



Assess the Feasibility of Integrated Regeneration and Conservation Projects in Historical-Cultural Urban Area Case study: Hosseiniyeh District of Zanjan

Farnz Naseri¹ ✉, Majid Shahbazi² , Hooman Sobouti³

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

Email: nasseri_farnaz@yahoo.com

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

Email: majidshahbazi57@gmail.com

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

Email: hoomansobouti@znu.ac.ir

Article Info

Article type:
Research Article

Article History:

Received:

3 January 2022

Received in revised form:

19 September 2022

Accepted:

20 September 2022

Keywords:

Integrated Regeneration,
Conservation Approach,
Economic Vitality,
Historical-cultural Texture,
Hosseiniyeh District of
Zanjan

ABSTRACT

The historical-cultural district of "Hosseiniyeh," as the primary origin of Zanjan, has a unique place in the spatial and functional structure. However, due to the physical deterioration, its integrity and originality have been endangered despite its numerous reconstruction efforts in this district. This study aims to evaluate the revitalization and recreation situation of Hosseiniyeh district to evaluate the feasibility of the principles, dimensions, and criteria of recreation and integrated protection. This research is applied in terms of purpose and descriptive survey and inferential in terms of nature and method. The statistical population is residents over 20 years old in Hosseiniyeh district who were randomly selected from 180 people for sampling. The evaluations are based on the principles of "prominence" and "economic vitality" in the form of 6 dimensions and 22 criteria through sample t-test statistical tests and multivariate regression. Surveys show that from the statistical community point of view, the feasibility of the principles of integrated Regeneration in this district is in the current situation at a moderate level. Hence, the principle of economic vitality, with an average of 3.058, has more feasibility than the principle of prominence, with an average of 2.97. Among the studied dimensions, functional and Relative values with an average of 3.256 and 2.74 have the highest and lowest feasibility, respectively.

Cite this article: Naseri, F., Shahbazi, M., & Sobouti, H. (2023). Assess the Feasibility of Integrated Regeneration and Conservation Projects in Historical-Cultural Urban Area Case study: Hosseiniyeh District of Zanjan. *Human Geography Research Quarterly*, 55 (3), 205-224.

<http://doi.org/10.22059/JHGR.2022.336751.1008435>



© The Author(s).

DOI: [10.22059/JHGR.2022.336751.1008435](https://doi.org/10.22059/JHGR.2022.336751.1008435)

Publisher: University of Tehran Press

Extended Abstract

Introduction

The historical-cultural district of "Hosseiniyeh," as the primary origin of Zanzan, has a unique place in the spatial and functional structure. However, due to the physical deterioration, its integrity and originality have been endangered despite its numerous reconstruction efforts in this district. This study aims to evaluate the revitalization and recreation situation of Hosseiniyeh district to evaluate the feasibility of the principles, dimensions, and criteria of recreation and integrated protection in this district. "Integrated Recreation" is based on the conceptual framework presented by Hanachi and Fadaei Nejad (2011); it includes various types of physical, functional, and socio-cultural regeneration that, in order to achieve integration and balance, must be related to the criterion of "economic vitality." Effective and determining factors in "integrated protection" also include originality, which is the integrity and relative value concerning the criterion of "prominence" in relation to the interaction. As a result, in order to form an "integrated conservation and regeneration framework," the criteria of "prominence" and "economic viability" must be interacted and balance with each other.

Methodology

This research is applied in terms of purpose and descriptive-survey and inferential in terms of nature and method. The statistical population is residents over 20 years old in Hosseiniyeh district who were randomly selected from 180 people for sampling. The number of samples is determined using Cochran's formula and according to the research time constraints. The descriptive section is done in a historical background by studying the sources, documents, and plans above, as well as field studies and navigation of the study area. Evaluations were done by completing a questionnaire, and in order to ensure the proper reliability of the questionnaire questions, Cronbach's alpha ($0.7 < 0.782$) was calculated. In the analytical section, after confirming the

validity of the questionnaire by experts and specialists in urban remediation, the correlation of research criteria has been estimated through a one-sample t-test and multivariate regression.

Results and discussion

The results of field studies and their adaptation to the goals of regeneration projects in Hosseiniyeh district show the fact that the unique requirements and conditions of this district and the particular identity of its social, economic, and physical structures prevent the full realization of the principles of regeneration and integrated protection in this district. In other words, the measures taken to recreate the Hosseiniyeh district have yet to meet the residents' demands at the expected level due to differences in objectives. The results of a one-sample t-test to examine the status of the principles of prominence and economic vitality in the historical-cultural district of Zanzan Hosseiniyeh show that the level of significance obtained for all criteria is less than 0.05, and the results can be generalized to the statistical community. Surveys show that from the statistical community point of view, the feasibility of the principles of integrated regeneration in this district is in the current situation at a moderate level so that the principle of economic vitality with an average of 3.058 has more feasibility than the principle of prominence with an average of 2.97. Among the studied dimensions, functional and relative values with an average of 3.256 and 2.74 have the highest and lowest feasibility, respectively.

According to the citizens' opinion analysis, among the criteria related to the principle of prominence, the criterion of originality in performance, with an average of 3.19, has the highest score, and the criterion of visual integrity, with an average of 2.98, has the lowest score among other criteria. Examination of the obtained values shows that the average scores of most criteria are lower than the average level of 3; in other words, from the citizens' point of view in the process of recreating this district, the principle of prominence at the intermediate

level and even lower than the average level needs to be reconsidered. Among the dimensions studied, the functional dimension, with an average of 3.256, has the highest score, and the physical dimension, with an average of 2.851, has the lowest score.

Table. 1: Evaluation of dimensions of the principle of prominence in Hosseiniyeh district

Dimensions	The average score (5>t>1)	Mean difference
Originality	3/19	- 0/119
Integrity	2/98	-0/126
Relative value	2/74	-0/102
Physical	2/851	-0/092
Socio-semantic	3/068	-0/107
Functional	3/256	-0/148

Conclusion

Despite the protection measures and urban management done in the regeneration plans in line with the plans of the worn-out texture headquarters in Hosseiniyeh District, the feasibility of integrated regeneration principles and criteria in this district is moderate and, in some dimensions, is below average. The results of one-sample t-tests in assessing the status of principles, dimensions, and criteria of regeneration and integrated protection also confirm the unfavorable situation of this district in terms of success and achievability of the goals of regeneration projects. Although the mentioned principles and criteria have been observed to some extent in these projects and attempts have been made to observe the principle of reversibility, minimal intervention, and preservation of originality and integrity, studies show its lack of compliance with the principles and criteria of regeneration and

integrated protection and failure of projects in dimensions. It has a physical and textural integrity that has been implemented in a purely protective manner without regard to other dimensions and indicators of regeneration. In this regard, strategies such as strengthening indigenous architectural elements and patterns in the surrounding texture, preserving the urban landscape in accordance with the environment and district, preservation of the body and the historical structure of the texture, defining the historical-cultural axis as a part of the historical-tourism axis of Hosseiniyeh and integrating, regeneration and restoring the historical structure of the district, can have the most significant impact on maintaining and counting the originality and integrity of this historical district.

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.

ارزیابی میزان تحقق‌پذیری طرح‌های حفاظت و بازآفرینی یکپارچه در محلات تاریخی - فرهنگی مطالعه موردی: محله حسینه شهر زنجان

فرناز ناصری^۱، مجید شهبازی^۲، هومن ثبوتی^۳

- ۱- نویسنده مسئول، گروه معماری، واحد زنجان، دانشگاه آزاد اسلامی، زنجان، ایران. رایانامه: nasseri_farnaz@yahoo.com
۲- گروه معماری، واحد زنجان، دانشگاه آزاد اسلامی، زنجان، ایران. رایانامه: sajadzadeh@basu.ac.ir
۳- گروه معماری، واحد زنجان، دانشگاه آزاد اسلامی، زنجان، ایران. رایانامه: n.javidani@gmail.com

چکیده

اطلاعات مقاله

«محله تاریخی- فرهنگی حسینه»، به‌عنوان خاستگاه اولیه شهر زنجان، دارای جایگاه منحصربه‌فردی در ساختار فضایی و کارکردی است اما امروزه به دلیل فرسودگی در ابعاد کالبدی، یکپارچگی و اصالت آن در معرض خطر قرار گرفته است. تحقیق حاضر باهدف بررسی وضعیت احیاء و بازآفرینی این محله به ارزیابی میزان تحقق‌پذیری اصول، ابعاد و معیارهای بازآفرینی و حفاظت یکپارچه در آن می‌پردازد. این تحقیق از نظر هدف، کاربردی و از نظر روش تحلیلی - مقایسه‌ای است. جامعه آماری آن را ساکنین بالای ۲۰ سال محله حسینه تشکیل می‌دهند. ارزیابی‌ها بر پایه دو اصل «برجستگی» و «سرزندگی اقتصادی» در قالب ۶ بعد و ۲۲ معیار، از طریق آزمون‌های آماری تی تک نمونه‌ای و رگرسیون چند متغیره انجام پذیرفته است. بررسی‌ها نشان می‌دهد از نظر جامعه آماری، میزان تحقق‌پذیری اصول بازآفرینی یکپارچه در این محله در وضعیت موجود، در سطح متوسطی قرار دارد؛ به‌طوری‌که اصل «سرزندگی اقتصادی» با میانگین ۳/۰۵۸ نسبت به اصل «برجستگی» با میانگین ۲/۹۷ دارای تحقق‌پذیری بیشتری است. در میان ابعاد مورد مطالعه نیز، ابعاد «کارکردی» و «ارزش نسبی» با میانگین ۳/۲۵۶ و ۲/۷۴ به ترتیب بیشترین و کمترین میزان تحقق‌پذیری را دارند. نتایج تحقیق بیانگر این موضوع است که در طرح‌های بازآفرینی بافت‌های تاریخی - فرهنگی صرف توجه به یک اصل و یک بعد خاص نمی‌تواند موفقیت در آن‌ها را به همراه داشته باشد بلکه نیازمند مطالعات همه‌جانبه در تمامی ابعاد و معیارهای بازآفرینی است. در این راستا با تکیه بر سیستم یکپارچه و منسجم مدیریتی می‌توان بازآفرینی و احیای بافت را به‌صورت توأمان، یکپارچه و جامع فراتر از رویکردها و سیاست‌های منطقه‌ای به مرحله اجرا درآورد.

نوع مقاله:

مقاله پژوهشی

تاریخ دریافت:

۱۴۰۰/۱۰/۱۳

تاریخ بازنگری:

۱۴۰۱/۰۶/۲۸

تاریخ پذیرش:

۱۴۰۱/۰۶/۲۹

واژگان کلیدی:

بازآفرینی یکپارچه،
رویکرد حفاظت،
سرزندگی اقتصادی،
بافت تاریخی- فرهنگی،
محله حسینه زنجان.

استناد: ناصری، فرناز؛ شهبازی، مجید و ثبوتی، هومن. (۱۴۰۲). ارزیابی میزان تحقق‌پذیری طرح‌های حفاظت و بازآفرینی یکپارچه در محلات تاریخی- فرهنگی مطالعه موردی: محله حسینه شهر زنجان. فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای انسانی، ۵۵ (۳)، ۲۲۴-۲۰۵.

<http://doi.org/10.22059/JHGR.2022.336751.1008435>

مقدمه

امروزه با رشد روزافزون شهرنشینی، مشکلات گوناگون بیش از هر زمان دیگری دامن‌گیر شهرها شده است. یکی از آن‌ها تضعیف جایگاه بافت‌های تاریخی علیرغم برخورداری از ظرفیت‌های هویت‌بخش، ساختارهای ارزشمند اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است. از آنجایی که شهرها در درازمدت و به‌کندی، متناسب با اوضاع و احوال اجتماعی، طبیعی، اقتصادی و فرهنگی ساکنان آن پدید می‌آیند، بنابراین نسبت به شهرهایی که به‌تندی و بدون عنایت به پدیده‌های مزبور ایجاد شده‌اند، کارآمدتر و پایدارترند. از سوی دیگر، بافت‌های تاریخی همواره به‌عنوان هسته بنیادین و اولیه شهرها، خاستگاه اصلی تکامل و تداوم هویت تاریخی شهرهای اسلامی دارای اهمیت بوده است (شبان و ایزدی، ۱۳۹۶). لذا ماهیت ویژه این بافت‌ها، هرگونه بی‌توجهی به آن‌ها را از جهات مختلف مردود نموده و حفاظت ارزش‌ها و درعین‌حال توسعه و روزآمدی مفاهیم و مؤلفه‌های حاکم بر آن‌ها را ضروری می‌نماید. از این دیدگاه است که بافت‌های تاریخی شهرها از ابعاد گوناگون دارای اهمیت شایسته‌اند و لاجرم توجه به آن‌ها از ضروریات مدیریت شهری است. بر این اساس برای غلبه بر بحرانی که جامعه امروز با آن مواجه است، لازم است سیاست‌ها، راه‌حل‌ها و استراتژی‌های جدیدی اتخاذ شود که منجر به تغییر و تحول مناطق شهری گردد.

یکی از این استراتژی‌ها در کشورهای پیشرفته به‌کارگیری سیاست بازآفرینی یکپارچه با رویکرد حفاظت است که در دهه‌های اخیر به‌شدت مورد توجه قرار گرفته و به محرکی مهم در فرآیند توسعه مبدل گردیده است. این سیاست باهدف احیای نواحی مخروبه، متوقف‌سازی فرآیند نابودسازی بافت شهری و اجتماعی، تقویت همبستگی اجتماعی، اولویت‌بخشی توسعه فعالیت‌های اقتصادی و در مجموع بهبود کیفیت زندگی برای ساکنین (حسن‌زاده و سلطان‌زاده، ۱۳۹۵) می‌تواند یکی از مناسب‌ترین سیاست‌ها برای اقدامات بازآفرینی و اعمال تغییرات متناسب با نیازهای زمانی در بافت‌های تاریخی باشد که شامل مجموعه ابزار و فرآیندهای شهری معطوف بر بازسازی بخش‌هایی از شهر، تقویت استحکام شهری سابق و برنامه‌ریزی در مورد نواقص است و اقدامات این سیاست در سطح شهری معطوف بر احیای شهر، زیرساخت شبکه‌ای، کیفیت محیط با تأثیرگذاری بر مؤلفه‌های اقتصادی و اجتماعی، مؤلفه‌های اقلیمی، با تأکید بر پایداری زیست‌محیطی و اجتماعی با مشارکت بخش خصوصی استوار است (Rabbiosi, 2015). هرچند شرایط منحصر به فرد هر بافت و زمینه‌های محلی آن اتخاذ رویه‌های متعامل در قالب سیاست‌های منسجم را ایجاب می‌کند، با این حال سیاست بازآفرینی یکپارچه شهری در بافت‌های تاریخی سیاستی چندبعدی است که به دنبال ایجاد تعادل و توازن در تأکیدات راهبردی مداخله است. رویکرد حفاظت نیز با تأکید بر ارتقای ارزش‌های میراثی به ارائه اصول، سیاست‌ها و قواعد راهنما بر مبنای سنجش معیارهای اصالت، یکپارچگی و ارزش در مکان تاریخی می‌پردازد. اگرچه تجربه حفاظت در شهرهای اسلامی صرفاً معطوف به چند بنای معیار بوده و در بعد کالبدی محدود شده است (سرور، ۱۳۹۸) اما کلید موفقیت این استراتژی، توجه هم‌زمان به توسعه و حفاظت به‌مثابه دو جریان مکمل است که می‌تواند شهرها را برای پذیرش کارکردها و ارائه خدمات جدید مجهز نماید. در این میان وجود شکاف بین نظریه و کنش بازتاب‌دهنده ناسازگاری بین ساختارهای نظری و عملی و جدایی کارکردها و هدف‌های آن دو است (Fainstein & Defilippis, 2012). یکی از ریشه‌های این شکاف، می‌تواند گزینش نادرست نظریه و عدم توجه به بایستگی‌های محیط برنامه‌ریزی باشد. چراکه عدم موفقیت در تحقق طرح‌ها مدت‌هاست که به‌عنوان یک مانع مهم در دستیابی به یک برنامه‌ریزی مؤثر مطرح است (ثقفی اصل و همکاران، ۱۳۹۵). تحقق نیافتن بسیاری از پروژه‌های پیشنهادی طراحی و توسعه شهری موجب شد تا صاحب‌نظران به بررسی علل این مسئله و به‌طور کلی به بررسی زمینه‌های امکان‌پذیری مداخلات طراحی شهری بپردازند؛ بنابراین مطالعه تحقق‌پذیری

جامع اولین و مهم‌ترین گام قبل از شروع برنامه‌ریزی و اجرای آن مطرح شد (Shen et al, 2017). اورکیاگا^۱ و همکاران (۲۰۰۶) این مطالعه را به‌عنوان ارزیابی یا تجزیه‌وتحلیل تأثیر بالقوه یک پروژه یا برنامه پیشنهادی تعریف کردند که برای کمک به تصمیم‌گیرندگان در تعیین یا عدم اجرای یک پروژه یا برنامه خاص انجام می‌شود (کیانی و افضل، ۱۴۰۰). با توجه به اینکه اکثر مشکلات مربوط به طرح‌های توسعه و بازآفرینی شهری در ایران مربوط به اجرای ناموفق آن‌هاست؛ و اغلب روش‌های ارزیابی کنونی از نوع روش‌های ارزیابی «پیش از اجرا» است که عمدتاً در مرحله تهیه برنامه استفاده می‌شود به‌کارگیری روش‌های نوین ارزیابی در «حین اجرا» و «پس از اجرا» می‌تواند این خلأ را پر کند. به‌ویژه اگر دیدگاه‌های عملکردی و انطباقی برای بررسی طرح‌های شهری انتخاب گردد که از کارایی بیشتری برخوردار هستند و عمدتاً بر اساس میزان موفقیت طرح‌های شهری در تهیه و اجرا طبقه‌بندی شده و مورد استفاده قرار می‌گیرند (امین زاده و رودکی، ۱۳۹۵).

در خصوص ارزیابی و تحقق‌پذیری طرح‌ها در بافت‌های فرسوده نیز مطالعات متعددی انجام شده است که در ادامه به مواردی که به لحاظ محتوایی یا روش انجام در فرایند تحقیق حاضر مؤثر ارزیابی شده‌اند، اشاره می‌گردد:

شفیعی دستجردی و صادقی (۱۳۹۶)؛ در مطالعه خود به بررسی تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده زینبیه اصفهان پرداخته‌اند. آن‌ها با استفاده از روش تلفیقی تحلیل شبکه‌ای - کارت امتیازی متوازن نقش تأسیس دفتر نوسازی این محله را در راستای تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده مورد ارزیابی قرار داده‌اند. نتایج بررسی آن‌ها نشان می‌دهد روند کند اجرایی شدن ماده ۹ قانون حمایت از اعیان، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، زمان بسیار زیاد تصویب در کمیسیون موضوع ماده ۵، اعمال نشدن سیاست‌های تشویقی، عدم اختصاص تسهیلات و بودجه موردنیاز و عدم واگذاری اختیارات لازم توسط شهرداری اصفهان به این دفتر از مهم‌ترین عوامل مؤثر در عدم توفیق اقدامات بازآفرینی در بافت فرسوده زینبیه است.

شبنانی و ایزدی (۱۳۹۶)؛ در مطالعه خود با تأکید بر بافت‌های تاریخی شهر اسلامی به دنبال دستیابی به یک الگوی بومی از بازآفرینی یکپارچه شهری هستند. آن‌ها پس از استخراج معیارهای بومی شده بازآفرینی شهری از منابع اصیل اسلامی (نظریات اندیشمندان اسلامی، قرآن کریم، روایات ائمه معصومین) یک مدل مفهومی برای بازآفرینی یکپارچه شهری در بافت‌های تاریخی شهر اسلامی ارائه می‌دهند. در این مدل پیشنهادی اصل وحدت به‌عنوان اصل راهبردی در میان بقیه اصول است که تمام مؤلفه‌های بازآفرینی یکپارچه شهری به‌منظور تحقق آن شکل می‌گیرند و تحقق یکپارچگی در بازآفرینی با رویکرد اسلامی مشروط به تحقق اصل وحدت است.

وفایی (۱۳۹۹)؛ در مطالعات خود با تأکید بر رویکرد بازآفرینی شهری یکپارچه به تبیین زمینه‌های تحقق پایداری در بافت قدیم شهر کاشان می‌پردازد. نتایج پژوهش وی نشان می‌دهد، راهبردهای بازآفرینی یکپارچه در ابعاد مختلف پایداری می‌تواند الگوی مناسبی برای رفع مشکل انواع فرسودگی و شکل‌گیری فرم فضایی پایدار و هوشمند در بافت قدیم شهر کاشان باشد. ناصری و همکاران (۱۳۹۹)؛ ضمن تبیین معیارها و شاخص‌های شهر ایرانی - اسلامی و با تأکید بر حفظ ارزش‌های فرهنگی و حفاظت از ثروت‌های بومی به بررسی وضع موجود در محلات حسینی و نایب آقا در شهر زنجان می‌پردازد. یافته‌های آن‌ها حاکی از این است که در محدوده مورد مطالعه، حفظ برج و باروی تاریخی شهر و تکیه حسینی به‌عنوان یکی از مهم‌ترین اصول شهر ایرانی - اسلامی بایستی در اولویت طرح قرار گیرد.

محمد زاده و مولایی (۱۴۰۰)؛ به بازشناسی ابعاد و معیارهای تحقق‌پذیری طرح‌های شهری در تجارب معاصر ایران و

سید برنجی و همکاران (۱۴۰۰)؛ به ارزیابی تحقق‌پذیری اصول و معیارهای بازآفرینی پایدار در بافت تاریخی شهر رشت می‌پردازند. آن‌ها با تأکید بر معیارهای حقوقی- قانونی مدلی برای تحقق بازآفرینی پایدار در بافت مذکور ارائه داده‌اند. نتایج بررسی آن‌ها نشان می‌دهد پس از اقدامات بازآفرینی، اصل اجتماع مبنایی شرایط نسبتاً مطلوبی در میان اصول و معیارهای بازآفرینی پایدار دارد و اصول جامع‌نگری و فرآیند محوری به ترتیب پایین‌تر از میانگین مطلوب ارزیابی شده است. همچنین برخی از معیارهای اصول جامع‌نگری و اجتماع مبنایی به صورت تک‌بعدی در نظر گرفته شده و اصل فرآیند محوری و معیارهای حقوقی قانونی وضعیت مطلوبی ندارد و در راستای دستیابی به توسعه پایدار شهری نبوده است. همچنین امام زادگان و طیبیان (۱۴۰۰)؛ در مطالعه خود با تأکید بر معیارهای بازآفرینی پایدار به بررسی وضعیت آن‌ها در پنج محله منتخب از بافت تاریخی شهر شیراز می‌پردازند. بررسی‌های آن‌ها نشان می‌دهد میزان توجه به معیار کالبدی- عملکردی در طرح‌های بازآفرینی محلات مورد مطالعه بیشتر از سایر معیارها بوده و کمترین توجه به معیار مشارکت عمومی- مردمی تعلق دارد. نتایج مطالعه آن‌ها بیانگر آن است که در وضع موجود، معیارها و معیارهای بازآفرینی پایدار شهری، از حیث میزان موفقیت و تحقق‌پذیری پایین‌تر از حد مطلوب قرار دارند.

اسکلینکا^۱ و همکاران (۲۰۱۷)؛ در پژوهش خود پیرامون موفقیت طرح‌های بازآفرینی تاریخی روستایی به این نتیجه رسیدند که در تحقق‌پذیری طرح‌ها اولین عامل ارزش بافت، دومین عامل مالکیت اراضی است. به طوری که مناطقی از بافت‌های تاریخی که عمدتاً توسط مالکین اداره می‌شد و واجد ارزش تاریخی - فرهنگی بودند تحت حمایت ادارات مسئول دولتی قرار گرفته و با استفاده از سیاست‌های تشویقی و تسهیلات دولتی مورد احیا و بازآفرینی قرار می‌گرفتند؛ اما این شرایط برای اراضی استیجاری علیرغم داشتن ارزش تاریخی - فرهنگی صدق نمی‌کرد.

مطالعات چيو^۲ و همکاران (۲۰۱۹)؛ باهدف ارتقای آینده سیاست‌های بازآفرینی شهری در مناطق تاریخی - فرهنگی شهر تایپه به توسعه مدلی برای ارزیابی استراتژی‌های مدیریت ایستگاه‌های بازآفرینی شهری (URS) می‌انجامد. این مدل می‌تواند به عنوان مرجعی برای بررسی و بهبود عملکرد سیاست‌ها و شناسایی عوامل کلیدی مرتبط با ترویج بازآفرینی شهری توسط دولت‌ها در کشور تایوان و حتی سراسر جهان باشد.

بایکوا و دیاچکوا^۳ (۲۰۲۱)؛ در تحقیق خود به بررسی موضوع جهانی حفاظت از میراث فرهنگی در محدوده مناطق حفاظتی و سایت‌های فرهنگی کشور روسیه می‌پردازد. آن‌ها در این مطالعه با استفاده از روش‌های ریاضی و آماری الگوهایی برای ارزیابی تاریخی و فرهنگی قلمروها معرفی می‌کنند که شامل هفت مرحله است و علاوه بر تعیین و تجزیه و تحلیل منطقه حفاظتی منطقه (حائل) و منطقه کنترل توسعه می‌تواند تمایز بین عوامل ارزیابی تاریخی و فرهنگی را بسته به نوع مناطق محیط شهری مشخص نماید. از نتایج این تحقیق می‌توان برای بررسی وضعیت موجود در زمینه تصویب حریم مناطق حفاظتی و شناسایی روندها در منطقه توسعه یافته استفاده کرد.

چهاردولی و سجاد زاده (۲۰۲۲)؛ نیز در پژوهشی توسعه راهبردی برای بازآفرینی شهری پایدار را از منظرهای مختلف از جمله دیدگاه‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی مورد بحث قرار می‌دهند. آن‌ها با استفاده از نظریه زمینه‌ای، به معرفی یک استراتژی مؤثر با رویکرد اقتصادی گردشگر محور برای بازسازی پایدار بافت‌های تاریخی - فرهنگی می‌پردازند. توجه به عوامل خاصی مانند مدیریت و تنظیم سیستم‌های ترافیکی و حمل‌ونقل، ساماندهی امکانات و تجهیزات در مناطق تاریخی شهری و همچنین مرمت و بهسازی بناهای تاریخی و بافت‌های باارزش از الزامات ضروری در این مدل

1. Sklenicka et al

2. Chiu et al

3. Bykova and Dyachkova

است.

در مجموع بررسی ادبیات موضوع پژوهش نشان می‌دهد که بازآفرینی‌های شهری رهیافت نوینی در مقابله با انواع ناپایداری‌ها در بافت‌های فرسوده و تاریخی است که هرکدام از مطالعات مذکور به جنبه‌هایی از این رهیافت پرداخته است و در نهایت بیانگر ناهم‌سویی طرح‌های ساختاری-راهبردی است. از سوی دیگر، نتایج حاصل از بررسی تجارب جهانی در بازآفرینی بافت‌های کهن شهری نشان‌دهنده این واقعیت است که در این زمینه هنوز سؤالات عدیده‌ای بدون پاسخ مانده و نظریه‌های پویای مداخله در بافت‌های تاریخی و فرسوده به‌ویژه در کشورهای درحال توسعه به‌طور تجربیدی و انتزاعی در حل مشکلات به وجود آمده فاقد کار آیی مورد انتظار است اما استفاده موردی از این تئوری‌ها به‌طور تلفیقی می‌تواند مفید فایده باشد. در این راستا بافت تاریخی-فرهنگی حسینی شهر زنجان، با دارا بودن پتانسیل‌ها و قابلیت‌های شایسته، به‌عنوان یکی از مصادیق ارزشمند اهداف سند ملی راهبردی احیاء، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های تاریخی، فرسوده و ناکارآمد شهری باسیاست بازآفرینی یکپارچه شهری است که با رویکرد حفاظت مورد بازآفرینی قرار گرفته است. این بافت تاریخی به دلیل وجود ظرفیت‌های هویت‌بخش و جنبه‌های ارزشمند ملموس و ناملموس فرهنگی-اجتماعی از جمله تکیه حسینی اعظم، برج و باروی تاریخی و سایر آثار تاریخی به‌جای مانده از معماری ارزشمند در آن مورد توجه مدیران و برنامه ریزان شهری قرار گرفته است. حال نویسندگان تحقیق حاضر به دنبال بررسی میزان تحقق‌پذیری طرح بازآفرینی یکپارچه با رویکرد حفاظت در این بافت تاریخی-فرهنگی می‌باشند. در این راستا، تلاش گردیده است ضمن بررسی اقدامات انجام‌شده در بافت تاریخی-فرهنگی حسینی شهر زنجان، کاربست الگوی بازآفرینی یکپارچه در این بافت مورد ارزیابی قرار گیرد تا میزان تحقق‌پذیری این طرح تعیین گردد.

مبانی نظری

ارزیابی تحقق‌پذیری طرح‌ها و برنامه‌ها

مکانیسم ارزیابی به‌عنوان بخشی از سند برنامه‌ریزی به مفهوم بازنگری و تحلیل یک پروژه، برنامه و سیاست به‌منظور تعیین میزان موفقیت آن و درس گرفتن از تجارب آن است. تحقق‌پذیری فرایندی است که راهبردها و برنامه‌ها را به اهداف و اهداف استراتژیک را به اقدامات تبدیل می‌کند (کیانی و افضل، ۱۴۰۰) و با دو معیار ثمربخشی^۱ و کار آیی^۲ تعریف می‌شود. ثمربخشی یعنی اینکه تا چه حد یک طرح یا یک پروژه به اهداف خود رسیده است. کار آیی یعنی نسبت بین ورودی و خروجی یک طرح یا نسبت منابع صرف شده و حاصل کار در اینجا، مسئله این است که طرح‌های توسعه شهری چرا ثمربخشی و کار آیی لازم را ندارند یعنی معمولاً به اهداف خود نمی‌رسند و به نسبت منابعی که صرف تحقق آن‌ها شده حاصل آن‌ها اغلب ناچیز است (رضایی و همکاران، ۱۳۹۷).

ارزیابی تجارب برنامه‌ریزی ریشه در اصول طرح‌هایی دارد که در یک‌روند «برنامه‌ریزی» به تصویب رسیده‌اند. بدین طریق واژه «تحقق‌پذیری» و تحلیل روند تحقق‌پذیری در روند «برنامه‌ریزی»، به‌گونه‌ای مبهم باهم ترکیب شده‌اند (Talen, 1996) به‌علاوه به دلیل پیچیده بودن یافتن رابطه بین ارزیابی و تحقق‌پذیر بودن طرح، در طرح‌های توسعه شهری ابهام نظری وجود دارد. با توجه به اینکه هر یک به ترتیب در میزان موفقیت یکدیگر تأثیرگذارند (Nutt, 2007). شناسایی این که کدام جنبه تحقق‌پذیری طرح‌ها ارزش کلیدی دارد برای ایجاد چارچوب ارزیابی بسیار مفید می‌باشد. از سوی دیگر مواردی در ارزیابی تحقق‌پذیری طرح مهم است: سیستم‌هایی که با مسائل مهمی نظیر شرایط نامعلوم درگیرند

1. Effectiveness

2. Efficiency

باید با احتیاط عمل کرده و عدالت را در تصمیم‌گیری‌ها لحاظ کنند. تغییرات پیش‌بینی نشده‌ای در روند تحقق‌پذیری طرح وجود دارد که شاید در موفقیت یک طرح به سرعت تأثیر بگذارد. برای ارزیابی تحقق‌پذیری پروژه‌ها روش‌های گوناگونی رواج دارد که در مطالعات و تلاش‌های علمی محققان خارجی برای سنجش درجه تحقق‌پذیری طرح‌ها به کار رفته است. (Alexander & Faludi, 1989; Berke et al. 2006; Oliveira & Pinho, 2009) در ارتباط با رویکرد ارزیابی، با مروری بر متون مرتبط و نظریه‌های اندیشمندان مختلف نظیر الکساندر (۲۰۰۹)، سه رویکرد اصلی انطباق محور^۱، عملکرد محور^۲ و سودمندگرا^۳ برای عمل ارزیابی شناسایی شدند که در جدول (۱) ارائه شده است.

جدول ۱. رویکردهای اصلی ارزیابی

رویکرد	تمرکز	روش قضاوت
انطباق محور	ماهیت و نتیجه طرح	آیا نتایج و سیاست طرح باهم مطابقت دارد؟ آیا ابزار به کار رفته در اجرای طرح سودمند هستند؟
عملکرد محور	فرآیند انجام طرح	آیا در فرآیند تصمیم‌گیری طرح، مشاوره انجام گرفته است؟ چگونه طرح با پروژه‌ها و طرح‌های موجود هماهنگ می‌گردد؟
سودمندگرا	ماهیت و فرآیند (ترکیبی)	آیا طرح‌ها ارزش منطقی دارند؟

منبع: (Alexander, 2009)

در این میان، رویکرد مطلوب، رویکرد عملکرد محور است؛ زیرا بر فرآیند انجام طرح تمرکز کرده و طرح را به عنوان یک خط‌مشی برای تصمیمات برنامه‌ریزی آینده و نه به عنوان یک نقشه ساده در نظر می‌گیرد (Laurian et al. 2004). نکته اصلی در مورد استفاده از این رویکرد در چارچوب ارزیابی میزان تحقق‌پذیری طرح این است که در این رویکرد به فرآیند توجه می‌شود نه خود طرح؛ و طرح زمانی تحقق یافته محسوب می‌شود که در فرآیندهای تصمیم‌گیری حاصل شده باشد (ثقفی اصل و همکاران، ۱۳۹۵).

حفاظت و بازآفرینی یکپارچه

در بافت‌های تاریخی به منظور شناسایی فرآیند مدیریت مکان میراثی و پایدارسازی ارزش‌های میراثی مکان به بهترین شکل، سیاست‌هایی در چارچوب حفاظت یکپارچه توسط کمیته‌های ملی ایکوموس^۴ و برخی سازمان‌ها^۵ تدوین شده است (English Heritage, 2008) که در آن استفاده مجدد از ساختارهای تاریخی و خلق فضاهای جدید بر مبنای احترام به معیارهای اصالت، یکپارچگی، ارزش و در مجموع برجستگی و منزلت مکان تاریخی انجام می‌گیرد و می‌تواند بیشترین تعادل و همگرایی را میان برنامه‌ها و اقدامات بازآفرینی ایجاد کند؛ اما مراکز تاریخی تنها به منظور اقدامات حفاظتی مورد توجه نمی‌باشند چراکه این مراکز به لحاظ کارکردی مناطق مستقلی نیستند و معمولاً نوعی رابطه همزیستی با سایر مناطق شهرداری دارند که می‌توانند به عنوان بخش پویایی از اقتصاد شهر مورد توجه قرار گیرند (Tiesdell et al. 1996; cited in Doratli et al, 2007, 751). بر این اساس است که معیار سرزندگی اقتصادی تحت تأثیر زیر معیارهای بازآفرینی فیزیکی، کارکردی و فرهنگی اجتماعی، در وجه توسعه‌ای بازآفرینی یکپارچه بایستی مورد توجه قرار گیرد. تأکید بر

1. Conformance-based Approach
2. Performance-based Approach
3. Utilitarian Approach

۴. ایکوموس استرالیا، ایکوموس نیوزیلند

۵. میراث انگلستان و بسیاری دیگر از نمایندگی‌های دولتی و غیردولتی (NGOs)

جامعیت برنامه‌ها و یکپارچگی مداخلات بازآفرینی، تلاش بر رشد مجدد فعالیت اقتصادی و ادغام مجدد آن در اقتصاد شهر، تأکید بر به‌روزرسانی و متناسب نمودن شرایط برای زندگی امروزی با کاهش تبعیض و نابرابری‌های اجتماعی و درعین‌حال حفظ هویت و زمینه‌های فرهنگی و اجتماعی (دانش پور و شیرینی، ۱۳۹۴) از جمله مواردی هستند که در تعاریف بازآفرینی یکپارچه مشاهده می‌شود. از آنجاکه درک عوامل و فرآیندهای مؤثر در شکل‌گیری چارچوب «بازآفرینی یکپارچه» به‌منظور تجزیه و تحلیل اقدامات بازآفرینی در بافت‌های تاریخی ضرورت دارد و همچنین به‌منظور شفاف‌سازی چارچوب نظری تحقیق در ادامه بحث عوامل و معیارهای بازآفرینی و حفاظت یکپارچه مورد بررسی قرار می‌گیرد.

«بازآفرینی یکپارچه»: بر مبنای چارچوب مفهومی ارائه‌شده توسط حناچی و فدائی نژاد (۱۳۹۰)؛ شامل انواع بازآفرینی فیزیکی، کارکردی و فرهنگی - اجتماعی است که به‌منظور تحقق و ایجاد یکپارچگی و تعادل بایستی با معیار «سرزندگی اقتصادی» در رابطه و تعامل باشند. هرچند که انواع مختلف بازآفرینی‌های مذکور، به‌منظور معاصر سازی بافت‌های تاریخی لازم و مکمل یکدیگر هستند لکن هدف اصلی از بازآفرینی بافت‌های تاریخی، ایجاد امکان بهره‌برداری اقتصادی از مکان، به‌گونه‌ای است که بتواند ارزش کافی برای پوشش هزینه‌های بازآفرینی و نوسازی را ایجاد کرده؛ بازگشت سرمایه را برای مالکان یا توسعه‌گران فراهم آورده و درآمد لازم برای هزینه‌های بلندمدت نگهداری و حفاظت از بناها و بافت‌های تاریخی را نیز تأمین نماید (English Heritage, 2008)، باین‌حال؛ حفظ ارزش‌ها و «برجستگی» مکان تاریخی به‌عنوان مهم‌ترین اصل در بازآفرینی محیط‌های تاریخی همواره باید مقدم بر همه امور باشد.

عوامل مؤثر و تعیین‌کننده در «حفاظت یکپارچه» نیز شامل؛ اصالت، یکپارچگی و ارزش نسبی است که بایستی برای ایجاد تعادل با معیار «برجستگی» در رابطه و تعامل باشند. در نتیجه به‌منظور شکل‌گیری «چارچوب حفاظت و بازآفرینی یکپارچه»، معیارهای «برجستگی» و «سرزندگی اقتصادی» بایستی در تعامل و تعادل با یکدیگر قرار گیرند. در این میان سیاست بازآفرینی حفاظت مینا یا به عبارتی جامع‌تر حفاظت و توسعه توأمان بیشترین همگرایی و نزدیکی را میان معیارهای «برجستگی» و «سرزندگی اقتصادی» ایجاد می‌کند و نقش مؤثری در «چارچوب حفاظت و بازآفرینی یکپارچه» دارد (حناچی و فدائی نژاد، ۱۳۹۰) ابعاد و معیارهای بازآفرینی و حفاظت یکپارچه در جدول شماره (۲) ارائه شده است.

جدول ۲. معیارها و زیرمعیارهای بازآفرینی و حفاظت یکپارچه

سرزندگی اقتصادی		برجستگی	
کارکردی	اجتماعی - معنایی	کالبدی	ارزش نسبی
ارزش زمین و قیمت املاک	تنوع کاربری	زیرساخت‌ها و حمل‌ونقل عمومی	نلموس
سهولت دسترسی به خدمات	اشتغال و درآمد	استحکام و مقاومت بنا	لمبوس
	عدالت اجتماعی	اندازه و مقیاس	بستر محیطی
	هویت مکانی		عملکردی
	غناهی حسی		ساختاری
	دل‌بستگی و تعلق مکانی		بصری
	اعتماد و مشارکت اجتماعی		عملکرد
			فنون و ساخت
			مواد و مصالح
			ساختار و فرم

منبع: (حناچی و فدائی نژاد، ۱۳۹۰)

روش پژوهش

تحقیق حاضر از نظر هدف، کاربردی و از نظر روش انجام کار تحلیلی - مقایسه‌ای است. جامعه آماری ساکنین بالای ۲۰ سال محله حسینییه هستند که در زمان انجام تحقیق و برحسب آخرین آمار به‌دست‌آمده تعداد آن ۱۰۳۸ نفر بود. از این رو

طبق فرمول کوکران تعداد ۱۸۰ نفر به صورت تصادفی برای نمونه‌گیری انتخاب شدند. بخش توصیفی در یک پیش‌زمینه تاریخی با مطالعه منابع، اسناد و طرح‌های فرادست، همچنین مطالعات میدانی و پیمایش محدوده مورد مطالعه انجام پذیرفته است. ارزیابی‌ها از طریق تکمیل پرسشنامه بوده و برای اطمینان از پایایی مناسب سؤالات پرسشنامه میزان آلفای کرونباخ ($0/7 < 0/782$) به دست آمد. همچنین با عنایت به بیشتر بودن سطح معناداری معیارها در ابعاد تعیین شده تحقیق از مقدار آلفای $0/05$ در آزمون کولموگروف - اسمیرنوف نرمال بودن توزیع داده‌ها نیز تأیید شد. در بخش تحلیلی بعد از تأیید روایی پرسشنامه از سوی کارشناسان و متخصصان امر مرمت و بازآفرینی شهری^۱، میزان همبستگی معیارهای تحقیق از طریق آزمون‌های آماری تی تک نمونه‌ای و رگرسیون چند متغیره برآورد شد.

محدوده مورد مطالعه تحقیق حاضر محله تاریخی - فرهنگی حسینیه شهر زنجان به وسعت تقریبی ۲۰ هکتار^۲ است که در حاشیه جنوبی شهر در محدوده بافت فرسوده شهر قرار گرفته است. این محله که دارای بافت بسیار قدیمی است، به‌عنوان خاستگاه اولیه شهر زنجان در گذشته مشرف به دروازه قتلوق بوده است (طرح جامع زنجان، ۱۴۰۰) و نام آن همانند اکثریت قریب به اتفاق محلات قدیمی مأخوذ از تکیه حسینیه‌ای است که در آن قرار دارد. عناصر شهری دیگر نیز مانند حمام، آب‌انبار و مرکز خرید کوچک که مستقر در این محله بوده‌اند نامشان را از این تکیه گرفته‌اند (مهندسین مشاور مرمت گستر شمس، ۱۳۹۷). شکل (۱) موقعیت این محله را در شهر زنجان نشان می‌دهد.



شکل ۱. موقعیت محله تاریخی - فرهنگی حسینیه زنجان (برگرفته از آمارنامه شهرداری زنجان، ۱۳۹۶)

این محله امروزه با محلات بازار، سقالر و رازین هم‌جوار است و از شمال به خیابان ضیایی، از سمت شرقی به خیابان فردوسی، از سمت جنوبی به خیابان کمربندی محدود می‌گردد. محله حسینیه که مستقر در منطقه سه شهرداری زنجان است، دارای ۲۰۶۸ نفر جمعیت و ۶۸۸ خانوار است (آمارنامه شهرداری زنجان، ۱۳۹۶). با عنایت به اینکه شناخت به‌عنوان اولین قدم در برخورد با هر پدیده‌ای امری همه‌جانبه است که باید نسبت به هر آنچه در بُعد ملموس (حوزه کالبد اثر) و ناملموس (حوزه مفهوم و معنای اثر) جای می‌گیرد، احاطه داشته باشد. لذا در ابتدای فرایند تحقیق به بررسی مباحث شناختی این محدوده پرداخته شد. نتایج حاصل از مطالعات میدانی، نشان می‌دهد این بافت واجد ارزش‌های تاریخی - فرهنگی متعددی است که اهمیت حفظ سرشت تاریخی کالبد آن در فرایند بازآفرینی را دوچندان می‌نماید.

یکی از قابلیت‌های شایسته این بافت تاریخی، استقرار بقایای برج و باروی قدیمی شهر^۳ که از دوره سلجوقی برجای مانده است در ضلع جنوب غربی قلعه تاریخی شهر زنجان (حصار دفاعی) است. این اثر منحصر به فرد آخرین بقایای

۱. سه کارشناس مرمت از اداره میراث فرهنگی و چهار کارشناس معماری و شهرسازی از اداره کل راه و شهرسازی استان

۲. بر اساس آخرین آمار مرکز ایران، مساحت این محله ۱۹۶۴۱۸/۷۸ مترمربع محاسبه شده است.

۳. این اثر در تاریخ ۹ دی ۱۳۸۷ با شماره ثبت ۲۳۸۷۹ به‌عنوان یکی از آثار ملی ایران به ثبت رسیده است.

برج و حصار شهر را در خود جای داده است. نتایج حاصل از مطالعات میدانی، بررسی تصاویر منتشرشده در سفرنامه، مذاکره و مصاحبه متعدد با معمرین زنجان و رؤیت بقایای اصلی معماری برج، نشان می‌دهد که این برج یکی از ۳۰ برجی است که درگذشته در شهر زنجان وجود داشته است. جنس مصالح تشکیل‌دهنده این عنصر تاریخی، اختلاطی از خشت و چینه است و ضخامت حصار و برج به‌طور متوسط ۳ متر و ارتفاع آن حدوداً ۹ متر و در کنار دروازه‌ها به قطر ۱۰ متر رسیده است. ضخامت برج از پایین به بالا کاسته شده و پهنای آن در منتهی‌الیه به ۴۰ سانتی‌متر کاهش یافته است. این حصار در قسمت لبه بالا، دارای عناصر کنگره‌ای شکل و فاصله کنگره‌ها یک متر و عرض آن‌ها نزدیک به ۸۰ سانتی‌متر است (مهندسین مشاور مرمت گستر شمشه، ۱۳۹۸).



شکل ۲. پتانسیل‌های توسعه‌ای بافت حسینیه شهر زنجان

علاوه بر برج و باروی قدیمی شهر خانه‌های تاریخی داوودی‌ها و زیبایی‌ها نیز به‌عنوان ارزش‌های تاریخی این محله محسوب می‌شوند. بقایای عناصر معماری کاروانسراهای تاریخی، نیز نشان‌دهنده این واقعیت است این بناها در دوران حیات خود، به‌عنوان مرکز تجاری عمل می‌نموده‌اند. کاروانسرای معبودی برخلاف اکثریت قریب‌به‌اتفاق کاروانسراها که چهار ایوانی است یک کاروانسرای تک ایوانی است و باراندازها و اسطبل‌های آن در اضلاع شمالی و جنوبی و شرقی قرار دارد. این کاروانسرا را می‌توان در ردیف عناصر فرهنگی-تاریخی محله محسوب نمود که ارزش تاریخی معماری خود را حفظ نموده است؛ اما از کاروانسرای تاریخی حاجی ابوالفضل فقط یک ورودی باقیمانده است که متشکل از دو واحد طاق و تویزه است و علیرغم بروز آسیب‌های جدی هنوز زیبایی خود را حفظ نموده است. این کاروانسراهای تاریخی به‌مثابه ارزش‌های اقتصادی بافت بایستی موردحفاظت قرار گیرند. علاوه بر این استقرار تکیه حسینیه که نمودی از باورهای مذهبی و ارزش‌های فرهنگی است و وجود زورخانه باستانی حاجی عباس در این محله مصداق ارزش‌های اجتماعی و فرهنگی در محله تاریخی- فرهنگی حسینیه است که بایستی در روند بازآفرینی شهری هویت و اصالت خود را حفظ نماید

(مهندسين مشاور مرمت گستر شمسه، ۱۳۹۸). شکل (۲) پتانسیل‌های توسعه‌ای و عناصر مهم مستقر در این محله تاریخی - فرهنگی را نشان می‌دهد.

یافته‌ها

پس از معرفی محله تاریخی- فرهنگی حسینه و بررسی طرح‌های پیشنهادی و اجرا شده آن و بر اساس تحقیقات انجام گرفته در زمینه رویکرد حفاظت و بازآفرینی یکپارچه به‌عنوان رویکردی غالب در بازآفرینی محیط‌های فرهنگی تاریخی و ارائه چارچوب مفهومی مشتمل بر معیارهای برجستگی و سرزندگی اقتصادی، می‌توان طرح احیای محله تاریخی- فرهنگی حسینه شهر زنجان را با معیارهای بازآفرینی یکپارچه در قالب ابعاد شش‌گانه مذکور در بخش مبانی نظری مورد تطبیق قرارداد. بر این اساس در این بخش از تحقیق، رویکرد حفاظت و بازآفرینی یکپارچه در قالب اصول، ابعاد و معیارهای آن، در طرح احیای محله تاریخی- فرهنگی حسینه شهر زنجان مورد ارزیابی و تحلیل قرار گرفته و نتایج آن به‌صورت جداول آماری ارائه شده است که در ادامه به تفکیک اصول مورد بررسی قرار می‌گیرد.

اصل برجستگی: در تحقیق حاضر اصل برجستگی در قالب ۳ بعد و ۱۰ معیار مطرح شده است که در جدول (۳) میزان میانگین معیارها به تفکیک ارائه می‌گردد. نتایج آزمون تی تک نمونه‌ای برای بررسی وضعیت اصل برجستگی در بافت تاریخی - فرهنگی حسینه زنجان نشان می‌دهد که سطح معناداری به‌دست آمده همه معیارها کمتر از سطح ۰/۰۵ است و نتایج قابل تعمیم به جامعه آماری است. بر اساس تحلیل نظر شهروندان در میان معیارهای مربوط به اصل برجستگی معیار اصالت در عملکرد با میانگین ۳/۵۱۸ بالاترین امتیاز و معیار یکپارچگی بصری با میانگین ۲/۸۸۱ پایین‌ترین امتیاز را در میان سایر معیارها دارند. بررسی مقادیر به‌دست آمده نشان می‌دهد میانگین نمرات اکثر معیارها از سطح میانگین متوسط ۳ پایین‌تر است، به عبارت دیگر از نظر شهروندان در فرایند بازآفرینی این محله توجه به اصل برجستگی در سطح متوسط و حتی کمتر از سطح متوسط بوده که نیازمند بازنگری در این حوزه می‌باشد.

جدول ۳. ارزیابی ابعاد و معیارهای اصل برجستگی در محله حسینه

بعد	معیارهای سنجش	میانگین نمره (۱<t<۵)	اختلاف میانگین
اصالت	ساختار و فرم	۳/۵۱۲	-۰/۰۷۵
	مواد و مصالح	۲/۴۶۰	-۰/۱۲۱
	فنون و ساخت	۲/۹۶۳	-۰/۰۳۹
یکپارچگی	عملکرد	۳/۸۲۴	-۰/۰۸۶
	بصری	۲/۲۳۴	-۰/۱۱۶
	ساختاری	۳/۶۲۸	-۰/۰۶۶
ارزش نسبی	عملکردی	۲/۸۷۹	-۰/۱۲۱
	بستر محیطی	۳/۱۸۱	-۰/۱۰۹
	ملموس	۲/۵۳۶	-۰/۱۶۷
	ناملموس	۲/۹۴۲	-۰/۰۹۲

در خصوص معیارهای مورد بررسی در بعد اصالت، معیار عملکرد با میانگین ۳/۸۲۴ بالاترین و معیار مواد و مصالح با میانگین ۲/۴۶۰ کمترین نمرات را دارند. میانگین نمرات در دو معیار مواد و مصالح و عملکرد بالاتر از سطح میانگین ۳ است که نشان می‌دهد از دیدگاه ساکنین محله در فرایند بازآفرینی بافت تاریخی حسینه به معیار اصالت در عملکرد، ساختار و فرم بیشتر از سایر معیارهای بعد اصالت توجه شده است. در این میان اصالت در مواد و مصالح نسبت به اصالت

در سایر موارد کمتر رعایت شده است. در بعد یکپارچگی، معیار ساختاری با میانگین ۳/۶۲۸ بالاترین و معیار بصری با میانگین ۲/۲۳۴ کمترین میانگین را به خود اختصاص داده است. در رابطه با معیارهای بعد ارزش نسبی، معیار ارزش نسبی ناملموس با میانگین ۲/۹۴۲ نسبت به معیار ارزش نسبی ملموس با میانگین ۲/۵۳۶ برتری دارد. از آنجا که میانگین نمرات هر دو معیار ارزش‌های ملموس و ناملموس پایین‌تر از سطح میانگین ۳ است، می‌توان چنین استنباط کرد که از دیدگاه ساکنین محله حسینییه در فرایند بازآفرینی به حفظ ارزش‌های نسبی در سطح ایده‌آل توجه نشده است.

اصل سرزندگی اقتصادی: در تحقیق حاضر اصل سرزندگی اقتصادی در قالب ۳ بعد و ۱۲ معیار مطرح شده است که در جدول (۴) میزان میانگین معیارها به تفکیک ارائه می‌گردد. نتایج آزمون تی تک نمونه‌ای برای بررسی وضعیت اصل سرزندگی اقتصادی در بافت تاریخی - فرهنگی حسینییه زنجان نشان می‌دهد که سطح معناداری به‌دست آمده در همه معیارها کمتر از سطح ۰/۰۵ است و نتایج قابل‌تعمیم به جامعه آماری است.

جدول ۴. ارزیابی ابعاد و معیارهای اصل سرزندگی در بازآفرینی یکپارچه با رویکرد حفاظت

بعد	معیارهای سنجش	میانگین نمره (۱<۲<۵)	اختلاف میانگین
کالبدی	اندازه و مقیاس	۲/۸۵۸	-۰/۱۸۶
	استحکام و مقاومت بنا	۳/۲۷۵	-۰/۰۹۴
	زیرساخت‌ها و حمل‌ونقل عمومی	۲/۴۲	-۰/۱۱۹
	اعتماد و مشارکت اجتماعی	۳/۵۱۵	-۰/۱۴۳
اجتماعی - معنایی	دل‌بستگی و تعلق مکانی	۳/۲۰۸	-۰/۱۴۵
	غنای حسی	۳/۰۷۹	-۰/۱۵۱
	هویت مکانی	۳/۳۶۱	-۰/۱۲۸
	عدالت اجتماعی	۲/۱۸۱	-۰/۰۸۶
کارکردی	اشتغال و درآمد	۳/۲۷۰	-۰/۱۰۹
	تنوع کاربری	۳/۰۶۲	-۰/۰۹۲
	سهولت دسترسی به خدمات	۳/۱۸۰	-۰/۱۲۲
	ارزش زمین و قیمت املاک	۳/۵۱۲	-۰/۱۶۵

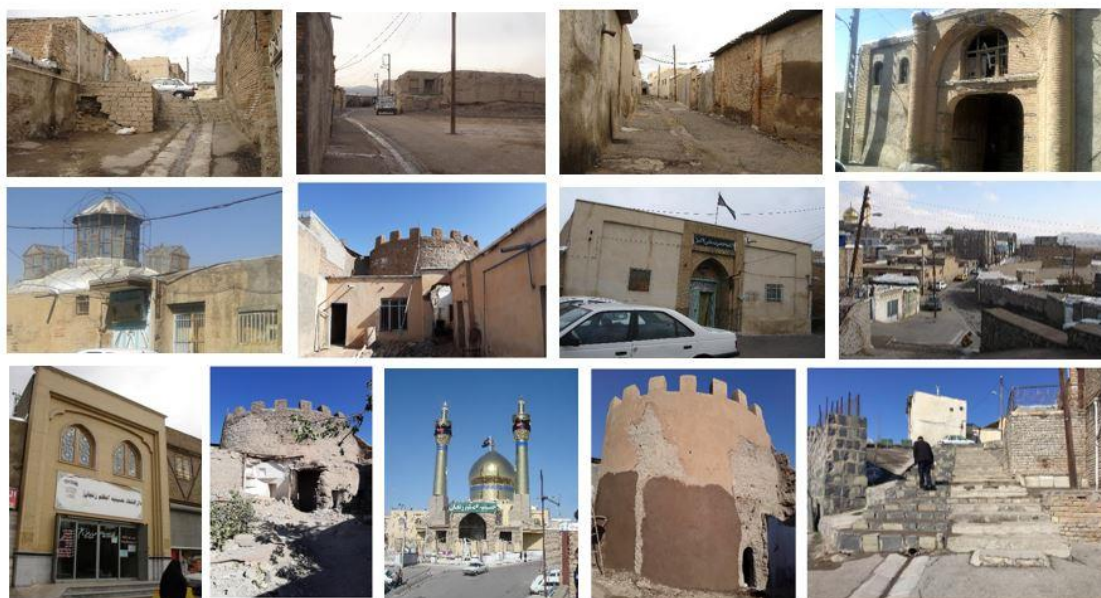
در خصوص معیارهای موردبررسی در بعد کالبدی، هر سه معیار بعد کالبدی پایین‌تر از سطح متوسط میانگین ۳ است و این نشان می‌دهد از دیدگاه ساکنین محله حسینییه در فرایند بازآفرینی به معیارهای کالبدی توجه زیادی نشده است. باین حال معیار استحکام و مقاومت بنا با میانگین ۳/۲۷۵ بیشترین و معیار زیرساخت‌ها و حمل‌ونقل عمومی با میانگین ۲/۴۲ کمترین نمره را در بین سه معیار بعد کالبدی دارند. در بعد اجتماعی - معنایی، نیز معیار اعتماد و مشارکت اجتماعی با میانگین ۳/۵۱۵ بالاترین و معیار عدالت اجتماعی با میانگین ۲/۱۸۱ پایین‌ترین نمره را در میان سایر معیارها دارند. مقادیر به‌دست‌آمده در ستون میانگین نمرات نشان می‌دهد در بعد اجتماعی - معنایی فقط معیار عدالت اجتماعی پایین‌تر از سطح میانگین متوسط ۳ است و سایر معیارها نمرات بالاتری از سطح متوسط دارند. به‌عبارت‌دیگر از دید شهروندان ساکن در محله حسینییه در فرایند بازآفرینی این محله به بعد اجتماعی - معنایی و معیارهای آن توجه ویژه‌ای شده است.

در بعد کارکردی، معیار ارزش زمین و قیمت املاک با میانگین ۳/۵۱۲ بالاترین و معیار تنوع کاربری با میانگین ۳/۰۶۲ کمترین میانگین را به خود اختصاص داده‌اند. بالا بودن میانگین نمرات در همه معیارهای بعد کارکردی از سطح متوسط میانگین نشان می‌دهد از دید جامعه آماری در طرح بازآفرینی محله میزان تحقق‌پذیری این معیارها در سطحی بالاتر از سطح متوسط قرار دارد و به‌عبارت‌دیگر در اقدامات بازآفرینی این محله بعد کارکردی نسبت به سایر ابعاد بیشتر مورد

تأکید و توجه برنامه ریزان و مدیران شهری قرار گرفته است.

یافته‌های میدانی

نتایج حاصل از مطالعات میدانی و تطبیق آن‌ها با اهداف طرح‌های بازآفرینی در محله حسینیّه نشان‌دهنده این حقیقت است که الزامات و شرایط منحصر به فرد این محله و هویت خاص ساختارهای اجتماعی، اقتصادی و کالبدی آن مانع از تحقق‌پذیری تمام و کمال اصول بازآفرینی و حفاظت یکپارچه در این محله شده است. به عبارت دیگر اقدامات صورت گرفته در امر بازآفرینی محله حسینیّه به دلیل تفاوت در اهداف نتوانسته است خواسته‌های ساکنین را در سطح مورد انتظار برآورده سازد. در این راستا یافته‌های حاصل از مقایسه وضعیت محله پس از اقدامات بازآفرینی با اصول بازآفرینی و حفاظت یکپارچه به اختصار شرح داده می‌شود و برای محسوس‌تر بودن موضوع تصاویری از این محله مطابق شکل (۳) ارائه می‌گردد.



شکل ۳. تصاویری از محله حسینیّه شهر زنجان

اصالت: در طرح بازآفرینی برج و باروی تاریخی حسینیّه، با تملک بخشی از واحدهای مستقر در این محدوده ضمن ایجاد حریمی برای برج و باروی تاریخی، در واقع به نوعی اصالت محوطه که به مصالح و طرح اولیه آن و نحوه استقرار بناها مرتبط بود، حفظ گردیده است. از سوی دیگر حفظ بناهای قدیمی این محوطه و مرمت آن‌ها به جای تخریب و حفظ کارکرد اولیه آن‌ها برای تداوم هویت و اصالت این محوطه از جمله مواردی است که در طرح احیا و بازآفرینی این بافت رعایت شده است.

یکپارچگی: در ورودی بافت حسینیّه از سمت خیابان فردوسی محوطه باز وسیعی وجود داشت که در طرح توسعه حسینیّه اعظم زنجان به عنوان فضای باز برای تجمع مردم در آیین‌ها و مراسم مذهبی حفظ گردیده است. این فضای واصل بین حسینیّه و بافت پیرامونی یکی از اهداف طرح‌های بازآفرینی برای حفظ یکپارچگی بافت بود. اگرچه به دلیل وجود واحدهای فرسوده در مجاورت این محدوده یکپارچگی بصری، ساختاری، کالبدی و کارکردی دچار ضعف بود اما با در نظر گرفتن زمینه بافت پیرامونی (مشمول بر زمینه کالبدی، تاریخی، فرهنگی اجتماعی) و با تملک این واحدها

به‌منظور احداث مراکز آموزشی، فرهنگی، بهداشتی - درمانی و خدماتی - رفاهی در قالب طرح توسعه حسینیة اعظم سعی در ایجاد یکپارچگی بصری، ساختاری، کالبدی و کارکردی در این محدوده گردیده است.

ارزش نسبی: با عنایت به اینکه در شهرهای اسلامی، بافت‌های تاریخی هم در کالبد واجد ارزش‌اند و هم با حضور پذیری خود، موجب شکل‌گیری و تکامل و تثبیت نظام‌های اجتماعی - فرهنگی برآمده از هویت اسلامی می‌گردند؛ در طرح‌های انجام‌گرفته در محله تاریخی - فرهنگی حسینیة، نیز، اقدامات احیا و بازآفرینی منطبق بر ویژگی‌های کالبدی و فرهنگی و با تأکید بر بومی‌سازی و حفظ هویت اجتماعی در بافت انجام‌گرفته و زمینه پیرامونی مجموعه کاملاً رعایت شده است. در بازآفرینی برج و باروی تاریخی شهر نیز برای تأکید بر حفظ و تداوم ارزش تاریخی اثر، استفاده از مواد و مصالح سنتی یا متناسب با آن‌ها، نوع و سبک معماری اثر در اولویت اقدامات مرمتی قرار گرفته است.

کالبدی: مطالعه و برداشت‌های میدانی در محله حسینیة نشان می‌دهد ناکارآمدی بخش‌هایی از بافت تاریخی - فرهنگی حسینیة ماحصل انواع فرسودگی موجود در بافت، از جمله فرسودگی کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی است. برای ایجاد یکپارچگی و انسجام بین واحدهای نوساز فرسوده، واحدهای تاریخی مرمت‌شده، واحدهای تاریخی متروکه در حال تخریب و زمین‌های بایر، استفاده از الگوهای بومی پر و خالی در بازسازی و ترمیم بافت ضرورت می‌یابد که متأسفانه در هیچ‌یک از طرح‌های بازآفرینی انجام‌شده در این محله، به این مسئله توجه نگردیده است. در طرح احیای برج و باروی تاریخی حسینیة که صرفاً جنبه حفاظت اثر تاریخی را داشته، مصالح و فنون ساخت به‌کاررفته کاملاً مطابق با الگوهای بومی زمینه بافت پیرامونی بوده و توانسته است هماهنگی و انسجام لازم در بافت را ایجاد نماید اما در راستای ساماندهی محیط و ارتقای پویایی و کیفیت محله تأثیر چندانی نداشته است. همچنین محوطه باز پیرامون برج و بارو که در اثر شکل‌گیری زمین‌های تخریبی فاقد کاربری هم‌اکنون به‌عنوان پارکینگ مورد استفاده قرار می‌گیرد، موجب کاهش کیفیت محیطی در این بافت شده است.

اجتماعی - معنایی: فضاهای شهری که در راستای رفع نیاز انسان‌ها به برقراری روابط اجتماعی با هم‌نوعان ایجاد می‌شوند، به دلیل داشتن خصوصیات کالبدی نمادین و یا وقوع یک رویداد اجتماعی هویت‌بخش در آن موجب ایجاد خاطرات فردی و جمعی می‌شوند. از این نظر، می‌توان گفت حسینیة اعظم، واجد هر دو خصوصیت فوق بوده است؛ زیرا به‌عنوان یک فضای مذهبی، هم‌عنصر شهری منحصربه‌فرد و نمادین در دل شهر بوده و هم‌محل وقوع بزرگ‌ترین اجتماع مذهبی شهر. از سوی دیگر با عنایت به اینکه اجرای آیین‌های مذهبی در فضاهای عمومی با منظر آرایبی ویژه خود؛ به همراه اصوات موزون ناشی از عزاداری و تعزیه‌خوانی غنای حسی را در فضای شهری افزایش می‌داده است و از این طریق با هویت بخشی و معنادار ساختن فضای شهری نقش مهمی در دل‌بستگی و تعلق مکانی شهروندان ایفا می‌کرده است. همچنین با در نظر گرفتن این مسئله که تداوم زمانی ناشی از برپایی و اجرای آیین‌های مذهبی در یک فضای خاص به پویایی و در نتیجه فضیلت یافتن آن فضا بر دیگر مکان‌ها منجر می‌گردد، در طرح توسعه حسینیة با تأکید بر هویت‌مندی و معناداری محوطه ورودی بافت، این فضا، به‌عنوان فضایی روباز برای تجمع، گردهمایی و برگزاری آیین‌های مذهبی در نظر گرفته شد تا با تقویت حس مکان و تعلق مکانی، موجب خاطره‌انگیزی فضاهای شهری در اذهان عموم گردد. استقبال ساکنین این بافت برای دریافت تسهیلات بافت فرسوده به‌منظور نوسازی و بازسازی واحدهای مسکونی خود از یکسو، حضور داوطلبانه و مشارکت‌های عمومی مردم در نهادهای مذهبی، انجمن‌های مردم‌نهاد و موسسه‌های خیریه از سوی دیگر نشان‌دهنده افزایش اعتماد عمومی و ارتقای حس مشارکت‌پذیری شهروندان در بازآفرینی این بافت تاریخی است.

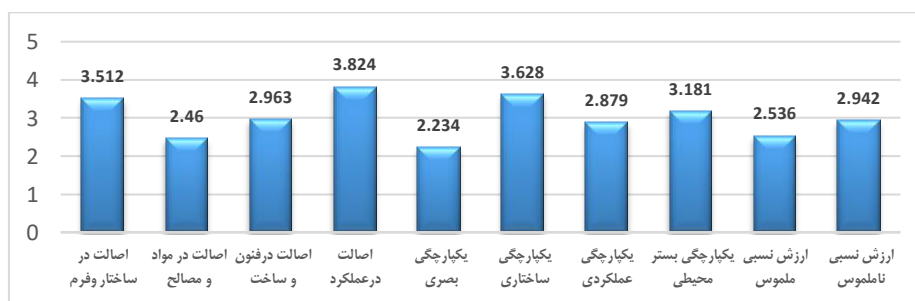
کارکردی: اجرای طرح توسعه حسینیه اعظم و اختصاص بخشی از فضای تحت مالکیت حسینیه به کاربری‌های تجاری، بهداشتی - درمانی، (داروخانه و درمانگاه) خدماتی - رفاهی (بانک و موسسه قرض‌الحسنه) علاوه بر رفع نیاز ساکنین محله موجب ایجاد تنوع کاربری و ایجاد اشتغال در بافت شده است. اثرات ناشی از این اقدامات در پویایی محیط و افزایش حضور پذیری بافت و بالأخص در بالا رفتن ارزش زمین و قیمت املاک در این محدوده مشهود است. در تحقیق حاضر هر یک از اصول بازآفرینی و حفاظت یکپارچه در محله حسینیه برجستگی و سرزندگی اقتصادی در قالب سه بعد مورد بررسی قرار گرفته است که میزان میانگین نمرات آن‌ها در جدول (۵) ارائه می‌گردد.

جدول ۵. ارزیابی اصول و ابعاد بازآفرینی و حفاظت یکپارچه

اصل	میانگین نمره (1<t<5)	بعد	میانگین نمره (1<t<5)	اختلاف میانگین
		اصالت	۳/۱۹	-۰/۱۱۹
برجستگی	۲/۹۷	یکپارچگی	۲/۹۸	-۰/۱۲۶
		ارزش نسبی	۲/۷۴	-۰/۱۰۲
سرزندگی اقتصادی	۳/۰۵۸	کالبدی	۲/۸۵۱	-۰/۰۹۲
		اجتماعی- معنایی	۳/۰۶۸	-۰/۱۰۷
		کارکردی	۳/۲۵۶	-۰/۱۴۸

یافته‌های آماری حاصل از تجزیه و تحلیل معیارهای مورد مطالعه حاکی از آن است که از نظر جامعه آماری میزان تحقق پذیری اصول بازآفرینی و حفاظت یکپارچه در محله حسینیه در سطح متوسطی قرار دارد و اصل سرزندگی اقتصادی با میانگین ۳/۰۵۸ نسبت به اصل برجستگی با میانگین ۲/۹۷ دارای برتری است. در میان ابعاد مورد مطالعه نیز بعد کارکردی با میانگین ۳/۲۵۶ دارای بیشترین امتیاز می‌باشد و بعد ارزش نسبی با میانگین ۲/۷۴ کمترین امتیاز را دارد. مقادیر به دست آمده بیانگر این موضوع است که در طرح‌های احیا و بازآفرینی بافت تاریخی - فرهنگی حسینیه به اصل سرزندگی اقتصادی توجه بیشتری شده و تأکید بر ابعاد کارکردی در اولویت عمل قرار گرفته است. حال آنکه ابعاد کالبدی و یکپارچگی بافت و ارزش نسبی در کمترین میزان توجه قرار گرفته‌اند.

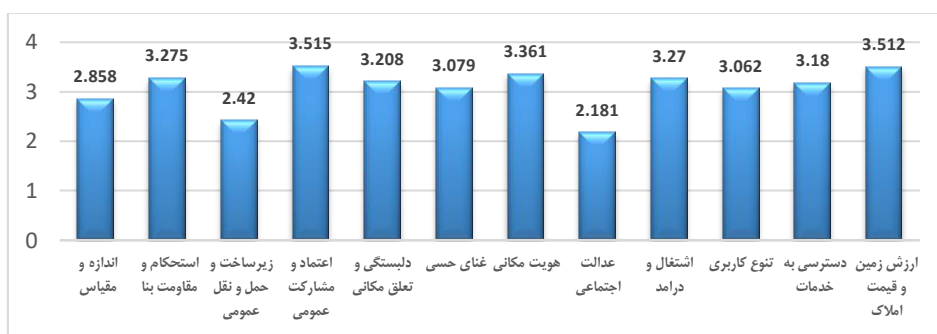
شکل (۴) نشان‌دهنده نمودار مشخصات آماری معیارهای مربوط به اصل برجستگی در محله حسینیه است بالاترین امتیاز میانگین متعلق به معیار اصالت در عملکرد با میانگین نمره ۳/۵۱۸ می‌باشد که خود در سطحی بالاتر از متوسط قرار گرفته است و معیار یکپارچگی بستر محیطی با میانگین نمره ۲/۸۳۴ پایین‌ترین نمره را به در میان سایر معیارهای اصل برجستگی به خود اختصاص داده است.



شکل ۴. میزان تحقق پذیری اصل برجستگی در بازآفرینی محله تاریخی حسینیه

در اصل سرزندگی اقتصادی نیز، مطابق شکل (۵)، معیارهای اعتماد و مشارکت عمومی و ارزش زمین و قیمت املاک

با میانگین ۳/۵۱۲ و بالاترین امتیازات و معیارهای اندازه و مقیاس و استحکام و مقاومت بنا با میانگین ۲/۸۵۸ و ۸۷۵/۲ پایین‌ترین امتیاز را به خود اختصاص داده‌اند. به عبارت دیگر در اصل سرزندگی اقتصادی معیار اعتماد و مشارکت عمومی و اندازه و مقیاس به ترتیب بیشترین و کمترین میزان تحقق‌پذیری را از نظر جامعه آماری دارند.



شکل ۵. میزان تحقق‌پذیری اصل سرزندگی اقتصادی در بازآفرینی محله تاریخی حسینیه

نتیجه‌گیری

بافت تاریخی شهرها دارای جایگاه منحصر به فردی در ساختار فضایی و کارکردی شهر است که عموماً به دلیل تغییر و تحولات متأثر از توسعه‌های مدرنیسم شهری، دچار مشکلات متعددی شده و یکپارچگی و اصالت آن در معرض خطر قرار می‌گیرد. اگرچه رفع مشکلات این نوع بافت‌ها، نیاز به مطالعات همه‌جانبه در تمامی ابعاد و معیارهای بازآفرینی دارد و صرف توجه به ارائه خدمات شهری در قالب سلسله‌مراتب خدماتی نمی‌تواند برای اهداف یک طرح بازآفرینی کافی باشد اما در چارچوب چشم‌اندازی مدون بر مبنای مشارکت مردمی و ارگان‌های ذی‌نفع می‌توان بخشی از مأموریت برنامه بازآفرینی یکپارچه در بافت‌های تاریخی را اجرایی نمود.

با عنایت به مطالبی که در بخش‌های پیشین ذکر شد مهم‌ترین اهداف رویکرد حفاظت و بازآفرینی یکپارچه، حفاظت از بافت‌های تاریخی، بهبود کیفیات محیطی ساکنین این مناطق، بازآفرینی اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی است. بر این اساس دغدغه اصلی پژوهش حاضر را می‌توان بررسی میزان انطباق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی با اهداف و اصول بازآفرینی و حفاظت یکپارچه دانست. در راستای حل این مسئله و پاسخ به سؤال اصلی تحقیق، بررسی‌ها نشان می‌دهد علیرغم اقدامات حفاظتی و مدیریت شهری که در طرح‌های بازآفرینی همسو با برنامه‌های ستاد بافت فرسوده در محله حسینیه انجام پذیرفته است اما در وضعیت موجود میزان تحقق‌پذیری اصول و معیارهای بازآفرینی یکپارچه در این محله در سطح متوسطی قرار دارد و در برخی ابعاد به پایین‌تر از حد متوسط می‌رسد. نتایج حاصل از آزمون‌های تی تک نمونه‌ای در ارزیابی وضعیت اصول، ابعاد و معیارهای بازآفرینی و حفاظت یکپارچه نیز، نشان‌دهنده وضعیت نیمه مطلوب تا نامطلوب این محله از حیث میزان موفقیت و تحقق‌پذیری اهداف طرح‌های بازآفرینی است. اگرچه در این طرح‌ها با تأکید بر اصول و معیارهای مذکور سعی بر رعایت اصل برگشت‌پذیری، حداقل مداخله و حفظ اصالت و یکپارچگی بوده است ولی مشاهدات میدانی نیز مؤید ضعف انطباق طرح‌های اجرایی با اصول و معیارهای از پیش تعیین شده و عدم موفقیت آن‌ها در ابعاد کالبدی و یکپارچگی بافت دارد که بدون در نظر گرفتن دیگر ابعاد و شاخص‌های بازآفرینی به صورت حفاظتی صرف به مرحله اجرا درآمده است. این در حالی است که به کارگیری راهبردهایی همچون تقویت عناصر و الگوهای معماری بومی در بافت پیرامون، حفظ منظر شهری متناسب با محیط و زمینه بافت، حفاظت از کالبد و ساختار تاریخی بافت، تعریف محور تاریخی- فرهنگی به عنوان بخشی از محور تاریخی-گردشگری حسینیه و یکپارچه‌سازی،

بازیابی و ترمیم ساختار تاریخی بافت، می‌تواند بیشترین تأثیر را در حفظ و احصای اصالت و یکپارچگی این بافت تاریخی داشته باشد. علاوه بر این با تکیه بر سیستم یکپارچه و منسجم مدیریتی می‌توان بازآفرینی و احیای بافت را به صورت توأمان، یکپارچه و جامع فراتر از رویکردها و سیاست‌های منطقه‌ای اجرا نمود.

اگرچه ارزیابی کاربست الگوی یکپارچه بازآفرینی در محله تاریخی - فرهنگی حسینیه تاکنون مورد بررسی قرار نگرفته است اما همسویی نتایج به دست آمده از این تحقیق با یافته‌های مطالعات وفایی (۱۳۹۹)؛ مبنی بر تأکید استفاده از راهبردهای بازآفرینی یکپارچه در ابعاد مختلف پایداری، ناصری و همکاران (۱۳۹۹)؛ مبنی بر حفظ برج و باروی تاریخی شهر و تکیه حسینیه به عنوان یکی از مهم‌ترین اصول شهر ایرانی - اسلامی و شبانی و ایزدی (۱۳۹۶)؛ مبنی بر مشروط بودن تحقق یکپارچگی در بازآفرینی با رویکرد اسلامی به تحقق اصل وحدت می‌تواند بر درستی یافته‌های این تحقیق صحنه گذارد.

در یک جمع‌بندی کلی می‌توان چنین اذعان نمود که فرآیند تحقق طرح‌ها و پروژه‌های بازآفرینی در ایران اغلب با مشکلات و ضعف‌های فراوانی روبه‌روست. این مشکلات به فراخور شرایط در هر سه مرحله تهیه، تصویب و اجرا وجود دارد و بازیگران اصلی انجام این پروژه‌ها اعم از مهندسان مشاور، مدیران شهری و پیمانکاران، هر یک به درجاتی در این امر دخیل هستند. در این میان ارزیابی تحقق‌پذیری و ضرورت توجه به آن قبل از اجرای طرح‌ها امری است که با توجه به اهداف اصول و معیارهای از پیش تعیین شده طرح‌ها به بررسی میزان و نقش هر یک از نهادها در اجرای موفق طرح می‌پردازد و با شناسایی ضعف‌ها و مشکلات احتمالی پیش روی تحقق پروژه‌ها می‌تواند شرایط نامطلوب فعلی را بهبود بخشیده و ارتقاء تحقق‌پذیری پروژه‌ها را در پی داشته باشد. در پایان، برای پژوهش‌های آتی پیشنهاد می‌گردد؛ نویسندگان محترم به ارزیابی کاربست این الگو از دیدگاه کارشناسان و متخصصان امر مرمت و بازآفرینی شهری پرداخته و نتایج حاصل را با یافته‌های تحقیق حاضر مورد مقایسه قرار دهند تا عوامل و موانع تحقق‌پذیری موفق طرح‌ها از دیدگاه‌های متفاوت شناسایی گردد.

تقدیر و تشکر

بنا به اظهار نویسنده مسئول، این مقاله حامی مالی نداشته است.

منابع

- امان زادگان، الهام و طیبیان، منوچهر. (۱۴۰۰). قرائتی بر بازآفرینی شهری پایدار در بافت‌های تاریخی با تحلیل و ارزیابی تحقق‌پذیری معیارهای آن در محلات بافت تاریخی شیراز. *برنامه‌ریزی توسعه کالبدی*، ۸(۲)، ۱۱-۲۸. <https://doi.org/10.30473/psp.2021.51409.2258>
- امین زاده، بهناز و رودکی، سمیه. (۱۳۹۵). ارائه روشی تلفیقی برای ارزیابی طرح‌های تفصیلی شهری مطالعه موردی: طرح تفصیلی منطقه ۶ شهرداری شیراز. *هویت شهر*، ۱۱(۲۹)، ۲۹-۴۲. Doi: 20.1001.1.17359562.1396.11.1.3.5
- ایزدی، آرزو؛ ناسخیان، شهریار و محمدی، محمود. (۱۳۹۷). تبیین چارچوب مفهومی بازآفرینی پایدار بافت‌های تاریخی (بررسی اسناد، بیانیه‌ها و منشورهای بازآفرینی). *مطالعات باستان‌شناسی پارسه*، ۲(۶)، ۱۷۷-۱۶۰. Doi: 10.30699/PJAS.2.6.161
- ایزدی، پگاه؛ هادیانی، زهره؛ حاجی نژاد، علی؛ قادری، جعفر. (۱۳۹۶). بازآفرینی شهری با تأکید بر شناسایی و تحلیل خوشه‌های خلاق فرهنگی (مطالعه موردی: بافت تاریخی فرهنگی شیراز). *اقتصاد و مدیریت شهری*، ۵(۱۸)، ۴۰-۲۱.
- آمارنامه شهر زنجان. (۱۳۹۶). زنجان: معاونت برنامه‌ریزی و توسعه انسانی شهرداری زنجان.
- پور سراجیان، محمود. (۱۳۹۴). ارزش‌های محله تاریخی و معیارهای تغییر در آن از نظر ساکنین. *باغ نظر*، ۳۵(۱۲)، ۳۹-۵۲.

- ثباتی، علی و طوسی، رئوفه. (۱۳۹۵). بررسی پروژه طراحی فضای شهری حاشیه رودخانه بابل رود و موانع تحقق‌پذیری آن. معماری سبز، ۲(۴)، ۷-۱.
- ثقفی اصل، آرش. (۱۳۹۸). ارائه مدل مفهومی تحقق‌پذیری پروژه‌های طراحی شهری ایران بر مبنای نظریات فوکو و هابرماس. *مطالعات شهری*، ۸(۳۰)، ۸۴-۶۹. Doi: 10.34785/J011.2019.796
- ثقفی اصل، آرش؛ زبردست، اسفندیار و ماجدی، حمید. (۱۳۹۵). ارزیابی میزان تحقق‌پذیری پروژه‌های طراحی شهری در ایران نمونه موردی: پروژه‌های اجراشده در تهران. *آرمان‌شهر*، ۹(۱۷)، ۹۷-۱۸۵.
- حسن‌زاده، مهرنوش و سلطان‌زاده، حسین. (۱۳۹۵). طبقه‌بندی راهبردهای برنامه‌ریزی بازآفرینی بر اساس سطح پایداری بافت‌های تاریخی. *مطالعات شهر ایرانی-اسلامی*، ۶(۲۳)، ۲۹-۱۹.
- حناچی، پیروز و فدایی نژاد، سمیه. (۱۳۹۰). تدوین چارچوب مفهومی حفاظت و بازآفرینی یکپارچه در بافت‌های فرهنگی - تاریخی. *هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی*، ۴(۴۶)، ۲۶-۱۵. Doi: 20.1001.1.22286020.1390.3.46.2.6
- داداش پور، هاشم و حاجی وندی، نگین. (۱۳۹۷). ارزیابی میزان تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه و عمران ناحیه‌ای در ایران (مورد مطالعاتی: طرح توسعه و عمران ناحیه‌ای ساوه). *آمایش محیط*، ۱۱(۴۱)، ۹۲-۷۱.
- دانش پور، عبدالهادی و شیرینی، الهام. (۱۳۹۴). عناصر کالبدی کارکردی شکل‌دهنده به هویت بافت‌های تاریخی شهر ایرانی اسلامی. *نقش جهان*، ۵(۱)، ۲۵-۱۷.
- رضایی، ناصر؛ ماجدی، حمید؛ زرآبادی، زهرا سادات و ذبیحی، حسین. (۱۳۹۷). تبیین نقش عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری (مطالعه موردی: شهر شیراز). *پژوهش و برنامه‌ریزی شهری*، ۹(۳۴)، ۵۸-۴۷. Doi: 20.1001.1.22285229.1397.9.34.4.5
- رنجبر، فرخنده؛ زیویار، پروانه و سرور، رحیم. (۱۳۹۷). تحلیلی بر تحقق‌پذیری اصول و معیارهای نو شهرسازی در بافت‌های قدیمی شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۰ شهر تهران). *جغرافیا*، ۱۶(۵۷)، ۴۸-۶۵.
- سرور، هوشنگ. (۱۳۹۸). شناسایی بافت‌های فرسوده شهری بر اساس شاخص‌های کالبدی مطالعه موردی: منطقه یک شهر تبریز. *مجله شهر پایدار*، ۲(۱)، ۱۴-۱. Doi:10.22034/JSC.2019.91206
- سیدبرنجی، سیده کهربا؛ طیبیان، منوچهر و بحرینی، سیدحسین. (۱۴۰۰). ارزیابی تحقق‌پذیری اصول و معیارهای بازآفرینی پایدار در راستای برنامه‌ریزی و توسعه پایدار بافت تاریخی (مورد پژوهی: بافت تاریخی شهر رشت). *نگرش‌های نو در جغرافیا و انسانی*، ۱۳(۲)، ۴۲-۲۵. Doi: 20.1001.1.66972251.1400.13.2.2.3
- شبان، امیرحسین؛ ایزدی، محمدسعید. (۱۳۹۶). بومی‌سازی بازآفرینی یکپارچه شهری بافت‌های تاریخی شهر اسلامی. *پژوهش‌های معماری اسلامی*، ۵(۲)، ۱۹-۱.
- شفیعی دستجردی، مسعود و صادقی، نگین. (۱۳۹۶). بررسی تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری به روش تلفیقی تحلیل شبکه‌ای - کارت امتیازی متوازن؛ نمونه موردی: بافت فرسوده زینبیه اصفهان. *باغ نظر*، ۱۴(۴۶)، ۱۴-۵.
- کیانی، گشتاسب و افضل، کوروش. (۱۴۰۰). مدل ارزیابی تحقق‌پذیری برنامه‌ریزی راهبردی در شهرسازی ایران. *جغرافیا و مطالعات محیطی*، ۱۰(۳۹)، ۵۴-۴۱. Doi: 20.1001.1.20087845.1400.10.39.3.9
- محمد زاده، مریم؛ مولائی، اصغر. (۱۴۰۰). بازشناسی ابعاد و معیارهای تحقق‌پذیری طرح‌های شهری در تجارب معاصر ایران. *گفتنمان طراحی شهری*، ۲(۲)، ۴۹-۶۲.
- مطالعات طرح جامع زنجان، (۱۴۰۰). زنجان: معاونت معماری و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان زنجان.
- مهندسین مشاور شامند. (۱۳۷۹). *شیوه‌های تحقق طرح‌های توسعه شهری*. جلد سوم. تهران: انتشارات سازمان شهرداری‌های کشور.
- مهندسین مشاور مرمت گستر شمسه. (۱۳۹۷). مطالعه و سازمان‌دهی فضایی محدوده اطراف بازار تاریخی زنجان موسوم به شیت

بازار، کارفرما: معاونت معماری و شهرسازی شهرداری زنجان.
 مهندسین مشاور مرمت گستر شمسه. (۱۳۹۸). مطالعه و طراحی برج و باروی محلات حسینییه و نایب آقا در راستای بازآفرینی شهری، کارفرما: معاونت مسکن و بازآفرینی شهری اداره کل راه و شهرسازی استان زنجان
 ناصری، فرناز؛ شهپازی، مجید و ثبوتی، هومن. (۱۳۹۹). بازآفرینی محلات شهر زنجان در تطبیق با شاخصه‌های شهر ایرانی اسلامی نمونه موردی محلات حسینییه و نایب آقا. *مطالعات هنر اسلامی*، ۱۷(۴۰)، ۳۳۳-۳۴۹. Doi: 10.22034/IAS.2020.223525.1212
 ناظمی، غلامرضا؛ رضازاده، راضیه؛ ثقه‌الاسلامی، عمیدالاسلام و سروری، هادی. (۱۳۹۹). ارزیابی کاربست الگوی طرح جامع» در محیط برنامه‌ریزی شهری ایران. *تحقیقات جغرافیایی*، ۳۵(۴)، ۳۸۶-۳۷۷.
 وفایی، ابودر. (۱۳۹۹). تبیین زمینه‌های تحقق پایداری در بافت‌های فرسوده با رویکرد بازآفرینی شهری یکپارچه؛ مطالعه موردی: بافت قدیم شهر کاشان. *مطالعات شهر ایرانی - اسلامی*، ۱۱(۴۱)، ۶۸-۵۵. Doi: 20.1001.1.2228639.1399.11.41.4.3
 هادوی، فرامرز؛ پوراحمد، احمد؛ کشاورز، مهناز و علی‌اکبری، اسماعیل. (۱۳۹۶). بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمدی شهری مورد مطالعه (منطقه ۱۰ شهر تهران)، *آمایش محیط*، ۱۰(۳۷)، ۱۶۷-۱۹۴.

References

- Alexander, E.R. & Faludi. A. (1989). Planning and Plan Implementation: Notes on Evaluation Criteria. *Environment and Planning B: Planning & Design*, 16(1), 127-140. <https://doi.org/10.1068/b160127>
- Amamzadegan, E., & Tabibian, M. (2021). Reading sustainable urban regeneration in historical Districts by analyzing and evaluating the feasibility of its criteria in the historical District of Shiraz. *Journal of Physical Development Planning*, 8(2), 28-11. <https://doi.org/10.30473/psp.2021.51409.2258> [In Persian].
- Aminzade, B., & Roodaki, S. (2017). An Integrated Method for Assessments of Detailed Plans by Using Plan Process Result (PPR) and Process Policy-Plan/Program Implementation (PPIP) (Case Study: Region 6 of Shiraz Detailed Plan). *Hoviatshahr*, 11(1) 29-42. DOI: 20.1001.1.17359562.1396.11.1.3.5 [In Persian].
- Berke, P., Backhurst, M., Day, M., Ericksen, N., Laurian, L., Crawford, J., & Dixon, J. (2006). What Makes Plan Implementation Successful? An Evaluation of Local Plans and Implementation Practices in New Zealand. *Environment and Planning B: Planning & Design*, 33(4), 581-600. <https://doi.org/10.1068/b31166>
- Bykova, E., & Dyachkova, I. (2021) Modeling the Size of Protection Zones of Cultural Heritage Sites Based on Factors of the Historical and Cultural Assessment of Lands. *Land*, 10, 1201. <https://doi.org/10.3390/land10111201>
- Chahardowli, M., & Sajadzadeh, H. (2022). A strategic development model for regeneration of urban historical cores: A case study of the historical fabric of Hamedan City. *Land Use Policy*, 114, 105993. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.105993>
- Chiu, Y. H., Lee, M. S., & Wang, J. W. (2019). Culture-led urban regeneration strategy: An evaluation of the management strategies and performance of urban regeneration stations in Taipei City. *Habitat International*, 86, 1-9. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.01.003>
- Dadashpoor, H. Hajivandi, N. (2018). Assessing the Realizability of Regional Development Plans in Iran (Case Study: Saveh District Development Plan). *Journal of Environmental-based Territorial Planning (JETP)*, 11(41) 71-92. [In Persian].
- Daneshpour, A., & Shiri E. (2015), Physical-Functional Components Comprising the Identity of Historical Texture of Iranian-Islamic City. *Naqshejahan*, 5(1) 17-25. [In Persian].
- Doratli, N., Hos kara, O.S., Oktay, B., & Fasli, M. (2007). Revitalizing a declining historic urban quarter, the walled city of Famagusta, North Cyprus. *Journal of Architectural and Planning Research*, 24(1), 1-12.
- English Heritage. (2008). *Conservation Principles: Policies and Guidance for the Sustainable*

- Management of the Historic Environment*. English Heritage. London.
- Fainstein, S., & DeFilippis, J. (2012). *Readings in planning theory*. 4th Ed Edition. New York: Wiley Publication.
- Furlan, R., & Faggion, L. (2017). Urban Regeneration of GCC Cities: Preserving the Urban Fabric's Cultural Heritage and Social Complexity. *Journal of Historical Archaeology & Anthropological Sciences*, 1, 14-18. DOI:10.15406/JHAAS.2017.01.00004
- Hadavi, F., Pourahmad, A., Keshavarz, M., & Aliakbari, E. (2017). Analysis of sustainable regeneration urban distressed area, case study: (District 10, Tehran city). *Journal of Environmental-based Territorial Planning (JETP)*, 10(37), 167-194. [In Persian].
- Hanachi, P., & Fadaei Nezhad, S., (2011). A Conceptual Framework for Integrated Conservation and Regeneration in Historic Urban Areas. *Honar-Ha-Ye-Ziba: Memary and Shahrzazi*, 3(46), 15-26. Doi: 20.1001.1.22286020.1390.3.46.2.6 [In Persian].
- Hasanzadeh, M., & Soltanzadeh, H. (2016). Classification of regeneration planning strategies based on the level of sustainability of historical contexts. *Iranian Islamic city studies*, 6(23), 19-29. [In Persian].
- Izadi, A., Nasekhian, S., & Mohammadi, M. (2019). Explaining of the Conceptual Framework for Sustainable Regeneration of Historical Fabric (Reviewing Documents, Statements and Regeneration Charters). *Parseh J Archaeol Study*, 2(6), 161-177. Doi:10.30699/PJAS.2.6.161 [In Persian].
- Izadi, P., Hadiyani, Z., Hajinejad, A., & Qaderi, J. (2017). Urban Regeneration by Emphasizing on Identification and Analysis of Cultural Creative Clusters (Case Study: Shiraz Historical-Cultural Fabric). *IUESA*, 5(18), 21-40.[In Persian].
- Kiani, G., & Afzali, K. (2021). Feasibility Evaluation Model of Strategic Planning in Urban Planning in Iran. *Journal of Geography and Environmental Studies*, 10(39) 41-54. Doi: 20.1001.1.20087845.1400.10.39.3.9 [In Persian].
- Kwak, Y., Park, Ch., & Deal, B. (2020). Discerning the Success of Sustainable Planning: A Comparative Analysis of Urban Heat Island Dynamics in Korean New Towns, *Journal Pre-proof*, 61. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2020.102341>
- Laurian, L., Day, M., Backhurst, M., Berke, P., Ericksen, N., Crawford, J., Dixon, J., & Chapman, S. (2004). What Drives Plan Implementation? Plans, Planning Agencies and Developers, *Journal of Environmental Planning and Management*, 47(4), 555-577. <https://doi.org/10.1080/0964056042000243230>
- Maramat Gostar Shamsheh Consulting Engineers. (2019). *Study and spatial organization of the area around Zanjan historical bazaar called Sheit Bazaar*. employer: Deputy of Architecture and Urban Planning of Zanjan Municipality.[In Persian].
- Maramat Gostar Shamsheh Consulting Engineers. (2020). *Study and design of towers and fortifications of Hosseinieh and Naib Agha neighborhoods in the direction of urban regeneration*. Employer: Deputy of Housing and Urban Reconstruction, General Department of Roads and Urban Development of Zanjan Province. [In Persian].
- Mohammadzade, M., & Molaei, A. (2021). Recognizing the dimensions and criteria of feasibility of urban plans in contemporary Iranian experiences. *Urban Design Discourse a Review of Contemporary Litreatures and Theories*, 2(2) 49-62. <http://udd.modares.ac.ir/article-40-54026-fa.html> [In Persian].
- Naseri, F., Shahbazi, M., & Sabooti, H. (2021). Reconstruction of Zanjan City Neighborhoods in Accordance with the Characteristics of the Iranian-Islamic City (Case Study: Hosseinieh and Nayeb-Agha Neighborhoods). *Islamic Art Studies*, 17(40) 333-349. Doi: 10.22034/IAS.2020.223525.1212 [In Persian].
- Nazemi, G., Rezazadeh, R., Saghatoleslami, A., & Sarvari, H. (2020). Evaluation of the Application of the "Master Plan Model" in Iranian Urban Planning Environment. *Geographical Researches*, 35(4) 377-386. [In Persian].
- Nutt, P.C. (2007). Examining the Link between Plan Evaluation and Implementation, *Technological Forecasting and Social Change*, 74(8), 1252-1271. <https://doi.org/10.1016/j.techfore.2006.10.007>

- Oliveira, V., & Pinho, P. (2009). Evaluating Plans, Processes and Results. *Planning Theory & Practice*, 10(1), 35-63. [Doi.org/10.1080/14649350802661741](https://doi.org/10.1080/14649350802661741)
- Poursarrajan, M. (2015). Values of Historical Neighborhood and Criteria of Change according to Residents. *Bagh-e Nazar*, 12(35), 39-52. [In Persian].
- Rabbiosi, C. (2015). Renewing a Historical Legacy: Tourism, Leisure Shopping and Urban Branding in Paris. *Cities*, 4(1), 195-203. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2014.07.001>
- Ranjbar, F., Zivyar, P., & Salami, F. (2018). An Analysis of the Realization of the Principles and Standards of New urbanism for the restructuring of urban old texture Case study: District 10 of Tehran. *Geography*, 57(16), 48-65. [In Persian].
- Rezaei, N., Majedi, H., Zarabadi, Z., & Zabihi, H. (2018). Explaining the Role of Factors Affecting the Realization of Urban Development Plans (Case Study: Shiraz City). *Urban research and planning*, 9(34), 47-58. [Doi: 20.1001.1.22285229.1397.9.34.4.5](https://doi.org/10.22285/229.1397.9.34.4.5) [In Persian].
- Saghafi asl, A. (2019). Presentation a model for Iran urban design projects implementation based on Foucault and Habermas theories. *Motaleate Shahri*, 8(30), 69-84. [Doi: 10.34785/J011.2019.796](https://doi.org/10.34785/J011.2019.796) [In Persian].
- Saghafi Asl, A., Zebardast, E., & Majedi, H. (2017). Evaluation of Implementing Urban Design Projects in Iran, Case Study: Implemented Projects in Tehran. *Armanshahr Architecture & Urban Development*, 9(17), 185-197. [In Persian].
- Sarvar, H. (2019). Identification worn-out urban textures based on the physical parameters Case Study: Region One Tabriz city. *Sustainable city*, 2(1) 1-14. [Doi:10.22034/JSC.2019.91206](https://doi.org/10.22034/JSC.2019.91206)[In Persian].
- Seyedberenji, S. K., Tabibian, M., & Bahrainy, S.H. (2021). Assessing the Implementation of Principles of Sustainable Regeneration in Direction of Achieving a Sustainable Development in Historic Area (case study: historic central area of Rasht). *Quarterly of New Attitudes in Human Geography*, 13(2), 25-42. [Doi: 20.1001.1.66972251.1400.13.2.2.3](https://doi.org/10.1001.1.66972251.1400.13.2.2.3) [In Persian].
- Shabani, A., & Izadi M S. (2017). Localizing Integrated Urban Regeneration of Historical Context of Islamic City. *Jria*, 5(2), 1-19. [In Persian].
- Shafie Dastjerdi, M., & Sadeghi, N. (2017). Accomplishment the Renovating Projects of Worn-out Areas, Method of the (BSC) and (AHP) Procedures (Case study: Zeynabieh Dist. Isfahan, Iran). *Bagh-e Nazar*, 46(14), 5-14. [In Persian].
- Sharmand Consulting Engineers. (2001). *Methods of implementing urban development plans*. Third volume. Tehran: Publications of the Municipalities Organization. [In Persian].
- Shen, L. (2017). Project feasibility study: the key to successful implementation of sustainable and socially responsible construction management practice,. *Journal of Cleaner Production*, 18(3), 254-259. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2009.10.014>
- Sklenicka, P., Kottová, B., & Šálek, M. (2020). Success in preserving historic rural landscapes under various policymeasures: Incentives, restrictions or planning? *Environmental Science and Policy*, 75, 1-9. <https://doi.org/10.1016/j.envsci.2017.05.010>
- Sobati, A., & Tusi, R. (2016). Investigation of urban space design project along Babolrood river and obstacles to its realization,. *Green Architecture*, 2(4), 1-7. [In Persian].
- Statistics of Zanjan city. (2017). Zanjan: Deputy of Planning and Human Development of Zanjan Municipality. [In Persian].
- Talen, E. (1997). Success, Failure and Conformance: An Alternative Approach to Planning Evaluation. *Environment and Planning*, 4(1), 120-132. [DOI: 10.1068/b240573](https://doi.org/10.1068/b240573)
- Tiesdell, S., Taner, O., & Tim, H. (1996). *Revitalizing Historic Urban Quarters*. Architectural Press, London.
- Vafaei, A. (2021). Explaining The Contexts of Achieving Sustainability in Old and Worn Textures with Integrated Urban Regeneration Approach; Case Study: The Old Texture of Kashan. *Iranian Islamic city studies*, 11(41) 55-68. [Doi: 20.1001.1.2228639.1399.11.41.4.3](https://doi.org/10.22286/39.1399.11.41.4.3) [In Persian].
- Zanjan Master Plan Studies. (2021). *Zanjan: Deputy of Architecture and Urban Planning of the General Directorate of Roads and Urban Development of Zanjan Province*. [In Persian].