

Investigating the Impact of Urban Regeneration on the Environmental Sustainability of Neighborhoods (Case Study: Nezamabad Neighborhood, Tehran)

Shaghayegh Parhizgar

M.A. Student in Urban Planning, School of Architecture and Environmental Design, Iran
University of Science and Technology, Tehran, Iran

Samaneh Jalilisadrabad¹ 

Assistant Professor of Urban Planning, School of Architecture and Environmental Design, Iran
University of Science and Technology, Tehran, Iran

Saharsadat Beheshti Shirazi

M.A. Student in Regional Planning, School of Architecture and Environmental Design, Iran
University of Science and Technology, Tehran, Iran

Received: 6 August 2024

Revised: 15 January 2025

Accepted: 19 January 2025

Abstract

With the rapid growth of cities in recent years, various issues and challenges have emerged at the urban scale. These problems have affected all aspects of urban life, with some disrupting human well-being, thereby necessitating planning interventions aimed at improving existing conditions and enhancing citizens' quality of life. One of the significant challenges facing cities is the presence of old and deteriorated urban areas in need of regeneration. Such areas have themselves become a source of countless urban problems across economic, social, physical, and environmental dimensions, thereby contributing to unsustainability in cities. In this study, neighborhood-level sustainable development is adopted as the guiding framework. The application of sustainable development principles and their integration with the urban regeneration approach can be regarded as an appropriate strategy for addressing conflicts and challenges in old and

1. Corresponding Author. Email: s_jalili@iust.ac.ir



©2024 The author(s). This is an open access article under the CC BY license:
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

How to cite this article: Parhizgar, S., Jalilisadrabad, S. & Beheshti Shirazi, S. (2026). Investigating the Impact of Urban Regeneration on the Environmental Sustainability of Neighborhoods (Case Study: Nezamabad Neighborhood, Tehran). *Journal of Geography and Regional Development*, 24(1), 107-144. <https://doi.org/10.22067/jgrd.2025.75945.1128>

distressed urban areas. Accordingly, this applied study employs questionnaire and field observation methods to investigate Nezamabad Neighborhood. To analyze the questionnaire data, exploratory factor analysis and linear and nonlinear regression analyses were used to explore the relationships between sustainable development factors and the dimensions of urban regeneration using SPSS statistical software. The findings suggest that the application of urban regeneration principles could contribute to achieving sustainability in the old, organically developed urban fabric of Nezamabad Neighborhood, with the economic dimension accounting for 41.1% of the variance, the physical dimension for 55.23%, the social dimension for 72.58%, and the environmental dimension for 49.98%. Accordingly, the implementation of urban regeneration principles can contribute to improving the sustainability and livability of this neighborhood. Finally, strategies and recommendations are proposed to help achieve the objectives of the study.

Keywords: Sustainable Development; Urban Regeneration; Distressed Urban Fabric; Nezamabad Neighborhood.

بررسی تأثیر به کارگیری بازآفرینی شهری بر پایداری محیطی محلات (نمونه مطالعاتی: محله نظام آباد شهر تهران)

شقایق پرهیزگار (دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران)

shaghayeghparhizgar8498@gmail.com

سمانه جلیلی صدرآباد  (استادیار شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران، نویسنده مسئول)

s_jalili@iust.ac.ir

سحرسادات بهشتی شیرازی (دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی منطقه‌ای، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران)

چکیده

باتوجه به رشد شهرها در سالیان اخیر، مسائل و مشکلاتی در سطح شهر ایجاد شده است. این مشکلات تمامی جنبه‌های شهرنشینی را تحت تأثیر قرار داده و از طرفی برخی از آنها زندگی بشر را مختل کرده است که نیازمند برنامه‌ریزی در جهت ارتقا وضع موجود و ارتقا کیفیت زندگی شهروندان است. یکی از این مشکلات قابل توجه در شهرها وجود بافت‌های قدیمی و نیازمند احیاست. این بافت‌ها خود منشاء بسیاری از مشکلات شهری در جنبه‌های گوناگون اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی شده و زمینه بروز ناپایداری را در شهرها فراهم کرده است. در این پژوهش توسعه پایدار محله‌ای چراغ راه قرار گرفته است. به کارگیری اصول توسعه پایدار و تلفیق آن با رویکرد بازآفرینی شهری می‌تواند رویکردی مناسب جهت حل تعارضات در بافت‌های کهن و مسئله‌دار شهری تلقی شود. در همین راستا، پژوهش حاضر از نوع کاربردی است و ابزارهای تحقیقاتی آن پرسشنامه و مشاهده میدانی در محله نظام‌آباد است. جهت تحلیل داده‌های پرسشنامه از روش تحلیل عاملی اکتشافی و محاسبه رگرسیون خطی و غیرخطی بین عوامل توسعه پایدار و

نشریه جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای، سال بیست و چهارم، شماره ۱، بهار ۱۴۰۵، شماره پیاپی ۵۴، صص ۱۴۴-۱۰۷

تاریخ دریافت: ۱۴۰۳/۰۵/۱۶ تاریخ بازنگری: ۱۴۰۳/۱۰/۲۶ تاریخ تصویب: ۱۴۰۳/۱۰/۳۰

ابعاد بازآفرینی در نرم‌افزار آماری SPSS استفاده شده است. در نهایت پیش‌بینی می‌شود با به‌کارگیری اصول بازآفرینی در بعد اقتصادی با درصد واریانس ۴۱.۱ درصد، بعد کالبدی با درصد واریانس ۵۵.۲۳ درصد، در بعد اجتماعی با درصد واریانس ۷۲.۵۸ درصد و در بعد زیست‌محیطی با درصد واریانس ۴۹.۹۸ درصد می‌توان باعث پایداری در محله قدیمی با بافت ارگانیک نظام‌آباد شد و در جهت ارتقای کیفیت زیست‌پذیری این محله گام برداشت. همچنین در پایان راهکارها و پیشنهادهایی جهت تحقق اهداف مطرح شده است.

واژگان کلیدی: توسعه پایدار، بازآفرینی، بافت ناکارآمد شهری، محله نظام‌آباد.

۱. مقدمه

دگرگونی‌های اقتصادی، اجتماعی و سیاسی در سده اخیر باعث تحولاتی در شهرنشینی کشور شده است. اثرات این دگرگونی‌ها در تحول شکل کالبدی و توسعه فضایی شهرها تبلور یافته است و پیامد مناسبی در شهرهای کشور نداشته است؛ چراکه ساختار و عملکرد شهرهای کشور تحت تأثیر متقابل عوامل اجتماعی، اقتصادی و سیاسی شکل می‌گیرد. این عوامل در ابعاد مختلفی از جمله کیفیت محیط‌زیست شهری، نحوه توزیع و دسترسی به خدمات و ویژگی‌های کالبدی شهر بازتاب می‌یابند. یکی از آثار این دگرگونی‌ها شکل‌گیری بافت‌های ناکارآمد و مسئله‌دار شهری است (خزاعی و دیگران، ۱۳۹۶، ص. ۱۲۲). بافت‌های ناکارآمد شهری، یکی از مسائل پیش‌روی شهرسازان و برنامه‌ریزان شهری است. این بافت‌ها در فرآیندی طولانی شکل گرفته‌اند و امروزه در محاصره فناوری عصر حاضر گرفتار شده‌اند. اگرچه این بافت در گذشته به مقتضای زمان، عملکردی منطقی و سلسله‌مراتبی داشته است، امروزه از نظر ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی است و در بیشتر موارد پاسخگوی نیاز ساکنان خود نیست (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶، ص. ۱۶). نواحی ناکارآمد شهری با چالش‌های مهمی در زمینه‌های تخریب فیزیکی و محیطی، محرومیت اجتماعی، ناامنی، بیکاری، نابرابری‌های اقتصادی، کمبود مسکن، ترافیک و نابسامانی‌های کالبدی روبه‌رو هستند و این مشکلات، کیفیت زندگی شهری را به شدت کاهش می‌دهند (مهرنجانی و دیگران، ۱۴۰۰، ص. ۲۲۲).

به طور کلی فرسودگی و ناکارآمدی بافت شهری، روابط منطقی زندگی شهری را مخدوش کرده و باعث بی ثباتی و افول سطح کیفیت زندگی شهری می شود (اکبری، مؤیدفر و خندابی، ۱۳۹۷، ص. ۳۸). در سال های اخیر، استفاده از پتانسیل بافت های ناکارآمد در شهرها یکی از راهکارهایی است که در ادبیات شهرها برای دستیابی به توسعه پایدار ذکر شده است (روزاتی^۱ و همکاران، ۱۳۹۴، ص. ۲۴۱). با نزول ارزش های سکونتی عمیق عملکردی در این نوع محدوده ها امر نوسازی و حیات شهری متوقف و فرسودگی و ناکارآمدی بر آنها مستولی شده است. از آنجاکه شهر سیستمی پویا و مدام در حال تغییر و تحول است، نیازمند به کارگیری روش های مداخله اصولی توسط برنامه ریزان و مشارکت تمامی کنشگران است تا منجر به توسعه درونی این نواحی شود، بنابراین رویکرد توسعه پایدار محله ای رویکردی عملی و اجرایی برای تحقق توسعه پایدار در برنامه ریزی های شهری است؛ به این معنا که برای رسیدن به شهر پایدار باید برنامه هایی برای تحقق محله پایدار تدوین شود (پرهیزگار، جلیلی و بهشتی، ۱۴۰۰، ص. ۳۷۶). بنابراین توجه به بافت های ناکارآمد و رفع ناپایداری آنها به موضوعی جدی تبدیل شده و برای مقابله با آن رویکردهای متفاوتی ارائه شده است. بازآفرینی شهری یکی از این رویکردهاست که به عنوان حوزه مهم در حال ظهور از مداخله ظاهر شده و برای حمایت از مناطق کمتر توسعه یافته در نظر گرفته شده است (استریاکیویچ^۲، ۱۳۹۷، ص. ۳۱۶). بازآفرینی شهری زیرسیستمی را شکل می دهد که دانش نهادها و فنون خاصی را به خدمات مختلف اکوسیستم اعم از آب، انرژی و مواد به تنوع زیستی و آب و هوا مرتبط می کند. همچنین با توجه به تحولات شهری می تواند مجموعه ای از زیرسیستم های یک بخش را با تلاش برای دستیابی به تغییر کلی در مناطق شهری ترکیب کند. چنین رویکردی ایده ای برای تحرک بالقوه قدرتمند به منظور تحولات پایدار شهری ارائه می دهد (ویتینکو^۳ و همکاران، ۱۳۹۴، ص. ۴۵). درواقع این رویکرد با

1. Rozati et al

2. Strykiewicz

3. Voytenko

سیاست یکپارچه جامعه‌نگر و عملیاتی مجموعه اقداماتی به‌شمار می‌آید که با ایجاد تغییرات مثبت و پایدار سبب بهبود و ارتقای کیفی بافت‌های ناکارآمد شهری می‌شود. بازآفرینی شهری می‌تواند مداخله‌ای راهبردی با تغییرات عمیق در فرهنگ‌ها، ساختارها و شیوه‌های ایجاد کند که سبب تحولات پایدار شهری می‌شود. درواقع این رویکرد با نگاه به گذشته فضاهای شهری جدید را با حفظ ویژگی‌های اصلی (فضایی کالبدی) و فعالیتی با هویتی جدید و مناسب با شرایط حال حاضر خلق می‌کند که در نتیجه سبب ارتقای کیفیت زندگی شهری و بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی بافتی می‌شود که دستخوش تغییر شده است (ایزدفر، رضایی و محمدی، ۱۳۹۹، ص. ۳۲۸). محله نظام‌آباد واقع در شرق شهر تهران بافت ارگانیک و قدیمی دارد. در این محله فرسودگی‌های طبیعی که حاصل گذران سال‌ها آمد و شد انسانهاست، اتفاق افتاده است. ابعاد مختلف فرسودگی در محله نظام‌آباد عبارتند از:

۱. بعد اقتصادی و اجتماعی؛ سرمایه‌گذاری ناکافی و کمبود منابع برای تخصیص به نوسازی و بهسازی بافت‌ها و ناامنی در محله همچنین تنزل رتبه اجتماعی از نگاه شهروندان موجب افزایش میزان مهاجرت افراد اصیل و بومی با توان اقتصادی مطلوب و جایگزین شدن آنها با افراد با توان اقتصادی پایین‌تر شده است.

۲. بعد کالبدی؛ فرسودگی در این بعد، نشانه‌هایی دارد از قبیل: ناپایداری واحدهای ساختمانی در بافت‌های ناکارآمد محله، ناکارآمدی زیرساخت‌ها و تأسیسات شهری، شبکه ارتباطی ناکارآمد.

۳. بعد زیست‌محیطی: شامل انواع آلودگی‌های محیطی است از جمله آلودگی هوا و صوتی و آلودگی صوتی و آلودگی هوا از عوامل مهمی هستند که می‌توانند تأثیر منفی بر فرسودگی محلات داشته باشند. آلودگی صوتی، ناشی از ترافیک، صنایع و فعالیت‌های انسانی دیگر، می‌تواند باعث ایجاد استرس و مشکلات بهداشتی برای ساکنان شود که این امر به کاهش کیفیت زندگی و ترک محل توسط افراد منجر می‌شود. از طرفی، آلودگی هوا نیز با انتشار آلاینده‌ها، مشکلات تنفسی و بیماری‌های مزمن را ایجاد می‌کند که موجب می‌شود محلات کمتر جذاب و بیشتر آسیب‌دیده به نظر

برسند. این عوامل به سرعت به فرسودگی و تخریب بافت‌های شهری کمک کرده و جذابیت محله را برای ساکنان و سرمایه‌گذاران کاهش می‌دهند.

همان‌گونه که ذکر شد در محله نظام‌آباد فرسودگی در ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی نمایان است که این محله را با مشکلات متعددی مواجه کرده است و در صورت عدم رسیدگی به آن سبب تشدید مشکلات در این محله خواهد شد. بنابراین، پژوهش حاضر با بهره‌گیری از رویکرد پایداری و بازآفرینی، به دنبال ارائه سیاست‌ها و اقدامات یکپارچه و جامعه‌محور برای بهبود و ارتقای کیفیت بافت ناکارآمد شهری است. در این راستا، محله نظام‌آباد شهر تهران به عنوان محدوده مطالعه انتخاب شده و ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی آن مورد توجه قرار گرفته است. بر این اساس پرسش اصلی پژوهش این است که مهم‌ترین عوامل مؤثر بر بازآفرینی شهری و پایداری محله‌ای کدامند و چگونه با استفاده از بازآفرینی می‌توان باعث پایداری در محله نظام‌آباد شد؟

۲. پیشینه پژوهش

در بخش پیشینه تحقیق به بررسی اسناد موجود در ارتباط با عنوان و موضوع مقاله پرداخته شده است که در این پژوهش دو کلیدواژه اصلی بازآفرینی و توسعه پایدار حائز اهمیت و به فراخور این دو عنوان و مطالب مرتبط مطرح می‌شود. اهمیت بررسی اسناد مشابه به این دلیل است که قبل از انجام هر پژوهشی، هرآنچه مرتبط با تحقیق مذکور است شناسایی و مطالعه شود. در ادامه منابع مطرح در این حوزه به شرح زیر است:

جدول ۱. پیشینه پژوهش

منبع: تحقیقات نویسندگان

نویسندگان	عنوان مقاله	سال	نتایج و آموزه‌ها
کونگ، و یو ^۱	اثرات زیست‌محیطی و اجتماعی پروژه‌های بازآفرینی شهری: مطالعه موردی یک محدوده عمده بازتوسعه‌یافته در پکن	۲۰۲۳	این تحقیق نشان می‌دهد که پروژه‌های بازآفرینی در منطقه‌ای از پکن موجب کاهش آلودگی و بهبود دسترسی به فضاهای عمومی سبز شده است. همچنین، تأثیرات اجتماعی نظیر بهبود وضعیت معیشتی ساکنان نیز مشاهده گردید.
نگوین، و تران	اثرات زیست‌محیطی بازآفرینی شهری: شواهدی از جنوب شرق آسیا	۲۰۲۳	بازآفرینی شهری در جنوب شرق آسیا تأثیرات مثبتی بر کاهش مصرف انرژی و استفاده از منابع تجدیدپذیر داشته است.
پاتل، و ژائو، ^۲	نقش بازآفرینی شهری در تحرک پایدار شهری	۲۰۲۲	این تحقیق نشان می‌دهد که بازآفرینی شهری می‌تواند بهبود سیستم حمل‌ونقل شهری را به همراه داشته باشد و به کاهش استفاده از خودروهای شخصی و انتشار گازهای گلخانه‌ای کمک کند.
ژائو، و ژانگ ^۳	بازآفرینی شهری و پایداری زیست‌محیطی: مطالعه‌ای تطبیقی میان چین و اروپا	۲۰۲۲	این تحقیق نشان می‌دهد که پروژه‌های بازآفرینی شهری در چین و اروپا با استفاده از روش‌های نوآورانه، می‌توانند به پایداری محیطی، به‌ویژه در کاهش انتشار گازهای گلخانه‌ای و بهبود کیفیت هوای شهری کمک کنند.
ژائو، و ژانگ، ^۴	مشارکت جامعه در بازآفرینی شهری: مسیری به سوی پایداری زیست‌محیطی	۲۰۲۲	این تحقیق نشان می‌دهد که مشارکت فعال ساکنان محله‌ها در پروژه‌های بازآفرینی باعث می‌شود که این پروژه‌ها از لحاظ زیست‌محیطی موفق‌تر باشند. همکاری

1. Kong & Yu

2. Patel & Zhao

3. Zhao & Zhang

4. Zhao & Zhang

نویسندگان	عنوان مقاله	سال	نتایج و آموزه‌ها
			جامعه محلی در فرآیند تصمیم‌گیری به بهبود کارایی پروژه‌های بازآفرینی کمک کرده است.
هوانگ، و لی ^۱	ادغام تاب‌آوری زیست‌محیطی در برنامه‌ریزی بازآفرینی شهری	۲۰۲۲	این تحقیق نشان می‌دهد که برنامه‌ریزی بازآفرینی شهری باید بر افزایش تاب‌آوری محیطی متمرکز باشد تا در برابر بحران‌های زیست‌محیطی مانند سیلاب‌ها و گرمای شدید مقاوم‌تر شود.
لی، و چن، ^۲	نقش بازآفرینی شهری در ارتقای پایداری زیست‌محیطی: شواهدی از شهرهای چین	۲۰۲۱	پژوهش‌ها نشان می‌دهند که بازآفرینی شهری در چین موجب بهبود محیط زیست از طریق استفاده بهینه از منابع و طراحی فضاهای سبز بیشتر در محلات شده است.
گائو، و وانگ ^۳	راهبردهای بازآفرینی شهری برای تاب‌آوری اقلیمی: مروری بر بهترین شیوه‌های اجرایی	۲۰۲۱	پژوهش‌ها نشان داده است که بازآفرینی شهری می‌تواند به افزایش تاب‌آوری شهری در برابر تغییرات اقلیمی کمک کند. با طراحی‌هایی مانند افزایش فضای سبز و استفاده از مصالح پایدار، این پروژه‌ها می‌توانند به کاهش اثرات منفی تغییرات اقلیمی کمک کنند.
حسن، و لیو ^۴	بازآفرینی شهری و پایداری زیست‌محیطی: تحلیل تطبیقی اقتصادهای نوظهور	۲۰۲۱	مطالعه نشان می‌دهد که بازآفرینی شهری در کشورهای درحال توسعه با تمرکز بر توسعه پایدار و استفاده از فناوری‌های سبز موجب بهبود شرایط محیطی و کاهش آلودگی در محلات می‌شود.
چنگ، و ژانگ ^۵	بازآفرینی شهری و فضاهای سبز: نقش پایداری بوم‌شناختی در احیای شهری	۲۰۲۱	این مقاله تأکید دارد که ایجاد فضاهای سبز و پارک‌ها در فرآیند بازآفرینی شهری موجب بهبود کیفیت هوا و رفاه اجتماعی در محلات می‌شود.

1. Huang & Lee

2. Li, & Chen

3. Gao & Wang

4. Hassan & Liu

5. Cheng & Zhang

نویسندگان	عنوان مقاله	سال	نتایج و آموزه‌ها
محمد، و اکبر ^۱	بازآفرینی شهری و توسعه پایدار: مطالعات موردی و جهت‌گیری‌های آتی	۲۰۲۰	این تحقیق تأکید دارد بر اینکه بازآفرینی شهری می‌تواند به توسعه پایدار در سه بعد اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی کمک کند. برخی پروژه‌ها موفق به ایجاد تعادل بین این ابعاد شده‌اند و نتیجه مثبتی به همراه داشته‌اند.
میثم ارزمانی و همکاران	"راهکارهای مشارکتی در تدوین شاخص‌های بازآفرینی شهر بجنورد با رویکرد توسعه پایدار"	۲۰۲۰	نتایج تحقیق نشان می‌دهد شاخص‌های بازآفرینی در وضعیت مناسبی در شهر بجنورد قرار نگرفته است و زیرمعیارهای فرصت اقتصادی، مشارکت اجتماع محلی بالاترین امتیاز را در جهت تحقق رویکرد بازآفرینی در این شهر به دست آورده است.
جانسو کرکماز ^۲ و همکاران	"پایداری در بازآفرینی شهری ترکیه: ارزیابی عملکرد پروژه بازآفرینی شهری شمال آنکارا"	۲۰۱۹	این پژوهش با هدف توسعه پروژه‌های نوسازی شهری در راستای سه رکن کلیدی توسعه پایدار صورت گرفته است و نشان می‌دهد که مشارکت در پایداری شهری حداقل بوده و باید تلاش‌های بیشتری برای بهبود عملکرد پایداری پروژه‌های بازسازی شهری در ترکیه صورت گیرد با توجه به این یافته، پیامدهای سیاسی برای پیشبرد برنامه بازسازی شهری پایدار در ترکیه ایجاد شده‌است.
لوک بویل ^۳ و همکاران	"نقدی بر کاربرد ابزارهای ارزیابی پایداری محله در بازآفرینی شهری"	۲۰۱۸	این پژوهش این مفهوم را بیان می‌دارد که استراتژی‌های توسعه مجدد شهری باید از واقعیت‌های شهری یک مکان یا بافت خاص مشتق شوند. چنین استراتژی‌هایی باید مبتنی بر اصول حاکمیت شهری، اقدام مشارکتی و درک پویایی بازار باشد. بدون این چارچوب‌های

1. Mohammad& Akbar

2. Cansu Korkmaz

3. Luke Boyle

نویسندگان	عنوان مقاله	سال	نتایج و آموزه‌ها
			رویه‌ای مشترک، پروژه‌های بازآفرینی شهری به‌طور ناکافی به سمت پایداری جامع‌تر حرکت می‌کنند.
مارتین لاپریس ^۱ و همکاران	"سیستم شاخص برای ارزیابی پایداری یکپارچه در بازآفرینی مناطق شهری متروکه"	۲۰۱۴	این مقاله سیستم شاخص با عنوان SIPriUS را معرفی می‌کند که برای ارزیابی پایداری یکپارچه در پویایی پروژه بازسازی مناطق شهری متروکه طراحی شده است و به این نتیجه رسیده است که رویکرد ارزیابی سازگار و ساختاریافته به یکپارچه‌سازی پایداری در بازسازی مناطق شهری استفاده نشده کمک می‌کند. علاوه بر این، تطبیق SIPriUS در یک ابزار نظارت دیجیتال به‌منظور در دسترس قرار دادن آن برای ذی‌نفعان کلیدی درگیر در این نوع عملیات خواهد بود.
مارک دیکین ^۲ و همکاران	"بازآفرینی شهری و جوامع پایدار: نقش شبکه‌ها، نوآوری، و خلاقیت در ایجاد مشارکت موفق"	۲۰۰۷	این پژوهش بینشی را در مورد نقش حیاتی شبکه‌ها، نوآوری و خلاقیت در ایجاد مشارکت‌هایی که در ارائه دانش مبتنی بر مکان از بازسازی شهری موفق هستند، ارائه می‌دهد. رویکرد بازآفرینی شهری به‌عنوان ارتقا مشارکت در توسعه روستاها و محله‌ها در جهت تحقق جوامع پایدار صورت پذیرفته است.

در اکثر پژوهش‌های انجام شده در ارتباط با موضوع پژوهش، مطالعات انجام شده در پیشینه پژوهش نشان می‌دهد که پژوهش‌های متعددی در ارتباط با تلفیق این دو رویکرد در مطالعات بخش خارجی انجام شده است. پژوهشگران سعی کرده‌اند تا با به‌کارگیری رویکرد بازآفرینی و پایداری، کیفیت محیط زندگی مناطق را بهبود بخشند، اما در بخش داخلی به نظر می‌رسد با توجه به اهمیت و

1. Martine Laprise

2. Mark Deakin

ضرورت موضوع آن طور که باید بدان پرداخته نشده است. بنابراین پژوهش حاضر با هدف پر کردن خلأ تحقیقاتی، به بررسی تأثیر به‌کارگیری اصول بازآفرینی در توسعه پایدار محلی پرداخته است.

۳. مبانی نظری پژوهش

۳.۱. توسعه پایدار محلی

توسعه پایدار محلی توانایی جوامع کوچک محلی در بهره‌برداری و استفاده از منابع طبیعی، انسانی و حتی اکولوژیکی است؛ به‌گونه‌ای که همه اعضا یا اجتماعات محلی در حال حاضر و آینده از سطوح مناسبی در بهداشت و سلامتی، زندگی مطلوب، امنیت اقتصادی و یکپارچگی بین محیط زیست و فعالیت‌های انسانی برخوردار گردند (کلاین^۱، ۱۳۷۶، ص. ۴). محله پایدار علاوه بر رفع نیازهای گوناگون ساکنین فعلی و آینده فرزندان آن‌ها و دیگر مصرف‌کنندگان، کیفیت بالایی از زندگی را ارائه کرده و فرصت و انتخاب را در اختیار افراد قرار می‌دهد. به‌طور کلی یک محله پایدار باید با در نظر گرفتن توان زیست‌محیطی، به نیازهای اقتصادی - اجتماعی ساکنانش پاسخ گوید (کوان^۲، ۱۳۸۴، صص. ۶۴۲-۶۴۱). در این راستا برای دستیابی به توسعه شهری پایدار، محلات به‌عنوان بنیادی‌ترین عناصر شهری نقشی اساسی دارند. مؤسسه جوامع محلی پایدار معتقد است ریشه بسیاری از مسائل محیطی جهان، در مسائل محلی است. فرآیند توسعه‌ای که در یک محله به بار نشیند، توسعه محله‌ای محسوب می‌شود، چنین توسعه‌ای تفاوت‌های آشکار با روال کنونی توسعه ملی دارد. توسعه اجتماع محلی یا محله‌ای عبارت است از: پاسخگویی به نیازهای روزمره ساکنان یک محله، شهر با حداکثر اتکا به منابع، توان، ارزش‌ها و مشارکت درونی آن‌ها. در این راستا توسعه محله‌ای بر پایه توسعه اجتماعات محله‌ای است که توان حل مشکلات را با اتکا به هم‌افزایی مجموعه سرمایه‌های طبیعی، کالبدی، انسانی و اجتماعی به دست می‌آورد؛ یعنی توسعه محله‌ای بر پایه توسعه اجتماعات

1. Keline

2. Cowan

محلی به بار می‌نشیند و پایداری شهر را شالوده‌ریزی می‌کند (سجادی، کلاتری و یاری‌قلی، ۱۳۹۴، ص. ۹۷). محله پایداری، محله‌ای است که واجد ویژگی‌های پایداری در مقیاس محله باشد. در صورت دستیابی به توسعه پایدار محله‌ای، محله‌ای پایدار خواهیم داشت. برای پایداری محله‌ای، معیارها و ویژگی‌های بسیاری مورد بحث قرار گرفته است. "بیشتر پژوهشگران پایداری محله‌ای را ناظر بر مفاهیمی همچون هویت و سرزندگی و تداوم و سازگاری، دسترسی، تنوع، ظرفیت قابل تحمل زیست‌محیطی و ... می‌دانند که هر یک از این مفاهیم خود متشکل از شاخص‌های زیادی است (داودپور و بابایی، ۱۳۹۲). براساس مطالعات، اهداف شناخته‌شده در چارچوب سطح محلی عبارتند از:

۱. توانایی (اختیارداشتن) تقویت مهارت و ایجاد محیط پاسخگو برای توسعه پایدار محلی در طول اقدامات ملی مورد توجه قرار گرفته است.
۲. داشتن چشم‌اندازی مشترک و فرهنگی که شکل‌گیری فرهنگ نقد کردن مشترک فرایندهای توسعه پایدار را در همه سطوح تقویت کرده است.
۳. نهادینه کردن فرصت‌ها برای حکومت محلی، شهروندان، صاحبان کسب‌وکار و همه اعضای جامعه برای مشارکت در برنامه‌ریزی توسعه پایدار محلی و ساخت بخش‌ها و اجتماعات محلی پایدار.
۴. یکپارچه کردن برنامه‌ریزی توسعه پایدار محلی با فرایندهای برنامه‌ریزی رسمی در سطح اجتماع محلی و بخش‌ها.
۵. ایجاد چارچوب‌های توسعه پایدار مبتنی بر بخش‌ها به منظور راهنمایی دخالت‌های توسعه‌ای در بخش‌ها (علوی و همکاران، ۱۳۹۳، صص. ۱۹-۳۴). جنبه‌های کلیدی توسعه پایدار محلی را چنین بیان کرده است: توانمندسازی مردم محلی، خوداتکایی و عدالت اجتماعی. همچنین نوزیک اصول توسعه محلی پایدار را موارد زیر دانسته است: الف) خوداتکایی اقتصادی، ب) پایداری زیست‌محیطی. ج) کنترل محله، د) برآوردن نیازهای فردی، ه) ساخت فرهنگ جامعه (علوی و همکاران، ۱۳۹۳، صص. ۱۹-۳۴). در قالب نظریه‌ها و تجربیات موجود در مقیاس جهانی، اصول بسیاری را می‌توان برای توسعه پایدار در مقیاس شهر و محله مطرح و مورد تجزیه و تحلیل قرار داد. ازجمله این اصول می‌توان به پویایی، سازگاری، تنوع و دسترسی‌ها اشاره کرد (عزیزی، ۱۳۸۵، ص. ۳۸).

۳.۲. سازگاری و پویایی

همراه با زندگی انسان‌ها و زنده بودن طبیعت، محله‌های شهری نیز با حالت ارگانیک و پویا سیر تاریخی خود را سپری می‌کنند. محله‌ها مکان تعاملات و عوامل اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی هستند. تغییر در الگوی فعالیت‌ها، توزیع فضاهای باز، سبز و شبکه معابر و الگوی مالکیت از مواردی هستند که تداوم را می‌توان در آن‌ها دید. بارتون^۱ (۲۰۰۳) معتقد است همان‌گونه که تغییرات یادشده گاه می‌توانند به‌عنوان یک تهدید باشند، تکامل محله نیز در قالب آن‌ها ادامه دارد (بارتون و همکاران، ۱۳۸۲، ص. ۱۹۱).

۳.۳. تنوع و سرزندگی

می‌توان تنوع را در قالب اصول و معیارهای کارایی، سرزندگی و پایداری محله‌ها در نظر گرفت. به اعتقاد ویلر^۲ (۲۰۰۴) با رعایت این اصل، شرایط کالبدی محله به‌گونه‌ای خواهد بود که نیازهای متنوع را پاسخگو باشد.

۳.۴. دسترسی

عمده‌ترین تفاوت حرکت و دسترسی در مقیاس محله در مقایسه با واحدهای بزرگتر از آن (نظیر شهر، منطقه و کشور) ارتباط محسوس و مستقیم آن با زندگی و خانوارها است. دسترسی در محله تنها برای رفت‌وآمد نیست، بلکه می‌توان از آن فضایی با عملکردهای متنوع را نیز انتظار داشت. دسترسی‌ها می‌توانند فضایی برای لذت بردن از فرآیند حرکت باشند (عزیزی، ۱۳۸۵، ص. ۳۹). با توجه به مطالعات انجام شده شاخص‌های توسعه پایدار محله‌ای به شرح زیر مطرح می‌گردد:

1. Barton
2. Wheeler

جدول ۲. شاخص‌های توسعه پایدار در سطح محله

منبع: تحقیقات نویسندگان

مؤلفه	شاخص
اجتماعی- فرهنگی	هویت در محله، سرزندگی، حس مکان، ایمنی و امنیت (داودپور و بابایی، ۱۳۹۲). هویت آشکار محله‌ای و ارتباطات ریشه‌دار فرهنگی و قومی، عدالت اجتماعی، تقویت سرمایه اجتماعی و اعتماد محلی (فنی و صارمی، ۱۳۹۱، صص. ۵۵-۳۵). درصد تعلق خاطر، درصد مشارکت، درصد امنیت و سلامت، میزان هویت و سرزندگی (محمدی و رفیعی، ۱۳۹۵، صص. ۳۶۸-۳۴۷). هویت و سرزندگی، پویایی و سازگاری، تنوع، دسترسی، مشارکت و تعاملات اجتماعی، ظرفیت قابل پذیرش محله (رضازاده و همکاران، ۱۳۹۲، صص. ۴۸-۳۹).
کالبدی	دسترسی، تنوع، خوانایی (داودپور و بابایی، ۱۳۹۲). تأمین نیازهای فیزیکی اولیه (فنی و صارمی، ۱۳۹۱، صص. ۵۵-۳۵). میزان ارزش ملک، نظام فعالیت‌ها (محمدی و رفیعی، ۱۳۹۵، صص. ۳۶۸-۳۴۷). خوانایی، هویت و سرزندگی، پویایی و سازگاری، نفوذپذیری (اذانی، مختاری ملک‌آبادی و مولایی، ۱۳۹۲، صص. ۱۴۲-۱۱۹).
اقتصادی	میزان اشتغال سرپرست خانوار (محمدی و رفیعی، ۱۳۹۵، صص. ۳۶۸-۳۴۷). اشتغال محلی، نظام فعالیت محلی (داودپور و بابایی، ۱۳۹۲). دستیابی به بقای اقتصادی (فنی و صارمی، ۱۳۹۱، صص. ۵۵-۳۵).
زیست محیطی	ظرفیت قابل تحمل محله، آلودگی و نظافت در محله، فضای سبز (داودپور و بابایی، ۱۳۹۲). کیفیت نظافت و پسماند، کیفیت فضای سبز، میزان آلودگی‌ها (محمدی و رفیعی، ۱۳۹۵، صص. ۳۶۸-۳۴۷).
اداری و نهادی	میزان وجود حکمروایی خوب، میزان شفاف بودن برنامه‌ها (محمدی و رفیعی، ۱۳۹۵، صص. ۳۶۸-۳۴۷).

۳. ۵. بازآفرینی

از نظر لغوی واژه Regeneration از ریشه فعل Regenerate به معنای احیا کردن، جان دوباره بخشیدن، احیا شدن، از نو رشد کردن است. بازآفرینی، ساختن مجدد از طریق فرآیندی درونی در یک بدن یا سیستم است. چیزی که این عمل را محقق می‌کند می‌تواند به‌عنوان بازآفریننده توصیف شود. بازآفرینی شهری در یک تعریف کلی، پس از اصلاحات بسیاری که بر روی فرآیند نوسازی

به‌عنوان رویکردی یکپارچه و متضمن ملاحظات کالبدی و کارکردی شهری صورت گرفت، با چند روایت و رهیافت فرعی مورد توجه و استفاده قرار گرفت (لندری^۱، ۱۳۹۱). بازآفرینی شهری فرایندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می‌شود. این رویکرد جهت بهبود خدمات برای پاسخگویی و رفع نیازهای معاصر مورد توجه است (پوراحمد، زیاری و حسینی، ۱۳۹۴، ص. ۳). در بازآفرینی شهری اهداف گسترده‌ای به‌منظور ارتقای عدالت شمول و برابری دنبال می‌شود. این اهداف مردم را مشتاق و خواهان افزایش حس خودارزشی، مشارکت و همکاری با یکدیگر به‌منظور افزایش کیفیت زندگی، ایجاد فرصت‌های اشتغال و بهبود ارائه خدمات اجتماعی می‌کند. این همکاری و مشارکت با یکدیگر و توسعه روابط دوستانه به کمک تعاملات اجتماعی، تولید سرمایه اجتماعی و حس توانمندی و اقتدار بر حس رفاه و نیکبختی افراد، بهبود عزت نفس، حس کنترل بیشتر افزایش دانش و آگاهی افزایش حس تعلق و اجتماع محلی و گسترش شبکه اجتماعی و حمایت‌های اجتماعی تأثیر مستقیم دارد (کلارک و وایز^۲، ۱۳۹۷، صص. ۵-۱). تأکید بر جامعیت و یکپارچه بودن مداخلات و برنامه‌های بازآفرینی شهری، تلاش برای رشد مجدد فعالیت اقتصادی، تأکید بر به‌روزرسانی و متناسب کردن شرایط برای زندگی امروزی و درعین حال حفظ هویت و زمینه‌های فرهنگی و اجتماعی، کاهش تبعیض و نابرابری‌های اجتماعی و بهبود شرایط اقتصادی منطقه هدف و ادغام مجدد آن در اقتصاد شهر، توجه نقش بخش خصوصی و فرآیندمحور بودن برنامه‌های بازآفرینی شهری از جمله مواردی هستند که در تعاریف مشاهده می‌شوند. متأخرترین و مهم‌ترین تعاریف ارائه‌شده از بازآفرینی شهری در جدول ۱ جمع‌بندی شده است (ملک و دیگران، ۱۳۹۷، ص. ۳۱).

1. Landry

2. Clark & wise

جدول ۳. تعاریف بازآفرینی شهری از دیدگاه نظریه پردازان

منبع: (ملک و دیگران، ۱۳۹۷، ص. ۳۲)

نظریه پرداز	مهم ترین تعاریف ارائه شده جهت تبیین بازآفرینی شهری
لیری و مک کارتی، ۱۳۹۲	- اقدامی مبتنی بر یک محدوده مشخص که توسط بخش عمومی سرمایه گذاری حمایت و آغاز می شود و هدف از ایجاد بهبودی پایدار در شرایط ساکنان جوامع محلی و مکان هایی است که از محرومیت های مختلفی با ماهیت های متنوع رنج می برند. - بازآفرینی شهری مداخله ای مکان محور است که شروع آن و بودجه و پشتیبانی از آن در بخش دولتی آغاز می شود و با هدف ایجاد و بهبود پایداری شرایط محلی است.
تالون، ۲۱۳۹۲	بازآفرینی شهری بخش و جزئی مهم از سیاست های کلان تر شهری است که الزامات این سیاست ها در ارتباط با بازآفرینی نیستند. سیاست شهری و فضایی است که در آن محدوده های شهری فرایندهای شهری و جمعیتی که در این محدوده ها زندگی می کنند را در جهت حل مسائل و چالش ها و بهبود وضع موجود به یکدیگر مرتبط می کند. بازآفرینی شهری محصول تعامل میان این فرایندها و همچنین پاسخی به فرصت ها و چالش هایی است که به واسطه انحطاط شهری شکل گرفتند.
لیچفیلد، ۳۱۳۸۹	- بازآفرینی رویکردی از جامعه متشکل از سیاست گذاری و اقدام با تأکید بر اقدامات یکپارچه.
کاوچ و همکاران، ۴۱۳۸۷	- رشد مجدد فعالیت های اقتصادی در جایی که از بین رفته است. - ترمیم عملکرد اجتماعی جایی که با نقص آن در عملکرد اجتماعی روبه رو شده است (همه شمولی اجتماعی در جایی که با محرومیت اجتماعی مواجه شده است). - ترمیم کیفیات محیطی و یا برقراری تعادل اکولوژیک در جایی که از بین رفته است. - از این رو باز آفرینی شهری وضعیتی از مدیریت و برنامه ریزی محدوده های شهری موجود است نه برنامه ریزی و توسعه شهری جدید.
آدی پی ام، ۵۱۳۸۵	فرآیندی جامع از تغییر و تأثیر بر فروپاشی های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی در مناطق شهری است در زمانی که به مرحله ای رسیده که نیروهای بازار به تنهایی کفایت نمی کنند.

1. Leary & McCarthy, 2013

2. Tallon, 2013

3. Litchfield, 2010

4. Couch et al., 2008

5. ODPM, 2006

نظریه پرداز	مهم ترین تعاریف ارائه شده جهت تبیین بازآفرینی شهری
راوتس، ۱۳۸۰	راهبردی که ساختاردهی مجدد اقتصادی، اجتماعی و محیطی، مهندسی مجدد و خلق مجدد شهر - منطقه را ترکیب می کند از طریق: - فرایند مداوم ساختاردهی مجدد کالبدی و در گستره شهری به منظور دستیابی به اهداف راهبردی محیطی - ایجاد تنوع در مشاغل و اقتصاد برای مواجهه با ریسک و خطرات ناشی از جهانی شدن - توسعه توانمندی های اجتماعی از طریق اقدامات اجتماعی و اقتصاد بخش سوم - برنامه ریزی شهری و محیطی برای شهر- منطقه چارچوب توسعه پایدار
رابرتس و سایکس، ۲۰۰۷	بازآفرینی شهری نگرش و اقداماتی جامع و یکپارچه برای حل مشکلات شهری در منطقه هدف است که در نهایت به یک پیشرفت و بهبود پایدار اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی منجر می گردد.

از این رو در ادامه به بیان ابعاد بازآفرینی شهری در ابعاد اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی و کالبدی - محیطی پرداخته شده است.

جدول ۴. شاخص های بازآفرینی شهری

منبع: تحقیقات نویسندگان

معیارهای کلان	شاخص ها
اقتصادی	سطح درآمد، میزان اشتغال، میزان بیکاری، میزان سرمایه گذاری ها، کاهش ارزش ملک (عمر اقتصادی) مشاغل غیررسمی، بار تکفل، نوع مالکیت مسکن، نوع مالکیت خودرو، میزان مهاجرت ها، توان اقتصادی، میزان مهارت ها
اجتماعی و فرهنگی	میزان امید به زندگی، میزان سواد، امنیت، حس تعلق، تصویر ذهنی جمعیت فعال، میزان رضایت ساکنان، تراکم جمعیت، کیفیت شبکه دسترسی، بزه کاری، مهاجرت
کالبدی	کمیت و کیفیت کاربری ها، عمر مصالح ساختمانی، تراکم ترافیک و دسترسی، عمر بنا، کیفیت بنا ریزدانگی، کیفیت تأسیسات زیربنایی، دسترسی به خدمات بهداشتی، آموزشی و ...، تراکم ساختمانی

1. Ravets, 2001

2. Roberts & sykes, 2000

معیارهای کلان	شاخص‌ها
محیطی	آسیب‌پذیری بنا و تأسیسات شهری در برابر زلزله، میزان آلودگی صوتی، پاکیزگی معابر و دفع پسماند و حشرات موذی میزان آلودگی آب، هوا و زمین، سیستم دفع آب‌های سطحی، پایداری

با مطالعات انجام شده بر روی معیارها و شاخص‌های به کار گرفته شده در بخش تجارب خارجی و داخلی و جمع‌بندی آنها و باتوجه به مبانی نظری و رویکردهای بازآفرینی شهری به شناخت معیارها و شاخص‌های مرتبط پرداخته شد. شاخص‌ها در ۴ دسته‌بندی کلان در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی به ارائه شاخص‌ها پرداخته شده است. شناخت عوامل در رسیدن به یک چارچوب مشخص از سنجش‌های کارآمد در نمونه مورد مطالعه مؤثر خواهد بود. از این روی در جدول زیر به ارائه معیار و شاخص‌های کاربردی از جمع‌بندی مطالب ذکر شده پرداخته‌ایم.

جدول ۵. ابعاد بازآفرینی

منبع: (رابرت، ۱۳۸۴؛ تالون، ۱۳۹۲)^۱

بعد	مؤلفه	شرح
اجتماعی - فرهنگی	مردم	عمده طرح‌های بازآفرینی شهری موفق علاوه بر توجه به موقعیت مکانی، بر توانمندسازی افراد و جوامع تأکید داشته‌اند. رفاه اجتماعی و ارتقاء عدالت اجتماعی اجزای اساسی بازآفرینی شهری هستند.
اقتصادی	شکوفایی و پایداری	اشاره دارد به اقتصاد یک منطقه. اکثر برنامه‌های بازسازی بر ایجاد، حفظ یا گسترش فعالیت‌های اقتصادی و مشاغل تأکید دارند، اما چالش بازآفرینی فراتر از ایجاد ساده فرصت‌های اقتصادی آن است و این مسئله اهمیت دارد که ارتباط مردم محلی با مشاغل موجود یا جدید برقرار شود.
کالبدی - محیطی	پایداری فضای زیست و سبز	بدون حس واقعی مکان، بازآفرینی می‌تواند تبدیل به یک فرآیند شود که هویت و قلب نداشته باشد. موفق‌ترین برنامه‌های بازآفرینی مکان‌محور هستند. هدف اصلی در اینجا به حداقل رساندن ردپا در محلی است که بازآفرینی انجام می‌شود. توجه به محیط زیست از مؤلفه‌های اساسی بازآفرینی شهری است.

1. (Robert, 2005., Tallon, 2013)

۳.۶. مستندسازی شاخص‌های توسعه پایدار و بازآفرینی شهری

برای جمع‌بندی آنچه در این قسمت بیان شد و باتوجه به تمام تعاریف ذکر شده در ارتباط با توسعه پایدار محله‌ای و بازآفرینی، هریک شاخص‌ها و اصول مشخصی را دارند، حال باید دید فصل مشترک و شاخص‌های تلفیقی این دو عبارت کدامند که در روند انجام پژوهش آن را ذکر و در جهت آنها حرکت کرد. شاخص‌های مشترک جدا شده و در ادامه در قالب جدول زیر ارائه شده است:

جدول ۶. تعیین شاخص‌ها به روش گولر

منبع: تحقیقات نویسندگان

عوامل	توسعه پایدار					بازآفرینی				فراوانی
	(داویدور و بابایی ۱۳۹۲)	(فتی و صارمی ۱۳۹۱)	(محمدی و رفیعی ۱۳۹۵)	(رضازاده، محمدی و رفیعیان ۱۳۹۲)	(ادانی، مختاری ملک آبادی و مولایی ۱۳۹۲)	اقتصادی	اجتماعی و فرهنگی	کالبدی	محیطی	
هویت در محله	*		*	*	*					۴
میزان تعلق خاطر شهروندان			*				*			۲
میزان رضایت و مشارکت شهروندان			*	*			*			۳
امنیت و سلامت شهری	*		*				*			۳
میزان سواد							*			۱
تراکم جمعیت							*			۱

عوامل	توسعه پایدار					بازآفرینی				فراوانی
	(دردبور و بابایی ۱۳۹۲)	(فتی و صارمی ۱۳۹۱)	(محمدی و رفیعی ۱۳۹۵)	(رضازاده، محمدی و رفیعیان ۱۳۹۲)	(اذانی، مختاری ملک آبادی و مولایی ۱۳۹۲)	اقتصادی	اجتماعی و فرهنگی	کالبدی	محیطی	
تنوع و سرزندگی شهری	*		*	*	*					۴
کمیت و کیفیت کاربری‌ها و نظام فعالیت								*		۱
دسترسی	*			*			*	*		۴
کمیت و کیفیت ابنیه محلی								*		۱
تراکم و تنوع ساختمانی	*			*				*		۳
تأمین نیازهای فیزیکی اولیه		*								۱
نفوذپذیری					*					۱
پایداری اقتصادی محله		*				*				۲
میزان اشتغال محلی	*	*	*			*				۴
سطح اشتغال و بیکاری محله	*		*			*				۳

عوامل	توسعه پایدار					بازآفرینی			فراوانی
	(دودپور و بانجی ۱۳۹۲)	(فتی و صارمی ۱۳۹۱)	(محمدی و رفیعی ۱۳۹۵)	(رضازاده، محمدی و رفیعیان ۱۳۹۲)	(اکانی، مختاری ملکی آبادی و مولایی ۱۳۹۲)	اقتصادی	اجتماعی و فرهنگی	کالبدی	محیطی
تاب‌آوری ابنیه و تأسیسات شهری	*	*						*	*
میزان آلودگی و نظافت فضای محله	*		*						*
میزان آلودگی صوتی محله			*						*
پایداری فضای زیست و سبز	*		*						*

تلفیق شاخص‌ها و تعیین شاخص‌هایی که قابلیت به‌کارگیری در سطح محله را دارند بر مبنای نظر ۱۰ نفر از متخصصین این حوزه در جدول زیر صورت پذیرفته است.

جدول ۷. شاخص‌های تلفیقی توسعه پایدار و بازآفرینی

منبع: تحقیقات نویسندگان

مؤلفه	شاخص
اجتماعی - فرهنگی	هویت در محله، میزان تعلق خاطر شهروندان، میزان رضایت و مشارکت شهروندان، امنیت و سلامت شهری، میزان سواد، تراکم جمعیت، تنوع و سرزندگی شهری.

مؤلفه	شاخص
کالبدی	کمیت و کیفیت کاربری ها و نظام فعالیت، دسترسی، کمیت و کیفیت ابنیه محلی، تراکم و تنوع ساختمانی، تأمین نیازهای فیزیکی اولیه، نفوذپذیری
اقتصادی	پایداری اقتصادی محله، میزان اشتغال محلی، سطح اشتغال و بیکاری محله
زیست محیطی	تاب آوری ابنیه و تأسیسات شهری، میزان آلودگی و نظافت فضای محله، میزان آلودگی صوتی محله، پایداری فضای زیست و سبز



تصویر ۱. تاثیر به کارگیری بازآفرینی شهری بر پایداری محیطی محلات

در نهایت تعداد ۲۷ شاخص در جدول ۵ در ارتباط با دو رویکرد توسعه پایدار و بازآفرینی به دست آمد. قابل ذکر است از شاخص‌های جدول ۵ نیز در تدوین سؤالات پرسشنامه استفاده شده است و بررسی‌های انجام شده در پژوهش نیز براساس شاخص‌های این جدول صورت پذیرفته است.

۴. روش‌شناسی پژوهش

پژوهش حاضر با نوع کاربردی و دارای رویکرد آمیخته (کمی - کیفی) است. همچنین روشی که برای گردآوری اطلاعات انتخاب شده روش کتابخانه‌ای و با کمک اسناد معتبر است. از طرفی جهت دستیابی به اهداف پژوهش از ابزارهای تحقیقاتی مانند پرسشنامه و مشاهده میدانی استفاده شده است. باتوجه به آنکه براساس طرح تفصیلی منطقه ۷ جمعیت محله نظام‌آباد ۱۴۰۰۰ نفر برآورد شده است، با استفاده از فرمول کوکران با درصد اطمینان ۹۰٪ تعداد پرسشنامه‌های مورد نیاز ۹۵ عدد است که در این پژوهش تعداد ۱۰۰ پرسشنامه در بین اهالی محله نظام‌آباد توزیع شد. در این پژوهش شاخص‌ها از متون معتبر داخلی و خارجی استخراج شد. به دلیل ازدیاد شاخص‌ها و در راستای خلاصه‌سازی و تعیین عوامل نهایی توسعه پایدار از روش تحلیل عاملی اکتشافی استفاده شد. در تحلیل عاملی اکتشافی پژوهشگر درصدد کشف ساختار زیربنایی مجموعه نسبتاً بزرگی از متغیرها است. در این روش پژوهشگر هیچ تئوری اولیه‌ای ندارد، بلکه مایل است عوامل دخیل در یک موضوع را که ممکن است پنهان باشند را شناسایی و کشف نماید. همچنین از این روش برای تلخیص مجموعه‌ای از متغیرها و داده‌ها استفاده می‌شود. براساس همبستگی بین متغیرها، عامل‌های جدید شناسایی و معرفی می‌گردند. براین اساس باتوجه به همبستگی بین متغیرها، عامل‌هایی شناسایی و تحلیلی شدند. در این پژوهش تحلیل داده‌های مستخرج با روش تحلیل عاملی و نرم‌افزار SPSS

صورت گرفت؛ به این صورت که ابتدا موضوع مورد بررسی به ابعاد تشکیل دهنده آن تجزیه شده و سپس محاسبه رگرسیون بین عوامل بازآفرینی و توسعه پایدار با استفاده از نرم افزار SPSS انجام شده است.

۴.۱. مورد پژوهی تحقیق

محلۀ نظام آباد نام یکی از محله های اصیل در شرق پایتخت بوده که در منطقه های ۷ و ۸ شهرداری تهران قرار دارد و از جنوب به خیابان دماوند و میدان امام حسین و خیابان انقلاب، از شرق به خیابان فتاحی منش، از شمال به خیابان شهید مدنی و از غرب به خیابان خواجه نصیرالدین طوسی محدود شده است. از طرفی به محلۀ نارمک و مجیدیه نیز نزدیک است. این محله حدود ۶۰ سال پیش شکل گرفته است که نشان از هویت و اصالت محله است و اوایل جزو نارمک بوده اما با گذشت زمان و افزایش ساخت و سازها از سال ۱۳۴۰، به محله ای مستقل تبدیل شده است. مهم ترین میدان این محله میدان امام حسین (ع) نام دارد. از خیابان های مهم نظام آباد می توان به موارد زیر اشاره کرد:

- خیابان شهید مدنی
- خیابان سبلان (طرح تفصیلی منطقه ۷، ۱۳۸۴).



نقشه ۱. موقعیت محله نظام آباد در ناحیه ۱ منطقه ۷ شهر تهران
منبع: (طرح تفصیلی منطقه ۷، ۱۳۸۴).

شاخص‌های منتخب که جهت سنجش وضعیت محله انتخاب شده است در جدول شماره ۵ در ابعاد مختلف ذکر شدند. ازجمله این شاخص‌ها می‌توان به میزان رضایت و مشارکت شهروندان اشاره کرد. مردم این محله باتوجه به بافت قدیمی محله مشارکت بالایی دارند، ولی ازطرفی میزان امنیت حاکم را ضعیف ارزیابی کردند. همچنین محیط‌های باز و متنوع جهت گذران اوقات فراغت در این محدوده به ندرت دیده می‌شوند و یا کیفیت مطلوبی ندارند.

محله نظام آباد از تراکم جمعیتی بالایی برخوردار است و جمعیت آن از نظر ویژگی های اجتماعی و اقتصادی تنوع قابل توجهی دارد. این تراکم جمعیتی، در کنار محدودیت فضاهای سبز و امکانات تفریحی، از مهم ترین چالش های موجود در محله به شمار می رود. از نظر کالبدی، کمیت و کیفیت کاربری های موجود و نظام فعالیت ها عمدتاً پاسخگوی نیازهای روزمره ساکنان است. در مقابل، دسترسی به شبکه حمل و نقل عمومی، باتوجه به وجود ایستگاه های مترو و خطوط اتوبوس، در وضعیت نسبتاً مطلوبی قرار دارد. همچنین، براساس مشاهدات میدانی، تنوع و تراکم بناها محدود بوده و بخش قابل توجهی از ابنیه از کیفیت کالبدی نامطلوبی برخوردارند. همچنین نظافت محیطی کیفیت پایینی دارد و آلودگی صوتی و بصری در محله قابل مشاهده است ولی با اصلاح و وضع قوانین می توان باعث ارتقا کیفیت محیطی شد و در راستای توسعه پایدار حرکت کرد.

۵. یافته های پژوهش

پیش از انجام تحلیل عاملی ابتدا باید اطمینان حاصل کرد که آیا تعداد داده های موجود برای تحلیل عاملی مناسب هستند. برای این منظور از شاخص های KMO و آزمون بارتلت استفاده می کنیم. باتوجه به مقدار سطح معناداری که در این پژوهش برابر صفر شده و در جدول ۶ مشخص است، نشان از این دارد که داده های مورد نظر برای نمونه گیری مناسب هستند. همچنین براساس آزمون KMO، عدد ۰.۶۶۱ نشانگر کفایت داده ها برای انجام روش تحلیل عاملی است.

جدول ۸. تست KMO و بارتلت

منبع: تحقیقات نویسندگان

اندازه گیری کفایت نمونه گیری کایزر-میر-اولکین		۰.۶۶۱
آزمون کرویت بارتلت	کای اسکوتر	۱۰۱.۹۴۹
	درجه آزادی	۶
	سطح معناداری	۰/۰۰

در جدول مجموع واریانس تبیین شده مقادیر ویژه بالاتر از ۱ نشان‌دهنده عوامل اصلی است. بنابراین باتوجه به جدول ۷، یک عامل اصلی در ارتباط با ۴ بعد اصلی محلات توسعه پایدار استخراج شده است و بقیه ابعاد زیرمجموعه این عامل اصلی قرار خواهند گرفت که به شرح زیر است:

جدول ۹. مجموع واریانس تبیین شده

منبع: تحقیقات نویسندگان

عوامل	مقادیر خاص آغازین			مجموع مجذور بارهای استخراجی			مجموع مجذور بارهای چرخش‌یافته نهایی		
	کل	درصد واریانس	درصد واریانس تجمعی	کل	درصد واریانس	درصد واریانس تجمعی	کل	درصد واریانس	درصد واریانس تجمعی
۱	2.160	54.003	54.003	2.160	54.003	54.003	1.911	47.765	47.765
۲	.795۰	19.882	73.885	.795۰	19.882	73.885	1.045	26.120	73.885
۳	0.743	18.571	92.456						
۴	0.302	7.544	100.000						
Extraction Method: Principal Component Analysis									

باتوجه به تعاریف مطرح شده ماتریس عاملی چرخش‌یافته نهایی بعد از ۳ بار چرخش و تکرار دوران واریماکس یک عامل نهایی برای پژوهش حاضر به دست آمده که به شرح زیر است:

جدول ۱۰. ماتریس عاملی دوران‌یافته بعد از ۳ تکرار دوران واریماکس

منبع: تحقیقات نویسندگان

امتیاز	ابعاد در توسعه پایدار محلی
۰.۱۶۷	کالبدی
0.826	زیست محیطی
0.870	اجتماعی فرهنگی
0.629	اقتصادی

باتوجه به این جدول هر چقدر مقدار قدر مطلق این ضرایب بیشتر باشد، عامل مربوطه نقش بیشتری در کل تغییرات (واریانس) متغیر مورد نظر دارد. بُعد کالبدی به دلیل آنکه بارعاملی نهایی آن کمتر از ۰/۴ بوده است، زیرمجموعه عامل مورد نظر قرار نگرفته و در نتیجه حذف می‌شود.

۵. ۱. رگرسیون عامل‌های بازآفرینی با بُعد اقتصادی توسعه پایدار

در جدول زیر تک عامل بازآفرینی به عنوان متغیر مستقل با بُعد اقتصادی توسعه پایدار محله‌ای به عنوان متغیر وابسته در نظر گرفته شده است. مدل اول پیشنهادی دارای ضریب همبستگی ۰/۷۹۳ و ضریب تعیین ۰/۶۲۹ و ضریب تعدیل شده ۰/۶۲۱ است.

جدول ۱۱. تحلیل ضرایب بین تک عامل بازآفرینی با بُعد اقتصادی توسعه پایدار محله‌ای

منبع: تحقیقات نویسندگان

خلاصه مدل				
مدل	ضریب همبستگی چندگانه	ضریب تعیین	ضریب تعیین تعدیل شده (Adjusted R Square)	استاندارد خطای تخمین
۱	۰/۶۴۱ ^a	۰/۴۱۱	۰/۴۰۶	۸/۲۹۳۸۲

a. Predictors: (Constant) اشتغال متنوع و فعالیت متنوع

b. Dependent Variable عامل یک

جدول زیر تحلیل واریانس مدل و نیز سطح معناداری آن را نشان می‌دهد. براین اساس مدل ۱ پیشنهادی با سطح معناداری ۰/۰۰۰ نشان‌دهنده مطلوبیت مدل است.

جدول ۱۲. معناداری رگرسیون بین عامل‌های بازآفرینی و بُعد اقتصادی توسعه پایدار

منبع: تحقیقات نویسندگان

سطح معناداری	F	میانگین مربعات	درجه آزادی	مجموع مربعات	مدل
۰/۰۰۰ ^b	75.380	5185.219	1	5185.219	رگرسیون
		68.787	108	7429.044	باقی مانده

۱۳۴					
مجله جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای			شماره پنجاه و چهارم		
			109	12614.264	مجموع

به‌طور کلی این مدل ۴۱.۱ درصد از واریانس بُعد اقتصادی توسعه پایدار را توسط عوامل بازآفرینی تبیین می‌کند.

جدول ۱۳. نتایج رگرسیون عامل‌های بازآفرینی و بُعد اقتصادی تجدید حیات

منبع: تحقیقات نویسندگان

جدول ضرایب						
مدل	ضرایب غیر استاندارد			ضرایب استاندارد	t	سطح معناداری
	B	خطای استاندارد	Beta			
1	(Constant)	47.375	2.754		17.200	.000
	عامل اول	5.316	۰.612	۰.641	8.682	.000

باتوجه به ضرایب بتا و سطح معناداری در جدول فوق مشخص می‌شود عامل یک در تجدید حیات محلات بهترین متغیر در مدل ۱ برای پیش‌بینی متغیر وابسته (بُعد اقتصادی) است.

۵.۲. رگرسیون عامل‌های بازآفرینی با بُعد کالبدی توسعه پایدار

در جدول زیر تک عامل تجدید حیات به عنوان متغیر مستقل با بُعد کالبدی توسعه پایدار محله‌ای به عنوان متغیر وابسته در نظر گرفته شده است و سه مدل ارائه شده که باتوجه به ضرایب جدول و دسته‌بندی‌های انجام شده مدل سوم تمام متغیرها را شامل می‌شود. همچنین ضریب همبستگی 0.743 و ضریب تعیین 0.552 که نزدیک‌ترین مقدار به ۰.۶ و نشانگر تأثیر متغیر مستقل یعنی بازآفرینی بر توسعه پایدار است و ضریب تعیین تعدیل شده 0.540 در آن قابل مشاهده است.

جدول ۱۴. تحلیل ضرایب بین عامل‌های بازآفرینی و بُعد کالبدی توسعه پایدار

منبع: تحقیقات نویسندگان

خلاصه مدل				
مدل	ضریب همبستگی چندگانه (R)	ضریب تعیین (R ²)	ضریب تعیین تعدیل شده (Adjusted R Square)	استاندارد خطای تخمین
۱	0.545 ^a	۰.۲۹۷	0.۲۹۱	9.05954
۲	0.717 ^b	0.۵۱۵	0.۵۰۵	7.56504
۳	0.743 ^c	0.۵۵۲	0.۵۴۰	7.29880

a. Predictors: (Constant)، کاربری تنوع

b. Predictors: (Constant)، دسترسی حمل و نقل، کاربری، دسترسی حمل و نقل

c. Predictors: (Constant)، توانایی تامین نیازهای اولیه و روزانه، دسترسی حمل و نقل، کاربری، دسترسی حمل و نقل

d. Dependent Variable: عامل یک

می‌توان چنان نتیجه‌گیری نمود که ۵۵.۲۳ درصد از تغییرات بُعد کالبدی توسعه پایدار محله‌ای (متغیر وابسته) توسط عوامل بازآفرینی (متغیر مستقل) تبیین می‌شود.

۳.۵. رگرسیون عامل‌های بازآفرینی با بُعد اجتماعی توسعه پایدار

در جدول زیر به عامل استخراج شده از بازآفرینی (متغیر مستقل) و بُعد اجتماعی توسعه پایدار (متغیر وابسته) پرداخته شده است که در مدل سوم ضریب همبستگی آن ۰/۸۵۲ و ضریب تعیین ۰/۷۲۶ و ضریب تعیین تعدیل شده ۰/۷۱۸ قرار گرفته است.

جدول ۱۵. تحلیل ضرایب بین عامل بازآفرینی و بُعد اجتماعی توسعه پایدار

منبع: تحقیقات نویسندگان

خلاصه مدل				
مدل	ضریب همبستگی (R) چندگانه	ضریب تعیین (R ²)	ضریب تعیین تعدیل شده (Adjusted R Square)	استاندارد خطای تخمین
۱	0.602 ^a	.362۰	0.356	8.63196
۲	0.751 ^b	0.564	0.556	7.16825
۳	0.852 ^c	0.726	0.718	5.71146

a. Predictors: (Constant), میزان تعلق خاطر,

b. Predictors: (Constant), دسترسی حمل و نقل, میزان تعلق خاطر,

c. Predictors: (Constant), امنیت و سلامت شهری, دسترسی حمل و نقل, میزان تعلق خاطر,

d. Dependent Variable: عامل یک

جدول زیر تحلیل واریانس مدل و نیز سطح معناداری آن را نشان می‌دهد. برای اساس مدل ۳ پیشنهادی با سطح معناداری ۰/۰۰۱ نشان‌دهنده مطلوبیت مدل است.

جدول ۱۶. معناداری رگرسیون بین عامل بازآفرینی و بُعد اجتماعی توسعه پایدار

منبع: تحقیقات نویسندگان

مدل		مجموع مربعات	درجه آزادی	میانگین مربعات	F	سطح معناداری
۱	رگرسیون	4567.102	1	4567.102	61.295	.000 ^b
	باقی مانده	8047.161	108	74.511		
	مجموع	12614.264	109			
۲	رگرسیون	7116.203	2	3558.101	69.246	.000 ^c
	باقی مانده	5498.061	107	51.384		
	مجموع	12614.264	109			

سطح معناداری	F	میانگین مربعات	درجه آزادی	مجموع مربعات	مدل
.000d	93.565	3052.153	3	9156.458	رگرسیون
		32.621	106	3457.805	باقی مانده
			109	12614.264	مجموع

به طور کلی این مدل ۷۲/۵۸ درصد از واریانس بُعد اجتماعی توسعه پایدار را تبیین می کند.

۵.۴. رگرسیون عامل های بازآفرینی با بُعد زیست محیطی توسعه پایدار

در جدول زیر تک عامل بازآفرینی به عنوان متغیر مستقل با بُعد کالبدی توسعه پایدار محله ای به عنوان متغیر وابسته در نظر گرفته شده است. سه مدل ارائه شده که با توجه به ضرایب جدول و دسته بندی های انجام شده مدل سوم تمام متغیرها را شامل می شود. همچنین ضریب همبستگی 0.706 و ضریب تعیین 0.498 که نشانگر تأثیر متغیر مستقل یعنی بازآفرینی بر توسعه پایدار است و ضریب تعیین تعدیل شده 0.484 در آن قابل مشاهده است.

جدول ۱۷. تحلیل ضرایب بین عامل های تجدید حیات و بُعد زیست محیطی توسعه پایدار

منبع: تحقیقات نویسندگان

خلاصه مدل				
مدل	ضریب همبستگی چندگانه (R)	ضریب تعیین (R ²)	ضریب تعیین تعدیل شده (Adjusted R Square)	استاندارد خطای تخمین
۱	0.557 ^a	.312 ^o	.305 ^o	8.96745
۲	0.650 ^b	0.422	0.412	8.25169
۳	0.706 ^c	0.498	0.484	7.72528

a. Predictors: (Constant), نظافت و کیفیت زیست پذیری فضا,

b. Predictors: (Constant), نظافت و کیفیت زیست پذیری فضا, کیفیت فضاهای تفریحی و سبز,

c. Predictors: (Constant), نظافت و کیفیت زیست پذیری فضا, کیفیت فضاهای تفریحی و سبز, مجتمع مسکونی چندطبقه,

d. Dependent Variable: عامل یک

در نهایت می‌توان چنان نتیجه‌گیری کرد که ۴۹.۹۸ درصد از تغییرات بُعد زیست‌محیطی توسعه پایدار محله‌ای (متغیر وابسته) توسط عوامل بازآفرینی (متغیر مستقل) تبیین می‌شود. به‌طور کلی در این بخش نشان داده شد که چند درصد از واریانس هر یک از عوامل مؤثر بر توسعه پایدار محله‌ای، از طریق عوامل مؤثر بر بازآفرینی می‌تواند تأمین شود. در مدل اول ۴۱.۱ درصد از تغییرات بُعد اقتصادی، در مدل دوم ۵۵.۲۳ درصد از تغییرات بُعد کالبدی، در مدل سوم ۷۲.۵۸ درصد از تغییرات بُعد اجتماعی و در مدل چهارم ۴۹.۹۸ درصد از تغییرات بُعد زیست‌محیطی توسعه پایدار محله‌ای توسط عوامل بازآفرینی تبیین می‌شود. کمترین درصد واریانس مربوط به بُعد اقتصادی و بیشترین آن مربوط به بُعد اجتماعی توسعه پایدار است. بنابراین با توجه به آنچه مطرح شد با کمک ابعاد مختلف بازآفرینی به‌ویژه اجتماعی می‌توان به سمت پایداری محله‌ای گام برداشت و در بافت‌های فرسوده و قدیمی این رهیافت را به‌کار گرفت.

۶. بحث و نتیجه‌گیری

اندیشمندان و برنامه‌ریزان شهری اصول و راهکارهای متعددی را در جهت حل مشکلات شهری ارائه دادند که توسعه پایدار یکی از این موارد به‌شمار می‌آید. توسعه پایدار روندی است که بهبود شرایط اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و فن‌آوری به سوی عدالت اجتماعی باشد و در جهت آلودگی اکوسیستم و تخریب منابع طبیعی نباشد. از طرفی در پی فراهم آوردن راهبردهایی است که توسط آنها بتوان به اهداف مهمی نظیر هماهنگ کردن حفاظت زیست‌محیطی و توسعه، تأمین نیازهای اولیه زندگی بشر، دستیابی به عدالت اجتماعی، از بین بردن فقر و محرومیت عمومی خودمختاری، تنوع فرهنگی و حفظ یگانگی اکولوژیکی دست یافت. همچنین بازآفرینی که یکی از مهم‌ترین مدل‌های احیای بافت قدیم شهرها در جهان امروز است که تاحدی بیانگر دیدگاهی جامع ترکیبی و چندمنظوره در حل مسائل شهری است و به این معناست که مناطق تاریخی را حفظ و آن را برای نیازهای امروز و فردا جذاب و حیاتی کرد. در این پژوهش به تلفیق این دو کلیدواژه و اصول و ابعاد آنها و

به کارگیری در فضاهای شهری و محله‌ای پرداخته شد. به کارگیری اصول توسعه پایدار و تلفیق آن با بازآفرینی می‌تواند رویکردی مناسب جهت حل تعارضات در بافت‌های کهن و مسئله‌دار شهری تلقی شود. در این پژوهش تلاش شد تا با بررسی مفهوم بازآفرینی و توسعه پایدار، راهکارهای عملی برای بهبود وضعیت بافت‌های فرسوده و تاریخی در شهرهای مدرن ارائه شود. نتایج به دست آمده نشان‌دهنده تأثیرات قابل توجه بازآفرینی در ابعاد مختلف اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی است که همگی می‌توانند به پایداری در بافت‌های کهن شهری کمک کنند. بعد اقتصادی با واریانس ۴۱.۱ درصد نشان می‌دهد که بازآفرینی در این حوزه می‌تواند فرصت‌های اقتصادی جدیدی ایجاد کند. این امر شامل بهبود بازار کار، جذب سرمایه‌گذاری‌ها و افزایش ارزش زمین و املاک است که به بهبود شرایط زندگی در مناطق قدیمی کمک می‌کند. در عین حال، توجه به توسعه پایدار از منظر اقتصادی به معنای عدم تخریب منابع و بهره‌وری بلندمدت از زیرساخت‌های شهری خواهد بود. در بعد کالبدی با واریانس ۵۵.۲۳ درصد، مشخص شد که بازآفرینی بهبود شرایط فیزیکی محیط‌های قدیمی، بازسازی زیرساخت‌ها و تلفیق فضاهای سنتی با نیازهای جدید را تسهیل می‌کند. این روند می‌تواند به افزایش کیفیت زندگی ساکنان این مناطق و بهبود دسترسی‌ها و خدمات شهری منجر شود. توسعه پایدار در این بعد به حفظ معماری و هویت تاریخی در عین به‌روزرسانی و نوسازی مناطق اشاره دارد. بعد اجتماعی با واریانس ۷۲.۵۸ درصد بیشترین تأثیر را در فرآیند بازآفرینی و توسعه پایدار دارد. این امر نشان‌دهنده اهمیت مشارکت‌های مردمی، ایجاد حس تعلق به محله و افزایش تعاملات اجتماعی در بافت‌های فرسوده است. بازآفرینی در این بعد می‌تواند نابرابری‌های اجتماعی را کاهش دهد و به ایجاد فضایی عادلانه‌تر و متنوع‌تر کمک کند. بعد زیست‌محیطی نیز با واریانس ۴۹.۹۸ درصد بیانگر این است که بافت‌های فرسوده در صورتی که به‌درستی بازآفرینی شوند، می‌توانند به بهبود شرایط محیط‌زیست کمک کنند. در این راستا، استفاده از راهبردهای سبز، کاهش آلودگی و بهینه‌سازی مصرف انرژی از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. توسعه پایدار در این بعد به معنای کاهش فشار بر اکوسیستم‌های شهری و بهره‌گیری از منابع طبیعی به صورت پایدار است.

به‌طور کلی، این پژوهش نشان داد که تلفیق اصول توسعه پایدار و بازآفرینی می‌تواند راهکاری مؤثر برای حل مشکلات بافت‌های قدیمی و ناپایدار شهری باشد. از این‌رو، سیاست‌گذاران و برنامه‌ریزان شهری باید این دو مفهوم را به‌عنوان پایه‌ای برای استراتژی‌های احیای شهری در نظر بگیرند تا بتوانند به پایداری اجتماعی، اقتصادی و محیط‌زیستی دست یابند.

۷. پیشنهادها

در ادامه نیز به ارائه راهکارهایی جهت ارتقاء شاخص‌های توسعه پایدار محله‌ای و یا پایداری در محلات با رویکرد بازآفرینی پرداخته شده است:

- ✓ ایجاد و جای‌نمایی نشانه‌هایی جهت ارتقاء خوانایی محیط
- ✓ ارتقاء مشارکت و همفکری ساکنان محله برای افزایش حس تعلق و مالکیت نسبت به محله
- ✓ ایجاد پایگاه‌های پلیس برای افزایش حس امنیت در محله
- ✓ ارتقاء کیفیت روشنایی به جهت افزایش حس امنیت در محله
- ✓ ایجاد بستری برای آموزش و پرورش و ارتقاء سواد اهالی محل
- ✓ ایجاد بستری جهت گذران وقت در ساعات بیکاری
- ✓ جانمایی فضاهای برای تعاملات اجتماعی ساکنان و ارتقاء سرزندگی محیطی
- ✓ ارائه تسهیلات به ساکنان محله جهت بازسازی و یا نوسازی بناهای مسکونی خود
- ✓ پایبند بودن به قوانین وضع شده در ارتباط با نمای ابنیه محدوده مذکور
- ✓ تشویق کارآفرینی و توسعه استارت‌آپ‌ها با گسترش کسب‌وکارهای محله‌ای
- ✓ دسترسی عادلانه و یکسان ساکنان به خدمات شهری
- ✓ ارتقاء کیفیت تجهیزات و تأسیسات محله و ابنیه موجود در آن
- ✓ پیشرفته‌سازی سیستم دفع فاضلاب محله
- ✓ رسیدگی شهرداری منطقه مذکور به بحث نظافت و پاکیزگی محیطی

- ✓ برگزاری کارگاه‌ها و محیط‌هایی جهت فرهنگ‌سازی ساکنان محله
 - ✓ دوجداره‌سازی درب و پنجره جهت کاهش آلودگی صوتی
 - ✓ ترویج استفاده از حمل‌ونقل عمومی در بین مردم محله
 - ✓ افزایش سطح فضای سبز در محله به جهت فضای گذران وقت و تلطیف هوای محله
- بنابراین باتوجه به آنچه بیان شد می‌توان با ارائه راهکارهایی در ارتباط با محلات بافت قدیمی در جهت بهبود شرایط و ارتقا کیفیت زیست‌پذیری محیط برآمد.

کتابنامه

۱. اذانی، م.، مختاری‌ملک‌آبادی، ر.، و مولایی، ش. (۱۳۹۲). بررسی شاخص‌های توسعه پایدار محله‌ای منطقه ۱۳ اصفهان. *برنامه‌ریزی فضایی*، ۳(۲) (پیاپی ۹)، ۱۴۲-۱۱۹. SID. <https://sid.ir/paper/223627/fa>
۲. ارزمانی، م.، وطن‌پرست، م.، و معتمدی، م. (۱۳۹۹). راهکارهای مشارکتی در تدوین شاخص‌های بازآفرینی شهر بجنورد با رویکرد توسعه پایدار. *مطالعات هنر اسلامی*، ۱۶، ۱۷، ۳۸(۳۸)، ۳۶-۲۰. doi: 10.22034/ias.2019.211880.1115
۳. اکبری، ن.، مؤیدفر، ر.، و خندابی، ف. م. (۱۳۹۷). «تحلیل زیست‌پذیری در مناطق ناکارآمد شهر اصفهان با تأکید بر راهبرد توسعه شهری». *اقتصاد و مدیریت شهری*، ۱(۲۱)، ۵۴-۳۷.
۴. ایزدفر، ن.، رضایی، م.، و محمدی، ح. (۱۳۹۹). ارزیابی بافت‌های ناکارآمد شهری براساس رویکرد بازآفرینی پایدار (مطالعه موردی: بافت ناکارآمد شهر یزد). *پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری*، ۱(۲)، ۳۴۵-۳۲۷. doi: 10.22059/jurbangeo.2020.293372.1199
۵. ایزدی، آ.، ناسخیان، ش.، و محمدی، م. (۱۳۹۷). تبیین چارچوب مفهومی بازآفرینی پایدار بافت‌های تاریخی (بررسی اسناد، بیانیه‌ها و منشورهای بازآفرینی). *مطالعات باستان‌شناسی پارسه* ۲ (۶)، ۱۶۱-۱۷۷.
۶. بحرینی، س.، ایزدی، م.، و مفیدی، م. (۱۳۹۲). رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار). *فصلنامه مطالعات شهری*، ۳(۹)، ۳۰-۱۷.

۷. پرهیزگار، ش.، جلیلی صدرآباد، س.، و بهشتی شیرازی، س. (۱۴۰۰). برنامه‌ریزی راهبردی به‌منظور تجدید حیات شهری با استفاده از رویکرد پایداری محیطی؛ نمونه مطالعاتی: محدوده خیابان شهید مدنی شهر تهران. *اقتصاد و برنامه‌ریزی شهری*، ۲(۴)، ۳۹۰-۳۷۴. doi: 10.22034/UE.2022.2.04.09
۸. پوراحمد، ا.، حبیبی، ک.، و کشاورز، م. (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. *مطالعات شهر ایرانی/اسلامی*، ۱(۱)، ۹۲-۷۳. SID. <https://sid.ir/paper/177341/fa>
۹. پوراحمد، ا.، زیاری، ک.، و حسینی، ع. (۱۳۹۴). بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر فضاهای گذران اوقات فراغت (نمونه موردی: محله قیطریه، تهران). *برنامه‌ریزی و آمایش فضا (مدرس علوم انسانی)*، ۱۹(۳)، ۳۷-۱. SID. <https://sid.ir/paper/171818/fa>
۱۰. حبیبی، ک.، پوراحمد، ا.، و مشکینی، ا. (۱۳۸۶). *بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری*. چاپ ششم، تهران: نشر انتخاب.
۱۱. حاتمی‌نژاد، ح.، و محمدی، ر. (۱۳۹۱). رهیافتی به شکل پایدار شهری. *فصلنامه علمی- پژوهشی اطلاعات جغرافیایی «سپهر»*، ۲۱(۸۴-۱)، ۷-۲.
۱۲. خزاعی، ن.، مجتبی‌زاده‌خانقاهی، ح.، مشکینی، ا.، و اقبالی، ن. (۱۳۹۸). الگوی بهینه تاب‌آوری در بافت‌های مسئله‌دار شهری. نمونه موردی: محله فرحزاد تهران. *جغرافیا*، ۱۷(۶۰)، ۱۳۶-۱۲۱. SID. <https://sid.ir/paper/375109/fa>
۱۳. داودپور، ز.، و بابایی، ر. (۱۳۹۲). رویکرد توسعه پایدار محله‌ای در فرآیند برنامه‌ریزی شهری. *اولین همایش ملی شهرسازی و معماری در گذر زمان*، قزوین. <https://civilica.com/doc/232063>
۱۴. رضازاده، ر.، محمدی آیدغمیش، ف.، و رفیعیان، م. (۱۳۹۲). نقش رویکرد دارایی‌مبنا در توسعه پایدار محلی (مطالعه موردی: محله امامزاده حسن تهران). *باغ‌نظر*، ۱۰(۲۵)، ۴۸-۳۹.
۱۵. سجادی، ژ.، کلانتری، ب.، و یاری‌قلی، و. (۱۳۹۵). تبیین فضای عمومی در توسعه پایدار محلی (مطالعه موردی: پارک شفق محله یوسف‌آباد تهران). *فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای*، ۱(۲)، ۱۱۸-۸۳. doi: 10.22054/urdp.2020.11553

۱۶. سلیمانی مهنجانی، م.، زنگانه، ا.، پریزادی، ط.، و بیگلر، ع. (۱۴۰۰). ارزیابی نقش طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در بهبود کیفیت محیط شهری (مورد مطالعه: محله بریانک). *جغرافیا و روابط انسانی*، ۴(۱)، ۲۳۹-۲۲۰. doi: 10.22034/gahr.2021.286147.1554
۱۷. عبدالله‌زاده طرف، ا.، و سروی، س. (۱۴۰۰). بازآفرینی ساختار فضایی محلات سنتی با رویکرد احیای استخوان‌بندی آنها مطالعه موردی: محله حکم‌آباد تبریز. *جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۲۵(۷۷)، ۱۷۰-۱۴۹. doi: 10.22034/gp.2021.40443.2640
۱۸. عزیزی، م. (۱۳۸۵). محله مسکونی پایدار: مطالعه موردی نارمک. *هنرهای زیبا*، ۱۱(۲۷)، ۴۶-۳۵. SID. <https://sid.ir/paper/5742/fa>
۱۹. علوی، س.، پورطاهری، م.، و صابری، ع. (۱۳۹۳). الزامات توسعه پایدار و ارزیابی توسعه پایدار محله‌ای (مطالعه موردی: محله اکباتان منطقه ۵ شهر تهران). *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، ۴۹(۱)، ۳۴-۱۹.
۲۰. فنی، ز.، و صارمی، ف. (۱۳۹۲). رویکرد توسعه پایدار محله‌ای در کلان‌شهر تهران مورد: محله بهار منطقه ۷. *جغرافیا و توسعه*، ۱۱(پیاپی ۳۰)، ۵۵-۳۵. SID. <https://sid.ir/paper/475841/fa>
۲۱. قتاد، ف.، و صرافی، م. (۱۳۹۸). برنامه‌ریزی راهبردی توسعه محله آخوند شهر قزوین با رویکرد بازآفرینی اجتماع-محور. *پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری*، ۷(۲)، ۲۳۸-۲۱۱. SID. <https://sid.ir/paper/261260/fa>
۲۲. محمدی، ع.، و رفیعی، ف. (۱۳۹۵). بررسی نقش برنامه‌ریزی محله‌مبنا در تحقق توسعه پایدار محله‌ای. *پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری*، ۴(۳)، ۳۶۸-۳۴۷.
۲۳. محمدی، ع.، و یاری، ا.، و کلانتری، ل. (۱۳۹۵). برنامه‌ریزی محله‌مبنا رهیافتی کارآمد در ایجاد مدیریت شهری پایدار. *اولین کنفرانس ملی معماری اسلامی، میراث شهری و توسعه پایدار*، تهران. <https://civilica.com/doc/553045>
۲۴. ملک، م.، عندلیب، ع.، سعیده‌زآبادی، ز.، و ماجدی، ح. (۱۳۹۹). شناسایی اصول و تدوین مدل بازآفرینی محله با رویکرد پایداری اجتماعی با بهره‌گیری از روش دلفی. *هویت شهر*، ۱۴(۴۳)، ۴۴-۲۹. SID. <https://sid.ir/paper/399492/fa>
۲۵. نظم‌فر، ح.، علوی، س.، عشقی چهاربرج، ع.، و احمدزاده، غ. (۱۳۹۷). سنجش و ارزیابی پایداری محیطی (مطالعه موردی: استان اردبیل). *جغرافیا و پایداری محیط*، ۱(۱)، ۴۴-۲۹.

26. Boyle, L., Michell, K., & Viruly, F. (2018). A Critique of the Application of Neighborhood Sustainability Assessment Tools in Urban Regeneration. *Sustainability*, 10(4), 1005.
27. Cowan, R. (2005). *the dictionary of urbanism*. Streetwise press.
28. Deakin, M., Allwinkle, S. (2007). Urban regeneration and sustainable communities: the role of networks, innovation and creativity in buiding successful partnerships. *journal of urban technology*, 14, 77-91.
29. Kline, E. (1997). *Sustainable community indicator in Roseland*; M. Eco- City Dimension: Healthy communities; healthy planet, new society publishers, Gabriola Island, BC-page 48.
30. Landry, C. (2012). *The creative city: A toolkit for urban innovators*. London: Routledge.
31. Laprise, M., Lukfin, S., & Rey, E., (2014). An indicator system for the assessment of sustainability integrated into the project dynamics of regeneration of disused urban areas. *journal of building and environment*, 86, 29-38.
32. Rozati, S. H., Kazemzadeh, M., & Vaseghi, A. (2015). Sustainable Urban Development with Emphasis on Worn Out Texture Regeneration (Case Study: Isfahan, Iran). *Current Urban Studies*, 3, 241-246.
33. Smit, E. (2014). *Neighborhood regeneration in a declining city: the case of Detroit*. Unpublished Mas ter's thesis, Utrecht.
34. Strykiewicz, T., Kudlak, R., Ciesiółka, P., Kołsut, B., & Motek, P. (2018). Urban Regeneration in Poland's Non-Core Regions. *European Planning Studies*, 26(2), 316-341.
35. Tallon, A. (2013). *Urban Regeneration in the UK*. London: Routledge.
36. wheeler, S. M. (2004). *Planning for sustainability*, routledge, lindon and New York.
37. Barton, H., Grant, M., & Guise, R. (2021). *Shaping Neighbourhoods: For Local Health and Global Sustainability* (3rd ed.). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780429321245>
38. 39. Clark, J., & Wise, N. (Eds.) (2018). *Urban Renewal, Community and Participation: Theory, Policy and Practice*. (The Urban Book Series). Springer. <https://www.springer.com/gb/book/9783319723105>
39. <https://doi.org/10.3390/su10041005>
40. 41. Lee, J. H., & Lim, S. (2018). An Analytic Hierarchy Process (AHP) Approach for Sustainable Assessment of Economy-Based and Community-Based Urban Regeneration: The Case of South Korea. *Sustainability*, 10(12), 4456. <https://doi.org/10.3390/su10124456>.