



فصلنامه علوم محیطی، دوره هجدهم، شماره ۲، تابستان ۱۳۹۹

۱۱۱-۱۳۰

سنجش اولویت ابعاد تاب‌آوری در قوانین بازآفرینی بافت‌های فرسوده (مورد مطالعه: محله سیروس، تهران)

نیوشا اکبری^۱، شیرین طغیانی^{۱*}، علیرضا عندلیب^۲ و محمود محمدی^۳

^۱ گروه شهرسازی، دانشکده هنر، معماری و شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد نجف آباد، نجف آباد، ایران

^۲ گروه شهرسازی، دانشکده عمران، معماری و هنر، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران

^۳ گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر، اصفهان، ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۰۷/۱۳ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۰۸/۱۴

اکبری، ن.، ش. طغیانی، ع. عندلیب و م. محمدی. ۱۳۹۹. سنجش اولویت ابعاد تاب‌آوری در قوانین بازآفرینی بافت‌های فرسوده (مورد مطالعه: محله سیروس، تهران). فصلنامه علوم محیطی. ۱۱۱-۱۳۰: (۲)۱۸.

سابقه و هدف: امروزه بافت‌های فرسوده یک مشکل بزرگ در شهرها هستند که قانونگذار برای حمایت از آن، قوانین و مقرراتی را وضع کرده ولی متأسفانه با وجود سالیان سال نوسازی، وجود کمبودها و کاستی‌های قانونی سبب شده هدف‌های مورد نظر به‌طور کامل تحقق نیابد. با توجه به اهمیت موضوع، بهسازی و نوسازی شهری به‌عنوان راهبردی در راستای کاهش مشکل‌های بافت‌های شهری مطرح می‌باشد که یکی از رویکردهای نوین در این زمینه مبحث بازآفرینی است. باز آفرینی شهری رویکردی نوین در مواجهه با پدیده فرسودگی است که تسهیل کننده تجدید حیات اجتماعی و اقتصادی، در کنار احیای کالبدی بافت است. هدف از تحقیق حاضر تعیین و سنجش اولویت ابعاد بازآفرینی بافت‌های فرسوده جهت برنامه‌ریزی قانونی است.

مواد و روش‌ها: تحقیق حاضر به لحاظ هدف در زمره تحقیق‌های بنیادی قرار دارد و روش انجام آن به‌طور همزمان از روش‌های کیفی و کمی می‌باشد. در بخش کیفی از رویکرد گراند تئوری^۱ انجام شده است. برای تحلیل مطالعات اسنادی از روش فراترکیب و تحلیل محتوا استفاده شده است. جامعه آماری این پژوهش شامل افراد متخصص و صاحب‌نظر و اساتید دانشگاه در رشته طراحی و برنامه ریزی شهری می‌باشند. روش جمع آوری اطلاعات مطالعه اسنادی، دیدگاه‌ها، تعریف‌ها و مصاحبه عمیق و باز است. در این مطالعه با توجه به محدود بودن جامعه آماری محدود متخصص با ۳۵ نفر مصاحبه انجام شد. جهت تحلیل داده‌های کیفی و کدگذاری و بررسی میزان فراوانی کدهای مستخرج از مصاحبه از نرم افزار NVivo استفاده شد. در ادامه جهت تعیین الویت بندی از روش AHP^۲ نرم‌افزار Expert Choice و پرسشنامه مقایسه‌های زوجی استفاده شده است. در این راستا، نمونه موردی که ارزش‌گذاری معیارها براساس مشکل‌های آن محدود تعیین گردید، محله سیروس است که به‌دلیل قرار داشتن در هسته تاریخی شهر تهران و نیز با توجه به انتخاب محله به‌عنوان نمونه^۳ اجرای هدف‌های بازآفرینی در سال ۹۷، در نظر گرفته شد.

نتایج و بحث: مؤلفه‌های «بازآفرینی کالبدی»، «بازآفرینی اجتماعی»، «بازآفرینی محیط زیستی»، «بازآفرینی مدیریت شهری» و «بازآفرینی اقتصادی» به‌عنوان مؤلفه‌های قانونی ارتقای تاب‌آوری در فرآیند بازآفرینی بافت فرسوده مستخرج از تحلیل کیفی به‌دست آمد که در این میان با توجه به مشکل‌های اجتماعی و تاثیرگذاری جامعه در محله سیروس، نتایج تحلیل فرآیند سلسله مراتبی با مشکل‌های کنونی نشان داد شرط تحقق‌پذیری هدف‌های بازآفرینی در بافت تاریخی در گرو پیوند این محله با دیگر محله‌های شهر تهران و ساکنان است. بهبود

*Corresponding Author. Email Address: toghyani.shirin@par.iaun.ac.ir

وضعیت اجتماعی در محله‌ای برخوردار از حس تعلق بالا، با بهبود سنجه‌های اجتماعی، افزایش میزان کیفیت سکونت و حس رضایتمندی، جلوگیری از فرآیند مهاجرت از محله و در نهایت بهبود بستر توسعه محقق خواهد شد. از سوی دیگر با توجه به اهمیت مدیریت شهری در توسعه شهری، رویکرد کل‌نگر، فراگیر و یکپارچه مدیریت با توجه به ابعاد اجتماعی - اقتصادی ساکنان و جلوگیری از اقدام‌های جزئی در بخش مسکن، تحقق‌پذیری هدف‌های مورد نظر در بازآفرینی جهت ارتقای تاب‌آوری را تسهیل می‌کند.

نتیجه‌گیری: نتایج حاصل شده گویای این امر است که برنامه‌ریزی برای بهبود سنجه‌های اجتماعی می‌باید در اولویت اول قانونگذاری قرار گیرد تا بهبود بستر توسعه، تحقق هدف‌های بازآفرینی را تسهیل کند.

واژه‌های کلیدی: قانون، بافت فرسوده، بازآفرینی، گراند تئوری، تکنیک AHP.

مقدمه

نوسازی بافت‌های فرسوده یکی از موضوع‌های مهم در حوزه مدیریت شهری است که عمده شهرهای بزرگ دنیا با آن دست به گریبانند (Mobin, 2010). با توجه به قراردادن موضوع بافت فرسوده در صدر دغدغه‌های شهرنشینی امروز، برنامه‌ریزی دقیق براساس حل مسأله‌ها و مشکل‌های این قبیل بافت‌ها ضروری است (Shamaii and Poor Ahmad, 2014). مفهوم بازآفرینی شهری به‌عنوان اقدام یکپارچه و جامع در پی گشودن راه‌حلی برای مشکل‌های شهری و دستیابی به بهبود دوام شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی محدوده هدف است. در این راستا قانون به‌عنوان پشتوانه طرح‌های نوسازی، به پیشنهاد‌های توسعه نظم داده و الگویی را در جامعه نهادینه می‌کند که افراد با پیروی از آن در راستای همسو نمودن منافع جمعی با منفعت‌های فردی برانگیخته می‌شوند. تدوین قوانینی که بتواند نیازهای جامعه را برآورده سازد و مشکل‌های موجود را مرتفع نماید، نیازمند تحقیق و پژوهش علمی است، تا براساس اولویت‌های بازآفرینی بافت فرسوده، قوانینی پاسخگو و پشتیبان نوسازی، برنامه‌ریزی و به تصویب برسد.

طی سال‌های اخیر، با رشد و توسعه بی‌رویه شهرها موضوع توسعه درون‌زای شهری بیش از پیش مورد توجه قرار گرفته است. در این میان بافت فرسوده شهرها واجد پتانسیل‌های قابل توجهی جهت هدف‌های توسعه درون‌زا هستند. این درحالی است که بافت‌های بیان شده به‌دلیل پیامدهای ناشی از فرسودگی در ابعاد مختلف جذابیت‌های خود را جهت سکونت افراد از دست داده تا جایی که بسیاری از خانواده‌های بومی و اصیل ساکن در این محله‌ها با وجود تمام دلبستگی‌ها

محل زندگی خود را ترک گفته و به دیگر نقاط مهاجرت کرده‌اند. بنابراین بروز چنین پدیده‌ای موجب شده تا محله‌های تاریخی پذیرای اقشار فرودست و بافرهنگ غیر بومی باشند که نتیجه‌ای جز از بین رفتن تعلقات خاطر و فرسودگی بیش از پیش بافت را به‌همراه نداشته باشد. همچنین با توجه به اینکه پدیده فرسایش شهری افت حیات اقتصادی و اجتماعی محله‌های شهری را به‌دنبال دارد، بنابراین لزوم مداخله در بافت و اتخاذ سازوکاری مناسب که بتواند روند فرسودگی را کاهش داده و موجبات حیات و سرزندگی را در این منطقه فراهم آورد ضروری به‌نظر می‌رسد (Lak, 2019). از طرفی امروزه نحوه‌ی مواجهه و مداخله در بافت‌های فرسوده و قدیمی در شهرها به‌عنوان یکی از چالش‌های برنامه‌ریزی و مدیریت در شهرها قلمداد می‌شود. در این زمینه شناخت نیازها و امکان‌سنجی مناسب برخورد و مداخله در این بافت‌ها با توجه به واقعیت‌های موجود جاری در آن‌ها بویژه در زمینه شاخه‌ای کالبدی و جمعیتی آن‌ها می‌تواند در برخورد و نوع مداخله در این بافت‌ها بسیار راهگشا باشد (Poggesi, 2007). نیازهای بالا و ارتقای کیفیت سکونت و زندگی در این قبیل بافت‌ها در گرو افزایش میزان تاب‌آوری آن‌ها است. با توجه به آسیب‌پذیر بودن محدوده‌های بالا و نیز مداخلاتی که به‌طور عمده با هدف بهبود شرایط ولی در عمل به‌دلیل تحقق نیافتن هدف‌های طرح‌های بازآفرینی، به تشدید مشکل‌های کنونی منجر می‌شوند، شناسایی ابعاد اولویت‌دار تاب‌آوری در ضوابط و قوانین بازآفرینی ضرورت می‌یابد.

هدف از انجام پژوهش حاضر اولویت بندی ابعاد تاب‌آوری در قوانین بازآفرینی بافت‌های فرسوده است. از سال ۱۳۸۹، به‌همراه تصویب قانون حمایت از احیا و در پی آن سند

به دلیل فقر ساکنان و مالکان آن‌ها، امکان نوسازی خود به خودی ندارند و سرمایه‌گذاران نیز برای سرمایه‌گذاری در آن بدون انگیزه هستند (Kalantari and Poor Ahmad, 2005). فرسودگی یکی از مهمترین مسأله‌های مربوط به فضای شهری است که سبب بی‌سازمانی، نبود تعادل و تناسب در بافت شهری می‌شود. فرسودگی به همراه کاهش میزان رضایت از سکونت در این محدوده‌ها و مهاجرت ساکنین بومی، سبب از میان رفتن خاشرات جمعی و کاهش حس تعلق ساکنین جدید بافت فرسوده به این مناطق می‌شود. به طوریکه با کاهش میزان تمایل ساکنان به مشارکت در طرح‌های توسعه بافت، میزان تحقق‌پذیری طرح‌های نوسازی نیز به میزان زیادی کاهش می‌یابد (Habibi, 2001).

بافت‌های فرسوده شهری دارای نمودهای خارجی قابلیت رویت می‌باشند که می‌توان در بین این نموده‌ها به تراکم ساختمان‌های بی‌دوام و کم‌دوام، معابر کم‌عرض، تراکم بالای جمعیتی، کمبود خدمات و زیرساخت‌ها اشاره نمود که در قالب سنجه‌های سه گانه فرسودگی زیر تدوین شده و به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است.

• ریزدانی: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن کمتر از ۲۰۰ متر مربع باشد.

• ناپایداری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد ابنیه آن ناپایدار و فرسوده باشد.

• نفوذ ناپذیری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن کمتر از ۶ متر باشد. (Iran Specialized Mother Company for Ur-
(ban Development and Improvement, 2014)

دستورالعمل شناسایی و تعیین محدوده‌ها و محله‌های هدف (فرسوده)، جهت شناسایی انواع ناکارآمدی‌ها در بافت شهری با قابلیت پاسخگویی به تمام گونه‌های ناکارآمدی شهری در هر مکان جغرافیایی با هر قدمت تاریخی، جایگاه اجتماعی فرهنگی، اقتصادی، تقسیمات اداری - سیاسی با هر وسعت و مقیاس، در سه بعد حیاتی، هویتی و ادواری، مؤلفه‌های موضوعی، نماگر و سنجه‌ها به شرح زیر تعریف شده است (جدول ۱).

براساس مصوبه بالا، کلیه سنجه‌های شناسایی بافت فرسوده را می‌توان در پنج بعد کلی اجتماعی، اقتصادی، کالبدی - فعالیتی، محیط زیستی و مدیریتی طبقه‌بندی نمود.

باز آفرینی شهری: نگرش و اقدام‌های جامع و یکپارچه برای

بازآفرینی، تجربه‌های متعدد و متنوع نوسازی در سطح کشور و نیز قوانین، اسناد و دستورالعمل‌های پیرو در این زمینه پیگیری شده است که به دلیل‌های مختلفی به‌طور کامل محقق نشده‌اند. عمده ضوابط بالا با تأکید بر کالبد بافت‌های فرسوده، به‌طور عمده از دیگر ابعاد تاب‌آوری غفلت ورزیده‌اند. روند کنونی نشانگر آن است که چنانچه در این راستا، شناسایی مهمترین ابعاد تاثیرگذار در بازآفرینی جهت اصلاح قوانین کنونی، طی طرح‌های پژوهشی صورت نگیرد، گسترش مسأله‌های دشوار بافت‌های آسیب‌پذیر، شرایط نامساعدی را رقم خواهد زد.

زمینه نظری

اجرا کردن طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده مستلزم وجود پشتوانه اجرایی و قانونی است تا طی هماهنگی ابعاد مختلف، فرآیند اجرای بازآفرینی تسهیل شود. بنابراین به این منظور، به تعریف مفاهیمی از قبیل قانون، بازآفرینی و بافت فرسوده پرداخته شده است تا ضمن نگاهی اجمالی به موضوع، سنجه‌های هر مفهوم شناسایی شود.

قوانین شهری: قانون مجموعه ضوابط عام و مدونی است که برای همگان به‌طور مساوی ایجاد حق و تکلیف می‌کند، حد و مرز اعمال تابعان قانون را مشخص می‌نماید و به تنظیم روابط افراد، گروه‌ها و جامعه می‌پردازد (Hashemi, 2014).

به‌منظور شناخت صحیح مسأله بافت فرسوده، در ابتدا می‌بایست تحلیل و نیازسنجی به‌عمل آید. این نیازسنجی می‌بایست در زمینه‌های مختلف اجتماعی اقتصادی، کالبدی، محیط زیستی، نهادی و ظرفیت‌های قانونی و همچنین براساس دلیل‌هایی که سبب فرسودگی بافت محله‌های هدف شده، در راستای مشکل‌گشایی صورت پذیرد. فرسودگی یک مشکل است که قانون باید به‌عنوان ابزاری برای حل مشکل، برنامه‌ریزی و به تصویب برسد.

بافت فرسوده: بافت فرسوده به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، نبود برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر است و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی نیز برخوردار است. این بافت‌ها

جدول ۱- سنجش‌های شناسایی بافت فرسوده
Table 1. Indicators to identify the urban decay

نماگر Index	مؤلفه موضوعی Component	بعد Dimension
اتلاف آب (هدف: کاهش استفاده از منابع آبی) Waste of water Purpose: to reduce the use of water resources	اتلاف و تخریب منابع (هدف: عقلایی و بهینه کردن منابع)	
اتلاف انرژی (هدف: کاهش استفاده از سوخت‌های فسیلی جهت حفاظت از منابع طبیعی) Energy loss Purpose: to reduce the use of fossil fuels to protect natural resources	Waste of resources (Purpose: To rationalize and optimize resources)	
آلودگی آب و خاک و هوا (هدف: تأمین سلامت و افزایش کیفیت زندگی) Soil and air pollution Purpose: to provide health and increase the quality of life	آلودگی منابع (هدف: محدود کردن تاثیر آلودگی منابع‌ها و محیط)	
همجواری با بسترهای خطرآفرین (هدف: رعایت حریم جهت ایمن‌سازی) Neighborhoods with hazardous substrates Purpose: to maintain privacy for immunization	نبود ایمنی (هدف: تأمین ایمنی شهر و شهروندان)	بعد حیاتی Vital dimension
همجواری با عناصر خطرآفرینی انسانی (هدف: رعایت حریم) Adjacent to anthropogenic hazardous elements Purpose: to protect the privacy	Lack of immunity (Purpose: to provide safety for the city and citizens)	
استفاده غیرقانونی از تاسیسات شهری (هدف: افزایش ایمنی) Illegal use of municipal facilities Purpose: increase immunity		
استحکام نداشتن بنا (هدف: استحکام و مقاوم‌بخشی در برابر سوانح) Lack of building strength Purpose: strength and resilience to disasters		
نبود پاسخگویی مناسب در برابر بحران (هدف: امدادسانی و کاهش خسارات) Lack of proper response to the crisis Purpose: to help and reduce the damage		
ناپودی و تخریب میراث ملموس (هدف: جلوگیری از مداخلات بی‌رویه و سوانح طبیعی) The destruction of tangible heritage Purpose: to prevent irregular interventions and natural disasters	بی‌هویتی (هدف: حفاظت و استفاده عقلایی از هویت‌های طبیعی، تاریخی و فرهنگی)	بعد هویتی Identity dimension
پایین بودن منزلت اجتماعی (هدف: کاهش آسیب‌ها و تنش‌های اجتماعی) Low social status Purpose: to reduce social conflict	No identity (Purpose: to preserve and rationalize natural, historical, and cultural identities)	بعد ادواری Periodic
پایین بودن توان اقتصادی و مالی (هدف: توانمندسازی اقتصادی) Low economic and financial situation Purpose: economic empowerment	محرومیت (هدف: محرومیت‌زدایی اجتماعی و اقتصادی)	بعد دور dimension
بد مسکنی (هدف: بالا بردن کیفیت سکونت و زندگی) Unsuitable house Purpose: to improve the quality of house and life	Deprivation (Purpose: social and economic deprivation)	
محرومیت از خدمات پایه (هدف: تأمین خدمات پایه) Deprivation of basic services Purpose: to provide basic services		
عدم تحرک‌پذیری در شهر (هدف: افزایش دسترسی به فرصت‌ها) Immobility in the city Purpose: increase access to opportunities		
کمبود یا نازل بودن مراکز فرهنگی و رفاهی (ارتقای کیفیت خدمات فرهنگی رفاهی) Shortage or lack of cultural and welfare centers Purpose: improving the quality of cultural and welfare services	نازل بودن کیفیت زندگی (هدف: افزایش کیفیت زندگی و تأمین رفاه شهروندان)	
کمبود یا نامناسب بودن فضاها و عرصه‌های عمومی (هدف: بالا بردن کیفیت عرصه‌های عمومی و افزایش تعاملات اجتماعی) Lack or inadequacy of public spaces Purpose: to improve the quality of public spaces and enhance social interaction	Low quality of life (Purpose: to increase the quality of life and provide quiet to citizens)	
نقصان در اعمال مدیریت شهری (هدف: شفاف‌سازی و قانونمند کردن مدیریت شهری) Failure in urban management practices Purpose: to clarify and regulate urban management	کارآمد نبودن نظام مدیریت شهری (هدف: رعایت حقوق شهروندی)	
ارتباط نامناسب نظام مدیریت شهری با شهروندان (هدف: افزایش مشارکت‌پذیری نظام مدیریت شهری) Inappropriate communication of the urban management system with the citizens Purpose: to increase the participation of the urban management system	Inefficiency of urban management system (Purpose: to respect citizenship rights)	

Reference: Iran Specialized Mother Company for Urban Development and Improvement, 2014

تسهیل‌گر دولت و با رعایت اولویت‌بندی محله‌ها و محدوده‌های هدف دنبال می‌شود. در این فرآیند از رویکردهای یک‌سویه و از پایین‌به بالا و مداخلاتی که منجر به از هم گسیختگی بافت اجتماعی، اقتصادی و کالبدی محدوده‌های هدف است، پرهیز می‌شود. همچنین این فرآیند با تأکید ویژه بر توسعه درونی و پایدار اجتماعات ساکن، تحقق حقوق شهروندی و نقش محوری مدیریت شهری را دنبال می‌کند (Izadi, 2006). به‌طور خلاصه می‌توان اصول و ارزش‌های پذیرفته شده بازآفرینی شهری را به شرح زیر بیان نمود (جدول ۲).

حل مشکل‌های شهری منطقه هدف عملیات است که در نهایت به یک پیشرفت پایدار اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی بیانجامد (Roberts and Sykes, 2014). بازآفرینی شهری پایدار فرآیند توسعه‌ای همه‌جانبه، در عرصه‌های اجتماعی، اقتصادی، محیطی و کالبدی به‌منظور ارتقای کیفیت زندگی در محدوده‌ها و محله‌های هدف در پیوند با کل شهر است. تحقق بازآفرینی شهری پایدار از طریق توسعه اجتماع محور (مشارکت مردمی)، شهرنگر، تقاضامحور، زمینه‌گر در همه مرحله‌ها و اقدام‌ها با تأکید بر نقش حمایت‌گر و

جدول ۲- فرآیند بازآفرینی شهری
Table 2. Urban regeneration process

اصول، ارزش‌ها، رویکردها و سیاست‌های پذیرفته شده Accepted principles, values, approaches, and policies	فرآیند بازآفرینی شهری Urban regeneration process
تدوین سیاست‌های مربوط به نیازهای اجتماعی Develop policies for social needs	
تشویق دخالت اجتماع محلی در امور شهری Encourage local community involvement in urban affairs	
تأکید بر سهم بودن جوامع به‌عنوان بازیگران اصلی Emphasize on the contribution of communities as the main actors	
شراکت بخش خصوصی، دولتی، سازمان‌های داوطلب و مردم Partnerships between private, public, voluntary, and public organizations	اجتماعی
توانمندسازی اجتماعات محلی Empowering local communities	Social
ظرفیت‌سازی اجتماعات محلی و افزایش اختیار آن‌ها Increase the capacity of local communities and their authority	
ایجاد انتفاع عمومی Create public profit	
حفاظت از ارزش‌های تاریخی، فرهنگی و محیطی Preservation of historical, cultural and environmental values	
ایجاد درآمد، اشتغال‌زایی، توانمندسازی و کاهش فقر Creating income, employment, empowerment, and poverty reduction	
جذب سرمایه‌گذاری Attracting investment	اقتصادی
تأمین منابع مالی برای بازآفرینی Funding for regeneration	Economical
شراکت عمومی و خصوصی به‌منظور تأمین منابع مالی پروژه نوسازی Public and private partnerships to finance renovation projects	
شهر فشرده با حفاظت از منابع طبیعی و محیطی A compact city with the conservation of natural and environmental resources	محیط زیستی Environmental
بهبود شرایط و کیفیت زندگی Improving conditions and quality of life	
مقاوم سازی ابنیه ناپایدار در برابر مخاطرات طبیعی بویژه زلزله Resilience of unstable buildings to natural hazards, especially earthquakes	
تضمین سرپناه مناسب برای همگان از طریق بهبود کیفیت ساخت و ساز Ensuring proper shelter for all by improving the quality of construction	
پذیرش و احترام به الگوهای متنوع سکونت Acceptance and respect for diverse patterns of residence	
تأمین مسکن قابل استطاعت برای گروه‌های مختلف Providing affordable house for different groups	کالبدی Physical
ارتقا خدمات و زیرساخت‌های پایه Upgrading basic services and infrastructure	
بهبودی و ارتقای کیفیت محیط عمومی Improving the quality of the public environment	
مرمت و احیای ساختمان‌های ارزشمند Restoration of valuable buildings	
Reference: Andalib, 2017	

ابعاد باز آفرینی شهری

باز آفرینی شهری در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و محیطی رخ داده و در هر یک از ابعاد، بر اهداف مختلفی تأکید کرده است (Ziakhah, 2004).

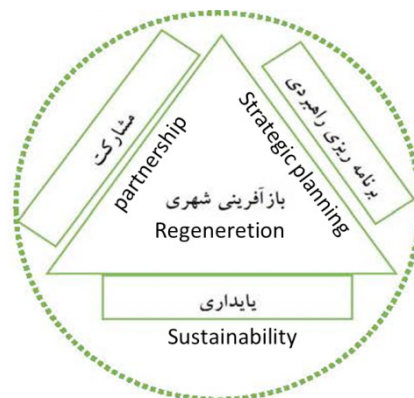
باز آفرینی کالبدی: این نوع از باز آفرینی، در راستای ارزیابی عناصر کالبدی به جست و جوی محدودیت و توان‌های نهفته کالبدی می‌پردازد و کالبد شهر را با دگرگونی‌های سریع اقتصادی و اجتماعی هماهنگ می‌کند (Roberts and Sykes, 2000).

باز آفرینی اقتصادی: به‌طور کل باز آفرینی پایدار اقتصادی، سیاست‌ها و هدف‌هایی را همچون، جذب سرمایه‌های داخلی، تشویق به خوداشتغالی، ایجاد شغل‌های موقت و پاره وقت، بهبود آموزش و افزایش مهارت‌های حرفه‌ای، کاهش هزینه‌های زندگی را در برمی‌گیرد.

باز آفرینی اجتماعی و فرهنگی به حداقل رساندن جرایم و خشونت، فراهم کردن خدمات بهداشتی و درمانی مناسب، کج روی‌های فرهنگی، تقویت اجتماعات خرد، تأکید بر توانمندسازی اجتماعات، توجه به نیازهای گروه‌های مختلف از هدف‌های این بعد باز آفرینی است.

یکی از ابعاد باز آفرینی شهری، بعد پایداری آن است. رویکرد باز آفرینی پایدار شهری یکی از جدیدترین رویکردهای

پذیرفته شده جهانی در مواجهه با بافت‌های فرسوده شهری است. زمینه ظهور این رویکرد را باید توجه به اصل‌های مطرح شده در توسعه پایدار و اهمیت یافتن نقش مشارکت گروه‌های صاحب منفعت در فرآیند برنامه ریزی شهری دانست. پایداری به حفاظت و بهبود رفاه نسل‌های آینده و کنونی بر می‌گردد. یک پروژه شهری زمانی می‌تواند گویای پایداری شهری باشد که یک توازن در محیط زندگی ایجاد کند و نداشتن تعادل اجتماعی و شکاف اجتماعی کاهش و کیفیت زندگی در کل بهبود یابد لازمه باز آفرینی پایدار شهری، همکاری اجتماعات محلی و رسیدن به توافق عمومی است. در باز آفرینی پایدار شهری، گونه‌های جدید نهادی شکل می‌گیرد که تلاش می‌کنند برنامه‌های باز آفرینی اجتماع مدار را به شکل یکپارچه و از پایین به بالا به صورتی که همه افراد صاحب منفعت را شامل گردد، بسط و توسعه دهند (Falamaki, 2005). باز آفرینی پایدار شهری در تلاش برای ایجاد فرآیند پایدار توسعه شهری از یک سو سعی در استفاده بهینه از امکانات نهفته درون شهری برای تأمین نیازهای جدید دارد و از سوی دیگر اولویت را برای احیاء بافت قدیم و بازگرداندن حیات اجتماعی و رونق اقتصادی قائل است. تصویر ۱ عنصرهای اصلی باز آفرینی شهری را نشان می‌دهد.



شکل ۱- عنصرهای اصلی باز آفرینی شهری

Fig. 1- Core elements in urban regeneration (Shaovi, 2008)

بازیابی هویت شهری و اعمال حکمروایی محلی و در جهت راهبردی، مدیریت یکپارچه و ایجاد وحدت رویه بین همه عامل‌های مرتبط در سطح ملی و محلی با رویکرد ضوابط شهرسازی معماری ایرانی-اسلامی، در تاریخ ۱۳۹۳ به تصویب هیات دولت رسید (Iran Specialized Mother Company for)

در راستای مفهوم باز آفرینی، سند باز آفرینی مطابق ماده ۱۶ قانون حمایت از احیا و با هدف جلب همکاری و مشارکت همه دستگاه‌های مربوطه در فرآیند باز آفرینی پایدار محدوده‌ها و محله‌های هدف، برنامه‌های احیا، بهسازی و نوسازی شهری به‌منظور حفظ حقوق شهروندی، ارتقای کیفیت زندگی،

بدنی افراد در برابر فشار (تحمل)، تعداد سراهای محله و نهادهای عمومی فعال در محدوده.

افزون بر مباحث بیان شده، در پژوهش دیگری از دکتر صالحی و همکارانش در زمینه مدل‌های مختلف تاب‌آوری، ابعاد مورد نظر در تاب‌آور ساختن فضاهای شهری به شرح زیر مورد مطالعه قرار گرفته است.

مواد و روش‌ها

در اصل در هر تحقیق ممکن است ترکیبی از روش‌های گوناگون با توجه به ماهیت تحقیق مورد استفاده قرار گیرند. تحقیق حاضر به لحاظ هدف در زمره تحقیق‌های بنیادی قرار دارد که ترکیبی از روش‌های کیفی و کمی به صورت همزمان استفاده شده است. در بخش کیفی از روش داده بنیاد و فراترکیب استفاده می‌شود و در بخش کمی جهت اولویت بندی معیارها از روش تصمیم‌گیری چند معیاره AHP استفاده خواهد شد. پژوهش کیفی فرآیند پیچیده‌ای است که انجام آن مستلزم صرف وقت به نسبت طولانی بوده و داده‌ها به روش استنباط استقرایی تحلیل می‌شوند (Danaiifard, 2014).

روش گراند تئوری یک شیوه پژوهش کیفی است که به وسیله آن با استفاده از یک دسته داده‌ها، نظریه‌ای تکوین می‌یابد. روش نظریه داده بنیاد به طور معمول به سه شیوه اجرا می‌شود: شیوه سیستماتیک، شیوه نوحاسته و شیوه سازاگرا. در این تحقیق از روش سیستماتیک که به استراوس و کوربین^۴ نسبت داده می‌شود برای تجزیه و تحلیل داده‌ها استفاده شده است که دارای سه مرحله اصلی کدگذاری باز، کدگذاری محوری و کدگذاری انتخابی است (Straus and Corbin, 2017). جامعه آماری این پژوهش شامل افراد متخصص و صاحب‌نظر و اساتید دانشگاه در رشته شهرسازی می‌باشد. روش جمع‌آوری اطلاعات مطالعه اسنادی، دیدگاه‌ها، تعریف‌ها و مصاحبه عمیق و باز است. به سبب آن که لازم بود توصیفی که شرکت‌کنندگان بیان می‌کنند، عمیق باشد، برای جمع‌آوری داده‌ها از مصاحبه عمیق و نیمه‌ساختارمند و روش‌های تکمیلی مانند مطالعه مدارک و اسناد کتابخانه‌ای بهره گرفته شد. نمونه آماری پژوهش حاضر شامل خبرگان، نخبگان و صاحب‌نظر و اساتید دانشگاه در رشته شهرسازی

(Urban Development and Improvement, 2014).

تاب‌آوری: در محله‌ها و محدوده‌های ناکارآمد شهری به دلیل‌های متعددی چون: شرایط خاص سکونت‌گزینی سکونتگاه‌ها، ضعف مقاومت و تاب‌آوری کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و محیط زیستی، وضعیت نامناسب شبکه‌های دسترسی و خدمات، تراکم بالای جمعیت، وقوع حوادث طبیعی تهدیدی جدی و اساسی برای وقوع فاجعه انسانی خواهند بود. براین اساس سیاست ارتقای تاب‌آوری شهری به عنوان یکی از هدف‌های اصلی بازآفرینی شهری پایدار مطرح است. تاب‌آوری شهری به عنوان یکی از ابعاد کلیدی پایداری، در معنای «قابلیت شهر در آمادگی، پاسخگویی و سلامت عمومی، اقتصاد و امنیت» تعریف شده است. یک جامعه برخوردار از تاب‌آوری، توانایی پاسخ‌گویی در برابر تغییرات به شیوه‌هایی مؤثر و مثبت را دارد به گونه‌ای که با وجود تغییر، عملکردهای اصلی و انسجام اجتماعی خود را از دست نمی‌دهد.

تاب‌آوری به معنای ویژگی‌های بناها و زیرساخت‌ها نیست، بلکه ظرفیت خانوارها، اجتماعات و دولت محلی برای عمل را تعریف می‌کند. به این ترتیب، تاب‌آوری هم مستلزم تمرکز بر ابعاد فیزیکی و هم طالب تمرکز بر مقیاس‌های متفاوت اجتماعی (افراد، خانوارها، محله و مراکز شهری) و برای گروه‌های متفاوت در شهرها (شرکت‌ها، جامعه مدنی، دولت و دیگر نهادها) و ارتباط بین آن‌هاست (Satterthwaithe, 2013).

بنابر تعریف بالا، دارایی‌هایی که در تاب‌آوری شهر مؤثر هستند را می‌توان به شرح زیر خلاصه نمود:

- اقتصادی: وضعیت معیشتی مناسب ساکنان، درآمد مناسب خانوار و وضعیت شغلی مناسب ساکنان؛

- کالبدی - فیزیکی: دسترسی به فضاهای باز، معابر کم‌عرض و کم‌ترافیک، مقاومت ابنیه، وجود کاربری‌های اضطراری قابل اتکا، تناسب و سازگاری کاربری‌های داخل شهری، تراکم مناسب ساختمانی و جمعیتی در منطقه‌های مسکونی، دسترسی به فضای باز و پله‌های فرار در آپارتمان‌ها؛

- طبیعی: شیب زمین، جریان مناسب باد غالب، درجه آلودگی‌ها، ذخایر انرژی؛

- اجتماعی: امنیت جانی و مالی، تجربه مشارکت در امور جمعی، فعالیت زیاد و موفق نهادهای غیررسمی، سلامت و مقاومت

جدول ۳- مقایسه ابعاد مطرح در مدل‌های تاب‌آوری
Table 3. Comparison of the dimensions of resilience models

ابعاد، مؤلفه یا سنج‌های مطرح Proposed dimensions, components or indicators	مدل یا مطالعه Model or study
سیستم‌های کالبدی، عملیاتی، زمان‌سنجی، اجتماعی، اقتصادی و محیط‌زیستی Physical, operational, timing, social, economic and environmental systems	Foster, 1997
مردم، سازمان‌های جامعه، منابع جامعه، فرآیند جامعه People, community organizations, community resources, community process	مرکز بنگاه اجتماعی Social enterprise center
فرآیند مدیریت ریسک جامعه محور، انتخاب جامعه، ایجاد تفاهم و درک جامعه، ارزیابی ریسک مشارکتی، برنامه ریزی مدیریت ریسک مشارکتی، ایجاد و آموزش سازمان مدیریت ریسک محلی، اجرا از طریق مدیریت جامعه، ارزشیابی و پایش مشارکتی community-based risk management process, community selection, community understanding, collaborative risk assessment, collaborative risk management planning, creating and training a local risk management organization, community management, evaluation, and participatory monitoring	مرکز آسیایی آمادگی با حوادث Asian disaster preparedness center
آسیب‌پذیری اجتماعی، محیط ساخته شده و زیرساخت‌ها، سیستم‌های طبیعی و میزان تماس، برنامه‌ریزی و کاهش مخاطرات Social vulnerability, built environment and infrastructure, natural systems and contact level, burnout and risk reduction	ابتکار تاب‌آوری منطقه‌ای و جامعه‌ای Regional and community resilience initiative
نگرش‌های فرهنگی، رویکردهای جامع مخاطرات نگر، رویکرد جامع آسیب‌پذیری نگر، پایداری و استحکام، انعطاف‌پذیری، ارتقای ظرفیت بازسازی، گسترش ظرفیت تطبیقی Cultural attitudes, holistic approaches, holistic approaches	موسسه کاهش تلفات حاصل از فجایع (کانادا) Disaster Loss Reduction Institute (Canada)
Prospective vulnerability, stability and robustness, flexibility, reconstruction capacity building, adaptive capacity building	
جریان‌های متابولیسمی، شبکه‌های حکومتی، پویایی اجتماعی، محیط مصنوع Metabolism, government networks, social dynamics, artificial environment	CSIRO Australia, 2007
استانداردهای ساختمان‌سازی، آیین‌نامه‌های توسعه، سیاست‌های مربوط به فضاهای کالبدی عمومی و حیاتی، تملک زمین‌ها و اموال، مالیات و سیاست‌های مالی، انتشار اطلاعات Building standards, development regulations, public and private physical space policies, land and property acquisition, tax and financial policies, information dissemination	Olshansky and Kartez, 1997; Burby <i>et al.</i> , 2000
تکنیکی (فنی)، سازمانی، اجتماعی و اقتصادی Technical, organizational, social and economic	Bruneau <i>et al.</i> , 2007
درس‌های آموخته شده، کاهش ریسک اقتصادی، گستردگی شغل، با تجارت، ارزش‌ها و حس مکان مشترک، رهبری و درک محلی از ریسک و مسئولیت‌پذیری Lessons learned, economic risk reduction, job expansion, business, values and common sense, local leadership and understanding of risk and responsibility	NOAA, 2007

Reference: Salehi *et al.*, (2011)

بودند که بیشترین اطلاعات را درباره پدیده مورد بررسی داشتند و با استفاده از روش نمونه‌گیری هدفمند انتخاب شدند (n = ۳۵). مصاحبه با نمونه آماری بیان شده انجام شد و اطلاعات بکر و دست‌اولی از این مصاحبه‌ها به دست آمد. نمونه‌گیری تا اشیاع نظری و تکراری شدن اطلاعات داده شده توسط منتخبان مصاحبه ادامه یافت. به عبارت دیگر، مصاحبه‌ها تا جایی ادامه پیدا کرد که پژوهشگران به این باور رسیدند که اظهارنظرها پیرامون موضوع و هدف پژوهش به‌حالتی یکنواخت و تکراری رسیده و جستجوی بیشتر به یافتن داده‌های جدید منجر نمی‌شود که در اصطلاح در تحقیق‌های کیفی به آن سنج اشیاع نظری گفته می‌شود.

مطالعه با ۳۵ نفر مصاحبه انجام شد که از مصاحبه بیست و یکم به بعد، تکرار در اطلاعات دریافتی مشاهده گردید و از مصاحبه ۳۰ به بعد داده‌ها به‌طور کامل تکراری و به اشیاع نظری رسیده بود؛ اما برای اطمینان تا مصاحبه ۳۵ ادامه یافت. مصاحبه‌های عمیق با طرح سؤال‌هایی در مورد ویژگی‌های بافت فرسوده در ایران صورت گرفت. جهت تحلیل داده‌های کیفی و کدگذاری و بررسی میزان فراوانی کدهای مستخرج از پرسشنامه از نرم افزار NVivo استفاده شد که مدل نظری مؤلفه‌های سازنده ابعاد بازآفرینی بافت‌های فرسوده جهت برنامه‌ریزی قانونی بیان خواهد شد.

حاصله و رتبه‌بندی سنجه‌ها و زیرسنجه‌ها صورت پذیرفته است. فرآیند تحلیل سلسله مراتبی (AHP)^۶ روشی است منعطف، قوی و ساده که برای تصمیم‌گیری در شرایطی که معیارهای تصمیم‌گیری متضاد، انتخاب بین گزینه‌ها را با مشکل روبه‌رو می‌کند، مورد استفاده قرار می‌گیرد (Zebardast, 2001). تصویر ۲ فرآیند انجام پژوهش را نشان می‌دهد. پژوهش حاضر در پی پاسخگویی به سؤال‌های زیر می‌باشد:

- مؤلفه‌های قانونی ارتقای تاب‌آوری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده کدام هستند؟
- کدام بعد تاب‌آوری بیشترین تاثیر را بر بازآفرینی بافت فرسوده در محله سیروس تهران دارد؟

نتایج و بحث

تحلیل داده‌های کیفی

همانطور که توضیح داده شد جامعه آماری در پژوهش حاضر ۳۵ نفر از اساتید و صاحب‌نظران در امر طراحی و برنامه ریزی شهری بودند که مورد مصاحبه قرار گرفته‌اند. بر این اساس مصاحبه با ۳۵ نفر انجام گردید که در فرآیند تحقیق، ۲۲۵ کد استخراج شد. با بازبینی متعدد و ادغام کدها بر اساس تشابه در طی چندین مرحله، ۲۳ کد باز، ۱۱ کد محوری و ۵ کد گزینشی استخراج گردید.

کد گذاری داده‌های حاصل از مصاحبه در نرم افزار NVivo

- کدگذاری باز داده‌های حاصل از مصاحبه به‌طور کلی، در کدگذاری باز قصد آن بود تا داده‌ها و پدیده‌ها در قالب مفاهیم درآید. پس از نام گذاری، باید ابعاد مفاهیم را شناسایی کرد. هر مبحث، دارای ویژگی‌های عام است که دانستن آن اهمیت دارد و محدوده کامل ابعاد یک مبحث را نشان می‌دهد. برای نمونه، مؤلفه «ریخت شناسی» شامل دو زیر درون مایه طبیعی و مصنوع می‌باشد. برای نمایش روابط موجود میان مبحث‌ها، نرم افزار NVivo از الگوریتم‌های خوشه بندی گوناگونی برای گروه بندی سلول‌های مشابه استفاده و آن را استاندارد و ترکیب می‌کند. از آنجاکه در بخش کیفی پژوهش حاضر به‌صورت ترکیبی از روش‌های «فرا ترکیب» و «تحلیل محتوا» استفاده شده است، بنابراین

جهت جمع آوری داده‌ها و بیان معیارهای بازآفرینی بافت فرسوده در بخش اول از روش تحقیق کیفی و از ابراز مصاحبه و مطالعات اسنادی استفاده گردید و از شیوه داده بنیاد (گراند تئوری) جهت بیان مدل مفهومی عامل‌های تشکیل دهنده بازآفرینی بافت فرسوده استفاد شد. در روش گراند، داده‌ها به شیوه سیستماتیک کدگذاری می‌شوند. مرحله‌های کد گذاری در گراند تئوری شامل :

۱- گام اول؛ کدگذاری باز^۷: این مرحله از روش نظریه داده بنیاد بلافاصله بعد از اولین مصاحبه انجام می‌شود. به عبارت دیگر محقق پس از هر مصاحبه شروع به پیدا کردن مفاهیم و انتخاب برجسته‌های مناسب برای آن‌ها و ترکیب مفاهیم مرتبط می‌کند (Saldana, 2013). مرحله‌های کدگذاری باز عبارت است از:

- تحلیل و کدگذاری: کدگذاری استخراجی همه مفاهیم از درون یک مصاحبه؛

- کشف طبقه‌ها: طبقه‌بندی مفاهیم مرتبط و همخوان با یکدیگر؛

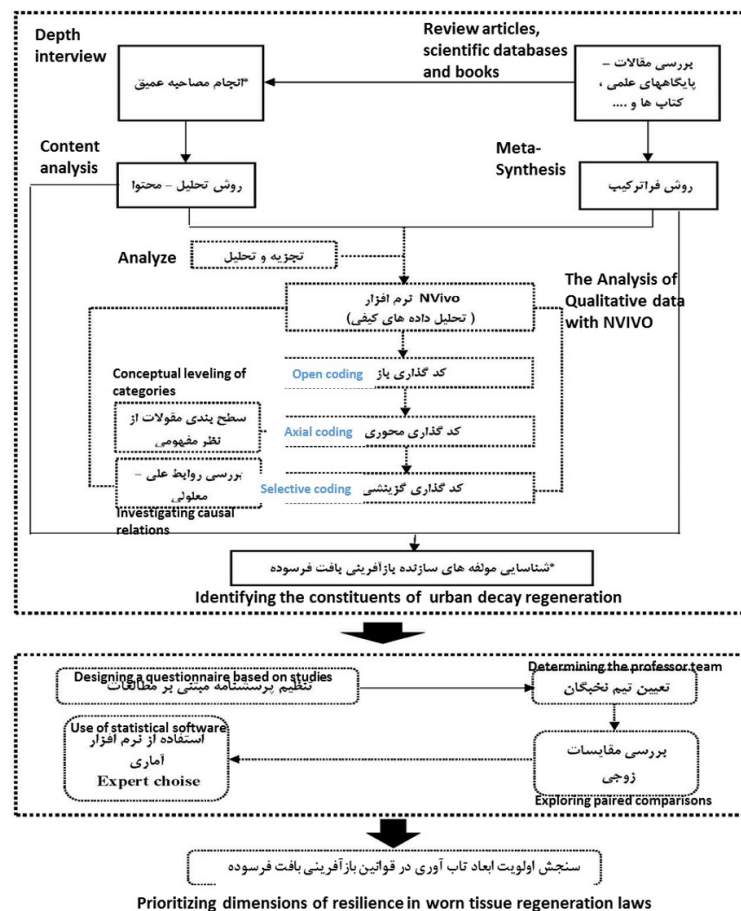
- توصیف طبقه‌ها با توجه به ویژگی‌های آن‌ها؛

- جدول کدگذاری باز شامل دو قسمت؛ جدول کدهای اولیه استخراجی از مصاحبه‌ها و جدول طبقه‌های استخراج شده از مفاهیم به‌همراه کدهای ثانویه آن‌ها (Auerback and Sil-verstein, 2017)؛

۲- گام دوم: کدگذاری محوری^۸: انتخاب یک طبقه به‌عنوان طبقه محوری و مشخص ساختن ارتباط دیگر طبقه‌ها با آن (Straus and Corbin, 2017)؛

۳- گام سوم: کدگذاری انتخابی^۹: این روند شامل چند گام؛ توضیح خط اصلی داستان، ربط دادن مبحث‌های تکمیلی پیرامون بحث اصلی با استفاده از یک پارادایم، مرتبط ساختن مبحث‌ها به یکدیگر در سطح، به تأیید رساندن آن روابط در قبال داده‌ها و تکمیل مبحث‌هایی است که اصلاح و یا نیاز به بسط و گسترش دارند (Danaiifard, 2014).

در ادامه ابزار جمع‌آوری اطلاعات در بخش کمی پرسشنامه می‌باشد که به‌وسیله مصاحبه از صاحب‌نظران درخواست شد به مقایسه زوجی اهمیت معیارها در محله سیروس تهران بپردازند. سپس با استفاده از نرم‌افزار Expert Choice نتایج



شکل ۲- فرآیند انجام پژوهش
Fig. 2- Research framework

این پژوهش بر اساس داده‌های به‌دست آمده از مطالعه اسناد بالادستی و مصاحبه‌های عمیق و مبحث بندی آن‌ها، ۱۱ مؤلفه به‌دست آمده است.

- کد گذاری انتخابی (گزینشی) داده‌های حاصل از مصاحبه

همانگونه که گفته شد، هدف نظریه پردازی بنیادی، تولید نظریه است نه توصیف صرف پدیده. برای تبدیل تحلیل‌ها به نظریه، طبقه‌ها باید به‌طور منظم به یکدیگر مربوط شوند. کدگذاری انتخابی (براساس نتایج دو مرحله قبلی کدگذاری) مرحله اصلی نظریه پردازی است. به این ترتیب که طبقه محوری را به شکل نظام‌مند به دیگر طبقه‌ها ربط داده و آن روابط را در چارچوب یک روایت بیان کرده و طبقه‌هایی را که به بهبود و توسعه بیشتری نیاز دارند اصلاح می‌کند. در این مرحله پژوهشگر بر حسب فهم خود، متن پدیده مورد مطالعه، یا چارچوب مدل پارادایم را به‌صورت روایتی عرضه می‌کند یا

ابتدا ویژگی‌های بافت فرسوده و ابعاد تاب‌آور ساختن جامعه در فرآیند بازآفرینی به کمک روش فرا ترکیب بررسی شد. در ادامه به کمک روش تحلیل محتوا کدهای باز در راستای مؤلفه‌های بیان شده به کمک نرم افزار NVivo استخراج گردید. جدول ۴ مؤلفه‌ها و کدهای باز مربوط به هر مؤلفه با توجه به تعداد فراوانی ارجاعات را نشان می‌دهد.

- کد گذاری محوری داده‌های حاصل از مصاحبه

کدگذاری محوری، مرحله دوم تجزیه و تحلیل در نظریه پردازی داده بنیاد است. هدف از این مرحله برقراری رابطه بین طبقه‌های تولید شده در مرحله کدگذاری باز است. این کار بر اساس مدل الگو^۹ انجام می‌شود و به نظریه پرداز کمک می‌کند تا فرآیند نظریه را به‌سهولت انجام دهد. اساس فرآیند ارتباط دهی در کدگذاری محوری بر بسط و گسترش یکی از طبقه‌ها قرار دارد. بنابراین در گام دوم

جدول ۴ - کدهای اولیه استخراج شده با توجه به تعداد فراوانی ارجاعات
 Table 4. Initial extracted codes considering the frequency of references

تعداد ارجاعات Number of references	کدهای باز اولیه Basic open source code
14	ارتقا کارایی شبکه تاسیسات شهری Improve the efficiency of the municipal utility network
6	افزایش تعاملات اجتماعی Increasing social interactions
10	افزایش دسترسی به خدمات پایه Increase access to basic services
10	افزایش دسترسی به خدمات رفاهی فرهنگی Increase access to cultural welfare services
5	افزایش ظرفیت مادی Increase material capacity
11	افزایش ظرفیت نهادی Increase institutional capacity
4	افزایش مشارکت Increase participation
7	برنامه ریزی بر اساس ظرفیت محلی Local capacity planning
23	بسترهای خطر آفرین مصنوع Artificial hazardous substrates
4	بهره گیری از هویت تاریخی Use of historical identity
23	بهره گیری از هویت طبیعی و مصنوع Use of natural and artificial identity
26	تقویت منابع طبیعی Strengthening natural resources
21	توانمند سازی اقتصادی Economic empowerment
16	حریم‌های انسان ساخت The prohibition of human complications
9	حفاظت در برابر بحران Crisis protection
15	حفاظت در برابر بسترهای خطر آفرین Protection against hazardous substrates
7	زیر ساخت پایه Base infrastructure
10	شرکت در فرآیند برنامه ریزی Participate in the planning process
12	قانونمند سازی مدیریت شهری Regulation of urban management
16	کاهش آسیب‌های اجتماعی Reduce social harm
10	مشارکت پذیری نظام System participation
26	مقاوم سازی بنا Strengthening of the building

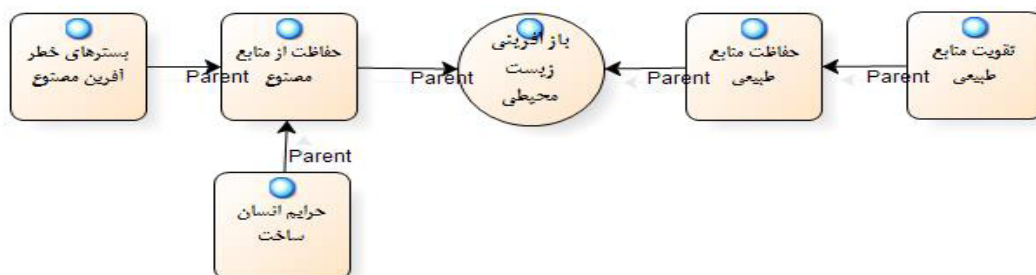
است.

جدول ۴ کد گذاری محوری و گزینشی حاصل از یافته‌های پژوهش را نشان می‌دهد و در ادامه تصاویر ۳، ۴، ۵ و ۶ نیز به ترتیب روابط بین کدهای محوری برای هر کد گزینشی که به تفکیک عبارتند از «بازآفرینی کالبدی»، «بازآفرینی اجتماعی»، «بازآفرینی محیط زیستی»، «بازآفرینی مدیریت شهری» «با هدف ارتقای تاب‌آوری را نشان می‌دهد.

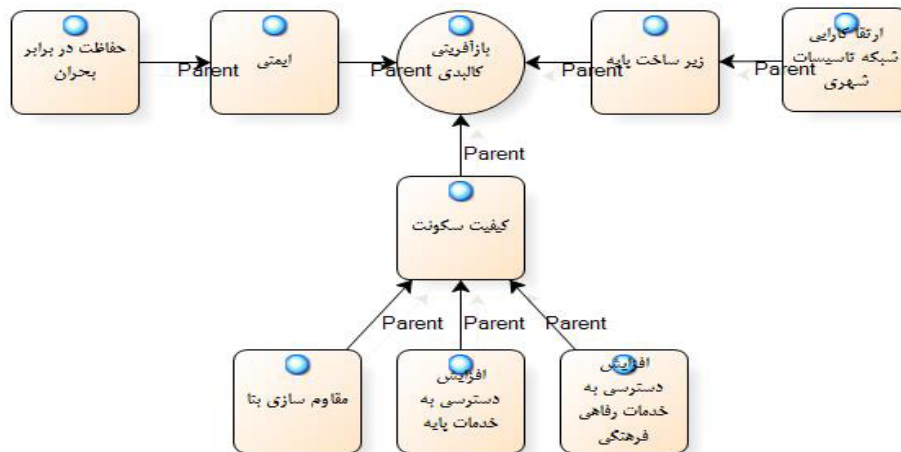
مدل پارادایم را به هم می‌ریزد و به صورت ترسیمی نظریه نهایی را نشان می‌دهد (Danaiifard, 2014). در کدگذاری گزینشی با طبقه‌بندی مفاهیم، محورهای اصلی مشخص شده و مؤلفه‌های نهایی رسیدن به بازآفرینی تاب آور بافت فرسوده و شیوه دستیابی به آن‌ها حاصل می‌شود. به این منظور، نحوه اسم‌گذاری، کدگذاری گزینشی بر اساس مفهوم پنداری و رای بالای ۵۰ درصد آرا صورت پذیرفته

جدول ۵- کد گذاری محوری و گزینشی حاصل از یافته‌های پژوهش
Table 5. Axial and selective coding based on research findings

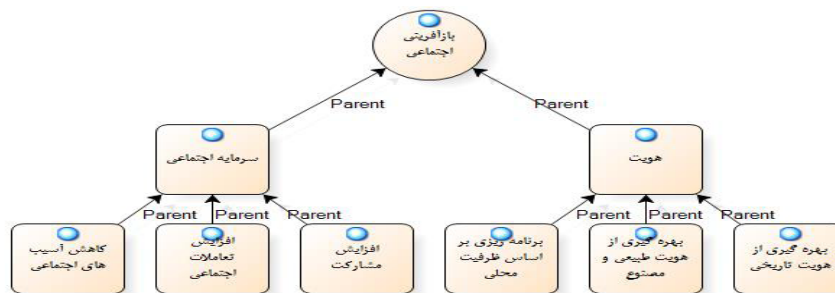
کد گذاری گزینشی Selective coding	کد گذاری محوری Axial coding	کدهای اولیه (توصیفی) Open coding (descriptive)
باز آفرینی محیط زیستی با هدف ارتقای تاب‌آوری Environmental regeneration with the aim of promoting resilience	حفاظت از منابع مصنوع Artificial resource protection	بسترهای خطر آفرین مصنوع Artificial hazardous substrates حریم‌های انسان ساخت The prohibition of human complications
	حفاظت منابع طبیعی Conservation of natural resources	تقویت منابع طبیعی Strengthening natural resources
	افزایش حقوق شهروندی در برنامه ریزی Increase citizenship rights in planning	قانونمند سازی مدیریت شهری Regulation of urban management
باز آفرینی مدیریت شهری با هدف ارتقای تاب‌آوری Regeneration of urban management with the aim of promoting resilience	افزایش سیستم مشارکت Increase the participation system	شرکت در فرآیند برنامه ریزی Participate in the planning process
	توانمند سازی مدیریت شهری Empowering urban management	مشارکت پذیری نظام System participation
	گسترش نهادی Expand institutional status	افزایش ظرفیت مادی Increase the capacity of financial resources
	افزایش سرمایه اجتماعی Increasing social capital	افزایش ظرفیت نهادی Increase institutional capacity
باز آفرینی اجتماعی با هدف ارتقای تاب‌آوری Social regeneration with the aim of promoting resilience	هویت Identity	افزایش تعاملات اجتماعی Increasing social interactions
		افزایش مشارکت Increase participation
		کاهش آسیب‌های اجتماعی Reduce social harm
		برنامه ریزی بر اساس ظرفیت محلی Local capacity planning
		بهره گیری از هویت تاریخی Using historical identity
		بهره گیری از هویت طبیعی و مصنوع Use of natural and artificial identity
باز آفرینی اقتصادی با هدف ارتقای تاب‌آوری Economic regeneration to promote resilience	-	توانمند سازی اقتصادی Economic empowerment
	ایمنی Safety	حفاظت در برابر بحران Crisis protection
	زیر ساخت پایه Base infrastructure	ارتقا کارایی شبکه تاسیسات شهری Improve the efficiency of the municipal utilities network
باز آفرینی کالبدی با هدف ارتقای تاب‌آوری Physical regeneration with the aim of promoting resilience	کیفیت سکونت Quality of residence	افزایش دسترسی به خدمات پایه Increase access to basic services
		افزایش دسترسی به خدمات رفاهی فرهنگی Increase access to cultural welfare services
		مقاوم سازی بنا Strengthening the building



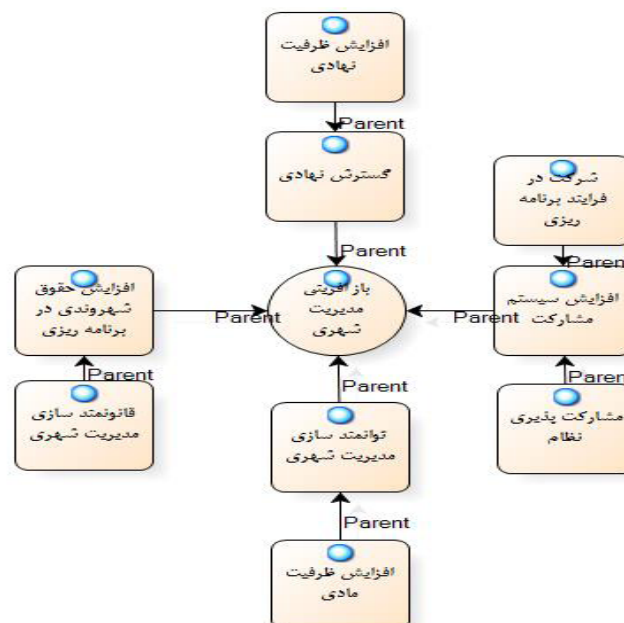
شکل ۳- درون مایه‌ها و زیر درون مایه‌های مؤلفه «باز آفرینی محیط زیستی با هدف ارتقای تاب‌آوری»
Fig. 3- Themes and sub-themes of environmental regeneration to improve resilience



شکل ۴- درون مایه‌ها و زیر درون مایه‌های مؤلفه «بازآفرینی کالبدی با هدف ارتقای تاب‌آوری»
 Fig. 4- Themes and sub-themes of physical regeneration to improve resilience



شکل ۵- درون مایه‌ها و زیر درون مایه‌های مؤلفه «بازآفرینی اجتماعی با هدف ارتقای تاب‌آوری»
 Fig. 5- Themes and sub-themes of physical regeneration to improve resilience



شکل ۶- درون مایه‌ها و زیر درون مایه‌های مؤلفه «بازآفرینی مدیریت شهری با هدف ارتقای تاب‌آوری»
 Fig. 6- Themes and sub-themes of urban management regeneration to improve resilience

تحلیل داده‌های کمی

همانطور که توضیح داده شده پس از استخراج درون مایه و زیر درون مایه بازآفرینی بافت فرسوده از طریق روش تحقیق کیفی و روش داده بنیاد به کمک روش تحلیل سلسله مراتبی (تصمیم گیری چند معیاره) AHP و نرم افزار Expert choice ضریب تاثیر معیارهای استخراج شده حاصل از مصاحبه را بر بازآفرینی بافت فرسوده محله سیروس تهران بررسی می‌شود.

محله سیروس یکی از محله‌های مهم منطقه ۱۲، جزء تاریخی‌ترین بخش‌های تهران، که در تقسیم‌های شهری در ناحیه ۳ منطقه ۱۲ واقع شده است. در سال ۱۳۹۷، محله سیروس به‌عنوان پایلوت اجرای هدف‌ها بازآفرینی شهری انتخاب شده و در مرحله اجرای برنامه قرار دارد (Iran Specialized Mother Company for Urban Development and Improvement, 2014).

مهمترین مشکل‌های بازآفرینی در محله سیروس در سه ابعاد مختلف به شرح زیر است:

مشکل‌های اجتماعی - اقتصادی: نبود پیوند بافت محله سیروس با دیگر شهر و ساکنان، وجود نداشتن سرزندگی محیطی، نبود روند پایدار مرمت در محدوده به دلیل نبود بودجه مناسب، مهاجرت بالای جمعیت از محله، وجود مهاجران از قومیت‌های مختلف؛

مشکل‌های حقوقی: تعدد بناهای موقوفه، بدون سند و وراثتی در محدوده محله سیروس؛

مشکل‌های مدیریتی: تحقق نیافتن مشارکت مردمی در فرآیند توسعه، اقدام‌های جزئی در بخش مسکن؛

مشکل‌های کالبدی: وجود فرسودگی بیشتر ساختمان‌ها و ریزدانی بافت، کمبود خدمات و تاسیسات و عدم حفظ و نگهداری خدمات موجود توسط شهرداری، نبود سرمایه مالی ساکنان در نوسازی بنا و میزان پایین سرمایه‌گذاری دولت و بخش خصوصی در این محدوده

بازآفرینی در محله سیروس با ۲ پروژه پایلوت تحت عناوین پروژه‌های «سیروس ۱ و ۲» با تملک و تخریب املاک واقع در محدوده‌های یادشده انجام شد که با هیچ مقیاسی متناظر با هدف‌های بازآفرینی نبوده و بیشتر از هر چیز ردپای «بازسازی کالبدی» در آن قابل مشاهده است.

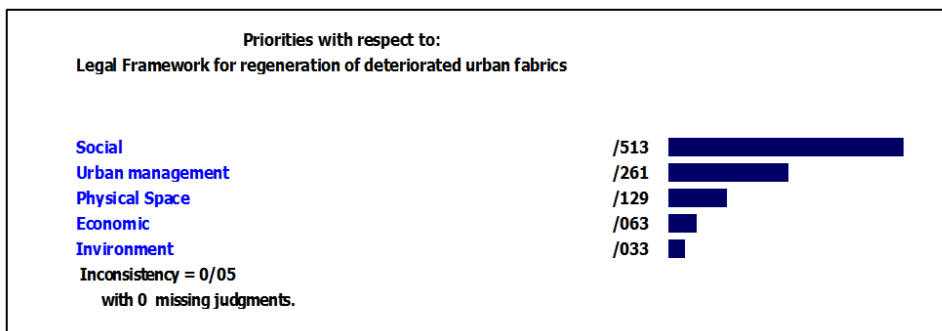
تشدید پدیده خروج ساکنان، خروج مستمر افراد بومی و تخلیه هویتی و اجتماعی بافت، مهمترین مشکل‌های محله سیروس بوده است. این موضوع که خود در نتیجه متغیرهای اجتماعی، اقتصادی و کالبدی گوناگونی شکل گرفته است، به عاملی برای رشد بزه و تشدید فرآیند افت شهری و تبدیل محله به بافت متروکه تبدیل شده است. محله‌ای بدون فضایی با بار هویتی؛ در طرح اجراشده باوجود نیازسنجی‌های انجام شده، فضای عمومی، مدرسه، فرهنگسرا و فضای سبز مشاهده نمی‌شود. به‌همراه اجرای پروژه یادشده جمعیت محله طی مدت پنج سال (۱۳۹۰ - ۱۳۹۵) نزدیک به ۴۰ درصد کاهش یافته است. به‌عبارتی دیگر، اقدام‌های بازآفرینی در محله سیروس به‌صورت آمرانه و غیر منعطف، به تملک قهری از خانوارهایی در محله کم‌درآمد سیروس اجرا شده است، جریان، فضای مالکیتی ناعادلانه‌ای ایجاد کرده است که نه تنها کیفیت زندگی مهاجران را ارتقا نبخشیده چه بسا سبب تنزل کیفی زندگی آن‌ها و سکونت در محلات فقیرتر و حاشیه‌نشین نیز شده است.

براساس چارچوب حاصله از مطالعه اسناد و متون و مصاحبه انجام شده با خبرگان که نتیجه آن ۲۳ کد باز، ۱۱ کد محوری و ۵ کد گزینشی بود پرسشنامه برای مقایسه‌های زوجی برای الویت بندی در نرم افزار Expert choice تنظیم گردید.

نتایج پرسشنامه در کلیه ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی - محیطی، محیط زیستی و مدیریتی به‌صورت ماتریس در نرم افزار Expert Choice وارد و به تحلیل امتیازهای حاصل پرداخته شد. براساس تحلیل‌های به‌عمل آمده، نرخ ناسازگاری ۰/۰۵ به‌دست آمد که با توجه به کمتر بودن از ۰/۱، می‌توان به نتایج به‌دست آمده استناد کرد. تحلیل‌های بالان نشان داده است از میان ابعاد اصلی، تاب‌آور ساختن در بعد اجتماعی با دربرداشتن بیشترین وزن (۰/۵۱۳) می‌بایست در اولویت برنامه‌ریزی قانونی و اقدام‌های بازآفرینی قرار گیرد. بعد مدیریتی با وزن (۰/۲۶۱) می‌بایست در اولویت دوم برنامه‌ریزی قانون قرار گیرد.

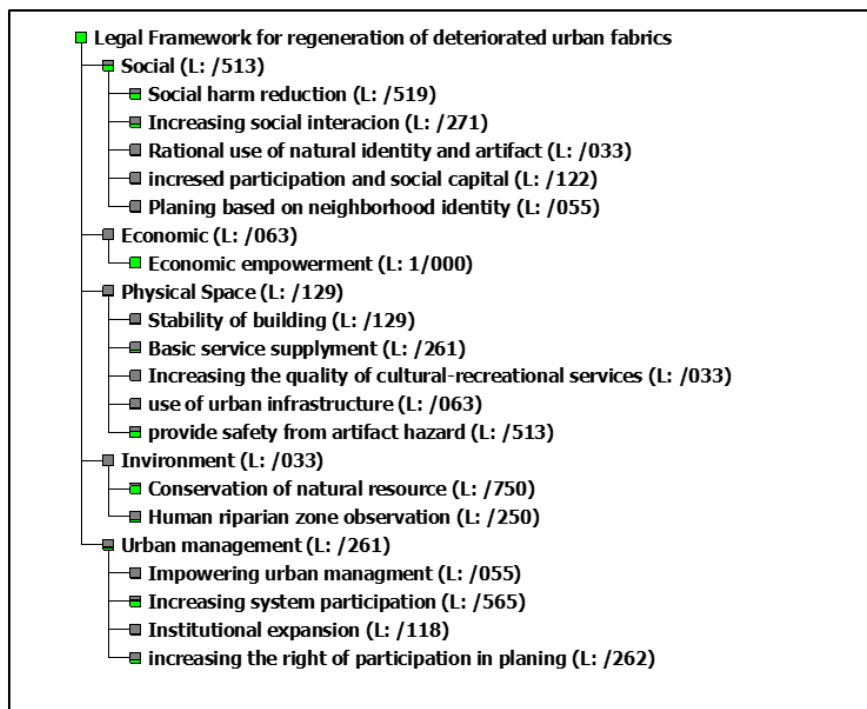
همچنین در مقایسه زیرمعیارهای هر سنج و بعد، کاهش آسیب‌های اجتماعی و افزایش میزان مشارکت به‌عنوان معیارهای اولویت‌دار شناسایی شده‌اند.

به‌عبارتی می‌توان گفت وجود شیوه مداخله در بافت فرسوده محله سیروس به‌صورت تملک قهری، بدون در نظر داشتن



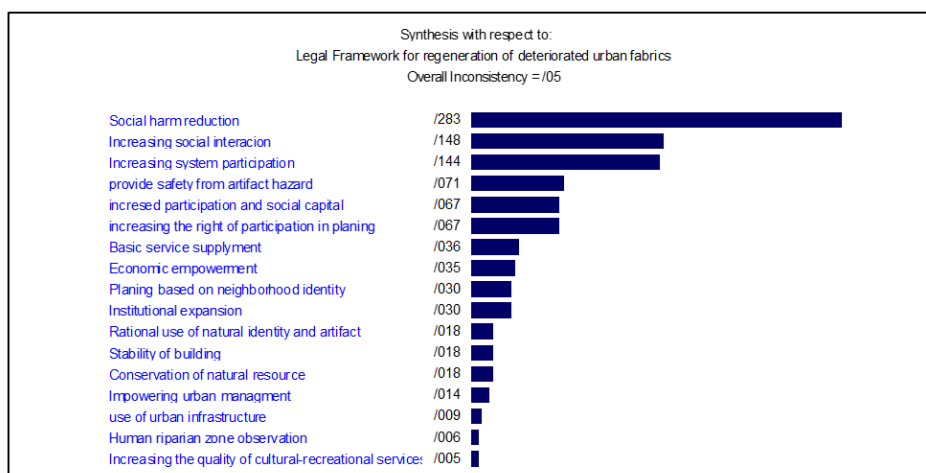
شکل ۷- اولویت بندی ابعاد تاب آوری در بازآفرینی بافت فرسوده به روش فرآیند تحلیل سلسله مراتبی

Fig. 7- Hierarchy of aspects of resilience in the regeneration of the urban decay using the analytic hierarchy process



شکل ۸- ارزش معیارهای تاثیرگذار در بازآفرینی بافت فرسوده به روش فرآیند تحلیل سلسله مراتبی

Fig. 8- Values of effective criteria in the regeneration of the urban decay using analytical hierarchy process



شکل ۹- اولویت معیارهای تاب آوری در بازآفرینی بافت فرسوده به روش فرآیند تحلیل سلسله مراتبی

Fig. 9- Hierarchy of aspects of resilience in the regeneration of the urban decay using the analytic hierarchy process

تاب‌آوری در بازآفرینی بافت‌های فرسوده می‌توان به مؤلفه‌های «بازآفرینی کالبدی»، «بازآفرینی اجتماعی»، «بازآفرینی محیط زیستی»، «بازآفرینی مدیریت شهری» و «بازآفرینی اقتصادی» به‌عنوان مؤلفه‌های قانونی ارتقای تاب‌آوری در فرآیند بازآفرینی بافت فرسوده مستخرج از تحلیل کیفی اشاره کرد.

سؤال دوم پژوهش این است که کدام بعد تاب‌آوری، بیشترین تاثیر را بر بازآفرینی بافت فرسوده در محله سیروس تهران دارد؟ با توجه به موقعیت محله سیروس در هسته تاریخی شهر تهران و انتخاب آن به‌عنوان پایلوت اجرای هدف‌های بازآفرینی، نمونه موردی این پژوهش نیز محله سیروس در نظر گرفته شد، سپس اولویت معیارها جهت برنامه‌ریزی قانون با تحلیل فرآیند سلسله مراتبی تعیین گردید. نتایج حاصل شده گویای این امر است که با توجه به مشکل‌های اجتماعی و تاثیرگذاری جامعه هدف بر روی تحقق فرآیند بازآفرینی و قوانین تصویب شده، برنامه‌ریزی بهبود وضعیت اجتماع می‌بایست در اولویت اول و بهبود شرایط مدیریتی در اولویت دوم قانونگذاری قرار گیرد.

تطبيق یافته‌های حاصل از نتایج تحلیل فرآیند سلسله مراتبی با مشکل‌های کنونی محله سیروس نشان می‌دهد که هدف‌های بازآفرینی در بافت تاریخی محله سیروس زمانی محقق خواهد شد که این محله هم‌پایوند با دیگر محله‌های شهر تهران و ساکنان باشد. بهبود وضعیت اجتماعی در محله‌ای برخوردار از حس تعلق بالا، با بهبود سنجه‌های اجتماعی، افزایش میزان کیفیت سکونت و حس رضایتمندی، جلوگیری از فرآیند مهاجرت از محله و در نهایت بهبود بستر توسعه محقق خواهد شد.

از سوی دیگر با توجه به اهمیت مدیریت شهری در توسعه شهری، رویکرد کل‌نگر، فراگیر و یکپارچه مدیریت با توجه به ابعاد اجتماعی - اقتصادی ساکنان و جلوگیری از اقدام‌های جزئی در بخش مسکن، تحقق‌پذیری هدف‌های مورد نظر در بازآفرینی جهت ارتقای تاب‌آوری را تسهیل می‌کند.

در این راستا، به‌منظور افزایش تاب‌آوری می‌بایست بر اصولی به شرح زیر در اقدام‌های بازآفرینی تأکید شود:

- آماده سازی کارهای نهادین و افزایش آگاهی، گردآوردن عاملان، تدوین فرآیند مشارکتی، برنامه ریزی و اجرای فرآیند؛
- پیاده سازی برنامه‌های تاب آوری از قبیل تجهیز منابع،

جامعه محلی و ساکنان بومی محله، سبب تشدید فرآیند خروج آن‌ها از محله شده و به مشکل‌های محله دامن زده است. این در حالی است که با توجه به آسیب‌پذیر بودن این محدوده و لزوم افزایش تاب‌آوری آن، اصول برگرفته از تحقق تاب‌آوری بویژه تاب‌آوری اجتماعی و مدیریتی باید در اقدام‌های بازآفرینی با تأکید بیشتری در نظر گرفته شود. در این میان کاهش آسیب‌های اجتماعی و افزایش مشارکت به‌منظور ترغیب ساکنان به شرکت در فرآیند بازآفرینی و برخورداری از امنیت محلی و به تبع آن بهبود کیفیت سکونت در محله، ضمن حفظ جمعیت و جلوگیری از مهاجرت‌های بعدی، می‌تواند در افزایش تاب‌آوری محیطی این محله نیز مؤثر واقع شود. هدف‌های بالا در صورتی محقق خواهد شد که در راستای یک فرآیند مدیریتی مناسب، کنترل و نظارت بر اجرای اصول تاب‌آوری در اقدام‌های بازآفرینی تحت نظارت و پایش واقع شود.

نتیجه‌گیری

در این پژوهش، با توجه به اهمیت قانون به‌عنوان پشتوانه اجرایی طرح‌های بازآفرینی، به مطالعه ابعاد دارای اهمیت در بازآفرینی محدوده‌های فرسوده و تاریخی پرداخته شده است.

همانطور که در بخش یافته‌های پژوهش بیان گردید در ابتدا به روش فرا ترکیب و با توجه به اسناد و مدارک که شامل، کتب و پایان‌نامه می‌باشند، ویژگی‌های کلیدی بافت فرسوده استخراج شد. در ادامه در راستای مؤلفه‌های بیان شده افزون بر بررسی اسناد و مدارک از ابزار مصاحبه جهت بررسی معیارهای سازنده بازآفرینی بافت فرسوده بررسی گردید که در جدول ۳ فراوانی ارجاعات به کدهای باز نشان داده شد. در راستای تلخیص داده‌ها سطح بندی مبحث‌ها از نظر مفهومی انجام شد. که شامل مؤلفه‌های «بازآفرینی کالبدی»، «بازآفرینی اجتماعی»، «بازآفرینی محیط زیستی»، «بازآفرینی مدیریت شهری» و «بازآفرینی اقتصادی» به‌عنوان کدهای گزینشی استخراج شد. در نهایت پس از تعیین درون مایه‌ها و زیر درون مایه‌های بیان شده به بررسی روابط علی - معلولی مؤلفه‌ها و معیارهای سازنده آن‌ها جهت بیان مدل نظری مؤلفه‌های سازنده بازآفرینی بافت فرسوده (تصاویر ۳ تا ۶)، پرداخته شد. براساس سؤال اول پژوهش در زمینه مؤلفه‌های قانونی ارتقای

نهایت سپاسگزاری را به عمل آورند. بی شک بدون اطلاعات ارزشمند ایشان، انجام این مطالعه ممکن نبود.

پی‌نوشت‌ها

- ¹ Grounded theory
- ² Analytical Hierarchy process
- ³ Pilot
- ⁴ Strauss & Corbin
- ⁵ Open coding
- ⁶ Axial Coding
- ⁷ Selective Coding
- ⁸ Analytical Hierarchy process
- ⁹ Paradigm

Andalib, A., 2017. *Balanced Theory of Urban Decay Textures*. Islamic Azad University Press, Tehran, Iran.

Auerback, C.F. and Silverstein, L.B., 2017. *Qualitative Research: An Introduction to Coding and Analysis*. New York University Press, USA.

Lak, A. and Hakimabad, P., 2019. Collective memory and urban regeneration in urban spaces: reproducing memories in Baharestan Square, city of Tehran, Iran. *City, Culture and Society*. In press.

Danaiifard, M., 2014. Qualitative research strategies: thinking on foundation data theorizing. *Andisheh Management Journal*. 2, 69-97.

Falamaki, M., 2005. *Revitalisation of Historical Monuments Cities*. Tehran University Press, Iran.

Given, L.M., 2008. *The SAGE Encyclopedia of Qualitative Research Method*. Sage Publications, London.

Fallah Haghghi, N., Bijani, M. and Parhizkar, M., 2019. Social pathology of brain drain in Yazd Province, Iran: a grounded theory approach. *GeoJournal*. In press.

تضمین مشارکت و تملک گسترده؛

- پایش، پیگیری و ارزیابی برنامه‌های تاب‌آوری و نشر و تبلیغ آن
- شناسایی، سنجش و توسعه ظرفیت‌های محلی و استفاده از مشارکت گروه‌های اجتماعی صاحب منفعت مانند ساکنان بومی، کودکان، سالمندان، معلولان و غیره؛
- بکارگیری تساوی حقوق شهروندان زن و مرد، بیان تعریف شفاف از مسئولیت‌ها و اقدام‌های واقعی و تأثیرگذار و در نهایت افزایش آگاهی و ایجاد حس تعلق مشترک نسبت به برنامه تاب‌آوری در همه گروه‌های دخیل؛

سپاسگزاری

نویسندگان بر خود واجب می‌دانند از همه پاسخگویانی که با صرف زمان خویش به پرسش‌های این پژوهش پاسخ دادند،

منابع

Habibi, S. and Maghsoudi, M., 2001. *Urban Renovation*. Tehran University Press, Iran.

Ghamami, M.M., 2011. *Constitutional law of the Islamic Republic of Iran*. Center of the Islamic Revolution Documents Publication, Tehran.

Izadi, M., 2008. A study on city centre regeneration: a comparative analysis of two different approaches to the revitalisation of historic city centres in Iran. Ph.D. Thesis. Newcastle University, England.

Iran Specialized Mother Company for Urban Development and Improvement, 2014. *Method of determining urban targeted neighborhoods and boundaries and its executive strategies*. Ministry of roads and urban planning. Available online at: <https://www.mrud.ir/en/Home/ItemId/708/>.

Kalantari, Kh. and Poor Ahmad, H., 2005. *Techniques and Experiences of Urban Historical Decay Regeneration*. Institute of Humanities. Culture and Social Studies, Tehran, Iran.

Mobin, H., 2010. *Compiling and Analyses of Rules*

- and Regulations of Urban Decay Regeneration in Iran. Research of the Renovation Organization, Tehran, Iran.
- Poggesi, S., 2009. Public-private Partnership for Urban Regeneration: the Case of the Urban Transformation Companies. McGraw-Hill, USA.
- Roberts, P. and Sykes, H., 2000. Current Challenges and Future Prospects. In: P. Rober and H. Sykes (eds), Urban regeneration: A handbook. Sage Publications, London.
- Saldana, J., 2013. The Coding Manual for Qualitative Researchers. SAGE Publications Ltd, London.
- Salehi, E., Aghababae, M.T., Sarmadi, H. and Farzad Behtash, M., 2011. Investigation of environmental-resilience using causality network model. Journal of Environmental Science. 59, 99-112.
- Straus, A. and Corbin, J., 2017. Basic of Qualitative Research: Techniques and Procedures for developing Grounded Theory. Stage publication, Los Angeles, USA.
- Satterthwaithe, D., 2011. The political underpinnings of cities' accumulated resilience to climate change. Environment and Urbanization Journal, 21, 191-102.
- Shamii, A. and Poor Ahmad, A., 2014. Urban Rehabilitation and Renovation, A Geografiphic Perspective. Tehran University Press, Tehran, Iran.
- Zebardast, A., 2001. Application of hierarchical analysis process in urban and regional planning. Honarhaye Ziba Journal. 10, 13-22. (In Persian with English Abstract).
- Ziakhah, S., 2004. Applying urban renewal approach. In proceedings First Conference on the Urban Desing Issues in Iran. 20th -24th June, Shiraz University of Art and Architecture, Iran.





Environmental Sciences Vol. 18/ No. 2/ Summer 2020

111-130

Priority assessment of resilience in the regulations regarding the regeneration of urban decay (case study: Sirus neighborhood, Tehran)

Newsha Akbari¹, Shirin Toghyani^{1*}, Alireza Andalib² and Mahmood Mohamadi³

¹ Department of Urban planning, College of Art, Architecture and Urban planning, Najaf abad Branch, Islamic Azad University, Najaf abad, Iran

² Department of Urban planning, Collage of Civil Engineering, Architecture and Art, Science and Research Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

³ Department of Urban planning, Collage of Architecture and Urban Planning, Art University of Isfahan, Isfahan, Iran

Received: 2019.10.05 Accepted: 2019.11.05

Akbari, N., Toghyani, Sh., Andalib, A. and Mahamadi, M., 2020. Priority assessment of resilience in the regulations regarding the regeneration of urban decay (case study: Sirus neighborhood, Tehran). *Environmental Sciences*. 18(2): 111-130.

Introduction: Today, urban decay is a grave problem in metropolises. Despite the rules and regulations passed by the lawmakers to protect areas affected by the phenomenon, and despite years of regeneration, flaws in the laws have hindered the perfect implementation of the desired objectives. Given the importance of the issue, urban renovation and reconstruction are the strategies adopted to resolve the problems of the urban fabric. A novel approach in tackling the problem is regeneration that facilitates the social and economic revival as well as spatial restoration of the fabric. The aim of the present study was to identify and prioritize various aspects of regeneration of the urban decay for the purpose of legal planning.

Material and methods: The present study was a basic research conducted using qualitative and quantitative methods. Grounded theory was selected for conducting the qualitative part, while the documentary research was carried out using content analysis and meta synthesis. The research population comprised of experts, scholars, and university professors in urban planning. Data were collected through documentary research, opinions, definitions, and in-depth open-ended interviews. A total of 35 individuals were interviewed for the purpose of this research. Qualitative data analysis and coding, and identifying the frequency of the codes extracted from interviews were done using NVivo. Then, the hierarchies were decided using AHP method and Expert choice program along with paired comparison questionnaire. To this end, Sirus neighborhood in Tehran was selected as the case study according to the criteria evaluation based on the issues the neighborhood is facing.

Results and discussion: “Physical regeneration”, “social regeneration”, “environmental regeneration”, “urban man-

*Corresponding Author. *Email Address:* toghyani.shirin@par.iaun.ac.ir

agement regeneration”, and “economic regeneration” were extracted from the qualitative analysis as the legal components of resilience in the process of urban decay regeneration. Meanwhile, considering social complications and the influence of the community on the neighborhood, it was indicated that establishing ties between the neighborhood in question and other neighborhoods of Tehran and their residents was the prerequisite to the realization of regeneration objectives in the historical area. Improving the social condition in the neighborhoods with greater sense of attachment can be materialized through the improvement of social indicators, increase in the quality of life and sense of satisfaction, preventing immigration, and eventually, providing better development platforms. Meanwhile, given the importance of urban management in urban development, a holistic, integrated, and inclusive approach, which draws upon social and financial condition of the residents and prevents trivial actions in housing sector, can help to achieve the regeneration objectives in the improvement of resilience.

Conclusion: The findings indicated that planning to improve social indicators must be the highest priority of law-makers so that the improvement in development platforms can facilitate the realization of regeneration objectives.

Keywords: Law, Urban decay, Regeneration, Grounded theory, AHP technique.