

## بررسی اثرات بازآفرینی در پایداری اجتماعی - فرهنگی محله‌های تاریخی (پژوهشی در محله ایران، منطقه ۱۲ تهران)

زهرة فنی\*

گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

(علمی - پژوهشی)

پذیرش مقاله: ۱۳۹۹/۳/۱۲ تأیید نهایی مقاله: ۱۳۹۹/۸/۲۷

### چکیده

محله ایران در منطقه دوازده شهر تهران، یکی از کانون‌های اجرای برنامه‌های بازآفرینی شهری شناخته می‌شود. به همین دلیل این پژوهش به صورت توصیفی تحلیلی، با هدف بررسی و ارزیابی تأثیرات برنامه‌های بازآفرینی بر بهبود شرایط اجتماعی، فرهنگی این محله تاریخی - فرهنگی از طریق بررسی و تحلیل کیفیت محیط و تعاملات فرهنگی و اجتماعی قبل و بعد از برنامه‌های بازآفرینی انجام شده است. روش گردآوری اطلاعات به دو صورت میدانی و کتابخانه‌ای است. حجم جامعه آماری تمامی واحدهای مسکونی و تجاری آن به تعداد ۲۶۵ واحد است. حجم نمونه براساس فرمول کوکران به تعداد ۱۶۰ واحد انتخاب شده و روش نمونه‌گیری نیز به صورت تصادفی - سیستماتیک بوده است. در تحلیل داده‌ها، از آزمون t-test با دو نمونه جفتی استفاده شده است. نتیجه پژوهش گویای آن است که اهمیت و شرایط اجتماعی محله ایران قبل از برنامه بازآفرینی دارای میانگین ۳/۴۹ و بعد از آن، با اندکی نزول به ۳/۳ رسیده است. شرایط فرهنگی نیز پس از بازآفرینی دارای میانگین ۳/۸۱ بوده که نسبت به قبل از آن، تغییری نکرده است. این گونه قابل استنباط است که وضعیت اجتماعی-فرهنگی محله ایران، نسبتاً بهبود یافته، اما تأثیرات برنامه‌های بازآفرینی کالبدی محله بسیار کم بوده که علل آن هم بررسی و تحلیل شده است.

واژه‌های کلیدی: بازآفرینی، شهر تهران، وضعیت اجتماعی فرهنگی، محله تاریخی، محله ایران.

## مقدمه

جای گذاشته است. در این میان شاید مهم‌ترین مشکل از دست رفتن روح جمعی و منزلت اجتماعی و فرهنگی محلات کهن شهر باشد. برخی، این پرسش‌ها را مطرح می‌کنند که چگونه می‌توان روح جمعی یک شهر را احیا کرد؟ ساختار یک شهر می‌تواند از طریق سیاست‌گذاری‌های قانونی، سرمایه‌گذاری اقتصادی و مداخله فیزیکی از نوساخته شود اما واقعاً چه چیزی به یک شهر زندگی می‌بخشد؟ چرا بعضی محلات شهر سرزنده-ترند؟ چرا در بعضی از شهرها احساس راحتی و شادابی بیشتر، درحالی‌که در دیگر شهرها، احساس افسردگی، انزوا و تنهایی می‌کنیم؟ مردم همواره درباره روح یک شهر صحبت می‌کنند اما واقعاً این به چه معنی است؟ چه زمانی آن را ارتقا می‌دهد و چه زمانی آن را از دست می‌دهد (Mang, 2009). به دنبال چنین شرایطی و در تداوم جنبش بازسازی و نوسازی، رویکرد جدیدی شکل گرفت که در ادبیات توسعه شهری به «بازآفرینی»<sup>۲</sup> معروف و مصطلح شد. با توجه به بحث‌ها و ابعاد توسعه پایدار در دست‌یابی به روش‌های مناسب کاهش بحران-های محیطی، موضوع نابرابری‌های اجتماعی-اقتصادی و معضلات و چالش‌های توسعه شهری به‌منظور ارتقاء کیفیت زندگی و به‌گشت زندگی شهروندان در این مناطق هم‌سو قرار می‌گیرند. با توجه به این مباحث، کلان‌شهر تهران (به‌خصوص خیابان ایران) نیز از این قاعده مستثنی نبوده و با رشد شهرنشینی فزاینده در دهه‌های اخیر تنگناها، معضلات و پیچیدگی‌ها به‌ویژه در مرکز و بافت کهن خود به همراه داشته است. خیابان ایران (عین‌الدوله سابق) در محله ایران و منطقه ۱۲ شهرداری تهران با دارا بودن کارکرد غالب تجاری و بافت‌های با ارزش تاریخی و فرهنگی، در عین حال با مشکلات عدیده‌ای همچون فرسودگی بافت کالبدی، عدم تعادل در بین کاربری‌های مختلف شهری، کاهش

شهر نظامی پویاست و فضاهای شهری از جمله محله‌ها، با تأثیرپذیری از روابط جغرافیایی، تاریخی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و سیاسی همواره در حال تحول و تکامل هستند (فنی و صارمی، ۱۳۹۲). تعادل در ساختارهای کارکردی اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و طبیعی شهر در حال و آینده از الزامات پایداری فضاهای شهری است. با این وجود در دهه‌های اخیر شهرها در حال تجربه رشد شتابان شهرنشینی و گسترش بی‌رویه بوده‌اند. این تغییر فضایی - کالبدی، عدم تعادل در ساختارهای اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی و محیطی شهرها را به همراه داشته است. بی‌توجهی به تعادل در ساختار شهری به‌ویژه در بافت قدیمی و فرسوده شهر در گذشته نه‌چندان دور سبب تشدید دوگانگی‌های فرهنگی - اجتماعی در بافت‌های شهر شده است (یزدی، ۱۳۸۷). همچنین شهرها در دهه پایانی قرن بیستم، تحولات و دگرگونی‌های عظیمی را تجربه کرده‌اند (Short, 2006; فنی، ۱۳۹۳) که انعکاس آن در تغییر جهت رویکردها و سیاست‌های شهری و اصلاحات متعاقب آن، قابل‌تأمل هستند. تحولاتی مانند حرکت‌های متفاوت اقتصاد جهانی، رشد اقتصاد متکی بر فعالیت‌های خدماتی، جهانی‌شدن و شروع توجه جدی به محیط‌زیست که هر یک اهمیت خاصی در این تحولات داشته‌اند، آغازگر تغییراتی در شهرها به‌ویژه در هسته‌های مرکزی و بافت درونی آن‌ها بوده‌اند (Walk, 2009). در دو دهه اخیر با گسترش و اولویت یافتن الگوواره بازآفرینی شهری پایدار،<sup>۱</sup> زمینه‌های نوینی در ادبیات برنامه‌ریزی شهری کشورهای جهان وارد شده است. در این بین کشورهای در حال پیشرفت، از رشد شهرنشینی فزاینده‌تری برخوردار بوده‌اند که تأثیرات زیادی بر ساختار شهرها به‌ویژه، نظام سکونت محله‌ای در مرکز و بافت‌های کهن شهر بر

جمعیت ساکنین قدیم خود و پذیرش جمعیت جدید، تنزل پویایی و سرزندگی گذشته روبرو است. درحالی که همواره مراکز تاریخی شهر باید نماد سرزندگی، پویایی و تحرک شهری باشند. شرایط و ویژگی‌هایی خیابان ایران در قلب شهر تهران، برآمده از روابط و نظام‌های متمرکز در طول تاریخ معاصر شهرهای ایران است. با این وجود محله ایران، محله‌ای است که علیرغم قرارگیری در مرکز کلان‌شهر تهران، به دلایل متعددی، طی دهه‌های اخیر (۱۳۹۵-۱۳۵۵) دچار افت و پسرفت ارزش-های مکانی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و محیطی شده است. از این رو این پژوهش درصدد است، با طرح سؤالاتی ابتدا به شناخت آن دلایل و عوامل و سپس به بررسی و تحلیل آن‌ها بپردازد: اجرای طرح بازآفرینی شهری چه تأثیری بر ارتقا منزلت اجتماعی- فرهنگی محله ایران داشته است؟ خیابان ایران با توجه به چالش‌ها و فرصت‌های بازآفرینی شهری در چه موقعیتی قرار دارد؟ همچنین فرضیه‌های متناظر سؤالات پژوهش نیز این‌گونه تنظیم شده‌اند: الف) اجرای طرح بازآفرینی شهری موجب ارتقای منزلت اجتماعی- فرهنگی محله ایران شده است؛ ب) موقعیت استراتژیک محله ایران، محافظه‌کارانه است به این معنا که در کنار نقاط ضعف، پتانسیل‌های فراوانی برای بهبود وضعیت محله در آینده دارد.

#### مفاهیم و مدل نظری پژوهش

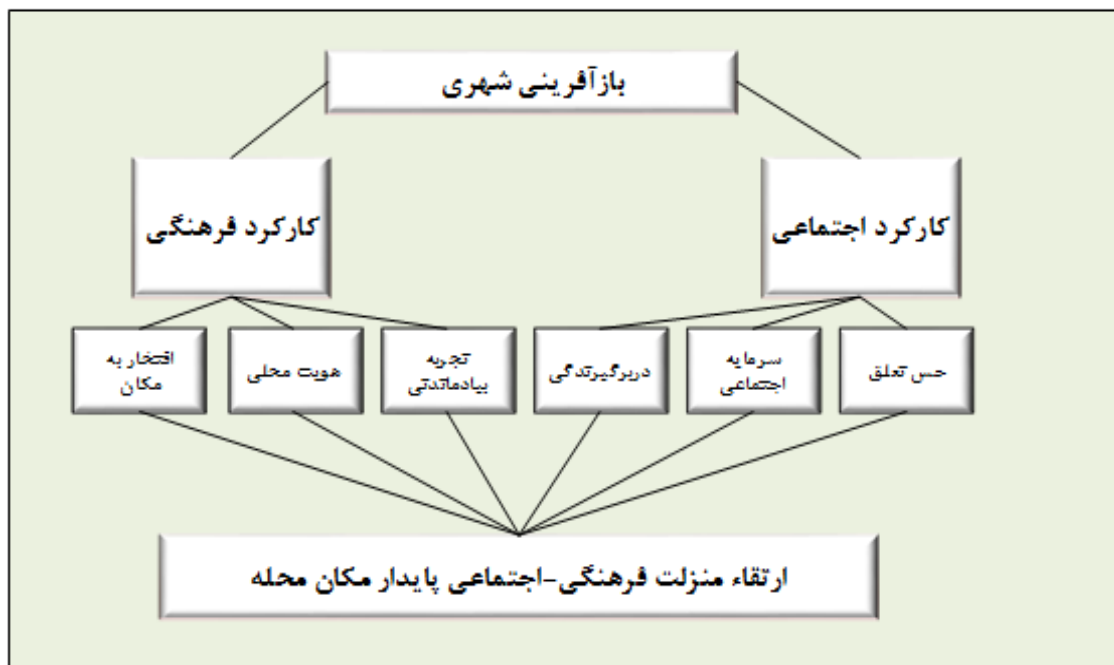
معادل انگلیسی بازآفرینی، «Regeneration» از ریشه فعل «Regenerate» به معنای احیا و جان دوباره بخشیدن و از نورشد کردن است. همچنین در تعریف این عبارت گفته شده، بازتولید طبیعی بخشی از یک تمامیت زنده که در معرض نابودی قرار گرفته است (لطفی، ۱۳۹۱). «بازآفرینی» به عنوان مفهومی کلی که مفاهیم دیگری نظیر

بهبودی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روان-بخشی را در برمی‌گیرد (شکل ۱)، به کار رفته و فرآیندی است که به خلق فضای شهری جدید یا حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر شده است. در این اقدام فضای شهری جدیدی حادث می‌شوند که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارند (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۹). رهیافت بازآفرینی شهری تلاشی است برای به زندگی برگرداندن مناطق رو به زوال. عملکرد رهیافت بازآفرینی شهری، توقف افت ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، محیطی و خارج کردن بافت از چرخه تنزل است (Toopchi, ۲۰۱۰). بازآفرینی شهری به عنوان برنامه‌ای با رویکردی یکپارچه و جامع برای حل مشکلات شهری و بهبود پایداری در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، محیطی و کالبدی است (Roberts, 2000). پارادایم نوین هاپکینز و همکاران (1996) بر این است که هرگونه طرح بازآفرینی می‌بایست به تمایلات و سیاست‌های اقتصادی-اجتماعی پایدار و واقعی، مرتبط با مسائل گسترده‌تری توجه داشته باشند (Hopkins, 1997). بازآفرینی شهری به بازساخت مجدد فضا و تغییر ماهیت مکان و به شیوه درگیرکردن ساکنان و سایر ذی‌نفعان و همکاری میان آنان تمایل دارد (Turok, 2004). "گیسون و کوکابس" استدلال می‌کنند که بازآفرینی جامع باید در خدمت سه هدف عمده یعنی اقتصاد، عدالت و محیط (حفظ رقابت اقتصادی، کاهش نابرابری-های اجتماعی در بعد درون نسلی و میان نسلی و حفظ محیط زیست) قرار گیرد (Gibson and Kocabas, 2011). البته بازآفرینی شهری را می‌توان به عنوان موضوعی بسیار کهن قلمداد کرد که از آغاز تاریخ تمدن تا به امروز به شیوه‌های گوناگون در سکونت‌گاه‌های انسانی مورد توجه قرار گرفته

تقویت سطح کیفیت زندگی باشد؛ چنانچه اصول «تشویق به مشارکت»، ساخت شخصیت اجتماعی، پیشرفت عدالت، ارتقای محیط، حیات بخشی و تقویت رشد اقتصادی متعاقب آن قابل مشاهده باشند (بحرینی و همکاران ۱۳۹۳). رویکرد بازآفرینی پایدار شهری، یک راهبرد یکپارچه از فرآیند تصمیم‌سازی را ارائه می‌دهد که فراگیر، رقابت آمیز و از لحاظ محیطی پایدار است (LUDA et al., 2003). بازآفرینی کالبدی در تلاش است تا محدودیت‌های بالقوه شهر را از میان بردارد و در بعد اقتصادی نیز بر افزایش اشتغال، جذب سرمایه‌ها و بهبود مهارت‌های شغلی تاکید دارد (Seeo, 2002 موحد و همکاران، ۱۳۹۲). بازآفرینی اجتماعی- فرهنگی با هدف کاهش جرائم و خشونت، ایجاد خدمات بهداشتی و درمانی مناسب، کاهش ناهنجاری‌های اجتماعی، تقویت اجتماعات محلی، تاکید بر توانمندسازی اجتماعات و توجه به نیاز گروه‌های مختلف در تلاش است تا روح به زوال رفته شهر را بازیابد (Seeo, 2002). همچنین بازآفرینی فرهنگ- مبنا رویکردی امروزی و یکپارچه‌نگر است و فعالیت‌های فرهنگی را به عنوان نیروی محرکه بازآفرینی می‌پندارد. این رویکرد همزمان موجب حفظ، میراث، هویت و تعلق مکانی خواهد شد (سجادزاده و همکاران، ۱۳۹۵) از آنجا که بحث و تحلیل همه ابعاد بازآفرینی، پژوهش دیگری می‌طلبد، محور این پژوهش بر شرایط کالبدی بخش مسکونی- تجاری خیابان ایران در منطقه ۱۲ شهر تهران در رابطه با پایگاه‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی خانواده‌های ساکن در آن قرار دارد و وضعیت موجود را با وضعیت آرمانی مورد نظر مدل درون‌زا تحلیل کرده است. نتایج پژوهش علاوه بر سرای محله و ساکنین، می‌تواند مورد استفاده گروه‌های برنامه‌ریزی شهری، دست اندرکاران فرایند ساماندهی بافت فرسوده و

است. بازآفرینی شهری ابتدا بر اثر تحولات طبیعی و خسارات ناشی از آن پا به عرصه گذاشت اما به شیوه‌های نوینی در سده‌های اخیر مورد توجه بوده است (Barnett, 1986; Couch, 2003; صرافی، ۱۳۹۳). این واژه مراحل تکاملی خود را در قرن بیستم و پس از جنگ جهانی دوم با حمایت دولت‌ها برای کاهش تبعات ناشی از آن آغاز کرد (Sally, 2010). در دهه‌های گذشته، تغییراتی بنیادی در مفهوم بازآفرینی شهری پدید آمده به گونه‌ای که رویکردهای تمرکزگرا و با حمایت دولت جای خود را به رویکردهای پیشرفته توأم با نقش اجتماعات محلی و در راس آن پایداری اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و غیره داده است؛ زیرا عده‌ای بر این باورند که سرمایه‌گذاری‌های کلان دولتی در زیرساخت‌ها راه‌حل عاقلانه‌ای نیست و برنامه‌های تحول فرهنگی نیز ضروری است (Couch et al, 2003). به همین دلیل از دهه ۱۹۹۰، بازآفرینی بر مبنای فرهنگ و استفاده از سرمایه‌ها و پتانسیل‌های فرهنگی هدف مهمی شد (Kearns and Philo, 1993). امروزه پایداری اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی جوامع شهری از مهم‌ترین اثرات بازآفرینی شهری شناخته می‌شود به گونه‌ای که تحرک سرمایه، ایجاد فرصت‌های جدید، محیط زیست پایدار شهری، سرزندگی شهری و مشارکت شهروندان از مهم‌ترین متغیرهایی است که از پروژه‌های بازآفرینی تاثیر می‌پذیرند (Edger and Taylor, 2000). اگر بازآفرینی در همه ابعاد (بهره‌وری اقتصادی، رفع نیازهای اجتماعی و حفظ محیط زیست) با موفقیت اجرا شود به عنوان بازآفرینی پایدار شناخته می‌شود (Percy, 2003; Couch et al, 2003; Raco, 2003). بازآفرینی شهری پایدار (SUR)، بازساخت کالبدی با تأثیرات بلندمدت پایدار و با تاکید بر مسائل اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی است که می‌تواند ابزاری مؤثر برای ارتقای پایداری و

باستانی (سازمان بهسازی و نوسازی شهری) و همچنین مدیران و برنامه‌سازان در سایر بخش‌ها و کاربری‌ها مانند موزه، کتابخانه، خانه فرهنگ و خانه گردشگر قرار گیرد.



شکل ۱: مدل مفهومی پژوهش

### مواد و روش‌ها

ارائه راه‌حل‌های مناسب برای ارتقاء منزلت اجتماعی- فرهنگی آن برسد. در اینجا با مروری بر مهم‌ترین پژوهش‌ها در زمینه رویکرد بازآفرینی شهری که از دهه ۶۰ میلادی مورد توجه برنامه‌ریزان شهری قرار گرفت، تأثیرات آن بر بهبود وضعیت محله بررسی و سپس جنبه‌های تجربی آن در کشورهای مختلف به‌عنوان نمونه‌های واقعی و زنده تحلیل شده است.

با توجه به نتایج پیشینه موضوعی، می‌توان استنباط نمود که تاکنون پژوهش‌های داخلی به تحولات فرهنگی- اجتماعی ناشی از بازساخت کالبدی به وسعت و دقت پژوهش حاضر خصوصاً در محله ایران نپرداخته‌اند.

بررسی علل و روند انحطاط و فرسودگی بافت‌های قدیمی و مراکز با اهمیت و ارزشمند تاریخی- فرهنگی در کلان‌شهرهای ایران از ضرورت‌های برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های عملی است. به دلیل تغییرات بسیار وسیع و گسترده در بافت‌های فرسوده، این مراکز شهری دچار نارسایی‌های عملکردی، اقتصادی- اجتماعی، محیطی زیستی و کالبدی شده‌اند و شاهد کاهش سرزندگی، پویایی، روح جمعی هستند. محله ایران در منطقه دوازده شهرداری تهران به‌ویژه خیابان ایران از این قاعده مستثنی نبوده و این پژوهش بر آن است با شناخت و تحلیل دلایل و عوامل تأثیرگذار در کاهش ارزش‌های اجتماعی- فرهنگی بافت‌های تاریخی، به ارزیابی اثرات فعالیت‌های بازآفرینی در این محله و

جدول ۱: خلاصه پژوهش‌های نظری و تجربی داخلی و خارجی

نام محقق	سال	عنوان مقاله	نتایج
شفیعی دستجردی و صادقی	۱۳۹۶	بررسی تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری به روش تلفیقی تحلیل شبکه‌ای- کارت امتیازی متوازن؛ نمونه موردی: بافت فرسوده زینبیه اصفهان	نتایج پژوهش نشان می‌دهد کمترین اثر بخشی با نرخ ۳۷٪ در منظر مالی و بیشترین اثر بخشی با نرخ ۷۶٪ در منظر رشد و یادگیری است. و میزان اثر بخشی کلی دفتر معادل ۵۶٪ برآورد شده است. دستاوردهای پژوهش می‌تواند زمینه ساز تحلیل کمی و بازنگری بر اهداف، سیاست‌ها و اقدامات دفاتر محلی در بافت فرسوده باشد. عوامل مؤثر در عدم توفیق اقدامات دفتر محلی زینبیه شامل روند کند اجرایی شدن ماده ۹ قانون حمایت از احیاء، 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 مورد نیاز و عدم واگذاری اختیارات لازم توسط شهرداری اصفهان به این دفتر است.
نادری	۱۳۹۴	بازآفرینی کاربری اراضی بافت فرسوده با تأکید بر شبکه دسترسی نمونه موردی بافت مرکزی شهر کرمانشاه	نتایج این پژوهش گویای شکست اثرات بازآفرینی در بافت مرکزی شهر کرمانشاه است. در بافت مرکزی شهر کرمانشاه تغییر کاربری مسکونی به تجاری، افزایش تراکم مسکونی و افزایش تراکم تجاری مشهود بوده است. در طی دوره مورد بررسی، ۱۱۳ مورد تقاضای تغییر کاربری به تجاری در این محدوده وجود داشته است که نشان دهنده جاذبه تجاری محدوده می‌باشد. و بیشترین عامل ترافیکی در این منطقه کم عرض بودن خیابان‌ها، زیاد بودن تعداد ماشین‌ها، مدیریت شهری ناصحیح، توزیع نامناسب کاربری‌ها، رفتار فرهنگی نامناسب شهروندان، کمبود عرض خیابان اصلی، کمبود پارکینگ عمومی و سایر معضلات است.
زنگی‌آبادی و موبدفر	۱۳۹۱	رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده: برزن شش بادگیری شهر یزد	نتایج بیانگر آن است که نقش عوامل بیرونی در بازآفرینی بافت فرسوده برزن شش بادگیری، بیشتر و شدیدتر از نقش عوامل موجود در درون محله مذکور است. همچنین با بهره‌گیری از نمودار چهارخانه‌ای ماتریس داخلی- خارجی راهبردهای متمرکز پیشنهاد می‌شود تا علاوه بر حفظ وضع موجود، تلاش کافی در زمینه تقویت نقاط قوت و استفاده بهینه از آن‌ها، کاهش نقاط ضعف و تبدیل آن‌ها به نقطه قوت و استفاده بهینه از فرصت‌ها و تبدیل تهدیدها به فرصت صورت پذیرد.
دیاریان	۱۳۹۱	تدوین راهبرد بازآفرینی شهری با تأکید بر مفهوم محله فرهنگی؛ نمونه موردی: بافت درونی شهر همدان	پژوهش حاضر به تدوین راهبرد بازآفرینی شهری متناسب با شرایط شهری بافت درونی شهر همدان پرداخته و فرایند بازآفرینی شهری فرهنگ - مبنا و نیز راهبرد محله فرهنگی را مورد بررسی قرار داده است. همچنین در نهایت معیارهای کارکرد، فرم و معنا در محدوده مطالعاتی، با استفاده از روش تحلیل سلسله مراتبی (AHP) اولویت‌بندی شده‌اند و به‌منظور برنامه‌ریزی حلقه مرکزی شهر همدان، راهبردها، سیاست‌ها و اقداماتی در ابعاد کالبدی و اجتماعی پیشنهاد شده است.
بحرینی و دیگران	۱۳۹۳	رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از باسازی تا بازآفرینی شهری پایدار)	نتایج حاصل از پژوهش بیانگر آن هستند که رویکرد یکپارچه، کاربرد مفهوم مشارکت در همکاری بخش‌های خصوصی و دولتی، تأکید بر هویت محلی و حس مکان، شهرها به‌عنوان مکان‌های رقابتی، محیط- هایی به لحاظ اجتماعی همه‌شمول و به لحاظ اقتصادی شکوفا و عرصه‌های عمومی سرزنده از هم مؤلفه‌های بازآفرینی شهری پایدار با اولویت پایداری اجتماعی هستند. و دست‌یابی به این ابعاد به پایداری و ارتقاء منزلت اجتماعی- فرهنگی کمک می‌کنند.

<p>چکیده طرح‌های با اهداف بازآفرینی در این کشورها، تنها در سیاست‌های برنامه‌ریزی چند دهه اخیر آن‌ها گنجانده شده و در آن‌ها نیز به شیوه طرح‌های سنتی شهری عمل شده است. با این‌وجود این استراتژی‌ها در بعضی موارد مثر ثمر بوده و توانسته تا حدی در بازآفرینی و تجدید حیات دوباره مراکز شهری مفید واقع شود و سرزندگی و پویایی به محله‌های کهن و مرکز شهر بازگردانده شود.</p>	<p><i>GUIDELINES FOR URBAN REGENERATION IN THE MEDITERRANEAN REGION</i> 2004</p>	<p><i>Priority Actions Programme Regional Activity Centre Split</i></p>
<p>در این پژوهش به چالش‌های که برنامه‌ریزان محلی در رابطه با توسعه و بازآفرینی مرکز شهر با آن روبرو هستند، به‌عنوان مشکلی چندوجهی مطرح بوده که نیازمند برنامه‌ریزی عملی وسیع و گسترده می‌باشد که در هر دو سطح محلی و فرامحلی در بریتانیا فرآیند احیاء و بازآفرینی با کمک مراکز پژوهشی، صاحب‌نظران و رویکردهای تکامل‌یافته به‌وسیله طرح‌های توسعه‌ای کلان و باززنده‌سازی محلات شهری، انجام می‌شود.</p>	<p><i>Urban development planning ,regeneration and public participation: A comparison between the UK and Iran</i> 2011</p>	<p><i>Maryam Farzaneh</i></p>
<p>بازآفرینی شهری برای اولین بار در ایالات‌متحده و در دهه ۱۹۶۰ میلادی به‌صورت رسمی اجرا شد. این اقدام مصادف با زمان تعیین محل جدید برای فعالیت‌های دریایی بود و باعث رها شدن زمین‌های وسیعی شد که زمین‌های متروکه بندری شناخته می‌شدند (UNDP, 2004).</p>	<p>۱۹۶۰</p>	<p>ایالات متحده</p>
<p>تجدید حیات در شهر آتن به منظور ایجاد چارچوب‌هایی در حمایت اجتماعی، تدوین طرح بنیادی برای آتن، سازمان‌دهی بازی‌های المپیک در آتن در سال ۲۰۰۴ و در راستای برنامه نوآوری شهری کمیسیون اروپا، برنامه عملیاتی برای منطقه آتن ۲۰۰۰ تا ۲۰۰۶ صورت گرفت. علاوه بر این دلایل دیگری نیز برای اجرای تجدید حیات در شهر آتن وجود داشت:</p> <p>گسترش شهرک‌های غیرقانونی، تراکم نسبتاً پایین فضاهای آزاد و سبز محدود و تراکم بالا در مناطق مرکزی و نیز مناطق مسکونی قدیمی که باعث گسترش مناطق حاشیه‌ای شده بود. از طرفی تراکم بحرانی ترافیک و مشکل آلودگی در کنار مشکلات زیست‌محیطی از قبیل ناکارآمدی سیستم جمع‌آوری، تعداد محدود مناطق دفع زباله و وجود مکان‌های غیرقانونی دفع زباله، آلودگی هوایی و صوتی نمونه‌هایی از این دست بودند (Sew, J-K, 2002).</p>	<p>۲۰۰۰</p>	<p>یونان</p>
<p>در راستای خط مشی‌های تجدید حیات شهری، دولت مرکزی انگلستان در زمینه‌های اقتصادی، اجتماعی، سازمانی، کالبدی و محیطی برنامه‌های متعددی تعریف نمود که در قالب آن‌ها سازمان‌ها و پروژه‌های برنامه تجدید حیات شهری شکل گرفتند. یکی از نمونه‌های برنامه تجدید حیات شهری در بریتانیا، برنامه تجدید حیات شهری لندن است. این برنامه در راستای راهبرد ملی نوسازی واحد همسایگی با افق ۱۰ تا ۲۰ ساله تهیه گردید (Greater London Authority, 2002).</p>	<p>۲۰۰۲</p>	<p>انگلستان</p>

### روش تحقیق

بررسی‌های کتابخانه‌ای از همه اسناد مرتبط با موضوع تحقیق استفاده شده است. داده‌های پرسش‌نامه پس از وارد شدن به نرم‌افزار SPSS با استفاده از آزمون T-test با دو نمونه جفتی تحلیل شده‌اند. شاخص‌های پژوهش نیز در دو بعد

روش پژوهش توصیفی و تحلیلی و از لحاظ هدف کاربردی-توسعه‌ای است. داده‌ها و اطلاعات به دو شیوه میدانی و کتابخانه‌ای گردآوری شده است. در بررسی‌های میدانی از پرسشنامه و مشاهده و در

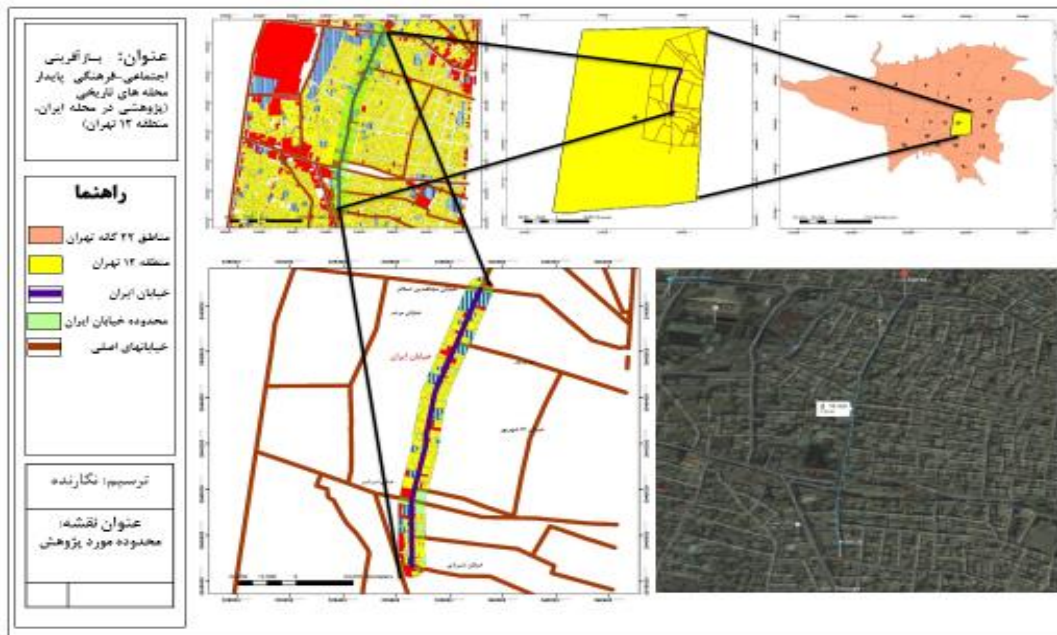
و تهدیدها، راهبردهای قوت- تهدید (ST)، از مقایسه نقاط ضعف و فرصت‌ها، راهبردهای ضعف- فرصت (WO) و از مقایسه نقاط ضعف و تهدیدها، راهبردهای ضعف- تهدید (WT) به دست می‌آید و در هر مرحله دو عامل با یکدیگر مقایسه می‌شوند و هدف تشخیص بهترین راهبرد نیست، بلکه هدف تعیین راهبردهای قابل اجراست.

### منطقه مورد مطالعه

محله ایران در منطقه ۱۲ شهر تهران (شکل ۲)، گرچه در مقایسه با سایر محلات منطقه، قدمت کمتری دارد اما از محلات قدیمی تهران و قسمتی از محله دولت بوده است. خیابان ایران (عین الدوله سابق) ۱۲۷۰ تا ۱۲۸۰ توسط عین الدوله، پسر فتحعلی شاه که آخرین سمت او صدراعظم بود، ایجاد شده و منزل این شخص هنوز در این خیابان است. بعد از سال ۱۳۵۰ نام خیابان عین الدوله به «ایران» تغییر یافت (سایت محله ایران، منطقه ۱۲ تهران) و بناهای مهمی نظیر مدرسه علوی، دانشکده رفاه، موزه شهید رجایی و باغ مشیرالدوله از جذابیت‌های تاریخی آن است. خیابان ایران در گذشته به عنوان یکی از مناطق اعیان‌نشین و مکان سکونت رجال سیاسی مانند مشیرالدوله شناخته می‌شد که همزمان با رشد جمعیت شهری و تغییرات کالبدی نشأت‌گرفته از آن، به مرور زمان از هویت تاریخی خود فاصله گرفته و هم‌اکنون معماری سنتی و بومی آن جای خود را به ساختمان‌های مسکونی بلندمرتبه داده است (شکل ۳). این خیابان از کاربری صرفاً مسکونی به سمت کاربری تجاری تغییر یافته و تأثیر بازار بزرگ تهران بر آن مشهود است به گونه‌ای که حتی در بافت مسکونی آن امروزه نوعی اختلاط کاربری، کاربری-های ناسازگار و نوعی دگردیسی هویتی آشکار است.

اجتماعی (حس مکان، سرمایه اجتماعی، دربرگیرندگی) و فرهنگی (هویت محلی، تجربه به‌یادماندنی، افتخار به مکان) استخراج شده است؛ روایی سؤالات پرسشنامه با استفاده از نظر اساتید و کارشناسان نوسازی، بهسازی بافت‌های فرسوده شهری به تعداد ۴ نفر و به صورت غیرتصادفی- هدفمند انتخاب شد با هدف اینکه سؤالات موجود در پرسشنامه بتواند به سؤالات اصلی پژوهش پاسخ دهد؛ پایایی آن نیز با استفاده از ضریب آلفای کرونباخ به مقدار ۰/۹۳۲ به دست آمده است. حجم جامعه آماری تمامی واحدهای مسکونی و تجاری خیابان ایران به تعداد ۲۶۵ واحد و حجم نمونه براساس فرمول کوکران به تعداد ۱۶۰ واحد انتخاب شده است. روش نمونه‌گیری نیز تصادفی- سیستماتیک بود؛ بدین‌صورت که براساس شماره پلاک واحدهای ساختمانی از هر ۲ واحد ۱ واحد برای پاسخ به سؤالات پرسشنامه انتخاب شده‌اند. شماره پلاک واحدهای ساختمانی از ۱۰۰ شروع و تا شماره ۳۶۵ ادامه یافت. شماره پلاک ۱۰۴ به‌عنوان اولین نمونه انتخاب و پس از طی کردن فاصله معین شده (۲ واحد) شماره پلاک ۱۰۶ به‌عنوان دومین نمونه انتخاب شد و انتخاب سایر نمونه‌ها نیز به همین روش ادامه یافت. اطلاعات پایه به کار رفته در مدل SWOT حاصل مشاهدات و مصاحبه با ساکنین محلی، میدانی نگارنده و همچنین استخراج چالش‌ها و قوت‌های خیابان ایران در پرسشنامه هستند؛ بدین‌صورت که پس از ارزیابی سؤالات پرسشنامه تمامی نقاط قوت و ضعف خیابان ایران قبل و پس از بازآفرینی کدبرداری و در نهایت در مدل SWOT ثبت شد. همچنین امتیازدهی مدل مذکور براساس نظر کارشناسی نگارنده و منتج به مشخص کردن موقعیت خیابان ایران شده است. به این ترتیب از مقایسه نقاط قوت





شکل ۲: محدوده مورد مطالعه



شکل ۳: نمونه‌هایی از تحولات کالبدی خیابان ایران

### نتایج

متأهل هستند؛ ۴۰/۶ درصد دارای لیسانس و ۲/۵ درصد افراد بی سواد هستند. ۵۹/۴ درصد آنها در واحد مسکونی و ۴۱/۶ درصد در واحدهای تجاری محله و از این میان ۸۵/۶ درصد از آنها، مالک و ۱۴/۴ درصد مستأجر و رهنی بودند.

اطلاعات پرسشنامه‌ها نشان داد که ۵۳/۱ درصد پرسش‌شوندگان را مرد و ۴۶/۹ در پرسش‌شوندگان زن، از لحاظ سنی بین دو گروه سنی ۳۰-۴۵ و ۴۵-۶۴، به ترتیب ۳۶/۹ و ۳۰ درصد از پرسش‌شوندگان را به خود اختصاص داده‌اند؛ ۶۸/۲ درصد از آنها

جدول ۲: ویژگی‌های جمعیت‌شناسی پرسش‌شوندگان

درصد تجمعی	درصد	تعداد	ویژگی‌های دموگرافی
۵۳,۱	۵۳,۱	۸۵	جنس مرد
۱۰۰	۴۶,۹	۷۵	جنس زن
۱۶,۲	۱۶,۲	۲۶	سن ۳۰-۱۵
۵۳,۱	۳۶,۹	۵۹	سن ۴۵-۳۰
۸۳,۱	۳۰	۴۸	سن ۶۴-۴۵
۱۰۰	۱۶,۹	۲۷	بیشتر از ۶۴ سال
۳۱,۸	۳۱,۸	۵۱	وضعیت تأهل مجرد
۱۰۰	۶۸,۲	۱۰۹	وضعیت تأهل متأهل
۲,۵	۲,۵	۴	بی‌سواد
۱۵,۶	۱۳,۱	۲۱	زیر دیپلم
۳۶,۹	۲۱,۳	۳۴	دیپلم
۷۷	۴۰,۶	۶۵	لیسانس
۱۰۰	۲۲,۵	۳۶	فوق‌لیسانس و بالاتر
۵۹,۴	۵۹,۴	۹۵	نوع واحد مسکونی
۱۰۰	۴۱,۶	۶۵	تجاری
۸۵,۶	۸۵,۶	۱۳۷	مالک
۱۰۰	۱۴,۴	۲۳	وضعیت مسکن مستأجر و رهنی

برای سنجش سؤالات استفاده شده عدد ۵ دارای بالاترین امتیاز و عدد ۱ پایین‌ترین امتیاز است. ضمن اینکه عدد ۳ نیز حد وسط را نشان می‌دهد. در جدول ۳ منزلت یا وضعیت اجتماعی- فرهنگی محله ایران قبل از اقدامات بازآفرینی سنجش شده و در جدول ۴، وضعیت پس از فعالیت‌های بازآفرینی سنجیده شده است.

مقایسه شاخص‌های منزلت اجتماعی- فرهنگی محله قبل و بعد از بازآفرینی با استفاده از آزمون T-test با دو نمونه جفتی برای سنجش شاخص‌های منزلت اجتماعی- فرهنگی محله ایران از آزمون T-test با دو نمونه جفتی استفاده شده و شاخص‌های اجتماعی و فرهنگی هرکدام به سه دسته تقسیم شده است. با توجه به این‌که از طیف لیکرت (نمرات بین ۱ تا ۵)

جدول ۳: میانگین‌های به دست آمده از شاخص‌های منزلت اجتماعی- فرهنگی محله ایران قبل از بازآفرینی

رتبه	خطای استاندارد میانگین	انحراف استاندارد	میانگین	Df	شاخص‌ها
۲	۰,۰۵	۰,۶۳	۴,۱۶	۱۵۹	حس مکان
۶	۰,۰۸۵	۱,۰۷	۳	۱۵۹	سرمایه اجتماعی
۵	۰,۰۷۲	۰,۹۲	۳,۲۳	۱۵۹	درب‌گیرندگی
۱	۰,۰۴۵	۰,۵۷	۴,۱۸	۱۵۹	هویت محلی
۳	۰,۰۵۷	۰,۷۳	۳,۷۶	۱۵۹	تجربه به‌یادماندنی
۴	۰,۰۷۰	۰,۸۹	۳,۵	۱۵۹	افتخار به مکان
-	۰,۰۵۶	۰,۷۱	۳,۵۵	۱۵۹	مجموع کل

۳/۵۵ تعلق‌گرفته است. آنچه موجب منزلت اجتماعی- فرهنگی محله ایران قبل از بازآفرینی شده است را می‌توان در چند عامل تحلیل کرد از جمله وجود هویت فرهنگی نشأت‌گرفته از حضور رجال و شخصیت‌های برجسته سیاسی؛ بافت کالبدی یکدست و سنتی که فارغ از بلندمرتبه سازی، عاملی برای ارتقاء شاخص‌های اجتماعی، سرمایه اجتماعی، تعاملات و ارتباطات چهره‌به‌چهره است. خیابان ایران در گذشته عمدتاً دارای کارکرد فرهنگی- سیاسی بوده که سبب افزایش افتخار به مکان، حس تعلق و حتی ماندگاری ساکنین به سکونت در آن است. جمعیت کم و ماندگاری سکونت در آن به سبب افتخار به محله، از عوامل موثر بر منزلت فرهنگی- اجتماعی آن بوده است.

منزلت اجتماعی فرهنگی محله ایران قبل از بازآفرینی، دارای میانگینی بالاتر از حد متوسط است اما نمی‌توان آن را کاملاً مطلوب دانست. منزلت فرهنگی محله با میانگین ۳/۸۱ و منزلت اجتماعی آن با میانگین ۳/۴۹ نشان می‌دهد که قبل از اجرای پروژه‌های بازآفرینی، محله شأن و اهمیت بالایی نزد ساکنان داشته است. اما در میان زیر شاخص‌های اجتماعی، حس مکانی با ۴/۱۶ و سرمایه اجتماعی با میانگین ۳، به ترتیب بالاترین و پایین‌ترین نمره را به دست آورده‌اند. در شاخص فرهنگی نیز هویت مکانی با ۴/۱۸ بالاتر از حد متوسط قرار دارد که نشان‌دهنده شرایط مطلوب در میان زیر شاخص‌های فرهنگی است و پایین‌ترین میانگین به شاخص افتخار به مکان، با میانگین

جدول ۱: میانگین شاخص‌های مربوط به منزلت اجتماعی- فرهنگی محله ایران بعد از بازآفرینی

رتبه	خطای استاندارد میانگین	انحراف استاندارد	میانگین	Df	شاخص‌ها
۲	۰,۰۶	۰,۷۸	۳,۹۷	۱۵۹	حس مکان
۶	۰,۰۵۶	۰,۷۱	۲,۷	۱۵۹	سرمایه اجتماعی
۵	۰,۰۵۹	۰,۷۵	۳,۲۵	۱۵۹	دربرگیرندگی
۱	۰,۷۳	۰,۹۲	۴,۱۰	۱۵۹	هویت محلی
۳	۰,۰۵۷	۰,۷۳	۳,۸۰	۱۵۹	تجربه به یادماندنی
۴	۰,۰۷۸	۰,۹۹	۳,۵۵	۱۵۹	افتخار به مکان
-	۰,۰۴۸	۰,۶۰	۳,۴۹	۱۵۹	مجموع کل

اجتماعی با ۲/۷ پایین‌ترین میانگین را در شاخص اجتماعی به خود اختصاص داده‌اند. زیر شاخص هویت مکانی با میانگین ۴/۱۰ کاهش و پس از آن تجربه به یادماندنی با ۳/۸۰ و افتخار به مکان با میانگین ۳/۵۵ افزایش یافته‌اند که نشان‌دهنده جایگاه شاخص منزلت فرهنگی محله هستند. تغییر کاربری‌ها از مسکونی به تجاری و حتی اختلاط کاربری‌های مسکونی و تجاری از عواملی است که می‌تواند در بلندمدت بر منزلت فرهنگی- اجتماعی خیابان ایران تاثیرگذار باشد. هرچند در

نتایج پرسشنامه نشان می‌دهد، پس از اجرای برنامه‌های بازآفرینی در خیابان ایران، منزلت اجتماعی- فرهنگی آن در شرایط نسبتاً مطلوبی قرار دارد. در این میان منزلت اجتماعی با میانگین ۳/۳ نسبت به قبل از بازآفرینی، روند کاهشی داشته، اما شاخص فرهنگی همچنان با میانگین ۳/۸۱ تغییری نکرده است. با مقایسه سنجش قبل و بعد از برنامه‌های بازآفرینی، نتایج پرسشنامه نشان داد، هر سه زیر شاخص اجتماعی کاهش پیدا کرده‌اند. حس مکان با میانگین ۳/۹۷ هنوز بالاترین و سرمایه

بررسی‌های پژوهش، اختلاف اندکی قبل و بعد از بازآفرینی مشاهده می‌شود اما انتظار می‌رود، با وجود برنامه‌های مداخله در بافت و هزینه‌های فراوان برای آن، منزلت محله مذکور افزایش یابد. با این وجود، نه‌تنها تاثیر مثبت اقدامات گذشته مشاهده نمی‌شود بلکه در برخی از شاخص‌ها، روند کاهشی آن مشهود است. در بررسی‌های پس از بازآفرینی، سرمایه اجتماعی ساکنان به کمتر از حد متوسط رسیده که به نظر می‌رسد افزایش جمعیت و بلندمرتبه‌سازی از عوامل موثر بر آن بوده و بر تعاملات اجتماعی، حس تعلق و ارتباطات چهره‌به‌چهره نیز تاثیرات منفی داشته است.

یافته‌های استنباطی پرسشنامه یافته‌های استنباطی در زمینه تفاوت معناداری شاخص‌ها و زیرشاخص‌های پژوهش است. آزمون معناداری در سطح ۹۵ درصد و میزان خطا نیز ۵ درصد محاسبه شده است. در سه زیرشاخص، معناداری تفاوت‌ها قبل و بعد از بازآفرینی تایید شده و درصد خطای بیش از ۵ درصد به دست آمده است یعنی برنامه‌های بازآفرینی تاثیری بر شاخص‌های اجتماعی و فرهنگی نداشته است (جدول ۵).

جدول ۲: آزمون T با دو نمونه جفتی برای معناداری تفاوت میانگین شاخص‌های پژوهش قبل و بعد از بازآفرینی

Paired Samples Test					شاخص‌های پژوهش
95% Confidence Interval of the Difference		Sig. (2-tailed)	میانگین	T	
Upper	Lower				
۰,۳۰	۰,۰۷	۰,۰۰۱	۰,۱۸	۳,۲۹	حس مکان
۰,۴۰	۰,۱۴	۰,۰۰۰	۰,۲۷	۴,۱۸	سرمایه اجتماعی
۰,۲۱	-۰,۰۵	۰,۲۴۴	۰,۰۸۱	۱,۱۶	درب‌گیرندگی
۰,۱۷	-۰,۰۲۶	۰,۱۴۶	۰,۰۷۵	۱,۴۶	هویت محلی
-۰,۰۰۱	-۰,۰۷۷	۰,۰۴۱	-۰,۰۲۹	-۲,۰۵	تجربه به‌یادماندنی
۰,۰۵۴	-۰,۱۴	۰,۳۶۴	-۰,۰۴۶	-۰,۹۱۱	افتخار به مکان
۰,۱۵	۰,۰۲۵	۰,۰۰۷	۰,۰۹۱	۲,۷۳	مجموع

میانگین‌های نشان می‌دهد که در دو زیر شاخص اجتماعی (حس مکان و سرمایه اجتماعی) تفاوت از نظر آماری معنادار است و در شاخص درب‌گیرندگی با سطح خطای بیش از ۵ درصد تفاوت معنادار نیست که نشان‌دهنده عدم تأثیرگذاری بازآفرینی بر شاخص منزلت اجتماعی در محله است. میانگین زیر شاخص تجربه به‌یادماندنی نیز نشان‌دهنده تفاوت معنادار و دو شاخص هویت محلی و افتخار به مکان، عدم تفاوت معنادار را نشان می‌دهند که

گویای تأثیرپذیری شاخص منزلت فرهنگی محله از عوامل دیگر است. همچنین در مجموع هر دو شاخص ضریب خطا دارای عددی معادل ۰/۰۰۷ می‌باشد که نشان‌دهنده معناداری تفاوت‌ها در قبل و بعد از بازآفرینی است. در مجموع نتایج حاصل از پرسشنامه را می‌توان این‌گونه تحلیل کرد که اختلاف چندانی (مثبت و منفی) به صورت کلی در منزلت اجتماعی- فرهنگی محله رخ نداده گرچه در برخی از زیرشاخص‌ها تفاوت مشهود است. می‌توان

### موقعیت محله ایران با محوریت پایداری منزلت اجتماعی- فرهنگی آن

#### تعیین ضعف و قوت‌ها (محیط داخلی)

در این گام قوت و ضعف‌های شناسایی شده در مرحله ارزیابی محیط داخلی، در ستون‌های ماتریس نقاط ضعف و نقاط قوت، قرار می‌گیرند. نقاط ضعف و قوت جزء فعالیت‌های قابل کنترل محدوده هستند که در هر مقطع زمانی به محدوده سود یا زیان می‌رسانند. فرایند ارزیابی محیط داخلی، موازی با فرایند بررسی عوامل بیرونی است.

ادعا کرد که طرح بازآفرینی محله ایران که با هدف ارتقاءبخشی به منزلت اجتماعی- فرهنگی آن و به شیوه مداخله در بافت کالبدی انجام پذیرفته، با شکست مواجه شده است زیرا نتایج مثبت محسوسی ندارد و در برخی شاخص‌ها حتی منفی است. برای شناخت چالش‌ها و فرصت‌های بازآفرینی بافت‌های سنتی و قدیمی با تاکید ویژه بر بافت محله ایران، در ادامه مدل SWOT طراحی شده است تا علاوه بر شناسایی ضعف، قوت، فرصت و تهدیدها، راهبردهای مناسبی ارائه شود.

جدول ۳: ماتریس ارزیابی عوامل اجتماعی - فرهنگی محیط داخلی محله ایران

امتیاز نهایی	رتبه	ضریب (نرمال شده)	عوامل داخلی	
۰,۲۸	۴	۰,۰۷	S1 رضایت ساکنین خیابان ایران از انجام طرح بازآفرینی	توانمندی‌ها
۰,۳۲	۴	۰,۰۸	S2 تمایل مشارکت افراد ساکن خیابان ایران در اجرای طرح بازآفرینی	
۰,۳۶	۴	۰,۰۹	S3 نقش بازآفرینی در ایجاد حس مکان و عدم تمایل به تغییر محله در خیابان ایران	
۰,۱۸	۳	۰,۰۶	S4 بهبود کیفیت کالبدی محیط متناسب با منزلت اجتماعی ساکنان	
۰,۱۵	۳	۰,۰۵	S5 ضرورت بازآفرینی خیابان ایران با توجه به اهمیت بافت اجتماعی- فرهنگی آن از نگاه نهادهای مدیریت شهری	
۰,۱۵	۳	۰,۰۶	S6 اثر بازآفرینی خیابان ایران در اختلاط فرهنگی محله	
۱,۴۴	-	۰,۴۱	مجموع	
۰,۰۶	۱	۰,۰۶	W1 روند رو به افزایش تخریب و نوسازی ساختمان‌ها و زدودن هویت و ارزش محله و عدم هویت‌زایی مستقل برای محله	قوت‌ها
۰,۰۷	۱	۰,۰۷	W2 عدم توجه به بازگرداندن حیات اجتماعی به خیابان‌ها از طریق گسترش خودرو محوری	
۰,۱	۲	۰,۰۵	W3 عدم توازن فضایی در بازآفرینی در خیابان ایران	
۰,۰۸	۱	۰,۰۸	W4 نادیده انگاشتن نقش نیروهای اجتماعی در طرح‌های مصوب و اجرایی مربوط به بازآفرینی	
۰,۱۲	۲	۰,۰۶	W5 عدم قائل شدن اولویت برای عرصه‌های عمومی جهت افزایش تمایل به حضور در فضاهای عمومی	
۰,۰۷	۱	۰,۰۷	W6 ساخت‌وسازهای بی‌رویه و تجاوز به حریم بناهای تاریخی- فرهنگی	
۰,۰۷	۱	۰,۰۷	W7 شدت گرفتن ساخت و سازه‌ها بدون توجه به زمینه‌های اجتماعی- فرهنگی خیابان ایران و از بین رفتن هویت محلی خیابان ایران	
۰,۱۲	۲	۰,۰۶	W8 عدم توجه اولویت برنامه در جهت صیانت از بافت تاریخی- فرهنگی خیابان ایران	
۰,۰۷	۱	۰,۰۷	W9 پاساژ سازی بی‌محابا در این محله تاریخی درحالی‌که محله ایران یکی از محلات مسکونی تهران به شمار می‌رود.	
۲,۲	-	۱	مجموع	

رخدادهای سیاسی، اقتصادی و اجتماعی و فناورانه همراه با ماهیت و گروه‌های مختلف ذی‌نفع نظیر شهروندان، سرمایه‌گذاران و سایر عوامل درگیر که می‌توانند به میزان زیادی در آینده به محدوده از

تعیین فرصت‌ها و تهدیدها (محیط خارجی) در این گام به تبیین و تحلیل محیط بیرونی برای تعیین فرصت‌ها و تهدیدهایی که خیابان ایران با آن روبروست، پرداخته می‌شود. در این رابطه، روندها و

نظر اجتماعی و فرهنگی سود و زیان برسانند، نیروهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، سیاسی و ارزیابی می‌شوند و به‌طور کلی عوامل بیرونی شامل دولتی و قانونی و محیطی هستند.

جدول ۴: ماتریس ارزیابی عوامل اجتماعی- فرهنگی محیط خارجی محله ایران

امتیاز نهایی	رتبه	ضریب (نرمال شده)	عوامل خارجی
۰,۲۱	۳	۰,۰۷	O1 توجه به رویکردهای نوین در مدیریت شهری تهران مانند طرح بازآفرینی
۰,۳۶	۴	۰,۰۹	O2 هم‌جواری کارکردهای فرهنگی- اجتماعی محدوده اطراف خیابان ایران با نقش منطقه‌ای و حتی فرا منطقه‌ای (همانند: مراکز دولتی و غیردولتی مهم و سفارتخانه‌ها، بازار بزرگ تهران مراکز و اماکن ورزشی)
۰,۱۸	۳	۰,۰۶	O3 تأثیر بازآفرینی بر یکنواختی و همسطحی ساکنین خیابان ایران به لحاظ اجتماعی و اقتصادی
۰,۳۲	۴	۰,۰۸	O4 استفاده از سرمایه‌های بخش خصوصی و نهادهای مردم محور در راستای بازآفرینی اجتماعی- فرهنگی
۰,۳۶	۴	۰,۰۹	O5 نقش خیابان ایران در تاریخ کشور و تبدیل آن به یکی از محوره‌های مهم گردشگری
۰,۱۸	۳	۰,۰۶	O6 شناسایی سبک معماری بناهای تاریخی- فرهنگی در خیابان ایران و استفاده از آن‌ها در طرح‌های بازآفرینی
۰,۲۸	۴	۰,۰۷	O7 شناساندن اهمیت خیابان ایران از نظر فرهنگی- اجتماعی به مردم از طریق بازآفرینی
۱,۸۹	-	۰,۵۲	<b>مجموع</b>
۰,۰۸	۱	۰,۰۸	T1 تعدد نهادهای تصمیم‌گیری و تصمیم‌ساز در امور مربوط به بازآفرینی
۰,۱۶	۲	۰,۰۸	T2 وجود قوانین دست و پاگیر که مانع از اجرای بازآفرینی صحیح می‌شود که برآیند آن ناپایداری‌های اجتماعی است
۰,۰۸	۱	۰,۰۸	T3 عدم وجود طرح‌های فرادست مرتبط با بازآفرینی شهری که در نتیجه آن برنامه‌های بازآفرینی به‌صورت مقطعی، پایلت و محدود اجرا می‌شود.
۰,۰۸	۱	۰,۰۸	T4 اجرای برنامه‌های خشک و بی‌روح، بدون انعطاف‌پذیری و یک‌بعدی (کالبدی) در طرح‌های بازآفرینی
۰,۱۴	۲	۰,۰۷	T5 جذابیت تدریجی محدوده‌های اطراف برای سکونت و کاهش هر چه بیشتر تمایل به سکونت در محله از طریق بازآفرینی
۰,۰۹	۱	۰,۰۹	T6 از بین رفتن هویت فرهنگی- اجتماعی خیابان ایران در صورت عدم شناسایی ظرفیت‌های کهن و تاریخی
۲,۵۲	-	۱	<b>مجموع</b>

فرصت‌ها

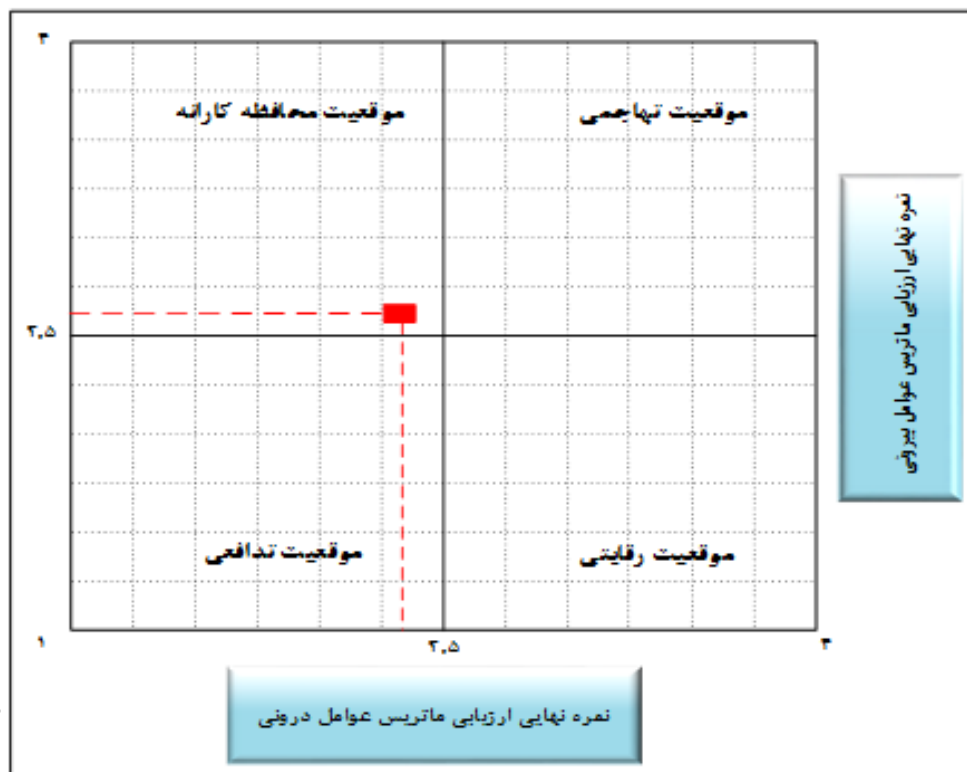
تهدیدها

این عوامل با همدیگر، ضریب اهمیتی بین ۰ الی ۱ به آن‌ها تعلق می‌گیرد. همچنین تخصیص این ضرایب باید به‌گونه‌ای باشد که مجموع ضرایب عوامل از ۱ بیشتر نباشد. رتبه، عددی است بین ۱ الی ۴ که برحسب مثبت بودن آن عامل در سیستم به آن عامل اختصاص داده می‌شود، به‌طوری که

ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و خارجی از مجموع جنبه‌های قوت، ضعف، فرصت و تهدید در محیط داخلی و خارجی سیستم تهیه می‌شود. امتیاز نهایی از ضرب ضریب هر عامل در نمره همان عامل به دست می‌آید. ضریب عامل عددی است که با توجه به میزان حساسیت و اهمیت هر عامل، با مقایسه

سیستم غلبه خواهد کرد و اگر امتیاز نهایی کمتر از ۲/۵ باشد نشان دهنده غلبه ضعفها و تهدیدهای سیستم بر قوت و فرصتهاست. براساس مجموع نمرات حاصل از مدل SWOT، موقعیت محله، محافظه کار است (شکل ۴)، یعنی محله ایران می-تواند با استفاده از فرصتها، موقعیت خود را بهبود بخشد.

نقاط قوت رتبه‌ای بین ۳ تا ۴ و نقاط ضعف رتبه‌ای بین ۱ تا ۲ می‌گیرند. امتیاز نهایی از ضرب ضریب در رتبه به دست می‌آید. چنانچه امتیاز نهایی به دست آمده سیستم در ماتریس ارزیابی داخلی و خارجی بیشتر از ۲/۵ باشد، بدین معنی که طبق برآوردهای انجام شده در ماتریس ارزیابی داخلی قوتها و در ماتریس ارزیابی خارجی فرصت‌های پیش‌روی سیستم به ترتیب بر ضعفها و تهدیدهای



شکل ۴: موقعیت خیابان ایران (محافظه کارانه) براساس مدل SWOT

دادن آنها، راهبرد تدوین می‌شود. به همین دلیل شناسایی، نظارت و ارزیابی فرصتها و تهدیدهای خارجی می‌تواند موفقیت برنامه را تضمین نماید. در ماتریس SWOT در هر مرحله دو عامل باهم مقایسه می‌شوند تا راهبردهای قابل اجرا مشخص و تعیین شوند.

**گام دوم، تدوین راهبرد (مرحله مقایسه)**  
در این مرحله با استفاده از ماتریس SWOT و ماتریس‌های ارزیابی عوامل داخلی و خارجی به ارائه انواع راهبردهای ممکن در برنامه‌ریزی پرداخته می‌شود. در برنامه‌ریزی راهبردی اصل اساسی بر این است که با بهره جستن از فرصت‌های خارجی و پرهیز از اثرات ناشی از تهدیدهای خارجی یا کاهش

جدول ۵: تدوین راهبرد براساس ماتریس SWOT در محله ایران

نقاط ضعف (WEAKNESS)	نقاط قوت (STRENGTH)	
WI ... ... W9	SI ... ... S6	ماتریس عوامل داخلی  ماتریس عوامل خارجی
استراتژی‌های WO (محافظه‌کارانه)	استراتژی‌های SO (تهاجمی)	فرصت- (OPPORTUNITY)ها
-تدوین قوانین مدون و به‌روز برای جلوگیری از تخریب بافت‌های باارزش (w <sup>1</sup> ,w <sup>2</sup> ,w <sup>3</sup> ,w <sup>4</sup> ,w <sup>8</sup> ,w <sup>9</sup> ,o <sup>1</sup> ,o <sup>4</sup> ,o <sup>5</sup> ,o <sup>6</sup> ) -همکاری چندجانبه بخش دولتی، بخش خصوصی و نهادهای مردم محور در راستای ورود سرمایه در پروژه-های بازآفرینی (w <sup>3</sup> ,w <sup>4</sup> ,w <sup>7</sup> ,o <sup>1</sup> ,o <sup>3</sup> ,o <sup>4</sup> ) -تدوین قوانین در جهت اجرای چندبخشی طرح‌های بازآفرینی (در شرایط فعلی این طرح‌ها اغلب ابعاد کالبدی هدف قرار می‌دهد) (w <sup>1</sup> ,w <sup>2</sup> ,w <sup>3</sup> ,w <sup>5</sup> ,w <sup>6</sup> ,w <sup>7</sup> ,w <sup>9</sup> ,o <sup>1</sup> ,o <sup>2</sup> ,o <sup>3</sup> ,o <sup>4</sup> ) -فراگیر بودن طرح و انتخاب تمام فضاهای مسئله‌دار برای اجرای طرح بازآفرینی (w <sup>3</sup> ,w <sup>5</sup> ,w <sup>6</sup> ,w <sup>7</sup> ,o <sup>2</sup> ,o <sup>3</sup> ,o <sup>7</sup> ) -ارزیابی اثرات اجتماعی- فرهنگی و زیست‌محیطی طرح‌های بازآفرینی (w <sup>1</sup> ,w <sup>2</sup> ,w <sup>3</sup> ,w <sup>7</sup> ,o <sup>1</sup> ,o <sup>4</sup> ,o <sup>7</sup> )	- شناخت ظرفیت‌های مردمی و اجتماعات مردمی (s <sup>1</sup> ,s <sup>2</sup> ,s <sup>3</sup> ,o <sup>4</sup> ,o <sup>7</sup> ) - تسهیل ورود بخش خصوصی به پروژه‌های بازآفرینی (s <sup>1</sup> ,s <sup>5</sup> ,o <sup>1</sup> ,o <sup>4</sup> ,o <sup>6</sup> )	O1 ... ... O7
استراتژی‌های WT (تدافعی)	استراتژی‌های ST (رقابتی)	تهدیدها (THREATMENT)
-حکمروایی شایسته و ضرورت حضور نهادهای مردمی در طرح‌های بازآفرینی (w <sup>4</sup> ,w <sup>5</sup> ,w <sup>7</sup> ,T <sup>2</sup> ,T <sup>3</sup> ,T <sup>6</sup> ) -تهیه طرح بازآفرینی با رویکرد سیستمی (تعیین نقش گروه‌های ذی‌نفع) و فضایی (توجه به همه ابعاد حیات شهری) (w <sup>3</sup> ,w <sup>4</sup> ,w <sup>8</sup> ,T <sup>1</sup> ,T <sup>2</sup> ,T <sup>3</sup> ,T <sup>4</sup> ) -تدوین قوانینی برای جلوگیری از تراکم فروشی و انبوه-سازی در این محدوده تاریخی توسط شهرداری (w <sup>1</sup> ,w <sup>3</sup> ,w <sup>6</sup> ,w <sup>7</sup> ,w <sup>9</sup> ,T <sup>2</sup> ,T <sup>4</sup> ) -ارزیابی اثرات اجتماعی- فرهنگی و زیست‌محیطی طرح‌های بازآفرینی (w <sup>2</sup> ,w <sup>4</sup> ,w <sup>8</sup> ,T <sup>1</sup> ,T <sup>3</sup> ,T <sup>6</sup> )	- روی آوردن به مدیریت یکپارچه شهری و تعیین جایگاه هرکدام از سازمان‌های مرتبط با طرح بازآفرینی (S <sup>2</sup> ,S <sup>3</sup> ,S <sup>5</sup> ,T <sup>1</sup> ,T <sup>4</sup> ) - تهیه طرح مطالعاتی جامع مرتبط با بازآفرینی شهری و مشخص کردن نقش هرکدام از نهادهای دولتی، خصوصی و مردمی (S <sup>1</sup> ,S <sup>2</sup> ,T <sup>2</sup> ,T <sup>3</sup> ,T <sup>4</sup> ) - شناخت پتانسیل‌های تاریخی فرهنگی خیابان ایران قبل از اجرای طرح و جلوگیری از تخریب بناهای باارزش (S4,S6,T5,T6)	T1 ... ... T6

### نتیجه‌گیری

از مناطق نمونه مورد توجه قرار گرفته که دارای پیشینه تاریخی و فرهنگی کهن و بافت اجتماعی- فرهنگی منسجمی است. رویکرد جدید بازآفرینی در محله ایران می‌تواند پویایی اجتماعی و فرهنگی به زوال رفته را برگرداند و از تنزل محله‌ای بکاهد. بر همین اساس نگاه و عملکرد مدیریت شهری در

بازآفرینی شهری که به عنوان رهیافتی نوین برای حل چالش‌های شهری در قرن بیستم مورد توجه مجدد قرار گرفت امروزه دچار دگرگونی بنیادین شده و رویکرد فرهنگ و اجتماع- مبنا بر آن غالب شده است. در تهران نیز خیابان ایران به عنوان یکی



خیابان ایران با اندیشه بازآفرینی این محدوده تاریخی بسیار مهم اما دارای ضعف‌های آشکاری است چرا که نه تنها تأثیر مثبتی بر منزلت اجتماعی نداشته بلکه طبق برنامه‌های بازآفرینی، این منزلت کاهش یافته است. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که منزلت فرهنگی محله ایران قبل و پس از بازآفرینی هیچ تفاوت معناداری باهم ندارند اما در برخی از زیر شاخص‌ها در منزلت اجتماعی و منزلت فرهنگی تفاوت‌های اندکی به دست آمده است. طبق مطالعات میدانی، بازآفرینی در تمامی نقاط محله اجرا نشده است. به همین دلیل، این تفاوت در اجرای برنامه‌ها در کنار عواملی نظیر عدم مشارکت شهروندان و گروه‌های ذی‌نفع نه تنها تأثیر مثبت نداشته بلکه منزلت اجتماعی و فرهنگی را در مجموع کاهش داده است. نتایج پژوهش‌های پیشین (زنگی‌آبادی و مویدفر، ۱۳۹۱؛ بحرینی و همکاران، ۱۳۹۳) که به صورت کاربردی یا بنیادی انجام گرفته، نشان‌دهنده تأثیر مثبت بازآفرینی بر شاخص‌های محله پایدار است اما در این پژوهش

خلاف این نتایج به دست آمد و میانگین اغلب زیرشاخص‌ها تطابقی با پژوهش‌های پیشین ندارد. دلیل آن نیز در مدل سوات بررسی شد. نتایج مدل سوات نشان داد که چالش‌های عمده‌ای مانند بی‌توجهی به کنشگران توسعه در فرایند طراحی و اجرای پروژه بازآفرینی شهری، عدم وجود طرح‌های فرادست مرتبط با بازآفرینی شهری که در نتیجه، این برنامه‌ها به صورت مقطعی و محدود اجرا می‌شود و روند رو به افزایش تخریب و نوسازی ساختمان‌ها، زدودن هویت و ارزش‌های فرهنگی محله و عدم هویت‌زایی مستقل برای آن، موانعی جدی در راه برنامه‌های بازآفرینی پایدار محله مورد مطالعه است. همکاری چندجانبه بخش‌های دولتی، خصوصی و نهادهای مردمی در راستای ورود سرمایه به پروژه‌های بازآفرینی می‌تواند یکی از مهم‌ترین راهبردها (در کنار سایر راهبردها) مطرح شود که علاوه بر تخصیص بودجه مناسب، نقش نهادهای مدنی و خصوصی را نیز برجسته سازد.

### پانویس

3-Gibson & Kocabas

1-Sustainable Urban Regeneration(SUR)  
2-Regeneration

### منابع

-بحرینی، س.ح. و همکاران ۱۳۹۳. رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار)، سنندج: فصلنامه مطالعات شهری، شماره ۹، ص ۱۷-۳۰.  
-حبیبی، ک.، پوراحمد، ا. و کشاورز، م.، ۱۳۸۹. سیر تحول مفهوم‌شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری شماره اول، پاییز، ۱۳۸۹، ص ۷۳-۹۲.  
-دیاریان، ن.، ۱۳۹۱. تدوین راهبرد بازآفرینی شهری با تأکید بر مفهوم محله فرهنگی؛ نمونه

موردی: بافت درونی شهر همدان، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد معماری، دانشگاه شیراز.  
-زنگی‌آبادی، ع. و مویدفر، س.، ۱۳۹۱. رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده: برزن شش‌بادگیری شهر یزد؛ دو فصلنامه معماری و شهرسازی آرمان شهر، سال ۵، شماره ۹، ص ۲۳-۳۲.  
-سجاد زاده، ح.، نادری، ف.، سورتیجی، س. و فدایی، م.، ۱۳۹۵. باز آفرینی فضاهای شهری با تأکید بر ابعاد اجتماعی و فرهنگی (نمونه موردی:

- لطفی، س.، ۱۳۹۱. تبارشناسی بازآفرینی شهری، از بازسازی تا نوزایی، تهران، انتشارات آذرخش.
- موحد، ع.، گلی، ع. و ایزدی، پ.، ۱۳۹۲. کارکرد- رهیافت بازآفرینی پایدار شهری محله‌های حاشیه- نشین (مطالعه موردی: محله سعدی شیراز)، پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۴۵، شماره ۱، ص ۱۰۵-۱۲۲.
- نادری، ص.، ۱۳۹۴. بازآفرینی کاربری اراضی بافت فرسوده با تأکید بر شبکه دسترسی نمونه موردی بافت مرکزی شهر کرمانشاه، دومین کنفرانس علمی پژوهشی افق‌های نوین در علوم جغرافیا و برنامه- ریزی، معماری و شهرسازی ایران، تهران، انجمن توسعه و ترویج علوم و فنون بنیادین.
- یزدی، ف.، ۱۳۸۷. بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری: سیاست‌ها و راهبردها؛ مطالعه موردی: شهرضا، فصلنامه جغرافیایی سرزمین، علمی پژوهشی، سال ۵، شماره ۲۰، ص ۴۹-۶۴.
- میدان حسن اباد تهران)، دومین کنفرانس بین- المللی تحقیقات در عمران، معماری و شهرسازی و محیط زیست پایدار.
- شفیعی دستجردی، م. و صادقی، ن.، ۱۳۹۶. بررسی تحقیق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری به روش تلفیقی تحلیل شبکه‌ای- کارت امتیازی متوازن؛ نمونه موردی: بافت فرسوده زینبیه اصفهان، فصلنامه باغ نظر، دوره ۱۴، شماره ۴۶، ص ۵-۱۴.
- صرافی، م.، توکلی نیا، ج. و محمدیان مصمم، ح.، ۱۳۹۳. اندیشه‌های نو در برنامه‌ریزی شهری، انتشارات شورای اسلامی شهر تهران.
- فنی، ز. و صارمی، ف.، ۱۳۹۲. رویکرد توسعه پایدار محله‌ای در کلانشهر تهران؛ مورد مطالعه: محله بهار منطقه ۷، زاهدان: فصلنامه جغرافیا و توسعه، شماره پیاپی ۳۰، ص ۳۵-۵۶.
- فنی، ز.، ۱۳۹۳. مطالعات و جغرافیای شهری معاصر: مفاهیم و دیدگاه‌های بنیادی، تهران: سمت.
- Bahraini, S.H., et al. 2014. Urban renewal approaches and policies (from reconstruction to sustainable urban regeneration), Sanandaj: Urban Studies Quarterly, p. 17-30.
- Barnett, J., 1986. The Elusive City, New York, Harper and Row.
- Couch, C., Fraser, C. and Percy, S., 2003. Urban regeneration in Europe, Blackwell Publishing, Oxford, UK.
- Diaryan, N., 2012. Developing urban regeneration strategy with emphasis on cultural neighborhood concept; Case study: Internal texture of Hamadan city, Master's thesis, Architecture, Shiraz University.
- Edger, B. and Taylor, J., 2000. Housing, in P. Roberts and H. Sykes (Eds.). Urban Regeneration, A Handbook. British Urban Regeneration Association, SAGE Publications, London, p. 153-175.
- Fanni, Z. and Farid, S., 2013. Sustainable Neighborhood Development Approach in Tehran Metropolis; Case Study: Bahareh Area 7, Zahedan Quarterly Journal of Geography and Development, v. 30, p. 35-56.
- Fanni, Z., 1393. Contemporary Urban Studies and Geography: Sentimental Concepts and Perspectives, Tehran: Position.
- Farzaneh, M., 2011. Urban Development Planning, Regeneration and Public Participation a Comparison between the UK and IRAN, for degree of Doctor of Philosophy in Planning, Newcastle University, United Kingdom
- Gibson, M. and Kocabaş, A., 2001. London: Sustainable Regeneration-Challenge and Response. Paper presented to the Rendez-vous Istanbul: 1. International Urban Design Meeting,

- Mimar Sinan University, Istanbul, Turkey.
- Greater London Authority, 2002. A Strategic Planning Framework for Community Strategies and Community Based Regeneration, [www.london.gov.uk](http://www.london.gov.uk)
- Guidelines for Urban Regeneration in The mediterranean Region, 2004. Priority Actions Programme Regional Activity Centre Split, UNEP.
- Hopkins, C., Benjamin, C. and Carter, A., 1997. Regeneration - Some Legal and Practical Issues BURA. London. <http://iran.mytehran.ir/Default.aspx?tabid=۴۹۳۷۶&language=fa-IR>
- Neighborhood of Iran, 12, Tehran.
- Kearns, G. and Philo, C., (eds). 1993. Selling Places: The Pastas Cultural Capital Past and Present. Oxford: Pergamon Press.
- Lotfi, S., 2012. Genealogy of Urban Reconstruction, from Reconstruction to Renaissance, Tehran, Azarakhsh Publication.
- Mang, N.S., 2009. Toward a Regenerative psychology of Urban Planning, A dissertation presented to the faculty of Saybrook Graduate School and Research Center in partial fulfillment of the requirement for the degree of Doctor of Philosophy (Ph.D.), San Francisco, California.
- Movahed, A., Goli, A. and Eizadi, P., 1392. The Functioning of the Sustainable Urban Regeneration Approach to Neighborhoods (Case Study: Sa'di District of Shiraz), Human Geography Researches, v. 45(1), p. 105-122.
- Naderi, S., 1394. Reconstruction of the Land Use of Worn Texture with Emphasis on the Accessibility Network of the Central Textural Case of Kermanshah City, The 2nd Scientific Conference on Modern Horizons in Geography and Planning, Architecture and Urban Science of Iran, Tehran, Development Association And promoting fundamental science and technology.
- Percy, S., 2003. 'New agendas', in C. Couch, C. Fraser, and S. Perry (Eds) Urban Regeneration in Europe. Oxford: Blackwell.
- Pourahmad, A., Habibi, K. and Keshavarz, M., 2010. The evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in urban waste-thinned buildings, No. 1, Autumn, 2010, p.773-92.
- Raco, M., 2003. Assessing the discourses and practices of urban regeneration in agrowing region, Geoforum, v. 34, p. 37-55.
- Roberts, P., 2000. The evolution, definition and purpose of urban regeneration. In <http://sk.sagepub.com/books/urban-regeneration-2e/i281.xml>.
- Roberts and H. Skyes (eds.), Urban Regeneration A Handbook, London: Sage Publications, 9-36.
- Sajjadzadeh, H., Naderi, F., Dorotij, S. and Fadaei, M., 1395. Reconstruction of Urban Spaces with Emphasis on Social and Cultural Dimensions (Case Study: Hassan Abad Square, Tehran); 2nd International Conference on Civil, Architectural and Urbanism and Sustainable Environment.
- Sally, D., Naglis, M. and Maliene, V., 2009. urban regeneration for sustainable communities: A case study, Ukio Technologinis ir Ekonominis Vystymas, v. 15(1), p. 49-59.
- Sarraf, M., Tavakoli Nia, J. and Mohammadian, H., 1393. New Thoughts in Urban Planning, Tehran City Council Publications.
- Seo, J.K., 200). Re-urbanization in Regenerated Areas of Manchester and Glasgow: New Residents and the Problems of Sustainability, Elsevier, v. 19(2), p. 113-121.

- Sew, J.K., 2002. Re - Urbanization in Regenerated Areas of Manchester and Glasgow: New Residents and the Problems of Sustainability.
- Shafiei Dastjerdi, M. and Sadeghi, N., 1396. Investigating the Reactivity of Urban Texture Recycling Projects by Combined Analysis of the Network-Balanced Scorecard; Case Study: Isfahan's Zinabayeh Worn Texture, Quarterly Journal of Gardening, v. 14, p. 14 -5.
- Short, R.J., 2006. Urban Theory: A critical assessment, Palgrave, MacMillan.
- Toopchi Sani, A. and Mohammadi, M., 2010. Sustainable Regeneration of Urban, Urban Eroded Texture Shiraz Conference, Shiraz, p. 1-21
- Turok, I., 2004. Urban Regeneration: what can be done and what should be avoided? Paper presented to International Urban Regeneration Implementations Symposium, Lütfi Kırdar Exhibition Centre, Istanbul.
- UNDP, 2004. Guidelines for Urban Regeneration in the Mediterranean Region, Priority Actions Program Regional Activity Centre)
- Walk, R.A., 2009. the urban in fragile, Uncertain, Neoliberal Times; Canadian Geographer, v. 53 (3), p. 345-356.
- Yazdi, F. et al. 2008. Old and Urban Textiles: Policies and Strategies; Case Study: Shahreza, Geographical Quarterly of the Land, Scientific Research, v. 20, p. 49-64.
- Zangi Abadi, A. and Moijdfar, S., 2012. Urban regeneration approach in worn-out tissues: Bazan of six wind farms in Yazd; Two Urman Architectural and Urban Planning Quarterly, v. 5(9), p. 23-32.