

## الگوی بازآفرینی محلات شهری با تأکید بر ارتقای کیفیت زیست پذیری (مطالعه موردی: محله سیروس منطقه ۱۲ شهرداری تهران)

مرضیه امینی<sup>۱</sup>، نرگس نونژاد<sup>۲\*</sup>، شیما دادفر<sup>۳</sup>، محمدرضا فرزاد بهتاش<sup>۴</sup>

۱. دانشجوی دکتری، گروه شهرسازی، واحد تهران شمال، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

۲. استادیار، گروه شهرسازی، واحد تهران شمال، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

۳. استادیار، گروه شهرسازی، واحد تهران شمال، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

۴. استادیار، گروه شهرسازی، واحد تهران شمال، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

### مقاله پژوهشی

تاریخ دریافت: 1404-08-30

تاریخ بازنگری: 1404-09-08

تاریخ پذیرش: 1404-09-08

### چکیده

توسعه نامتوازن شهرها موجب عدم تعادل کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، محیطی، مدیریتی و اجرا نشدن الگوی بازآفرینی در محله‌های شهری شده است. یکی از پیامدهای منفی چنین روندی فرسودگی بافت‌ها است که موجب کاهش سطح زیست پذیری می‌شود. هدف پژوهش اهمیت الگوی بازآفرینی محله سیروس در منطقه ۱۲ شهرداری تهران با تأکید بر بهبود کیفیت زیست پذیری است. پژوهش از نظر هدف کاربردی و از نظر روش کیفی- کمی است. جامعه‌ی آماری را ۵۰ نفر از کارشناسان تشکیل می‌دهند. روش نمونه‌گیری غیر احتمالی و از نوع گلوله برفی است. اطلاعات تحقیق از طریق روش کتابخانه‌ای جمع‌آوری شده است. ابزار جمع‌آوری اطلاعات پرسش‌نامه از نوع سؤالات بسته است. برای تحلیل داده‌ها از مدل پانل دلفی استفاده شده است. نتایج نشان می‌دهد، وضعیت معیارهای کالبدی در ۴ شاخص مسکن و فرسودگی، شبکه معابر، دسترسی و حمل‌ونقل، وضعیت معیارهای محیطی در ۲ شاخص آلودگی و اقلیم و فضای سبز، وضعیت معیارهای اجتماعی- فرهنگی در ۳ شاخص مشارکت و تعامل و ارتباط با مردم، هویت و حس تعلق به مکان، وضعیت معیارهای اقتصادی در ۳ شاخص بودجه و سرمایه‌گذاری، امکانات و زیرساخت‌ها و فعالیت و اشتغال و وضعیت معیارهای مدیریتی در ۳ شاخص یکپارچگی، طرح و برنامه و قوانین و مقررات نامطلوب است. می‌توان نتیجه گرفت که برنامه‌های بازآفرینی تهیه شده در راستای ساماندهی بافت‌های فرسوده با رویکردی یکپارچه به تمام ابعاد کالبدی، محیطی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی و اجرا نشده است. در نتیجه سطح زیست پذیری ساکنان محله سیروس کاهش یافته است.

**کلید واژه‌ها:** ارتقاء، الگو، بازآفرینی، زیست پذیری، محله سیروس

\* dr.N.Nonejad@iau.ac.ir

## ۱. مقدمه

پیشرفت فناوری اطلاعات و تغییرات حاصل از انقلاب صنعتی موجب افزایش جمعیت شهرها شد. افزایش جمعیت به دلیل این که بیشتر از ظرفیت و توان فیزیکی شهرها بود و حجم زیادی از آن در بخش مرکزی سکونت داشتند، موجب عدم تعادل کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و محیطی شده بود. توسعه نامتوازن شهری تأثیرات قابل توجهی بر بافت‌های تاریخی و قدیمی و میراث فرهنگی گذاشت. بیشترین جمعیت که اغلب مهاجر بودند در هسته قدیمی و تاریخی در مرکز شهرها سکونت داشتند و موجب تغییر فیزیکی، فرسودگی و تخریب بافت مرکزی شهر شده بودند. بافت‌های فرسوده در طول زمان و به دلیل عدم تحقق برنامه‌های ساماندهی و الگوی بازآفرینی به جود آمدند و تکنولوژی بیشتری تأثیر را بر این فرآیند داشته است. بافت‌های فرسوده که روزگاری پاسخ‌گوی نیاز ساکنان خود بوده، امروزه چه از لحاظ ساختاری و چه از لحاظ عملکردی نمی‌تواند نیاز ساکنان خود را برطرف کند (Pourahmad, 2010: 74). بافت‌های فرسوده موجب کاهش سطح زیست پذیری و کیفیت زندگی در ابعاد کالبدی، محیطی، اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی شده است. مفهوم زیست پذیری به معنای ارتقای کیفیت زندگی و تحقق برنامه‌ریزی شهری پایدار است. ویژگی‌های یک شهر زیست پذیر به گونه‌ای است که دارای محیط طبیعی مطلوب و دور از آلودگی، کالبد مقاوم، هماهنگی و مشارکت اجتماعی و اقتصادی پایدار است (Aref Hosseini, 2019: 137).

از سوی دیگر کاهش سطح زیست پذیری و وجود بافت‌های فرسوده در شهرها و تأثیر آن‌ها بر کیفیت زندگی، موجب شده تا مفهوم زیست پذیری و الگوی بازآفرینی بافت‌های قدیمی، تاریخی و فرسوده به موضوعی قابل توجه در برنامه‌ریزی شهری تبدیل شود. این موضوع مهم در عملکرد سازمان‌های مدیریت شهری در راستای ساماندهی بافت‌های کهن در زمان‌های مختلف به چند دهه تقسیم می‌شود. رویکرد بازسازی در دهه ۱۹۵۰ مطرح شد. هدف رویکرد مذکور بازسازی نواحی کهن کلان‌شهرها بر اساس طرح‌های مصوب شهری (طرح جامع) بوده است. مقیاس مورد توجه در این رویکرد سطح منطقه‌ای است و دولت‌های ملی و محلی به‌عنوان گروه‌های ذینفع در نظر گرفته شده‌اند. رویکرد یا دیدگاه باز زنده سازی در دهه ۱۹۶۰ مورد توجه قرار گرفت. هدف این دیدگاه علاوه بر ادامه اهداف دهه ۱۹۵۰، به توسعه پیرامون شهرها تأکید اساسی داشته است. مقیاس مورد توجه در این رویکرد سطح منطقه‌ای است و بخش‌های عمومی به‌عنوان گروه‌های ذینفع در نظر گرفته شده‌اند. رویکرد یا دیدگاه نوسازی در دهه ۱۹۷۰ مورد توجه بوده است. هدف این دیدگاه علاوه بر توسعه پیرامون شهرها، تحقق برنامه‌ها در سطح محله‌ای است. هدف اصلی استفاده از مشارکت بخش خصوصی است. رویکرد یا دیدگاه توسعه مجدد در دهه ۱۹۸۰ مورد توجه قرار گرفت. این دیدگاه به پروژه‌های کلان در شهر و پیرامون شهر توجه داشته و سطح فضایی مورد تأکید مقیاس محله‌ای است. بخش خصوصی و نهادهای مدنی به‌عنوان گروه‌های ذینفع در نظر گرفته شده‌اند. رویکرد یا دیدگاه الگوی بازآفرینی در دهه ۱۹۹۰ مورد توجه بوده و هدف اصلی تحقق برنامه‌های شهری به‌صورت یکپارچه است. سطح فضایی مورد تأکید مقیاس محله‌ای و بازنگری مجدد راهبردها و ارائه چشم‌اندازهای نوین است. بخش مردمی به‌عنوان گروه‌های ذینفع در نظر گرفته شده‌اند (Izadi, 2014: 11). هدف اصلی پژوهش اهمیت الگوی بازآفرینی محله سیروس در منطقه ۱۲ شهرداری تهران با تأکید بر بهبود کیفیت زیست پذیری است.

سیر تغییر و تکامل رویکرد ساماندهی بافت‌های فرسوده از دهه ۵۰ میلادی تا دهه ۹۰ در بخش مرکزی شهر تهران هم قابل مشاهده بوده است. در منطقه ۱۲ شهر تهران به دلیل عدم رفع نیاز ساکنان در هسته تاریخی و بافت کهن شهری، جمعیت به بخش‌های دیگر شهر مهاجرت کردند و این جابه‌جایی موجب نرخ رشد منفی جمعیت در منطقه و محله سیروس شد. علاوه بر این با کاهش کاربری مسکونی و افزایش کاربری تجاری و کارگاهی، سطح امنیت کاهش پیدا کرد. تمرکز اصلی در محله سیروس به‌عنوان بخش مرکزی منطقه ۱۲ در شهر تهران بر کاربری‌های تجاری است که نقش فرمانطقه‌ای دارند و بر کاربری‌های خدماتی، فضای سبز و تفریحی توجه کمتری شده است. از سوی دیگر به دلیل ناپایداری و مقاومت پایین مصالح بناها و عدم تحقق ساماندهی این ساختمان‌ها، موجب شده تا سهم بافت‌های فرسوده در محله مذکور بالا باشد. این مسئله موجب مهاجرت جمعیت ساکن در سایر محلات شهر تهران شده و افراد مجرد جایگزین خانواده‌های قدیمی شده‌اند. بسیاری از افراد تازه وارد در محله به دلیل وجود

ناهنجاری اجتماعی مانند اعتیاد موجب کاهش سطح امنیت، بالا بردن جرائم و به وجود آمدن مسائل دیگری شدند. این مشکلات بر سطح زیست پذیری و کیفیت زندگی محله تأثیر مستقیم داشته است. بیشتر انبوه‌سازان و سرمایه‌گذاران تمایل دارند سرمایه خود را به خارج از بخش مرکزی شهر تهران انتقال دهند. به باور رساله حاضر، شرایط مذکور نتیجه معیارها و فرآیندهایی است که سیاست‌های کلان‌شهری تهران و منطقه ۱۲ در ابعاد محیطی، کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی بر آن تأثیرگذار بوده است (Dezhban, 2024:12).

محله سیروس به‌عنوان یکی از محلات منطقه ۱۲ شهرداری تهران دارای ویژگی فرهنگی و اقتصادی بالاتری نسبت به سایر محلات منطقه است و از این رو به‌عنوان قلمرو مکانی در پژوهش حاضر انتخاب شده است. محله سیروس در محور شرقی موازی خیابان ری است. در محور غربی به سمت خیابان مصطفی خمینی، در محور شمالی به سمت بازار و خیابان پانزده خرداد و در محور جنوبی به سمت میدان محمدیه می‌رسد. بیشترین سهم ساختمان‌ها با ویژگی تاریخی- فرهنگی در این محله قرار گرفته است. توجه به این نکته ضروری است که بیشترین بافت‌ها در محله مذکور چه از نوع تاریخی و چه از نوع مسکونی، قدیمی و فرسوده هستند. با توجه به وجود شاخص‌های مهم شهری در محله مشکلات متعددی به لحاظ کالبدی، محیطی، اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی و مدیریتی مشاهده می‌شود. در نتیجه سطح زیست پذیری و شرایط زندگی و تحقق الگوی بازآفرینی در این محله پایین است. با توجه به مسائل و مشکلات مختلفی که در محله سیروس در منطقه ۱۲ شهرداری تهران وجود دارد (Sirous Neighborhood Development Document, 2016: 7).

با ادامه‌ی روند مشکلات مذکور در محله سیروس، اهمیت ویژگی تاریخی و اقتصادی محله به‌عنوان بخش مرکزی شهر تهران کمرنگ می‌شود و از سوی دیگر به دلیل وجود بافت‌های فرسوده جمعیت بومی در محله کاهش پیدا می‌کند و سطح تعاملات اجتماعی و امنیت در محله به پایین‌ترین حد خود می‌رسد و موجب بحران در پایداری محله می‌شود. مسئله محوری پژوهش این است که محله سیروس در منطقه ۱۲ شهرداری تهران که دارای ویژگی تاریخی- فرهنگی و اقتصادی است، تحت تأثیر چه عواملی دچار کاهش سطح زیست پذیری شده و چرا الگوی بازآفرینی در این محله تحقق نیافته است؟

## ۲. پیشینه نظری و تجربی پژوهش

### ۱.۲. پیشینه نظری

بازآفرینی شهری رویکردی یکپارچه در زمینه مشکلات، فرصت‌ها، استراتژی‌ها و اقدامات در حوزه‌های کالبدی، محیطی، اجتماعی و اقتصادی است. به عقیده رابرتز بازآفرینی به‌عنوان رویکردی یکپارچه و جامع و مجموعه‌ای از اقدامات مرتبط با آن است که به رفع مشکلات شهری منجر شده و به دنبال بهبود پایدار شرایط اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی یک محدوده موضوع تغییر می‌باشد (Roberts, 2000: 17). بررسی‌های اسنادی نشان می‌دهد که اگرچه در ابتدا عبارت بازآفرینی شهری تا حدودی معادل نوسازی شهری به کار می‌رفت و خود واجد معنای تازه‌ای نبود، ولی به تدریج این واژه در مقابل تبعات منفی نوسازی شهری بار معنایی مثبتی یافت.

هم‌زمان با روند تکاملی اندیشه‌ها و سیاست‌های حفاظت، تفکرات و برنامه‌های نوسازی نیز روزبه‌روز منعطف‌تر و کامل‌تر شده‌اند. سیاست بیانگر رویکرد تکامل یافته‌ای در نوسازی شهری است که به ورای اهداف، آرمان‌ها و دست‌یافته‌های بهسازی کلان‌مقیاس دهه پنجاه میلادی، باز زنده سازی و بهسازی‌های دهه هفتاد و توسعه‌های مجدد دهه هشتاد میلادی با تأکید بر توسعه املاک و مراکز تجاری رسیده است. بازآفرینی، سیاستی جامع، دربرگیرنده برنامه‌های ارتقای کیفی بافت‌های شهری با اهداف یکپارچه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است. اگرچه برنامه بازآفرینی دهه هشتاد عمدتاً بر پایه توسعه زمین و مستغلات، در یک چارچوب برنامه‌ریزی فیزیکی و متمرکز در نواحی صنعتی رهاشده و متروک بود، ولی به تدریج علاوه بر توسعه قلمرو فعالیت به‌ویژه در مراکز شهری به رویکردی جامع‌نگر مبدل گردید که علاوه بر توجه به ویژگی‌های فیزیکی محیط و ارتقاء آن، به تحول در ساختارهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی پایبند است (Hadavi, 2017: 197).

جان بلوویت معتقد است که بازآفرینی با دخیل نمودن اجزاء مرتبط متعدد در این فرآیند و با روشی کل‌نگر تأثیر شگرفی را به دنبال داشته است. پاریکسون بر ضرورت وجود نگاهی گسترده‌تر، تدوین بسته‌های برنامه‌ریزی جامع‌تر برای تأمین منابع، آموزش، بسترسازی، توسعه سرمایه‌گذاری و ملزومات اجتماعی تأکید دارد (Kamanrudi, 2022: 12).

از اواخر دهه نود میلادی به این سو سیاست‌های شهری در کشورهای توسعه‌یافته به‌ویژه در اروپا و آمریکای شمالی بر موضوع بازآفرینی از طریق ارتقاء کیفی فضاها و بافت‌های شهری استوار شده است. سند برنامه‌ریزی منتشر در سال ۲۰۰۰ میلادی توسط دولت فرانسه، برنامه شهرهای اجتماعی در آلمان، سند به‌سوی یک رنسانس شهری در انگلستان و برنامه شهرهای بزرگ در هلند از سیاست‌ها و برنامه‌های مرتبط در این زمینه‌اند. کشورهای اروپای غربی هر یک با توجه به ساختار سیاسی و نظام برنامه‌ریزی شهری خود بدین امر مبادرت ورزیده‌اند، ولی علی‌رغم تفاوت‌ها در قوانین، برنامه‌ها و مدل‌های مواجهه بین کشورها، اسناد و قوانین فوق نشان از توجه ویژه آن‌ها به موضوع ارتقاء محیطی، توسعه اقتصادی و شمول اجتماعی است که هر سه پایه‌های اساسی سیاست بازآفرینی را تشکیل می‌دهند (Yazdani, 2021: 445).

از اواخر دهه ۱۹۹۰ به بعد نیز رویکرد یکپارچه مورد تأکید قرار گرفته که در چارچوبی استراتژیکی یکپارچه‌سازی اهداف اجتماعی، اقتصادی و محیطی مورد توجه قرار می‌گیرد. بر این اساس، رویکرد یکپارچه بازآفرینی ضمن حفاظت، بهسازی و استفاده دوباره از ساختمان‌های تاریخی، توجه به وقایع و رویدادهای فرهنگی- هنری و ورزشی و انواع فعالیت‌های گذران اوقات فراغت، توجه به کیفیت و عامل خلاقیت در طراحی جدید، تأکید بر افزایش همکاری و تعاون میان کلیه کنشگران دخیل، برافزایش اشتغال، کاهش فقر، محرومیت‌های اجتماعی و همچنین مشارکت اجتماعی به‌عنوان بخشی مهم در فرآیند بازآفرینی در راستای ارتقای زیست‌پذیری شهروندان تأکید ویژه دارد.

زیست‌پذیری شامل بازسازی و بازنگری برنامه‌ریزی شهری است تا بر این اساس محیطی را برای اشتغال و امور تفریحی فراهم کند. زیست‌پذیری با پشتیبانی زیرساخت‌های مناسب، ارائه خدمات عمومی، تأمین نیازهای خوراک، پوشاک، مسکن، دسترسی به فرصت‌های شغلی و بهبود کیفیت محیط طبیعی برای تجربه‌ی کیفیت زندگی توسط ساکنان محلی مطرح شده است (Zanella, 2015: 3).

پیتر ایوانز (۲۰۰۲) با استفاده از فهم زیست‌پذیری به‌صورت خوشه‌ای، کاربرد این مفهوم را در کشورهایی که در حال توسعه هستند مرتبط با برطرف شدن نیازهای اولیه چون خوراک، پوشاک و مسکن و رفاه نسبی برای شهروندان می‌داند و با مفهوم زیست‌پذیری در کشورهای پیشرفته تفاوت دارد. از این رو در کشورهای پیشرفته، برطرف شدن نیازهای اساسی از طریق هزینه کردن به‌واسطه اموال فردی امکان‌پذیر است. تعریف خوشه‌ای از زیست‌پذیری به‌خوبی نشان می‌دهد که الگوهای مرتبط با این مفهوم می‌تواند از طریق خوشه‌ای از موفقیت‌ها قابل مشاهده باشد که در یک‌طرف این خوشه نیازهای اساسی بشر و مرتبط با زندگی و در طرف دیگر خوشه پرداختن به نیازهای ثانویه قرار گرفته است. ممکن است مجموعه هرم نیازهای مازلو که مطابق نظر او کشورهای در حال توسعه همچنان به دنبال رفع نیازهای اولیه و افراد در کشورهای پیشرفته در حال رفع نیازهای ثانویه هستند، بیانگر این موضوع است (Evans, 2002:96).

از نظر پیرسون و همکاران مؤلفه‌های زیست‌پذیری سکونتگاهی شامل موارد زیر است: دسترسی به خدمات با کیفیت بالا در سطح محله مانند سیستم‌های حمل‌ونقل، مدارس و دانشگاه‌ها و آموزشگاه‌ها و مراقبت‌های بهداشتی و درمانی، مسیرهای در دسترس برای حرکت پیاده، سن ساکنان، جنس ساکنان، تنوع در ویژگی‌های قومی، شرایط کالبدی، اجتماعی- فرهنگی و اقتصادی، امنیت، پایداری و فرصت‌های موجود برای مشارکت اجتماعی شهروندان در طرح‌ها و برنامه‌های توسعه شهری، استقلال در فضاهای خصوصی، احساس حس تعلق به مکان و مالکیت و هویت منحصر به فرد، ثبات و پایداری اقتصادی از نظر کاربری‌های تجاری- اداری، قیمت مسکن، توجه به پیرامون شهرها (حومه‌ها و روستاها)، وجود تسهیلات یادگیری در طی زندگی، محیط فیزیکی- کالبدی با کیفیت، مشاغل، فرصت‌های موجود برای زندگی با کیفیت، طراحی محله‌های شهری، چشم‌اندازها از منظر زیباشناختی، پاکیزگی

هوا، احساس ارتباط داشتن با سایر محلات و وابستگی به ویژگی‌های تاریخی- فرهنگی در شهر، مشارکت مدنی، مشارکت سیاسی و فعالیت‌های داوطلبانه (Fang et al,2018: 92).

«بازآفرینی شهری» در راستای «ارتقای کیفیت زیست پذیری شهروندان» گامی فراتر از مقاصد، آرزوها و دستاوردهای «نوسازی شهری»، «توسعه شهری» و «باز زنده‌سازی شهری» است؛ فراتر از «نوسازی شهری» که کالج از آن به‌عنوان «فرآیند تغییرات کالبدی بنیادین» نام می‌برد و فراتر از «توسعه شهری» که دارای اهداف کلی و به‌طور کامل تعریف نشده است؛ و نیز فراتر از «باز زنده‌سازی» (توانمندسازی) که با وجود اشاره‌اش مبنی بر لزوم انجام اقدامات، در تعیین یک روش برای دستیابی به آن ناتوان می‌ماند. علاوه بر این‌ها، بازآفرینی شهری بر این مطلب تأکید دارد که طرح و اجرای هرگونه روش برای مقابله با مشکلات شهرهای بزرگ و کوچک، باید دارای اهداف بلندمدت و راهبردی باشد (Cesarona,2024:25)

اساساً نظریه بازآفرینی شهری در راستای ارتقای کیفیت زیست پذیری شهروندان، به حرکت سازمانی در زمینه مدیریت تغییرات شهری علاقه‌مند است. به‌هرحال، این ابعاد سازمانی و نهادی نظریه بازآفرینی شهری هم نمایانگر تعدادی از خصوصیات مهم، برای تعریف نقش‌ها، محتویات و چگونگی عملکرد بازآفرینی شهری می‌باشد. با وجود اینکه مشخص است که حوزه عملکردی بازآفرینی شهری، بیشتر در عمل قرار می‌گیرد تا در نظریه، اما همواره این انتظار وجود دارد که مشابهت بسیاری بین نتیجه در نظریه و نتیجه در عمل، وجود داشته باشد. عنصر نهایی نظریه بازآفرینی شهری در راستای ارتقای کیفیت زیست پذیری شهروندان، «فرآیند راهبردی» یا با واژگان هیکلینگ «مدیریت تصمیمات با اجرای روش‌های راهبردی» می‌باشد. با پذیرش وجود حوزه وسیعی از موضوعات مرتبط با مدیریت تغییرات شهری و توافق با این نظر که بسیاری از فعالیت‌های منحصر به‌فرد دارای دامنه محدود و حاوی راه‌حل‌های کوتاه‌مدت و نا‌دیرپا هستند، پس اجرای بازآفرینی شهری، طبق یک «دستور کار راهبردی» اهمیت اساسی پیدا می‌کند (Udounwa,2024:101). در جدول ۱ ویژگی‌ها، اجزاء و نیازهای نظریه بازآفرینی شهری در راستای ارتقای کیفیت زیست پذیری شهروندان شرح داده شده است.

جدول ۱. ویژگی‌ها، اجزاء و نیازهای نظریه بازآفرینی شهری در راستای ارتقای کیفیت زیست پذیری (Izadi et al, 2014:20)

ویژگی‌ها	اجزاء	نیازها
فعالیتی مداخله‌گرایانه	تجدید ساختار صنعتی؛ با تأکید بر بیشترین بازگشت ممکن به وضع گذشته	ترسیم واضح و شفاف نتایج مورد انتظار
فعالیتی که بخش‌های مختلف از دولتی گرفته تا خصوصی و مردمی را در برمی‌گیرد	محدودیت‌ها، شامل میزان در دسترس بودن زمین و بناها	ارائه‌ی یک خط‌مشی که توانایی برنامه‌ریزی و اجرای اهداف از قبل معلوم شده را داشته باشد
واکنش مناسب در برابر تغییرات اقتصادی، اجتماعی، محیطی و سیاسی	خوش‌منظری واقعی یا ذهنی مناطق شهری	ایجاد ارتباط میان نظام‌های سیاست‌گذاری مرتبط و حفظ آن
روشی برای بسیج تلاش‌های جمعی و زمینه‌سازی برای توافق بر روی راه‌حل‌های مناسب	ترکیب اجتماعی مناطق شهری	تعریف مسئولیت‌های هر یک از نقش‌آفرینان و سازمان‌های مرتبط با عملیات بازآفرینی
روشی برای تعیین سیاست‌ها و فعالیت‌های طراحی شده به‌قصد بهبود شرایط مناطق شهری	یکی شدن و به هم پیوستن (عناصر گوناگون دخیل)	ایجاد احساس عمومی مبنی بر مشترک بودن اهداف و عملکرد مشارکتی

:

## ۲.۲. پیشینه تجربی

در ارتباط با پیشینه پژوهش مطالعات متعدد در ارتباط با بازآفرینی و زیست پذیری بررسی شده است که شامل موارد زیر می‌باشد: رابرتز و همکاران (۲۰۰۰) در پژوهش خود با عنوان «بازآفرینی شهری»، این الگو را یک نوع سیاست دخالت‌کننده می‌دانند و می‌گویند زمانی که انواع سیاست‌های ساماندهی بافت‌های کهن شهری چون بازسازی و نوسازی استفاده می‌شود، استفاده از یک

الگوی جدید برای کاهش مشکلات پیش آمده در گذشته مورد توجه برنامه‌ریزان شهری قرار گرفت. البته توجه به این نکته ضروری است که فقط پذیرش اکثریت جامعه موجب تحقق الگوی بازآفرینی نمی‌شود و باید سازمان‌های مدیریت شهری الگوی بازآفرینی را در برنامه‌های خود به مرحله اجرا درآورند و برای اتحاد کوشش‌های اکثریت جامعه تغییرات لازم زمینه‌چینی شود (Roberts,2000:12).

میراث دیناردی (۲۰۱۲) در پژوهش خود با عنوان «استراتژی‌های برنامه‌ریزی فرهنگی و الگوی بازآفرینی شهری در شهر بوینس آیرس»، به اهمیت و نقش عناصر فرهنگی در الگوی بازآفرینی شهری می‌پردازد. هدف اصلی مطالعه بر ارتقای قابلیت‌های اجتماعی- فرهنگی در راستای تحقق توسعه برنامه‌های میراث فرهنگی است. دیدگاه اصلی در پژوهش دیدگاه مبتنی بر عناصر فرهنگی است. تمرکز اصلی در این الگو بر تعامل بین کالبد، فرهنگ و حس منتقل شده از فضا به شهروندان است. این سه عامل می‌توانند موجب ساماندهی بافت‌های قدیمی و فرسوده مسکونی شوند. در مرحله اول یک استراتژی برای ساماندهی و بهبود بافت فرسوده در نظر گرفته می‌شود. در مرحله دوم حس منتقل شده از فضا به شهروندان در بازه‌های زمانی مختلف بررسی می‌شود. در مرحله سوم فضاهای مختلف شهری در ارتباط با برنامه‌های مشابه مناطق مرکزی در الگوی بازآفرینی بررسی می‌شوند. این مراحل مطالعه نشان می‌دهد که شهر بوینس آیرس و محدوده‌های دیگری مانند آن چگونه در یک شرایط نامناسب قرار گرفته است و نتیجه‌گیری پژوهش حاکی از نقش تأثیرگذار عناصر فرهنگی در بهبود شرایط و الگوی بازآفرینی است (Dinardi,2012:10).

ژانگ و همکاران (۲۰۲۳) در پژوهشی با عنوان (تحلیل تأثیر مشکلات مدیریت شهری بر سطح زیست پذیری در منطقه شنزن) به این نتیجه رسیدند که بیشتر شهرها در این منطقه از سطح زیست پذیری بالایی برخوردار هستند و بعضی از شهرها به دلیل شرایط نامناسب محیطی مانند آلودگی‌های محیطی و سیل دارای سطح زیست پذیری پایینی هستند. به‌طور کلی نوعی تباین فضایی در شهرهای منطقه مورد مطالعه قابل مشاهده است که از سمت مرکزی منطقه به سمت پیرامون منطقه در حال کاهش است. برای دستیابی به نتیجه دقیق با ۱۲ کارشناس مصاحبه شد. به‌طور کلی سه عامل بر سطح زیست پذیری تأثیرگذار هستند. اول: نبود مدیریت کارآمد در راستای کاهش خطرات محیطی مانند سیل، دوم: عدم تهیه برنامه‌ها در قالب بلندمدت و ده‌ساله، سوم: نبود مدیریت مناسب در شهرهایی که سطح زیست پذیری در آن‌ها پایین است و بیشتر در مقیاس به‌صورت روستا- شهر هستند (Zhang,2023: 21).

لوپز و همکاران (۲۰۲۴) در پژوهشی با عنوان (چگونه شهرهایمان را زیست پذیرتر کنیم؟ تعاملات طولی بین پایداری شهری، کیفیت نظارتی کسب‌وکار و زیست پذیری شهر) به این نتیجه رسیدند که تضمین زیست پذیری شهر و پایداری شهری یکی از چالش‌های بزرگ اجتماعی قرن بیست و یکم است. این مطالعه روابط طولی بین سه بعد پایداری شهری و زیست پذیری شهر را تحلیل می‌کند، در حالی که اثر تعدیل‌کننده کیفیت نظارتی کسب‌وکار را بررسی می‌کند. زمانی که کیفیت مقررات کسب‌وکار پایین باشد، تأثیر پایداری اقتصادی شهری ضعیف‌تر و تأثیر پایداری شهری محیطی بر زیست پذیری شهر منفی است. بدین جهت، این مطالعه بینش‌های جدیدی را در مورد روابط متقابل بین پایداری شهری، مقررات و زیست پذیری شهر ارائه می‌کند که می‌تواند به بهبود زیست پذیری در شهرها کمک کند (Lopez,2024: 358).

ضیائی (۲۰۱۳) در پژوهش خود با عنوان (استفاده از الگوی بازآفرینی محلات شهری بر اساس عامل اجتماعی و در راستای تحقق توسعه پایدار) به نقش مشارکت‌های مردمی در راستای ارتقای وضعیت زیست شهروندان بر اساس قابلیت‌های اجتماعی در محلات شهری تأکید کرده است. چنین روندی در شهرهای کشورهای پیشرفته بیشتر مشاهده می‌شود. هدف اصلی پژوهش بهبود مهارت‌های شهروندان برای مشارکت در برنامه‌های بازآفرینی بافت‌های کهن شهری است. مشارکت می‌تواند دو سطح انجام شود. اول در سطح خرد و محلات شهری، دوم در سطح کلان و شهرها. برای دستیابی به نتیجه‌گیری قابل تعمیم از ابزار تحقیق پرسشنامه و مصاحبه در حوزه بازآفرینی و توسعه پایدار استفاده شده است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که ساکنان محلات مشارکت فعالی در برنامه‌های بازآفرینی نداشته و افرادی با ویژگی‌های مذهبی و قابل اعتماد می‌توانند بر تشویق ساکنان در این مشارکت نقش

مهمی دارند. همچنین دیدگاه کارشناسان و مدیران نسبت به قابلیت‌ها و مشکلات موجود در محلات با دیدگاه شهروندان متفاوت است. از این رو پیشنهاد می‌شود تا شهروندان در کنار مدیران شهری در برنامه‌های بازآفرینی مشارکت داشته باشند (Ziaei, 2013: 5).

مطلبی و همکاران (۲۰۲۳) در پژوهش با عنوان (بازآفرینی بافت‌های فرسوده حاشیه رودخانه شهری مطالعه موردی: بافت فرسوده حاشیه رودخانه آبشوران شهر کرمانشاه) به این نتیجه رسیدند که توجه نکردن به قوانین محیطی در مدیریت و برنامه‌ریزی شهری و ساده‌سازی الگوهای طبیعی در بستر شهری از جمله رودخانه‌ها، سبب تغییر روندهای شکل‌دهنده آن‌ها و آسیب جدی به سامانه‌های طبیعی‌شان می‌شود. برخی فضاهای پیرامون رودخانه‌های درون شهری فضاهایی هستند که معمولاً بافت فرسوده و کهن شهرها در کنار آن‌ها شکل گرفته است (Motalebi, 2023: 79).

مکاری و همکاران (۲۰۲۴) در پژوهش با عنوان (تحلیلی بر عوامل تأثیرگذار در بازآفرینی فرهنگ مینا در پهنه جنوبی سکونتگاه‌های غیررسمی شهر تبریز) به این نتیجه رسیدند که شهر تبریز مرکز مبادلات اقتصادی، تجاری و فرهنگی شمال غرب کشور است و از نظر جمعیتی ششمین شهر کشور به شمار می‌رود. هم‌جواری بخش قابل توجهی از محلات اسکان غیررسمی شهر تبریز با بافت‌های واجد ارزش تاریخی مانند محلات یوسف آباد-عباسی (مجاورت با ربع رشیدی)، محله تاریخی مارالان، ششگلان، عارف، طالقانی، دوه چی، سرخاب و غیره نشان از پتانسیل‌های بالای فرهنگی-تاریخی در بخش وسیعی از بافت اسکان غیررسمی شهر تبریز دارد. بر اساس یافته‌های تحقیق عوامل مؤثر بر در بازآفرینی فرهنگ مینا در سکونتگاه‌های غیررسمی جنوب شهر تبریز در قالب ۴ شاخص اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیرساختی تقسیم‌بندی شدند. در بین این شاخص‌ها؛ شاخص اجتماعی ۴۱ درصد، شاخص فرهنگی ۲۷ درصد، شاخص اقتصادی ۱۱ درصد و شاخص زیرساختی ۷ درصد از واریانس کل را تبیین می‌کنند. در میان عامل‌های اجتماعی شاخص امنیت با بار عاملی ۹۶۹، بیشترین و شاخص حقوق اقلیت‌های قومی با بار عاملی ۵۶۷، کمترین بار عاملی را در جمع شاخص‌ها دارا هستند (Makari, 2024: 222).

راستی و همکاران (۲۰۲۵) در پژوهش با عنوان (ارزیابی شاخص‌های توسعه پایدار شهری و بررسی میزان اثرگذاری آن‌ها در دستیابی به اهداف بازآفرینی مطالعه موردی: شهر همدان) به این موضوع عقیده دارند که آن‌چه همواره در فرآیند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده کشور در سطوح مختلف مورد غفلت قرار می‌گیرد، عمدتاً مسائل مربوط به تغییرات کیفی یا محتوایی کالبدی بافت است. دغدغه این پژوهش به سبب برخی ویژگی‌های عملکردی رویکرد توسعه پایدار در برخورد با این دست از مسائل است که آن‌ها را از نظر نحوه کاربست با دیدگاه‌های معمول نوسازی یا بازآفرینی متمایز می‌کند. می‌توان نتیجه گرفت که طرح‌های توسعه شهری نوعی چشم‌انداز مثبت برای توسعه پایدار ایجاد می‌نماید. به عبارت دیگر توسعه‌یافتگی محدوده‌های شهری، مستقیماً عملکرد بافت را از طریق طرح عمومی فرآیند پایداری افزایش می‌دهد و از این طریق فرآیند بازآفرینی، نسبت به این تغییرات واکنش نشان می‌دهد. آن‌چه مشخص است ساختار فضایی شهر همدان برآیند شرایط طبیعی، نظام استقرار جمعیت و فعالیت، ساختارهای اجتماعی و اقتصادی و نظام حرکت است و نشان‌گر ارتباط و انتظام بین عناصر اصلی شهر مانند حوزه‌های سکونت و فعالیت، مراکز، محورها و شبکه حرکت و فضاهای باز است (Rasti, 2025: 123).

تفاوت پژوهش حاضر با سایر پژوهش‌ها این است که پژوهشی که هر دو مفهوم الگوی بازآفرینی و زیست‌پذیری و تأثیر این دو بر هم تحلیل کنند تا به حال انجام نشده و برای اولین بار است که این دو مفهوم در کنار هم بررسی و تحلیل شدند. علاوه بر این اقدامات انجام‌شده بر اساس برنامه‌ها و اسناد بازآفرینی در راستای ارتقای زیست‌پذیری بر اساس معیارهای کالبدی و اجتماعی و محیطی بوده است؛ اما در این پژوهش با دیدگاه همه‌جانبه‌نگر و یکپارچه به تمام ابعاد چون محیطی، کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی در مطالعه و تحلیل وضعیت الگوی بازآفرینی محله سیروس در راستای ارتقای زیست‌پذیری پرداخته شده و در نهایت بر اساس ابعاد ۵ گانه مذکور الگوی پیشنهادی ارائه شده است.

پژوهش حاضر در سطح ملی و فرا ملی می‌تواند الگویی برای شهرداری منطقه ۱۲ و سایر مناطق شهرداری تهران باشد. با توجه به پیشنهادها ارائه شده سایر محله‌های دیگر در منطقه ۱۲ و سایر مناطق دیگر شهر تهران می‌توانند با استفاده از راهبردها اسناد بازآفرینی را به مرحله اجرا درآورند و سطح زیست پذیری شهروندان را ارتقاء دهند. علاوه بر این پژوهش حاضر برای سایرین که در حوزه بازآفرینی و زیست پذیری مطالعه و تحقیق دارند به‌عنوان یک الگوی جامع در ابعاد ۵ گانه محیطی، کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی، کاربرد خواهد داشت.

### ۳. روش‌شناسی

#### ۱.۳. روش تحقیق

پژوهش از نوع کاربردی است و به تحلیل و روابط بین متغیرهای اصلی تحقیق (زیست پذیری و الگوی بازآفرینی) می‌پردازد. هدف پژوهش تحلیل روابط بین متغیرها و اضافه کردن یک نتیجه‌گیری جدید به حوزه برنامه‌ریزی شهری است. این پژوهش از حیث جمع‌آوری و تجزیه و تحلیل داده‌ها، به روش ترکیبی (ترکیب روش‌های تحلیل کمی و کیفی) انجام شده است. روش گردآوری اطلاعات کتابخانه‌ای است. ابزار گردآوری اطلاعات پرسش‌نامه از نوع بسته است. جامعه آماری را ۵۰ نفر از متخصصان و کارفرمایان شهرداری و دفتر توسعه محلی در منطقه ۱۲ و محله سیروس و اساتید حوزه شهرسازی تشکیل داده است. روش نمونه‌گیری پژوهش غیر احتمالی و از نوع گلوله برفی است. در این نمونه‌گیری شرکت‌کنندگان فعلی تحقیق سعی می‌کنند شرکت‌کنندگان بالقوه دیگری را هم با خود بیاورند. با این کار، می‌توان شرکت‌کنندگانی را پیدا کرد که به جمعیت خاصی تعلق دارند که احتمالاً داوطلب نمی‌شدند. این نمونه‌گیری ابتدا از نمونه کوچک شروع شده و کم‌کم مثل یک گلوله برف به یک نمونه بزرگ تبدیل می‌شود. همچنین به دلیل اینکه جامعه آماری به ۳۸۴ نفر نرسیده است، از روش حجم نمونه مورگان استفاده شده است.

روش جمع‌آوری داده‌ها کتابخانه‌ای است که از طریق اسناد و پایان‌نامه‌ها و مقاله‌ها، فیش‌برداری شده است. در مرحله بعد داده‌های مورد نظر برای تحلیل کمی استخراج شده و از طریق پرسشنامه از نوع بسته توسط کارشناسان و خبرگان از ۱ تا ۵ بر مبنای مقیاس لیکرت امتیاز داده شده است. برای تحلیل وضعیت بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله سیروس با تأکید بر ارتقای کیفیت زیست پذیری از تیم پانل دلفی برای امتیازدهی به شاخص‌های محیطی و کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی استخراج شده از میانی نظری و اسناد محدود مورد مطالعه استفاده شده است. شاخص‌های به‌دست‌آمده در گام اول به‌صورت پرسشنامه نیمه ساختارمند برای بررسی اولیه در معیارهای کالبدی با تعداد ۴۰ معیار در قالب ۶ شاخص، معیارهای محیطی با تعداد ۱۰ معیار در قالب ۳ شاخص، معیارهای اجتماعی- فرهنگی با تعداد ۳۰ معیار در قالب ۵ شاخص، معیارهای اقتصادی با تعداد ۲۵ معیار در قالب ۵ شاخص و معیارهای مدیریتی- سیاسی با تعداد ۱۲ معیار در قالب ۵ شاخص در اختیار اعضای تیم پانل قرار گرفت.

بعد از دریافت پاسخ‌ها و پیشنهادها دور اول اطلاعات جمع‌آوری، خلاصه و طبقه‌بندی شده و در نهایت به‌صورت پرسشنامه دوم در معیارهای کالبدی با تعداد ۳۲ معیار در قالب ۴ شاخص، معیارهای محیطی با تعداد ۵ معیار در قالب ۲ شاخص، معیارهای اجتماعی- فرهنگی با تعداد ۲۰ معیار در قالب ۳ شاخص، معیارهای اقتصادی با تعداد ۱۵ معیار در قالب ۳ شاخص و معیارهای مدیریتی- سیاسی با تعداد ۷ معیار در قالب ۳ شاخص تهیه گردید. گروه و تعداد تیم پانل دلفی در جدول شماره ۲ شرح داده شده است. عوامل تأثیرگذار بر الگوی بازآفرینی در راستای ارتقای کیفیت زیست پذیری در شکل ۱ قابل مشاهده است.

جدول ۲. حجم نمونه متخصصین

درصد	فراوانی	جنسیت		سازمان‌ها
		زن	مرد	
۲۴٪	۱۲	۵	۷	شرکت بازآفرینی شهری تهران
۲۰٪	۱۰	۴	۶	سازمان نوسازی شهری تهران

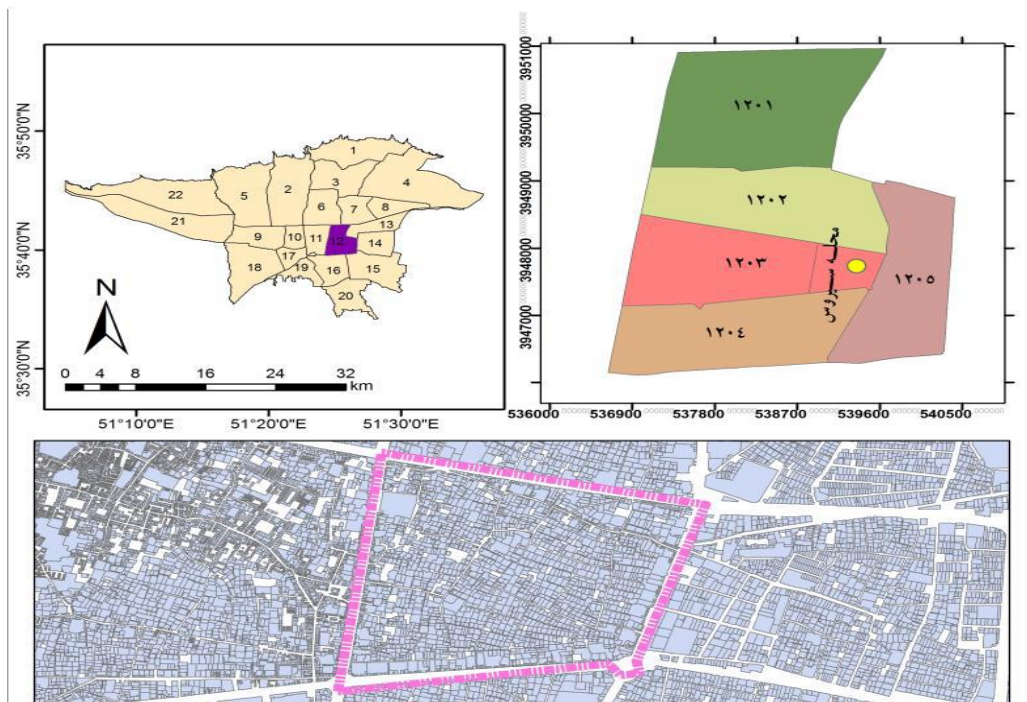
شهرداری منطقه ۱۲ تهران	۶	۵	۱۱	۲۲٪
دفتر توسعه محله‌ای سیروس	۳	۲	۵	۱۰٪
دانشگاه‌ها	۵	۷	۱۲	۲۴٪
مجموع	۲۸ (۵۶٪)	۲۳ (۴۶٪)	۵۰	۱۰۰٪



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش

### ۲.۳. قلمرو مکانی پژوهش

محدوده محله سیروس بخشی از تهران قدیم را در برمی‌گیرد که در تقسیم‌بندی شهری تهران امروزی در منطقه ۱۲ واقع شده و به همراه بازار تهران به‌عنوان بخشی از محله بازار را تشکیل می‌دهد. شکل کلی محله به‌صورت یک دوزنقه نامنظم است که بلندترین ضلع آن در امتداد خیابان ۱۵ خرداد و کوچک‌ترین ضلع آن در بر خیابان ری قرار گرفته است. محله سیروس از شمال به خیابان ۱۵ خرداد، از جنوب به خیابان مولوی، از شرق به خیابان ری و از غرب به خیابان مصطفی خمینی متصل شده است. هر چند این محله از ویژگی‌های بافت تاریخی برخوردار است اما بر اساس ویژگی‌های معماری-شهرسازی شهرداری تهران، تحت محدوده بافت فرسوده مصوب و بافت ناپایدار واقع شده است (Sirous Neighborhood Development Document, 2016). موقعیت جغرافیایی محله سیروس در منطقه ۱۲ شهرداری تهران در شکل ۲ قابل مشاهده است. همچنین سطوح کاربری‌های پیشنهادی در طرح بهسازی و نوسازی محله سیروس در جدول ۳ شرح داده شده است.



شکل ۲. موقعیت جغرافیایی محله سیروس در منطقه ۱۲ شهرداری تهران ( Siros Neighborhood Development Document, 2016)

جدول ۳. مشخصات بافت فرسوده محله سیروس (Siros Neighborhood Development Document, 2016)

واحد	مشخصات بافت فرسوده
۳۷ هکتار	مساحت پهنه بافت فرسوده
۳۹۲۳ نفر	جمعیت واقع در بافت فرسوده
۲۸٪	درصد مالکیت در بافت فرسوده
۶۴ مترمربع	میانگین قطعات مسکونی در بافت فرسوده
۴۳ هکتار	مساحت منطقه
۴۰۴۲ نفر	جمعیت منطقه

اولویت اقدامات اجرایی در محدوده سیروس در سال ۱۳۹۴ شامل بهسازی محیطی بازارچه نایب السلطنه و گذرآل آقا، ایجاد مرکز خدماتی محله سیروس (موسوی کیانی)، ساماندهی فضای بی‌دفاع شهری محله سیروس، بهسازی جلوخان مسجد امام حسن، توسعه و تجهیز بوستان ابوحسین، بهسازی محور صادق‌پور، بهسازی کوچه بالاگر، بهسازی کوچه مرادخانی، بهسازی محیطی کوچه مسجدآقا و میدانچه ملاجعفر، بهسازی محیطی خیابان ری، بهسازی محیطی جلوخان مسجد لواسانی و حمام حاج موسی، بهسازی محیطی سابطهای موجود در کوچه مجید عباسی، ساماندهی جداره محور مصطفی خمینی از چهارراه سیروس تا چهارراه مولوی، احداث پارکینگ طبقاتی محلی فرهود، مرمت و باز زنده سازی حمام حاج موسی، باز زنده سازی حمام گلشن، بهسازی محیطی محور موسوی کیانی از ابتدای بوستان در حال ساخت تا تقاطع کوچه سعدی است ( Siros Neighborhood Development Document, 2016). اولویت اقدامات اجرایی در محدوده سیروس در سال ۱۳۹۴ در جدول ۴ قابل مشاهده است.

جدول ۴. اولویت اقدامات اجرایی در محدوده سیروس در سال ۱۳۹۴ در راستای بازآفرینی ( Sirous Neighborhood )  
(Development Document, 2016)

ردیف	اقدامات	نهاد متولی	ابعاد
۱	بهسازی محیطی بازارچه نائب السلطنه و گذر آل آقا	شهرداری منطقه، سازمان زیباسازی، دفتر خدمات نوسازی، سازمان مشاور فنی و مهندسی شهر تهران، میراث فرهنگی	کالبدی
۲	ایجاد مرکز خدماتی محله سیروس (موسوی کیانی)	شهرداری منطقه، شرکت عمران و بهسازی شهری تهران، سازمان زیباسازی، دفتر خدمات نوسازی محله	اجتماعی
۳	ساماندهی فضای بی‌دفاع شهری محله سیروس	شهرداری منطقه، سازمان زیباسازی، شرکت آب، برق، گاز، شرکت عمران و بهسازی شهری تهران	محیطی
۴	بهسازی جلوخان مسجد امام حسن	شهرداری منطقه	کالبدی
۵	توسعه و تجهیز بوستان ابو حسین، بهسازی محور صادق پور	شهرداری منطقه	محیطی
۶	بهسازی محور صادق پور	شهرداری منطقه، سازمان زیباسازی	کالبدی
۷	بهسازی کوچه بالاگر	شهرداری منطقه، سازمان زیباسازی	کالبدی
۸	بهسازی کوچه مرادخانی	شهرداری منطقه، سازمان زیباسازی	کالبدی
۹	بهسازی محیطی کوچه مسجدآقا و میدانچه ملاجعفر	شهرداری منطقه، سازمان زیباسازی	کالبدی
۱۰	بهسازی محیطی خیابان ری	شهرداری منطقه، سازمان زیباسازی	کالبدی
۱۱	بهسازی محیطی جلوخان مسجد لواسانی و حمام حاج موسی	شهرداری منطقه	کالبدی
۱۲	بهسازی محیطی ساباط‌های موجود در کوچه مجید عباسی	شهرداری منطقه	کالبدی
۱۳	ساماندهی جداره محور مصطفی خمینی از چهارراه سیروس تا چهارراه مولوی	شهرداری منطقه، سازمان زیباسازی	کالبدی
۱۴	احداث پارکینگ طبقاتی محلی فرهود	شهرداری منطقه	کالبدی
۱۵	مرمت و باز زنده‌سازی حمام حاج موسی	شهرداری منطقه، سازمان میراث فرهنگی	کالبدی (تاریخی)
۱۶	باز زنده‌سازی حمام گلشن	شهرداری منطقه، سازمان میراث فرهنگی	کالبدی (تاریخی)
۱۷	بهسازی محیطی محور موسوی کیانی از ابتدای بوستان	شهرداری منطقه، سازمان مشاور فنی و مهندسی، شرکت آب و فاضلاب، برق، گاز	کالبدی

#### ۴. تحلیل داده‌ها

##### ۱.۴. انجام مراحل سه‌گانه دلفی

مرحله اول دلفی: در این مرحله شاخص‌های به‌دست‌آمده در گام اول (شاخص‌های اولیه به‌دست‌آمده از طریق مرور ادبیات مؤلفه‌ها و شاخص‌ها و بازدید میدانی) به‌صورت پرسشنامه نیمه ساختارمند برای بررسی اولیه در اختیار اعضای تیم پانل قرار گرفت. بعد از دریافت پاسخ‌ها و پیشنهادهای دور اول اطلاعات جمع‌آوری، خلاصه و طبقه‌بندی و در نهایت به‌صورت پرسشنامه دوم تهیه گردید. مرحله دوم دلفی: در این مرحله پرسشنامه به‌صورت ساختارمند و جدول‌بندی شده در بین اعضا توزیع شد. از اعضا خواسته شد تا میزان ارتباط شاخص با معیارها، میزان ارتباط شاخص با موضوع پژوهش و درجه اهمیت ارزیابی شاخص‌ها با هدف بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله سیروس با تأکید بر ارتقای کیفیت زیست‌پذیری با استفاده از مقیاس ۱ تا ۵ لیکرت نشان دهند (جدول ۵)؛ و همچنین شاخص‌ها و شاخص‌هایی که ممکن است در این پژوهش به آن اشاره نشده بیان و درنهایت، معیارها و شاخص‌هایی که با یکدیگر تشابه داشته یا اینکه با یکدیگر همپوشی داشته را مشخص کنند.

##### جدول ۵. مقیاس لیکرت

۵	۴	۳	۲	۱
عالی	خوب	متوسط	ضعیف	خیلی ضعیف

مرحله سوم دلفی: برای جمع‌بندی آراء پرسش‌شوندگان، میانگین و انحراف معیار هر یک از شاخص‌ها برای هر مرحله محاسبه در مراحل بعدی در اختیار اعضا تیم دلفی قرار گرفت و از آن‌ها خواسته شد پاسخ‌های دریافتی را دوباره مرور نموده در صورت نیاز در نظرات و قضاوت‌های خود تجدیدنظر کرده و دلایل خود را در موارد عدم توافق ذکر نمایند. هدف از مرحله سوم یا هر مرحله دیگر پس از آن رسیدن به اجماع یا ثبات بین اعضا گروه است. هنگامی که اجماع یا ثبات حاصل شود، روش دلفی به اتمام می‌رسد. از این‌رو با توجه به اتفاق نظر میان اعضای دلفی یعنی همگرا شدن نظر آن‌ها، در مرحله سوم ضرورتی به تکرار نظرخواهی نبوده و این مرحله به‌عنوان مرحله نهایی انتخاب شد.

تدوین و اعتبارسنجی شاخص‌های بعد کالبدی:

در معیارهای کالبدی در مرحله اول دلفی تعداد ۴۰ معیار در قالب ۶ شاخص در اختیار اعضای تیم پانل قرار گرفت که با امتیازات و اصلاح و ادغام‌های صورت گرفته توسط اعضای تیم پانل در مرحله دوم و سوم دلفی تعداد ۳۲ معیار در قالب ۴ شاخص مورد سنجش و ارزیابی اعضا قرار گرفت.

##### جدول ۶. امتیازدهی شاخص‌ها و معیارهای کالبدی بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله سیروس با تأکید بر ارتقای کیفیت زیست‌پذیری توسط اعضا تیم پانل دلفی

بعد کالبدی					شاخص
وضعیت برحسب امتیاز	ضریب تغییرات	انحراف معیار	میانگین	معیار	
-	۰/۵۳	۰/۹	۱/۰۷	متراژ و مساحت ساختمان‌های مسکونی	مسکن و فرسودگی
+	۰/۲۹	۰/۹۹	۳/۳۹	میزان اقدامات انجام‌شده در بهسازی، بازسازی، نوسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده	
-	۰/۴۹	۱/۳۹	۲/۸۴	ساختمان‌های دارای ارتفاع بالای ۴ یا ۵ طبقه	
-	۰/۴۹	۱/۰۷	۲/۱۶	تعادل میان کارکرد محله مسکونی با برخی از فعالیت‌های موجود در بافت	
+	۰/۲۶	۰/۹۳	۳/۴۸	غفلت از ارزش‌های بافت تاریخی ارزشمند در محله سیروس	

+	۰/۲۵	۰/۹۸	۳/۹	توجه بسیار کم به بی‌دوام و قدیمی بودن ساختمان‌ها و خطر تخریب	شبکه معابر
+	۰/۲۱	۰/۸	۳/۷۷	ریزدانگی، نفوذناپذیری و ناپایداری بافت‌های محله سیروس	
-	۰/۴۴	۱/۳۳	۰/۰۳	اشراف سایر خانه‌ها به مسکن افراد	
-	۰/۴۱	۱/۲۱	۲/۹۳	اختصاص مسیرهای معین برای دوچرخه‌سواران	شبکه معابر
+	۰/۱۴	۰/۶۷	۴/۶۱	نابه‌سامانی و ناآسودگی حرکت پیاده و تداخل با سواره	
-	۰/۵۱	۱/۱	۲/۶۱	نفوذپذیری بیشتر به درون بافت و فضاهای عمومی زیرمحله‌ای	
-	۰/۴۷	۱/۰۷	۲/۲۹	طراحی مناسب محیط و منظر در شبکه معابر	دسترسی
-	۰/۴۹	۱/۰۷	۲/۱۶	میزان دسترسی به مدارس و واحدهای آموزشی	
-	۰/۴۵	۱/۱۷	۲/۶۱	در دسترس بودن خدمات بهداشتی و درمانی همچون پزشک، داروخانه و مراکز درمانی	
-	۰/۴	۱/۱۵	۲/۸۷	در دسترس بودن خدمات اجتماعی	دسترسی
-	۰/۴۹	۱/۴۵	۲/۹۷	بزرگ بودن فروشگاه‌های زنجیره‌ای	
-	۰/۵۱	۱/۱۹	۲/۳۲	تنوع کالا و خدمات	
+	۰/۱۸	۰/۸۱	۴/۴۸	پاساژها و بازارهای محلی	دسترسی
+	۰/۲۸	۰/۸۸	۳/۱۳	تأمین مایحتاج روزانه در محله	
-	۰/۲۶	۰/۷۳	۲/۸۴	میزان دسترسی به اتوبان	
-	۰/۵۱	۱/۱۹	۲/۳۲	میزان دسترسی از واحد مسکونی به محل کار	دسترسی
+	۰/۲۸	۰/۹۹	۳/۵۸	میزان دسترسی به بانک	
+	۰/۲۳	۰/۸۸	۳/۸۷	میزان دسترسی به سایر محله‌های شهر	
-	۰/۴۲	۱/۲۲	۲/۹	میزان دسترسی به امکانات تفریحی و گذران اوقات فراغت مناسب در محله	دسترسی
-	۰/۴۸	۱/۰۱	۲/۱	میزان دسترسی به امکانات ورزشی در محله	
+	۰/۲۶	۰/۹۸	۳/۸	کیفیت آب، برق و گاز	
+	۰/۲۵	۰/۹۸	۳/۹	میزان دسترسی به رستوران و اغذیه‌فروشی در محله	دسترسی
-	۰/۲۱۸	۰/۵۸۰	۲/۶۶	میزان دسترسی به فضای بازی امن و مناسب برای کودکان	
+	۰/۱۴	۰/۶۷	۴/۶۱	میزان دسترسی به موزه و آثار تاریخی	
-	۰/۱۳۳	۰/۵۱۸	۳/۸۹	میزان دسترسی به کلاس‌های گذران اوقات فراغت در محله	حمل‌ونقل
+	۰/۱۱۴	۰/۴۲۲	۳/۶۸	هزینه حمل‌ونقل عمومی در محله	
+	۰/۱۷	۰/۷۶	۴/۵۸	توزیع ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی	
(+)		۱۴		جمع	
(-)		۱۸			
		۶۱/۰۱	۳۰/۰۶	۹۸/۷۱	

وضعیت معیارهای کالبدی در ۴ شاخص مسکن و فرسودگی، شبکه معابر، دسترسی و حمل‌ونقل در بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله سیروس با تأکید بر ارتقای کیفیت زیست‌پذیری نامطلوب است و بیشترین معیارها امتیاز کمتر از میانگین عدد ۳ را به دست آورده‌اند. در مجموع از میان ۳۲ معیار ۱۸ معیار در وضعیت نامطلوب و ۱۴ معیار در وضعیت مطلوب قرار گرفته است. از سوی دیگر در شاخص مسکن و فرسودگی، معیار ریزدانگی، نفوذناپذیری و ناپایداری بافت‌های محله سیروس با میانگین ۳/۷۷، در شاخص دسترسی، معیار میزان دسترسی به موزه و آثار تاریخی با میانگین ۴/۶۱، در شاخص شبکه معابر، معیار نا به سامانی و نا آسودگی

حرکت پیاده و تداخل با سواره با میانگین ۴/۶۱ و در شاخص حمل و نقل، معیار توزیع ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی با میانگین ۴/۵۸ بیشترین امتیاز را کسب کرده‌اند.

تدوین و اعتبارسنجی شاخص‌های بعد محیطی:

در معیارهای اجتماعی- فرهنگی در مرحله اول دلفی تعداد ۱۰ معیار در قالب ۳ شاخص در اختیار اعضای تیم پانل قرار گرفت که با امتیازات و اصلاح و ادغام‌های صورت گرفته توسط اعضای تیم پانل در مرحله دوم و سوم دلفی تعداد ۵ معیار در قالب ۲ شاخص مورد سنجش و ارزیابی اعضا قرار گرفت.

**جدول ۷. امتیازدهی شاخص‌ها و معیارهای محیطی بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله سیروس با تأکید بر ارتقای کیفیت زیست پذیری توسط اعضا تیم پانل دلفی**

بعد محیطی					
شاخص	معیار	میانگین	انحراف معیار	ضریب تغییرات	وضعیت برحسب امتیاز
آلودگی	وجود آلودگی هوا و صوتی به دلیل کارگاه‌ها در سطح محله	۲/۸۹	۰/۸۵	۰/۲۹	-
	جمع‌آوری منظم، مداوم و مناسب زباله در محله	۲/۷۷	۰/۶۳	۰/۲۳	-
اقلیم و فضای سبز	میزان تغییرات کاربری به فضای سبز	۲/۸۷	۳/۶۱	۰/۵۳	-
	سهم فضای سبز و عناصر طبیعی در داخل و اطراف محله	۳/۴۷	۳/۷۹	۰/۴۲	+
	میزان توجه به اقلیم منطقه در ساخت‌وسازها	۲/۶۶	۰/۵۸	۰/۲۱	-
	جمع	۱۴/۶۶	۱۰/۳۲	۱/۷۰	۴ (-)   ۱ (+)

وضعیت معیارهای محیطی در ۲ شاخص آلودگی و اقلیم و فضای سبز در بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله سیروس با تأکید بر ارتقای کیفیت زیست پذیری نامطلوب است و بیشترین معیارها امتیاز کمتر از میانگین عدد ۳ را به دست آورده‌اند. در مجموع از میان ۵ معیار ۴ معیار در وضعیت نامطلوب و ۱ معیار در وضعیت مطلوب قرار گرفته است. از سوی دیگر در شاخص آلودگی، معیار وجود آلودگی هوا و صوتی به دلیل کارگاه‌ها در سطح محله با میانگین ۲/۸۹، در شاخص اقلیم و فضای سبز، معیار سهم فضای سبز و عناصر طبیعی در داخل و اطراف محله با میانگین ۳/۴۷ بیشترین امتیاز را کسب کرده‌اند.

تدوین و اعتبارسنجی شاخص‌های بعد اجتماعی- فرهنگی:

در معیارهای اجتماعی- فرهنگی در مرحله اول دلفی تعداد ۳۰ معیار در قالب ۵ شاخص در اختیار اعضای تیم پانل قرار گرفت که با امتیازات و اصلاح و ادغام‌های صورت گرفته توسط اعضای تیم پانل در مرحله دوم و سوم دلفی تعداد ۲۰ معیار در قالب ۳ شاخص مورد سنجش و ارزیابی اعضا قرار گرفت.

**جدول ۸. امتیازدهی شاخص‌ها و معیارهای اجتماعی- فرهنگی بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله سیروس با تأکید بر ارتقای کیفیت زیست پذیری توسط اعضا تیم پانل دلفی**

بعد اجتماعی- فرهنگی					
شاخص	معیار	میانگین	انحراف معیار	ضریب تغییرات	وضعیت برحسب امتیاز
مشارکت و تعامل و ارتباط با مردم	میزان مشارکت شهروندان در ساماندهی بافت‌های فرسوده	۲/۷۸	۰/۸۸۳	۰/۳۱۷	-
	وجود روحیه کار گروهی میان ساکنان قدیمی	۳/۰۶	۰/۱۳۵	۰/۴۴	+
	میزان آگاهی شهروندان نسبت به ویژگی‌های فرسودگی و سطح کیفیت زندگی	۳/۴۸	۰/۴۷۱	۰/۱۳۵	+

-	۰/۲۰۹	۰/۵۶۳	۲/۶۹	عضویت در گروه‌ها و انجمن‌های محله	
-	۰/۱۸۶	۰/۵۰۸	۲/۷۲	پذیرش مسئولیت توسط ساکنین در محله	
-	۰/۲۱۳	۰/۵۲۹	۲/۴۸	پیوند همبستگی ساکنان با مدیران شهری	
-	۰/۲۸۲	۰/۶۵۵	۲/۳۲	میزان اعتماد به همسایگان، نهادها و نمایندگان محلی	
+	۰/۲۹	۰/۹۸	۳/۳	احترام ساکنان نسبت به یکدیگر	
-	۰/۲۱۷	۰/۵۱۰	۲/۳۵	وجود سازمان‌های مردم نهاد و شبکه‌های اجتماعی	
-	۰/۱۶۴	۰/۳۸۱	۲/۳۱	میزان کسب مهارت در زمینه واکنش‌ها و نحوه رفتار مناسب در زمان وقوع بحران	
+	۰/۱۷	۰/۷۶	۴/۵۸	امکان خروج کامل جمعیت بومی و اصیل و ورود جمعیت مهاجر	
-	۰/۲۵۷	۰/۵۸۴	۲/۲۷	مشارکت و همکاری ساکنان محلات در برنامه‌های آموزشی با ویژگی فرسودگی	
-	۰/۱۷۹	۰/۳۸۱	۲/۱۲	شناخت و ارتباط با همسایگان و هم‌محله‌ای‌ها	
-	۰/۱۲۹	۰/۲۴۳	۱/۸۷	میزان امید به بهبود شرایط زندگی و توسعه محله	
-	۰/۱۳۴	۰/۳۰۷	۲/۲۸	برگزاری پرشور جشن‌های مذهبی در محله	
-	۰/۰۶۳	۰/۱۴۷	۲/۳۱	میزان حس تعلق و دلبستگی ساکنان به محله	
+	۰/۲۶	۰/۹۸	۳/۸	میزان وجود امنیت برای وسایل نقلیه پارک شده در محله	امنیت
+	۰/۲۵	۰/۹۸	۳/۹	میزان امنیت ساکنان به‌ویژه زنان و کودکان در شبانه‌روز در محله	
+	۰/۱۷	۰/۵۹	۳/۴۵	میزان نزاع و درگیری بین افراد بومی و مهاجران تازه وارد به محله	
+	۰/۱۶	۰/۷۲	۴/۵۵	میزان ناهنجاری اجتماعی در سطح محله	
(+) ۸	(-) ۱۲	۳/۸۳	۱۱/۳۱	۳۵/۷۹	جمع

وضعیت معیارهای اجتماعی- فرهنگی در ۳ شاخص مشارکت و تعامل و ارتباط با مردم، هویت و حس تعلق به مکان و امنیت در بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله سیروس با تأکید بر ارتقای کیفیت زیست پذیری نامطلوب است و بیشترین معیارها امتیاز کمتر از میانگین عدد ۳ را به دست آورده‌اند. در مجموع از میان ۲۰ معیار ۱۲ معیار در وضعیت نامطلوب و ۸ معیار در وضعیت مطلوب قرار گرفته است. از سوی دیگر در شاخص مشارکت و تعامل و ارتباط با مردم، معیار امکان خروج کامل جمعیت بومی و اصیل و ورود جمعیت مهاجر با میانگین ۴/۵۸، در شاخص هویت و حس تعلق به مکان، معیار میزان حس تعلق و دلبستگی ساکنان به محله با میانگین ۲/۳۱ و در شاخص امنیت، معیار میزان ناهنجاری اجتماعی در سطح محله با میانگین ۴/۵۵ بیشترین امتیاز را کسب کرده‌اند.

تدوین و اعتبارسنجی شاخص‌های بعد اقتصادی:

در معیارهای اقتصادی در مرحله اول دلفی تعداد ۲۵ معیار در قالب ۵ شاخص در اختیار اعضای تیم پانل قرار گرفت که با امتیازات و اصلاح و ادغام‌های صورت گرفته توسط اعضای تیم پانل در مرحله دوم و سوم دلفی تعداد ۱۵ معیار در قالب ۳ شاخص مورد سنجش و ارزیابی اعضا قرار گرفت.

جدول ۹. امتیازدهی شاخص‌ها و معیارهای اقتصادی بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله سیروس با تأکید بر ارتقای کیفیت زیست پذیری توسط اعضا تیم پانل دلفی

بعد اقتصادی					
شاخص	معیار	میانگین	انحراف معیار	ضریب تغییرات	وضعیت برحسب امتیاز
بودجه و سرمایه‌گذاری	امکان خرید یا اجاره مسکن با قیمت مناسب در محله	۲	۰/۶۸	۰/۲۴	-
	وجود مشوق‌های مالی شهرداری و سایر سازمان‌ها برای ساماندهی بافت فرسوده	۲/۸۱	۰/۹۸	۰/۳۵	-
	میزان تمایل به سرمایه‌گذاری در محله	۲/۶۱	۱/۳۱	۰/۵	-
	عدم اختصاص بودجه در راستای ساماندهی فرسودگی بافت‌های محله	۴/۹	۰/۴	۰/۰۸	+
	بازده اقتصادی بعد از ساماندهی بافت‌های فرسوده	۳/۱۶	۰/۸۲	۰/۲۶	+
	میزان استفاده از وام بانکی و تسهیلات در راستای بازسازی و نوسازی بافت فرسوده	۲/۶۱	۱/۲۳	۰/۵۱	-
	توانایی مالی ساکنان محدوده بافت فرسوده در راستای بازسازی و نوسازی	۲/۵۲	۱/۴۱	۰/۵۶	-
امکانات و زیرساخت‌ها	میزان دسترسی به خدمات آب، برق و مخابراتی در محدوده بافت فرسوده	۳/۱	۰/۸۳	۰/۲۷	+
	میزان خطوط و زیرساخت‌های حیاتی (لوله‌های اصلی نفت، گاز، برق، فیبر نوری و آب) در محله	۲/۸۴	۱/۳۷	۰/۴۸	-
	میزان دسترسی ساکنان منطقه به امدادهای سازمان آب، برق و گاز در زمان وقوع بحران	۱/۷۴	۰/۸۵	۰/۴۹	-
	میزان دسترسی ساکنان محدوده بافت فرسوده به اینترنت	۲/۱۶	۰/۹۳	۰/۴۳	-
	میزان بیکاری در میان جمعیت جوپای کار به‌ویژه زنان محله	۲/۶۴	۱/۲۳	۰/۵	-
فعالیت و اشتغال	سطح درآمد ساکنان محله	۲/۱۳	۰/۸۸	۰/۴۱	-
	تنوع فرصت‌های شغلی در محله	۲/۵۸	۱/۴۱	۰/۵۴	-
	میزان جمعیت فعال و دارای شغل در محله	۲/۴۲	۱/۱	۰/۴۷	-
	جمع	۶۸/۲۲	۱۵/۵۳	۶/۰۴	۱۲ (-) ۳ (+)

وضعیت معیارهای اقتصادی در ۳ شاخص بودجه و سرمایه‌گذاری، امکانات و زیرساخت‌ها و فعالیت و اشتغال در بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله سیروس با تأکید بر ارتقای کیفیت زیست پذیری نامطلوب است و بیشترین معیارها امتیاز کمتر از میانگین عدد ۳ را به دست آورده‌اند. در مجموع از میان ۱۵ معیار ۱۲ معیار در وضعیت نامطلوب و ۳ معیار در وضعیت مطلوب قرار گرفته است. از سوی دیگر در شاخص بودجه و سرمایه‌گذاری، معیار عدم اختصاص بودجه در راستای ساماندهی فرسودگی بافت‌های محله با میانگین ۴/۹، در شاخص امکانات و زیرساخت‌ها، معیار میزان دسترسی به خدمات آب، برق و مخابراتی در محدوده بافت فرسوده با میانگین ۲/۸۴ و در شاخص فعالیت و اشتغال، معیار میزان بیکاری در میان جمعیت جوپای کار به‌ویژه زنان محله با میانگین ۲/۶۴ بیشترین امتیاز را کسب کرده‌اند.

تدوین و اعتبارسنجی شاخص‌های بعد مدیریتی:

در معیارهای مدیریتی در مرحله اول دلفی تعداد ۱۲ معیار در قالب ۵ شاخص در اختیار اعضای تیم پانل قرار گرفت که با امتیازات و اصلاح و ادغام‌های صورت گرفته توسط اعضای تیم پانل در مرحله دوم و سوم دلفی تعداد ۷ معیار در قالب ۳ شاخص مورد سنجش و ارزیابی اعضا قرار گرفت.

جدول ۱۰. امتیازدهی شاخص‌ها و معیارهای مدیریتی بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله سیروس با تأکید بر ارتقای کیفیت زیست پذیری توسط اعضا تیم پانل دلفی

بعد مدیریتی					
شاخص	معیار	میانگین	انحراف معیار	ضریب تغییرات	وضعیت برحسب امتیاز
یکپارچگی	تمرکز قدرت در سازمان‌های مدیریتی	۳/۰۹	۰/۸۷	۰/۲۹	+
	یکپارچگی و هماهنگی میان سازمان‌های مدیریتی	۲/۹۲	۰/۵۵	۰/۱۹	-
	میزان مشارکت ذینفعان و ساکنان در برنامه‌های ساماندهی بافت‌های فرسوده در راستای ارتقای زیست پذیری	۲/۶۱	۱/۳۳	۰/۵۱	-
طرح و برنامه	اجرا نشدن برنامه‌های بازآفرینی محله و اقدامات اجرایی در حد بهسازی و بازسازی	۳/۱۳	۰/۶۴۰	۰/۲۰	+
قوانین و مقررات	میزان انعطاف پذیری در تصویب و تغییر قوانین بازآفرینی بافت‌های فرسوده در راستای ارتقای زیست پذیری	۲/۸۹	۰/۵۱۹	۰/۱۷	-
	قوانین در بخش حفاظت از بناهای تاریخی	۳/۹	۰/۹۴	۰/۲۴	+
	وجود ابزارهای کنترل مناسب در راستای مقاوم‌سازی ساختمان‌ها	۲/۶۱	۰/۳۸۶	۰/۱۴	-
جمع		۲۱/۱۵	۵/۲۴	۱/۷۴	۳ (+) ۴ (-)

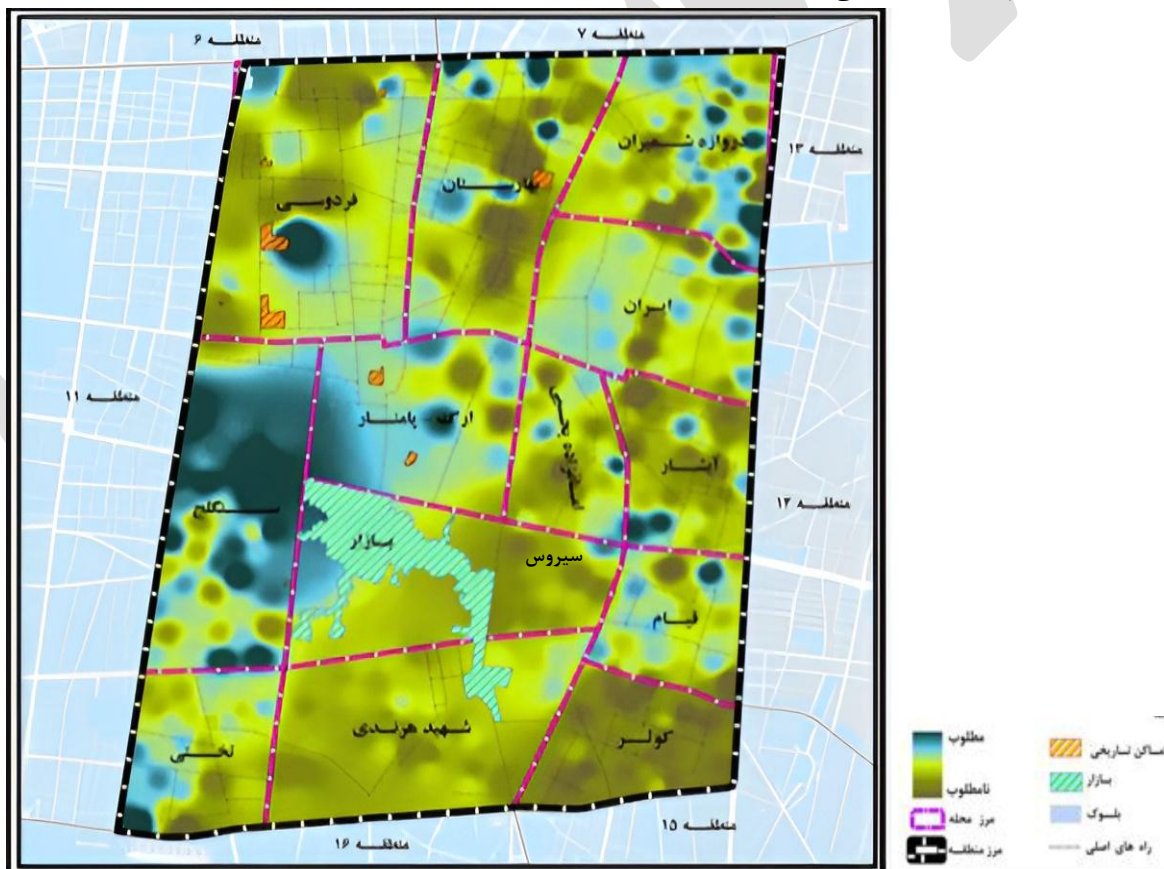
وضعیت معیارهای مدیریتی در ۳ شاخص یکپارچگی، طرح و برنامه و قوانین و مقررات در بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله سیروس با تأکید بر ارتقای کیفیت زیست پذیری نامطلوب است و بیشترین معیارها امتیاز کمتر از میانگین عدد ۳ را به دست آورده‌اند. در مجموع از میان ۷ معیار ۴ معیار در وضعیت نامطلوب و ۳ معیار در وضعیت مطلوب قرار گرفته است. از سوی دیگر در شاخص یکپارچگی، معیار تمرکز قدرت در سازمان‌های مدیریتی با میانگین ۳/۰۹، در شاخص طرح و برنامه، معیار اجرا نشدن برنامه‌های بازآفرینی محله و اقدامات اجرایی در حد بهسازی و بازسازی با میانگین ۳/۱۳ و در شاخص قوانین و مقررات، معیار قوانین در بخش حفاظت از بناهای تاریخی با میانگین ۳/۹ بیشترین امتیاز را کسب کرده‌اند.

##### ۵. بحث و تفسیر

بر اساس تحلیل داده‌های پژوهش می‌توان گفت وضعیت بازآفرینی محله سیروس با تأکید بر زیست پذیری در تمام ابعاد محیطی، کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی نامطلوب است. چنین وضعیتی در بیشتر محله‌های منطقه ۱۲ شهرداری تهران قابل مشاهده است. اگرچه به‌طور کلی وضعیت بازآفرینی محله‌های منطقه ۱۲ با تأکید بر زیست پذیری در سطح پایین و نامطلوبی قرار گرفته

است. اما برخی محله‌ها وضعیت بهتری نسب به سایر محله‌ها دارند. وضعیت زیست پذیری محله سیروس با توجه به اقدامات بازآفرینی در منطقه ۱۲ شهرداری تهران در شکل ۳ قابل مشاهده است.

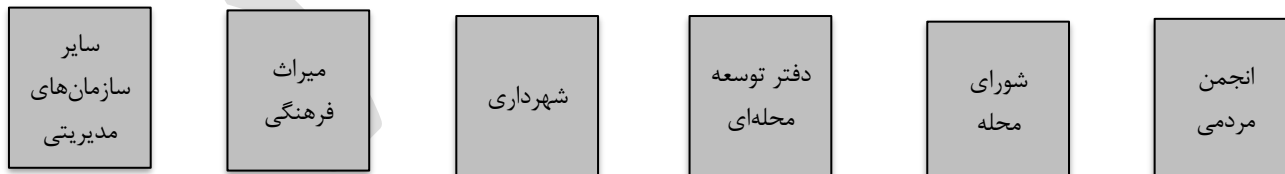
دلیل تفاوت وضعیت بازآفرینی محله‌های منطقه ۱۲ با تأکید بر زیست پذیری نوع توزیع کاربری‌ها در سطح محلات و میزان دسترسی ساکنان به انواع خدمات است. توزیع کاربری کارگاهی و انبار و غلبه کاربری تجاری در محله‌هایی چون بازار و سیروس و قسمتی از هرندی بیشتر از سایر محله‌ها است. به طور کلی دسترسی ساکنان محدوده جنوبی منطقه به خدمات درمانی، آموزشی، تفریحی و غیره نسبت به محدوده شمالی منطقه کمتر است. به گونه‌ای که از سمت شمال به جنوب منطقه از مطلوبیت آن کاسته می‌شود. البته لازم به ذکر است که لکه‌های وضعیت مطلوب در قسمت شمالی منطقه بسیار محدود و پراکنده است. با وجود این و در مقایسه با شرایط کلی منطقه در نیمه جنوبی آن می‌توان گفت قسمت شمالی وضعیت بهتری نسبت به نیمه جنوبی منطقه دارد. در خصوص محله‌ها و از آنجا که تمرکز و فشردگی رنگ آبی که نشان‌گر وضعیت مطلوب زیست پذیری است (جز در موارد بسیار محدود و جزئی). در غرب منطقه و در محله سنگلج و بخش‌هایی از محله پامنار مشاهده می‌شود. همچنین بیشترین تمرکز وضعیت نامطلوب که به‌طور تقریباً یکنواخت می‌باشد، در محله کوثر و پس از آن در محله شهید هرندی مشاهده می‌شود. یکنواختی و گستردگی این وضعیت در محله‌های نام برده حکایت از غلبه کلی و شدید و پایین‌ترین سطح زیست پذیری این محله‌ها دارد. محله سیروس و بازار نیز کم‌وبیش در وضعیتی بسیار نزدیک به دو محله یاد شده دارد.



شکل ۳. وضعیت زیست‌پذیری محله سیروس با توجه به اقدامات بازآفرینی در منطقه ۱۲ شهرداری تهران

الگوی پیشنهادی باید دارای «یکپارچگی محتوایی» یعنی توجه به تمام ابعاد کالبدی، محیطی، اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی و سیاسی- مدیریتی و دارای «یکپارچگی رویه‌ای» یعنی استفاده از برنامه‌ریزی مشارکتی و توجه به منفعت تمام ذینفعان باشد. اگر بر اساس چنین الگویی برنامه‌های بازآفرینی در محله سیروس اجرا شود، سطح زیست پذیری ساکنان هم ارتقاء می‌یابد.

شکل ۴. الگوی پیشنهادی در راستای تحقق بازآفرینی محله سیروس در منطقه ۱۲ شهرداری تهران با تأکید بر ارتقای بهبود زیست پذیری



### ۶. نتیجه‌گیری

شناخت مهم‌ترین ویژگی‌های کالبدی، محیطی، اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی و سیاسی و مدیریتی محله سیروس به‌منظور شناسایی ظرفیت‌های بازآفرینی در راستای ارتقای زیست پذیری از الزامات توسعه محله‌ای در منطقه ۱۲ شهرداری تهران است. چرا که بافت‌های این محله با فرسودگی و ناکارآمدی همراه بوده و پیامدهای آن باعث افزایش ناهنجاری‌های اجتماعی، رکود اقتصادی و

ناپایداری ناشی از قدمت، ریزدائگی بافت، عدم وجود انگیزه‌های سرمایه‌گذاری، میل به مهاجرت و تغییرات مستمر بافت اجتماعی بومی شده است.

پژوهش حاضر نزدیک به مطالعه رابرتز و همکاران (۲۰۰۰) با عنوان «بازآفرینی شهری» است. وی عقیده دارد برای تحقق بازآفرینی در راستای ارتقای کیفیت زیست‌پذیری شهروندان بهتر است نظام مدیریت شهری نگاهی یکپارچه و جامعه به تمام عوامل محیطی، کالبدی، اقتصادی و اجتماعی داشته باشد. تفاوت پژوهش حاضر با سایر پژوهش‌ها، مطالعه و تحلیل الگوی بازآفرینی در راستای ارتقای زیست‌پذیری است به گونه‌ای که تأثیرگذاری مفهوم بازآفرینی و تأثیرپذیری مفهوم زیست‌پذیری را توأمان با یکدیگر می‌بیند و به‌طور جداگانه به تحلیل هر مفهوم پرداخته نشده است. در صورتی که تمام پژوهش‌های مورد مطالعه مفهوم الگوی بازآفرینی و زیست‌پذیری را جداگانه مورد مطالعه قرار دادند.

در چارچوب نظری و نظام فکری پژوهش حاضر در ارتباط با الگوی بازآفرینی محله سیروس با تأکید بر ارتقای کیفیت زیست‌پذیری دیدگاه بازآفرینی در راستای ارتقای کیفیت زیست‌پذیری شهروندان انتخاب شده است. الگوی بازآفرینی شهری در راستای ساماندهی بافت‌های قدیمی در محدوده شهری، رویکردی یکپارچه در زمینه مشکلات، فرصت‌ها، استراتژی‌ها و اقدامات در حوزه‌های کالبدی، محیطی، اجتماعی و اقتصادی است. بازآفرینی رویکردی یکپارچه و جامع و مجموعه‌ای از اقدامات مرتبط با آن است که به رفع مشکلات شهری منجر شده و به دنبال بهبود پایدار شرایط اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و محیطی یک محدوده موضوع تغییر می‌باشد. از سوی دیگر زیست‌پذیری زیرمجموعه‌ای از پایداری که به‌طور مستقیم زندگی مردم را در دسترسی به شغل و فرصت‌های اقتصادی، مسکن بادوام (پایدار در برابر بلایای طبیعی)، تهیه آب آشامیدنی، برق، فن‌آوری اطلاعات و ارتباطات، مدارس با کیفیت، خدمات بهداشتی قابل اعتماد و غیره تحت تأثیر قرار می‌دهد. همچنین زیست‌پذیری مجموعه الزامات انسانی است که باعث رفاه اجتماعی، سلامت و رفاه مردم می‌شود و دربرگیرنده رفاه فردی و جامعه است.

در ارتباط با پاسخ سؤال پژوهش که کدام عوامل بر وضعیت بازآفرینی محله سیروس با تأکید بر رویکرد زیست‌پذیری تأثیرگذار است، می‌توان گفت عوامل کالبدی، محیطی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی تأثیرگذار هستند. نتایج تحلیل داده‌ها با استفاده از مدل پانل دلفی نشان می‌دهد که وضعیت معیارهای کالبدی در ۴ شاخص مسکن و فرسودگی، شبکه معابر، دسترسی و حمل‌ونقل در بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله سیروس با تأکید بر ارتقای کیفیت زیست‌پذیری نامطلوب است. وضعیت معیارهای محیطی در ۲ شاخص آلودگی و اقلیم و فضای سبز در بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله سیروس با تأکید بر ارتقای کیفیت زیست‌پذیری نامطلوب است. وضعیت معیارهای اجتماعی- فرهنگی در ۳ شاخص مشارکت و تعامل و ارتباط با مردم، هویت و حس تعلق به مکان و امنیت در بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله سیروس با تأکید بر ارتقای کیفیت زیست‌پذیری نامطلوب است. وضعیت معیارهای اقتصادی در ۳ شاخص بودجه و سرمایه‌گذاری، امکانات و زیرساخت‌ها و فعالیت و اشتغال در بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله سیروس با تأکید بر ارتقای کیفیت زیست‌پذیری نامطلوب است. وضعیت معیارهای مدیریتی در ۳ شاخص یکپارچگی، طرح و برنامه و قوانین و مقررات در بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله سیروس با تأکید بر ارتقای کیفیت زیست‌پذیری نامطلوب است.

همچنین در پاسخ به این که چرا الگوی بازآفرینی محله سیروس با تأکید بر رویکرد زیست‌پذیری تحقق نیافته است، می‌توان گفت برنامه‌های بازآفرینی تهیه‌شده در راستای ساماندهی بافت‌های فرسوده با رویکردی یکپارچه به تمام ابعاد کالبدی، محیطی، اقتصادی، اجتماعی و مدیریتی و با استفاده از مشارکت تمام ذینفعان اعم از بخش خصوصی و مدنی و مردمی تهیه و اجرا نشده است. از این رو سطح زیست‌پذیری ساکنان محله سیروس هم کاهش یافته است.

با توجه به بررسی مبانی نظری، اسناد مربوطه الگوی بازآفرینی محله سیروس، تحلیل داده‌ها از طریق مدل پانل دلفی و در ارتباط با پاسخ سؤال پژوهش می‌توان گفت، به‌صورت یکپارچه به تمام ابعاد کالبدی، محیطی، اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی و سیاسی- مدیریتی در برنامه بازآفرینی محله سیروس در منطقه ۱۲ شهرداری تهران در راستای ارتقای زیست‌پذیری توجهی نشده است. همچنین در اسناد و برنامه‌ها به ویژگی برنامه‌ریزی مشارکتی توجه شده اما در اجرا از مشارکت بخش خصوصی، مدنی و مردمی

(ساکنان محله سیروس) استفاده نشده است. از این رو عدم یکپارچگی و توجه یکسان به تمام ابعاد مذکور و استفاده نکردن از مشارکت‌های غیردولتی موجب عدم تحقق الگوی بازآفرینی محله سیروس در راستای ارتقای زیست پذیری شده است. برای تحقق آن بهتر است الگو دارای «یکپارچگی محتوایی» یعنی توجه به تمام ابعاد کالبدی، محیطی، اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی و سیاسی- مدیریتی و دارای «یکپارچگی رویه‌ای» یعنی استفاده از برنامه‌ریزی مشارکتی و توجه به منفعت تمام ذینفعان باشد.

#### مشارکت نویسندگان

نویسنده اول ۷۰ درصد و سایر نویسندگان ۳۰ درصد

#### تشکر و قدردانی

این مقاله مستخرج از رساله دکتری نویسنده اول با عنوان «الگوی بازآفرینی محلات شهری با تأکید بر ارتقای کیفیت زیست پذیری (مطالعه موردی: محله سیروس منطقه ۱۲ شهرداری تهران)» در دانشگاه آزاد اسلامی است. همچنین مقاله حاضر حامی مادی و معنوی ندارد.

#### تعارض منافع

نویسنده این مقاله فاقد هرگونه تعارض منافع است.

#### منابع

- Aref Hosseini, A., Panahi, A., Azar, A & Valizadeh, R. (2020). Measuring and evaluating the subjective dimension of livability in urban textures of Tabriz metropolis, *Scientific Journal of Geography and Planning*, 24 (74), 137-130. [Doi: 10.22034/gp.2021.10755](https://doi.org/10.22034/gp.2021.10755) [In Persian]
- Cesarona, f., & Aversana, F. (2024). Urban regeneration. A multifaceted reality based on the inclusive participation of the community.(Intervento presentato al convegno EURAM 2024 - Fostering Innovation to address Grand Challenges tenutosi a University of Bath. School of Management. Bath, England. 1(1), 24-28. [Doi: https://hdl.handle.net/11588/994522](https://hdl.handle.net/11588/994522)
- Dinardi, C. (2015). Unsettling the role of culture as panacea: The politics of culture-led urban regeneration in Buenos Aires, *City Culture and Society*, 10 (6), 1-10. [Doi: 10.1016/j.ccs.2015.03.003](https://doi.org/10.1016/j.ccs.2015.03.003)
- Dezhban, A & Beyti, H. (2024). Feasibility of intervention methods in regeneration of dilapidated areas (case study of Yousef Abad neighborhood of Tabriz). *Urban research and planning*. 15 (60): 1-14. [Doi: 10.30495/jupm.2024.33187.4488](https://doi.org/10.30495/jupm.2024.33187.4488) [In Persian]
- Evans, P. (2002). *Livable Cities? "Urban Struggles for Livelihood and Sustainability University of California Press Ltd": USA, University of California Press*. 2(1), 2-30. [DOI: 10.1016/j.cities.2018.02.025](https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.02.025)
- Fang, Yu & Fel, peng & pong, & Jinan, wang & lin, jiang & Green Ivan. (2011).empirical study of urban environment tal livability jndex for china available at china. *Cities*. 79 (1). <https://doi.org/10.1016/j.cities.2018.02.025>
- Hadavi, F., Pourahmad, A., Keshavarz, Mahnaz, A & Akbari, E. (2017). Sustainable Regeneration of Urban Inefficiency Textures in the Study Area 10 of Tehran, *Quarterly Journal of Environmental Planning*, 37 (1), 167-194. <https://www.sid.ir/paper/130596/fa> [In Persian]
- Izadi, S & Hanachi, P. (2014). *Urban Regeneration*, translated by Peter Roberts and Hughson, Tehran University Press, 1 (2), 40-1. <https://ajansbook.ir/> [In Persian]
- Kamanroudi, M., Soleimani, M & Sharif Jahed, S. (2022). Spatial Integration in Recreating Dilapidated Textures: A Case Study of Tehran, *Geographical Spatial Planning*, 12 (44), 1-16. [Doi: 10.30488/gps.2020.223657.3210](https://doi.org/10.30488/gps.2020.223657.3210) [In Persian]
- Lopez, Raquel Antolín, Barvo, María del Mar Martínez, Franco, Justo Alberto Ramírez. (2024). How to make our cities more livable? Longitudinal interactions among urban sustainability, business regulatory quality, and city livability, *Cities*, Volume 154, November 10 (5), 358. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105358>

- Motlabi, Q., Belali Oskouei, A., Shahbazi, Y & Farahnaki, M. (2023). Recreating the worn-out urban riverside textures: Case study: worn-out texture of the Abshuran riverside in Kermanshah city, *Journal: Shahr Paydar*, 6 (2), 79-93. [Doi: 10.22034/jsc.2021.261173.1376](https://doi.org/10.22034/jsc.2021.261173.1376) [In Persian]
- Makari, B., Azar, A & Mousavi, S. (2024). An analysis of the factors influencing the re-creation of the basic culture in the southern zone of informal settlements in Tabriz city, 5 (1), 222-238. [Doi: 10.22034/uep.2024.455402.1481](https://doi.org/10.22034/uep.2024.455402.1481)
- Pourahmad, A. (2010). The evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in dilapidated urban contexts, *Iranian-Islamic Urban Studies Quarterly*, 1 (1), -71. <https://www.sid.ir/paper/177341/fa> [In Persian]
- Udounwa, A. (2024). Effect Of Urban Regeneration On Residential Property Value In Uyo Metropolis, *Fedpuka Journal of Science. Technology & Contemporary Studies*. 2(2), 1-363. [DOI: https://doi.org/10.60787/apjocasr.vol2no2.13](https://doi.org/10.60787/apjocasr.vol2no2.13)
- Roberts, P & Sykes, H. (2000). Urban Regeneration, SAGE Publication, *London,uk*, 2 (3), 1-12. <https://planninginsights.co.in/data/ebook/1622361552.pdf>
- Rasti, A., Azar, A & Dalir, K. (2025). Evaluating sustainable urban development indicators and examining their effectiveness in achieving regeneration goals. Case study: Hamadan city, *Journal of Geographical Space Planning*, 15 (1), 101-123. [Doi: 10.30488/gps.2023.379759.3609](https://doi.org/10.30488/gps.2023.379759.3609)
- Sirous Neighborhood Development Document. (2016). Municipality of Tehran Region 12, 1 (1), 90-1. <https://region12.tehran.ir/> [In Persian]
- Yazdani, S., Fatahizadeh, F., Sheikheslami, A & Etemad, g. (2021). Sustainable urban regeneration in historical contexts with an integrated approach (Case study: Darvazeh Rey neighborhood and Qom Bazaar area), *Geographical Research Quarterly*, 36 (4), 437-446. [Doi: http://georesearch.ir/article-1-1181-fa.html](http://georesearch.ir/article-1-1181-fa.html) [In Persian]
- Zhang, w., Yuan, Q & Cai, H. (2023). Unravelling urban governance challenges: Objective assessment and expert insights on livability in Longgang District, *Shenzhen. Ecological Indicators*, 155 (1), 9-21. <https://doi.org/10.1016/j.ecolind.2023.110989>
- Ziaei, A. (2013). Neighborhood Regeneration with a Community-Based Approach in Achieving Sustainability, Case Study: Hassanabad Zargandeh Neighborhood, Tehran, Master's Thesis, *University of Tehran*, 124-1 <https://ganj.irandoc.ac.ir/viewer/f6d8972e7068724774a3c274d15d8b53> [In Persian]