

Original Article



Analysis of the Role of Key Actors (Public and Private) in the Regeneration of Urban Neighborhoods (Case Study: Sarab Neighborhood of Mashhad)

Received: 2023.12.18

Accepted: 2024.06.09

Zohreh Fanni,*  Nasim Niknami, Sajad Saeedi

Department of Geography
and Urban Planning,
Faculty of Earth Sciences,
Shahid Beheshti University,
Tehran, Iran

EXTENDED ABSTRACT

Introduction: One of the most significant and complex social transformations in the world over the past half-century has been urbanization, which has led to changes in the physical and economic structure of cities and has increasingly highlighted the importance of revitalizing dilapidated and inefficient urban fabrics. Urban regeneration utilizes the existing potentials in dilapidated areas and the extensive participation of public and private institutions with the least possible budget to restore social life and economic prosperity to the urban fabric.

Material and Methods: This research is applied in terms of purpose and descriptive-analytical in terms of method. The method of data collection is based on library resources and questionnaires. The statistical population of this research includes experts and elites in the field of urban planning. To identify and formulate regeneration strategies for urban neighborhoods, the SWOT model was used. To rank the output strategies of the model, the QSPM model was used in the framework of internal and external position evaluation. After analyzing the information, a futures research questionnaire was prepared and after being answered by the experts, the Mactor software was used to identify the key actors and their roles in relation to the mentioned strategies.

Results and Discussion: The research findings showed six strategies in a defensive mode in order of priority. In the analysis of the behavior of key actors towards the mentioned strategies, the role of the municipality, including planning, institution building, financing and implementation, and quasi-governmental organizations with the most impact, of which the Astan Qods and the Oqaf have been the most key and influential actors in the various social, economic, cultural, political and spatial-physical fields. In the following, the level of insistence of the actors (their agreement) with the mentioned strategies in the field of neighborhood regeneration showed that the actors have the most insistence on strategies such as using the location of the neighborhood in terms of access and building prices to create new jobs and use of fallow and abandoned lands to respond to the neighborhood's shortages, especially green spaces. The least of which was the use of an educated, young, and specialized population of the neighborhood in planning and revitalizing the neighborhood and paying more attention to the permeability of the neighborhood through the organization of the street network. Also, according to the distance between the actors, which showed their level of convergence, it can be mentioned that the municipality, quasi-governmental organizations (Astan Qods, Oqaf, etc.) and the Urban Renewal and Development Organization have a significant convergence with each other.

Conclusion: With the cooperation and close communication between municipalities as the main axis of executive actions in urban management and quasi-governmental organizations, including the Astan Qods and the Oqaf, it is possible to witness the acceleration of the regeneration of inefficient and dilapidated urban fabrics. In addition, the insistence of the actors on the location of the Sarab neighborhood in Mashhad city in terms of access and building prices to create new jobs emphasizes the importance of the economic aspect in the actions of the actors about regeneration measures to achieve their ultimate goals alongside the use of existing potentials. In this regard, the convergence of the municipality, quasi-governmental organizations (Astan Qods, Oqaf, etc.) and the Urban Renewal and Development Organization indicate a relative consensus and greater overlap between them regarding the envisaged future for the strategies mentioned.

Keywords: Sarab neighborhood, Regeneration, Key actors, Mactor

How to cite this article:

Fanni, Z., Niknami, N. and Saeedi, S., 2024. Analysis of the Role of Key Actors (Public and Private) in the Regeneration of Urban Neighborhoods (Case Study: Sarab Neighborhood of Mashhad). *Environ. Sci.* 22(3): 495-516

* Corresponding Author Email Address: z-fanni@sbu.ac.ir

DOI: 10.48308/envs.2024.1367



Copyright: © 2024 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

تحلیل نقش بازیگران کلیدی (عمومی و خصوصی) در بازآفرینی محلات شهری (مطالعه موردی: محله سراب مشهد)

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۰۹/۲۷

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۰۲/۲۰

زهره فنی*^{1b}، نسیم نیکنامی، سجاد سعیدی

گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری،
دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید
بهشتی، تهران، ایران

چکیده مبسوط

سابقه و هدف: یکی از مهم‌ترین و پیچیده‌ترین تحولات اجتماعی جهان در نیم قرن اخیر توسعه شهرنشینی است که به تبع آن دگرگونی در ساختار کالبدی و اقتصادی شهرها شده و اهمیت بازآفرینی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد بیش از پیش مورد توجه قرار گرفته است. بازآفرینی شهری از پتانسیل‌های موجود در مناطق فرسوده و مشارکت گسترده نهادهای عمومی و خصوصی با صرف کمترین بودجه استفاده می‌کند تا حیات اجتماعی و رونق اقتصادی را به بافت بازگرداند.

مواد و روش‌ها: این پژوهش بر حسب هدف، کاربردی و از لحاظ روش توصیفی - تحلیلی و روش جمع‌آوری اطلاعات مبتنی بر منابع کتابخانه‌ای و پرسشنامه می‌باشد. همچنین جامعه آماری این پژوهش شامل متخصصان و نخبگان حوزه برنامه‌ریزی شهری می‌باشد. جهت شناسایی و تدوین راهبردهای بازآفرینی محلات شهری از مدل SWOT و برای رتبه‌بندی راهبردهای خروجی آن از مدل QSPM در قالب ارزیابی موقعیت داخلی و خارجی بهره گرفته شد. پس از تحلیل اطلاعات، پرسشنامه‌ی آینده پژوهی تهیه و پس از پاسخگویی متخصصان با استفاده از نرم‌افزار Mactor برای شناسایی بازیگران کلیدی و نقش آنها در رابطه با راهبردهای مذکور اقدام شد.

نتایج و بحث: یافته‌های پژوهش شش استراتژی را در حالت تدافعی به ترتیب اولویت نشان داده و در تحلیل رفتار بازیگران کلیدی نسبت به استراتژی‌های یاد شده بیانگر نقش شهرداری از جمله برنامه‌ریزی، نهادسازی، تامین مالی و اجرا و سازمان‌های شبه دولتی با بیشترین تاثیرگذاری است که از میان آنها، آستان قدس و اوقاف بعنوان کلیدی-ترین و تاثیرگذارترین بازیگر بر حوزه‌های مختلف اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، سیاسی و فضایی - کالبدی بوده‌اند. در ادامه مسیر میزان اصرار بازیگران (موافقت آن‌ها) با استراتژی‌های یاد شده در زمینه بازآفرینی محله نشان می‌دهد، بیشترین اصرار بازیگران با استراتژی‌هایی نظیر بهره‌گیری از موقعیت قرارگیری به لحاظ دسترسی و قیمت ابنیه جهت ایجاد اشتغال‌های جدید و استفاده از زمین‌های بایر و اراضی متروکه در جهت پاسخگویی به کمبودهای محله بخصوص فضای سبز می‌باشد و کمترین آن استفاده از جمعیت تحصیلکرده و جوان و متخصص محله در امور برنامه‌ریزی و بازآفرینی محله و توجه بیشتر به نفوذ پذیری محله، از طریق ساماندهی شبکه معابر می‌باشد. همچنین با توجه به مقدار فاصله بازیگران از یکدیگر که میزان همگرایی آنان را نشان می‌دهد می‌توان اشاره داشت شهرداری، سازمان‌های شبه دولتی (آستان قدس، اوقاف و...) و سازمان عمران و بازآفرینی فضاهای شهری از هم‌گرایی قابل توجهی با یکدیگر برخوردارند.

نتیجه‌گیری: با همکاری و ارتباط تنگاتنگ بین شهرداری‌ها بعنوان محور اصلی اقدامات اجرایی در مدیریت شهری و سازمان‌های شبه‌دولتی از جمله آستان قدس و اوقاف می‌توان شاهد تسریع در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد و فرسوده بود. ضمناً اصرار بازیگران به موقعیت قرارگیری محله سراب در شهر مشهد به لحاظ دسترسی و قیمت ابنیه جهت ایجاد اشتغال‌های جدید به اهمیت بعد اقتصادی در اقدامات بازیگران نسبت به امور بازآفرینی را تاکید می‌کند تا در کنار استفاده از پتانسیل‌های موجود به اهداف غایی دست یابند. در این راستا همگرایی شهرداری، سازمان‌های شبه دولتی (آستان قدس، اوقاف و...) و سازمان عمران و بازآفرینی فضاهای شهری بیانگر اشتراک نظر نسبی و همپوشانی بیشتر آنان در خصوص آینده متصور برای استراتژی‌های مطرح شده در این رابطه می‌باشد.

واژه‌های کلیدی: محله سراب، بازآفرینی، بازیگران کلیدی، مکتور

استناد به این مقاله: فنی، ز. ن.
نیکنامی و س. سعیدی، ۱۴۰۳.

تحلیل نقش بازیگران کلیدی
(عمومی و خصوصی) در بازآفرینی

محلات شهری (مطالعه موردی:
محله سراب مشهد).

فصلنامه علوم
محیطی، ۳۲(۳): ۴۹۵-۵۱۶

* Corresponding Author Email Address: z-fanni@sbu.ac.ir

DOI: 10.48308/envs.2024.1367



مقدمه

(مانند هویت محلی، نظام ارزش‌های اجتماعی و مدنی شهروندی، شایستگی بافت تولیدی و اجتماعی) را در نظر می‌گیرد که این سیاست‌ها نتیجه یک فرآیند تدریجی افزایش آگاهی از موضوعاتی مانند کیفیت زندگی، پایداری محیط‌زیست، توسعه اقتصادی و ارتقای هویت‌های محلی است (Della Spina, 2019). ایدئولوژی بازآفرینی شهری تأکید بر همکاری چند حزبی بین دولت، بخش خصوصی و جامعه است. حل مسائل بازآفرینی از جنبه‌های اجتماعی، اقتصادی و محیط فیزیکی سکونتگاه‌های انسانی را بهبود می‌بخشد و از منابع تاریخی جامعه محافظت کند. بنابراین مشارکت جامعه در حال حاضر بخش مهمی از بازآفرینی شهری را تشکیل می‌دهد، که نه تنها بعنوان یک عمل ذاتا ضروری بلکه بعنوان نوشدارویی برای شکست بازسازی تلقی می‌شود (Li et al., 2020). لازم به ذکر است بازآفرینی شهری یک کار کاملاً پیچیده است که عمدتاً بدلیل ذینفعان متعدد درگیر در فرآیند تصمیم‌گیری، مانند دولت‌های محلی و مرکزی، توسعه‌دهندگان خصوصی و ساکنان محلی و روابط متقابل آنها می‌باشد. ذینفعان مختلف اغلب ایده‌های متفاوتی در مورد چگونگی ایجاد استراتژی‌های بازآفرینی شهری و نحوه اجرای پروژه‌ها دارند، زیرا ذینفعان مختلف وزن‌های متفاوتی را برای محیط‌زیست، مسکن، رفاه اجتماعی و نگرانی‌های تجاری قائل می‌شوند (Wang et al., 2021). کارکرد اجزا گوناگون برنامه‌ریزی شهری، نقش تاثیرپذیران و تاثیرگذاران مختلف و روابط بین آنها مسائل برجسته‌ای هستند که در تشکیل مکانیزم روشن برای اجرای بازآفرینی شهری، نقش موثری دارد (Ariana et al., 2019). در ایران بسیاری از اقدامات بازآفرینی شهری که با هدف ساماندهی مناطق فرسوده؛ بدلیل نگرش تک بعدی، کالبدی و کم توجه به انسان، نه تنها با شکست مواجه شده بلکه در برخی موارد زمینه فرسودگی بیشتر مناطق را فراهم نموده است (Izadi et al., 2018). بنابراین

بی‌تردید تغییر و تحول لازمه زندگی بشر و تداوم و تکامل است و با میزان و شتاب متفاوت، ردپایی را از خود در زمان و مکان بر جای می‌گذارد (Marches, 2018). تحولات زندگی شهرنشینی چند دهه اخیر بافت‌های قدیمی را با مشکلات مختلفی مواجه ساخته است. مشکلاتی که نه تنها مسائل فیزیکی از قبیل زمین مورد نیاز و ساختمان‌های متروکه را در بر گرفته بلکه مشکلات اجتماعی از جمله بیکاری و محرومیت اجتماعی را نیز در پی دارد (Hassan, 2022). محله‌های شهری بعنوان سلول‌های خرد شهری، در طول زمان چالش‌هایی را پشت سر می‌گذارند که یکی از اساسی‌ترین این چالش‌ها، دگرگون شدن چهره محله به واسطه‌ی تغییرات کالبدی بدون توجه به مورفولوژی شهری و تاریخ محلات قدیمی، سکونت افراد جدید در محله بدون داشتن حس تعلق به محله و آشنایی با گذشته و تاریخ محلات، بحران هویتی و نابودی شخصیت قدیمی محلات در اثر توسعه نامتناسب فضایی می‌باشد (Mosayyebzadeh and Khayat Salighehdar, 2023). در این میان بازآفرینی شهری به‌منظور معکوس نمودن جریان تغییر و افت شهری می‌باشد. در بستر بازآفرینی شهری گونه‌های جدید سازمانی در حال شکل‌گیری هستند که هدف آن‌ها نگاه توسعه از پایین به بالاست که در آن همه کنشگران درگیر شده و این امر موجب توسعه راه حل‌های پایدار در بلندمدت می‌شود (Ghorbani et al., 2022). به عبارتی برای بافت‌های شهری، بازآفرینی به معنای شیوه‌های استفاده مجدد و بازیابی عملکردی است که با هدف دادن معنای جدیدی به مناطقی که به دلیل دگرگونی‌های فیزیکی، اجتماعی و اقتصادی، اصالت اساسی خود را در طول سال‌ها از دست داده‌اند، می‌باشد. برنامه‌ها و پروژه‌های بازآفرینی شهری بخشی از یک سیاست نسبتاً جدید هستند که هم منابع مادی ملموس (مانند موقعیت جغرافیایی، ساختار شهری، املاک و مستغلات، میراث فرهنگی و غیره) و هم منابع غیر مادی

این پژوهش در صدد است که چه عوامل و اقداماتی در جهت رفع معضلات و مشکلات این محله جهت باز آفرینی و استفاده‌ی کارآمدتر از پتانسیل های محله موثر واقع خواهند شد؟ همچنین بازیگران راهبردی و تاثیرگذار که در رسیدن به اهداف و استراتژی‌های مذکور نقش آفرینند، چه کسانی هستند؟

یکی از مهم‌ترین رویکردهای مطرح در چند دهه اخیر در زمینه حل مشکلات بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری رویکرد بازآفرینی بوده است که سازمان‌های ذی‌ربط با مدیریت شهری بهره‌گیری از آن را مدنظر قرار داده‌اند (Mirgholami and Ghaffai, 2023). واژه‌ی Regeneration در لغت به معنای (بازآفرینی- بازتولید- یا ترمیم- طبیعی بخشی از یک تمامیت زنده که در معرض نابودی قرار گرفته است) (Roberts, 2017). بازآفرینی یک فرآیند نوسازی کل‌نگر است که جنبه‌های مختلفی از جمله اجتماعی، اقتصادی، محیط زیستی، فنی و فضایی را شامل می‌شود (Jadach-Sepiolo et al., 2021). بازآفرینی شهری علاوه بر بهبود شرایط فیزیکی ساختمان‌ها و محیط زندگی شهری، به بهبود عملکرد یک شهر و کمک به مقابله با چالش‌های شهری مانند ترافیک شلوغ، فضای عمومی ناکافی و ارائه ناکافی زیرساخت‌های شهری کمک می‌کند (Liu et al., 2023). بازآفرینی شهری که در سایر کارهای تحقیقاتی مورد قدردانی قرار گرفته است، با ارتقای صنایع، ایجاد فرصت‌های شغلی، تقویت شبکه‌های اجتماعی و ارتقای مشارکت فعال ساکنان شهری در سودمندی توسعه اجتماعی - اقتصادی شهری مؤثر است (dos Santos Figueiredo et al., 2022). به بیانی دیگر بازآفرینی شهری می‌تواند از طریق استفاده مجدد فشرده و کارآمد از زمین، احیای میراث فرهنگی و احیای محیط طبیعی، که منجر به ایجاد جوامع پر جنب و جوش درون شهری جدید می‌شود، مزایای اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی را فراهم کند (Wang et al., 2021). قابل به ذکر است راهبردها و

طی فرآیند بازآفرینی ضمن اینکه مناسب‌ترین استراتژی‌های بازآفرینی شهری با در نظر گرفتن عوامل محدودیت بازآفرینی از جمله درخواست‌های حفاظت تاریخی و فرهنگی، ظرفیت مالی دولت و تجارب قبلی بازسازی طراحی می‌شود، رویکردی جامع و متنوع برای حل طیف وسیعی از مشکلات شهری با هدف بهبود مستمر مناطق شهری در ابعاد چندگانه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و فیزیکی محیط ارائه نمود (Liu et al., 2023). درواقع، بازآفرینی ابزاری برای بهبود کیفیت زندگی آینده فضاهای شهری، اقدامی گسترده، ادامه‌دار و برای هر فضای شهری ضروری است (Fanni et al., 2021).

در این پژوهش محله سراب در بخش مرکزی شهر مشهد مورد ارزیابی قرار گرفته است. با توجه به اهمیت این محله به لحاظ جایگاه آن در شهر مشهد و نزدیک بودن آن به حرم مطهر رضوی و فرسودگی محله، لازم است برای بازآفرینی و به عبارتی توسعه فضایی این محله اقداماتی صورت گیرد. در این میان می‌توان به فرسودگی و بدون استفاده بودن تعداد کثیری از بناها، عدم تعادل در تراکم ساختمانی و به طبع آن عدم تناسب آن با عرض معبر اشاره کرد ضمن اینکه اکثر معابر فاقد استانداردهای لازم بود که باعث بروز مشکلات ایمنی و ترافیکی بخصوص در ساعات و ایام خاص می‌شوند. این محله فاقد فضای سبز و باز و طراحی شده جهت ارتباطات اجتماعی ساکنین بوده، علاوه بر آن فضاهای رها شده با تاثیرگذاری بر بحث امنیت در محله موجب سلب آسایش ساکنان شده که در نهایت به عدم رضایتمندی ساکنان و در گذر زمان موجب ترک محله و در واقع تحت شعاع قرار دادن هویت موجود می‌شود. با توجه به اینکه روند فرسودگی منجر به کاهش کیفیت زندگی شده بنابراین تحولات مذکور نیاز به خدمات گوناگون از جمله نیاز به زیرساخت و حمل و نقل، دسترسی به تأسیسات و تسهیلات، برخورداری از فضای اجتماعی مقبول و نظایر این‌ها را در بافت فرسوده ایجاد نموده است. بر این اساس

در برخی موارد با شناسایی نقش بازیگران و ذینفعان موثر در این فرآیند، با استفاده از ابزار آینده‌پژوهی و گمانه‌زنی‌های آنها می‌توان در جهت دستیابی به اهداف تعیین شده گام برداشت. شایان ذکر است که ذینفعان بازآفرینی شهری شامل افراد، گروه‌ها و سازمان‌هایی هستند که از بازآفرینی بهره‌مند می‌شوند و همچنین می‌توانند در برنامه‌ریزی، طراحی، اجرا و استفاده از برنامه‌های بازآفرینی در آینده تأثیرگذار باشند. ذینفعان بازآفرینی شهری دولت‌های محلی، استانی و ملی و همچنین نهادهای بخش خصوصی (نهادی یا فردی) هستند که می‌خواهند سرمایه‌گذاری کنند، ریسک را کاهش دهند، سود به دست آورند یا شهرت خود را بهبود بخشند. اجرای بازآفرینی شهری و فرآیند اجرای آن بشدت تحت تأثیر روابط بین ذینفعان مختلف، ویژگی‌های شیوه‌های مختلف مشارکت و قدرت، مکانیسم و اثربخشی عوامل مختلف است. مهم است که ذینفعان مختلف بازسازی از حقوق و قدرت برابر در فرآیندهای تجدید برخوردار نباشند (Rasouli et al., 2022). در این میان، دولت مهم‌ترین نقش را در ساختار بازآفرینی شهری ایفا می‌کند (Thomson and Newman, 2018). انگیزه دولت شهر برای رهبری بازآفرینی شهری نیز محدود است. اول، بازآفرینی شهری نیازمند سرمایه‌گذاری مالی اضافی از سوی دولت است. بر خلاف توسعه مناطق شهری جدید، تقریباً غیرممکن است که دولت شهر از طریق بازسازی مناطق مسکونی قدیمی درآمد زمین را به دست آورد. با این وجود، برای جبران شکاف بین سرمایه‌گذاری ناکافی و نیازهای روزافزون ساکنان، دولت شهر باید مقدار زیادی پول اضافی فراهم کند. دوم، حقوق پیچیده مالکیت در مناطق مسکونی قدیمی نیز شور و شوق دولت‌های شهری را برای سرمایه‌گذاری در بازسازی شهری کاهش می‌دهد، زیرا عدم اطمینان در مورد حقوق مالکیت، دستیابی به توافق را برای ذینفعان بسیار دشوار می‌کند (Shen et al., 2021). علاوه بر آن ذینفعان بخش خصوصی با نقش

اصول بازآفرینی شهری شامل؛ نگرش تعاملی، فرهنگ، صنعت زدایی، توسعه از درون، خدماتی شدن و محیط زیست می‌باشد (Lotfi, 2013). بعلاوه اصولی که در یک پروژه بازآفرینی شهری باید مورد توجه قرار گیرد شامل: ۱- برپایه تحلیلی دقیقی از شرایط محدوده باشد ۲- برای ارتقاء همزمان شرایط محیطی، کالبدی، اجتماعی و اقتصادی محدوده، هدف گذاری شود ۳- برنامه پیشنهادی با توجه به اصول توسعه پایدار طرح گردد ۴- اهداف واضح، قابل اجرا با توجیهات اقتصادی باشد ۵- برای بدست آوردن بهترین منافع از منابع انسانی، محیط زیست و زیرساخت‌ها. ۶- با تمرکز بر ایده‌ها برای جلب مشارکت بالای تاثیرپذیران و تاثیرگذاران (Roberts and Sykes, 2000). بنابراین پس از بررسی روند تحول دیدگاه‌ها و برنامه‌های نوسازی شهری، بازآفرینی شهری اینگونه تعریف می‌شود: «کنش و نگرشی است یکپارچه، درهم تنیده و منسجم؛ که بدنبال حل پایدار معضلات اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی مناطقی از شهر است که نیازمند تغییر و مداخله هستند (Toghraei et al., 2023). شایان ذکر است که روند یکپارچه بازآفرینی شهری برآورد تعاملات و روابط بخش‌های تأثیرگذار اجتماعی، اقتصادی و سیاسی است. این رابطه یک کنش از پایین به بالا است که با مشارکت همه نهادهای محلی اعم از دولت محلی، جامعه محلی، نهادهای خصوصی و مردمی و مشارکت همه تاثیرپذیران و تاثیرگذاران در تصمیم‌گیری تا زمان اجرا صورت می‌گیرد (Ariana et al., 2019). استفاده از این امر برای ارتقای ساختارهای قدیمی که مطابق با دوران خود دارای عملکرد سلسله مراتبی و منطقی بوده اند، اما امروزه دچار کمبودهای ساختاری و عملکردی شده اند، حائز اهمیت است (Habibi, 2019). آینده پژوهی نیز به نوبه خود ابزاری است که از انواع بسیاری از روش‌ها استفاده می‌کند و به جای پیش‌بینی تنها یک آینده، به چندین آینده قابل دستیابی می‌پردازد (Pourmohammadi et al., 2011).

عوامل در خلق فضای شهری پایدار محله امامیه مشهود به انجام رساند. میزان تاثیر هر یک از شاخص‌ها در سرزندگی محدوده مطالعاتی مشخص و در پایان راهکارها و جداولی معرفی کرده که می‌تواند مبنایی جهت اولویت‌بندی شاخص‌ها و ارتقا آنها در جهت نیل به سرزندگی پایدار در محدوده مطالعاتی باشد. نتایج مطالعات (Ariana et al., 2019) نشان می‌دهد که مدیریت تعارض ذینفعان بازآفرینی شهری نیازمند شناسایی ذینفعان کلیدی، شناسایی تعارضات ذینفعان و بیان راهبردهای حل تعارض متناسب با فرآیندهای همکارانه از قبیل برقراری چرخه تعاملی مابین سه اصل مشارکت و درگیری اصولی، انگیزه مشترک و ظرفیت عمل مشترک است که با بهره‌گیری از فنون حل تعارض بویژه مذاکره و گفتگوی چهره به چهره، موجب دستیابی به اجماع نظر ذینفعان در موضوع مورد تعارض خواهد شد. مدل ذکر شده با مدیریت مؤثر تعارض ذینفعان بازآفرینی شهری می‌تواند نقشی مؤثر در ظرفیت‌سازی و اثر بخشی طرح‌های بازآفرینی اجتماع محلی در ایران ایفا کند. (Qanei et al., 2016) در پژوهشی به سنجش کیفیت زندگی در محله قلعه شهر بافق و ارائه راهبردهای مطلوب در جهت ارتقای آن پرداختند. بنابر یافته‌های تحقیق کیفیت زندگی در محله قلعه از حد متوسط کمتر است، پایین‌ترین سطح را مولفه کالبدی و بالاترین سطح را مولفه اجتماعی از لحاظ کیفی دارا است. از مجموع راهبردها در ابعاد مختلف، تقویت و بهبود منظر محله، بازنگری بافت موجود و طراحی مجدد آن، ایجاد فضاهای پاتوق و فعالیت‌های جمعی، تقویت بخش کشاورزی به منظور اشتغال‌زایی، تعریف و اصلاح سلسله مراتب معابر درونی، بهبود وضعیت بهداشت و ساماندهی زباله‌ها و ضایعات بعنوان راهبردهای برترشناسایی شدند. پژوهش Wang et al. (2021) با استفاده از رویکرد کتاب‌سنجی، ۱۶۰ مقاله مجلات مرتبط با تصمیم‌گیری در بازآفرینی شهری را در سه دسته طبقه‌بندی می‌کند: (۱) سیاست‌ها

آفرینی در برنامه‌های نوسازی، سرمایه‌گذاری و ساخت و ساز به فرآیند بازآفرینی کمک خواهند نمود. همچنین در بخش عمومی افرادی نقش‌آفرینند که اغلب از پروژه اثرپذیرفته و در برخی موارد به نسبت نفوذ و قدرت خود اثرگذار بر برنامه هستند. ضمن اینکه ساکنین بعنوان ذینفعان نهایی پروژه‌ی بازآفرینی قلمداد می‌شوند (Ariana et al., 2019).

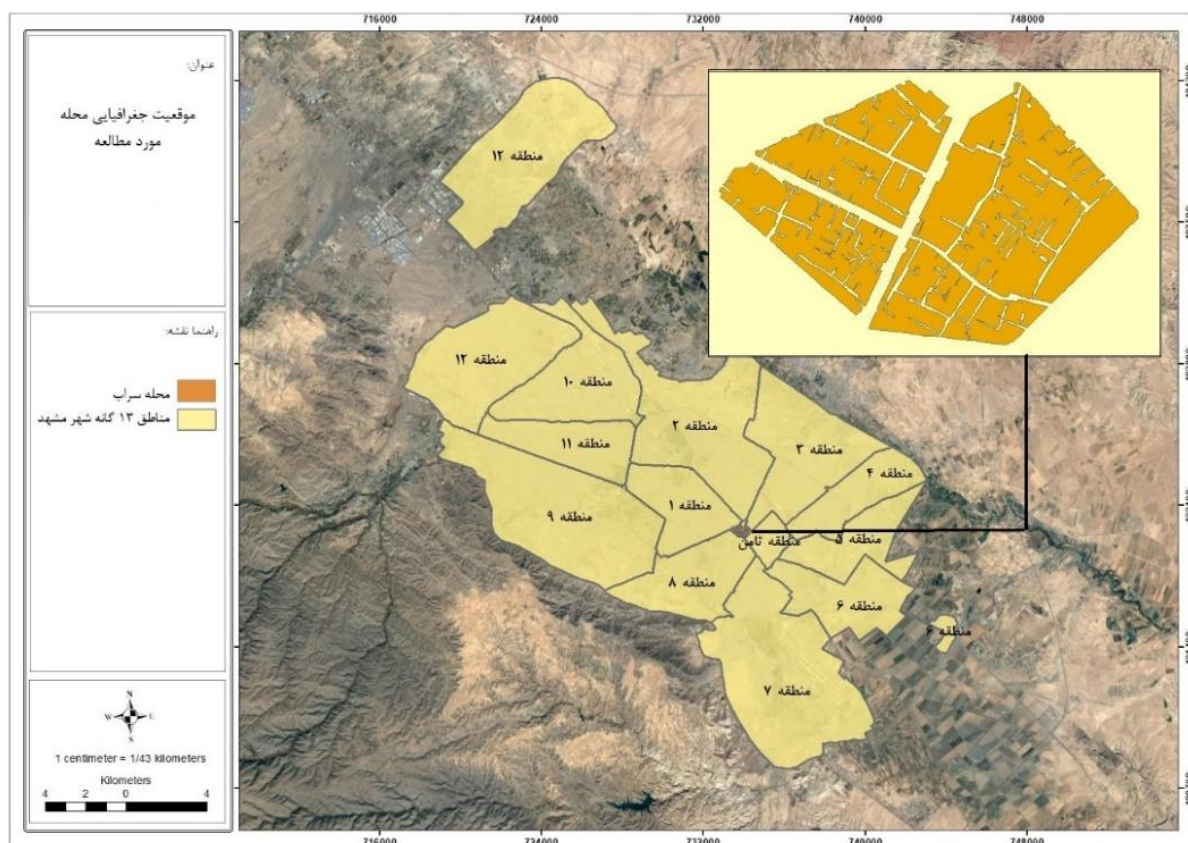
پژوهش‌هایی که ارتباط بیشتری با موضوع پژوهش دارند در حوزه تحقیقات داخلی و خارجی عبارت‌اند از: Yazdani et al. (2022) با هدف دستیابی به سازماندهی فضایی محلات بافت قدیم شهر آمل به نتایجی از قبیل ارتقاء و شکل‌گیری مراکز فرعی در سطح محلات با اولویت وجود فضاهای اجتماعی کوچک نظیر پارک و فعالیت‌های مرتبط با نیازهای روزانه و هفتگی در مراکز محلات بر اساس نیازهای روز جامعه و فشردگی کالبدی میان آنان اشاره کردند. Alizadeh and Mohammadi (2021) در پژوهشی کیفیت زندگی در محلات مرکزی شهر اردبیل و تبیین ویژگی‌های فردی تأثیرگذار در ادراک شهروندان از کیفیت زندگی را مورد بررسی قرار دادند. نتایج ارزیابی شاخص‌ها رضایت نسبی از کیفیت زندگی کلی ساکنان در محلات را نشان می‌دهد. همچنین، بر اساس یافته‌ها، ارتباط متغیرهای مستقل جنسیت، سن، میزان تحصیلات، وضعیت سکونت ساکنان، محل تولد و مدت سکونت ساکنان با مجموع سطح کیفیت زندگی معنادار است. (Shahriari 2021) در پژوهشی نشان می‌دهد بین متغیرهای مستقل بازآفرینی شهری و کیفیت زندگی همبستگی مثبت و معنادار وجود دارد و همچنین آزمون رگرسیون چند متغیره نشان داد که شاخص‌های بازآفرینی شهری به میزان ۰/۷۶ کیفیت زندگی ساکنین را تحت تاثیر قرار می‌دهند. در نهایت پیشنهاداتی در جهت بهبود بازآفرینی در محله بیان داشت. (Horasfand 2019) پژوهشی در جهت شناسایی عوامل مؤثر بر سرزندگی فضاهای شهری و بررسی این

راهبردهایی جهت اصلاح معضلات و رسیدن به اهداف بازآفرینی محله ای ارائه داده است. با توجه به اینکه مساله بازآفرینی مساله‌ای جهانی بوده و ریشه در سیاست‌های ملی دارد بررسی و اقدامات آن در مقیاس خرد محله و نتایج مثبت آن شامل حال شهر، منطقه و چه بسا مقیاس ملی خواهد شد. بنابراین پژوهش پیش‌رو ضمن معرفی راهبردهای لازم جهت رسیدن به اهداف بازآفرینی از جهت شناسایی و اولویت بندی ذینفعان و بازیگران کلیدی نقش آفرین جهت رسیدن به این راهبردها و اهداف مربوطه برای محله سراب و تبلور آن در مقیاس فراتر از محله حاوی نوآوری می‌باشد تا در نهایت بتواند در آینده محله را به کیفیت و کارایی هرچه بیشتر نزدیک‌تر سازد.

مواد و روش‌ها

پژوهش موجود بر حسب هدف، کاربردی و از لحاظ روش و ماهیت توصیفی - تحلیلی می‌باشد. روش جمع‌آوری اطلاعات مبتنی بر منابع کتابخانه‌ای (طرح‌های توسعه شهری، سالنامه آماری، بانک اطلاعاتی GIS و...) و پرسشنامه می‌باشد. جامعه آماری در این پژوهش شامل ۲۵ نفر از متخصصین و نخبگان آگاه به مطالعات برنامه‌ریزی شهری می‌باشد. روش نمونه‌گیری در این پژوهش روش گلوله برفی می‌باشد و از متخصصانی که می‌خواهند پرسشنامه‌ها را تکمیل کنند درخواست می‌شود که نفر بعدی را به محققین این پژوهش معرفی کنند. ابتدا جهت شناسایی و تدوین راهبردهای آمایش محلات شهری از مدل سوات و جهت رتبه‌بندی راهبردهای حاصل از خروجی سوات از مدل QSPM در غالب ارزیابی موقعیت داخلی و خارجی بهره گرفته شد. پس از تحلیل اطلاعات حاصله پرسشنامه‌ی آینده پژوهی تهیه و پس از پاسخگویی متخصصان با استفاده از نرم‌افزار Mactor برای شناسایی بازیگران کلیدی و نقش بازیگران در رابطه با این اهداف اقدام شد.

و استراتژی‌ها، (۲) ذینفعان و (۳) رویکردها و ابزارها. بدنبال بررسی انتقادی برای شناسایی محدودیت‌های تحقیقات فعلی و جهت‌گیری‌های تحقیقاتی آتی. در نهایت، پیشنهادات و پیامدهای سازنده برای تصمیم‌گیری مشترک در بازآفرینی شهری از نظر تدوین سیاست، هماهنگی سهامداران و توسعه ابزارهای پشتیبانی تصمیم ارائه شده است. (Mareeva et al. (2022 در پژوهشی عواملی را شناسایی کردند که در ایجاد یک محله ی پایدار، بر اساس کیفیت‌های شهری مانند شبکه‌های یک پارچه و خیابان‌های قابل پیاده روی، باز و سبز نقش دارد. فضاهای عمومی و بازسازی بافت قدیمی شهری که در نتیجه یک چهارچوب مفهومی برای جوان سازی محله‌های نادیده گرفته شده و ایده‌هایی برای تضمین انسجام شهری پیشنهاد کردند که برای بهبود زندگی افراد این مناطق ضروری است. Chahardowli et al. (2020) در بررسی بازآفرینی پایدار هسته‌های تاریخی و فرهنگی شهرهای سراسر جهان شاخص‌های بازآفرینی پایدار و محرک‌های توسعه شهری را بررسی کرده و یک الگوی مفهومی جامع با در نظر گرفتن معیارها و شاخص‌های بازآفرینی پایدار در هسته‌های تاریخی شهرها ارائه دادند. مطالعات مرتبط با پیشینه در شناسایی عوامل لازم در بررسی محله بسیار سودمند بوده، که اهمیت و کیفیت این فاکتورها در هر محله متناسب با شرایط قرارگیری آن متفاوت می‌باشد و همه‌ی آنها در جهت بررسی و ارتقاء کیفیت زندگی یا سرزندگی و یا بهبود زندگی افراد بوده همچنین راه‌های ممکن جهت سنجش این شاخص‌ها و نتیجه‌گیری از آنها را به ما می‌آموزد تا با اندیشه‌ی باز در جهت بررسی محله‌ی موجود و در نتیجه پیشنهاد راه‌حل‌های گوناگون جهت رفع مشکلات محله اقدام نماییم. با بهره‌گیری از مطالعات گذشته می‌توان گفت این پژوهش از جهت نوع بررسی ابعاد مختلف محله را مورد بررسی قرار داده و با در نظر گرفتن شرایط و موقعیت ویژه‌ی این محله پیشنهادات و



شکل ۱- نقشه موقعیت جغرافیایی محله سراب در شهر مشهد
 Fig. 1- Geographical location map of Sarab neighborhood in Mashhad city

نتایج و بحث

در این پژوهش ابتدا به شیوه اسنادی و مصاحبه با متخصصان با استفاده از روش دلفی متغیرها و عوامل موثر بر بازآفرینی محلات شهری مشخص و مجموع آن‌ها برای تایید مجدد توسط متخصصان رویت شد. پس از تدوین پرسشنامه جهت بررسی روایی و پایایی پرسشنامه، چندین نسخه مورد بررسی استادان دانشگاه و کارشناسان مربوطه قرار گرفت و متناسب با پیشنهادات آنان اصلاحات لازم صورت گرفت. در ادامه نقاط قوت و ضعف و فرصت و تهدید محله در ابعاد مختلف در غالب جدول سوات تهیه شد. پس از امتیازدهی کارشناسان و متخصصین مربوطه استراتژی هدف تعیین گشته و راهبردهایی پیشنهادی جهت نیل به اهداف بازآفرینی محله ارائه گردید. در ادامه با استفاده از روش Mactor نقش ذینفعان و بازیگران کلیدی در راستای دستیابی به راهبردهای شناسایی شده و موقعیت قرارگیری آنان نسبت اهداف مذکور

قلمرو مکانی این پژوهش محله سراب واقع در ناحیه یک منطقه هشت شهرداری مشهد بوده. این محله با وسعت ۵/۱۵ هکتار جمعیتی معادل ۲۲۷۱ نفر را دارا می‌باشد (Statistics of Mashhad Municipality, 2020). ویژگی بارز این محله موقعیت قرارگیری آن در نزدیکی حرم مطهر رضوی و به طبع آن جایگاه حساس آن به لحاظ اجتماعی و فرهنگی و بخصوص اقتصادی می‌باشد که هر گونه اقدامات و تغییرات در این محله را نیازمند مطالعات و بررسی‌های ویژه کرده است. بدلیل گسترش ساخت و سازها و اقدامات حاصل از نیازهای عصر کنونی محله دچار آشفتگی‌های بصری و درونی شده که نیازمند اقدامات ویژه در حوزه‌های مختلف فیزیکی، اجتماعی، فرهنگی و... می‌باشد. لازم به ذکر است در این راستا توجه به بازیگران و عناصر ذینفع در این محله که بدلیل موقعیت ویژه اهمیت آن را دو چندان می‌کند حائز اهمیت می‌باشد.

می‌دهد. بررسی‌ها نشان می‌دهند که پتانسیل‌های اقتصادی راسته‌های تجاری همچنین وجود مراکز فرهنگی و مذهبی که نقش ویژه‌ای در این بافت دارند جز مهمترین نقاط قوت محله و همچنین وجود معضل ترافیک که مرتبط با موقعیت قرارگیری و همچنین نوع شبکه معابر بوده و نبود فضای سبز از نقاط ضعف حائز اهمیت در محله می‌باشد.

بر اساس نظر کارشناسانه مورد ارزیابی قرار گرفت. لازم به ذکر است در شناسایی بازیگران اولیه و تهیه پرسشنامه آینده‌پژوهی نیز از نظر کارشناسان همانند مرحله گذشته بهره‌گرفته شده است. جدول (۱) با ارائه‌ی ۱۷ نقطه قوت و ۳۵ نقطه ضعف به همراه هشت فرصت و نه تهدید با اجماع نظر کارشناسان موقعیت تهاجمی را مطابق شکل (۲) نشان

جدول ۱- نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید محله سراب

Table 1. Strengths, weaknesses, opportunities and threats of Sarab neighborhood

ضریب نهایی Final coefficient	امتیاز Score	وزن Weight	قوت Strength
0.06	3	0.02	S1: دسترسی آسان به امکانات حمل و نقل از قبیل مترو و اتوبوس S1: Easy access to transportation facilities such as subway and bus
0.02	2	0.01	S2: هویت محله‌ای در میان شهروندان محله سراب S2: neighborhood identity among the citizens of Sarab neighborhood
0.02	2	0.01	S3: وجود داشتن عناصر شاخص مانند خانه‌های تاریخی با ارزش‌های اصیل (مقبل السلطنه، اعتمادی و...) S3: Existence of key elements such as historical houses with original values (Maqbul al-Sultaneh, Etamadi, etc)
0.12	4	0.03	S4: پتانسیل اقتصادی راسته‌های تجاری (خسروی، خمینی و...) و فعالیت مشترک S4: The economic potential of business lines (Khosravi, Khomeini, etc.) and joint activity
0.06	3	0.02	S5: طبقه‌بندی بخش اعظم قطعات محله سراب به لحاظ دانه بندی در محدوده متوسط دانه (بین ۱۰۰ تا ۸۰۰ مترمربع) S5: Classification of most parts of Sarab neighborhood in terms of grain size in the medium grain range (between 100 and 800 square meters)
0.12	4	0.03	S6: ارتفاع نسبتا یکسان و هماهنگ ابنیه در جداره خیابان‌های آزادی، خسروی و شیرازی است و عدم سایه اندازی S6: The height of the building is relatively uniform and harmonious in the wall of Azadi, Khosravi and Shirazi streets and there is no shading
0.06	3	0.02	S7: اکثر قطعات دارای کیفیت قابل قبول S7: Most of the parts are of acceptable quality
0.06	3	0.02	S8: وجود اراضی بایر برای ایجاد فضای عمومی و کاربری‌های مورد نیاز S8: Existence of barren lands to create public space and required uses
0.06	4	0.03	S9: وجود پایگاه‌های مذهبی مثل مساجد و حسینیه‌ها به عنوان عامل تحکیم بخش انسجام و مشارکت اجتماعی در درون محله S9: Existence of religious bases such as mosques and hosseiniyehs as a factor of consolidation of cohesion and social participation within the neighborhood
0.06	3	0.02	S10: امکان استفاده از جمعیت جوان جهت ارتقاء وضعیت اقتصادی محله S10: The possibility of using the young population to improve the economic status of the neighborhood
0.06	3	0.02	S11: درصد بالای باسوادی جمعیت محله S11: High percentage of literate population of the neighborhood
0.12	4	0.03	S12: پراکنش مناسب کاربری ورزشی، مذهبی، آموزشی و درمانی در محله S12: distribution suitable for sports, religious, educational and therapeutic use in the neighborhood
0.06	3	0.02	S13: قیمت بالای اراضی و ابنیه برخی نقاط نزدیک به حرم S13: The high price of land and buildings in some places near the shrine
0.12	2	0.01	S14: قیمت پایین ابنیه فرسوده ی موجود در دل بافت S14: The low price of dilapidated buildings inside the tissue
0.06	3	0.02	S15: رشدیافتگی سطح فرهنگ ساکنین به دلیل تحصیلات S15: Development of culture level of residents due to education
0.12	4	0.03	S16: وجود مراکز فرهنگی متعدد S16: The existence of many cultural centers
0.06	3	0.02	S17: جمع‌آوری مکانیزه زباله S17: mechanized garbage collection

ادامه جدول ۱- نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید محله سراب
Table 1. Strengths, weaknesses, opportunities and threats of Sarab neighborhood

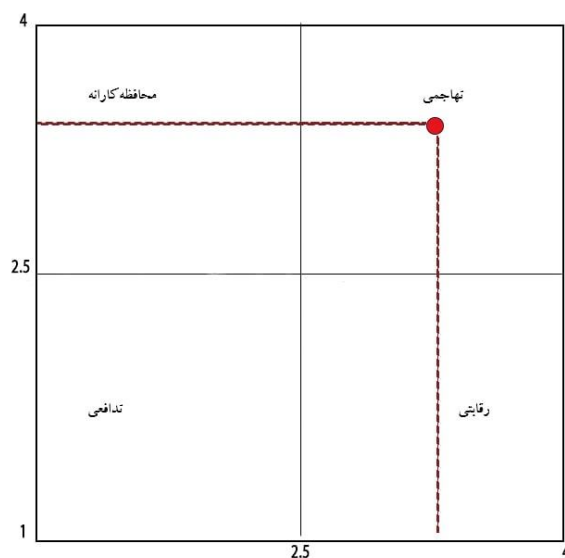
ضرب نهایی	امتیاز	وزن	ضعف weakness
0.14	4	0.03	W1: وجود ترافیک در معابر و سد معبر برخی کاربری‌ها و فعالیت‌ها W1: The presence of traffic on the roads and roadblocks for some uses and activities
0.06	3	0.02	W2: تفکیک قطعات و استفاده از آنها بدون نظارت کارشناسان به دلیل قدیمی بودن محله W2: disassembling parts and using them without the supervision of experts due to the old neighborhood
0.12	4	0.03	W3: عدم وجود فضای سبز و مراکز تفریحی در محله W3: Absence of green spaces and recreation centers in the neighborhood
0.06	3	0.02	W4: عدم وجود شیب مناسب جهت دفع آب‌های سطحی در کوچه‌های خیابان شیرازی W4: Absence of a proper slope to dispose of surface water in the alleys of Shirazi Street
0.12	4	0.03	W5: ترافیک و آلودگی صوتی در برخی ساعات و ایام خاص در بازارچه سراب و حاشیه خیابان‌های اصلی W5: Traffic and noise pollution at certain hours and days in Sarab bazaar and on the side of the main streets
0.06	3	0.02	W6: وجود داشتن تعداد زیادی پلاک ریز دانه در محله W6: Having a large number of fine plaques in the neighborhood
0.02	2	0.01	W7: حمل و نقل W7: Occurrence of subs and dead ends due to the creation of depth access in new plates and non-compliance with the transportation network
0.12	4	0.03	W8: نفوذپذیری پایین بافت به دلیل عرض کم تعدادی از معابر W8: low tissue permeability due to the small width of a number of passages
0.06	3	0.02	W9: وجود تعداد قابل توجهی قطعات با شکل هندسی نامنظم و نداشتن زیبایی بصری W9: Presence of a significant number of parts with irregular geometric shape and lack of visual beauty
0.12	4	0.03	W10: وجود برخی کاربری‌های اقامتی، با تعداد طبقات زیاد که عامل عبور و مرور زیاد و ترافیک در معابر محلی شده و تناسبی هم با عرض معبر خود ندارند. W10: The presence of some residential uses, with a large number of floors, which cause a lot of traffic and traffic in localized roads and are not proportional to the width of their roads
0.06	3	0.02	W11: ناپایداری سازه‌های برخی ابنیه قدیمی موجود در بافت W11: structural instability of some old buildings in tissue
0.02	2	0.01	W12: اکثر قطعات محله بیش از سی سال قدمت و نیازمند به نو شدن دارند W12: Most parts of the neighborhood are more than 30 years old and need to be renewed
0.06	3	0.02	W13: عرصه عمومی و فضای باز در داخل بافت به ندرت یافت می‌شود W13: public arena and open space within the context is rarely found
0.02	2	0.01	W14: کمبود پارکینگ اتومبیل با توجه به فعالیت‌های مقیاس شهری و منطقه‌ای W14: Lack of car parking due to urban and regional scale activities
0.06	3	0.02	W15: فرسودگی اکثر جداره خیابان‌های اصلی و نمای ساختمان‌ها W15: Exhaustion of most of the walls of the main streets and facades of buildings
0.06	3	0.02	W16: نمای کاملاً متفاوت از بافت کاربری‌های خیابان‌های اصلی W16: completely different view from the context of the uses of the main streets
0.02	2	0.01	W17: کاربری‌های اقامتی و حسینیه عامل شلوغی و بار ترافیکی (به‌خصوص در ایام مذهبی و ایام خاص) W17: Residential uses and Hosseinieh cause congestion and traffic load (especially during religious holidays and special days)
0.06	3	0.02	W18: وجود زمین‌های بایر کاهش امنیت منازل مسکونی بخصوص در شب W18: The existence of barren lands reduces the security of residential houses, especially at night
0.12	4	0.03	W19: وجود نقاط ناامن و کوچه‌های بسیار باریک محصور در میان بافت مسکونی در کوچه‌های فرعی W19: Existence of unsafe places and very narrow alleys surrounded by residential context in side alleys
0.02	2	0.01	W20: آپارتمان‌سازی بدون در نظر داشتن تناسب آن با عرض معبر W20: Building apartments without taking into account its compatibility with the width of the road
0.12	4	0.03	W21: عدم وجود سیمای مطلوب در بخش‌هایی از محله W21: Absence of desirable appearance in some parts of the neighborhood
0.06	3	0.02	W22: یک طرفه بودن برخی خیابان‌های اطراف و جبران این دسترسی از بازارچه سراب W22: The one-way nature of some surrounding streets and compensating for this access from Sarab Bazaar

ادامه جدول ۱- نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید محله سراب
Table 1. Strengths, weaknesses, opportunities and threats of Sarab neighborhood

ضریب نهایی	امتیاز	وزن	ضعف weakness
0.02	2	0.01	W23: Failure to observe the access hierarchy in the streets
0.06	3	0.02	W24: The absence of a separate sidewalk from the passage inside the side passages
0.02	2	0.01	W25: The reduction of the cultural status and identity of the neighborhood in the last four decades due to the destruction of historical and ancient structures
0.02	2	0.01	W26: Population displacement and migration of old residents
0.02	2	0.01	W27: Reduction of neighborhood population during three census periods
0.06	3	0.02	W28: The weak role of people in urban development decisions
0.12	4	0.03	W29: The intervention of the municipality in the destruction of historical structures in the last two decades and their conversion into commercial complexes
0.06	3	0.02	W30: Converting the historic and authentic neighborhood to a commercial and traffic neighborhood
0.06	3	0.02	W31: The possibility of endangering the lives and property of the residents of the neighborhood due to the very high percentage of wear and tear of the existing buildings
0.02	2	0.01	W32: Lack of ability to provide relief and crisis management in an optimal way due to the organic nature of the fabric and poor access to the inside of the neighborhood
0.02	2	0.01	W33: Renovation of the main thoroughfare of the neighborhood regardless of the need of the commercial line and the provision of parking
0.02	2	0.01	W34: The low employment rate of people compared to other areas of the city, despite the location and suitable economic base of the area
0.02	2	0.01	W35: The non-cooperation of the residents in improving the condition of the neighborhood
3.28		1	جمع کل total
ضریب نهایی	امتیاز	وزن	فرصت opportunity
0.15	3	0.05	O1: Convenient access to subway and bus lines around the neighborhood
0.15	3	0.05	O2: Attracting capital due to the proximity to the Holy Shrine
0.24	4	0.06	O3: Existence of important commercial, religious and cultural centers and axes
0.08	2	0.04	O4: Access to extra-neighborhood services resulting from the location of the neighborhood
0.15	3	0.05	O5: Good geographic location of Baft in terms of connection and access to other parts of the city through the surrounding main roads
0.24	4	0.06	O6: Occupancy due to location
0.15	3	0.05	O7: High per capita space in the area compared to other areas of Mashhad city
0.15	3	0.05	O8: Expansion of infrastructure networks

ادامه جدول ۱- نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید محله سراب
Table 1. Strengths, weaknesses, opportunities and threats of Sarab neighborhood

ضرب نهایی	امتیاز	وزن	تهدید Threat
0.24	4	0.06	T1: ترافیک موجود در محورهای اطراف به خصوص شبکه های منتهی به حرم T1: The traffic in the surrounding axes, especially the networks leading to the shrine
0.15	3	0.05	T2: عدم انسجام سازمان فضایی در کل منطقه T2: Incoherence of spatial organization in the whole region
0.28	4	0.07	T3: وجود هتل و آپارتمان های اطراف که دید مستقیم به حرم را اشغال کرده اند T3: The presence of the hotel and the surrounding apartments that have a direct view of the shrine
0.15	3	0.05	T4: بورس بودن و ایجاد مشکلات ترافیکی T4: being a stock market and creating traffic problems
0.24	4	0.06	T5: وجود نقاط برخورد و تصادفات خسارتی T5: existence of collision points and damage accidents
0.15	3	0.05	T6: عدم وجود مسیر دوچرخه T6: Lack of bike path
0.28	4	0.07	T7: وجود آلودگی های زیست محیطی (صوتی، هوا و ...) به دلیل وجود شریانی های شلوغ و تردد بالا در اطراف محله T7: The existence of environmental pollution (sound, air, etc.) due to the presence of busy arterials and high traffic around the neighborhood
0.24	4	0.06	T8: تضعیف تدریجی حس تعلق به مکان در ذهن جوانان T8: The gradual weakening of the sense of belonging to the place in the minds of young people
0.15	3	0.05	T9: کمبود فضای سبز عمومی T9: Lack of public green space
3.19		1	جمع کل total



شکل ۲- ماتریس استراتژی ها و اولویت های اجرایی SWOT
Fig. 2- Matrix of SWOT strategies and implementation priorities

تهاجی ذکر شده در جدول ضمن در برداشتن وضعیت فیزیکی محله ابعاد دیگر نظیر بحث اقتصادی و اجتماعی فرهنگی محله را نیز متناسب با نقاط قوت و فرصت موجود در جهت حداکثر بهره‌وری و کارایی لازم لحاظ کرده است.

جدول (۲) راهبردهای پیشنهادی در ۴ وضعیت موجود را شرح می‌دهد که با امتیاز کسب شده از محاسبات مدل سوات راهبردهای مرتبط با وضعیت تهاجی (تقابل نقاط قوت و فرصت) راهبردهای مدنظر ما برای سایر مطالعات این پژوهش می‌باشد. لازم به ذکر است راهبردهای

جدول ۲- راهبردهای پیشنهادی برگرفته از SWOT

Table 2. Suggested strategies derived from SWOT

<p>راهبردهای WO (ضعف- فرصت) Strategies WO (Weakness – opportunity)</p>	<p>راهبردهای SO (قوت- فرصت) Strategies SO (strength – opportunity)</p>
<p>۱- افزایش نفوذپذیری سواره به درون بافت به خصوص خودروهای امداد و آتش نشانی</p> <p>1- Increasing the permeability of the vehicle into the tissue, especially emergency and firefighting vehicles</p> <p>۲- باز زنده سازی مکان های تاریخی موجود</p> <p>2- Revival of existing historical places</p> <p>۳- ایجاد مسیرهای دوچرخه درون محله در معابری که از عرض کافی برخوردارند</p> <p>3- Creating bicycle paths within the neighborhood on roads that are wide enough</p> <p>۴- تامین پارکینگ عمومی با استفاده از زمین های بایر موجود</p> <p>4- Provision of public parking using existing waste lands</p> <p>۵- توجه بیشتر به اصول زیبایی شناختی در محله</p> <p>5- More attention to aesthetic principles in the neighborhood</p> <p>۶- به کارگیری متخصصان ساکن در منطقه جهت کاهش هزینه در امر نوسازی و افزایش اشتغال</p> <p>6- Employing experts living in the region to reduce the cost of renovation and increase employment</p>	<p>۱- استفاده از زمین های بایر و اراضی متروکه در جهت پاسخگویی به کمبودهای محله به خصوص فضای سبز</p> <p>1- The use of barren and abandoned lands in order to respond to the neighborhood's deficiencies, especially green space</p> <p>۲- استفاده از جمعیت تحصیلکرده و جوان و متخصص محله در امور برنامه ریزی و بازآفرینی محله</p> <p>2- The use of the educated and young population and neighborhood experts in planning and regeneration of the neighborhood</p> <p>۳- نظارت بر ساخت و سازها و کنترل و برخورد با عوامل مربوطه</p> <p>3- Supervision of constructions and control and dealing with related factors</p> <p>۴- تقویت مراکز فرهنگی و تاکید بر حفظ هویت ساکنین</p> <p>4- Strengthening cultural centers and emphasizing the preservation of residents' identity</p> <p>۵- بهره گیری از موقعیت قرارگیری به لحاظ دسترسی و قیمت ابنیه جهت ایجاد اشتغال های جدید</p> <p>5- Taking advantage of the location in terms of access and price of the building to create new jobs</p> <p>۶- توجه بیشتر به نفوذ پذیری محله، از طریق ساماندهی شبکه معابر</p> <p>6- Pay more attention to the permeability of the neighborhood by organizing the road network</p>
<p>راهبردهای WT (ضعف- تهدید) Strategies WT (Weakness – threat)</p>	<p>راهبردهای ST (قوت- تهدید) Strategies ST (Strength – threat)</p>
<p>افزایش دسترسی و نفوذپذیری بافت محله و اصلاح شبکه معابر</p> <p>1- Increasing the accessibility and permeability of the neighborhood fabric and improving the road network</p> <p>بهسازی و نوسازی بافت فرسوده درون محله</p> <p>2- Improvement and renovation of worn-out fabric in the neighborhood</p> <p>اجرای اقداماتی جهت کنترل و کاهش ترافیک در کل محله</p> <p>3- Implementation of measures to control and reduce traffic in the whole neighborhood</p> <p>افزایش آگاهی ساکنین محله در مورد مفهوم بعد خانوار و کنترل جمعیت</p> <p>4- Increasing the awareness of the residents of the neighborhood about the concept of the household dimension and population control</p> <p>تجدید نظر در قانون شهرداری برای مقابله با تراکم فروشی</p> <p>5- Revision of the municipal law to deal with overcrowding</p> <p>ارتقا امنیت ساکنان محله</p> <p>6- Improving the security of neighborhood residents</p> <p>۷- جلوگیری از خروج ساکنان اصیل از محله و جذب مجدد مهاجران به محله از طریق بالا بردن کیفیت و مقاومت ابنیه</p> <p>7- Preventing the original residents from leaving from the neighborhood and reabsorbing immigrants to the neighborhood from</p> <p>By increasing the quality and resistance of the building</p>	<p>انجام تمهیداتی جهت استفاده بیشتر از حمل و نقل عمومی و تشویق به کاهش استفاده از خودرو شخصی</p> <p>1- Making arrangements for more use of public transportation and encouraging to reduce the use of private cars</p> <p>ایجاد تمهیداتی جهت تشویق افراد به استفاده بیشتر از دوچرخه</p> <p>2- Creating measures to encourage people to use bicycles more</p> <p>گسترش فضاهای عمومی</p> <p>3- Expansion of public spaces</p> <p>۵- بهبود و ارتقای وضعیت معیشت و اشتغال ساکنان محله ها بر اساس تقاضای واقعی و اولویت بندی آن ها</p> <p>5- Improvement and promotion of the living conditions and Employment of neighborhood residents based on real demand and their prioritization</p> <p>۶- بهره گیری از مشارکت مردمی</p> <p>6- Taking advantage of public participation</p>

نظارت بر ساخت و سازها و کنترل و برخورد با عوامل مربوطه) می‌باشد که بر اساس ماتریس QSPM بالاترین امتیاز یعنی ۷/۳۴ را کسب نموده است. وضعیت نابسامان ساخت‌وسازهای گذشته و موجود در محله و شرایط ایجاد شده حاصل از آن و پوشش دهی تمامی ابعاد محله و معضلات حاصل از آن نیز صحتی بر ارجعیت این راهبرد نسبت به سایر راهبردها بوده که بعبارتی در صورت توجه و اصلاح مسیر در پیش گرفته شده در این زمینه می‌توان تاثیر مثبت آن را در سایر زمینه‌های حاکم در محله نمایان ساخت.

در ادامه بر اساس راهبردهای تهاجمی موجود به انجام مدل QSPM جهت رسیدن به راهبرد نهایی و اولویت بندی راهبردها می‌پردازیم. هر یک از راهبردهای پیشنهادی با نظر کارشناسان مربوطه و متناسب با عوامل اصلی امتیازدهی و نهایی شده‌اند. و با توجه به نتایج حاصل از ارزیابی ماتریس کمی می‌توان ترتیب جذابیت استراتژی‌ها را همانند جدول (۳) نشان داد.

بر اساس تجزیه و تحلیل‌های صورت گرفته استراتژی‌های تهاجمی ارائه شده در شش مورد گنجانده شده که اولویت اول

جدول ۳- اولویت‌بندی راهبردهای برگزیده

Table 3. Prioritizing selected strategies

اولویت	استراتژی Strategy	نمره نهایی جذابیت استراتژی Final score of strategy attractiveness	علائم اختصاری Abbreviation signs
1	نظارت بر ساخت و سازها و کنترل و برخورد با عوامل مربوطه Monitoring constructions and controlling and dealing with related factors	7.34	C1
2	بهره‌گیری از موقعیت قرارگیری به لحاظ دسترسی و قیمت ابنیه جهت ایجاد اشتغال‌های جدید Taking advantage of the location in terms of access and price of the building to create new jobs	6.9	C2
3	توجه بیشتر به نفوذ پذیری محله، از طریق ساماندهی شبکه معابر Pay more attention to the permeability of the neighborhood by organizing the road network	6.82	C3
4	استفاده از جمعیت تحصیلکرده و جوان و متخصص محله در امور برنامه‌ریزی و بازآفرینی محله Using educated and young population and neighborhood experts in neighborhood planning and regeneration	6.47	C4
5	استفاده از زمین‌های بایر و اراضی متروکه در جهت پاسخگویی به کمبودهای محله به خصوص فضای سبز Use of barren lands and abandoned lands to respond to the neighborhood's deficiencies, especially green space	6.47	C5
6	تقویت مراکز فرهنگی و تاکید بر حفظ هویت ساکنین Strengthening cultural centers and emphasizing the preservation of residents' identity	5.77	C6

پس از شناخت وضعیت فعلی محله و استفاده از نظر متخصصین و خبرگان در شناسایی و اولویت‌بندی راهبردهای مربوطه، جهت رسیدن به راهبردها و اهداف بازآفرینی محله شناسایی بازیگران کلیدی و عناصری که در این مسیر عمده نقش را بر عهده دارند از اهمیت ویژه برخوردار بوده تا با شناسایی این بازیگران و وضعیت آنان نسبت به تحقق راهبردها بتوان اقداماتی موثر به عمل آورد. بنابراین در ادامه این پژوهش به مطالعه رفتار بازیگران کلیدی نسبت به راهبردها و سیاست‌های مطرح شده در

بازآفرینی محلات شهری می‌پردازد. جهت سنجش رفتار این بازیگران کلیدی از نرم‌افزار MACTOR استفاده شده است. جدول (۴) سازمان‌ها، ارگان‌ها و یا نهادهای مربوطه و سایر عواملی که در این مسیر نقش‌آفرینند را نشان می‌دهد. رفتار این بازیگران نسبت به یکدیگر و همچنین رفتار این بازیگران نسبت به راهبردهای معرفی شده با نظر کارشناسان و متخصصین امر مورد بررسی و توسط نرم‌افزار Mactor مورد ارزیابی قرار گرفته است. بنابراین ابتدا به شناسایی بازیگران در بازآفرینی محله سراب اقدام شد.

جدول ۴- معرفی بازیگران کلیدی بازآفرینی محله سراب

Table 4. Introduction of the key actors in the regeneration of Sarab neighborhood

علائم اختصاری Abbreviation signs	بازیگران Actors	ردیف
A1	شهرداری Municipality	1
A2	سازمان عمران و بازآفرینی فضاهای شهری Civil organization and regeneration of urban spaces	2
A3	سازمان‌های شبه دولتی (آستان قدس، اوقاف و...) quasi-governmental organizations (Astan Quds, Awqaf, etc.)	3
A4	مهندسان مشاور و پیمانکاران Consulting engineers and contractors	4
A5	ساکنین محله و سازمان‌های مردم نهاد Residents of the neighborhood and non-governmental organizations	5
A6	سرمایه گذاران بخش‌های مختلف اقتصادی Investors of different economic sectors	6
A7	مراکز پژوهشی و دانشگاه‌ها Research centers and universities	7

جدول ۵- تعیین نفوذ بازیگران بر یکدیگر

Table 5. Determine the influence of actors on each other

MDII	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	میزان تاثیرگذاری Li the degree of influence	رتبه rank
A1	13	15	7	14	11	11	11	69	1
A2	12	13	7	12	11	10	9	61	4
A3	13	13	6	12	11	10	9	68	2
A4	8	8	5	8	8	8	8	45	6
A5	9	9	5	8	8	7	9	47	5
A6	13	12	7	12	9	10	10	63	3
A7	8	8	5	8	8	7	8	44	7
میزان تاثیرپذیری Di the degree of influence	63	65	36	66	58	53	56	397	-

اقدامات شهری شفاف بوده ضمن اینکه در شهر مشهد نقش سازمان‌هایی نظیر آستان قدس رضوی در تصمیمات و اقدامات مرتبط با املاک موجود بخصوص در منطقه‌ای همجوار با حرم رضوی و محله سراب حائز توجه ویژه می‌باشد. بر اساس شکل (۳)، کلیدی‌ترین و تاثیرگذارترین بازیگر سازمان‌های شبه‌دولتی (آستان قدس، اوقاف و...) (A3) است. در ادامه شهرداری (A1)، سرمایه‌گذاران بخش‌های مختلف اقتصادی (A6)، سازمان عمران و بازآفرینی فضاهای شهری (A2) جز بازیگران دو وجهی هستند که تاثیرگذاری و تاثیرپذیری بالایی دارند. همچنین مهندسان مشاور و پیمانکاران (A4)، ساکنین محله و سازمان‌های مردم نهاد (A5)، مراکز پژوهشی و دانشگاه‌ها (A7) در ناحیه جنوب

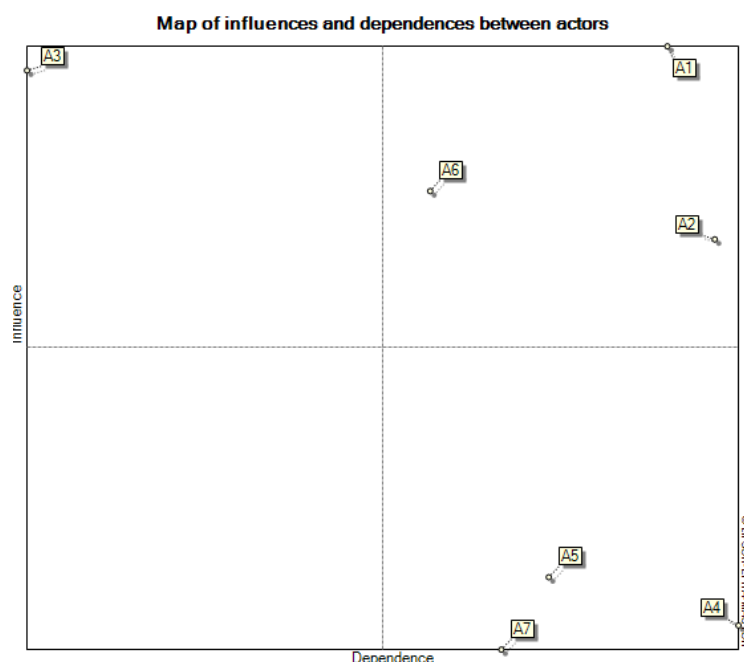
با توجه به اینکه استراتژی‌های بازآفرینی محلات شهری در محله سراب شهر مشهد در جدول (۳) ارائه گردید در مرحله بعد به تعیین نفوذ بازیگران بر یکدیگر پرداخته شد. این گام با استفاده از نظرات ۲۵ نفر از پژوهشگران و کارشناسان مربوطه انجام و نتایج زیر حاصل شد.

بر اساس ماتریس MDII، شهرداری (A1) و سازمان‌های شبه دولتی (آستان قدس، اوقاف و...) (A3) بیشترین اثرگذاری و مراکز پژوهشی و دانشگاه‌ها (A7) و مهندسان مشاور و پیمانکاران (A4) کمترین اثرگذاری را دارا می‌باشند. ترسیم این بازیگران بر روی نمودار اثرگذاری اثرپذیری می‌تواند بازیگران کلیدی را مشخص سازد. لازم‌به‌ذکر است نقش شهرداری بعنوان تصمیم گیرنده اصلی در تصمیمات و اجرا

قرارگیری به لحاظ دسترسی و قیمت ابنیه جهت ایجاد اشتغال های جدید (C2) و استفاده از زمین های بایر و اراضی متروکه در جهت پاسخگویی به کمبودهای محله به خصوص فضای سبز (C5) می باشد و کمترین آن استفاده از جمعیت تحصیلکرده و جوان و متخصص محله در امور برنامه ریزی و بازآفرینی محله (C4) و توجه بیشتر به نفوذپذیری محله، از طریق ساماندهی شبکه معابر (C3) می باشد.

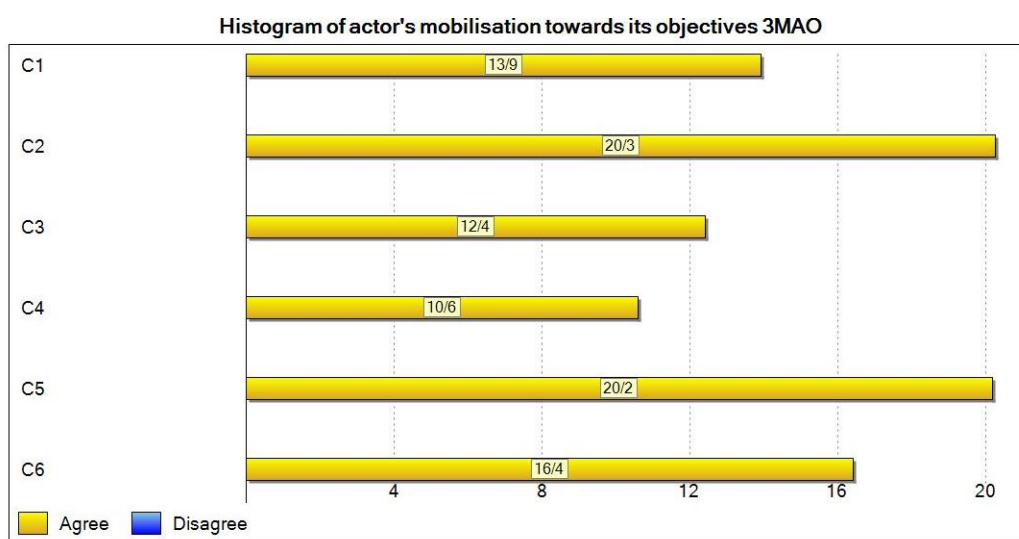
شرقی ظاهر شده اند. بنابراین جز بازیگران تاثیرپذیر و به- عبارتی بازیگران وابسته محسوب می شوند. مشاهده می شود در نمودار بازیگر مستقل وجود ندارد.

در ادامه جهت تعیین میزان اصرار بازیگران (موافقت آن ها) با استراتژی های یاد شده در زمینه بازآفرینی محله اقدام نمودیم. آنگونه که قابل مشاهده است، بیشترین اصرار بازیگران با استراتژی هایی نظیر بهره گیری از موقعیت



شکل ۳- برآورد نقش بازیگران بر اساس موقعیت قرارگیری

Fig. 3- Estimation of the role of actors based on the placement position

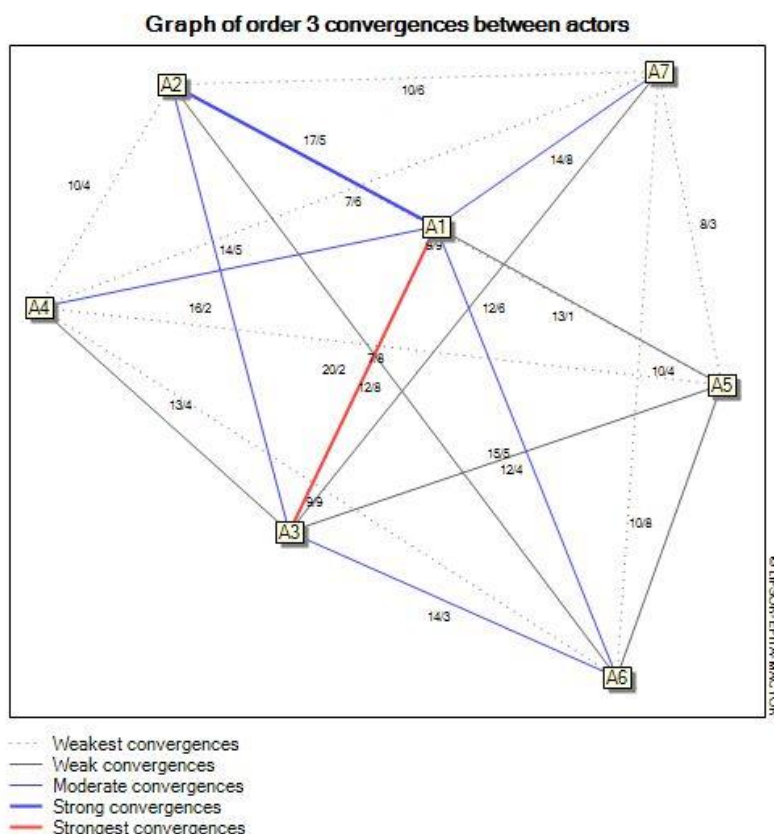


شکل ۴- میزان اصرار بازیگران (موافقت آن ها) با راهبردها

Fig. 4- The extent of actors' insistence (their agreement) with strategies

برخورد دارند. این به معنای همگرایی در خصوص یک الگوی مشخص برای آمایش محلات شهری نیست بلکه بیانگر اشتراک نظر نسبی و همپوشانی بیشتر آنان در خصوص آینده متصور برای استراتژی‌های مطرح شده در این رابطه می‌باشد.

ضمناً هر چقدر در شکل موجود، فاصله بازیگران از یکدیگر کمتر باشد، میزان همگرایی آن‌ها بیشتر است. بر این اساس شهرداری (A1)، سازمان‌های شبه دولتی (آستان قدس، اوقاف و...) (A3) و سازمان عمران و بازآفرینی فضاهای شهری (A2) از هم‌گرایی قابل توجهی با یکدیگر



شکل ۵- موقعیت و میزان همگرایی بازیگران با یکدیگر
 Fig. 5- Position and degree of convergence of actors with each other

پاسخگویی به این نقاط، روابط بین ذینفعان متعدد را تجزیه و تحلیل کند و مکانیسم هماهنگی و ارتباط آنها را با راهبردهای نامبرده بررسی کند. نتایج نشان می‌دهد نظارت بر ساخت‌وسازها و کنترل و برخورد با عوامل مربوطه، بهره‌گیری از موقعیت قرارگیری به لحاظ دسترسی و قیمت ابنیه جهت ایجاد اشتغال‌های جدید، توجه بیشتر به نفوذ پذیری محله، از طریق ساماندهی شبکه معابر، استفاده از جمعیت تحصیلکرده و جوان و متخصص محله در امور برنامه‌ریزی و بازآفرینی محله، استفاده از زمین‌های بایر و اراضی متروکه در جهت پاسخگویی به کمبودهای محله بخصوص فضای

نتیجه‌گیری

بازآفرینی شهری نه تنها یک نوسازی فیزیکی فضای شهری است، بلکه یک بازسازی اقتصادی و اجتماعی است که چندین ذینفع را درگیر می‌کند. در ارکان این نظام سه جایگاه ویژه مورد توجه بوده است. دولت بعنوان سیاستگذار، حمایت‌کننده و تسهیل‌گر، شهرداری‌ها بعنوان نهاد محوری مدیریت برنامه‌های عملیاتی و بخش خصوصی بعنوان مجری. پژوهش حاضر سعی کرده است ضمن شناسایی وضعیت فعلی محله سراب از طریق بیان نقاط قوت و ضعف و فرصت و تهدید محله و ارائه راهبردهای لازم جهت

سبز و تقویت مراکز فرهنگی و تاکید بر حفظ هویت ساکنین در زمره‌ی راهبردهای اصلی پیشنهادی جهت رسیدن به اهداف بازآفرینی محله سراب می‌باشد. لازم‌به‌ذکر است راهبردها به گونه‌ای پیشنهاد شده که در عین حال که در پی سامان‌دهی وضعیت اشاره شده در راهبرد می‌باشد تاثیر مثبت خود را بر سایر راهبردها نیز خواهد گذاشت. به طور مثال بحث استفاده از زمین‌های بایر و اراضی متروکه در جهت پاسخگویی به کمبودهای محله، با رفع نیاز در زمینه ساخت و ساز از ایجاد ساختمان‌ها با تعداد طبقات پیشنهادی نامناسب با محله جلوگیری کرده همچنین در شکل‌دهی به معابر و ساماندهی فیزیکی آن نیز موثر خواهد بود. بعلاوه با جایگزینی برخی فعالیت‌ها در زمینه فرهنگی در این نقاط تاثیر مثبت آن بر فعالیت ساکنین و در صورت نیاز استفاده از جمعیت تحصیلکرده در این نقاط خواهد گذاشت. سایر راهبردها نیز به گونه‌ای تاثیر مثبت خود را بر سایر موارد ذکر شده در راهبردهای دیگر خواهند گذاشت. لازم‌به‌ذکر است با توجه به اینکه اجرای طرح‌های مختلف در بافت قدیم شهر مشهد و محله سراب که بخش از این بافت بوده اثرات مثبت و منفی جای گذاشته، توجه و لحاظ کردن این طرح‌ها و اقدامات آن در تدوین راهبردهای پیشنهادی از الزامات بوده. همچنین در ساماندهی به آن تنها بهسازی و نوسازی کالبدی محله مدنظر نبوده بلکه از حیث بهسازی و نوسازی اجتماعی - اقتصادی و سیاسی - اداری مورد بررسی قرار گرفته تا نهایتاً محله را در رسیدن به اهداف بازآفرینی یاری کند. در ادامه پژوهش در صدد شناسایی بازیگران و عوامل ذینفع در بازآفرینی محله سراب متناسب با راهبردهای پیشنهادی اقدام نمود و با شناسایی اصلی‌ترین بازیگران با بهره‌گیری از نظر متخصصین امر موقعیت و نقش آنان را مورد ارزیابی قرار داد. بازیگران نامبرده شامل شهرداری، سازمان عمران و بازآفرینی فضاهای شهری، سازمان‌های شبه‌دولتی (آستان قدس، اوقاف و...)، مهندسان مشاور و پیمانکاران، ساکنین محله و سازمان‌های مردم‌نهاد، سرمایه‌گذاران بخش‌های مختلف

اقتصادی و مراکز پژوهشی و دانشگاه‌ها بوده که بر اساس نتایج بدست آمده شهرداری و سازمان‌های شبه دولتی (آستان قدس، اوقاف و...) بیشترین اثرگذاری و مراکز پژوهشی و دانشگاه‌ها و مهندسان مشاور و پیمانکاران کمترین اثرگذاری را داشته و سایر بازیگران را تحت پوشش قرار خواهند داد. در تشریح اهمیت نقش شهرداری‌ها در بازآفرینی محلات شهری می‌توان گفت شهرداری‌ها بعنوان محور اقدامات اجرایی و بعنوان عالی‌ترین و عمده‌ترین مرجع مدیریت شهری، دارای گسترده‌ترین و متنوع‌ترین وظایف و مسوولیت‌ها در موضوع بازآفرینی شهر و محلات شهری هستند. شهرداری با حضور میان مردم و اطلاع از نیازهای آنان برنامه بازآفرینی محله را تهیه کنند که ابعاد مختلف برنامه‌ریزی، نهادسازی، تامین مالی و اجرا را دربر می‌گیرند. شهرداری با ارزیابی و آسیب‌شناسی سیاست‌ها، برنامه‌ها و اقدامات بعمل آمده در حوزه بازآفرینی و همچنین بازخوانی شهر امروز و شناخت صحیح مسائل و مشکلات گریبانگیر شهرها و محلات، با آگاهی از مسائل و چالش‌های پیش رو و نیز ظرفیت‌های موجود، سیاست جدیدی را در قالب یک دستورکار شهری نوین با عنوان بازآفرینی شهری ارائه می‌نمایند که در عمق محلات فرسوده هدف نفوذ پیدا کرده و نگاهی از پایین به بالا دارد. در این سیاست، ارتقای شاخص‌های زیست‌پذیری و کیفیت زندگی شهری با رویکردی همه‌جانبه، مشارکتی، فرایند مبنای، راهبردی، شهرنگر و اجتماع محور مورد توجه قرار گرفته است. شهرداری ضمن توجه به همسو بودن سیاست‌ها و اقدامات با سند ملی بازآفرینی شهری و شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران بعنوان نهاد متولی تبیین، توسعه و اجرای این سیاست، نقشی عمده در سیاست‌گذاری یکپارچه و روشن در مواجهه با مسائل بافت‌های ناکارآمد شهری و توجه به همکاری‌های میان‌بخشی دارد. و در این راستا گام‌های کلیدی را مدنظر قرار می‌دهد که از جمله می‌توان به اتخاذ رویکردی جامع و همه‌جانبه بویژه از ابعاد فرهنگی - اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و نیز فضای -

کالبدی به موضوع، همچنین توجه به ایجاد شبکه همکاری مشترک بین کلیه کنشگران دخیل با تعیین سهم و نقش آنها و ایجاد بستری برای اقدام جامع مشترک در چارچوب یک نظام هماهنگ در سیاست گذاری توسعه شهری اشاره نمود. بعلاوه تبیین نقش محوری مردم با تاکید بر تنظیم برنامه‌ها و طرح‌ها بر اساس خواست و نیاز واقعی اجتماعات محلی از نکات حائز اهمیت آن می‌باشد. ضمن اینکه گونه شناسی صحیح عرصه های ناکارآمد و تبیین سیاستهای مواجهه متناسب با هرگونه توام با توجه به برنامه‌های پیش‌نگری و پیش‌گیری همزمان با برنامه‌های درمان در این راستا لازم به توجه می‌باشد. در این میان جلب مشارکت ساکنان با اتخاذ برنامه‌های ارتقای توانمندی‌های آنان برای پذیرش این نقش از برنامه‌های این بازیگر تاثیرگذار می‌باشد. در این راستا شهرداری ضمن توجه به اینکه باید رقم مورد نیاز برای تامین تسهیلات در محل بودجه پیشنهادی دولت مد نظر قرار گیرد. با تشکیل صندوق بازآفرینی شهری، راه اندازی موسسات پس‌انداز و تسهیلات مسکن در بافت‌های ناکارآمد شهری، مدیریت منابع غیر نقدی (دارائی‌ها) ، صندوق‌های نیکوکاری، تامین مالی خرد از طریق راه‌اندازی صندوق‌های خرده وام، اختصاص منابع یارانه‌ای در اختیار بانک مسکن به تسهیلات نوسازی، تنوع بخشی و اولویت دادن به استفاده از تسهیلات بانکی به متقاضیان نوسازی و سایر ابزارهای مالی فراهم و با محوریت بانک مسکن بعنوان یک بانک توسعه ای بحث مالی و اقتصادی را تحت پوشش قرار می‌دهد. ضمن شهرداری با دادن بسته‌های تشویقی بازآفرینی در تسریع انجام عملیات بازآفرینی نقشی ویژه دارد و در راستای رسیدن به اهداف و راهبردهای مذکور از یاری نهادهای جدید تسهیلتگر و توسعه‌گر استفاده می‌نماید. در ادامه سازمان‌های شبه‌دولتی (آستان قدس، اوقاف و...) بعنوان کلیدی‌ترین و تاثیرگذارترین بازیگر شناخته شد. آستان قدس رضوی دستگاهی تعیین‌کننده در زمینه بازآفرینی شهری است، افراد زیادی اقدام به ساخت‌وساز در اراضی موقوفه آستان قدس رضوی کرده‌اند، بنابراین آستان

قدس رضوی می‌تواند با کمک و مساعدت به افشار محروم در این مناطق حداکثر تسهیلات را برای آنها منظور کند تا شاهد تسریع در نوسازی و بهسازی بافت‌های ناکارآمد باشیم. ارتباط تنگاتنگی بین اقدامات شهرداری و آستان قدس و موقوفات برقرار است به این ترتیب که به شهرداری مشهد اجازه داده شد به‌منظور تسهیل و ترغیب شهروندان به اخذ سند استیجاری زمین‌های آستان قدس رضوی در محلات هدف بازآفرینی و بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و همچنین بازسازی ضابطه‌مند و اصولی ساختمان‌های این محلات با آستان قدس رضوی همکاری کند. آستان قدس و سازمان اوقاف برای رفاه حال شهروندان تعدیل سرانه‌های خدماتی، خصوصا در مناطق کم‌برخوردار، زمین‌های بلااستفاده خود را به فضای سبز و یا دیگر کاربری‌های خدماتی تبدیل نمایند. شهرداری و دولت نیز موظفند در حریم شهر عوض آن را به این مجموعه‌ها ارائه کند. بدین گونه هم به نظر واقفین توجه شده، هم مانع ساخت و سازهای غیر اصولی می‌شود و ضمن افزایش کیفیت زندگی شهروندان، به کرامت انسانی افراد بها داده خواهد شد. تاثیر نقش نهاد آستان قدس رضوی در توسعه اقتصادی و اجتماعی کلانشهر مشهد بنا به وسعت ساختار و عملیات آن و همچنین حجم قابل توجه موقوفات تحت مدیریت آن و تولید مهمترین مرکز مذهبی ایران و از مراکز مهم شیعیان جهان یعنی بارگاه قدس رضوی، حائز اهمیت است. و بعنوان عاملی تأثیرگذار بر حوزه‌های مختلف اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، سیاسی و فضایی - کالبدی کلانشهر مشهد و مناطق و محلات آن، مجموعه شهری و حتی در سطح ملی ایفای نقش خواهد کرد. در ادامه بر اساس یافته‌ها می‌توان اظهار داشت شهرداری، سرمایه-گذاران بخش‌های مختلف اقتصادی، سازمان عمران و بازآفرینی فضاهای شهری جز بازیگران دو وجهی هستند که تاثیرگذاری و تاثیرپذیری بالایی دارند. همچنین مهندسان مشاور و پیمانکاران، ساکنین محله و سازمان‌های مردم نهاد و در نهایت مراکز پژوهشی و دانشگاه‌ها جز بازیگران

بازآفرینی اجتماع محلی داشته باشد. همچنین راهبردهای مستخرج در این پژوهش در خصوص بازآفرینی محلات شهری با نتایج پژوهش (Mareeva et al. 2022) و (Chahardowli et al. 2020) که اشاره به شبکه‌های یکپارچه و خیابان‌های قابل پیاده‌روی همچنین فضاهای عمومی و بازسازی بافت قدیمی شهری با در نظر گرفتن معیارها و شاخص‌های بازآفرینی پایدار در هسته‌های تاریخی شهر داشتند، هم راستا می‌باشد. لازم‌به‌ذکر است این پژوهش همانند پژوهش (Shahriari. 2021) همواره تاکید بر رابطه میان بازآفرینی شهری و افزایش کیفیت زندگی نیز داشته است.

سپاسگزاری

تالیف این مقاله مستقل می‌باشد و تعارض منافی وجود ندارد. از تمام کارشناسانی که در تکمیل پرسشنامه همکاری بعمل آوردند، نهایت تشکر و قدردانی ابراز می‌گردد.

References

- Alizadeh, J. and Mohammadi, J., 2021. An analysis of satisfaction with the quality of life in the central areas of the cities (case example: the effects of individual variables on the quality of life of the residents of the central areas of Ardabil city). *Human Geography Research*, 53(3), 1072-1049. (In Persian with English abstract). DOI: 10.22059/JHGR.2020.289189.1008012
- Ariana, A., Mohammadi, M. and Kazemian, G., 2019. A Model for stakeholders' conflict management in urban regeneration based on collaborative governance. *Journal of Architecture and Urban Planning*, 11(21), 123-143. DOI:10.34785/J011.2021.197
- Chahardowli, M., Sajadzadeh, H., Aram, F. and Mosavi, A., 2020. Survey of sustainable regeneration of historic and cultural cores of cities. *Energies*, Publisher: MDPI, 13, 50-72. (In Persian with English abstract). DOI: 10.3390/en13112708
- Couch, Ch. F., Percy, S., 2008. *Urban regeneration in Europe*. Blackwell Science Ltd. DOI: 10.1002/9780470690604
- Della Spina, L., 2019. Multidimensional assessment for "culture-led" and "community-driven" urban regeneration as driver for trigger economic vitality in urban historic centers. *Sustainability*, 11(24), 7237. DOI: 10.3390/sul1247237

تاثیرپذیر و عبارتی بازیگران وابسته دسته‌بندی شده‌اند. ضمناً اصرار بازیگران با موقعیت قرارگیری به لحاظ دسترسی و قیمت ابنیه جهت ایجاد اشتغال‌های جدید اهمیت بعد اقتصادی در اقدامات بازیگران نسبت به امور بازآفرینی را بازگو می‌کند تا در کنار استفاده از پتانسیل‌های موجود در بافت از جمله زمین‌های بایر و اراضی متروکه به اهداف غایی دست یابند. در این راستا همگرایی شهرداری، سازمان‌های شبه‌دولتی (آستان قدس، اوقاف و...) و سازمان عمران و بازآفرینی فضاهای شهری بیانگر اشتراک نظر نسبی و همپوشانی بیشتر آنان در خصوص آینده متصور برای استراتژی‌های مطرح شده در این رابطه می‌باشد. پژوهش صورت گرفته با مطالعات (Ariana et al. 2019) در خصوص مدیریت ذینفعان در بازآفرینی شهری و شناسایی ذینفعان کلیدی و راهبردهای پیش‌روی آنان همسو بوده که اشاره می‌دارد با مدیریت مؤثر تعارض ذینفعان بازآفرینی شهری میتواند نقشی مؤثر در ظرفیت‌سازی و اثربخشی طرح‌های

منابع

- Dos Santos Figueiredo, Y. D., Prim, M. A., Dandolini, G. A., 2022. Urban regeneration in the light of social innovation: A systematic integrative literature review. *Land Use Policy*, 113, 105873. DOI: https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105873
- Fanni, Z., Tavakolyinia, J., Biranvandzadeh, M., 2021. Analytical-structural application of sustainable urban regeneration (case study: Khorramabad city). *Human Geography Research*, 52(1), 181-197 (In Persian with English abstract). DOI: 10.22059/JHGR.2018.242890.1007558
- Geographic information layer (Gis) of Mashhad city., 2020 (In Persian with English abstract).
- Ghorbani, R., Asghari Zamani, A., and Tahoni, M., 2022. An analysis on sustainable urban regeneration with the approach of cohesion and continuity based on future research based on a case study scenario: the northern neighborhoods of the historical-cultural context of Tabriz city. *Urban Planning Geography Research*, 10(4), 41-63. (In Persian with English abstract). SID. https://sid.ir/paper/1064094/fa 10.22059/JURBANGEO.2023.342899.1696
- Habibi, S.M., 2019. *From SHAR to SHAHR*. Tehran University Publications. Tehran. (In Persian with English abstract).
- Hassan, G.F., Rashed, R., and Nagar, S.M.E., 2022.

- Regenerative urban heritage model: Scoping review of paradigms' progression. *Ain Shams Engineering Journal*, 13(4), 101652. (In Persian with English abstract). DOI:10.1016/j.asej.2021.101652
- Horasfand, Narges. (2019). Providing solutions to improve the level of vitality in the urban spaces of Emamieh neighborhood of Mashhad. *Shabak*, 6(4 (series 55)), 109-118. SID. <https://sid.ir/paper/525545/fa>.
- Izadi, P., Hadiani, Z., Hajinejad, A., and Ghaderi, J., 2018. Explaining and presenting the culture-oriented regeneration model with an emphasis on the institutional approach. *Interdisciplinary Studies in Humanities*, 9(2), 163-187. (In Persian with English abstract). DOI: <https://doi.org/10.22631/isih.2017.1780.2364>
- Jadach-Sepiolo, A., Olejniczak-Szuster, K., Dziadkiewicz, M., 2021. Does environment matter in smart revitalization strategies? Management towards sustainable urban regeneration programs in poland. *Energies*, 14(15), 4482. DOI : <https://doi.org/10.3390/en14154482>
- Li, X., Zhang, F., Hui, E. C. M., Lang, W., 2020. Collaborative workshop and community participation: A new approach to urban regeneration in China. *Cities*, 102, 102743. DOI:10.1016/j.cities.2020.102743
- Liu, Y., Shen, L., Ren, Y., Zhou, T., 2023. Regeneration towards suitability: A decision-making framework for determining urban regeneration mode and strategies. *Habitat International*, 138, 102870. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2023.102870>
- Lotfi, S., 2013. Genealogy of urban regeneration, from reconstruction to regeneration. Azarakhsh Publications. Tehran. (In Persian with English abstract).
- Marchese, D., Reynolds, E., Bates, M.E., Morgan, H., Clark, C.C., Linkov, I., 2018.
- Resilience and sustainability: Similarities and differences in environmental management applications,
- 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* 2022, 14, 6963. DOI: <https://doi.org/10.3390/su14126963>
- Science of the Total Environment, Vol. 613–614, pp.1275–1283. DOI:10.1016/j.scitotenv.2017.09.086
- Mehrzad, M., Seyedian, S.A., Moradi Nasab, H., and Rajaei Rizi, M.A., 2023. Assessing the impact of the housing plan on the regeneration of worn-out urban neighborhoods; (Case example: New Reservoir neighborhood in Sari city). *Geography Quarterly* (Regional Planning), 12(48), 1390-1410. DOI: 10.22034/jgeoq.2023.352892.3793 (In Persian with English abstract).
- Mirgholami, M., and Ghaffari, H., 2023. Development of a model for the regeneration of urban neighborhoods based on the lessons learned from large-scale interventions (case example: Chokhorlar neighborhood of Tabriz city). *Urban Environment Planning and Development*, 3(9), 1-20. DOI: 10.30495/juepd.2023.1978916.1139 (In Persian with English abstract).
- Mosayyebzadeh, A., and Khayat Salighehdar, Sh., 2023. The application of spatial arrangement technique for re-creation and physical identification of urban neighborhoods (case example: Asgarkhan neighborhood of Urmia city). *Urban planning and regional development*, 1(3), 89-105. DOI: 10.22034/jprd.2023.55405.1031 (In Persian with English abstract).
- Pourmohammadi, M.R., Hosseinzadeh Dalir, K., Ghorbani, R and Zali, N., 2011. Re-engineering the planning process with an emphasis on the use of foresight. *Journal of Geography and Development*, 37-58, 2 (In Persian with English abstract). SID. <https://sid.ir/paper/77381/en>
- Qanei, Mehbobeh., Esmailpour, Najma., Saraei, Mohammad Hossein., 2016. Measuring the quality of life in urban neighborhoods in order to improve the quality of life (case study of Qala Shahr Bafaq neighborhood). *Scientific and research quarterly of research and urban planning*, 8(28), 21-44. DOI: 20.1001.1.22285229.1396.8.28.2.4
- Rasouli, M., Ahadnejad, M., and Heydari, M.T., 2022. Analysis of the importance-performance of key success factors in the regeneration of inefficient urban tissues with an emphasis on the beneficiaries (case study: Zanjan city). *Urban and Regional Development Planning Quarterly*, 6(16), 149-178 (In Persian with English abstract). DOI: <https://doi.org/10.22054/urdp.2021.59442.1301>
- Roberts, P., 2000. The evolution, definition and purpose of urban regeneration. *Urban regeneration: A handbook*, 17.
- Roberts, P., Sykes, H., Rachel Granger, eds., 2017. *Urban Regeneration*.
- Shahriari., 2021. Measuring urban regeneration indicators and its impact on citizens' quality of life (case study of Sharif Abad neighborhood). *Geography and Human Relations*, 4(2), 336-356. DOI: 20.1001.1.26453851.1400.4.2.19.3
- Shen, T., Yao, X., Wen, F., 2021. The urban regeneration engine model: An analytical framework and case study of the renewal of old communities. *Land use policy*, 108, 105571. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105571>
- Statistics of Mashhad Municipality., 2020. Vice

President of Human Resources Planning and Development. Mashhad (In Persian with English abstract).

Thomson, G., Newman, P., 2018. Urban fabrics and urban metabolism—from sustainable to regenerative cities. *Resources, Conservation and Recycling*, 132, 218-229. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.resconrec.2017.01.010>

Toghraei, A., Izadi, M.S., and Mirgholami, M., 2023. Explaining the role of urban design in the regeneration of urban neighborhoods with a social sustainability approach. *Urban Strategic Thought*, 1(2), 189-207. DOI: [10.30479/ust.2023.19235.1129](https://doi.org/10.30479/ust.2023.19235.1129) (In Persian with English abstract).

Wang, H., Zhao, Y., Gao, X., Gao, B., 2021.

Collaborative decision-making for urban regeneration: A literature review and bibliometric analysis. *Land Use Policy*, 107, 105479. DOI: [10.1016/j.landusepol.2021.105479](https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105479)

Yazdani, K., Moslehi, A., and Buchani, M.H., 2022. Prescribing the policy in order to spatially organize the neighborhoods of the old context of Amol city. *Urban and regional policy making*, 1(1), 82-95. (In Persian with English abstract). <https://sanad.iau.ir/en/Journal/pur/Article/927334>

