority Actions Program Regional Activity Centre.
57. Urban land institute, 2014, *Ten principles for urban regeneration making shanghai a better city*, www.uli.org.

58. Zangiabadi, Ali; Khosravi, Faramarz and Sahraian, Zahra, 2011, Extraction of indicators of urban worn-out texture identification using geographic information system (Case study: Western boundary of worn-out texture of Jahrom city), *Human Geography Research*, Vol. 43, No. 78, pp. 117-136. (in persian)
59. Zangiabadi, Ali and Moayedfar, Saeedeh, 2011, The approach of urban regeneration in worn-out textures: Barzan Shash Badgiri, Yazd, *Armanshahr Journal of Architecture and Urban Planning*, Vol. 5, No. 9, pp. 297-314. (in persian)