

## تحلیلی بر بازآفرینی بافت‌های تاریخی، با تأکید بر احیا و رونق بخشی فضاهای عمومی نمونه موردی: منطقه ۱۲ تهران

اشرف تشکری

دانشجوی دکتری برنامه‌ریزی شهری، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

حمیدرضا آدابی<sup>۱</sup>

استادیار گروه حقوق کیفری و جرم‌شناسی، واحد تهران شمال، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

پروانه زیویار

دانشیار گروه جغرافیا، واحد یادگار امام خمینی (ره) شهر ری، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۱۲/۲۷ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۵/۱۱

### چکیده

هدف تحقیق تبیین بازآفرینی بافت تاریخی شهر با تأکید بر احیاء و رونق بخشی فضاهای عمومی منطقه ۱۲ شهر تهران است. روش پژوهش حاضر از نظر هدف، توسعه‌ای است زیرا که با هدف شناسایی و ساخت مدل مفهومی ترکیب آمیخته بازآفرینی شهری از منظر توسعه پایدار بوده همچنین از نظر نوع داده‌ها این پژوهش از نوع پژوهش ترکیبی (کیفی - کمی) است. همچنین حجم نمونه ۳۸۴ نفر است. نتایج نشان می‌دهد شاخص کل بازآفرینی ترکیبی از میانگین مؤلفه‌های چهارگانه در این تحقیق است. برای وضعیت مؤلفه کل از آزمون T تک نمونه‌ای استفاده شده است. نتایج این آزمون نشان می‌دهد که معناداری در سطح ۹۵ درصد است. با توجه مقدار متوسط برآورد شده (۳) و میانگین به دست آمده از جامعه آماری (۲.۴۰) و اختلاف منفی بین این دو، این نتیجه را نشان می‌دهد که شاخص کل بازآفرینی در وضعیت مناسبی قرار ندارد و فرض پایین بودن رضایت از بازآفرینی در محدوده مورد مطالعه پذیرفتنی است.

**کلیدواژه‌گان: بازآفرینی، بافت‌های تاریخی، منطقه ۱۲ تهران.**

پدیده‌های آشنای توسعه شهرنشینی و گسترش مهارناپذیر شهرها که در مقاطع مختلف تاریخی بروز کرده، پیامدهای زیادی را برای شهرها در پی داشته است که در پی آن بافت‌های بسیاری از شهرها دچار چالش‌های اساسی شده است (قانع و همکاران، ۱۳۹۹). نخستین گام، شناخت و تحلیل مشکلات موجود در بافت تاریخی است. بافت قدیم تهران، جزئی از خاطره شناسنامه و هویت تهران است و در مقابل، بافت جدید باید نیازهای کنونی را برطرف کند. در درون جامعه، به دلیل وجود علایق مختلف انسان‌ها و گروه‌ها، تضادهای اجتماعی وجود دارند؛ اما با وجود تضاد تعادل و ثبات جامعه حفظ می‌گردد. رابطه اجتماعی در فضا و زمان اتفاق می‌افتد (Roberts & Sykes, 1999). فضاهای عمومی یا جمعی، فضاهایی هستند که روزانه پذیرای قشر و گروه وسیعی از شهروندان از کودک تا پیر، زن و مرد و با هر دین و نژادی هستند (سجاد زاده و همکاران، ۱۳۹۶: ۹). بنابراین فضاهای عمومی از پتانسیل کافی جهت تقویت انسجام اجتماعی، توسعه اقتصادی و ارتقاء کیفیت زندگی جمعی برخوردار هستند (باستانی و حنایی، ۱۳۹۹). بافت مرکزی و قدیمی شهرها که روزها مهم‌ترین و بهترین محله‌های مسکونی شهرها بوده‌اند و به دلیل حضور اجتماعات انسانی امروز دارای عناصر تاریخی و به یادماندنی باارزش متعددی هستند، در حال حاضر دچار فرسودگی ناکارآمدی شده است (امان‌زادگان و طیبیان، ۲۰۲۱). زمینه‌های فرسودگی و بررسی فرایند ایجاد بافت‌های فرسوده شهری، در ابعاد کالبدی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی، زیست‌محیطی و مدیریتی است. این زمینه‌ها و ابعاد، تأثیرات شگفتی را در ایجاد فرسودگی محله‌های شهری به دنبال داشته است. (McDonald, Malys, & Maliene, 2009; و ایزدفر و رضایی، ۱۳۹۹; هاشمی و علیمردانی، ۱۳۹۹). شهرها به‌مثابه موجودات زنده‌ای هستند که همواره نیاز به تجدید حیات دارند و برای ادامه حیات نیازمند احیای بافت خود هستند. طور کلی اعتقاد به بهبود محیط یکی از سرچشمه‌های ایده برنامه‌ریزی شهری و شاید مهم‌ترین ایدئولوژی ثابت و استوار آن می‌باشد. بافت‌های کهن و تاریخی شهرها به‌واسطه قدمت و وجود عناصر باارزش تاریخی موقعیت مناسب ارتباطی، قرارگیری بازار اصلی و قلب تپنده اقتصادی در آن دارای جایگاه منحصربه‌فردی در ساختار فضایی و کارکرد شهر می‌باشد. (قهرمانی و همکاران، ۱۳۹۶). (داودی و امینی، ۱۳۹۷). میراث تاریخی هر جامعه نشان از هویت افراد آن جامعه دارد. بافت‌های کهن شهری به‌مثابه گنجینه‌هایی از میراث فرهنگی کشورمان محسوب می‌شوند و دارای ارزش‌های بی‌شماری هستند (کشاورزی، ۱۳۹۹). شهر به‌عنوان واقعیتی جغرافیایی، اقتصادی، سیاسی و جامعه‌شناختی در هر دوره از رشد و تحول خود از هرکدام از این عوامل تأثیر پذیرفته و بر هرکدام از آن‌ها تأثیر گذاشته است. پیچیدگی هر یک از این عوامل خود موجب پیچیدگی شهر به‌عنوان تبلور فضائی آن‌ها بوده است. مطمئناً سازمان دادن و نظم بخشیدن به شهر و چگونگی رشد (ارزمانی و همکاران، ۱۳۹۹) و تحول آن نیازمند موضوع‌شناسی شهر و مسائل شهری و سپس برنامه‌ریزی برای آن می‌باشد (Roberts & Sykes, 2000: 28).

توسعه شهرنشینی و به دنبال آن حضور مدرنیسم در دهه اول قرن حاضر، تأثیرات قابل‌توجهی بر بافت‌های کهن و تاریخی گذاشته است. امروزه توجه به بافت‌های تاریخی و رفع مشکلات آن‌ها به موضوع جدی و محوری تبدیل شده است. به‌طوری‌که طرح‌های بهسازی و نوسازی متنوعی در قالب بازسازی و بهسازی و نوسازی و بازآفرینی در جهت احیاء و ساماندهی بافت تاریخی شهرها اجرا شده است (bakhshi, piri, & Estalaji, 2022).

باید توجه داشت که ماهیت ویژه بافت‌های تاریخی، هرگونه بی‌توجهی به آن را از جهات مختلف مردود می‌سازد:

از جهت اقتصادی، چون دارای امکانات بالقوه‌ای اعم از زیرساختی و روساختی است. از جهت فرهنگی، چون خاستگاه شهر امروزی و یادگاری از فرهنگ و تاریخ پیشین است. از جهت اجتماعی، چون چه در صورت متروک شدن چه با نامتناسب بودن تراکم کاربری‌ها، بخشی از جامعه انسان‌ها می‌باشد.

از جهت کالبدی، چون با وجود فرسودگی، هنوز دارای ارزش‌های معماری و شهرسازی یکتایی است که نادیده انگاشتن آن منطقی نمی‌باشد.

فضای شهر تحت تأثیر روابط جغرافیایی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و سیاسی همواره در حال تغییر و تحول است. اهمیت تعادل در ساختار اقتصادی، اجتماعی فرهنگی و طبیعی کالبدی شهر در حال و آینده رهنمونی برای پایداری شهر است (Nesticò, Elia, & Naddeo, 2020).

. عدم توجه به تعادل در ساختار شهری و بافت قدیمی شهر در گذشته نه‌چندان دور سبب دوگانگی در بافت‌های شهر شده است. بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری از مشکلات مهم امروزی مدیران شهرهای قدیمی است (نوریان، ۱۳۹۱) (پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۹).

ماهیت بازآفرینی شهری را در شش مقوله مجزا می‌توان مطرح کرد.

۱. بازآفرینی شهری یک فعالیت مداخله‌گر است.
  ۲. بازآفرینی شهری با فعالیت مشترک بخش‌های مختلف اجتماعی، عمومی و خصوصی صورت می‌گیرد.
  ۳. بازآفرینی شهری فعالیتی است که در طول زمان همراه با تحولات اقتصادی، اجتماعی، محیطی و سیاسی، تغییرات قابل ملاحظه‌ای در ساختارهای اداری به وجود می‌آورد.
  ۴. بازآفرینی شهری به بسیج تلاش جمعی می‌پردازد و راه‌حل‌های مناسب ارائه می‌دهد.
- فرایند بازآفرینی شهری مبتنی بر عملکرد عناصر مختلف سیستم شهری (اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی) است (Naghdi, mafi, & Vatanparast, 2020).

اگرچه واژه بازآفرینی، دارای معانی چندوجهی می‌باشد اما در این حوزه به معنی به‌کارگیری تجربیات گذشته در فرایند طراحی، با بیانی نو، استفاده از شیوه‌هایی پویا متناسب با پارادایم‌ها، خواست‌ها و نیازهای جاری در هر زمان است. بازآفرینی شهری سیاستی جامع و یکپارچه برای حل مشکلات شهرهاست به‌نحوی که منجر به ارتقای زیست‌پذیری شهرها و کیفیت زندگی شهروندان شود (Alpopi & Manole, 2013). باوجود این که در چند دهه اخیر، فرایندها و چارچوب‌های مدیریت توسعه شهری در بیشتر شهرهای جهان، تحولات گسترده‌ای به‌سوی تفویض اختیار بیشتر به سطح محلی داشته است، تهران همچنان نتوانسته است متناسب با این تحولات و در راستای کارآمدی بیشتر نظام مدیریت توسعه شهری تغییر یابد (ویسی و همکاران، ۱۳۹۹). (Furlan et al., 2019).

بازآفرینی بافت‌های تاریخی در منطقه ۱۲ شهر تهران می‌تواند به‌عنوان الگوی متمایز و شاخص در امر خاطره‌انگیزی افزایش حس تعلق مکان، ایجاد محیطی مأنوس، بهبود سرزندگی، ایجاد تعامل به‌عنوان نمونه موردی موفق در زمینه جذب گردشگران شهری در شهر تهران و کشور ایران متمایز باشد.

منطقه ۱۲ شهرداری تهران با ۱۶۰۰ هکتار وسعت و ۲۴۱۸۳۱ نفر جمعیت دارد. در این منطقه امر سکونت به صورت فزاینده‌ای رو به کاهش است تغییر کاربری در قطعات مسکونی را داشته است، منطقه ۱۲ با تراکم فعالیت‌های تجاری و اداری روبرو است و بیش از ۸۰ درصد کارکردهای تجاری، اداری، حکومتی، کارگاهی و انبار و بیش از ۵۰ درصد کارکردهای فرهنگی - مذهبی و پذیرایی نقش شهری و فرا شهری دارند. ۳۳۸ هکتار از وسعت منطقه را شبکه راه‌ها پوشش می‌دهد که حدود ۲۱ درصد سطح منطقه را شبکه ارتباطی پوشانده که ۳۶ درصد آن شریانی و ۴۶ درصد آن محلی است. نظام حرکت در منطقه با عدم تعادل روبروست، محورهای عبوری آن با تراکم تردد سواره مواجه و از هم‌گسیخته‌اند در مقابل بافت‌های قدیمی و تاریخی به صورت بلوکه‌ای شهری محصور در گذرهای شریانی نفوذپذیری سواره ضعیفی دارند به‌رغم وجود شبکه‌های معابر و پیاده‌راه‌هایی نظیر راسته‌ها، دالان‌ها و گذرها در محدوده بافت قدیمی شهر، به دلیل حاکمیت نگرش مدرنیستی در فضاهای شهری و حضور پررنگ اتومبیل‌ها، تراکم خطوط اتوبوس و تمرکز ایستگاه‌های اصلی و پایانه‌های منطقه، مشکلات ترافیک، آلودگی هوا فراوان در این منطقه به‌اندازه کافی به مقوله احیا و ساماندهی این بخش از بافت شهری نشده است. عدم حضور مؤثر مردم در شهر به معنای ازدست‌رفتن مفهوم مدنی شهر و افت کیفیت زندگی شهری است؛ بنابراین به‌منظور حفظ بافت با ارزش تاریخی منطقه ۱۲ بایستی توجه ویژه‌ای کرد. از همین رو تحقیق حاضر نیازمند برنامه‌ریزی و مدیریت کارآمد با رویکرد بازآفرینی است تا از وجود فضاها، رونق و احیای بافت تاریخی به نحوه مطلوبی استفاده کرد و زمینه پایداری و مقدمه رسیدن به آن نیازمند برنامه‌ریزی مشارکتی و بازآفرینی رادیکال است.

براین‌اساس این تحقیق درصدد پاسخگویی به سؤالات زیر است:

۱. چه الزاماتی برای بازآفرینی بافت‌های تاریخی در منطقه ۱۲ شهرداری تهران ضروری می‌باشد و چرا؟
  ۲. از نظر ساختار الگوی بازآفرینی بافت‌های تاریخی در منطقه ۱۲ شهرداری تهران چگونه می‌تواند باشد؟
- مطالعات داخلی و خارجی در ارتباط با موضوع تحقیق انجام‌گرفته ۱ ارائه شده است.

### جدول ۱. مطالعات داخلی و خارجی در ارتباط با موضوع تحقیق

نویسندگان	عنوان	نتایج
امیری و همکاران، ۱۴۰۰	تدوین الگوی مشارکت‌پذیری الکترونیکی شهروندان در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر اصفهان	ناکارآمدی بافت‌های فرسوده بر کیفیت فرم، عملکرد و امنیت شهرها تأثیر اساسی دارد. از این‌رو بازآفرینی شهری یکی از راهکارهای مداخله در راستای حل مشکلات این‌گونه بافت‌ها است که از مشارکت فعال ساکنان بهره می‌برد. این مقاله باهدف دستیابی به الگوی مشارکت‌پذیری الکترونیکی ساکنان بافت‌های فرسوده شهر اصفهان به‌منظور بازآفرینی این بافت‌ها تدوین شده است. براین‌اساس یک پژوهش با ویژگی‌های استقرایی، کاربردی و توصیفی تحلیلی است که در آن با به‌کارگیری روش‌های تحلیل ذی‌نفعان با استفاده از تحلیل ماتریس قدرت - منفعت و تحلیل محتوی و نقشه‌نگاری ذهنی الگوی مشارکت‌پذیری الکترونیکی ساکنان در بافت‌های فرسوده اصفهان معرفی می‌شود. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد فرایند مشارکت‌پذیری شامل مراحل آموزش الکترونیکی، یادگیری الکترونیکی، آگاهی، مشاوره الکترونیکی و درگیری الکترونیکی است و در قلمرو و اختیار بازآفرینی شهری زمینه را برای مشارکت‌پذیری ساکنان بافت‌های فرسوده فراهم می‌کند.
ابراهیمی و همکاران، ۱۴۰۰	شناسایی استراتژی‌های بازآفرینی فرهنگ مینا در محدوده‌های تاریخی	نتایج نشان می‌دهد در محله فیض‌آباد کرمانشاه چهار استراتژی نقش‌آفرینی بازیگران محلی، ارتقاء کیفیت محیط شهری، استفاده مجدد از ابنیه با ارزش و ساختمان‌های کنار گذاشته شده و توسعه مختلط، در دسته اول اولویت قرار می‌گیرند.

شهرهای ایران؛ مورد مطالعه: محلّه فیض‌آباد کرمانشاه	بوجانی همکاران، ۱۴۰۰	بازآفرینی بافت تاریخی مبتنی بر توسعه میان اجزا؛ راهکاری در پایداری اجتماعی - اقتصادی شهر	نتایج نشان می‌دهد اهمیت توسعه مجدد اراضی رها شده درون‌شهری است که علاوه بر کیفیت - بخشی در عرصه پروژه، در بافت پیرامونی به‌عنوان محرک برنامه‌های بازآفرینی شهری عمل می‌کنند.
اسمعیل پور همکاران، ۱۴۰۰	تبیین نقش منزلت اجتماعی محلّه در گرایش به بازآفرینی آن با کاربست مدل معادلات ساختاری (نمونه مورد مطالعه: بافت میانی شهر اراک)	اصالت و منزلت اجتماعی بافت میانی شهر اراک سبب شده این بافت در شهر اراک برخلاف نظریه برگس - که آن را بافتی با محلّه‌های افسرده با ظاهری اندوه‌بار و گاهی مخروبه، محل سکونت مهاجران و طبقات کم‌درآمد شهری معرفی می‌کند - به منطقه‌ای جاذب برای بسیاری از شهروندان این شهر و محل سکونت اقبال بالایی اجتماعی و اقتصادی تبدیل شود. نگارندگان در ادامه، برنامه‌ریزی دقیق برای انجام اقدامات لازم به‌منظور کاهش تأثیرات منفی توسعه مجدد را پیشنهاد می‌کنند.	
حکمت‌نیا و همکاران، ۱۴۰۰	بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری با رویکرد مدیریت بحران زلزله (مطالعه موردی: شهر سقز)	نتایج تحقیق نشان می‌دهد که باتوجه‌به معیارهای بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد محلات ۲۲گانه شهر سقز، محلات ۲، ۸، ۲۱ و ۲۱ که در جنوب غربی و قسمتی از شمال شهر واقع شده‌اند از ناکارآمدی کمتری برخوردارند در مقابل محلات ۱۶، ۱۷، ۱۹، ۶، ۱۸، ۴، ۱۳ و ۱ که در جنوب شرقی، تا حدودی شمال شرقی، غرب و مرکز شهر واقع شده‌اند جزو محلاتی با ناکارآمدی بالا محسوب می‌شوند که در میان ابعاد بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری، شاخص‌های اقتصادی، کالبدی (درونی و بیرونی)، زیست‌محیطی و اجتماعی به ترتیب بیشترین تا کمترین رتبه را به خود اختصاص داده‌اند لذا به‌منظور بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد محلات شهر سقز لازم است که این عوامل به ترتیب مورد توجه قرار گرفته و در جهت تحقق بازآفرینی اقدامات لازم انجام شود.	
(Falanga, 2022)	شناخت دل‌بستگی مکانی از طریق بازآفرینی شهری در لیسبون	نتایج نشان می‌دهد که شناخت پیش‌شرط مثبت برای تغییرات درونی از طریق کنش خودبه‌خودی جامعه است که در فضاهای محبوب توسعه یافته است. مشارکت در مقابل، تغییرات ناشی از بیرون، حس کنترل افراد را کاهش می‌دهد و فضاهای دعوت شده برای مشارکت به همان اندازه مانع از پتانسیل دل‌بستگی به مکان برای بازسازی و بازآفرینی می‌شوند.	
(Figueiredo, ) Prim, & (Dandolini, 2022)	بازآفرینی شهری در پرتو نوآوری اجتماعی: مروری بر ادبیات یکپارچه سیستماتیک	نتایج نشان می‌دهد ۹ ویژگی از نوآوری اجتماعی برجسته می‌شود که به پروژه‌های بازآفرینی شهری برای دستیابی به نتایج فراگیرتر و پایدارتر کمک می‌کند: شبکه‌ها، روابط اجتماعی، همکاری، انسجام اجتماعی، ارضای نیازهای انسانی، بهبود کیفیت زندگی، توانمندسازی، پایداری، و مقیاس‌پذیری این تحقیق علاوه بر کمک به مدیران شهری، جامعه، شهرها و سازمان‌ها، به گسترش بحث در مورد بازآفرینی شهری با رویکردهای متفاوت کمک می‌کند.	
(Díaz Orueta, ) 2007	مادرید: پروژه‌های بازآفرینی شهری و جنبش‌های اجتماعی	مجموعه بسیار متنوعی از گروه‌های اجتماعی (انجمن‌های مهاجران، ساکنان متحصن، انجمن‌های فرهنگی، و غیره) ایجاد شدند. طی چند سال اخیر، تحول جنبش‌ها به نفع فرایند همگرایی با سایر سازمان‌های اجتماعی بوده است و در نهایت، بازآفرینی شهری موجب تقویت صنعت توریست مادرید شده است.	

منبع: (امیری و همکاران، ۱۴۰۰)

روش تحقیق از نظر هدف، توسعه‌ای است زیرا که باهدف شناسایی و ساخت مدل مفهومی ترکیب آمیخته بازآفرینی بافت تاریخی منطقه ۱۲ کلانشهر تهران بوده و ماهیت اکتشافی دارد. همچنین از نظر نوع داده‌ها این پژوهش از نوع پژوهش ترکیبی (کیفی - کمی) است، داده‌های کیفی از روش پژوهش کیفی فرا ترکیب و داده‌های کمی از راه

پرسشنامه جمع‌آوری می‌شود. در مرحله اول برای ساخت تئوری از روش فراترکیب و برای آزمون نهایی از روش کمی تحلیل عاملی تأییدی استفاده شد. روش پژوهش ترکیبی از نوع اکتشافی متوالی بوده است، به این ترتیب که نخست روش کیفی و سپس روش کمی می‌باشد. رویکرد فراترکیب که در مرحله کیفی استفاده شده است، نوعی مطالعه کیفی می‌باشد که اطلاعات و یافته‌های استخراج شده از مطالعات کیفی دیگر با موضوع مرتبط و مشابه را بررسی می‌کند. در نتیجه نمونه موردنظر برای فراترکیب از مطالعات کیفی منتخب و بر اساس ارتباط آنها با سؤال پژوهش ساخته می‌شود. خروجی مرحله کیفی، مدل مفهومی آمیخته بازآفرینی بافت تاریخی است که مؤلفه‌ها و متغیرهای کسب شده از پیشینه پژوهش می‌باشد. جهت گردآوری داده‌های نظری از روش اسناد و مدارک (مقالات، پایان‌نامه‌ها، ترجمه منابع لاتین) و به منظور توصیف دیدگاه جامعه مورد تحقیق از روش پیمایشی (پرسشنامه و مصاحبه) به کار گرفته شده است. جامعه آماری تحقیق حاضر شامل کلیه جمعیت منطقه ۱۲ تهران که در سرشماری سال ۱۳۹۵ برابر ۲۴۱۸۳۱ نفر می‌باشد. حداقل حجم نمونه لازم ۳۸۴ نفر بر اساس جمعیت منطقه ۱۲ که برابر با ۲۴۱۸۳۱ نفر در آخرین سرشماری می‌باشد به دست آمده است که این پرسشگری در سطح محلات و پیاده‌راه‌های منطقه صورت گرفته است. به منظور نظرات خبرگان پرسشنامه دیگری طراحی شده و نظرات متخصصان امر و خبرگان حوزه ترافیک و حمل‌ونقل، برنامه‌ریزان شهری و طراحان شهری در خصوص پیامدهای اقتصادی، کالبدی، زیست‌محیطی، ترافیکی و اجتماعی و فرهنگی بازآفرینی پیاده‌راه‌ها در منطقه ۱۲ تهران اخذ و مورد ارزیابی قرار گرفته است که شیوه هر یک در ادامه آورده شده است. در این پژوهش برای تعیین روایی از شیوه اعتبار محتوا استفاده شده است؛ یعنی پس از تنظیم پرسشنامه در اختیار چند نفر از کارشناسان باتجربه و اساتید متخصص در استان قرار گرفت که پس از تأیید روایی توسط آنها، پرسشنامه آماده گردآوری اطلاعات گردید. در این پژوهش برای تعیین پایایی پرسشنامه از روش آزمون آلفای کرونباخ استفاده شده است که مقدار ضریب آلفای کرونباخ پرسشنامه ۰.۸۶۶ بدست آمد که باتوجه به اینکه ضریب آلفای کرونباخ، بیشتر از ۰.۷ است لذا می‌توان نتیجه گرفت که پرسشنامه تدوین شده، از پایایی مطلوبی برخوردار می‌باشد.

### چارچوب نظری

#### مفهوم بازآفرینی

بازآفرینی شهری به معنی نگرش و کنشی است جامع‌و‌مانع برای حل مشکلات شهری منطقه هدف عملیات که در نهایت به یک پیشرفت پایدار کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی خواهد انجامید. در واقع واژه بازآفرینی شهری معانی متفاوتی را در ذهن افراد مختلف متبادر می‌سازد و در عمل می‌تواند در طیفی از فعالیت‌های بزرگ مقیاس برای ارتقاء رشد اقتصادی تا مداخلات در حد محله‌ها و واحدهای همسایگی به منظور ارتقای کیفیت زندگی بگنجد (Shen, Yao, & Wen, 2021). بنا بر گفته رابرتز بازآفرینی شهری فرایندی است که به خلق فضاهای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی (کالبدی و فعالیتی) منجر می‌شود. بازآفرینی شهری دید گاهی جامع و یک‌پارچه و مجموعه اقداماتی که به حل مسائل شهری می‌انجامد؛ به طوری که بهبود دائمی در شرایطی که دست خوش تغییر شده، بهبود دائمی یابد (Roberts, Roberts, Sykes, & Granger, 2000). (Roberts et al., 2000).

بازآفرینی شهری موضوع دیرپایی در تاریخ جهان است، از ابتدایی‌ترین سکونتگاه‌های بشر گرفته تا جهان مدرن کلانشهرهای، سکونتگاه‌های انسانی همواره در معرض تغییر و تحول بوده‌اند. شهرها در واکنش به خسارات جنگ‌ها و

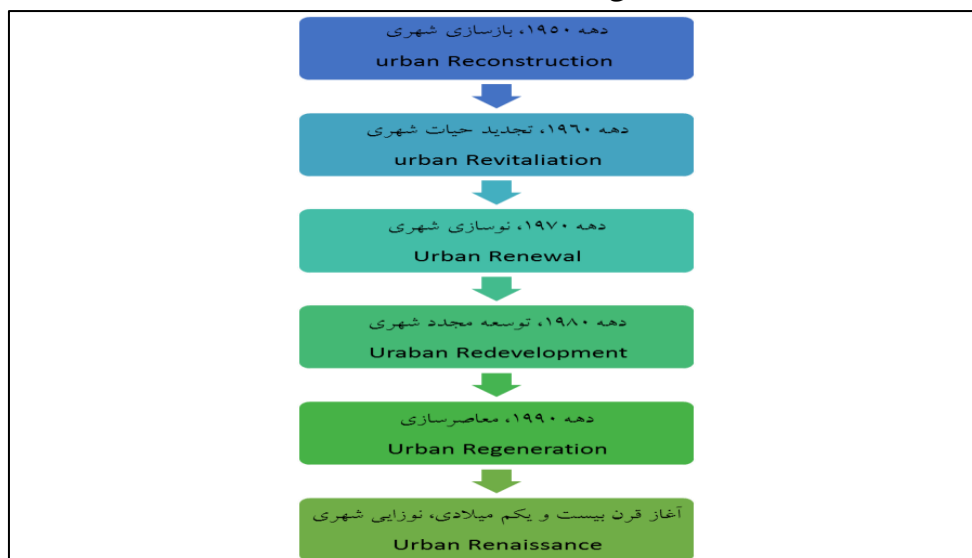
ویرانی‌های ناشی از سیل‌ها، آتش‌سوزی‌ها، فوران آتش‌فشان‌ها، و زلزله‌ها بازسازی شده‌اند. به بیانی دیگر نخستین عوامل و محرک‌های نوسازی یا احیای شهرها بیشتر مخاطرات طبیعی و جنگ بودند. این روند تا اواخر قرن پانزدهم میلادی ادامه داشت تا اینکه در دوره‌های بعد تغییر و تحول چشمگیری توسط دولت‌ها، در شهرها پدیدار گشت (فنی و همکاران، ۱۳۹۹). (Coaffee, 2010). (Sepe, 2013). از این رو بازآفرینی شهرها و به‌ویژه مراکز شهری موضوعی مهم برای توسعه مجدد مناطق مرکزی در سراسر جهان گردید و در ربع آخر قرن بیستم نیز سه محرک اصلی اهمیت و ضرورت بازآفرینی شهرها و به‌ویژه مراکز شهری را دوچندان کردند این سه محرک عبارت بودند از:

۱. انقلاب تکنیکی که فناوری اطلاعات و مبادله می‌باشد،
  ۲. تهدید اکولوژیکی، آگاهی بیشتر نسبت به مصرف سریع منابع طبیعی و اهمیت توسعه پایدار و
  ۳. دگرگونی اجتماعی، ناشی از افزایش امید به زندگی و شیوه‌های نوین زندگی
- دستیابی به تعریف جامع از مفهوم بازآفرینی شهری بسیار مشکل و یا حتی غیرممکن می‌باشد (ایزدی و همکاران، ۱۳۹۹).

## جدول ۲. مشارکت فرهنگ در زمینه‌های مختلف بازآفرینی

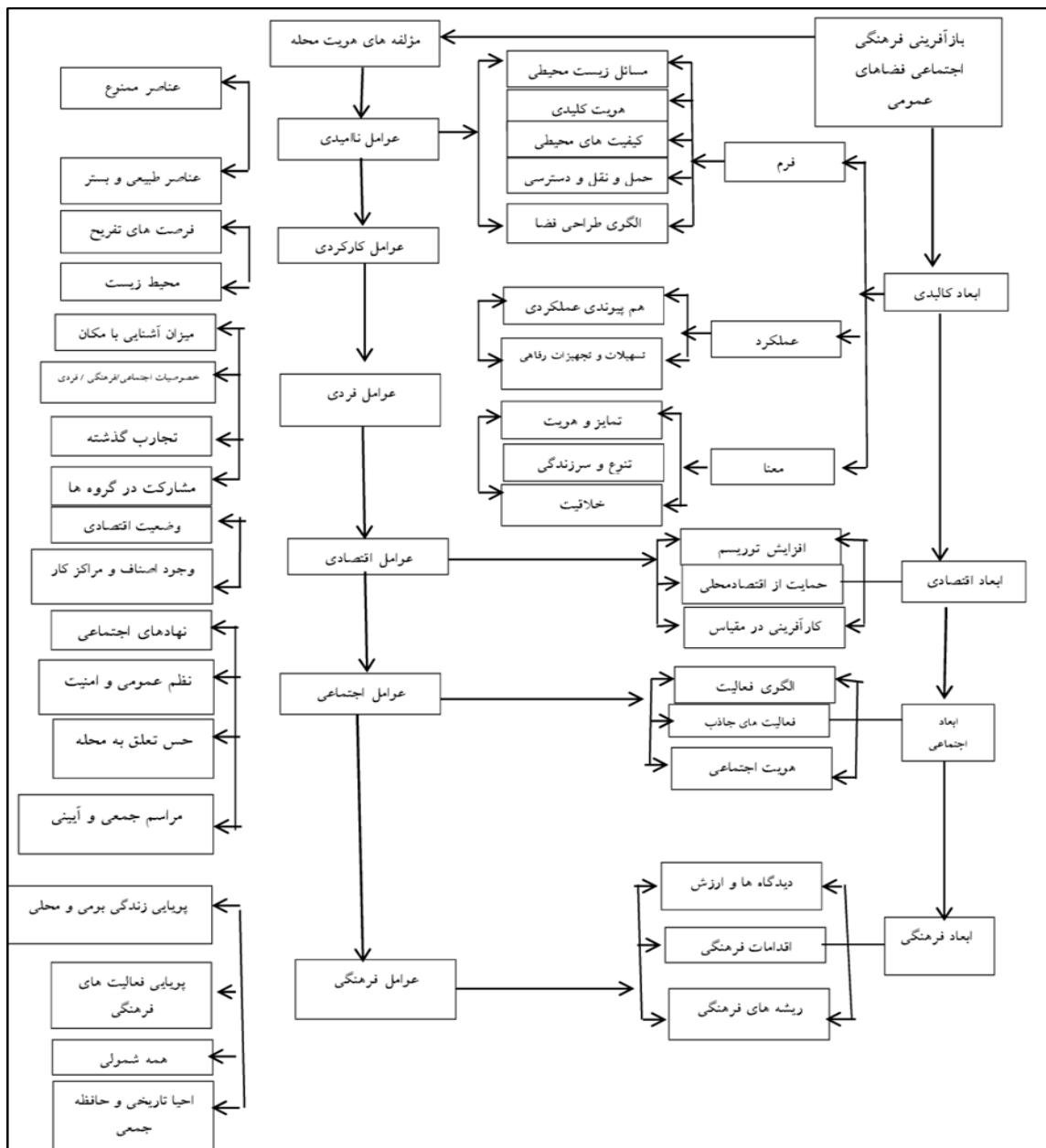
مشارکت فرهنگ در بازآفرینی کالبدی	استفاده مجدد از ابنیه خالی؛ ارتقاء کیفیت محیط‌زیست؛ استفاده فزاینده عمومی از فضا که منجر به کاهش نابودی اموال عمومی و افزایش امنیت شود؛ احساس غرور در یک مکان؛ توسعه یک فضای کار / زندگی و با کاربری مختلط (توسعه / زندگی پایدار، شهرفشرده، تراکم بالا، اثرات زیست‌محیطی اندک مثلاً در ترافیک و حمل‌ونقل)؛ به‌کارگیری هنرمندان در گروه‌های طراحی؛ ادغام ایده‌های فرهنگی در برنامه‌های آینده؛
مشارکت فرهنگ در بازآفرینی اجتماعی	تغییر نگرش و ادراک ساکنین از محل سکونت خویش؛ تقویت اعتمادبه‌نفس و اشتیاق در افراد؛ ابراز صریح‌تر ایده‌ها و نیازهای فردی و جمعی؛ افزایش فعالیت‌های داوطلبانه؛ بهبود و افزایش سرمایه اجتماعی معیارها و شبکه‌هایی که عملکرد جمعی را امکان‌پذیر می‌سازند؛ تحول و دگرگونی اعتبار یک مکان و ساکنین آن؛ مشارکت بخش‌های خصوصی - عمومی و گروه‌های داوطلبانه؛ دستیابی به سطح آموزش بالا؛

منبع: (صفدری و همکاران، ۱۳۹۳)



شکل ۱. تحول مفهوم مرمت شهری در دهه های اخیر

منبع: (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹)



شکل ۲. مدل مفهومی تحقیق

### قلمرو جغرافیایی تحقیق

شهر تهران در ۵۱ درجه و ۲ دقیقه تا ۳۶ دقیقه طول شرقی و ۳۵ درجه و ۳۴ دقیقه تا ۳۵ درجه و ۵۰ دقیقه عرض شمالی قرار گرفته است و ارتفاع آن از ۲۰۰۰ متر در مرتفع‌ترین نقاط شمال تا ۱۲۰۰ متر در مرکز و ۱۰۵۰ متر در جنوب متغیر است. تهران در بین دو وادی کوه و کویر و در دامنه‌های جنوبی رشته‌کوه البرز گسترده شده است. از جنوب به کوه‌های ری و بی‌بی‌شهربانو و دشت‌های هموار شهریار و ورامین و از شمال توسط کوهستان محصور شده است.



منطقه ۱۲، از مناطق قدیمی شهر تهران محسوب می‌شود که به قلب تهران معروف است و با مساحت ۱۶/۹۱ کیلومترمربع شامل ۶ ناحیه و ۱۳ محله می‌باشد. این منطقه از شمال با مناطق ۶ و ۷، از غرب با منطقه ۱۱، از شرق با مناطق ۱۳، ۱۴ و ۱۵ و از جنوب با مناطق ۱۵ و ۱۶ همجوار است.

این منطقه از شمال به خیابان انقلاب، از غرب به خیابان حافظ و خیابان وحدت اسلامی و از جنوب به خیابان شوش و از شرق به خیابان ۱۷ شهریور و اتوبان شهید محلاتی محدود می‌شود.

### جدول ۳. مشخصات نواحی ششگانه منطقه ۱۲ شهر تهران

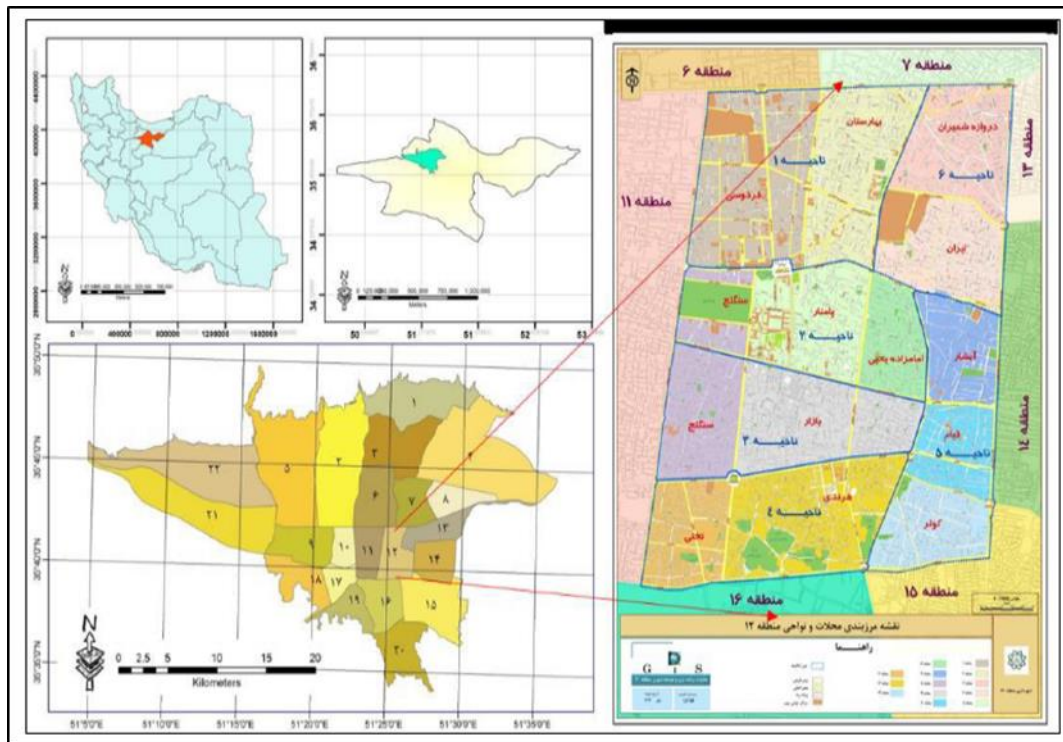
ناحیه	مساحت (هکتار)	جمعیت (نفر)	محلات
۱	۳۶۱	۴۰۰۰۰	۲-۱
۲	۲۴۸.۵	۲۶۵۰۰	۶-۵- بخش از ۸
۳	۲۵۸.۵	۳۶۰۰۰	۹- بخشی از ۸
۴	۲۶۰.۵	۳۵۰۰۰	۱۲-۱۱
۵	۲۲۹	۶۹۵۰۰	۱۳-۱۰-۷
۶	۲۴۳	۴۰۵۰۰	۴-۳
جمع	۱۶۰۰	۲۵۰۰۰۰	۱۳

مأخذ: سایت شهرداری منطقه ۱۲، ۱۳۹۳

### جدول ۴. مشخصات محلات ۱۳ گانه شهرداری منطقه ۱۲ شهر تهران

محله	جمعیت کل	جمعیت زنان	جمعیت مردان	جمعیت خانوار	مساحت (هکتار)
آبشار	۲۲۲۵۰	۱۱۲۱۷	۱۱۳۰۳	۷۳۸۰	۷۸۳۹۶۱
پامنار	۲۹۳۲	۱۵۲۰	۱۴۱۲	۹۷۷	۱۲۰۷۴۷۴
امامزاده یحیی	۱۴۰۲۴	۷۱۲۴	۶۹۰۰	۴۵۶۲	۶۹۹۹۹۷
ایران	۲۲۰۴۴	۱۱۳۳۷	۱۰۷۰۷	۷۲۸۶	۱۲۰۴۴۳۹
بازار	۶۱۷۹	۳۲۲۰	۲۹۵۹	۲۱۰۶	۱۵۷۶۵۶۶
بهارستان	۱۶۵۰۵	۸۴۹۱	۸۰۱۴	۵۵۲۱	۱۵۵۱۰۱۰
تختی	۲۲۱۴۴	۱۱۱۵۸	۱۰۹۸۶	۷۲۰۷	۸۵۸۷۲۷
دروازه شمیران	۳۳۲۹۷	۱۶۵۶۳	۱۶۷۳۴	۱۰۵۹۶	۱۲۲۰۵۷۹
سنگلج	۲۶۸۲۹	۱۳۶۵۰	۱۳۱۷۹	۸۸۱۴	۱۶۲۳۴۷۸
شهید هرندی	۲۲۷۲۰	۱۱۶۳۷	۱۱۰۸۳	۷۴۶۹	۱۷۲۵۸۸۲
فردوسی	۸۴۶۷	۸۳۴۵	۴۱۲۲	۲۷۶۸	۲۰۷۵۲۹۵
قیام	۱۸۱۹۰	۹۳۶۱	۸۸۲۹	۵۹۵۲	۶۸۸۱۲۰
کوثر	۲۴۰۳۰	۱۲۳۱۴	۱۱۷۱۶	۷۸۶۸	۸۱۶۹۴۶
جمع کل	۲۳۹۶۱۱	۱۲۱۹۳۷	۱۱۷۶۷۴	۷۸۵۰۶	۱۶۰۰۸۲۳۵
محله	جمعیت کل	جمعیت زنان	جمعیت مردان	جمعیت خانوار	مساحت (هکتار)

مأخذ: سایت شهرداری منطقه ۱۲، ۱۳۹۸



منبع: جاهد قدمی، ۱۴۰۰: ۸۶۰

### شاخص‌های برازش مدل

نتایج شاخص‌های برازش مدل در جدول ۵ آمده است، همان‌طور که ملاحظه می‌شود، مقدار کای دو به درجه آزادی ۲۰۱۳ و کمتر از ۳ است. همچنین مقدار جذر برآورد واریانس خطای تقریب (RMSEA) برابر با ۰/۰۷۱ و کوچک‌تر از ۰/۰۸ است. همچنین شاخص برازندگی تطبیقی (CFI) و شاخص برازندگی افزایشی (IFI) به ترتیب برابر با ۰/۸۵۵ و ۰/۸۵۷ محاسبه شده است. همچنین شاخص نیکویی برازش (GFI) برابر با ۰/۷۶۳ و در حد مطلوب می‌باشد. بنابراین در حالت کلی و با توجه به شاخص‌های محاسبه شده می‌توان برازش مطلوب مدل را نتیجه گرفت. جدول ۵ نشان می‌دهد که تحلیل عاملی تأییدی سازه‌های پرسشنامه بکار برده شده دارای برازش مناسب بوده و سازه‌های پرسشنامه به‌خوبی متغیرهای مربوطه را نشان می‌دهند.

جدول ۵. نتایج شاخص‌های برازش مدل‌های تحلیل عاملی مرتبه اول

GFI>0.8	IFI>0.9	CFI>0.9	RMSEA<0.08	$\chi^2/df < 3$
۰/۷۶۳	۰/۸۵۷	۰/۸۵۵	۰/۰۷۱	۲۰۱۳

### بارعاملی استاندارد شده و آزمون معناداری آن

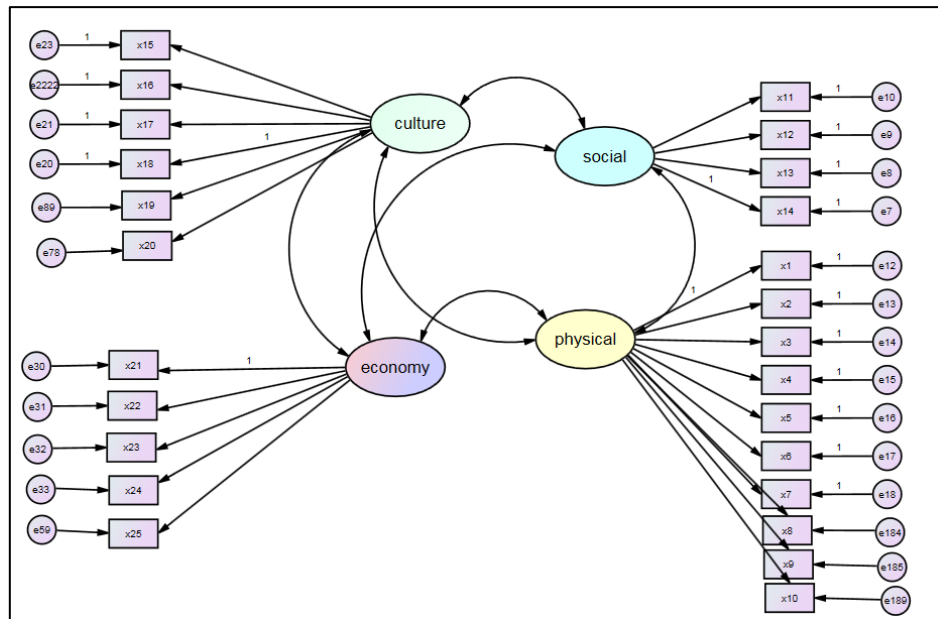
از مدل اندازه‌گیری ضرایب استاندارد شده می‌توان این برداشت را نمود که بین متغیرهای مکنون مربوطه و متغیرهای متناظر با آنها، همبستگی معناداری وجود دارد یا خیر. ضرایب استاندارد شده، در واقع بیانگر ضرایب مسیر یا بارهای عاملی استاندارد شده بین عامل‌ها و نشانگرها می‌باشد. برای داشتن روایی باید بین ابعاد و مؤلفه و بین مؤلفه و متغیر، همبستگی معناداری وجود داشته باشد. در صورتی که بار عاملی استاندارد شده بالاتر از ۰/۴ باشد، می‌توان گفت سؤال‌ها موردنظر از قدرت تبیین خوبی برخوردار است. همان‌طور که ملاحظه می‌شود برای کلیه سؤال‌ها مربوط به متغیرهای مدل دارای بار عاملی بالای ۰/۴ می‌باشد.

مقادیر بحرانی CR معنادار بودن هر یک از پارامترهای را نشان می‌دهد و چنانچه مقدار CR بزرگ‌تر از قدر مطلق عدد  $1/96$  باشد، پارامترهای مدل معنادار هستند. باتوجه به اینکه تمامی اعداد معناداری کلیه پارامترهای مدل از عدد  $1/96$  بزرگ‌تر است همچنین سطح معناداری تمامی سؤال‌ها پرسشنامه کمتر از  $0.05$  محاسبه شده است می‌توان روایی سازه‌های اندازه‌گیری متغیرهای مربوطه در سطح معناداری  $0/05$  تأیید می‌شود.

جدول ۶. بار عاملی استاندارد شده و سطح معناداری آزمون بین سؤال‌ها و متغیرهای مکنون

علامت	متغیر مکنون	مقدار بار عاملی استاندارد شده (Estimate)	مقدار بار عاملی غیراستاندارد	خطای معیار	مقدار بحرانی (C.R.)	سطح معناداری
x1	اجتماعی	.۷۸۰	۱	-	-	-
x2		.۶۵۶	.۸۰۹	.۸۸	۹,۱۴۶	***
x3		.۶۶۸	.۸۴۸	.۹۱	۹,۳۲۸	***
x4		.۶۵۳	.۷۳۸	.۸۱	۹,۰۹۸	***
x5	کالبدی	.۷۳۵	.۹۷۱	.۹۴	۱۰,۳۲۷	***
x6		.۵۷۱	.۷۹۵	.۱۰۲	۷,۷۶۹	***
x7		.۶۷۹	.۸۱۸	.۸۶	۹,۴۹۱	***
x8		.۷۲۰	۱,۱۵۲	.۱۱۰	۱۰,۴۶۷	***
x9		.۷۰۵	.۹۸۱	.۹۶	۱۰,۲۲۷	***
x10		.۷۷۰	۱,۰۵۵	.۹۳	۱۱,۲۹	***
x11		.۷۳۲	.۹۷۸	.۹۲	۱۰,۶۷	***
x12		.۷۸۲	۱,۰۲۱	.۸۹	۱۱,۴۸	***
x13		.۷۲۰	.۹۶۱	.۹۲	۱۰,۴۶	***
x14		.۷۵۴	.۹۲۶	.۸۴	۱۱,۰۱۹	***
x15		.۶۶۰	.۷۷۰	.۸۱	۹,۵۰۴	***
x16	فرهنگی	.۶۴۴	.۷۶۱	.۸۲	۹,۲۵۸	***
x17		.۷۱۳	۱,۱۶۵	.۱۱۲	۱۰,۳۶۳	***
x18		.۷۳۶	۱,۰۷۹	.۱۰۰	۱۰,۷۳۵	***
x19		.۷۴۸	۱	-	-	-
x20		.۶۸۵	۱	-	-	-
x21		.۷۰۷	.۹۶۸	.۱۰۶	۹,۱۶۸	***
x22	اقتصادی	.۶۸۲	۱,۰۰۲	.۱۱۳	۸,۸۵۶	***
x23		.۶۸۲	.۹۴۰	.۱۰۶	۸,۸۷۸	***
x24		.۵۷۰	.۷۹۵	.۱۰۶	۷,۴۹۶	***
x25		.۶۱۰	.۷۳۹	.۹۲	۷,۹۹۵	***
x26		.۷۸۶	۱	-	-	-

خطوط تیره در مقادیر نشان‌دهنده ثابت کردن آن پارامتر در مدل می‌باشد.



شکل ۳. مدل تحلیل عاملی مرتبه اول

بازآفرینی شهری یک رویکرد جامع، یکپارچه و کل‌نگر است که سه هدف (اقتصاد، برابری و محیط) را در بر می‌گیرد، با حفظ رقابت اقتصادی، کاهش نابرابری، حفاظت و نگهداری محیط‌زیست که حاکی از نسل‌جدیدی از مشارکت‌ها برای توسعه سیاست‌ها شامل شکل‌های نوآورانه‌ای از بخش‌های خصوصی - عمومی و سازمان‌های غیردولتی می‌باشد.

#### جدول ۷. راهبردها الزامات بازآفرینی

راهبردها	الزامات
۱-انجام اقدامات مربوط به حوزه احیاء، بهسازی و نوسازی در چارچوب نظام هماهنگ در سیاست‌گذاری در بازآفرینی فضاهای عمومی منطقه ۱۲ تهران	۱. ایجاد بسترهای نهادی و قانونی مناسب به منظور مدیریت محدوده‌ها و محلات منطقه ۱۲ تهران
	۲. تأکید بر توسعه درونی از طریق شناسایی ظرفیت‌های موجود منطقه ۱۲ تهران و پرهیز از گسترش بی‌رویه که موجب تخریب فضاهای عمومی و آثار ناگوار زیست‌محیطی منطقه می‌شود؛
	۳. بهره‌گیری از اراضی ناکارآمد، ناهمگون و متخلخل واقع منطقه ۱۲ به‌مثابه اراضی ذخیره برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری در طرح‌های توسعه شهری تهران
	۴. توجه به برنامه‌های فرزادئی و ایجاد پیوند بین توسعه کالبدی و اقتصادی - اجتماعی در منطقه ۱۲ در چارچوب برنامه‌های راهبردی توسعه کلانشهر تهران؛
	۵. توانمندسازی و ظرفیت‌سازی در شهرداری منطقه ۱۲ به منظور بهبود خدمات‌رسانی و عمران شهری در ارتباط با فضاهای عمومی
	۶. تأکید بر اجرای کامل و دقیق مقررات ملی ساختمان باهدف استحکام‌بخشی (ساخت‌وساز) و مقام‌سازی (ساختمان‌های منطقه ۱۲) در برابر زلزله در فضاهای عمومی؛
	۷. شناسایی و بهره‌گیری از ظرفیت‌های کالبدی منطقه ۱۲ در ایجاد کاربری‌های موردنیاز با استفاده از بسته‌های حمایتی و تشویقی.

راهبردها	الزامات
۲-تهیه طرح‌ها و برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی بر	۱. اجتناب از برنامه‌ریزی و طراحی مداخلات گسترده‌ای که منجر به ازهم‌گسیختگی بافت کالبدی، اجتماعی و اقتصادی محلات منطقه ۱۲ و جابه‌جایی گسترده ساکنان در طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی؛
	۲. سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی برای محلات منطقه ۱۲ باهدف با رویکرد شهرنگر؛

۳. احصای نیازهای ساکنان محلات منطقه ۱۲ بر اساس تقاضای واقعی و اولویت‌بندی آنها با رویکرد برنامه‌ریزی ساکنان و به فراخور مشارکتی؛	اساس تقاضای واقعی
۴. پیش‌بینی تدابیر لازم در برنامه‌ها و طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی برای جلب رضایت و اسکان موقت ساکنین منطقه ۱۲	ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی
۵. به‌کارگیری فناوری‌ها و شیوه‌ها و تجهیزات نوین و حسب مورد پیشنهاد استفاده از کاربری‌های سیال و ترکیبی به‌منظور بهبود کیفیت زندگی، تقویت و ارتقای هویت	محدوده‌ها و محله‌های هدف
۶. حفظ منظر شهری و جلوگیری از آلودگی بصری با استفاده از المان‌های محیطی بومی و منطقه‌ای.	

راهبردها	الزامات
۳-جلب مشارکت ساکنان و شاغلان منطقه ۱۲ در زمینه احیاء، بهسازی و نوسازی شهری	۱. تسهیل شکل‌گیری شوراهای محلات منطقه سازمان‌های مردم‌نهاد، دفاتر خدمات نوسازی و تعاونی‌ها و سایر نهادهای تسهیل‌گر در منطقه ۱۲ ۲. برگزاری برنامه‌های آموزشی، به‌منظور ارتقای فرهنگ شهروندی و جلب همکاری اجتماعات ساکن در منطقه ۱۲، توسط سازمان مجری و نهادهای محلی با حمایت شهرداری؛ ۳. رعایت اولویت محلات منطقه ۱۲ در تخصیص منابع دولتی جهت تأمین زیرساخت‌ها و خدمات پایه شهری با رویکرد محرک توسعه

راهبردها	الزامات
۴- بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و شرایط محیطی ساکنان محدوده‌ها و محله‌های هدف	۱. تهیه برنامه‌های ویژه جهت تأمین خدمات آموزش عمومی، بهداشتی، درمانی و ایجاد تأسیسات تفریحی، توسط دستگاه‌های مربوط در منطقه ۱۲ ۲. توسعه آموزش‌های فنی حرفه‌ای، مهارت‌های پایه و ایجاد اشتغال‌آلود خرد و پایدار به‌منظور تقویت بنیه اقتصادی خانوارهای ساکن در منطقه ۱۲ ۳. حمایت از مشارکت و تجمیع سرمایه خرد ساکنین منطقه ۱۲ از طریق نهادهای مالی قانونی به‌منظور ایجاد اشتغال و بازسازی، بهسازی و نوسازی مسکن

### نتیجه‌گیری و دستاورد علمی پژوهشی

مطالعات انجام شده نشان داد مدیریت بافت تاریخی تهران جهت انجام وظایف، با اهداف، سیاست‌ها و اقدامات گسترده در ابعاد گوناگون مواجه است. تبیین مناسب این مدیریت و ابعاد محتوایی اقدامات آن در آینده نیازمند مطالعه دقیق‌تر، و تدوین چارچوب مدیریتی بافت تاریخی کلان تهران و جزئی (منطقه ۱۲) است در حقیقت نتایج این مطالعات و اسناد آن در صورت تحصیل اجماع نظرات مسئولین و صاحبان اندیشه می‌تواند نقشه راهی برای حرکت آینده باشد.

در حال مراکز تاریخی منطقه دوازده یک فضای عمومی است و چنان ارزشمند است که می‌تواند عنصری مهم و مبنایی باشد که محله (و شهر) بر آن محور تغییر کند و حیاتی پویا و پایدار داشته باشد و به یک محله بسیار زیبا و مناسب برای شهر تبدیل شود. بر پایه این رویکرد مراکز تاریخی منطقه را به‌عنوان هدفی ایدئال برای تغییر و تحول بافت به طور اخص و شهر به‌طور کلی می‌توان دید.

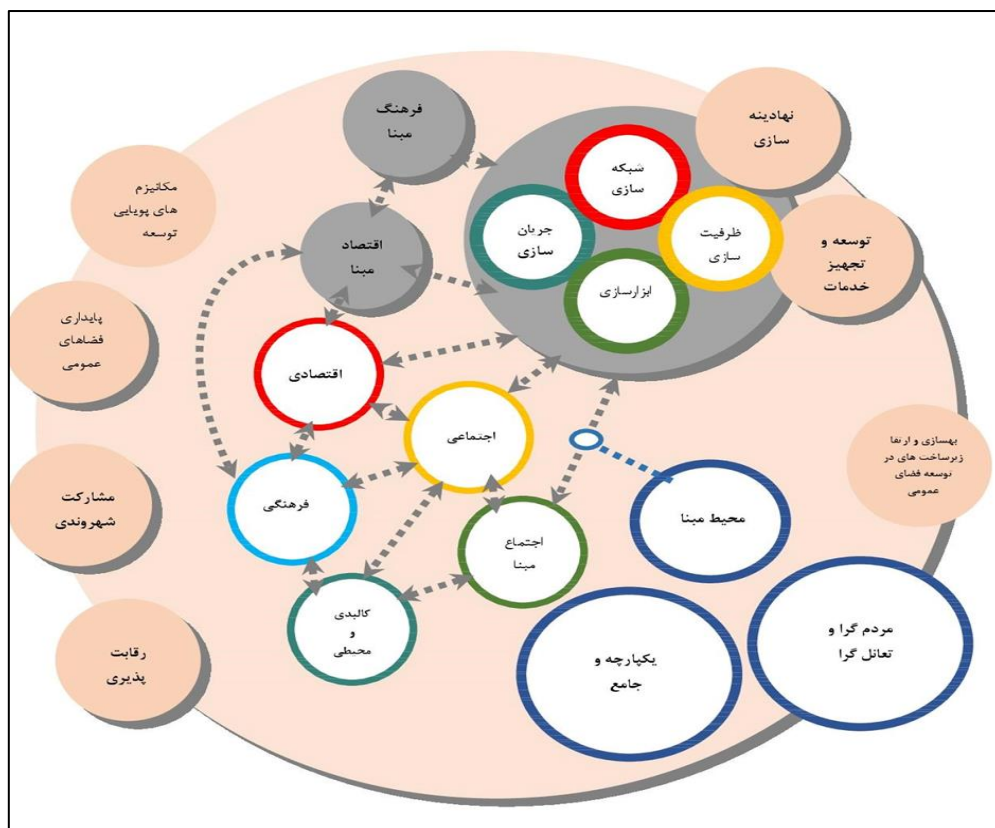
شهر تهران، دارای بخش مرکزی با نواحی وسیع فرسوده و رو به افول است که نیازمند احیا است. منطقه ۱۲ تهران که مرکز تجاری، سیاسی، فرهنگی، تاریخی و قلب کلان‌شهر تهران بوده و به‌نوعی بسیاری از فضاهای عمومی را در

خود جای داده است، به دلیل تراکم جمعیتی ناشی از وجود مراکز مهم اداری و تجاری و توریستی و سهم بالای منطقه در توزیع جمعیت با مشکلات عدیده‌ای مواجه است.

مهم‌ترین دستاورد این تحقیق ارائه الگوی بازآفرینی بافت‌های تاریخی در فضاهای عمومی بر اساس تحلیل وضع موجود منطقه مورد مطالعه و شناخت ابعاد و شاخص‌های تأثیرگذار در موفقیت و شکست فضاهای عمومی منطقه ۱۲ و مطالعه تجارب موفق و تعمیم‌پذیر در مراکز تاریخی انتخاب شد و در انتخاب ابعاد الگو توسعه اجتماعی - اقتصادی و محیطی شهر و نه صرفاً اقداماتی در محدوده‌ای کالبدی در نظر گرفته شده است.

بازآفرینی شهری یکپارچه و ارتقای کیفیت زندگی شهروندان در گرو تعریف و اجرای مجموعه‌ای متصل از برنامه‌ها و اقدامات هماهنگ و هم‌افزا، در مقیاس شهری و محله‌ای است. از مهم‌ترین این اقدامات می‌توان به شبکه‌سازی، نهادینه‌سازی، ابزارسازی، نهادسازی اشاره کرد.

برای این منظور با بهره‌گیری از زیرساخت‌های اجتماعی، فرهنگی، کالبدی و محیطی در منطقه ۱۲ کلانشهر تهران می‌توانیم عملکردهای محیط مینا، اجتماع مینا، با بهره‌گیری و نهادینه‌سازی، شبکه‌سازی ظرفیت‌سازی و ابزارسازی تمامی ذی‌مدخلان و بازیگران در پهنه فضای عمومی منطقه ۱۲ ظرفیت مشارکت‌پذیری و یکپارچگی مدیریت را تقویت و بهبود بخشید. لازمه این امر توسعه و تجهیز خدمات، بهسازی و ارتقا زیرساخت‌ها، رقابت‌پذیری در عرصه‌های مختلف، و مشارکت شهروندان را می‌طلبد.



شکل ۴. الگوی پیشنهادی بازآفرینی بافت تاریخی تهران مبتنی بر الگوی بازآفرینی یکپارچه

همچنین زمینه تحقیقات آتی با سه محوریت به صورت زیر می‌باشد:

۱. مطالعه در خصوص استخراج الگوها هوشمندسازی و بازآفرینی

۲. مستندسازی بازآفرینی باهدف استخراج الگویی فراگیر در ارتباط با سرمایه اجتماعی شهری
۳. تحلیل سازوکارهای تعمیم‌پذیری الگوهای بازآفرینی ایران و جهان به سایر نقاط شهری

## منابع

- ابراهیمی قربانی، ف.، رنجبر، ا.، و عندلیب، ع. (۱۴۰۰). شناسایی استراتژی‌های بازآفرینی فرهنگ مبنا در محدوده‌های تاریخی شهرهای ایران؛ مورد مطالعه: محله فیض آباد کرمانشاه. باغ نظر، ۱۸
- ارزمانی، م.، وطن پرست، م.، و معتمدی، م. (۱۳۹۹). راهکارهای مشارکتی در تدوین شاخص‌های بازآفرینی شهر بجنورد با رویکرد توسعه پایدار. مطالعات هنر اسلامی، ۱۶
- اسمعیل پور، ف.، سرایی، م.، و اسمعیل پور، ن. (۱۴۰۰). تبیین نقش منزلت اجتماعی محله در گرایش به بازآفرینی آن با کاربری مدل معادلات ساختاری (نمونه مورد مطالعه: بافت میانی شهر اراک). مطالعات شهری، ۱۰
- امان‌زادگان، ا.، طبیبیان، م.، امان‌زادگان، ح.، و امان‌زادگان، م. (۲۰۲۱). اولویت‌بندی سیاست‌های بازآفرینی شهری پایدار در بافت کهن شهر شیراز با لزوم توجه به مناسبات نهادی. سیاست‌گذاری محیط شهری، ۱(۲)، ۱-۲۰.
- امیری، خ.، مسعود، م.، مرادی چادگانی، د.، صافی اصفهانی، ف.، و صادقی، ن. (۱۴۰۰). تدوین الگوی مشارکت‌پذیری الکترونیکی شهروندان در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر اصفهان. جغرافیا و مطالعات محیطی، ۱۰
- ایزدفر، ن.، و رضایی، م. (۱۳۹۹). شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر بازآفرینی پایدار شهری با رویکرد آینده پژوهی (مورد شناسی: بافت ناکارآمد شهر یزد). جغرافیا و آمایش شهری - منطقه ای، ۱۰(۳۴)، -.
- ایزدی، پ.، هادیانی، ز.، حاجی نژاد، ع.، و قادری، ج. (۱۳۹۹). تحلیل نقش هم‌افزایی میان نهادی در بازآفرینی شهری با استفاده از رویکرد تحلیل شبکه (مطالعه موردی: منطقه ۸ شهرداری شیراز). پژوهش‌های جغرافیای انسانی (پژوهش‌های جغرافیایی)، ۵۲
- باستانی، م.، و حنایی، ت. (۱۳۹۹). مطالعه تطبیقی تاب‌آوری اجتماعی در راستای اهداف بازآفرینی شهری (نمونه موردی: محلات ایران؛ فیلیپین و مالزی). شهر ایمن، ۳
- بوچانی، م.، بهرام‌پوری، آ.، و جهان‌شاهی، س. (۱۴۰۰). بازآفرینی بافت تاریخی مبتنی بر توسعه میانافزا؛ راهکاری در پایداری اجتماعی-اقتصادی شهر. اقتصاد و برنامه‌ریزی شهری، ۲
- پوراحمد، ا.، فرهودی، ر.، ا.، زنگنه شهرکی، س.، و شفاعت قراملکی، ط. (۱۳۹۹). بررسی گونه‌های گردشگری مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های تاریخی (مطالعه موردی شهر تبریز). پژوهش‌های ایران‌شناسی، ۱۰
- پوراحمد، ا.، کشاورز، م.، علی اکبری، ا.، و هادوی، ف. (۱۳۹۶). بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمدی شهری مورد مطالعه (منطقه ۱۰ شهر تهران). آمایش محیط، ۱۰(۳۷).
- حبیبی، م.، و قانع، م. (۱۳۹۹). امکان‌سنجی قابلیت‌های هنر عمومی به‌عنوان محرک توسعه در بازآفرینی بافت فرسوده (نمونه موردی: محله چهارراه مازندران سمنان). مسکن و محیط روستا، ۳۹(۱۷۰)

حکمت‌نیا، ح.، موسوی، م.، سعیدپور، ش.، و رسولی، م. (۱۴۰۰). بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری با رویکرد مدیریت بحران زلزله (مطالعه موردی: شهر سقز). مخاطرات محیط طبیعی، ۱۰(۲۹) داودی، آ.، و امینی، ش. (۱۳۹۷). بازآفرینی سیاست‌های فرهنگی اجتماعی در راستای فرهنگ مبنا شهری. کنفرانس بین‌المللی عمران، معماری و مدیریت توسعه شهری در ایران. <https://civilica.com/doc/847265> سجادزاده، ح.، دالوند، ر.، و حمیدی‌نیا، م. (۲۰۱۶). نقش بازآفرینی با رویکرد محرک توسعه در محلات سنتی (نمونه موردی: محله حاجی شهر همدان). هفت شهر، ۴(شماره ۵۳ و ۵۴)، ۵۴-۷۶. صفدری، س.، پورجعفر، م.، و رنجبر، ا. (۱۳۹۳). بازآفرینی فرهنگ مبنا زمینه‌ساز ارتقاء تعاملات فرهنگی (نمونه موردی: بافت تاریخی شهر مشهد). هفت شهر، ۴(شماره ۴۷ و ۴۸)، ۲۵-۳۹. فنی، ز.، توکلی‌نیا، ج.، و بیرانوندزاده، م. (۱۳۹۹). کاربست تحلیلی-ساختاری بازآفرینی پایدار شهری (مطالعه موردی: شهر خرم‌آباد). پژوهش‌های جغرافیای انسانی (پژوهش‌های جغرافیایی)، ۱(۵۲) قدمی، محمد جاهد، عندلیب، علیرضا، ماجدی، حمید. (۱۴۰۰). شناسایی و تحلیل پیشران‌های کلیدی موثر بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد با رویکرد آینده پژوهی مطالعه موردی: منطقه ۱۲ کلانشهر تهران. فصلنامه جغرافیا (برنامه ریزی منطقه ای)، ۱۱(۲)، ۸۵۱-۸۷۰.

قهرمانی، بابایی، ن.، حیدری، ا. ح.، و طالب‌همت، ل. (۱۳۹۶). بازآفرینی بافت تاریخی بارویکرد فرهنگ مبنا برای رسیدن به اهداف توسعه پایدار (نمونه موردی: محله چهارباغ مشهد). کنفرانس بین‌المللی مطالعات نوین در عمران، معماری و شهرسازی با رویکرد ایران اسلامی. <https://civilica.com/doc/732857> کشاورز، م. (۱۳۹۵). بازآفرینی شهری با تأکید بر مشارکت مردمی مورد پژوهش: بافت ناکارآمد شهر خرم‌آباد. کنفرانس بین‌المللی نخبگان عمران، معماری و شهرسازی. <https://civilica.com/doc/530585> مرادی، ف.، زرآبادی، ز.، و ماجدی، ح. (۱۳۹۸). واکاوی اصول بازآفرینی شهری فرهنگ-مبنا با رویکرد ارتقای رقابت‌پذیری. باغ نظر، ۱۶(۷۰).

نژادابراهیمی، ا.، و نژداغی، ن. (۱۳۹۷). بازآفرینی شهری اجتماع محور از طریق آموزش بر اساس فلسفه رئالیسم اسلامی در بافت تاریخی محله سرخاب تبریز. پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۹(۳۵) نوریان، ف.، و آریانا، ا. (۱۳۹۱). تحلیل چگونگی حمایت از قانون از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری، مطالعه موردی: میدان امام علی (عتیق) اصفهان. معماری و شهرسازی (هنرهای زیبا)، ۱۷(۲). ویسی، ف.، مرادی، ا.، و دیوانی، آ. (۱۳۹۹). مقایسه ظرفیت بازآفرینی شهری پایدار در محله‌هایی با بافت فرسوده و غیررسمی شهری (مطالعه موردی: شهر مریوان). پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری،



- Coaffee, J. (2010). *Urban regeneration and renewal*: Routledge.
- Díaz Orueta, F. (2007). Madrid: Urban regeneration projects and social mobilization. *Cities*, 24(3), 183-193. doi:<https://doi.org/10.1016/j.cities.2006.11.004>.
- Furlan, R., Petruccioli, A., Major, M. D., Zaina, S., Zaina, S., Al Saeed, M., & Saleh, D. (2019). The urban regeneration of west-bay, business district of Doha (State of Qatar): A transit-oriented development enhancing livability. *Journal of Urban Management*, 8(1), 126-144.
- Galdini, R. (2005). Urban Regeneration Process-The Case Of Genoa, An Example of Integrated Urban Development Approach.
- McDonald, S., Malys, N., & Maliene, V. (2009). Urban regeneration for sustainable communities: A case study. *Technological and Economic Development of Economy*, 15(1), 49-59.
- naghdi, a., mafi, E., & Vatanparast, M. (2020). Evaluation of urban regeneration of worn-out neighborhoods to enhance physical resilience (Case study: The worn-out texture of Faroj city). *Journal of Applied Researches in Geographical Sciences*, 20(58), 261-281. doi:10.29252/jgs.20.58.261
- Nesticò, A., Elia, C., & Naddeo, V. (2020). Sustainability of urban regeneration projects: Novel selection model based on analytic network process and zero-one goal programming. *Land use policy*, 99, 104831.
- Roberts, P., Roberts, P., Sykes, H., & Granger, R. (2000). The evolution, definition and purpose of urban regeneration. *Urban regeneration*, 9, 36.
- Sepe, M. (2013). Urban history and cultural resources in urban regeneration: a case of creative waterfront renewal. *Planning Perspectives*, 28(4), 595-613.
- Shen, T., Yao, X., & Wen, F. (2021). The Urban Regeneration Engine Model: An analytical framework and case study of the renewal of old communities. *Land use policy*, 108, 105571.