



## Effective Criteria in Improving the Environmental Quality of Dysfunctional Urban Textures based on Residents' Preferences Case Study: Bisim Neighborhood of Zanjan

Pari Alavi<sup>1</sup> , Hooman Sobouti<sup>2</sup> , Fatemeh Davarnia<sup>3</sup>, Faeze Gholizade<sup>4</sup> ,  
Akram Esfandiari<sup>5</sup> 

1. Department of Architecture, Zanjan branch, Islamic Azad University, Zanjan, Iran

Email: [Pari.alavi@iuaz.ac.ir](mailto:Pari.alavi@iuaz.ac.ir)

2. Department of Architecture, Zanjan branch, Islamic Azad University, Zanjan, Iran

Email: [hoomansobouti@znu.ac.ir](mailto:hoomansobouti@znu.ac.ir)

3. Department of Architecture, Tabriz branch, Islamic Azad University, Tabriz, Iran

Email: [fatemehdavarnia@yahoo.com](mailto:fatemehdavarnia@yahoo.com)

4. Department of Architecture and urban planning, Technical and Vocational University, Tehran, Iran

Email: [fgholizade@tvu.ac.ir](mailto:fgholizade@tvu.ac.ir)

5. Department of Architecture and urban planning, Technical and Vocational University, Tehran, Iran

Email: [a-esfandiari@tvu.ac.ir](mailto:a-esfandiari@tvu.ac.ir)

### Article Info

Article type:  
Research Article

### Article History:

Received:

10 January 2022

Received in revised form:

28 July 2022

Accepted:

30 July 2022

### Keywords:

Dysfunctional Fabrics,  
Worn-out Textures,  
Environmental Quality,  
Efficiency Reduction,  
Bisim Neighborhood of  
Zanjan

### ABSTRACT

In recent decades, dysfunctional and inefficient textures have always been raised as a significant issue for urban planners and managers. The current research is applied and has been done using quantitative and qualitative models. The required data were collected using a questionnaire in two ways as library and field. In this research, a survey method has been used to collect residents' points of view. After identifying the environmental quality criteria in the neighborhoods from among the criteria proposed by urban design thinkers, a survey of residents was conducted according to the questionnaire in the survey section. In the current research process, the first five factors, "physical," "social," "functional," "economical," and "managerial," have been determined as the main factors of research for testing, and then the status of each of these factors in the study neighborhood by a survey of residents and performing a single-sample t-test were evaluated. In the next stage, to achieve the research objectives, the key factors influencing the quality improvement of the neighborhoods from the residents' perspective have been prioritized using the factor analysis test. Field findings in the Bisim range confirm the inefficiency of these textures. Accordingly, fineness, low property area, and high population density are the characteristics of a Bisim neighborhood. Improper and unprincipled constructions, visual disturbances, narrow and busy passages, uneven sidewalks, and the lack of green space and sports space per capita are other problems in this neighborhood. The results show that improving the quality of the environment requires simultaneous attention to all factors involved in environmental quality.

**Cite this article:** Alavi, P. Sobouti, H. Davarnia, F. Gholizade, F. Esfandiari, A. (2023). Effective criteria in improving the environmental quality of dysfunctional urban fabrics based on residents' preferences Case study: Bisim neighborhood of Zanjan. *Human Geography Research Quarterly*, 55 (3), 97-114.

<http://doi.org/10.22059/JHGR.2022.337143.1008440>



© The Author(s).

DOI: [10.22059/JHGR.2022.337143.1008440](https://doi.org/10.22059/JHGR.2022.337143.1008440)

Publisher: University of Tehran Press

## **Extended Abstract**

### **Introduction**

In recent decades, dysfunctional and inefficient textures have always been raised as a significant issue for urban planners and managers. The emergence of dysfunctional fabrics and their problems is a phenomenon that all cities have encountered in their growth and development, and each city and community, according to its characteristics, has adopted different methods and approaches to intervene and revitalize these areas. Examining the intervention methods, effects, and results of these interventions can create a better understanding of the nature of dysfunctional textures and lead to the adoption of appropriate strategies for the viability of these areas. Meanwhile, the residence of more than a quarter of the urban population in dysfunctional urban textures indicates the importance of planning for these areas. Therefore, the authors of the present study are trying to identify the factors affecting the quality of the neighborhood from the residents' perspective and provide solutions to organize the current situation of the Bisim neighborhood of Zanjan, according to the experiences and results of previous research.

### **Methodology**

The current research is applied and has been done using quantitative and qualitative models. The required data were collected using a questionnaire in two ways: library and field. In this research, a survey method has been used to collect residents' points of view. The statistical population of this study is the Bisim neighborhoods of Zanjan city, with 5921 households and 18406 population selected from the central neighborhoods of this city for the study. The statistical sample size, which has been determined using Cochran's formula and simple random sampling method, from the statistical population of the research is 376 people. After identifying the environmental quality criteria in the neighborhoods from among the criteria proposed by urban design thinkers, a survey of residents was conducted according to the questionnaire in

the survey section. In the present research process, the first five factors, "physical," "social," "functional," "economical," and "managerial," have been determined as the main factors of research for testing, and then the status of each of these factors in the study neighborhood by a survey of residents and performing a single-sample t-test were evaluated. In the next stage, to achieve the research objectives, the key factors influencing the quality improvement of the neighborhoods from the residents' perspective have been prioritized using the factor analysis test.

### **Results and discussion**

Field findings in the Bisim range confirm the inefficiency of these textures. Accordingly, fineness, low property area, and high population density are the characteristics of a Bisim neighborhood. Improper and unprincipled constructions, visual disturbances, narrow and busy passages, uneven sidewalks, and the lack of green space and sports space per capita are other problems in this neighborhood. In addition, the unfair distribution of amenities and urban equipment has made this neighborhood socially, financially, and culturally incomparable to its neighbors. Analytical findings show that the "economic factor" with a factor loading of 0.621 as the essential main factor is in the first place of residents' preferences. Factors "Functional" and "managerial," with a factor loading of 0.592, are both in the second rank; factor "physical," with a factor loading of 0.583, is in the fourth rank, and factor "social" with a factor loading of 0.507 is in the last rank. The ranking of sub-factors also shows that the variable "employment of residents and household income" from the subset of economic factors with a factor loading of 0.913 is in the first rank of residents' preferences. The variables "Spatial access and communication" from the subset of functional factors with a factor loading of 0.889 and "Spatial organization and permeability" from the subset of physical factors with a factor loading of 0.885 are ranked second and third, respectively.

Among social factors, the variable "presence" is emphasized in relation to other variables. Considering the desirable but hidden environmental-social capacities in this neighborhood, in a situation where the city administration wants to use the participation of the people in the form of social institutions, it will be able to reduce poverty and increase environmental quality in this neighborhood with the lowest cost and performance. In other words, the residents of this neighborhood believe that increasing social interactions, participation, solidarity, and social ties depends on the presence and universality of spaces, which can be the basis for improving the quality of the neighborhood from a social perspective. In the management field, the majority of residents emphasized the components of "maintenance" and "control and supervision," which have factor loadings of 0.875 and 0.855. In this regard, the neighborhood's residents believe that if the situation of vacant lands, semi-finished and abandoned buildings to create spaces for security, such as police station patrols, becomes the head of management, they will see a further improvement in environmental quality in this neighborhood.

### **Conclusion**

In the current study, after raising the issue and the main concern of the research, first using the literature of the subject, the background of the research and their results, as well as summarizing the results of the questionnaire distribution among the statistical sample by SPSS software, 5 factors as the main factors along with 22 sub-factors were identified that affect the environmental quality of dysfunctional textures. The study of effective factors in environmental quality criteria in dysfunctional urban textures shows that improving the quality of the environment requires simultaneous attention to all factors involved in environmental quality. Considering the high factor load of "economic" criteria, it can be concluded that the variables of this factor have a high correlation with the environmental quality of the neighborhood; therefore, they need more attention.

### **Funding**

There is no funding support.

### **Authors' Contribution**

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.




### **Conflict of Interest**

Authors declared no conflict of interest.

### **Acknowledgments**

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.

## معیارهای مؤثر در ارتقای کیفیت محیطی بافت‌های ناکارآمد شهری بر اساس ترجیحات ساکنین مطالعه موردی: محله بیسیم شهر زنجان

پری علوی<sup>۱</sup> ✉، هومن ثبوتی<sup>۲</sup> , فاطمه داورنیا<sup>۳</sup>، فائزه قلیزاده<sup>۴</sup> , اکرم اسفندیاری<sup>۵</sup> 

۱- نویسنده مسئول، گروه معماری، واحد زنجان، دانشگاه آزاد اسلامی، زنجان، ایران. رایانامه: [baastanimojdeh72@gmail.com](mailto:baastanimojdeh72@gmail.com)

۲- گروه معماری، واحد زنجان، دانشگاه آزاد اسلامی، زنجان، ایران. رایانامه: [mohammadnia5204@mshdiau.ac.ir](mailto:mohammadnia5204@mshdiau.ac.ir)

۳- گروه معماری، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران. رایانامه: [ostadimr@gmail.com](mailto:ostadimr@gmail.com)

۴- گروه معماری و شهرسازی، دانشگاه فنی و حرفه‌ای، تهران، ایران. رایانامه: [mrezaei@yazd.ac.ir](mailto:mrezaei@yazd.ac.ir)

۵- گروه معماری و شهرسازی، دانشگاه فنی و حرفه‌ای، تهران، ایران. رایانامه: [mrezaei@yazd.ac.ir](mailto:mrezaei@yazd.ac.ir)

### چکیده

### اطلاعات مقاله

#### نوع مقاله:

مقاله پژوهشی

#### تاریخ دریافت:

۱۴۰۰/۱۰/۲۰

#### تاریخ بازنگری:

۱۴۰۱/۰۵/۰۶

#### تاریخ پذیرش:

۱۴۰۱/۰۵/۰۸

#### واژگان کلیدی:

بافت فرسوده،  
بافت ناکارآمد،  
کاهش کارایی،  
کیفیت محیط،  
محله بیسیم زنجان.

در دهه‌های اخیر، مسئله بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری به‌عنوان اصلی‌ترین دغدغه برنامه ریزان و مدیران شهری موردتوجه محافل علمی و دانشگاهی قرار گرفته است. از این رو در پژوهش حاضر سعی گردیده است که ضمن شناسایی معیارهای مؤثر در مداخله بافت‌های ناکارآمد و راهکارهایی برای ارتقای کیفیت محیطی محله بیسیم شهر زنجان به‌عنوان مورد مطالعاتی بر پایه ترجیحات ساکنین ارائه گردد. این پژوهش که باهدف ارتقای کیفیت محیطی در بافت‌های ناکارآمد تهیه شده است، از نظر ماهیت کاربردی و از نظر روش انجام تحقیق ترکیبی است. در بخش اول پژوهش (کیفی)؛ داده‌های پژوهش با مطالعه مبانی نظری و ادبیات پژوهش، معیارها و شاخص‌های مؤثر بر ارتقای کیفیت محیطی در بافت‌های ناکارآمد شناسایی شدند. در بخش دوم پژوهش (کمی)؛ ۳۷۶ پرسشنامه میان ساکنین محله بیسیم توزیع و پس از تکمیل در نرم‌افزار SPSS و با استفاده از آزمون T تک نمونه‌ای و مدل تحلیل عاملی تأییدی مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفتند. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد محله بیسیم در وضعیت نامناسبی از کیفیت محیطی قرار دارد که بهبود آن مستلزم توجه هم‌زمان به همه عوامل دخیل در کیفیت محیط بوده و نیازمند یک برنامه‌ریزی جامع و رسیدگی اساسی است. در رابطه با اولویت‌بندی معیارها نیز، معیار «اقتصادی» با میزان بار عاملی ۰/۶۲۱ در رتبه نخست اولویت و معیارهای «عملکردی» و «مدیریتی» با میزان بار عاملی ۰/۵۹۲ در رتبه بعدی قرار دارند. در خصوص زیرمعیارها نیز مؤلفه‌های «اشتغال ساکنین و درآمد خانوار» و «دسترسی و ارتباط فضایی» و «سازمان فضایی و نفوذپذیری» به ترتیب در رده‌های نخست تا سوم ترجیحات ساکنین به‌منظور ارتقای کیفیت محله بیسیم قرار گرفته‌اند.

**استناد:** علوی، پری؛ ثبوتی، هومن؛ داورنیا، فاطمه؛ قلیزاده، فائزه و اسفندیاری، اکرم. (۱۴۰۲). معیارهای مؤثر در ارتقای کیفیت محیطی بافت‌های

ناکارآمد شهری بر اساس ترجیحات ساکنین مطالعه موردی: محله بیسیم شهر زنجان. فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۵۵ (۳)، ۹۷-۱۱۴.

<http://doi.org/10.22059/JHGR.2022.337143.1008440>

## مقدمه

پیدایش بافت‌های ناکارآمد و معضلات آن‌ها پدیده‌ای است که تمامی شهرها در جریان رشد و توسعه خود به‌نوعی با آن مواجه بوده‌اند و هر شهری متناسب با ویژگی‌های خود، شیوه‌ها و رویکردهای متفاوتی برای مداخله و تجدید حیات این پهنه‌ها اتخاذ نموده است. بررسی شیوه‌های مداخله، آثار و نتایج این مداخلات می‌تواند درک بهتری از ماهیت بافت‌های ناکارآمد ایجاد نموده و به اتخاذ راهکارهایی مناسب در جهت زیست پذیری این پهنه‌ها بیانجامد (علوی و همکاران، ۱۴۰۰).

در حال حاضر، بافت‌های ناکارآمد شهری به‌عنوان محدوده‌های آسیب‌پذیر در برابر مخاطرات طبیعی به شمار می‌آیند که مستلزم برنامه‌ریزی دقیق، جامع و واقع‌گرایانه برای مداخله هماهنگ و سامان‌دهی هستند. مشخصه این بافت‌ها، ناپایداری و مجموعه‌ای از نارسایی‌های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی است که نتایج ناگوار جدایی مردم از سازندگان و حامیان آنان را-که معمولاً دولت بوده- به همراه دارد (ایزد فر و همکاران، ۱۳۹۹). در این میان سکونت بیش از یک‌چهارم جمعیت شهری کشور در محدوده بافت‌های ناکارآمد حکایت از اهمیت برنامه‌ریزی برای این محدوده‌ها دارد (هادوی و همکاران، ۱۳۹۶).

این بافت‌ها محدوده‌هایی از شهر هستند که به سبب وجود طیف وسیعی از انواع مشکلات کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی که در گذر زمان بر آن‌ها حادث شده کیفیت و شرایط زیستی نامطلوبی پیدا کرده‌اند. لذا از همه این ابعاد نیازمند اقداماتی مؤثر هستند (باباخانی و همکاران، ۱۳۹۵). هرچند که در سال‌های اخیر ارتقاء کیفیت محیطی محلات مستقر در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، یکی از دغدغه‌های نهادهای مدیریتی و برنامه‌ریزی شهری بوده است (سجاذاده و همکاران، ۱۳۹۳)، ولی به دلیل دید تک‌بعدی و برنامه‌ریزی‌هایی که صرفاً برای ساماندهی و نوسازی کالبدی این بافت‌ها انجام گرفته است؛ سایر عوامل اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیست‌محیطی مورد غفلت واقع شده‌اند و بازسازی کالبدی به‌تنهایی نتوانسته است مشکلات مرتبط با فرسودگی بافت و مهم‌تر از آن نیازهای ساکنین این منطقه را رفع کند.

در زمینه شناسایی بافت‌های ناکارآمد و ارائه طرح برای توسعه مجدد آن‌ها، کشورهای آمریکا و کانادا از بیشترین سابقه برخوردارند و سایر کشورها اصولاً از تجارب آن‌ها استفاده کرده و به بومی‌سازی شاخص‌های ارائه شده از سوی کشورهای آمریکایی و اروپایی پرداخته‌اند. در ایران بافت ناکارآمد به معنای بافت فرسوده و سکونتگاه غیررسمی به کار می‌رود. اگرچه با توجه به تعریف بافت ناکارآمد، بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی نیز در دسته بافت‌های ناکارآمد شهری قرار می‌گیرند (مشکینی و حیدری، ۱۳۹۵) ولی شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی کشور به‌منظور راهبری و مدیریت یکپارچه و همچنین ایجاد وحدت رویه در عملیات ستاد ملی بازآفرینی، در سال ۱۳۹۳ اقدام به تدوین «سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» نمود که مرجع تعاریف مشترک، اهداف، اصول، راهبردها و سیاست‌های دولت جمهوری اسلامی ایران در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی شهری و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی و توانمندسازی ساکنین در قالب دودسته تدابیر پیشگیرانه و تدابیر مربوط به فرایند بازآفرینی پایدار محدوده‌ها و محله‌های هدف برنامه‌های احیاء، نوسازی و بهسازی شهری قرار گرفت (شرکت بازآفرینی شهری ایران، ۱۴۰۰).

در پی تدوین این سند پژوهش‌های متعددی در ایران پیرامون احیاء، نوسازی و بهسازی بافت‌های ناکارآمد انجام گرفت که با عنایت به گستردگی موضوع موردبحث و برای خودداری از گسترده نویسی در تدوین پیشینه تحقیق، صرفاً به

اسنادی اشاره می‌شود که قرابت و اشتراکات بیشتری با مبانی نظری، زمینه و بستر مکانی تحقیق دارد. ملائی یگانه (۱۳۹۹)؛ نیز در رساله دکترای خود با عنوان «ارائه الگوی بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری»؛ ضمن استخراج وضعیت محیطی محدوده بیسیم شهر زنجان از جدول سرانه کاربری‌ها، پتانسیل اراضی قابل توسعه در محدوده را در جهت نیل به رویکرد توسعه دارایی محور تبیین می‌کند. نتایج پژوهش بیانگر نیازهای اقتصادی و مشکلاتی نظیر اعتیاد و کمبود سرانه‌های خدماتی مردم محدوده و عدم آگاهی آنان از مفاهیم و فرآیندهای مشارکت است. لذا پس از ارائه مؤلفه‌های تأثیرگذار در گریزناپذیری محدوده بیسیم شهر زنجان از معضلات و مسائل موجود، در نهایت رویکرد بازآفرینی مبتنی بر توسعه دارایی‌ها و اجتماع‌محور مبتنی بر مشارکت ذی‌نفعان را با در نظر گرفتن اقتضات نهادی به‌عنوان یک الگو برای بافت‌های ناکارآمد توصیه می‌کند که می‌تواند در قالب رویکرد کلی بازآفرینی جامع یکپارچه که هر سه بعد اقتصاد، برابری و محیط را دربر دارد، مورد استفاده قرار گیرد. در طرح پژوهشی که اخیراً به کارفرمایی اداره راه و شهرسازی استان زنجان انجام پذیرفت؛ احیای گورستان دهخدا به‌عنوان پروژه محرکی برای بازآفرینی محله بیسیم معرفی شد که با تبدیل آن به فضایی فعال، سرزنده و حضور پذیر می‌توان موجب ارتقای کیفی فضاهای عمومی و زیرساخت‌های محله، توسعه و تجهیز خدمات روبنایی، بهسازی، نوسازی و مقاوم‌سازی مسکن در این محله شد. همچنین با فراهم ساختن زمینه‌ای برای افزایش منطقی ارزش اقتصادی زمین ناشی از پیاده‌سازی پروژه‌های محرک توسعه می‌توان پیشران‌های نوسازی محله هدف را با حداقل مداخله دولت و نهاد مدیریت شهری ایجاد نمود (مهندسین مشاور نواندیشان ژیار، ۱۳۹۹).

رضوانی و همکاران (۱۴۰۰)؛ نیز در مطالعه خود ۴۶ عامل اولیه تأثیرگذار بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد در شهر ارومیه شناسایی کردند که از میان آن‌ها ۱۵ عامل به‌عنوان عوامل کلیدی تعیین شدند. همچنین یافته‌های آن‌ها نشان داد که بعد اجتماعی-سیاسی با ۶ متغیر، بعد کالبدی-محیطی با ۵ متغیر و بعد اقتصادی با ۴ متغیر به ترتیب دارای بیشترین اثرگذاری بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری در شهر ارومیه هستند.

مطالعه تامسون و نیومن (۲۰۱۸)؛ بر روی شهر پرت<sup>۱</sup> استرالیا چگونگی تأثیر انواع بافت‌های شهری را بر کیفیت محیطی و زندگی ساکنین بررسی می‌نماید. در این مطالعه نویسندگان ضمن شناسایی سه نوع بافت متفاوت در شهر پرت درمی‌یابند که از طریق بهبودهای هدفمند، با احیای بافت‌های ناکارآمد و اراضی رهاشده درون شهری، بازسازی عناصر تخریب‌شده و ساختمان‌های متروکه می‌توان آسیب وارده به محیط‌زیست را کاهش داد و از این طریق به ارتقای کیفیت محیطی و رضایت ساکنین کمک نمود.

ازهر (۲۰۱۹)؛ در مطالعه‌ای که بر روی فضاهای رهاشده و باقیمانده شهری در شهر ولینگتون<sup>۲</sup> انجام می‌دهد، به بررسی پتانسیل‌های موجود در این شهر می‌پردازد. وی معتقد است از طریق مداخلات استراتژیک طراحی به‌منظور تجدید حیات و ارتقای کیفیت فضاهای رهاشده و باقیمانده شهری می‌توان پویایی یک شهر را گسترش داد. نتایج مطالعات او نشان می‌دهد که اعطای کاربری فضای سبز و پارک‌های محلی یک ویژگی مهم طراحی برای چنین فضاهایی است که می‌تواند ضمن استفاده مجدد از فضاها زمینه ارتقای کیفی محیط پیرامون خود را نیز فراهم نماید.

باسوئل و همکاران (۲۰۱۹)؛ در مطالعه‌ای که پیرامون بازیافت مناطق شهری براتیسلاوا<sup>۳</sup> پایتخت کشور اسلواکی انجام می‌دهد به شناسایی پتانسیل نهفته در فضاهای خالی و متروک این مناطق پرداخته و در پی یافتن کاربری مناسب برای این فضاهای بلااستفاده در ساختار شهری هستند. یافته‌های آن‌ها نشان می‌دهد استفاده از این «پتانسیل‌های شهری

1. Perth  
2. Wellington  
3. Bratislava

خفته» در زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی و تبدیل آن‌ها به کاربری‌های جدید با تأکید بر محدودیت‌های قلمرو و پایداری محیطی می‌تواند برای توسعه شهری آینده مفید باشد. از این‌رو بررسی و درک ساختار آن در چارچوب سلسله‌مراتب و موقعیت متمایز این مناطق در داخل شهر ضروری است.

فیلیپ و کوکین (۲۰۲۱)؛ در پژوهش خود به بررسی جنبه‌های مختلف اراضی قهوه‌ای صنعتی در کشور رومانی می‌پردازند. تجزیه و تحلیل آن‌ها شامل بررسی اراضی ۶۰ شهر با اندازه‌های مختلف بود که بسیاری از آن‌ها قبل از سال ۱۹۸۹ دارای کارخانه‌های بزرگی بودند که اکنون تعطیل شده‌اند. شناسایی موقعیت فضایی و مساحت اشغال شده ۲۲۲ سایت صنعتی با سطوح متفاوت و بالا بودن نسبت اراضی قهوه‌ای به فضای سبز شهری از جمله یافته‌های مطالعه آن‌ها بود. در انتها به ارائه الگویی پرداختند که توزیع فضایی سایت‌های قهوه‌ای در رابطه با منطقه ساخته شده (الگوی فضایی فشرده، الگوی فضایی دوقطبی، الگوی فضایی پراکنده) و همچنین اختلالات اصلی ناشی از آن‌ها را نشان می‌داد.

بررسی سوابق پژوهشی پیرامون موضوع مورد بحث؛ نشان می‌دهد که تاکنون پژوهشی مستقل باهدف تعیین معیارهای مؤثر در ارتقای کیفی محلات مستقر در بافت‌های ناکارآمد شهر زنجان و اولویت‌بندی آن‌ها بر اساس ترجیحات ساکنین آن انجام نشده است. لذا نویسندگان تحقیق حاضر در تلاش‌اند تا با توجه به تجارب و نتایج تحقیقات پیشین، ضمن ارزیابی وضعیت موجود محله بیسیم شهر زنجان، به شناسایی عوامل مؤثر در ارتقای کیفی محله از دیدگاه ساکنین و ارائه راهکارهایی جهت ساماندهی آن بپردازند. همین مسئله وجه تمایز تحقیق حاضر را در مقایسه با مطالعات پیشین نشان می‌دهد. در این راستا، سؤالات اصلی تحقیق حاضر عبارت‌اند از: ۱- عوامل مؤثر در کیفیت محیطی محله بیسیم شهر زنجان کدام‌اند؟ ۲- اولویت‌بندی اهمیت این عوامل از دیدگاه ساکنین در راستای ارتقای کیفیت محیطی محله چگونه است؟

با توجه به سؤالات فوق می‌توان گفت مهم‌ترین هدف این تحقیق، شناسایی عوامل مؤثر بر کیفیت محیطی در محلات مستقر در بافت‌های ناکارآمد است تا بتوان با تقویت آن‌ها در ارتقای کیفیت محیطی این محلات موفق عمل نمود.

## مبانی نظری

### بافت ناکارآمد شهری

آنچه امروزه تحت عنوان بافت‌های ناکارآمد مورد مطالعه اندیشمندان علوم شهری است در واقع محصول فرایندهای متعددی است که در قالب بافت فرسوده تکوین یافته است. بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، بافت‌هایی هستند که در فرایند زمان طولانی شکل گرفته و تکوین یافته‌اند و امروز در محاصره تکنولوژی عصر حاضر گرفتار شده‌اند. اگرچه این بافت‌ها در گذشته به اقتضای زمان دارای عملکرد منطقی و سلسله‌مراتبی بودند ولی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی هستند که به سبب آن نمی‌توانند آن‌گونه که می‌باید پاسخگوی نیاز ساکنین خود باشند (بهشتی شیرازی و همکاران، ۱۴۰۰).

مراد از بافت ناکارآمد، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است که یا به سبب قدمت و یا فقدان برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آن بافت، به وجود می‌آید. به عبارتی مفهوم ناکارآمدی بافت را می‌توان تنزل شرایط اجتماعی، اقتصادی و کالبدی بافت شهری دانست. محوطه‌ای که به علت ویرانی، برنامه‌ریزی ناقص و معیوب، تسهیلات ناکافی یا نامناسب، وجود کاربری‌های آسیب‌رسان، وجود ساختارهای غیر ایمن یا ترکیبی از این عوامل، برای ایمنی، سلامت یا رفاه جامعه زیان‌آور است (Oregon Constitution, 2009)

در تعریف دیگری آمده است که: بافت ناکارآمد یعنی محوطه‌ای که در شرایط فعلی آن حداقل چهار یا پنج شرط ناکارآمدی که اساساً به رشد شهر آسیب می‌رسانند یا مانع از آن می‌شوند، روند احداث مسکن را کند می‌کنند یا ناتوانی اقتصادی یا اجتماعی ایجاد می‌کنند و تهدیدی برای سلامت عمومی، ایمنی و رفاه اجتماعی هستند وجود داشته باشد (Ware, 2007) تعیین اینکه یک محدوده ناکارآمد است یا نه؟ نتیجه‌ای است حاصل وجود عوامل گوناگون فیزیکی، زیست‌محیطی، اجتماعی و اقتصادی که در ترکیب باهم روند زوال محدوده را تسریع می‌نمایند (Simpson et al, 2018). بر این اساس هنگامی که حیات محدوده‌ای از شهر، به هر علتی رو به رکود می‌رود، بافت شهری آن محدوده در روند ناکارآمدی قرار می‌گیرد (Rosemary et al, 2005) و به‌مرور زمان مجموعه‌ای از مشکلات اجتماعی، اقتصادی و کالبدی در آن پدیدار می‌شود؛ اما انتظار نمی‌رود که با فعالیت‌های دولت یا مؤسسات خصوصی یا هر دو و بدون طرح توسعه مجدد، مشکلات کم شود یا شرایط تغییر کند (California Health and Safety Code Sections, 2005)

در کشور ایران به استناد مصوبه جلسه مورخ ۸۴/۱۱/۱۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، بافت ناکارآمد شهری به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل ناکارآمدی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (صفری و همکاران، ۱۴۰۱). لذا بر مبنای تعریف مصوبه شورای عالی شهرسازی، بافت ناکارآمد با سه مشخصه کالبدی ریزدانی، ناپایداری و نفوذناپذیری قابل‌اندازه‌گیری و شناسایی است (صداقت رستمی و همکاران، ۱۳۹۰)

با توجه به موارد فوق ناکارآمدی را می‌توان حاصل تضعیف در هر یک از ابعاد کالبدی، اقتصادی و اجتماعی در محیط زندگی دانست که در نهایت ناکارآمدی دیگر بخش‌ها و جدایی فیزیکی و عملکردی آن محدوده از دیگر بخش‌های شهری را موجب خواهد شد. مهم‌ترین مشکلات این‌گونه بافت‌ها عبارت‌اند از: مشکلات کالبدی، سیما و منظر شهری؛ شبکه‌های دسترسی، زیرساخت‌ها و تأسیسات شهری؛ خدمات شهری؛ اقتصادی و مالی؛ اجتماعی و فرهنگی؛ زیست‌محیطی؛ ساختار شهری و مدیریتی، قانونی و حقوقی (عندلیب و روشن علی، ۱۳۹۷).

### کیفیت محیطی

بررسی نظریات اندیشمندان معماری و شهرسازی حول مفهوم کیفیت محیطی و مدل ارائه‌شده توسط آن‌ها نشان می‌دهد کیفیت در بسیاری از موضوعات منوط به کیفیت در تمام عرصه‌های آن موضوع است. هرچند در این نظریه‌ها به طیف وسیعی از معیارها برای کیفیت محیطی اشاره شده است که می‌تواند در مواردی مناقشه برانگیز باشد؛ اما با مطالعه دقیق‌تر این مؤلفه‌ها مشخص می‌شود که این معیارها در بسیاری از موارد دارای مفاهیم مشترکی هستند که با عبارات مختلفی ارائه شده‌اند. بنابراین لازم است با توجه به ادبیات موضوعی مورد بحث برآیند این مفاهیم در یک چارچوب نظری مشخص تدوین شود. در این راستا عمده‌ترین معیارهایی که به‌عنوان ابزار سنجش کیفیت محیطی در مطالعات پیشین مورد استفاده قرار گرفته‌اند، مطابق جدول شماره (۱) استخراج شده است.



جدول ۱. معیارهای کیفیت محیطی مستخرج از نظریات اندیشمندان

تعداد فراوانی معیار	PPS ۱ (۲۰۱۰)	میتو کارمونا (۲۰۰۴)	بنایتو و همکاران (۲۰۰۳)	یان گل (۲۰۰۲)	نلسن (۱۹۹۴)	برایان گودی (۱۹۹۳)	گرین (۱۹۹۲)	دیوید کاتر (۱۹۹۱)	فرانسیس تیبالز (۱۹۹۰)	جیکوبز و الیارد (۱۹۸۷)	راجز ترانسیک (۱۹۸۶)	بنتلی و همکاران (۱۹۸۵)	پروفیسور دوهل (۱۹۸۴)	ویولینچ (۱۹۸۳)	کون لینگ (۱۹۸۱)	کارپ (۱۹۷۶)	چین جیکوبز (۱۹۶۱)	نظریه پرداز معیار
۵						■					■	■					■	نفوذپذیری
۷				■	■	■		■	■			■					■	اختلاط کاربری
۱۰	■	■	■			■	■		■		■				■	■	■	دسترسی و ارتباط
۶						■	■	■		■				■	■			پویایی و سرزندگی
۷	■		■	■	■					■				■		■		تعاملات اجتماعی
۸		■				■	■		■	■		■		■	■			وضوح و خوانایی
۶			■		■			■				■	■			■		پاکیزگی و بهداشت
۴		■		■					■							■		ایمنی و امنیت محیطی
۶		■	■	■			■				■					■		امکانات و خدمات همگانی
۶	■				■		■	■	■		■							مقیاس و تناسب
۴				■			■					■				■		سازگاری عملکردی
۳						■						■			■			انعطاف‌پذیری
۱۱	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■			■		ساختار کالبدی
۴	■	■					■				■							انسجام و پیوستگی
۶	■		■	■			■					■			■			کارایی فضایی و عملکردی
۳						■				■					■			عدالت و اجتماعی
۴			■			■	■			■				■				هویت و جایگاه اجتماعی
۳							■				■					■		قیمت زمین و ارزش مسکن
۶			■	■	■			■				■	■					وضعیت اشتغال و درآمد
۱۱			■		■		■	■	■	■		■	■	■		■	■	توجه به اکوسیستم
۹	■		■	■					■	■			■	■		■	■	همه‌شمولی
۶						■			■	■						■	■	کنترل و نظارت

منبع: (صداقت رستمی و همکاران، ۱۳۹۰؛ کاکاوند و همکاران، ۱۳۹۲؛ باستانیان شاهگلی و همکاران، ۱۳۹۷؛ رحیمی و کرمی، ۱۳۹۸؛ پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۹؛ رحیمی و بزمه، ۱۴۰۰) و (Bentley et al, 2007; jacobz, 2007 Darkey & Ismail et al, 2015; Bonaito et al, 2015) (kriuki, 2013)

با دقت در معیارهای مستخرج می‌توان فهمید علاوه بر مؤلفه‌های کالبدی عملکردی و محتوایی که طی سالیان توسط اکثریت نظریه‌پردازان طراحی شهری مطرح شده است، مؤلفه دیگری نیز هست که ضامن بقاء و حیات کیفیت در فضاهای شهری است. گاهی فضاهای شهری باوجود طراحی مناسب و توجه اولیه به مؤلفه‌های یادشده، دچار زوال تدریجی کیفیت می‌شوند (اصغری زمانی و مصطفایی، ۱۳۹۷). به گفته کرمونا<sup>۲</sup> دلیل این امر وجود خدمات و سرمایه‌گذاری‌هایی است که تاووم کیفیت‌های فضای شهری را دچار اختلال می‌کنند. این اختلال ناشی از عدم حضور «مدیریتی مستمر» می‌باشد. کارمونا توضیح می‌دهد نسبت مطالبی که در مورد طراحی فضاهای شهری نوشته شده است، بسیار بیشتر از مدیریت طولانی‌مدت فضاهای شهری است. درواقع مدیریت، بعد فراموش شده سیاست‌ها است. شاید هرچند مسائلی نظیر

1. Project for Public Spaces ([www.pps.org](http://www.pps.org))

2. Carmona

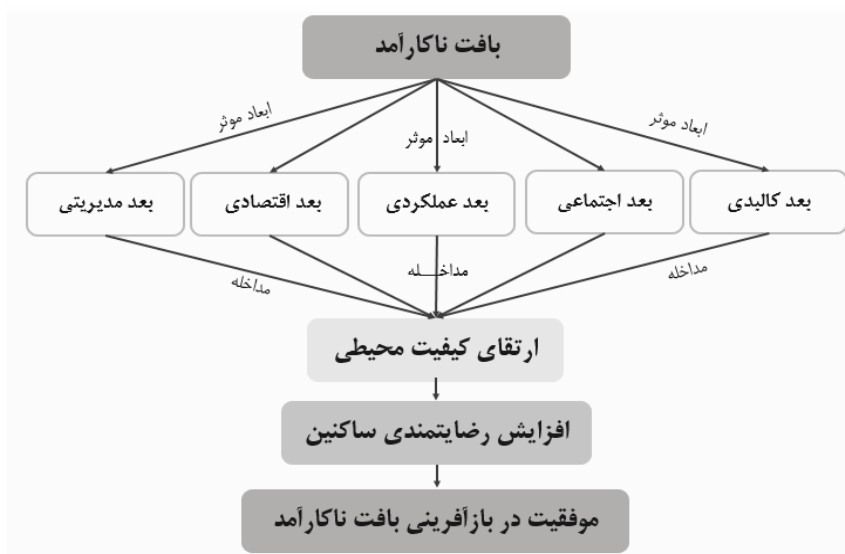
نگهداری، تمیز کردن دائمی خیابان ساده و پیش‌باftاده به نظر می‌رسند، اما وجود مدیریت مناسب و یا خلأ آن تأثیر زیادی بر کیفیت‌های متنوع و کلیدی شهری نظیر ارتباط، حرکت آزاد، امنیت و سلامت، پاکیزگی، سرزندگی اجتماعی و اقتصادی دارد (Carmona, 2010)؛ بنابراین مؤلفه «مدیریت»، مؤلفه‌ای متفاوت و فراتر از سایر مؤلفه‌ها به نظر می‌رسد؛ چراکه این مؤلفه در ایجاد، تغییر و نگهداری فضاها در سایر مؤلفه‌های کیفی فضا (کالبدی عملکردی، محتوایی) جاری و تضمین‌کننده تحقق آن‌هاست (Foo et al, 2014).

از آنجاکه این معیارها برای بیان میزان کیفیت باید قابلیت سنجش داشته باشند و بتوانند توصیف جامعی از موضوع و شرایط محدوده مورد مطالعه را پوشش دهند، بایستی هر کدام از زیر معیارها مورد تطبیق با شرایط محله هدف تحقیق قرار گیرد و در صورت عدم انطباق با محله حذف گردد. در نهایت زیر معیارهای باقیمانده بایستی از طریق سؤالاتی راحت و قابل فهم که با توجه به شرایط محله دسته‌بندی شده‌اند، قابل اندازه‌گیری باشند. بر این اساس معیارهای مستخرج از مطالعات پیشین به صورت جدول شماره (۲) طبقه‌بندی می‌گردد.

جدول ۲. ابعاد و معیارهای کیفیت محیطی مستخرج از نظریات اندیشمندان

ابعاد	معیار
بعد کالبدی	نفوذپذیری فیزیکی و بصری؛ مقیاس و تناسب؛ انسجام و پیوستگی؛ وضوح و خوانایی؛ ساختار کالبدی
بعد اجتماعی	هویت و جایگاه اجتماعی؛ تعاملات اجتماعی؛ همه‌شمولی؛ پویایی و سرزندگی؛ عدالت اجتماعی
بعد عملکردی	اختلاط کاربری و عملکردی؛ امکانات و خدمات همگانی؛ سازگاری عملکردی؛ انعطاف‌پذیری؛ کارایی
بعد اقتصادی	قیمت زمین و ارزش مسکن؛ وضعیت اشتغال ساکنین و درآمد خانوار
بعد مدیریتی	ارتباطات و دسترسی‌ها؛ کنترل و نظارت؛ توجه به اکوسیستم؛ پاکیزگی و بهداشت محیط؛ ایمنی و امنیت

برای تعیین معیارهای تعیین‌کننده ارتقای کیفیت محیطی در بافت‌های ناکارآمد شهری، لازم است ابتدا اهداف تأثیرگذار برای آن مشخص و سپس به عملیاتی کردن اهداف پرداخته شود. لذا با عنایت به جدول فوق و مبانی نظری مذکور مدل مفهومی تحقیق حاضر مطابق شکل شماره (۱) قابل ارائه است که بر پایه اهداف عملیاتی تحقیق تهیه شده است. همان‌طور که در این شکل مشاهده می‌شود؛ چنانچه عوامل مؤثر در ناکارآمدی بافت‌های شهری بهبود یابد می‌تواند موجب ارتقای کیفیت محیطی گردد. هرچقدر کیفیت محیطی بالاتر رود، احساس رضایت ساکنین از محل سکونتشان افزایش خواهد یافت؛ بنابراین کیفیت زندگی که رابطه مستقیمی با رضایتمندی سکونتی دارد؛ ارتقا خواهد یافت. در نهایت فرایند بازآفرینی در بافت‌های ناکارآمد با موفقیت انجام خواهد شد.



شکل ۱. مدل مفهومی تحقیق

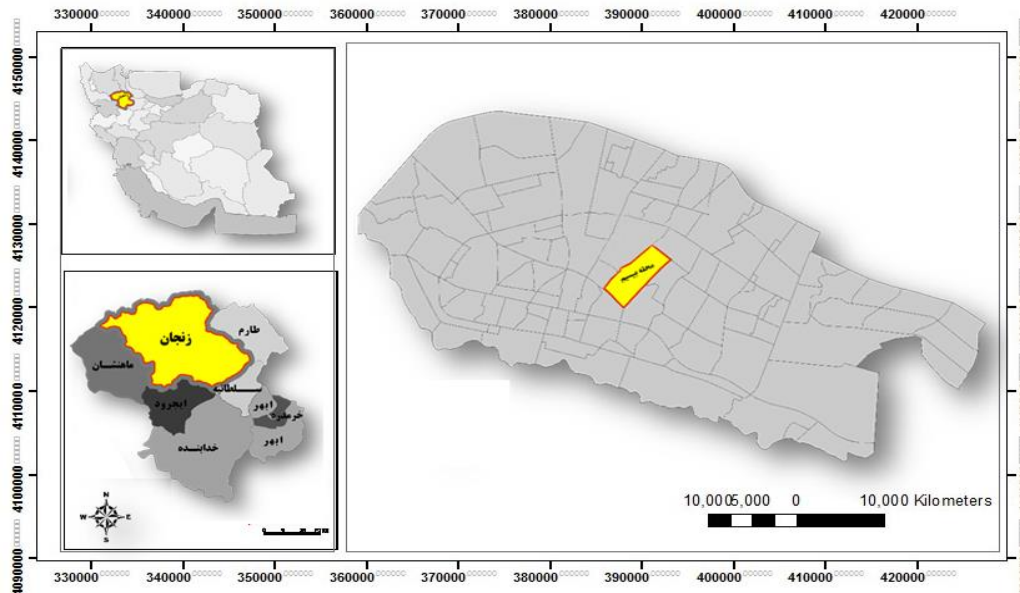
## روش پژوهش

تحقیق حاضر، از نظر ماهیت کاربردی و از نظر روش انجام ترکیبی است و با بهره‌گیری از مدل‌های کمی و کیفی انجام شده است. همچنین بر اساس شیوه جمع‌آوری داده‌ها و اطلاعات، در دسته پژوهش‌های اسنادی - پیمایشی قرار دارد. داده‌های موردنیاز به کمک مطالعات دقیق کتابخانه‌ای از میان متون تخصصی و یافته‌های میدانی حاصل از تکمیل پرسشنامه گردآوری شده است. جامعه آماری این تحقیق محله بیسیم شهر زنجان است که با ۵۹۲۱ تعداد خانوار و ۱۸۴۰۶ نفر جمعیت (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۸)، از میان محلات مرکزی این شهر برای مطالعه انتخاب شده است. حجم نمونه آماری با استفاده از فرمول کوکران و با استفاده از روش نمونه‌گیری تصادفی ساده، ۳۷۶ نفر محاسبه شده است. پس از شناسایی معیارهای کیفیت محیطی در محلات از میان معیارهای مطرح‌شده توسط اندیشمندان طراحی شهری، در بخش پیمایشی نظرسنجی از ساکنین طبق پرسشنامه تدوین‌شده انجام پذیرفته است. پرسشنامه شامل دو بخش: الف - اطلاعات جمعیت شناختی (سؤال‌هایی نظیر جنسیت، سن، میزان تحصیلات، وضعیت اشتغال، سابقه سکونت) و ب - سؤال‌ات مربوط به معیارهای کیفیت محیطی در مقیاس محله می‌باشد. برای بررسی هر معیار سؤال‌اتی در پنج طیف (از بسیار زیاد تا بسیار کم) و هر معیار با حداقل دو سؤال مطرح‌شده است. میانگین نمرات گویه‌ها در هر دسته از سؤال‌ات (پس از همسو شدن) به‌منزله امتیاز داده‌شده به معیار مربوطه در نظر گرفته شد تا میانگین پاسخ سؤال‌ات نزدیک‌ترین عدد به واقعیت باشد. روایی پرسشنامه با استفاده از آزمون آلفای کرونباخ تأیید شد. پس از جمع‌آوری اطلاعات و تکمیل پرسشنامه، تجزیه و تحلیل داده‌ها با کمک نرم‌افزار SPSS و استخراج معیارهای کیفیت محیطی با استفاده از آزمون تحلیل عاملی تأییدی انجام پذیرفت.

## محدوده مورد مطالعه

محدوده مطالعاتی تحقیق حاضر، محله بیسیم واقع در قسمت مرکزی شهر زنجان می‌باشد که نظرسنجی‌ها و تکمیل پرسشنامه توسط ساکنین این محله انجام پذیرفته است. این محله با مساحت تقریبی ۸۲ هکتار یکی از مناطق محروم زنجان محسوب می‌شود که در حال حاضر در شمال شرقی شهر زنجان در منطقه سه شهرداری این شهر واقع شده است

(مشکینی و حیدری، ۱۳۹۵). مطابق شکل شماره (۲) که موقعیت این محله را در سطح تقسیمات کشوری نشان می‌دهد، این محله از سمت شمال با بزرگراه ۲۲ بهمن، از شرق با محله اعتمادیه از جنوب با محله شوقی و دانشسرا و از غرب با محله کوچمشکی همسایه می‌باشد (نصیری، ۱۳۹۳). با وجود محصور شدن این محله بین مناطق مرفه زنجان؛ متأسفانه برخورداری از امکانات رفاهی در این محله بسیار پایین بوده و ساکنین آن از بسیاری از خدمات شهری محروم می‌باشند (حیدری، ۱۳۹۵).



شکل ۲. موقعیت محله بیسیم زنجان در تقسیمات کشوری (آمارنامه شهر زنجان، ۱۳۹۶)

## یافته‌ها

قبل از شروع تحلیل بایستی از توزیع نرمال داده‌ها اطمینان حاصل کرد. برای این منظور ابتدا چولگی و کشیدگی داده‌ها، آزمون شده است. در حالت کلی چنانچه چولگی و کشیدگی در بازه (۲،۲-) نباشند، داده‌ها از توزیع نرمال برخوردار نیستند. نتایج جدول شماره (۳) نشان می‌دهد در تمامی موارد مقادیر به‌دست‌آمده در بازه (۲،۲-) قرار دارد بنابراین نرمال بودن توزیع داده‌ها تأیید می‌گردد. سپس برای حصول اطمینان از کفایت حجم نمونه، از آزمون کفایت نمونه‌برداری (KMO) و تعیین غیر صفر بودن همبستگی بین متغیرها و تأیید کرویت روابط از آزمون بارتلت استفاده شد که با عنایت به مقدار آماره KMO که برابر با ۰/۹۶۳ و بالای ۰/۷ می‌باشد و معناداری آزمون Bartlett's، این‌گونه استنباط می‌شود که کفایت حجم نمونه مورد تأیید است.

جدول ۳. نتایج نرمال بودن متغیرهای موجود در پژوهش

نتیجه آزمون	ضریب کشیدگی		ضریب چولگی		متغیرها
	خطای استاندارد	مقدار آماره	خطای استاندارد	مقدار آماره	
نرمال است	۰/۲۴۸	-۰/۷۳۴	۰/۱۲۵	-۰/۳۳۰	عوامل کالبدی
نرمال است	۰/۲۴۸	-۰/۵۸۵	۰/۱۲۵	-۰/۱۳۰	عوامل اجتماعی
نرمال است	۰/۲۴۸	-۰/۶۱۶	۰/۱۲۵	-۰/۴۳۴	عوامل عملکردی
نرمال است	۰/۲۴۸	-۰/۶۳۶	۰/۱۲۵	-۰/۴۲۶	عوامل اقتصادی
نرمال است	۰/۲۴۸	-۰/۶۷۸	۰/۱۲۵	-۰/۵۳۵	عوامل مدیریتی

برای بررسی ارتباط بین متغیرها و مستقل یا وابسته بودن آن‌ها از آزمون همبستگی پیرسون استفاده شد. همان‌طور که در جدول شماره (۴) مشاهده می‌شود سطح معناداری آزمون همبستگی بین تمامی متغیرهای تحقیق کمتر از ۰/۰۵ به دست آمده است. لذا این‌گونه برداشت می‌شود که بین تمامی متغیرهای مورد مطالعه همبستگی و ارتباط مثبت و مستقیم و معناداری وجود دارد.

جدول ۴. آزمون همبستگی پیرسون بین متغیرها

متغیرهای تحقیق	معیار کالبدی	معیار اقتصادی	معیار عملکردی	معیار اجتماعی	معیار مدیریتی
معیار	مقدار همبستگی	۱			
کالبدی	سطح معناداری	۰/۰۰			
معیار	مقدار همبستگی	۰/۳۳۲	۱		
اقتصادی	سطح معناداری	۰/۰۰	۰/۰۰		
معیار	مقدار همبستگی	۰/۳۲۰	۰/۳۵۸	۱	
عملکردی	سطح معناداری	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	
معیار	مقدار همبستگی	۰/۳۲۵	۰/۳۴۱	۰/۲۳۸	۱
اجتماعی	سطح معناداری	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰
معیار	مقدار همبستگی	۰/۳۳۲	۰/۳۳۳	۰/۳۶۲	۱
مدیریتی	سطح معناداری	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰	۰/۰۰

یافته‌های مطالعات میدانی در محدوده بیسیم که در جدول شماره (۵) ارائه شده است، مؤید ناکارآمدی این بافت است. بر این اساس ریزدانی، مساحت پایین ملک‌ها و تراکم بالای جمعیت از ویژگی‌های محله بیسیم است. ساخت‌وسازهای نامناسب و غیراصولی، آشفتگی‌های بصری، معابر باریک و پرتردد و پیاده‌روهای ناهموار و کمبود سرانه فضای سبز و ورزشی از دیگر مشکلات این محله می‌باشد. در کنار این موارد، توزیع ناعادلانه امکانات رفاهی و تجهیزات شهری نیز موجب شده است این محله از لحاظ اجتماعی، مالی و فرهنگی به هیچ‌عنوان قابل قیاس با محلات هم‌جوار خود نباشد.

جدول ۵. وضعیت جمعیت ساکن در محدوده مورد مطالعه پژوهش

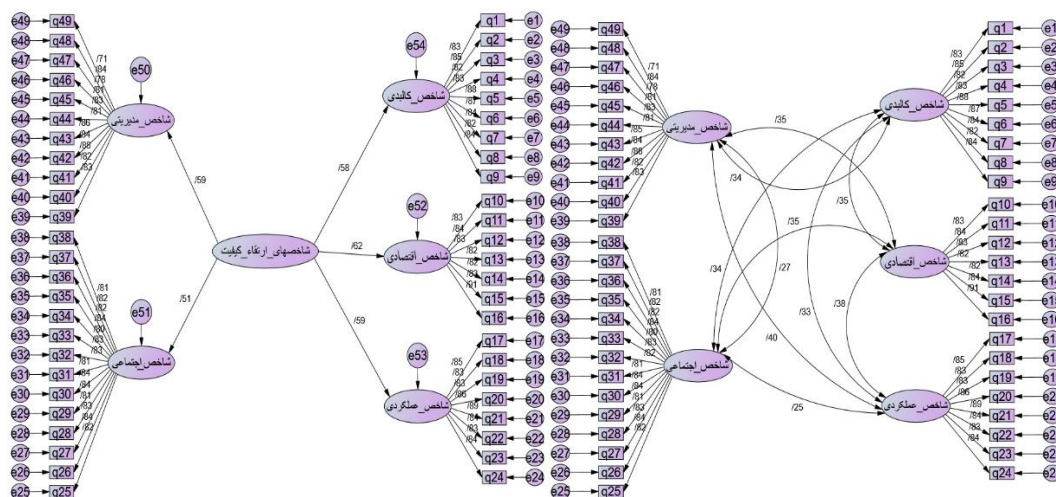
معیار	بدون جمعیت	یک نفر جمعیت	دو نفر جمعیت	سه نفر جمعیت	چهار نفر جمعیت	پنج نفر جمعیت	شش نفر جمعیت	هفت نفر جمعیت	هشت نفر و بالاتر
تعداد واحد	۱۷	۲	۶۸	۳۲۳	۵۴	۵۸	۱۷	۲۵	۳۸
تعداد جمعیت	۰	۲	۱۳۶	۹۶۹	۲۱۶	۲۸۵	۱۰۲	۱۷۵	۴۱۹
تعداد خانوار	۰	۲	۶۹	۳۲۳	۵۵	۷۴	۳۴	۵۱	۱۱۶
مساحت	۱۱۹۶	۲۹۷	۶۴۶۶	۳۷۲۵۴	۶۷۴۳	۴۸۴۸	۹۳۵	۲۴۲۷	۴۵۶۰
زیربنا	۹۰۳	۱۶۶	۵۴۲۱	۳۰۷۵۹	۵۱۵۸	۵۵۲۰	۱۳۴۹	۳۷۴۲	۵۵۰۱
میانگین مساحت	۷۰/۳	۱۴۸	۹۵/۱	۱۱۴/۶	۱۲۴/۸	۸۵	۵۵	۹۷/۱	۱۲۰

در روند تکمیل پرسشنامه‌ها نیز اطلاعاتی اعم از جنسیت، سن، وضعیت تأهل، تحصیل و اشتغال پاسخ‌دهندگان به دست آمد که نشان می‌دهد تعداد ۱۲۴ نفر (۳۲ درصد) از کل پاسخ‌دهندگان را زنان و ۲۶۰ نفر (۶۸ درصد) از کل پاسخ‌دهندگان را مردان تشکیل داده‌اند که ۲۸۴ نفر (۷۴ درصد) از کل پاسخ‌دهندگان متأهل و ۷۵ نفر (۱۹/۵ درصد) از آن‌ها مجرد بودند. همچنین بیشترین فراوانی مربوط به بازه سنی ۳۱ تا ۴۰ سال و کمترین بازه سنی مربوط به بازه سنی بالای ۶۰ سال می‌باشد. بالاترین آمار اشتغال به پاسخ‌دهندگان با شغل آزاد تعلق دارد که حدود ۹۴ نفر (معادل ۲۴/۵ درصد) از کل

پاسخ‌دهندگان را تشکیل داده است و بالاترین میزان تحصیلات پاسخ‌دهندگان نیز با تعداد ۱۲۶ نفر (معادل ۳۲/۸ درصد) به دارندگان مدرک تحصیلی زیر دیپلم تعلق دارد.

در بخش تحلیلی تحقیق ابتدا برای اطمینان از اندازه‌گیری درست متغیرهای پنهان و سنجش رابطه عوامل مؤثر در ارتقاء معیار کیفیت محیطی بافت‌های ناکارآمد (متغیرهای پنهان) با گویه‌ها (متغیرهای مشاهده‌پذیر) از تحلیل عاملی تأییدی مرتبه اول استفاده شده است. در این روش هیچ‌گونه رابطه‌ای بین متغیرهای پنهان مورد بررسی قرار نمی‌گیرد تنها می‌توان رابطه یک عامل با چند گویه یا چند عامل با چند گویه مورد بررسی قرارداد. شکل شماره (۳-الف) مدل مرتبه اول تحلیل عاملی را برای شناسایی عوامل مؤثر در ارتقاء کیفیت محیطی بافت‌های ناکارآمد و (۳-ب) مدل مرتبه دوم تحلیل عاملی را برای تأیید معناداری عوامل اصلی شناسایی شده تحقیق نشان می‌دهد.

از مدل اندازه‌گیری ضرایب استاندارد شده می‌توان این برداشت را نمود که بین متغیرهای مکنون مربوطه و معیارهای متناظر با آن‌ها، همبستگی معناداری وجود دارد یا خیر. ضرایب استاندارد شده، در واقع بیانگر ضرایب مسیر یا بارهای عاملی استاندارد شده بین عامل‌ها و نشانگرها می‌باشد. برای داشتن روایی باید بین متغیرها و سؤالات پرسشنامه (گویه‌ها)، همبستگی معناداری وجود داشته باشد. در صورتی که بار عاملی<sup>۱</sup> استاندارد شده بالاتر از ۰/۴ باشد، می‌توان گفت سؤالات مورد نظر از قدرت تبیین خوبی برخوردار است.



الف- مدل تحلیل عاملی تأییدی مرتبه اول ب- مدل تحلیل عاملی تأییدی مرتبه دوم

شکل ۳. مدل تحلیل عاملی تأییدی معیارهای مؤثر در ارتقاء کیفیت محیطی بافت‌های ناکارآمد

در جدول شماره (۶)، مقادیر (T-Value) که معنادار بودن هر یک از پارامترها را نشان می‌دهد اگر بزرگ‌تر از قدر مطلق عدد ۱/۹۶ باشد، پارامترهای مدل معنادار هستند و در این صورت می‌توان روایی سازه‌های اندازه‌گیری متغیرهای مربوطه در سطح معناداری ۰/۰۵ را تأیید نمود. با توجه به اینکه، بارهای عاملی تمامی گویه‌ها بیشتر از ۰/۴ و مقادیر T بیشتر از ۱/۹۶ به دست آمده است. لذا اعتبار سازه‌ها تأیید می‌شود. همچنین آلفای کرونباخ تمامی مؤلفه‌های معیارهای ارتقاء کیفیت محیطی بافت‌های ناکارآمد بیشتر از ۰/۷ برآورد شده است. لذا نیاز به حذف هیچ گویه‌ای از مدل نیست.

جدول ۶. مقدار بار عاملی استاندارد شده و آماره T

مؤلفه‌ها	سوالات پرسشنامه	مقدار بار عاملی استاندارد شده	مقدار T	سطح معناداری	آلفای کرونباخ	نتیجه
معیار کالبدی	Q1	۰/۸۳۲	-	-	۰/۹۵۷	مطلوب
	Q2	۰/۸۴۸	۲۰/۸۵۷	۰/۰۰	مطلوب	
	Q3	۰/۸۲۵	۱۹/۹۲۹	۰/۰۰	مطلوب	
	Q4	۰/۸۳۱	۲۰/۱۶۵	۰/۰۰	مطلوب	
	Q5	۰/۸۸۵	۲۲/۳۹۶	۰/۰۰	مطلوب	
	Q6	۰/۸۷۲	۲۱/۸۵۰	۰/۰۰	مطلوب	
	Q7	۰/۸۳۷	۲۰/۴۰۲	۰/۰۰	مطلوب	
	Q8	۰/۸۱۹	۱۹/۷۰۳	۰/۰۰	مطلوب	
	Q9	۰/۸۳۷	۲۰/۳۸۶	۰/۰۰	مطلوب	
معیار اقتصادی	Q10	۰/۸۳۲	-	-	۰/۹۴۵	مطلوب
	Q11	۰/۸۴۲	۲۰/۴۶۳	۰/۰۰	مطلوب	
	Q12	۰/۸۳۴	۲۰/۱۴۳	۰/۰۰	مطلوب	
	Q13	۰/۸۲۳	۱۹/۷۳۳	۰/۰۰	مطلوب	
	Q14	۰/۸۱۹	۱۹/۵۷۳	۰/۰۰	مطلوب	
	Q15	۰/۸۳۵	۲۰/۱۸۸	۰/۰۰	مطلوب	
	Q16	۰/۹۱۳	۲۳/۴۵۹	۰/۰۰	مطلوب	
	Q17	۰/۸۴۶	-	-	مطلوب	
معیار عملکردی	Q18	۰/۸۳۰	۲۰/۶۰۲	۰/۰۰	۰/۹۵۲	مطلوب
	Q19	۰/۸۳۲	۲۰/۷۰۴	۰/۰۰	مطلوب	
	Q20	۰/۸۶۴	۲۲/۱۰۴	۰/۰۰	مطلوب	
	Q21	۰/۸۸۹	۲۳/۲۸۰	۰/۰۰	مطلوب	
	Q22	۰/۸۴۰	۲۱/۰۵۲	۰/۰۰	مطلوب	
	Q23	۰/۸۳۰	۲۰/۶۲۰	۰/۰۰	مطلوب	
	Q24	۰/۸۳۶	۲۰/۸۵۸	۰/۰۰	مطلوب	
	Q25	۰/۸۲۱	-	-	مطلوب	
معیار اجتماعی	Q26	۰/۸۴۱	۲۰/۲۷۳	۰/۰۰	۰/۹۶۷	مطلوب
	Q27	۰/۸۳۲	۱۹/۹۲۸	۰/۰۰	مطلوب	
	Q28	۰/۸۰۶	۱۹/۰۱۱	۰/۰۰	مطلوب	
	Q29	۰/۸۳۶	۲۰/۰۸۸	۰/۰۰	مطلوب	
	Q30	۰/۸۴۵	۲۰/۴۱۷	۰/۰۰	مطلوب	
	Q31	۰/۸۱۳	۱۹/۲۴۱	۰/۰۰	مطلوب	
	Q32	۰/۸۲۵	۱۹/۶۷۲	۰/۰۰	مطلوب	
	Q33	۰/۸۳۱	۱۹/۹۱۱	۰/۰۰	مطلوب	
	Q34	۰/۷۹۷	۱۸/۶۹۰	۰/۰۰	مطلوب	
	Q35	۰/۸۴۴	۲۰/۳۷۵	۰/۰۰	مطلوب	
	Q36	۰/۸۲۰	۱۹/۴۸۷	۰/۰۰	مطلوب	
	Q37	۰/۸۱۹	۱۹/۴۵۱	۰/۰۰	مطلوب	
	Q38	۰/۸۰۵	۱۸/۹۷۴	۰/۰۰	مطلوب	
	Q39	۰/۸۲۸	-	-	مطلوب	
معیار مدیریتی	Q40	۰/۸۲۱	۱۹/۶۶۹	۰/۰۰	۰/۹۵۷	مطلوب
	Q41	۰/۸۷۵	۲۱/۸۲۷	۰/۰۰	مطلوب	
	Q42	۰/۸۳۸	۲۰/۳۳۱	۰/۰۰	مطلوب	
	Q43	۰/۸۵۵	۲۰/۹۷۷	۰/۰۰	مطلوب	
	Q44	۰/۸۱۴	۱۹/۳۹۵	۰/۰۰	مطلوب	

مطلوب	۰/۰۰	۲۰/۰۱۴	۰/۸۳۰	Q45
مطلوب	۰/۰۰	۱۹/۳۴۵	۰/۸۱۲	Q46
مطلوب	۰/۰۰	۱۸/۲۹۳	۰/۷۸۳	Q47
مطلوب	۰/۰۰	۲۰/۴۶۲	۰/۸۴۲	Q48
مطلوب	۰/۰۰	۱۶/۰۲۱	۰/۷۱۳	Q49

در نهایت جهت تأیید مدل تحلیل عاملی و مستند بودن نتایج حاصله لازم است تا معیارهای برازش مدل در حد قابل قبول قرار گیرد. در بررسی این معیارها در مدل تحلیل عاملی مقدار  $x^2$  به درجه آزادی  $۱/۲۰۶$  و کمتر از ۳ است. همچنین مقدار جذر برآورد واریانس خطای تقریب (RMSEA) برابر با  $۰/۰۲۳$  و کمتر از  $۰/۰۸$  است. از آنجا که مقادیر معیارهای برازندگی تطبیقی (CFI)، برازندگی افزایشی (IFI) و نیکویی برازش (GFI) به ترتیب برابر با  $۰/۹۸$ ،  $۰/۹۸$  و  $۰/۸۷$  به دست آمده است و همگی در حد مناسبی قرار دارند، لذا در حالت کلی می‌توان برازش مطلوب مدل را تأیید نمود. در جدول شماره (۷) که ضرایب معناداری T و ضرایب مسیر استاندارد شده بین معیارهای ارتقاء کیفیت محیطی بافت‌های ناکارآمد و مؤلفه‌های آن ارائه شده است. همان‌طور که در این جدول نمایان است، مقدار آماره T معیارهای ارتقاء کیفیت محیطی با مؤلفه‌های خود معنادار و بیشتر از  $۱/۹۶$  برآورد شده است. لذا این‌گونه استنباط می‌شود که معیارهای ارتقاء کیفیت محیطی بافت‌های ناکارآمد را می‌توان به پنج زیرمجموعه یا زیر مؤلفه تقسیم نمود. ضریب آلفای کرونباخ معیارهای ارتقاء کیفیت محیطی بافت‌های ناکارآمد ( $۰/۹۵۸$ ) نیز بیشتر از  $۰/۷$  محاسبه شده است و نشان می‌دهد که پایایی سازه‌ها در سطح مطلوبی قرار دارد.

جدول ۷. مقدار بار عاملی استاندارد شده و آماره T بین متغیرها

نتیجه	آلفای کرونباخ	سطح معناداری	مقدار T	مقدار بار عاملی استاندارد شده	مؤلفه‌ها	متغیر
مطلوب	۰/۹۵۸	-	-	۰/۵۸۳	معیار کالبدی	معیارهای ارتقاء کیفیت محیطی
مطلوب		۰/۰۰	۶/۴۷۰	۰/۵۰۷	معیار اجتماعی	
مطلوب		۰/۰۰	۷/۱۶۳	۰/۶۲۱	معیار اقتصادی	
مطلوب		۰/۰۰	۷/۰۴۶	۰/۵۹۲	معیار عملکردی	
مطلوب		۰/۰۰	۷/۰۲۵	۰/۵۹۲	معیار مدیریتی	

همچنین مقادیر این جدول نشان می‌دهد که «عامل اقتصادی» با وزن  $۰/۶۲۱$  به عنوان مهم‌ترین عامل اصلی در رتبه نخست ترجیحات ساکنین قرار دارد. «عوامل عملکردی» و «مدیریتی» با وزن  $۰/۵۹۲$  هر دو در رتبه دوم، «عامل کالبدی» با وزن  $۰/۵۸۳$  در رتبه چهارم و «عامل اجتماعی» با وزن  $۰/۵۰۷$  در آخرین رتبه قرار گرفته است. رتبه‌بندی عوامل فرعی نیز نشان می‌دهد متغیر «اشتغال ساکنین و درآمد خانوار» از زیرمجموعه عوامل اقتصادی با بار عاملی  $۰/۹۱۳$  در رتبه نخست ترجیحات ساکنین قرار دارد. متغیر «دسترسی و ارتباط فضایی» از زیرمجموعه عوامل عملکردی با بار عاملی  $۰/۸۸۹$  و متغیر «سازمان فضایی و نفوذپذیری» از زیرمجموعه عوامل کالبدی با بار عاملی  $۰/۸۸۵$  به ترتیب رتبه دوم و سوم را دارند.

در میان عوامل اجتماعی متغیر «حضور پذیری» نسبت به سایر متغیرها مورد تأکید می‌باشد. چراکه با عنایت به ظرفیت‌های محیطی - اجتماعی مطلوب اما نهفته در این محله، در شرایطی که مدیریت شهری بخواهد از مشارکت مردم در قالب نهادهای اجتماعی استفاده نماید، خواهد توانست با کمترین هزینه و عملکرد، شاهد کاهش فقر و افزایش کیفیت محیطی در این محله گردد. به عبارت دیگر ساکنین این محله افزایش تعاملات اجتماعی، مشارکت، همبستگی و پیوندهای



اجتماعی را درگرو حضور پذیری و همه‌شمولی فضاها می‌دانند که می‌تواند زمینه‌ساز ارتقای کیفی محله از بعد اجتماعی باشد. در زمینه مدیریتی نیز تأکید اکثریت ساکنین بر مؤلفه‌های «تعمیر و نگهداری» و «کنترل و نظارت» بود که دارای بارهای عاملی ۰/۸۷۵ و ۰/۸۵۵ می‌باشد. در این خصوص ساکنین محله بر این باورند که اگر رسیدگی به وضعیت زمین‌های خالی، ساختمان‌های نیمه‌کاره و رهاشده به‌منظور ایجاد فضاهایی برای برقراری امنیت مانند کلانتری، گشت در رأس امور مدیریتی قرار گیرد، شاهد بهبودی بیش‌ازپیش کیفیت محیطی در این محله خواهند بود. منظور از مدیریت ایجاد شرایطی است که به برقراری امنیت و ایمنی از طریق تردد و روشنایی در شب و دسترسی‌های مناسب بینجامد. البته نبود آلودگی‌های زیست‌محیطی اعم از آلودگی صوتی، بصری در محله نیز از جمله مسائلی است که بایستی در برنامه‌ریزی‌های شهری برای ارتقای کیفیت محله بیسیم مدنظر قرار گیرد.

### نتیجه‌گیری

بررسی عوامل مؤثر در معیار کیفیت محیطی در بافت‌های ناکارآمد شهری به‌طور ویژه محله بیسیم شهر زنجان نشان می‌دهد که بهبود وضعیت کیفیت محیطی مستلزم توجه هم‌زمان به همه عوامل دخیل در کیفیت محیط است. با توجه به بالا بودن بار عاملی معیار «اقتصادی» می‌توان نتیجه گرفت متغیرهای این عامل همبستگی بالایی با کیفیت محیطی محله دارند؛ لذا نیازمند توجه بیشتری هستند.

در رابطه با سؤال نخست تحقیق که: «عوامل مؤثر در کیفیت محیطی محله بیسیم کدامند؟»؛ یافته‌های حاصل از مبانی نظری و همچنین تطبیق معیارهای مستخرج از مطالعات پیشین با شرایط محله بیسیم شناسایی ۲۲ متغیر را در قالب ۵ عامل اصلی نشان می‌دهد که در ارتقای کیفیت محیطی محله بیسیم تأثیرگذارند. از میان این متغیرها، ۲ متغیر «قیمت زمین و ارزش مسکن»؛ «وضعیت اشتغال ساکنین و درآمد خانوار» از عوامل اقتصادی هستند و سایر متغیرها در ابعاد کالبدی اجتماعی عملکردی و مدیریتی قرار گرفته‌اند که به ترتیب عبارت‌اند از: متغیرهای «نفوذپذیری فیزیکی و بصری»؛ «مقیاس و تناسب»؛ «انسجام و پیوستگی»؛ «وضوح و خوانایی» و «ساختار کالبدی» در بعد کالبدی، متغیرهای «هویت و جایگاه اجتماعی»؛ «تعاملات اجتماعی»؛ «همه‌شمولی»؛ «پویایی و سرزندگی» و «عدالت اجتماعی» در بعد اجتماعی، متغیرهای «اختلاط کاربری و عملکردی»؛ «امکانات و خدمات همگانی»؛ «سازگاری عملکردی»؛ «انعطاف‌پذیری» و «کارایی» در بعد عملکردی و در نهایت متغیرهای «ارتباطات و دسترسی‌ها»؛ «کنترل و نظارت»؛ «توجه به اکوسیستم»؛ «پاکیزگی و بهداشت محیط» و «ایمنی و امنیت» در بعد مدیریتی.

در پاسخ به دومین سؤال تحقیق نیز، فرایند تعیین اولویت‌های مؤثر در ارتقای کیفی این محله از دیدگاه ساکنین نیز نشان می‌دهد بعد از مؤلفه «اشتغال ساکنین و درآمد خانوار» که در رتبه نخست ترجیحات ساکنین برای ارتقای کیفیت محله قرار دارد؛ متغیر «دسترسی و ارتباط فضایی» از زیرمجموعه عوامل عملکردی و متغیر «سازمان فضایی و نفوذپذیری» از زیرمجموعه عوامل کالبدی به ترتیب رتبه دوم و سوم را دارند. متغیرهای عامل «مدیریتی» اعم از «کنترل و نظارت»، «مدیریت و نگهداری» در اولویت‌های بعدی قرار دارند. در میان عوامل اجتماعی نیز متغیر «حضور پذیری» نسبت به سایر متغیرها مورد تأکید می‌باشد. لذا با اولویت قرار دادن این مؤلفه‌ها می‌توان در ارتقای کیفیت محیطی محله بیسیم و بازآفرینی موفق این بافت ناکارآمد گام برداشت.

از آنجا که محله بیسیم جزء بافت ناکارآمد شهری است؛ همسویی نتایج به‌دست‌آمده از این تحقیق در ابعاد اقتصادی و اجتماعی با یافته‌های مطالعات ملائی یگانه (۱۳۹۹)؛ مبنی بر استفاده از رویکرد بازآفرینی سیما محور و اجتماع‌محور و

مبتنی بر توسعه دارایی‌ها و مشارکت ذی‌نفعان می‌تواند بر درستی یافته‌های این تحقیق صحت بخشد. از سوی دیگر یافته‌های تحقیق حاضر در ابعاد عملکردی کالبدی و مدیریتی با نتایج مطالعه رضوانی و همکاران (۱۴۰۰) همسو بوده و تأثیرگذاری متغیرهای مختلف را در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری و ارتقای کیفیت محیطی آن‌ها تأیید می‌کند. یافته‌های ازهر (۲۰۱۹)؛ نیز که استفاده مجدد از فضاهای رهاشده و باقیمانده شهری را محرکی برای توسعه بافت و ارتقای کیفی محیط پیرامون می‌داند و همچنین پیشنهاد مهندسين مشاور نوانديشان ژيار (۱۳۹۹)؛ مبنی بر احیای گورستان دهخدا و تبدیل آن به فضایی فعال، پویا و حضور پذیر مؤید یافته‌های تحقیق حاضر در ابعاد کالبدی، مدیریتی و اجتماعی محله بیسیم است که می‌تواند ضمن استفاده از پتانسیل‌های نهفته در بافت موجب ارتقای کیفی محیط پیرامون نیز گردد.

اگرچه پژوهش حاضر، صرفاً به ارزیابی کیفیت محیطی یک محله مستقر در بافت ناکارآمد پرداخته است، اما خروجی‌های آن قابلیت تعمیم به محلات مشابه را دارد. از سوی دیگر، با عنایت به اینکه، تحلیل داده‌ها بر اساس پاسخ‌های جامعه آماری و میزان درک و تجربه آن‌ها، انجام پذیرفته است؛ لذا، داده‌ها به‌ناچار شامل ذهنیت شده‌اند و ارزیابی‌های مربوطه بر اساس تجربه و قضاوت ذهنی شکل گرفته است. همچنین وجود محدودیت‌های ذاتی پرسشنامه، عدم همکاری برخی از پاسخ‌دهندگان در تکمیل پرسشنامه و همچنین شرایط پاندومی کووید (۱۹) که امکان حضور بیشتر در میان ساکنین محدوده مورد مطالعه را سخت‌تر می‌نمود، همگی مواردی هستند که می‌تواند در میزان دقت و درصد خطای تحقیق تأثیرگذار باشند.

در پایان تحقیق، با توجه به یافته‌های مطالعه حاضر در خصوص مؤلفه‌های بعد اجتماعی این محله پیشنهاد می‌شود؛ در پژوهش‌های آتی، به بررسی نقش توانمندسازی ساکنین محله باهدف مشارکت در فرایند بازآفرینی محله و ارتقای کیفیت محیطی بپردازند و عوامل و موانع تحقق‌پذیری آن را موردبررسی قرار دهند.

در پایان بر اساس نتایج به‌دست‌آمده از این تحقیق برای برون‌رفت از وضع موجود این محله و همچنین ارتقای کیفیت محیطی آن راهکارهای زیر برای مدیران، برنامه ریزان و طراحان معماری و شهرسازی پیشنهاد می‌گردد:

- ✓ پرهیز از کالبدی‌نگری صرف در حوزه طراحی و بازآفرینی محله‌های شهری
- ✓ رونق کسب‌وکار محلی به کمک خلق صنایع‌دستی و فرهنگی در محلات هدف بازآفرینی در راستای توانمندسازی اقتصادی ساکنین و ایجاد اشتغال برای آن‌ها
- ✓ وضع ضوابط و مقرراتی متناسب با توان مالی ساکنین بافت‌های ناکارآمد باهدف کاهش فقر اجتماعی- اقتصادی
- ✓ اعمال سیاست‌های حمایتی از قبیل معافیت‌های مالیاتی و بخشودگی عوارض
- ✓ ارتقای کیفیت محیطی، ایمنی و پایداری ساخت‌وساز و پیش‌بینی تمهیداتی برای برخورداری ساکنین از زیرساخت‌ها و خدمات مطلوب شهری

- ✓ ارتقای آگاهی، دانش و توسعه مهارت‌های ساکنین بافت در راستای توانمندسازی اجتماعی آن‌ها
- ✓ بهبود وضعیت اقتصادی و اجتماعی ساکنین باهدف جلب مشارکت ساکنین محلات هدف بازآفرینی
- ✓ حذف کاربری‌های ناسازگار و اراضی متروکه از محلات هدف احیاء، بازآفرینی و بهسازی
- ✓ استفاده بهینه از اراضی بایر موجود در راستای رفع کمبود سرانه‌های خدماتی فضای سبز و ورزشی
- ✓ ساماندهی وضعیت کالبدی محلات هدف ازجمله تعریض معابر تنگ، آسفالت و جدول‌گذاری معابر نامناسب
- ✓ تقویت نورپردازی در کنج‌ها و نقاط خلوت و رهاشده محلات در راستای افزایش کنترل و نظارت بر فضاهای عمومی

## تقدیر و تشکر

بدین‌وسیله از اداره کل راه و شهرسازی استان زنجان و ساکنین محدوده بیسیم که در تهیه و تکمیل پرسشنامه‌های این تحقیق ما را یاری نمودند، صمیمانه تشکر می‌نماییم.

## منابع

- اصغری زمانی، اکبر و مصطفایی، هیرش. (۱۳۹۷). سنجش و پهنه‌بندی کیفیت محیط مناطق شهری در بافت میانی مناطق شهری، با استفاده از مدل AHP و شاخص همپوشانی وزنی (مطالعه موردی بافت میانی شهر تبریز). *جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۲۲(۶۴): ۱-۱۸.
- آمارنامه شهر زنجان. (۱۳۹۶). *زنجان: معاونت برنامه‌ریزی و توسعه انسانی شهرداری زنجان*. قابل دسترس در [www.zanjan.ir](http://www.zanjan.ir).
- باباخانی، ملیحه؛ زبردست، اسفندیار و ایزدی، محمد سعید. (۱۳۹۵). تبیین اصول نوسازی در بافت‌های ناکارآمد شهری باهدف ارتقاء رضایتمندی سکونتی. *معماری و شهرسازی ایران*. ۱۷(۱۱۵): ۱۲۷-۱۱۵. <https://doi.org/10.30475/isau.2017.62021>
- باستانیان شاهگلی، مریم؛ پناهی، علی؛ عبدالله زاده طرف، اکبر. (۱۳۹۷). ارزیابی شاخص‌های کیفیت زندگی شهری در بافت‌های قدیم و جدید شهر تبریز (نمونه موردی: مرزداران و کوچه‌باغ). *مطالعات جامعه‌شناسی*، ۱۱(۳۹): ۷۳-۸۹.
- بهشتی شیرازی، سحر سادات؛ جلیلی صدرآباد، سمانه و پرهیزگار، شقایق. (۱۴۰۰). شناسایی و به‌کارگیری عوامل اصلی مؤثر در محلات شهر هوشمند به‌منظور تجدید حیات شهری بافت‌های ناکارآمد شهری (نمونه مطالعاتی: محله نظام‌آباد شهر تهران). *پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری*، ۱۰(۱): ۲۲۷-۲۴۷. [doi:10.22059/JURBANGEO.2022.328106.1562](https://doi.org/10.22059/JURBANGEO.2022.328106.1562)
- پوراحمد، احمد؛ زنگنه شهرکی، سعید و حیدری، اصغر. (۱۳۹۹). سنجش کیفیت زندگی در بافت ناکارآمد شهری (مطالعه موردی: ناحیه یک منطقه ۱۵ شهر تهران). *مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۱۵(۳): ۷۵۹-۷۷۴. [DOI:10.25385968.1399.15.3.6.6](https://doi.org/10.25385968.1399.15.3.6.6)
- رحیمی، لیلا و کریمی، اسلام. (۱۳۹۸). ارزیابی عوامل مؤثر بر ادراک ساکنین از کیفیت‌های محیطی محله (نمونه موردی: کوی گلشهر و پرواز تبریز). *مطالعات شهری*، ۸(۳۰): ۲۹-۴۰. <https://doi.org/10.34785/J011.2019.446>
- رحیمی، محمد و بزمه، فاتزه. (۱۴۰۰). تحلیل فضای کالبد شهری با تأکید بر کاربری‌های ناکارآمد ناحیه هشت شهر کرمان. *جغرافیای اجتماعی شهری*، ۸(۲): ۱۸۳-۲۰۱. [DOI: 10.22103/JUSG.2021.2052](https://doi.org/10.22103/JUSG.2021.2052)
- رضوانی، لیلا؛ احمدزاده، حسن؛ هوشیار، حسن. (۱۴۰۰). واکاوی پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری مورد پژوهی: بافت فرسوده شهر ارومیه. *پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۱۳(۵۰): ۲۵۶-۲۶۹. [DOI:10.30495/JUPM.2021.27631.3841](https://doi.org/10.30495/JUPM.2021.27631.3841)
- روشن علی، فاطمه و عندلیب، علیرضا. (۱۳۹۷). مسئله یابی بافت‌های ناکارآمد شهری مهم‌ترین مرحله مشارکت دهی ساکنان در موفقیت برنامه‌های نوسازی (نمونه موردی: محله شهید خوب بخت تهران). *مدیریت شهری*، ۱۷(۵۲): ۹۳-۱۰۸.
- سجادزاده، حسن؛ شریفی، عادل؛ سلیمانی، سعید و خانیان، مجتبی. (۱۳۹۵). سازوکار اثرگذاری طرح‌های بهسازی و نوسازی بر کیفیت محیطی محله‌های سنتی نمونه موردی: محله جولان همدان. *معماری و شهرسازی آرمان شهر*، ۹(۱۷): ۳۵۵-۳۶۴.
- شرکت بازآفرینی شهری ایران. (۱۴۰۰). *سند توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی (مصوب هیئت وزیران-بهمین ۱۳۹۲)*، تهران: وزارت راه و شهرسازی، شرکت بازآفرینی شهری ایران. دبیرخانه ستاد ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی.
- صداقت رستمی، کبری؛ اعتماد، گیتی؛ بیدرام، رسول؛ ملاذ، جعفر. (۱۳۹۰). تدوین شاخص‌های شناسایی بافت‌های ناکارآمد. *برنامه‌ریزی فضایی*، ۱۱(۱۰۳): ۱۲۰-۱۰۳. [DOI:10.1001.1.22287485.1390.1.1.6.9](https://doi.org/10.1001.1.22287485.1390.1.1.6.9)
- صفری، محمد؛ محمدی، محمود؛ شبانی، امیرحسین؛ فنایی، زهرا. (۱۴۰۱). رتبه‌بندی شاخص‌های تعیین محدوده بافت‌های ناکارآمد میانی شهری (مطالعه موردی: شهر رشت). *مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۱۷(۲): ۴۶۵-۴۷۶. [DOI: 10.25385968.1401.17.2.4.6](https://doi.org/10.25385968.1401.17.2.4.6)
- علوی، پری؛ ثبوتی، هومن؛ شهبازی، مجید. (۱۴۰۰). شناسایی و اولویت‌بندی معیارهای تعیین‌کننده کیفیت محیطی در فضاهای گمشده پیرا شهری (مورد مطالعه: محله بیسیم زنجان). *توسعه فضاهای پیرا شهری*، ۲(۳): ۲۴۱-۲۲۵. [DOI: 10.1001.1.26764164.1400.3.2.11.7](https://doi.org/10.1001.1.26764164.1400.3.2.11.7)
- کاکاوند، الهام؛ براتی، ناصر؛ امین زاده گوهر ریزی، بهرام. (۱۳۹۲). سنجش تطبیقی تصویر ذهنی شهروند و شهر ساز به مفهوم

کیفیت محیط شهری بافت فرسود شهر قزوین. *باغ نظر*، ۲۵(۱۰)، ۱۰۱-۱۱۲.  
 مرکز آمار ایران. (۱۳۹۸). سرشماری عمومی نفوس و مسکن استان زنجان. تهران: انتشارات مرکز آمار ایران.  
 مشکینی، ابوالفضل و حیدری، محمدجواد. (۱۳۹۵). واکاوی تأثیرات شهرسازی مدرن در ساخت اقتصادی و تجاری بافت‌های کهن شهری (بافت کهن شهر زنجان). *جغرافیای اجتماعی شهری*، ۳(۳)، ۱۴۷-۱۷۱. DOI: 10.22103/JUAS.2016.1834  
 ملائی یگانه، حبیب. (۱۳۹۹). ارائه الگوی بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری (مورد مطالعه: محدوده بیسیم شهر زنجان)، رساله دکتری تخصصی رشته جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه زنجان، دانشکده علوم انسانی.  
 مهندسین مشاور نواندیشان ژیار. (۱۳۹۹). گزارش طرح پژوهشی مطالعه، برنامه‌ریزی و طراحی مکان پروژه محرک توسعه دهخدا واقع در محله هدف بازآفرینی گورستان قدیم بیسیم شهر زنجان، کارفرما: اداره کل راه و شهرسازی استان زنجان.  
 هادوی، فرامرز؛ پوراحمد، احمد؛ کشاورز، مهناز؛ علی‌اکبری، اسماعیل. (۱۳۹۶). بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمدی شهری (منطقه ۱۰ شهر تهران). *آمایش محیط*، ۱۰(۳۷)، ۱۶۷-۱۹۴.

## References

- Alavi, P., Sobouti, H., & Shahbazi, M. (2021). Identifying and Prioritizing the Criteria for the Environmental Quality in the Lost Space of the Suburbs: Bisim Neighborhood in Zanjan. *Preipheral Urban Spaces Development*, 3(2), 225-241. DOI: 20.1001.1.26764164.1400.3.2.11.7 [In Persian]
- Asghari Zamani, A., & Mostafaei, H. (2018). Measurement and zoning of Urban Areas Environment Quality, The Case of Tabriz. *Geography and Planning*, 22(64), 1-18. [In Persian]
- Babakhani, M., Zabrdast, E., & Izadi, M.S. (2016). Renewal Principles in Deteriorated Urban Areas for Improving Residential Satisfaction. *Journal of Iranian Architecture & Urbanism (JIAU)*, 7(1), 115-127. [In Persian]
- Bastanian Shahgoli, M., Panahi, A., & Abdollahzadeh Taraf, A. (2018). Evaluating the indicators of urban life quality in old and new textures of Tabriz (Case study: Koch- e Bagh and Marzadaran). *Sociological studies*, 11(39), 73-89. <https://doi.org/10.30475/isau.2017.62021> [In Persian]
- California Health and Safety Code Sections. (2005). Declaration of State Policy, Blighted Areas.
- Carmona, M. (2010). Contemporary public space: critique and classification, part one: critique. *Journal of urban design*, 15(1), 123-148. <https://doi.org/10.1080/13574800903435651>
- Darkey, D. Kriuki A. (2013), A Study on Quality of Life in Mathare, Nairobi, Kenya. *Journal of human ecology*, 41(3), 207-219. <https://doi.org/10.1080/09709274.2013.11906569>
- Filip, S. & Cocean, P. (2012). Urban industrial brownfields: constraints and Opportunities in Romania, Carpathian. *Journal of Earth and Environmental Sciences*, 7(4). 155 – 164.
- Foo, K., Martin, D., Wool, C., & Polsky, C. (2014). Reprint of “the production of urban vacant land: Relational placemaking in Boston. MA neighborhoods. *Cities*, 40(2), 175–182. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2013.12.006>
- Hadavi, F., Pourahmad, A., Keshavarz, M., Aliakbari, E. (2017). Analysis of sustainable regeneration urban distressed area, case study: (District 10, Tehran city). *Geography Environment Preparation*, 10(37), 167-194. [In Persian]
- Ismail, F. Jabar, I.L. Janipha, N.A.I. Razali, R. (2015), Measuring the Quality of Life in Low Cost Residential Environment. *Journal of Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 168(2), 270-279. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2014.10.232>
- Kakavand, E., Barati, N., & Aminzade gohar rizi, B. (2013). Comparative Assessment of Mental Image of Citizens with Planners to Quality of the Urban Environment (Case study: Qazvin Distressed Area). *The Monthly Scientific Journal of Bagh-e Nazar*, 10(25), 101-112. [In Persian]
- Meshkini, A., & Heydari, M. (2016). Analyzing the Effects of Modern Urban Planning in

- Economic and Commercial Structure in Old Fabrics of City (Case Study: Old Fabric of Zanjan City). *Urban Social Geography*, 3(3), 147-171. DOI: 10.22103/JUAS.2016.1834. [In Persian]
- Ministry of Housing and Urban Development. (2021). Document on Empowerment and Organization of Informal Settlements (Approved by the Cabinet-February 2013), Tehran: Urban Development and Improvement Organization, Secretariat of the National Headquarters for Empowerment and Organization of Informal Settlements. [In Persian]
- Mollaei Yeganeh, H. (2020). Presenting the pattern of regeneration of dysfunctional urban area (Case study: Zanjan Bisim area). *PhD thesis in Geography and Urban Planning, Zanjan University*, Faculty of Humanities. [In Persian]
- Oregon Constitution, (2009), Urban Renewal.
- Pourahmad, A., zanganehshahraki, S., & Heydari, A. (2020). Assessing Quality of Life in Ineffectual Urban Texture (Case Study: 1th district of 15th Region of Tehran). *Journal of Studies of Human Settlements Planning*, 15(3), 759-774. DOI: 20.1001.1.25385968.1399.15.3.6.6 [In Persian]
- Rahimi, L., & Karami, I. (2019). Assessment of factors affecting residents' perception of neighborhood environmental qualities (Case Study: Golshahr and Parvaz regions in Tabriz). *Motaleate Shahri*, 8(30), 29-40. <https://doi.org/10.34785/J011.2019.446> [In Persian]
- Rahimi, M., & bazmeh, F. (2021). The challenges of urban land use detection emphasizing the use of inefficient (Case study: area 8 of Kerman). *Urban Social Geography*, 8(2). 201-183. DOI: 10.22103/JUSG.2021.2052 [In Persian]
- Rezvani, L., ahmadzadeh, H., & houshyar, H. (2021). Investigation of key drivers affecting the regeneration of dysfunctional urban tissues Case study: Worn texture of Urmia. *13(50)*, 255-269. DOI: 10.30495/JUPM.2021.27631.3841 [In Persian]
- Rosemary, D., Bromley, f., Andrew, R., & Colin. T. (2005). City centre regeneration through residential development: Contributing to sustainability. *Urban Studies*, 42(13), <https://doi.org/10.1080/00420980500379537>
- Roshan Ali, F. Andalib, A. (2019). Problem solving of dysfunctional urban contexts the most important stage of residents' participation in the success of renovation programs (Case study: Shahid Khobakht neighborhood of Tehran). *Urban Management*, 17(52). 93-108. [In Persian]
- Safari, M., Mohammadi, M., Shabani, A., & Fanaei, Z. (2022). Indicators Ranking of Determining the Diffuse Textures of Inner-City (Case Study: Rasht City). *Journal of Studies of Human Settlements Planning*. DOI: 20.1001.1.25385968.1401.17.2.4.6 [In Persian]
- Sajadzadeh, H., Sharifi, A., Soleimani, S., Khanian, M. (2017). Assessment of Renovation and Conversation Planning of Project Mechanism in Traditional Neighborhood Regarding to the Environmental Quality, Case Study: Julian Neighborhood in Hamadan, Iran. *Armanshahr Architecture & Urban Development*, 9(17), 355-364. [In Persian]
- Sedaghat Rostami, K., Etemad, G., Bidram, R., Molaz, J. (2011). Drawing up some indexes to recognizing blighted fabrics. *Spatial Planning*, 1(1), 103-120. doi: 20.1001.1.22287485.1390.1.1.6.9 [In Persian]
- Simpson, A. Farrelly, N. Holliday, I. (2018). *Routledge handbook of contemporary Myanmar*. Routledge.
- Statistics Center of Iran. (2019). General Census of Population and Housing of Zanjan Province. Tehran: Statistics Center of Iran Publications. [In Persian]
- Statistics of Zanjan city. (2017). Zanjan: Deputy of Planning and Human Development of Zanjan Municipality. [In Persian]
- Ware, T. (2007). *An Analysis of Existing Conditions Relating to Blight*. Town of Estes Park.
- Zhiar Innovative Consulting Engineers. (2021). Report of the study, planning and design of the location of the Dehkhoda development stimulus project located in the target neighborhood of the reconstruction of the old Bisim cemetery in Zanjan, Client: General Department of Roads and Urban Development of Zanjan Province .[In Persian]