

آسیب‌شناسی تحقق‌پذیری بازآفرینی پایدار شهری

(موردپژوهی: شهر رشت)

فاطمه حنیفه¹ و مهرناز مولوی²

تاریخ دریافت: 1402/12/23

تاریخ پذیرش: 1403/06/11

(صفحات 67-84)

چکیده

مقدمه: امروزه بافت مرکزی بسیاری از شهرهای قدیمی با وجود فرسودگی شدید به دنبال یک انتخاب استراتژیک، مبارزه با ناپایداری و ارتقای شهری از طریق یک برنامه یکپارچه است و به نظر می‌رسد بازآفرینی پایدار تنها راه نجات بافت فرسوده شهر از اضمحلال است و از آنجایی که تحقق‌پذیری هر برنامه، امری است که بایستی دو شادوش تمامی مراحل حرکت کند، بنابراین پژوهش حاضر به آسیب‌شناسی تحقق‌پذیری بازآفرینی پایدار شهری در سه مرحله (پیشاتدوین، در مرحله تدوین و پسا تدوین) پرداخته است.

روش تحقیق: در این پژوهش از روش داده‌بنیاد متنی با بهره‌گیری از شیوه‌های مطالعه کتابخانه‌ای و میدانی (مصاحبه) استفاده شد که در گام اول، مفاهیم پایه تبیین و عناصر و اجزای مرتبط مشخص شده است و در گام بعدی، از طریق مصاحبه با مدیران شهری آشنا با برنامه و بستر اجرای طرح، گزاره‌های علمی با تأکید بر بافت فرسوده شهر رشت تحلیل و کدگذاری شد.

نتایج و بحث: کدهای گزینشی در مرحله پیشاتدوین با 35 کد باز شامل شرایط علی (2 کد محوری)، زمینه‌ای (1 کد محوری)، مداخله‌گر (1 کد محوری) و راهبردی (4 کد محوری)، در مرحله تدوین با 32 کد باز شامل شرایط علی (2 کد محوری)، زمینه‌ای (1 کد محوری)، مداخله‌گر (1 کد محوری) و راهبردی (2 کد محوری)، مرحله پساتدوین با 53 کد باز شامل مجموعه شرایط علی (2 کد محوری)، زمینه‌ای (1 کد محوری)، مداخله‌گر (3 کد محوری) و راهبردی (3 کد محوری) و پیامد همه این مراحل (5 کد محوری و 29 کد باز) است که در نهایت مدل مفهومی آسیب‌شناسی استخراج شد.

نتیجه‌گیری: بافت فرسوده شهر رشت با دوگانه‌ای از دارایی‌ها، محدودیت‌ها و همچنین تعدد ذینفعان مواجه است که مؤثرترین راه برای مواجهه با آن‌ها، تعامل بین دو مقوله بازآفرینی شهری و توسعه پایدار به عنوان شرط اصلی تحقق‌پذیری خواهد بود و در همین راستا مصاحبه‌شوندگان نیز دو مؤلفه حضور مردم و ارزیابی در هر سه مرحله به‌عنوان عوامل دارای اولویت بالاتر برشمردند. اما در حال حاضر کشور ایران به‌ویژه شهر رشت بلوغ کامل برای کاربست رهنمودهای بازآفرینی پایدار شهری را ندارد و بیش از هر چیز ردپای بازسازی کالبدی قابل مشاهده است.

واژگان کلیدی: تحقق‌پذیری، بازآفرینی پایدار شهری، بافت فرسوده شهر رشت، توسعه پایدار.

¹دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشکده معماری و هنر، دانشگاه گیلان، رشت، ایران. (نویسنده مسئول). hanifeh@webmail.guilan.ac.ir

²دانشیار، دکتری شهرسازی، دانشکده معماری و هنر، دانشگاه گیلان، رشت، ایران.



1- مقدمه

بافت‌های فرسوده به عنوان یکی از مشکلات عمده شهرهای قدیمی، زمینه ناپایداری و بسیاری از چالش‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، زیست‌محیطی و امنیتی را در شهرها فراهم ساختند، درحالی‌که در گذشته دارای عملکرد منطقی، سلسله‌مراتبی و مایه افتخار و مباهات بوده‌اند. بدین ترتیب فرسایش و تخریب در این بافت‌ها که در تسلط تکنولوژی عصر حاضر محاصره شده‌اند، سبب شده بسیاری از ساکنان بومی با وجود وابستگی‌های زیاد و تنها به دلیل ضعف ساختاری و عملکردی این محله‌ها با مهاجرت، زمینه استقرار ساکنان غیر بومی و تشدید فرسودگی بناها را فراهم کنند. از سویی هم به کارگیری استراتژی بازآفرینی با چشم‌پوشی از محورهای اصلی مرتبط با توسعه شهری در دهه 1980 با شکست مواجه شد؛ بنابراین باتوجه به اهمیت موضوع، در دهه 1990 این رویکرد با تغییر، آسیب‌شناسی و تحلیل رویکردهای گذشته در مسیر توسعه پایدار حرکت کرد و تعامل اجتماعی، تعادل، یکپارچه‌نگری، توسعه از درون، گروه‌های اجتماعی و سیاست‌های ناظر بر نوسازی را مد نظر قرار داد. از این‌رو بازآفرینی پایدار شهری، یکی از مهم‌ترین راهکارهای تمام شهرهای جهان جهت توقف توسعه افقی و گسترده است (Seyedberenji et al., 2021) و علاوه بر آن، به عنوان ابزار مهمی برای بازیگران جهت بهبود و بهینه‌سازی عملکردهای شهری است. اما نکته مهم، توجه به این موضوع است که استراتژی تحقق‌پذیری بازآفرینی پایدار شهری، در کشور ایران به زعم مطالعات سراسری، وجود اسناد، گزارش‌های متنوع و همچنین متولی مشخص، در تحقق اهداف، موفق عمل نکرده است. در کل، درک ما از تحقق‌پذیری برنامه‌های بازآفرینی ضعیف است و همین امر لزوم انجام پژوهش‌های بیشتری در زمینه توسعه روش شناختی تحقق‌پذیری برنامه‌های بازآفرینی را روشن می‌سازد. در همین راستا Howlett (2019) نیز معتقد است در زمینه اجرا و تحقق‌پذیری اکثر برنامه‌ها، ادبیات برنامه‌ریزی در سطح جهان نیز با فقر مواجه است. برنامه‌ها برای گذار از مرحله گفتار به عمل و تبدیل به

واقعیت زمان بیشتری برای فراهم نمودن بسترهای لازم قانونی، تشکیلاتی و اقتصادی نیاز دارند؛ بنابراین مسأله اصلی عدم کارایی و ثمربخشی طرح‌ها علی‌رغم صرف منابع و زمان جهت تحقق آن‌ها است. این حلقه مفقوده را نه فقط در همان مرحله بلکه باید در مراحل قبل‌تر نیز جستجو کرد.

افزون بر مطالب فوق، موقعیت جغرافیایی شهر رشت به‌گونه‌ای است که توسعه ناموزون افقی سبب ازبین‌رفتن منابع کشاورزی و طبیعی اطراف این شهر می‌گردد. درحالی‌که دارای منابع فضایی بالارزش اما فرسوده در درون خود است و با تغییر نگرش مدیریتی و هدایت توسعه به سمت این بافت، امکان تبدیل چالش‌های موجود به فرصت فراهم می‌شود. همچنین از آنجایی‌که این شهر قدمت دیرینه دارد. 797 هکتار بافت مصوب فرسوده به صورت پراکنده در آن موجود است. لکن در جریان حوادث، آسیب‌پذیری بالای آن نمود جدی می‌یابد و شریان اتصال و خدمات‌رسانی این مناطق و اطرافشان را با دشواری روبه‌رو می‌سازد. البته دولت و شهرداری رشت در طی دهه گذشته اقدامات و برنامه‌هایی جهت به‌سازی و نوسازی شهری را به اجرا درآورده، اما بی‌توجهی به مسأله "کیفیت" در سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی، طراحی و اجرا موجب تخریب بخش‌های عمده‌ای از بافت‌های شهری، جایگزینی ساختار کالبدی و اجتماعی کاملاً بیگانه با زمینه اصلی و در نتیجه بروز مسائل جدید در این عرصه‌ها شده است و به نظر می‌رسد کماکان مسائل و مشکلات متعدد در راستای ارتقا زیست‌پذیری، کیفیت زندگی و پایداری شهری در بافت فرسوده وجود دارد. در همین راستا نتایج پژوهش Seyedberenji et al., (2021) نیز نشان می‌دهد بافت تاریخی شهر رشت از لحاظ معیارها و شاخص‌های بازآفرینی پایدار در وضعیت پایین‌تر از حد مطلوب قرارداد و همچنین انتقاداتی مبنی بر بازسازی و مدرن‌سازی بدون حساسیت و ارتباط با زمینه و بافت تاریخی به‌عنوان مداخله نسجیده به‌جای حفاظت و توسعه توأمان مطرح است که همسو با نتایج پژوهش et al., (2021) Amanzadegan, E. در محلات بافت تاریخی شیراز،

بازآفرینی پایدار بافت فرسوده - تاریخی شهر رشت است.

2-1- مروری بر پیشینه پژوهش

هدف پژوهش (Seyedberenji et al., 2021)، بررسی میزان تحقق اصول و معیارهای بازآفرینی پایدار در پروژه اجرا شده بافت مرکزی - تاریخی شهر رشت بر مبنای نظرات شهروندان است و نتایج حاکی از آن است که پس از اقدامات بازآفرینی، اصل اجتماع مبنایی شرایط نسبتاً مطلوبی دارد و اصول جامع‌نگری و فرایندمحوری به ترتیب پایین‌تر از میانگین مطلوب در میان معیارهای بازآفرینی پایدار ارزیابی شده است. همچنین برخی از معیارهای اصول جامع‌نگری و اجتماع مبنایی به صورت تک‌بعدی است. پژوهش Hematian et al., (2024) بر آن است تا با بررسی مؤلفه‌های مؤثر بر توسعه فرهنگ جامعه محلی، معیارهای تحقق ویکرد بازآفرینی را در محدوده شهرکرد معرفی و بررسی نماید و نتایج تحقیق نشان می‌دهد که برای تحقق موفقیت‌آمیز رویکرد بازآفرینی شهری، مؤلفه‌های مؤثر بر توسعه فرهنگ جامعه محلی شامل مؤلفه‌های معنایی، کالبدی، عملکردی و اجتماعی نقش مهمی در توانمندسازی ساکنان، جلب اعتماد آنان، افزایش تعلق خاطر و به طور کلی تحقق‌پذیری بازآفرینی شهری در هسته مرکزی این شهر دارند.

پژوهش Pazhoohan et al., (2018)، بازآفرینی فرهنگ مبنای بافت تاریخی شهر رشت را از طریق گردشگری شهری مد نظر قرار داده و نتایج حاکی از آن است که این بافت به‌رغم دارا بودن منابع فرهنگی درون خود به دلیل ضعف زیر ساخت‌های گردشگری فرهنگی و عدم خلاقیت در کاربست فرهنگ و هنر نتوانسته از این منابع محلی بهره‌جوید. مهم‌ترین دغدغه تحقیق Borani, M., et al., (2023) شناسایی نقاط محروم و ناکارآمد با تحلیل بر نقش بازآفرینی شهری و بررسی تحقق‌پذیری اصول توسعه پایدار در بافت فرسوده شهر شیراز است و براساس یافته‌ها، همه شاخص‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، زیست‌محیطی و مدیریتی دارای رابطه معناداری با

Aghasafari, A al., (1389) در محله شهید خوب بخت شهر تهران، (Banihashemi et al., 2014)، در محله خانی‌آباد تهران، (akbari N, et al., 2021) در منطقه 12 شهر تهران و Cork Maze and Balaban (2020) در آنکارای شمالی است. در مجموع بر این نکته تأکید دارد که اقدامات بازآفرینی تأثیر ناچیزی بر ارتقا پایداری بافت‌ها داشته و همین امر لزوم انجام پژوهش‌های بیشتری را فراهم می‌سازد. از طرفی در باب نوآوری می‌توان بیان داشت که دلیل اصلی انجام حجم قابل توجهی از مطالعات در زمینه بازآفرینی شهری توسط محققان و برنامه‌ریزان شهری در جهان، این است که بازآفرینی قادر خواهد بود تمامی جنبه‌های اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی، زیست‌محیطی و کالبدی را در ساختار شهر در نظر گرفته و یکپارچه کند و از آنجایی که تنوع فرهنگی و جغرافیایی در شهرهای ایران بسیار است و این امر باعث راه‌اندازی یک روند خاص بازآفرینی در هر شهر می‌گردد. البته پژوهش حاضر، بازآفرینی را نه صرفاً در بافت تاریخی بلکه به‌صورت یکپارچه در بافت فرسوده که محلات تاریخی هم جز جدایی‌ناپذیر آن است مدنظر قرار داده است. شایان‌ذکر است تحقق‌پذیری و ضرورت توجه به آن امری است که دوشادوش تمامی مراحل حرکت می‌کند. در حقیقت اگر به هر دلیل و در هر مرحله‌ای تحقق‌پذیری فرآیند با مشکل مواجه شود، کل آن زیر سؤال می‌رود؛ بنابراین علی‌رغم سایر پژوهش‌ها که به دنبال دلایل تولید فرآورده نامطلوب در مرحله عمل هستند، این پژوهش مفهوم تحقق‌پذیری را در 3 مرحله و حتی قبل از تدوین به چالش می‌کشد. به بیان دیگر به آسیب‌شناسی تحقق‌پذیری اهداف بازآفرینی شهری با تأکید بر رویکرد پایداری قبل از تدوین (سیاست‌گذاری، قانون‌گذاری و...)، در حین تدوین (برنامه‌ریزی، مطالعات و...) و پس از تدوین (اجرا، نظارت و...) می‌پردازد. در این راستا، هدف پژوهش حاضر در ابتدا تبیین مفهوم تحقق‌پذیری بازآفرینی پایدار شهری و سپس آسیب‌شناسی این مفهوم در بافت فرسوده - تاریخی شهر رشت است. از این رو سؤال اصلی پژوهش حاضر مربوط به چگونگی مدل آسیب‌شناسی برنامه

متغیر وابسته بازآفرینی بافت تاریخی فرهنگی در شهر ارومیه هستند. همچنین هدف تحقیق Borani et al., (2022) سنجش عوامل مؤثر بر بازآفرینی شهری پایدار در بافت فرسوده شهر ارومیه است در نتیجه شاخص‌هایی اجتماعی، زیست‌محیطی، کالبدی و اقتصادی که در این تحقیق مورد بررسی قرار گرفتند. به منظور پایداری باید به طور قابل توجهی در پروژه‌های بازسازی شهر ارومیه در اولویت قرار گیرند. پژوهش akbari N, et al., (2021) به بررسی مشکلات محله سیروس شهر تهران در زمینه چالش‌های قانونی در اجرای اهداف بازآفرینی و تعیین میزان شکاف و فاصله قوانین با معیارهای مطلوب پرداخته و راهکارهایی جهت تأمین حقوق مالکیت، شهروندی، منافع عمومی و اصلاح ضعف متون قانونی ارائه داده است. مسأله اصلی پژوهش Amanzadegan, E et al., (2021) نیز تحقق‌پذیری شاخص‌ها و مؤلفه‌های بازآفرینی پایدار در شهر شیراز است و نتایج حاصل از تحلیل واریانس نشان می‌دهد که در میان محلات پنج‌گانه بافت تاریخی شهر شیراز به لحاظ شاخص‌های بازآفرینی پایدار شهری تفاوت معناداری وجود دارد، همچنین در شرایط موجود شیراز، شاخص مشارکت عمومی - مردمی با میانگین 2/23 کمترین میانگین و شاخص کالبدی-عملکردی با میانگین 3/44 بالاترین میانگین را به خود اختصاص داده است. در پژوهش Kangarani et al., (2021) به منظور ارائه چارچوب تحقق‌پذیری رویکرد بازآفرینی خلاق در بافت تاریخی تهران، مفاهیم استخراج شده در سه بخش بازآفرینی خلاق، ساختارهای پیش‌رسان و محدودکننده و همچنین راهکارهای مواجهه باز تنظیم می‌شوند. پژوهش Baraty et al., (2021) به بررسی سیاست و راهکارهای اتحادیه اروپا برای بازآفرینی کالبدی شهری پرداخته است و یافته‌ها حاکی از آن است که بازآفرینی شهری اتحادیه اروپا بر اقدامات محیط زیستی تمرکز بیشتری داشته که در این پژوهش به جهت بازآفرینی شهرهای ایران به ارائه آیت‌های تأثیرگذار در امر بازآفرینی و بهبود شرایط شهری می‌پردازد.

نتایج پژوهش Mareeva, V.M. et al., (2022) نشان داد که عواملی مانند خیابان‌های یکپارچه و قابل پیاده‌روی، باز و سبز در بازآفرینی شهری پایدار محلات آسیب‌دیده الغانیم، دوحه و قطر نقش دارند و همچنین نتایج پژوهش Sahandi, A et al. (2020) حاکی از آن است که توسعه پایدار به عنوان روشی برای زندگی جهت تحقق به جلب مشارکت گسترده مردم نیاز دارد. هدف پژوهش Ariana, A., et al. (2020) ارائه مدل مفهومی (مدیریت تعارض ذینفعان بازآفرینی شهری بر پایه حکمروایی همکارانه) است و نتایج نشان داد که متغیرهای اعتماد، درک، مشروعیت و تعهد از اساسی‌ترین مؤلفه‌های تأثیرگذار در فرایند همکارانه است و موجب ظرفیت‌سازی نهادی و اثربخشی فرایند حکمروایی همکارانه در مدیریت مؤثر تعارض بین ذینفعان بازآفرینی در اجتماع محلی می‌شود. نتایج پژوهش Sameni et al., (2023) نشان می‌دهد آسیب‌های مختلفی در سه مرحله پیشاتدوین (ساختاری - نهادی، قانونی و مدیریتی)، در حین تدوین (مفهوم‌شناسی، روش‌شناسی و سازوکار تدوین) و پس‌اتدوین (تصویب، اجرا و نظارت) بر جریان آمایش سرزمین مترتب بوده و سبب اختلال در تحقق‌پذیری آن شده است. هدف پژوهش Moulai et al., (2021) بازشناسی ابعاد، علل و عوامل عدم تحقق‌پذیری پروژه‌های طراحی شهری در ایران است و طراحی شهری به صورت نظری پیشرفت بسیار خوبی در کشور داشته اما در عمل هنوز در مراحل ابتدایی قرار دارد و اگر تغییری در آن ایجاد نشود و همین روند ادامه یابد، طراحی شهری تبدیل به طرح‌هایی صرفاً روی کاغذ خواهد شد. تحقیق Pourhossein et al., (2021) نیز نشان داد که نبود نگاهی زمینه‌گرایانه مطابق با مقتضیات اقتصادی و اجتماعی در فرایند تهیه، تصمیم و اجرای طرح را می‌توان از مهم‌ترین عوامل تأثیرگذار بر ناکارآمدی‌های موجود طرح‌های توسعه شهری در این کشور دانست.

3-1- چارچوب نظری

1-3-1- تبیین مفهوم بازآفرینی شهری پایدار

مفهوم بازآفرینی شهری پایدار به عنوان یک سیاست شهری شروع به ظهور کرد و پروژه‌های بازآفرینی شهری به عنوان فرصت و ابزار حیات برای دستیابی به توسعه پایدار با ایجاد توازن بین حفاظت طبیعی و توسعه شهری تلقی شدند (Xuili.G., et al., 2021) که نه تنها اثرات نامطلوب توسعه شهری بر محیط طبیعی را به حداقل می‌رساند، بلکه چارچوب سیاسی برای بهبود شرایط اجتماعی و اقتصادی در مناطق شهری را مهیا می‌کند (Fanni, Z et al., 2021). علاوه بر این، سایر اهداف مهم بازآفرینی پایدار شامل بهبود پیش‌گیری از جابه‌جایی مردم محلی، کیفیت زندگی شهری، حمایت از مشارکت سهام‌داران دولتی و غیر دولتی است (Tarsitano et al., 2021) و منجر به بازسازی پایگاه اقتصادی محلات شهری می‌شود و بازگشت جمعیت به محلات شهری را به همراه دارد. در نتیجه منطقه شهری را به فضایی فعال تبدیل می‌کند (Ruá, M.J., et al., 2021). نکته قابل توجه این است که ابعاد متنوع فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و عملکردی بازآفرینی را در عین جامعیت با پیچیدگی‌های فراوانی درگیر ساخته است (et al., 2020 Xiang, P). از این رو با ماهیت یکپارچه و چندبعدی به عنوان فرایند چندوجهی مطرح می‌شود که هدف آن بهبود کیفیت زندگی در نواحی شهری و در عین حال بازسازماندهی اقتصادی و اجتماعی به ویژه در سطح محلی است (Farahani, F et al., 2021) و همچنین در پاسخ به مشکلات مختلف شهری، به عنوان یک فعالیت مبتنی بر سیاست عمومی در کشورهای غربی با توجه به رویکردها، اهداف و پیامدهای مختلف به عنوان یک راه حل انتخاب شد (Li, B et al., 2023). در واقع بازآفرینی، رویکردی است که در آن سازمان فضایی جدید منطبق بر شرایط تازه و ویژگی‌های جدید تولید می‌شوند (Pourahmad, A., et al., 2021). افزون بر آن،

هدف بازآفرینی شهری پایدار تبدیل ماهیت یک شهر یا منطقه از طریق مشارکت ساکنان محلی و ذینفعان برای رسیدن به تعدادی از اهداف و امکانات به عنوان ابزاری برای افزایش حس همبستگی و در نتیجه احیای هویت است (Ge, X, Qu, J et al., 2020). مشارکت شهروندان در فرآیند نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری، به عنوان یک رویکرد جامع و پایدار، نقشی کلیدی در بهبود کیفیت زندگی، تقویت حس تعلق به مکان و ارتقای شاخص‌های اجتماعی، اقتصادی و محیطی ایفا می‌کند (khodakaramian et al., 2024). در بیشتر محافل سیاسی و دانشگاهی، بازآفرینی شهری پایدار را میتوان به عنوان مجموعه‌ای از چهار رکن اساسی اقتصادی، کالبدی، زیست‌محیطی، اجتماعی و مدیریت شهری تعریف کرد. ارزیابی بازآفرینی شهری پایدار میتواند راهنمایی برای مدیران و فعالان درگیر در این عرصه باشد (Sütçüoğlu, G et al., 2022) که در جدول 1، چالش‌ها و مشکلات عمومی بافت‌های فرسوده در ابعاد مختلف مطرح شده است.

2-3-1- تبیین مفهوم تحقق‌پذیری

تحقق‌پذیری از جمله مفاهیم سهل و ممتنع بوده که تعریف مورد اجماعی در جامعه علمی ندارد و باید آن را مقوله‌ای دانست که الزامات آن در هر سه مرحله پیشاتدوین، در حین تدوین و پساتدوین مورد توجه قرار گیرد. بدین ترتیب آغاز مبحث تحقق‌پذیری با انتشار کتاب کلاسیک Bresman Wildowski در سال 1973 آغاز شد اما به مبحث تحقق‌پذیری برنامه‌های متمرکز بر گرایش فضایی کم‌رنگ پرداخته شده است (Sameni, A et al., 2023). لذا به این نتیجه رسیدند که تحقق‌پذیری در برنامه‌ریزی فضایی معنایی وسیع‌تر از Realization داشته و ضمن اهمیت بالا برای مشارکت‌کنندگان مشتمل بر مجموعه‌ای از راه‌حل‌های برنامه‌ریزی (ساخت، سیاست‌گذاری، استراتژی رفتار و حفاظت از فضا و امکان اعمال یک قانون) است (Stefanovic et al., 2018). نکته مهم توجه به این موضوع است که تحقق‌پذیری برنامه‌ریزی را با 2 معیار ثمربخشی (میزان رسیدن

اهداف) و کارآیی (نسبت منابع صرف شده به حاصل کار) می‌توان تعریف کرد و از معیارهای تأثیرگذار بر تحقق‌پذیری برنامه‌های توسعه شهری می‌توان به عوامل برنامه‌ریزی، طراحی، مدیریتی، اقتصادی، اجتماعی - فرهنگی، حقوقی و اخلاقی اشاره کرد (Moulai et al., 2021). افزون بر مطالب فوق، مفروضات حاکم بر تحقق‌پذیری برنامه‌های فضایی به شرح ذیل است: (Stefanovic et al., 2018)

الف) فرایند تحقق‌پذیری پیش از تدوین برنامه آغاز شده و در جریان است. ب) در باب به کارگیری تصمیمات، منطق برنامه‌ریزی باید از امکانات و ابزارهای تحقق‌پذیری (قانونی، مالی، سازمانی و تکنیکی) تبعیت کند. پ) سازمان‌یابی مناسب اهداف برنامه‌ریزی به لحاظ محتوا، زمان و فضا مد نظر است. ت) تحقق‌پذیری با مفهوم‌سازی و سیاست‌گذاری برنامه‌ریزی سروکار داشته و برنامه‌ها باید از کیفیت در دو بخش سازگاری درونی بخش‌های مختلف و سازگاری اهداف با تدابیر و ابزارها برخوردار باشند. در همین راستا (et al., 1987), Broadbent نیز معتقدند که برنامه‌ها باید دارای قیود خاص (اجتناب از پیچیدگی، جزئیات بیش از حد و پرهیز از تفرق) و متمرکز بر روی مشکلات قابل حل باشند (Sameni, A., 2023). در نهایت موانع تحقق‌پذیری استراتژی‌ها به شرح جدول 2 بیان شده است (Pendarian et al., 2019).

3-3-1- عوامل مؤثر بر تحقق‌پذیری بازآفرینی پایدار شهری

بافت‌های تاریخی، به عنوان میراثی از گذشتگان آموزه‌هایی از خرد جمعی انسان‌ها را در طول تاریخ به نمایش می‌گذارند، از این رو رهاکردن آن‌ها، انسان معا صر را از قرار گرفتن در مسیر تداوم تاریخی که رمز بقای هر فرهنگی است، باز می‌دارد (Hashempour et al., 2018). در همین راستا تحقق‌پذیری بازآفرینی شهری تنها زمانی رخ می‌دهد که ضمن حفظ تعادل میان منافع اقتصادی، محیط زیست و جامعه در تمامی مراحل با اصول توسعه پایدار هماهنگ، نگاهی زمینه‌گرایانه و بومی داشته باشد. در همین راستا بسیاری از برنامه‌های بازآفرینی شهری به دلیل نگرش

تک‌بعدی، کالبدی و کم‌توجهی به سایر نیازهای انسان با شکست روبه‌رو شده و زمینه فرسودگی بیشتر مناطق را فراهم کرده‌اند. نکته مهم دیگر این است که اگر طرح در هر مرحله‌ای از تهیه، تصویب و اجرا با مشکلی مواجه شود کل برنامه بازآفرینی زیر سؤال می‌رود؛ بنابراین از یک سو در ابتدای امر بایستی ذینفعان، گروه‌ها و نهادهای وابسته شناسایی و علاوه بر ارتباط متقابل، میزان نقش هر یک در تحقق‌پذیری و ارتباط آن با معیارهای بازآفرینی پایدار شهری مشخص شود و از سوی دیگر مشارکت مردم محلی نیز می‌تواند به عنوان نقطه عطف بسیاری از مشکلات بافت را حل کند (hematian et al., 2024). بخش عمومی (شامل دولت مرکزی و محلی و شهرداری‌ها) و بخش خصوصی و گروه‌های غیر دولتی و مردم‌نهاد، اصلی‌ترین کنشگران درگیر در فرایند بازآفرینی شهری هستند (Imrie, 2010). در مجموع تحقق بازآفرینی شهری پایدار، با توسعه اجتماع محور (مشارکت مردمی)، شهرنگر، تقاضا محور و زمینه‌گرا در همه مراحل با تأکید بر نقش حمایتگر و تسهیلگر دولت و همچنین با رعایت اولویت‌بندی محله‌ها و محدوده‌های هدف دنبال می‌شود که در این فرایند از رویکردهای یک‌سویه، از بالا به پایین و مداخلاتی با هدف ازهم‌گسیختگی بافت اجتماعی، اقتصادی و کالبدی پرهیز می‌شود (Amini et al., 2018).

باید در نظر داشت که بازآفرینی یکپارچه و پایدار شهری، کاری بین‌رشته‌ای و چندوجهی است و باید با یک تشخیص میان‌رشته‌ای آغاز شود و در نهایت به‌منظور شناخت ضعف‌ها و مشکلات احتمالی از ارزیابی در همه مراحل استفاده کرد (et al., 2021). (Amanzadegan, E). از این‌رو ارزیابی را سنجش کل‌گرایانه‌ای درباره طرح، فرایند و مسیر اجرا گویند تا علاوه بر امکان کاربست نتایج برای همه ذی‌مدخلان و ذینفعان جهت بهبود برنامه‌های موجود و آتی به کار گرفته شود. از سویی هم اقدامات صورت‌گرفته در امر بازآفرینی شهری، نیازمند برخورداری از پشتوانه و سندیت قانونی است که فرایند اجرا را تسهیل و امکان‌پذیر کند و باید پشتیبان برنامه‌ریزان، مدیران،

زیست‌محیطی، اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی) در شکل 1 از دیدگاه نظریه پردازان مختلف عنوان شد که برای تحقق این برنامه بایستی در تمامی مراحل مورد تأکید قرار بگیرند.

اقدام‌کنندگان و منافع عمومی شهروندان باشد که در ایران کمتر مورد توجه قرار گرفته است (akbari N, et al., 2021). در همین راستا، شاخص‌های تأثیرگذار بر ارزیابی پایداری در بازآفرینی شهری در 5 بعد (کالبدی،

شکل 1- شاخص‌های ارزیابی پایداری در بازآفرینی شهری

Fig. 1- Sustainability evaluation indicators in urban regeneration

Seyedberenji et al., 2021; Ge, X, Qu, J & Zhan, X A, 2020; Kim, H, W, Aaron McCarty, Dakota; Lee, J, 2020; Wang, Y& Fukuda, H, 2019;Awad, J & Chuloh J, 2022; Tallon,2010; Roberts & Sykes,2000;Okumus&Handan, 2011; Yildiz, S.; Kivrak, S.; Gülltekin, A.B.; Arslan, G. 2020.; Chan, H. Hu, T-S, Fan, P. 2019; Kagan, S. Hauerwaas, A. Holz, V, Wedler, P, 2018; ;Gunay,2008; Jones &Evans,2008; Michalina, D.; Mederly, P. Diefenbacher, H.; Held, B. 2021



جدول 1- چالش‌ها و مشکلات عمومی بافت‌های فرسوده

Tab. 1- General challenges and problems of worn tissue

منبع	چالش	بعد	مفهوم
Andalib, 2012; Ricciardelli, A; et al 2021 ,	رکود ساخت و ساز، و وضعیت نامطلوب اشتغال و درآمد ساکنین، سکونت افشار کم‌درآمد، افت ارزش اقتصادی زمین و مسکن	اقتصادی	
Andalib, 2012; Pourmahdi, 2022; Ricciardelli, A; et al 2021, abouzari, P. et al., 2019;	خروج ساکنان بومی، کاهش سابقه سکونت در بافت (سکونت ترمینالی)، شکل‌گیری معضلات اجتماعی و بحران‌های امنیتی، افزایش فاصله طبقاتی، تراکم جمعیت، بی‌توجهی به شبکه اجتماعی	ابعاد اجتماعی - فرهنگی	
Andalib, 2012; Pourmahdi, 2022; Keshavars, M., et al, 2010	ناپایداری کالبدی و آسیب‌پذیر بودن در برابر سوانح و بلایای طبیعی، ریزدانی، کمبود خدمات و تأسیسات شهری زیربنایی و روبنایی، وجود مصالح غیراستاندارد و نالایم، ناهنجاری‌های فضایی و معماری و وجود فضاهای بی‌دفاع و رهاشده، عدم هماهنگی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمی سرانه برخی کاربری‌ها، نبود سلسله‌مراتب مناسب در شبکه ارتباطی و عدم امکان نفوذپذیری به داخل بافت ارگانیک، کاربری‌های ناسازگار و جاذب ترافیک، کمبود فضاهای عمومی مناسب	ابعاد کالبدی و فنی	
Andalib, 2012; Pourmahdi, 2022; Ricciardelli, A; et al 2021 ,	انواع آلودگی‌ها (آب‌وهوایی، صوتی و بصری)، کمبود پوشش گیاهی و عناصر طبیعی، مشکلات دفع فاضلاب و پسماند	ابعاد زیست‌محیطی	
Andalib, 2012	موانع و مشکلات ثبتی نظیر مشاعی، وراثتی و فاقد سند بودن برخی املاک، موانع حقوقی نظیر توقف، بازداشت و دارای پرونده قضایی بودن برخی املاک، احداث غیرمجاز و مانند آن، موانع اداری از قبیل نداشتن پایان کار	ابعاد حقوقی	
	ناکارآمدی مدیریتی و سازمانی، ناکارآمدی برنامه‌ها و روش‌های اجرایی، ضعف همکاری نهادها	ابعاد مدیریتی، نهادی - اجرایی	
Pourmahdi, 2022; Yousefzadeh, Z., et al., 2020; Cork Maze & Balaban 2019.	کیفیت پایین محیط	روانی	

جدول 2- موانع تحقق پذیری استراتژی‌ها (Pendarian et al., 2019)

Tab. 2- Barriers to the realization of strategies

زمینه‌ها	موارد
منابع انسانی	ضعف نیروی متخصص در بدنه اجرایی، وجود مدیران سیاسی در رأس امور
نظام برنامه‌ریزی	عدم تعریف سلسله‌مراتب طرح‌ها (از بالاترین سطح)، برنامه‌ریزی ناسازگار با تحولات جاری نظام شهری، نظام برنامه‌ریزی متمرکز، نبود حکومت محلی، حکومت شهری در مقابل حکمروایی شهری
ساختار طرح‌ها	عدم تعیین مأموریت مشخص برای طرح‌های مختلف (تعدد تصمیم‌گیری در مورد یک مسئله در طرح‌های مختلف)، فقدان مشارکت در فرایند تصمیم‌گیری، اهمال نفوذ صاحبان قدرت، زمان بر شدن طرح‌ها، ضرورت برنامه‌ریزی ارتباطی
جنبه تئوریک و محتوی طرح‌ها	آرمان‌گرایی و عدم توجه به واقعیت‌ها، ضعف ارتباطات درونی میان بخش‌های مختلف (انسان، فعالیت و فضا)، مشابهت زیاد طرح‌های مختلف، انعطاف‌پذیری پایین، عدم مطالعات توجیه‌ای اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی کافی، عدم تقارن بین اعتبارات مالی پروژه‌ها و هزینه‌ها، در نظر نگرفتن اثرات جانبی طرح‌ها، ضعف مطالعات آینده‌نگری و پیش‌بینی، تکیه بر منافع به‌جای مصالح در طرح‌ها، سردرگمی در مواجهه با عدم قطعیت‌ها، ضعف دانش بومی، فقدان مبانی نظری برای برنامه‌ریزی منسجم مشارکتی، عدم مطالعه دقیق تجارب سایر کشورها
قوانین و مقررات	وجود بروکراسی شدید، قوانین و مقررات متعدد و بعضاً متناقض، برخورد‌ها و تفسیرهای مختلف از قوانین

2- روش تحقیق

پژوهش حاضر از نظر روش در گروه پژوهش‌های کیفی و از نظر هدف جزء پژوهش‌های کاربردی قرار دارد و دارای ماهیتی توصیفی - تحلیلی است. بدین ترتیب روش گردآوری اطلاعات به دو صورت اسنادی - کتابخانه‌ای و میدانی (مصاحبه) است و از آنجایی که ادبیات پژوهش پیرامون موضوع از غنای لازم برخوردار نیست، جهت ایجاد نظریه‌ای صادق، روشن‌گر و البته جدید در زمینه مورد مطالعه از روش گراند تئوری مبتنی بر 3 نوع کدگذاری باز، محوری و گزینشی استفاده شد. جامعه آماری 12 نفر از مدیران شهری هستند که با توجه به میزان آشنایی، تسلط به موضوع، نقش و تأثیر آن‌ها در فرایندهای تدوین تا اجرای برنامه بازآفرینی شهر رشت انتخاب شدند.

لازم به ذکر است روش نظریه داده بنیاد یکی از روش‌های تحلیل داده‌های کیفی است که گردآوری و تحلیل داده‌ها به طور هم‌زمان انجام می‌شود تا به پیدایش نظریه مستقر در داده‌ها کمک کند و در سال 1967 توسط گلیزر و اشتروس، با انتشار کتاب کشف نظریه داده بنیاد به جامعه علمی معرفی شد (Glaser, 1967). ویژگی‌های نظریه داده بنیاد به شرح زیر است: 1- مبتنی بر داده‌های متنی و مشاهده‌ای 2- روشی استقرایی 3- روشی برای نظریه‌سازی و نه نظریه‌آزمایی 4- مبتنی بر یک سری مراحل کدبندی داده‌هاست که به عرضه یک مقوله هسته می‌انجامد.

5- نظریه به دست آمده دارای سه بعد شرایط، تعاملات، و پیامدهاست. 6- نظریه حاصله ایدئوگرافیک و موقعیتی است. 7- معیار ارزیابی نظریه شاخص قابلیت اعتماد یا تأیید توسط افراد مورد مطالعه است (Corbin, J et al., 2008).

کدگذاری باز: طی آن مفاهیم اولیه و سپس مقولات عمده مبتنی بر آنها شناسایی و خصیصه‌ها و ابعادشان در داده‌ها کشف می‌شود.

کدگذاری محوری: مرحله فرایند اتصال مقولات به یکدیگر بر اساس خواص آنها (زیرمقولات) است، زیرا کدگذاری در حول محور مقوله‌ای صورت می‌گیرد که مقولات را در سطح خصیصه‌ها و ابعاد به هم مرتبط می‌کند.

کدگذاری انتخابی: فرایند یکپارچه‌سازی و پالایش مقولات در جهت خلق نظریه است. یکی از دشوارترین مراحل کار است چراکه یکپارچگی مورد نظر در نتیجه تعامل تحلیلگر با داده پدید می‌آید و پژوهشگر باید به تعمق بپردازد تا بتواند پیوند بین مقولات را بیابد، آنها را پالایش و یکپارچه کند تا نظریه استخراج شود.

در این پژوهش با توجه به اینکه کدگذاری باز، بسیار گسترده بود، نتایج این قسمت در مقاله نیامده است و اقدامات لازم روی مرحله بعد یعنی کدگذاری محوری انجام گرفت. در بخش زیر مقوله اصلی و سایر مقولاتی مرحله کدگذاری محوری عبارت‌اند از: (Hakkak et al., 2020)

و تحولات تحمیلی طبق نقشه‌ها و مطالعات جدید صورت گرفته به حدود 950 هکتار افزایش یافته است؛ بنابراین پروژه ملی بازآفرینی بافت فرهنگی - تاریخی کشور برای نخستین بار در این شهر بر پایه دستاوردهای فرهنگ غنی در کنار رویکردهای نوین شکل گرفته است. این طرح شامل پیشنهاد مداخلات در محلات بخش مرکزی - تاریخی و باززنده سازی مسیر هم پیوند پیاده در محور ارز شمند شرقی - غربی بین دو رودخانه زرجوب و گوهر رود است. در همین راستا در گام نخست، ساخت پیاده‌راه مرکزی شهر (میدان شهرداری) و در گام بعدی، پیاده مدار نمودن بافت تاریخی در راستای تأمین زیرساخت‌های توسعه گردشگری در دستور کار نهادهای متولی امر قرار دارد. (شکل 2-3)

3- نتایج و بحث

در این بخش، مفاهیم به دست آمده از هر مصاحبه تحلیل و کدهای باز مرتبط با پژوهش استخراج شد. سپس در دسته های کلی تری با عنوان کد گذاری محوری و گزینشی (علی، زمینه‌ای، مداخله‌گر، راهبردی) در سه مرحله پیشاتدوین، در حین تدوین و پس‌اتدوین طبقه‌بندی شد (جدول 3، 4، 5، 6).

- شرایط علی: مقولاتی مربوط به شرایطی که بر مقوله محوری تأثیر می‌گذارند.
- شرایط زمینه‌ای: شرایط خاصی که بر راهبردها اثر می‌گذارند.
- شرایط مداخله‌گر: شرایط زمینه‌ای عمومی که بر راهبردها تأثیر می‌گذارند.
- پدیده محوری: یک صورت ذهنی از پدیده‌ای که اساس فرایند است. مقوله‌ای باید محور باشد که همه مقولات اصلی دیگر را بتوان به آن مربوط کرد و به کرات در داده‌ها ظاهر شود. همچنین به تدریج با ربط دهی مقولات ر شد پیدا کند. علاوه بر آن، مفهوم همان قدر که قادر به تشریک نکته اصلی برآمده از داده‌هاست، قادر به توضیح دگرگونی‌ها نیز است (Strauss, Anselm L., & Corbin, Juliet, 1990).
- راهبردها: کنش‌ها یا بر همکنش‌های خاصی که از پدیده محوری منتج می‌شود.
- پیامدها: خروجی‌های حاصل از به کارگیری راهبردها.

3-1- محدوده مورد مطالعه

شهر رشت مرکز سیاسی - اداری استان گیلان دارای 798 هکتار بافت فرسوده مصوب است که در اثر عواملی مانند تمرکز رشد شهری در بخش‌های دیگر و تغییرات

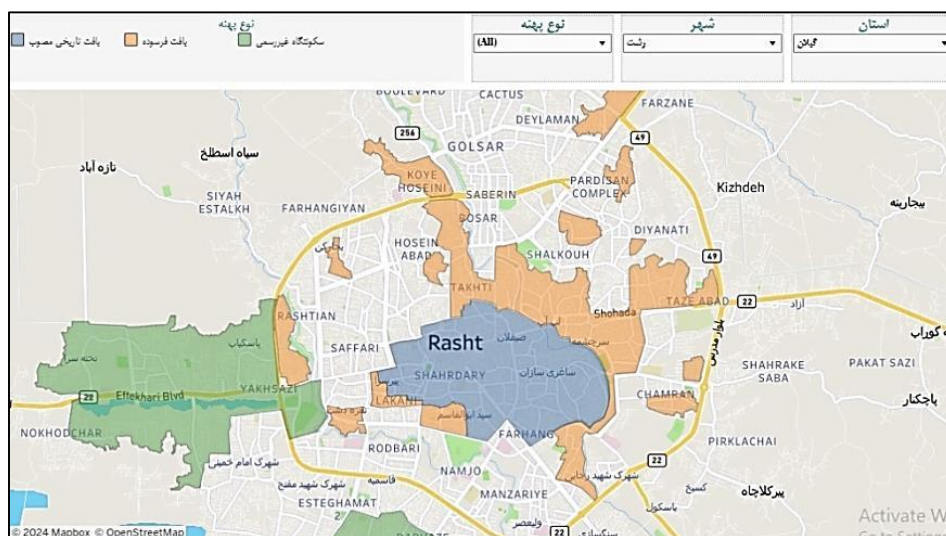


Fig. 2- Map of the worn texture of the city of Rasht

http://geobi.udrc.ir/views/gis/-1399?%3Adisplay_count=n&%3Aembed=y&%3AisGuestRedirectFromVizportal=y&%3Aorigin=viz_share_link&%3AshowAppBanner=false&%3AshowVizHome=n

جدول 3- آسیب شناسی تحقق پذیری باز آفرینی پایدار شهر رشت (مرحله پیشاتدوین)

Tab. 3- Pathology of realization of sustainable regeneration of Rasht city (pre-development stage)

کد گزینشی	کد محوری	کد باز
علی	مدیریت دولتی - نهادی	ضعف پشتیبانی سازمان های دولتی، نقش کم رنگ تسهیلگری توسط دولت، مدیریت مطلق دولت، ترکیب نامربوط و متغیر نهادها، ابهام در مسئولیت و اختیارات نهادها، دوران مدیریتی کوتاه رؤسای نهادها
	مدیریت مردمی و سرمایه انسانی	غفلت از نقش شوراهای و اصناف، عدم ایجاد انگیزه برای مردم و بخش خصوصی جهت مشارکت در فرایند تصمیم گیری، بی توجهی به توانمند سازی مالی ساکنان، عدم ارتقای آگاهی افراد، نبود نیروی انسانی متخصص در رأس تصمیم گیری ها، عدم برآورد میزان مسئولیت ذی نفعان
زمینه های	قانون	ابهام در اختیارات قانونی متولیان امر، نبود قانون برای تنظیم روابط میان سازمان ها، نبود قوانین جهت تشخیص صلاحیت تدوین کنندگان و اجرا کنندگان، عدم اشراف قانون گذاران در زمینه های مختلف، ضعف هماهنگی مراجع قانون گذاری، مشخص نبودن وضعیت قوانین قبلی با وجود قوانین جدید، قوانین متضاد و پراکنده در خصوص یک موضوع، عدم شفافیت و وجود تفسیرهای مختلف از قوانین
مداخله گر	اعمال نفوذ - قدرت	اعطای امتیاز به اشخاص خاص، عدم رعایت اصول اخلاقی و ضابطه بازی
راهبردی	کسب تجربه و اطلاعات	کم توجهی به اطلاعات رشته های دیگر، عدم بهره گیری از تجارب داخل و خارج از کشور، غفلت از شرایط جامعه و مردم محلی
	آموزش	غفلت از آموزش سازمان ها و مسئولان امر، ناکارآمدی رسانه ها و فضای مجازی در فرهنگ سازی
	سیاست گذاری	پراکندگی سیاست های اخذ شده، برنامه با بازه زمانی کوتاه، ساختار نامشخص سازمان ها، بی توجهی به نوسازی فرهنگی، هم نظر نبودن سازمان ها در خصوص تدوین چشم انداز، عدم تناسب سیاست های اخذ شده با اهمیت موضوع
	آسیب شناسی و ارزیابی	غفلت از آسیب شناسی و ارزیابی دقیق، بی اهمیت بودن تأثیرات زیست محیطی و فرهنگی

مرحله پیشاتدوین مجموعه شرایط علی (2) کد محوری و 11 کد باز، زمینه های (1) کد محوری و 9 کد باز، مداخله گر (1) کد محوری و 2 کد باز) و راهبردی (4) کد محوری و 13 کد باز).

جدول 4- آسیب شناسی تحقق پذیری باز آفرینی پایدار شهر رشت (مرحله تدوین)

Tab. 4- Pathology of realization of sustainable regeneration of Rasht city (editing stage)

کد گزینشی	کد محوری	کد باز
علی	برنامه ریزی	برخورد سلیقه ای در برنامه ریزی، در نظر نگرفتن اثرات جانبی اجرای این طرح، غفلت از آینده طرح ها، انعطاف پذیری پایین، ایده آل گرایی و عدم توجه به ظرفیت سازمان های بومی، مشخص نبودن مسئولیت سازمان ها برای قسمت های مختلف طرح، در نظر نگرفتن اولویت بندی و سلسله مراتب در محدوده های هدف و اهداف برنامه، وجود ایجاد ارتباط ضعیف بین وضعیت محلی و برنامه ریزی
	مطالعات و مبنای نظری	تنظیم نبودن روابط میان این برنامه با برنامه های دیگر و بی توجهی به اسناد بالادستی، تدوین مطالعات در بازه زمانی طولانی، بی دقتی در تنظیم مطالعات و کمی برداری توسط شرکت های مشاور، بهره نگرفتن از متخصصین رشته های مختلف، عدم ایجاد پیوست های زیست محیطی، اقتصادی و اجتماعی برای طرح
زمینه های	مشارکت	عدم کسب نظر از مردم محلی، عدم گفت و گو درباره مشکلات باز آفرینی با شورا و مردم، نبود گروه های همکار به منظور مشارکت
مداخله گر	پیشران ها	عدم توجه به تأثیر گذارهایی مثل فناوری و موارد دیگر، در نظر نگرفتن گروه ها و سنین مختلف
راهبردی	تعال و ارزیابی	نادیده گرفتن مسائل دیگر به خاطر منافع اقتصادی، بی توجهی به عدالت محیطی - اجتماعی و عدم هماهنگی با محیط طبیعی، فقدان پاسخگویی هم زمان به همه مشکلات، نبود ضمانت در کسب سود دائمی برای ذینفعان
	زمینه و محتوا	فقدان نگاه متناسب با بستر، بی توجهی به حفاظت از میراث ساخته شده و بناهای تاریخی، عدم حفظ فرهنگ محلی و بافت قدیمی در توسعه جدید، تفکر یکسان برای تمام نقاط کشور در برنامه ریزی، پیروی از الگوهای کشورهای دیگر در برنامه ریزی، استفاده از مشاورهای غیربومی، کم توجهی به اشل محله، بی توجهی به نیازهای روز جامعه و تحولات جاری، عدم ارزیابی همه جانبه موضوع، بی توجهی به مشکلات و نیازهای واقعی ساکنان و هنجارهای اجتماعی - فرهنگی

مرحله تدوین مجموعه شرایط علی (2) کد محوری و 13 کد باز، زمینه های (1) کد محوری و 3 کد باز، مداخله گر (1) کد محوری و 2 کد باز) و راهبردی (2) کد محوری و 14 کد باز).

جدول 5- آسیب‌شناسی تحقق‌پذیری بازآفرینی پایدار شهر رشت (مرحله پساتدوین)

Tab. 5- Pathology of realization of sustainable regeneration of Rasht city (post-development stage)

کد گزینشی	کد محوری	کد باز
علی	نهادی	فقدان دستگاه واسطه به منظور حل اختلاف سازمان‌ها، مشخص نبودن اختیارات نهادها، عدم شناسایی دقیق گروه‌ها و سازمان‌های وابسته به طرح‌های بازآفرینی، برگزاری جلسات نامنظم توسط سازمان‌های مرتبط، نبود تفاهم میان افراد و نهادهای تصمیم‌گیری، عدم تأمین منافع سازمان‌های متولی بازآفرینی، کم‌رنگ بودن تعاملات سازمان‌ها، وجود موازی‌کاری، عدم یکپارچگی مدیریت شهری
حقوقی	فقدان ضمانت برای اجرا، تدوین‌نشدن آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های موردنیاز، فراهم‌نشدن مقدمات حقوقی، برخورد متفاوت با مراجعین در اعمال ضوابط و مقررات، عدم وجود بسترهای نهادی و قانونی مناسب به منظور مدیریت محله	
زمینه‌ای	سرمایه انسانی و اجتماعی	عدم استفاده از ظرفیت و سرمایه‌های مردم محلی، فقدان مشارکت نهادها و افراد مؤثر، عدم حمایت از مشارکت سهام‌داران خصوصی، عدم استفاده از نیروهای کار بومی، بی‌توجهی به تجمیع سرمایه خرد ساکنین، در دسترس نبودن تشکلهای مردمی، غفلت از معتمدان محلی جهت جلب مشارکت ساکنین
مداخله‌گر	زمان	بی‌اهمیت‌بودن زمان در اجرای طرح‌ها، طولانی‌شدن اجرای پروژه‌ها
اعتبار	عدم تعادل بین اعتبارات و هزینه‌کردها، تکیه بر منافع در طرح‌ها، ممانعت و انگذاری اراضی دولتی برای کاربری‌های عمومی، کندی روند اعطای تسهیلات بانکی مسکن، ایجاد گره در سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، عدم مدیریت منابع (فقدان تناسب درآمدها و هزینه‌ها)	
موانع	وجود مشکلات ثبتی و حقوقی، ساخت‌وساز غیرمجاز و ضعف نظارت بر کیفیت آن‌ها، وجود موانع اداری از قبیل نداشتن پروانه و پایان کار	
راهبردی	نظارت و ارزیابی	فقدان نظارت کافی بر اجرای قوانین، نبود سازوکار ارزیابی جهت تشخیص نقاط قوت و ضعف، ناسازگاری درونی بخش‌های مختلف برنامه با یکدیگر، عدم تعامل میان مدیریت و اجرا، در نظر نگرفتن تناسب میان اهداف و دستاوردهای آن‌ها، عدم اهمیت به ارتباط شهروندان با مدیران، فراهم نبودن امکان ارزشیابی اجرای بازآفرینی، فقدان پاسخگویی در نظام مدیریتی و نظارتی، برگزاری جلسات پراکنده و بدون خروجی، مدیریت اشتراکی ناکارآمد
اعتماد و آگاهی	عدم اعتماد به عوامل بازآفرینی، ضعف انتقادپذیری و مسئولیت‌پذیری مسئولان شهر، فقدان هوشمندسازی و به‌روز نبودن سیستم اطلاع‌رسانی، کمبود آگاهی شهروندان درباره قوانین، قابل‌قبول نبودن طرح اجراشده برای شهروندان	
توسعه	بی‌توجهی به زمین‌های آلوده، آزاد و متروکه درون بافت، فقدان انعطاف‌پذیری جهت توسعه در آینده و نیازهای در حال تغییر، توسعه تک‌بعدی، استفاده ناکارآمد از زمین و فضا، پراکندگی بافت، عدم تنوع کاربری، فراهم نبودن امکان تغییر کاربری در عین حفظ بناهای فرسوده، در دسترس نبودن خدمات موردنیاز ساکنین	

مرحله پساتدوین مجموعه شرایط علی (2 کد محوری و 13 کد باز)، زمینه‌ای (1 کد محوری و 7 کد باز)، مداخله‌گر (3 کد محوری و 11 کد باز) و راهبردی (3 کد محوری و 22 کد باز). پیامد (5 کد محوری و 29 کد باز).

جدول 6- آسیب‌شناسی تحقق‌پذیری بازآفرینی پایدار شهر رشت (پیامد)

Tab. 6- Pathology of realization of sustainable regeneration of Rasht city (result)

انتخابی	محوری	باز
پیامد	عملکرد شهری	آشفته‌گی کارکردها و ساختار شهر
کیفیت زندگی و هویت	بی‌توجهی به ارزش‌ها، کاهش هماهنگی اجتماعی و اعتماد میان ساکنان، فقدان عدالت اجتماعی - محیطی، وجود رفتارهای مخرب اجتماعی، عدم برابری و رفاه، نبود بستر مناسب برای آموزش شهروندان، کاهش کیفیت خدمات (درمانی، تفریحی و سلامت)، کاهش حس تعلق به مکان، افزایش نارضایتی گروه‌های مختلف سنی و کم‌توانان	
اقتصاد و مسکن	افزایش فقر شهری و بازتولید فقر، کاهش درآمد شغلی و قدرت خرید، ضعف اقتصادی، اشتغال‌پذیری پایین، مشاغل باکیفیت پایین، غفلت از توسعه گردشگری، بی‌توجهی به ایجاد کسب‌وکارهای محلی، نبود مسکن برای گروه‌های مختلف درآمدی، کاهش ارزش املاک اطراف، افزایش نسبت اجاره‌بها به درآمد، استفاده حداقلی از ظرفیت‌های بافت، کاهش ارزش سرمایه‌گذاری محلی	
محیط‌زیست	بازدهی کم نسبت به منابع صرف شده، افزایش اثرات مخرب شهرنشینی بر محیط‌زیست، از بین رفتن منابع شهری در درازمدت، تهدید امکان زیست در آینده	
امنیت و ایمنی	افزایش جرم و جنایت، کاهش ایمنی (آسیب‌پذیری بالا در مقابل سوانح و بلایا)، کاهش مقاومت شهر و شهروندان	

4- نتیجه‌گیری

در این پژوهش به آسیب‌شناسی تحقق‌پذیری بازآفرینی پایدار شهری در شهر رشت با استفاده از روش کیفی تحلیل داده‌بنیاد پرداخته شد. در راستای هدف پژوهش، مفهوم تحقق‌پذیری به عنوان حلقه مفقوده برنامه‌های بازآفرینی پایدار شهری در سه ساحت پیشاتدوین، درحین‌تدوین و پساتدوین به شرح ذیل بررسی شد.

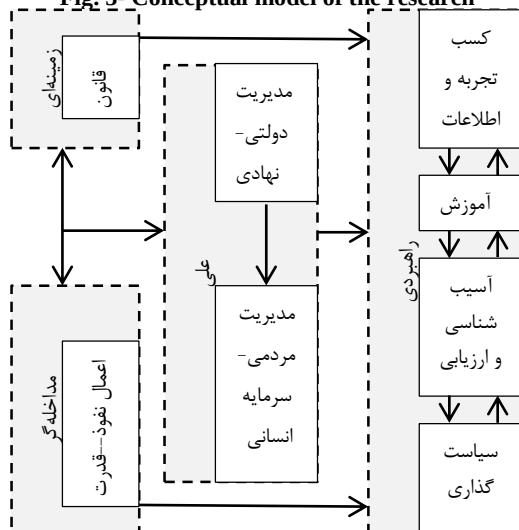
بخش اول: در ارتباط با مرحله پیشاتدوین، نتایج پژوهش نشان داد که مدیریت دولتی - نهادی و مدیریت مردمی - سرمایه‌انسانی، دو عامل علی تأثیرگذار برهم است. به طور مثال در همین راستا، ضعف حمایتگری دولت سبب کاهش انگیزه مردم جهت مشارکت در فرایند تصمیم‌گیری می‌شود و علی‌رغم اهمیت توانمندسازی ساکنان، اغلب به جهت دوران کوتاه مدیریتی و نبود زمان کافی به فراموشی سپرده می‌شود. بدین ترتیب از یک‌سو قانون به عنوان عامل زمینه‌ای علاوه بر تأثیرگذاری بر عوامل علی، بر عامل مداخله‌گر (اعمال نفوذ و قدرت) نیز تأثیرگذار است، به گونه‌ای که قوانین شفاف و جامع قطعاً راه‌های اعمال نفوذ را با بن‌بست مواجه می‌کند و به تبع اعمال نفوذ و قدرت (عامل مداخله‌گر) می‌تواند، بر استفاده نادرست از اختیارات قانونی متولیان امر مؤثر باشد. از سوی دیگر، راهبردها علی‌رغم تأثیرپذیری از سایر عوامل بر یکدیگر نیز مؤثرند به طوری که لازمه آموزش صحیح، کسب تجربه و اطلاعات از شرایط جامعه محلی و مردم است و نگرش کوتاه‌مدت به برنامه سبب غفلت از آسیب‌شناسی و ارزیابی برنامه می‌شود (شکل 3).

بخش دوم: در ارتباط با مرحله تدوین، نتایج حاکی از آن است که در میان عوامل علی، برنامه‌ریزی از مطالعات و مبانی نظری تأثیر می‌پذیرد. به گونه‌ای که عدم توجه به اسناد بالادستی و پیوست‌های زیست‌محیطی، برنامه‌ریزی با نتیجه ضعیف را در پی خواهد داشت و البته مطالعات و مبانی نظری (عامل علی) نیز از مشارکت (عامل زمینه‌ای) و پیشران‌ها (عامل مداخله‌گر) تأثیر می‌پذیرد. به طور مثال، کسب نظر از جامعه هدف و گفت‌وگو درباره مشکلات طرح با مردم، برنامه‌ریزی و اولویت‌بندی دقیق‌تر و منعطف‌تری را به همراه خواهد

داشت و در نظر نگرفتن گروه‌های خاص و سنین مختلف (عامل مداخله‌گر) در برنامه‌ریزی قطعاً نارضایتی را در پی دارد. البته پیشران‌هایی مانند فناوری (مداخله‌گر) بر میزان و نحوه مشارکت مردم تأثیرگذار خواهند بود. در مجموع زمینه و محتوا (عامل راهبردی) از تمام عوامل تأثیر می‌پذیرد و بر تعادل و ارزیابی (عامل راهبردی) نیز تأثیر می‌گذارد. در این راستا اگر به فرض مشارکت (عامل زمینه‌ای) در مبانی نظری و برنامه‌ریزی (عوامل علی) در نظر گرفته نشود، برنامه‌ریزی بوم‌گرایانه و متناسب با ارزش و هنجارهای مردم محلی به دست نخواهد آمد و تعادل برقرار نمی‌گردد (شکل 4).

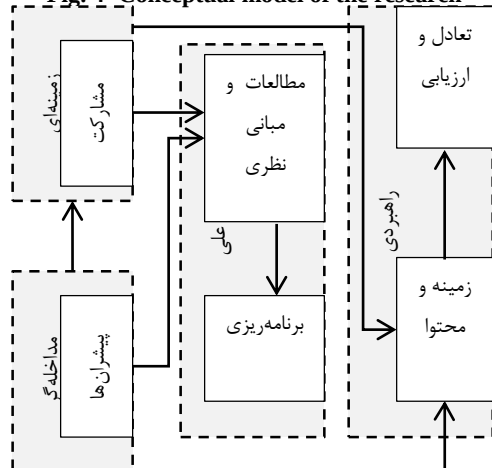
شکل 3- مدل مفهومی پژوهش در مرحله پیشاتدوین

Fig. 3- Conceptual model of the research



شکل 4- مدل مفهومی پژوهش در مرحله تدوین

Fig. 4- Conceptual model of the research



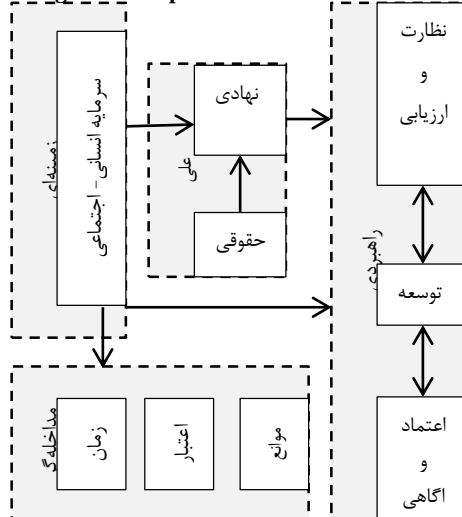
نکته مهم و مورد توجه صاحب نظران و مدیران اجرایی این است که وجود یک ساختار یکپارچه از حضور مردم و تکرار آن در هر سه مرحله با عناوین مختلف (مدیریت مردمی، مشارکت و سرمایه اجتماعی) نشان دهنده ضرورت و اولویت بالاتر این عامل نسبت به سایر عوامل است. به بیان دیگر، تولید محصول با فقدان گفت و گو در مرحله پیشاتدوین منجر به ضعف بستر اجتماعی در مرحله تدوین و در نهایت عدم مشارکت مردم در مرحله پساتدوین می شود؛ لذا به تدریج برنامه کنار گذاشته و پیشنهاد می شود نقش دولت در طی مراحل کم رنگ تر و جای خود را به بخش خصوصی و مردم واگذار نماید. در همین راستا، (Houdsony, 2015) به حکمروایی همکارانه هم در سطح سیاست گذاری و هم عملیاتی اشاره می کند. بر این مبنای الگوبرداری از طرح های دیگر کشورها با مردمی متفاوت، نه تنها نتایج موفق را در پی ندارد بلکه ممکن است بر مشکلات بیفزاید چرا که شهر سازی بومی کشور توان هماهنگی با این ساختار و الگو را ندارد و البته مسائل اجتماعی و حقوقی هر کشور یا شهر نیز متفاوت است.

از سویی ارزیابی به عنوان راهبرد دارای اهمیت و اولویت در هر سه ساحت مدنظر مصاحبه شوندگان بوده است، زیرا در شرایط حال حاضر کشور از یک سو به جای توجه به چرایی ایجاد انحرافات با تغییر مدیران در بازه زمانی کوتاه، برنامه ها به فراموشی سپرده و از اولویت خارج می شوند یا برنامه های جدید در دستور کار قرار می گیرند. از سوی دیگر اگر ارزیابی انجام شود، معمولاً با چشم پوشی از اهداف و سیاست های بنیادین به ارزیابی برنامه ریزی ها پرداخته می شود. در صورتی که توصیه می شود این ارزیابی جهت تکامل، بهبود و انسجام نظریه و عمل در تمامی مراحل به طور مستمر و رفت و برگشتی انجام شود. افزون بر مطالب فوق، ابزار لازم جهت تحقق پذیری برنامه این است که چگونه، چه کسی، چه زمانی و با چه وسیله ای انجام می پذیرد؟ و در کنار آن، وجود بعد قانونی و حقوقی قبل و بعد از برنامه ریزی همان طور که در مدل مفهومی اشاره شده می تواند ضامن اجرایی اهداف باشد. البته قابل ذکر است که چالش ها و پیامدها در شهر رشت به سبب حضور بافت

بخش سوم: در ارتباط با مرحله پساتدوین، نتایج نشان داد که در میان عوامل علی، عامل نهادی از عامل حقوقی تأثیر می پذیرد. به طور مثال، تدوین نشدن دستورالعمل ها و آیین نامه های مورد نیاز منجر به مشخص نشدن حوزه ها و اختیارات نهادها و کاهش تعاملات آن ها می گردد. افزون بر آن، از یک سو سرمایه اجتماعی و انسانی (عامل زمینه ای) بر عامل نهادی تأثیر می گذارد و در این راستا عدم استفاده از پتانسیل ها و دارایی های اجتماع محلی و بخش خصوصی موجب فشار مضاعف اداری و مالی بر نهادها می گردد و از سوی دیگر بین عوامل مداخله گر و عامل زمینه ای تأثیرپذیری متقابل وجود دارد به طور مثال، بعضی موانع اداری و حقوقی سبب کاهش مشارکت سهام داران غیردولتی می گردد که استفاده مضاعف از اعتبارات دولتی بخصوص در بخش خدمات را در سبب خواهد شد. از طرفی دیگر، علاوه بر تأثیرپذیری عوامل مداخله گر از یکدیگر، بر عامل نهادی نیز تأثیر می گذارند به طوری که نبود اعتبار جهت اجرا موجب اختلاف نهادها و همچنین طولانی شدن روند اجرای پروژه می گردد. در مجموع راهبردهای مطرح شده علاوه بر تأثیرپذیری از سایر عوامل، برهم نیز تأثیر می گذارند. اگر به فرض توسعه و دسترسی مردم به خدمات مورد توجه قرار نگیرد، اعتماد مردم به مسئولان و عوامل اجرایی برنامه کاهش پیدا می کند.

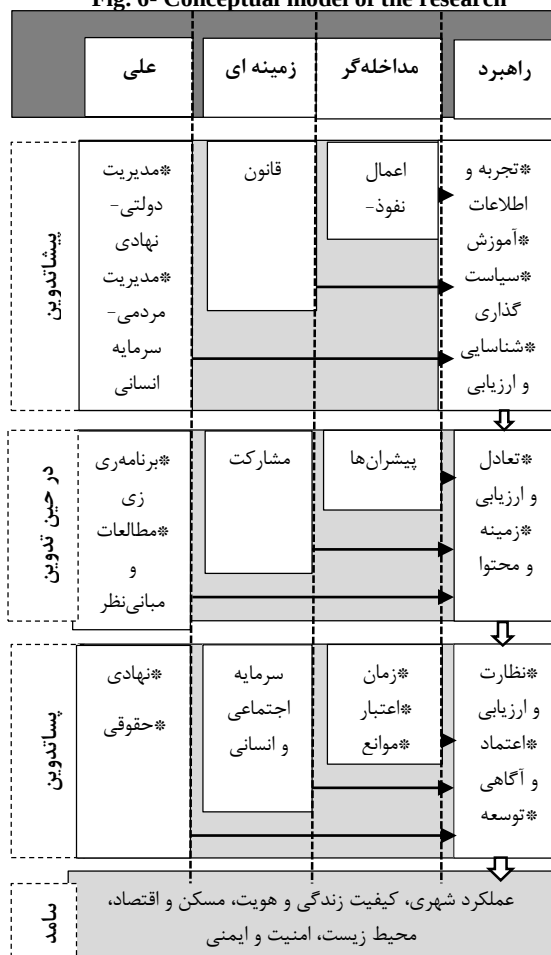
شکل 5- مدل مفهومی پژوهش در مرحله پساتدوین

Fig. 5- Conceptual model of the research



شکل 6- مدل مفهومی پژوهش

Fig. 6- Conceptual model of the research



References

Aghasafari, A., Hataminezhad, S.H., Poyrahmad, A., Rahnamaei, M.T., Mansouri, A., & Kalantari Khalilabad, H.. (2010). A Survey Of The Renovation And Rehabilitation Of The Distressed Area (The Case Of The Shahid Khoob-Bakht Community Of Tehran). *Journal Of Studies On Iranian Islamic City*, 1(1), 59-71. [in Persian] SID. <https://sid.ir/paper/177340/en>

Amanzadegan, E., & Tabibian, M. (2021). Reading sustainable urban regeneration in historical Districts by analyzing and evaluating the feasibility of its criteria in the historical District of Shiraz. *Physical Social Planning*, 8(2), 11-28. [in Persian] doi: <https://doi.org/10.30473/psp.2021.51409.2258>

Ariana, A., Kazemian, G., & Mohammadi, M. (2020). Conflict management model of urban

تاریخی و مطرح‌شدن توسعه، حفاظت و تعادل توأمان آن‌ها، پیچیده‌تر است.

در مجموع می‌توان بیان داشت که در حال حاضر، ایران به‌ویژه شهر رشت بلوغ کامل برای کاربرست رهنمودهای بازآفرینی پایدار شهری را ندارد و بیش از هر چیز ردپای بازسازی کالبدی و تشدید وضعیت ناپایداری‌ها قابل مشاهده است. در همین راستا عدم تحقق بازآفرینی پایدار شهری یا تحقق نادرست و ناکامل آن به عنوان علت بسیاری از معلول‌ها است و این معلول‌ها در حوزه‌های مختلف کالبدی، اقتصادی و اجتماعی تنها با رفع علت پیدایش مرتفع می‌شوند. پس کاری چندرشته‌ای و چندوجهی را می‌طلبند و نمی‌توان تنها به یک جنبه از موضوع جداگانه نگریست و صرفاً روی کالبد سرمایه‌گذاری کرد، زیرا همه موارد به‌گونه‌ای به هم مرتبط و وابسته‌اند. به طور مثال کیفیت کم ساخت‌وساز و عدم وجود نظارت کافی در ظاهر به کاهش کیفیت کالبدی می‌انجامد ولی اثرات گوناگونی اعم از کاهش تاب‌آوری شهر و شهروند، کاهش ایمنی و امنیت، آسیب‌پذیری در مقابل سوانح و بلایا، افزایش جرم و جنایت را در پی دارد. در مجموع مؤثرترین راه‌حل و پیشنهاد برای پیش‌گیری یا رفع این پیامدها، تعامل بین دو مقوله بازآفرینی شهری و توسعه پایدار به‌عنوان شرط اصلی تحقق‌پذیری خواهد بود. بدین ترتیب، با توجه به سؤال پژوهش که چگونگی مدل آسیب‌شناسی برنامه بازآفرینی پایدار بافت فرسوده - تاریخی شهر رشت است، مدل مفهومی و بومی بر اساس نظرات مدیران اجرایی که به بستر طرح آشنایی دارند، در شکل 6 ارائه شد و از آنجایی که اولویت و اهمیت هریک از مؤلفه‌ها در هر شهر و کشور متفاوت است، امر تعمیم‌پذیری را دشوار می‌سازد؛ بنابراین پیشنهاد می‌شود، پژوهش‌های بیشتری برای پرکردن این خلأ در شهرهای دیگر انجام شود.



Baraty, Neagr; Nahibi, Sara. (2021). Regeneration of the Window to Reach the Sustainable City (Review of EU Policies and Strategies), Human and Environment, 59, 73-87. [in Persian]. https://journals.srbiau.ac.ir/article_19633.html

Banihashemi, Omehani, Sarvar, Rahim, Ziyari, Yousefali. (2014). Infill development at urban texture worn (case: Khani Abad neighborhood), Territory, 40(10), 41-54. [in Persian]. https://journals.srbiau.ac.ir/article_7925.html

Chan, H. Hu, T-S, Fan, P. (2019). Social Sustainability of Urban Regeneration led by industrial land redevelopment in Taiwan. European Planning Studies, 27(7), 1245-1269. <https://ideas.repec.org/a/taf/eurpls/v27y2019i7p1245-1269.html>

Cho, K.Y., Kusumo, C.M.L., Tan, K.K.H. & Rasoolimanesh, S.M. (2022). Systematic review of indicators for sustainability of urban heritage sites, Archnet-IJAR, 159. 1-18. https://www.researchgate.net/publication/360410667_A_systematic_review_of_indicators_for_sustainability_of_urban_heritage_sites

Corbin, J. & A. (2008). Strauss. Basics of Qualitative Research: Techniques to Developing Grounded Theory, 3rd Ed., Los Angeles, CA: Sage. <https://methods.sagepub.com/book/basics-of-qualitative-research>

Fanni, Z & Boodaghi, K. (2021). Sustainable urban regeneration through cultural diversities. Tehran, Iran, Sustainable Earth Review, 2(5), 13-20. https://sustaineearth.sbu.ac.ir/article_101841.html

Farahani, F., Rajabi, A., Eghbali, N. (2021). Investigating the Significance of Passive Defense Principles in Urban Renewal Plans of Metropolitan Spaces: Qarchak. Preipheral Urban Spaces Development, 2021; 3(2): 27-46. [in Persian]. https://www.jpustd.ir/article_140922.html?lang=en

Ge, X, Qu, J & Zhan, X A. (2020). Review of the Indicators for Assessing the Sustainability of Urban Regeneration. In: 2020 Annual Conference on Big Data, IoT, Engineering Management (BDIEM), 27 July 2020 - 29 July 2020, Shenyang, China. <https://researchonline.ljmu.ac.uk/id/eprint/14987/>

Glaser, B. & L. Strauss. (1967). The Discovery of Grounded Theory: Strategies for Qualitative Research, Chicago: Aldine.

regeneration stakeholders in Iran (Case study: Hemmat-abad neighborhood of Isfahan). *Motaleate Shahri*, 9(35), 117-132. [in Persian] doi: 10.34785/J011.2021.197 . <https://www.sid.ir/paper/215898/fa>

Abouzari, P., & ziyari, Y. (2019). The Analysis of the Role of Social Capital on Participation in Urban Regeneration Reconstruction Projects (Case Study: Region 12 of Tehran). *Geography (Regional Planning)*, 9(35), 335-349. https://www.jgeoqeshm.ir/article_92797.html

akbari N, Andalib A, toghyani S, mohamadi M. (2021). Identifying barriers to achieving recreational goals in the planning of urban decay laws. Applied Researches in Geographical Sciences, 21 (61) : 24 .[in Persian] URL: <http://jgs.khu.ac.ir/article-1-3549-en.html>

Amini M, Saremi H, GHalibaf M. (2018). The Role of Urban Governance in the Urban Worn Texture Regeneration Process, Case Study: District 12 of Tehran. *GeoRes*, 33 (3) :202-217. [in Persian]. URL: <http://georesearch.ir/article-1-600-fa.html>

Andalib, Alireza. (2012). Principles of urban renewal (a new approach to dilapidated structures). Tehran, Azarakhsh, 42-57. [in Persian]

Awad, J & Chuloh J (2022). Extracting the Planning Elements for Sustainable Urban Regeneration in Dubai with AHP (Analytic Hierarchy Process). *Sustainable Cities and Society*, 76, 1-14. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2210670721007629>

Borani, Maryam; Abdollahzadeh taraf, Akbar; Faramarzi Asli, Mahsa. (2022). Assessing the factors affecting sustainable urban regeneration in the dilapidated fabric of Urmia (case study of the central fabric of the city). *Sustainability, Development & Environment*, 2(3), 25-46. [in Persian] https://journals.srbiau.ac.ir/article_20550.html

Borani, M., Abdollahzadeh Taraf, A., & Faramarzi Asli, M. (2023). Re-Creating the Historical-Cultural Context of Urmia City for the Realization of Part of Sustainable Development. *Urban Economics and Planning*, 4(2), 96-112. [in Persian] doi: 10.22034/uep.2023.393647.1353. https://www.juep.net/article_175311.html

- Korkmaz, C., & Balaban, O. (2020). Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project. *Habitat International*, 95, 1-14. https://www.researchgate.net/publication/320400854_Culture_in_sustainable_urban_development_Practices_and_policies_for_spaces_of_possibility_and_institutional_innovations
- Keshavars, M., & others. (2010). Geological evolution of the concept of reinventing the city as a new approach in urban contexts. *Iranian Islamic City Journal*, 1:73-92. [in Persian] <https://www.sid.ir/paper/177341/fa>
- khodakaramian gilán, N., samani nezhad, M. J., & niazi, M. (2024). Meta-analysis of research articles in the field of citizen participation and renovation and improvement of worn-out urban fabric. *Journal of Sustainable Architecture and Urban Design*, 11(2), 207-224. [in Persian] doi: 10.22061/jsaud.2024.9377.2094. https://jsaud.sru.ac.ir/article_2131_20a82529d87719dd3db8ac7556624c1f.pdf
- Kangarani Farahani, M., Basirat, M., & Sharafi, M. (2021). Defining an optimal framework for achieving creative regeneration in the historic fabric of Tehran. *Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, 9(3), 615-635. [in Persian] doi: 10.22059/jurbangeo.2021.313333.1400. https://jurbangeo.ut.ac.ir/article_81365.html
- Kaplan Robert; Norton, David. Translation: Bakhtiari Parviz. (2015). *Strategy-oriented organization: how the world's famous companies and organizations have been able to implement their strategies with the help of the balanced scorecard method...*, Industrial Management Organization.
- Mareeva, V.M.; Ahmad, A.M.; Ferwati, M.S.; Garba, S.B. (2022). Sustainable Urban Regeneration of Blighted Neighborhoods: The Case of Al Ghanim Neighborhood, Doha, Qatar. *Sustainability*, 14, 1-25, 6963. <https://www.mdpi.com/2071-1050/14/12/6963>
- Michalina, D.; Mederly, P. Diefenbacher, H.; Held, B. (2021). Sustainable Urban Development: A Review of Urban Sustainability Indicator Frameworks. *Sustainability*, 13, 1-20. <https://www.mdpi.com/2071-1050/13/16/9348>
- Mariano, C.; Grávalos Lacambra, I.; Di Monte, P. (2022). Open Urban Space Regeneration Strategies Based on UrbanWelfare: A Project and <https://www.taylorfrancis.com/books/mono/10.4324/9780203793206/discovery-grounded-theory-barney-glaser-anselm-strauss>
- Hakkak, M., & feli, R. (2020). Employee networking behavior theorizing based on the grounded theory analysis. *Organizational Behaviour Studies Quarterly*, 9(4), 194-223 [in Persian]. https://obs.sinaweb.net/article_
- Howlett, M. (2019). "Moving Policy Implementation Theory Forward: A Multiple Streams/Critical Juncture Approach", *Public Policy and Administration*, Vol. 34, No. 4. <https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0952076718775791>
- Hemati dehkordi, M., mahdavi, A., & iravani, M. R. (2024). Feasibility criteria of the urban regeneration approach with a focus on the development of local community culture (central core of Shahrekord). *Motaleate Shahri*, 13(49), 33-46. [in Persian] doi: 10.22034/urbs.2023.62800. https://urbstudies.uok.ac.ir/article_
- Hashempour, P., Nezhadebrahimi, A., & Yazdani, S. (2018). Applying the contextualism approach in regeneration of historical textures Case Study: Tabriz SAHEB-AL-AMR Square. *Journal of Sustainable Architecture and Urban Design*, 6(1), 105-126. [in Persian] doi: 10.22061/jsaud.2018.984. https://jsaud.sru.ac.ir/article_984.html
- Imrie, R., Lees, L., and Raco, M.(2010). *Regenerating London: Governance, Sustainability and Community in a Global City*, Routledge.
- Kim, H, W, Aaron McCarty, Dakota; Lee, J. (2020). Enhancing Sustainable Urban Regeneration through Smart Technologies: An Assessment of Local Urban Regeneration Strategic Plans in Korea. *Sustainability*, 12(17), 6868. <https://www.mdpi.com/2071-1050/12/17/6868>
- Kagan, S. Hauerwaas, A. Holz, V, Wedler, P. (2018). Culture in Sustainable Urban Development: Practices and Polices for Spaces of Possibility and Institutional Innovations. *City, Culture and Society*, 13, 32-45. https://www.researchgate.net/publication/320400854_Culture_in_sustainable_urban_development_Practices_and_policies_for_spaces_of_possibility_and_institutional_innovations



Rostami Ghadi, Ali Bakhsh; Bakhsandeh Nusrat, Abbas; Rahmani, Mahmoud. (2018) Pathology of the realization of national and regional plans in the northern regions of Iran in the 50s to 90s and providing improvement policies. *New Perspectives in Human Geography*, 12(1), 213-230. [in Persian] https://journals.iau.ir/article_670358.html

Ricciardelli, A; Raimo, N, Manfredi, F; Vitolla, F. (2021). Sustainability of Urban Regeneration Projects in Resilient Cities: A Multiple Case Study, In 16th International Forum on Knowledge. https://www.researchgate.net/publication/356267425_Sustainability_of_Urban_Regeneration_Projects_in_Resilient_Cities_a_Multiple_Case_Study

Roberts, P., Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration*, Handbook, London: Sage Publication.

Ruá, M.J., Huedo, P., Cabeza, M. et al. (2021). A model to priorities sustainable urban regeneration in vulnerable areas using SWOT and CAME methodologies. *J Hous and the Built Environ*, 2021 36, 1603-1627. https://www.researchgate.net/publication/348520268_A_model_to_prioritise_sustainable_urban_regeneration_in_vulnerable_areas_using_SWOT_and_CAME_methodologies

Stefanovic, N, Danilovic Hristic, N and Kronic, N. (2017). "Comparative Analysis of Elements and Models of Implementation in Local-level Spatial Plans in Serbia", *SPATIUM International Review*, Vol. 37.

Stefanovic, N, Danilovic Hristic, N. (2018). Models of Implementation of Spatial Plans: Theoretical Approach and Case Studies for Spatial Plans for Special Purpose Area, Chapter 4 of an Overview of Urban and Regional Planning. https://www.researchgate.net/publication/329785911_Models_of_Implementation_of_Spatial_Plans_Theoretical_Approach_and_Case_Studies_for_Spatial_Plans_for_the_Special_Purpose_Area

Sahandi, A., Shams, M., Soleimani, A. (2020). Analysis of the Role of Urban Regeneration in Sustainable Urban Development (Case Study of Khorram Dareh city). *Scientific-Research Quarterly New Attitudes in Human Geography*. 12(4): 763-774. [in Persian] <https://www.magiran.com/paper/2173177/analysis-of-the-role-of-urban-regeneration-in-sustainable-urban-development-sample-study-of-khorram-dareh-city?lang=en>

Experiment in the San Lorenzo District in Rome, Italy. *Sustainability*. <https://www.mdpi.com/2071-1050/14/24/16487>

Moulai, Asghar; Mohammadzadeh, Maryam (2021) Recognizing the dimensions and criteria of realization of urban plans in the contemporary experiences of Iran. *Urban Design Discourse*, 2(2), 49-62. [in Persian] <http://udd.modares.ac.ir/article-40-54026-fa.html>

Okumus, C., Handan, T. (2011). Sustainable Urban Regeneration: The Case of Fevzipasa Neighbourhood, Canakkale Turkey, *Enhr Conference*: 1-8. https://www.academia.edu/4278231/Sustainable_Urban_Regeneration_The_Case_of_Fevzipasa_District_Canakkale_Turkey

Pourahmad, A., Farhudi, R., Zangeneh Shahraki, S., Shafaat Ghara-maleki, T. (2021). Assessing the Tourism Capabilities of Historical Textures for Urban Regeneration (Case Study: Tabriz city). *Tourism Management Studies*, 2021; 16(53): 201-232. [in Persian] https://tms.atu.ac.ir/article_12553.html?lang=en

Pourmahdi Amiri, M. (2022). Investigating the feasibility of recreating the worn-out urban fabric in order to improve the quality of life from the perspective of citizen participation. *Geography and Human Relationships*, 4(4), 457-474. [in Persian] https://www.gahr.ir/article_149682.html

pazhoohan, M., & poormoghadam, Z. (2018). Urban Tourism Strategic Planning Using Culture-led Urban Regeneration Approach in Historical part (Case study: Old district of Rasht city). *Motaleate Shahri*, 7(27), 53-66. [in Persian]. doi: 10.34785/J011.2018.008. https://soffeh.sbu.ac.ir/article_101142.html

Pourhossein Roshan, H., Pourjafar, M. R., & Aliakbari, S. (2021). The Challenges of Implementing Urban Plans in Iran. *Soffeh*, 31(2), 111-128. [in Persian]. doi: 10.52547/sofeh.31.2.111. https://soffeh.sbu.ac.ir/article_101142.html?lang=en

Pendarian, L., Daryabari, J., & Bakhshandeh Nusrat, A. (2019). Pathology of feasibility of urban plans in Iran: a case study of District 22 of Tehran. *Geography*, 17(61), 25-37. [in Persian]. https://mag.iga.ir/article_246992.html

Wang, Y& Fukuda, H. (2019). Sustainable Urban Regeneration for Shrinking Cities: A Case from Japan. *Sustainability*, 11(5), 1-14. 1505. <https://www.mdpi.com/2071-1050/11/5/1505>

Xuili.G & Maliene.V. (2021). Areview of studies on sustainable Urban Regeneration, *Epic Series in built Enviroment*,2,615-625. <https://easychair.org/publications/paper/Tnhm>

Xiang, P, Yang, Y, Li, Z. (2020). Theoretical framework of inclusive urban regeneration combining nature-based solutions with socie- ty-based solutions. *J. Urban Plan. Dev*, 146(2): 1-18. [https://ascelibrary.org/doi/abs/10.1061/\(ASCE\)UP.1943-5444.0000571](https://ascelibrary.org/doi/abs/10.1061/(ASCE)UP.1943-5444.0000571)

Xiahou, X., Li, Z., Zuo, J., Wang, Z., Li, K. and Li, Q.(2021). Critical success factors for the implementation of urban regeneration REITs in Chi- na: a TISM-MICMAC based approach", *Engineering, Construction and Architectural Management* . https://www.researchgate.net/publication/363761138_Critical_success_factors_for_the_implemen-tation_of_urban_regeneration_REITs_in_China_a_TISM-MICMAC_based_approach

Yıldız, S.; Kıvrak, S.; Gültekin, A.B.; Arslan, G. (2020). Built environment design-Social sustainability relation in urban renewal. *Sustain. Cities Soc.* 60, 1- 10, 102173. https://www.researchgate.net/publication/341596677_Built_environment_design_-_social_sustainability_relation_in_urban_renewal

Yousefzadeh,Z.,Nourikermani,A.,Hataminezhad, H.,Hosseinzadeh,M. (2020). Investigating the connection and effect of sustainable regeneration dimensions on citizens quality of life –case study district 15 Tehran Scientific-Research Quarterly *New Attitudes in Human Geography*.12 (3):297-314 [in Persian] https://journals.iau.ir/article_680419.html

Sütçüoğlu, G.G., Önaç, A.K. A. (2022). site selection model proposal for sustainable urban regeneration: case study of Karşıyaka, İzmir, Turkey. *Environ Monit Assess*, 2022, 194- 378. https://www.researchgate.net/publication/360061942_A_site_selection_model_proposal_for_susta-inable_urban_regeneration_case_study_of_Karsi-yaka_Izmir_Turkey

Strauss, Anselm L., & Corbin, Juliet (1990), *Basics of Qualitative Research: Grounded Theory Procedures and Techniques*, Sage. <https://methods.sagepub.com/book/basics-of-qualitative-research>

Seyedberenji, Seyedeh Kahroba; Tabibian, Manouchehr; Bahrainy, Seyed Hossein. (2021). Assessing the Implementation of Principles of Sustainable Regeneration in Direction of Achieving a Sustainable Development in Historic Area (case study: historic central area of Rasht), *Quarterly of New Attitudes in Human Geography*, 13(2), 25-46. [in Persian] <https://sanad.iau.ir/Journal/geography/Article/858187>

Sameni, A., & Zebardast, E. (2023). Feasible pathology of land use in Iran Case study: the fourth round of land use studies. *Majlis and Rahbord*, 30(115), 127-162. [in Persian] doi: 10.22034/mr.2022.5403.5159. https://nashr.majle-s.ir/article_586.html

Tallon,A. (2015). *Urban Regeneration and Renewal, Critical Concepts in Urban Studies*, Vol.1,Rourledge: London.

Tarsitano, E., Rosa, A., Posca, C., Petruzzi, G., Mundo, M., & Colao, M. (2021). A sustainable urban regeneration project to protect biodiversity. *Urban Ecosystems*, 24, 1-18. https://www.researchgate.net/publication/348033580_A_sustainable_urban_regeneration_project_to_protect_biodiversity

UNECE. (2007). *Guidebook on Promoting Good Governance in Public Private Partnerships*, United Nation Economic Commission for Europe. Ware, Terrance and Associates. (2007). *An Analysis of Existing Conditions Relating to Blight, Town of Estes Park*: 111 .