



Research Paper

**Spatial integration in the regeneration of urban decay textures  
A case study the Tehran city**

Mosa Kamanrodi Kajori <sup>a</sup>, Mohammad Soleimani Mehranjani <sup>a</sup>, Ahmad Zanganeh <sup>a\*</sup>, Shahrzad Sharifjahed<sup>a</sup>

<sup>a</sup> Department of Human Geography, Faculty of Geographical Sciences, Khwarazmi University, Tehran, Iran

ARTICLE INFO

**Keywords:**

Urban Decay,  
Regeneration,  
Spatial Integration,  
Tehran City.



**Received:**

04 April 2022

**Received in revised form:**

10 June 2022

**Accepted:**

06 August 2022

pp. 1-16

ABSTRACT

Urbanization development has incurred various unpleasant consequences on urban settlements. Old urban centers have thereafter decayed during population and activity refinement and undergone improvement, reconstruction, and renovation actions by the dominance of a physical dimension and non-participatory practice. In the 20th century, a regeneration approach with a holistic solution focused on participatory practice was proposed to solve the urban decay problems. The approach has several strengths as well as weaknesses among which lack of spatial integration is the most important one. The paper aims at investigating the role of spatial integration in Tehran urban decay regeneration. The research data were qualitative and quantitative, collected through library and field methods. The statistical population included Tehran's planning experts. Delphi method was also used in this research. The obtained data were analyzed by theme analysis and TOPSIS model. The results showed that Tehran urban regeneration plans have not been implemented and have been merely documented, and actions taken towards regeneration were limited to improvement, reconstruction, and renovation. Spatial connection of the target areas has also not been taken into consideration in these documents.

**Citation:** Kamanrodi Kajori, M., Soleimani Mehranjani, M., Zanganeh, A., & Sharifjahed, Sh. (2022). Spatial integration in the regeneration of urban decay textures in Tehran. *Geographical planning of space quarterly journal*, 12 (2), 1-16.

<http://doi.org/10.30488/GPS.2020.223657.3210>

\*. Corresponding author (E-mail: [zanganeh@khu.ac.ir](mailto:zanganeh@khu.ac.ir))

## **Extended Abstract**

### **Introduction**

Urbanization development has incurred various unpleasant consequences on cities, one of which is problematic inefficient fabrics including the urban decays. Due to such event in each historical period, different approaches have been proposed to organize urban decays, such as reconstruction, restoration, and renovation focusing on the physical dimension and non-participatory practice, as well as regeneration as a holistic, participatory approach. The regeneration approach has several strengths as well as weaknesses among which lack of spatial integration is the most important one. Touched by these changes and a systemic outlook, spatial planning was introduced in management and territorial development at different levels – from local to national. Since the beginning, this type of planning had content and methodological defects such as physical orientation, quantity orientation, and technocracy. These defects led spatial planning towards “strategic spatial planning”. Unlike the traditional spatial planning, the approach is flexible, dynamic, amendable, holistic, participatory, trans-territorial, and inter-territorial. Accordingly, one of the structural and functional aspects of strategic spatial planning is “spatial integration”. The literature on regeneration and empirical research in Iran and other countries indicate that although the regeneration approach is universal in terms of content (physical, economic, social, and environmental) and method (participation-oriented), not sufficient attention is paid to spatial integration. Moreover, according to the government’s regeneration documents and plans, it can be stated that no attention is paid to spatial integration in the regeneration approach specified in the documents. Therefore, it is necessary to provide integration and ask all stakeholders to participate in Tehran urban decay regeneration and the subject should be investigated in the present research.

### **Methodology**

The research data are quantitative and qualitative, collected through library and field methods. The statistical population included 25 planning experts and authorities of Tehran. The Delphi method was used for experts to come to a consensus. Non-probability, snowball sampling was used in which senior managers of

Iranian Urban Regeneration Company and Tehran Municipality and university professors as the first level of experts introduced other experts of urban regeneration documents, and the next levels of the sample were similarly identified and selected.

### **Results and discussion**

In the first step, to analyze the research data, urban regeneration documents (namely manual of style of target area determination; regenerating and empowering the Iranian urban inefficient areas and neighborhoods; national strategic plan for restoration, improvement, innovation, and empowerment of urban decays; comprehensive framework of sustainable urban regeneration; internal development; urban regeneration by recognizing and redeveloping the opportunities available in cities; and the report (plan) by the Renovation Organization of Tehran) were investigated by an integrated outlook using theme analysis regarding content, procedural, and spatial aspects. In the second step, after being scored by participants, the criteria extracted from content analysis of Tehran urban regeneration documents were analyzed using the TOPSIS model. The results showed that Tehran urban regeneration plans have not been implemented and have been merely documented, and actions taken towards regeneration were limited to improvement, reconstruction, and renovation. Spatial connection of target areas has also not been taken into consideration in these documents.

### **Conclusion**

Urban decay problems in metropolises are a concern for urban managers since residence and activity in these urban fabrics have no good efficiency. Different studies have been conducted on the subject; accordingly, it can be stated that in urban decay regeneration approach, participation of both the private and public sectors has been paid attention. The evolution of regeneration plans in Iran indicates the emphasis on reducing the involvement of the central state in these plans. In other studies conducted on regeneration approach based on spatial planning, the concept of “spatial integration” has not been taken into consideration, despite some references to the concept of space. Therefore, this feature distinguishes the present research from others. The results indicated lack of attention on spatial integration in Tehran urban decay regeneration

approach, and the spatial status of this city will not be improved. Among the different factors that have made the objectives of urban regeneration plans unrealized in terms of spatial integration, we can refer to: the centralized, top-down nature of urban management; multiplicity of urban regeneration documents and plans and lack of a single plan; no coordination between financing entities (including government, municipality, and people); diverse regulations for implementation of regeneration plans; and lack of attention on spatial dimension (the link between micro, medium, and macro levels of cities). In order to realize the spatial integration, regeneration plans of target areas should be implemented by taking into account the whole target areas of these plans in urban regions,

counties, and the province of Tehran.

#### **Funding**

There is no funding support.

#### **Authors' Contribution**

Authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work declaration of competing interest none.

#### **Conflict of Interest**

Authors declared no conflict of interest.

#### **Acknowledgments**

We are grateful to all the scientific consultants of this paper.



## یکپارچگی فضایی در بازآفرینی بافت‌های فرسوده مطالعه موردی: شهر تهران

موسی کمانرودی کجوری - گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران  
محمد سلیمانی مهرنجانی - گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران  
احمد زنگانه<sup>۱</sup> - گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران  
شهرزاد شریف جاهد - گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران

### اطلاعات مقاله

### چکیده

#### واژگان کلیدی:

بافت فرسوده شهری، بازآفرینی، یکپارچگی فضایی، شهر تهران.



#### تاریخ دریافت:

۱۴۰۱/۰۱/۱۵

#### تاریخ بازنگری:

۱۴۰۱/۰۳/۲۰

#### تاریخ پذیرش:

۱۴۰۱/۰۵/۱۵

صص. ۱-۱۶

توسعه شهرنشینی، پیامدهای ناگواری را برای سکونتگاه‌ها در پی داشته است. هسته‌های قدیمی شهرها از آن پس در فرایند پالایش جمعیت و فعالیت، دچار فرسودگی شده‌اند و مداخلات بهسازی، بازسازی و نوسازی را با غلبه بعد کالبدی و رویه غیر مشارکتی تجربه کرده‌اند. در قرن بیستم، رویکرد بازآفرینی با راه‌حل جامع‌نگر و با تأکید بر رویه مشارکتی برای حل مشکلات بافت‌های فرسوده شهری مطرح شد. در کنار نقاط قوت رویکرد بازآفرینی، نقاط ضعفی نیز وجود دارد که مهم‌ترین آن، عدم توجه به یکپارچگی فضایی است. هدف این مقاله، بررسی جایگاه یکپارچگی فضایی در برنامه‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری تهران است. پژوهش از نظر هدف کاربردی، از نظر ماهیت تبیینی و از نظر روش کیفی- کمی است. داده‌های این تحقیق، به روش کتابخانه‌ای و میدانی جمع‌آوری شده است. جامعه آماری این تحقیق را کارشناسان برنامه‌ریزی شهر تهران تشکیل می‌دهند. روش نمونه‌گیری مورد استفاده در پژوهش حاضر احتمالی و از نوع طبقه‌ای بوده است. اطلاعات به‌دست‌آمده، با استفاده از روش "تحلیل تم" و تکنیک "تاپسیس" تحلیل شده‌اند. نتایج این پژوهش نشان می‌دهد که برنامه‌های بازآفرینی مناطق شهری تهران اجرا شده و در حد سند باقی‌مانده و اقداماتی که با عنوان بازآفرینی اجرا شده‌اند فقط در حد بهسازی و بازسازی و نوسازی می‌باشند. همچنین، در این اسناد، به پیوند فضایی محدوده‌های هدف بازآفرینی، توجه نشده است.

استناد: کمانرودی کجوری، موسی؛ سلیمانی مهرنجانی، محمد؛ زنگانه، احمد و شریف جاهد، شهرزاد. (۱۴۰۱). یکپارچگی فضایی در بازآفرینی بافت‌های فرسوده مطالعه موردی: شهر تهران. *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، ۱۲ (۲)، ۱-۱۶.

<http://doi.org/10.30488/GPS.2020.223657.3210>

## مقدمه

پدیده آشنای توسعه شهرنشینی و گسترش مهارناپذیر شهرها که به‌ویژه در دویست سال اخیر بروز کرده، پیامدهای ناگوار گوناگونی را برای شهرها در پی داشته که یکی از آن‌ها، بافت‌های مسئله‌دار، از جمله بافت‌های فرسوده است. این بافت‌ها پهنه‌هایی هستند که در مقایسه با سایر پهنه‌های شهر از جریان توسعه عقب‌افتاده و از چرخه تکاملی حیات فعال شهر جدا شده و کانون مشکلات و نارسایی‌های بسیاری شده‌اند. با بروز چنین پدیده‌ای در هر دوره تاریخی، رویکردهای متفاوتی در راستای ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری مطرح شده است. در دهه ۱۹۵۰ و قبل آن رویکرد بازسازی مطرح بوده که استراتژی آن بازسازی و گسترش نواحی قدیمی‌تر شهرهای بزرگ و کوچک بر پایه طرح جامع و رشد حومه‌ای است. عوامل و گروه‌های ذینفع در این سیاست، دولت‌های ملی و محلی و محدوده یا قلمرو موردنظر است. در دهه ۱۹۶۰، رویکرد باز زنده سازی مطرح شده که استراتژی آن ادامه زمینه کلی دهه ۱۹۵۰، رشد حومه‌ای و پیرامونی شهر، تلاش‌های اولیه‌ای برای توانمندسازی است. در این دوره، حرکت به سوی توازن بیشتر میان بخش‌های عمومی و خصوصی مشاهده می‌شود و فعالیت‌ها در سطح منطقه‌ای ظهور پیدا می‌کنند. در دهه ۱۹۷۰، رویکرد نو سازی مطرح شده که استراتژی آن تمرکز بر طرح‌های محله‌ای و نو سازی در جای اولیه و همچنان توسعه در حومه‌ها است. رشد نقش بخش خصوصی و تمرکززدایی از دولت محلی در این دوره مشاهده می‌شود. در ابتدا سطح فضایی فعالیت در سطح محلی و منطقه‌ای و در مراحل بعداز آن، بر سطح محلی تأکید شده است. در دهه ۱۹۹۰، رویکرد توسعه مجدد مطرح شده که استراتژی آن بسیاری از طرح‌های بزرگ توسعه و توسعه مجدد، پروژه‌های کلان، پروژه‌های بیرون از شهر است. در این دوره، بر بخش خصوصی و نهادهای خاص و افزایش شراکت تأکید شده است. به‌واقع از نظر فضایی یا قلمرویی در این دوره، تمرکز بر محدوده و سپس در سطح محلی است. از دهه ۱۹۹۰ تاکنون، رویکرد بازآفرینی شهری مطرح شده که استراتژی آن حرکت به سوی شکل جامع‌تری از سیاست‌گذاری و اجرا و تأکید بیشتر بر راه‌حل‌های یکپارچه است. در این دوره، شراکت به‌عنوان یک رویکرد غالب بوده است. سطح فضایی فعالیت‌ها، معرفی مجدد چشم‌انداز راهبردی و رشد فعالیت منطقه‌ای می‌باشد (ایزدی، ۱۳۹۳: ۱۱).

در کنار نقاط قوتی که در رویکرد بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مشاهده می‌شود، این رویکرد از نقاط ضعفی نیز برخوردار است. نارسایی‌های این رویکرد، فقدان رویکرد "یکپارچگی فضایی" است. رویکرد فضایی یکی از رویکردهای اساسی حوزه علوم جغرافیایی است که به تأثیر از پارادایم فضایی وارد ادبیات جغرافیای نظری و کاربردی شده است. برنامه‌ریزی فضایی، به تأثیر از این تحولات و دیدگاه سیستمی، به‌عنوان یکی از انواع بدیل برنامه‌ریزی، وارد حوزه مدیریت و توسعه سرزمینی در سطوح مختلف ملی تا محلی شد. اما این نوع برنامه‌ریزی از آغاز دچار آسیب‌های محتوایی و روشی اساسی بوده است. کالبد محوری، کمی‌گرایی و فن‌گرایی از مهم‌ترین آسیب‌های محتوایی و روشی این رویکرد بوده است (Kidd, 2007: 164-167). این نارسایی‌ها موجب شد که برنامه‌ریزی فضایی به سمت برنامه‌ریزی فضایی راهبردی سوق پیدا کند. این رویکرد برخلاف برنامه‌ریزی فضایی سنتی، انعطاف‌پذیر، پویا و اصلاح‌پذیر، جامع‌نگر، مشارکتی و فرا قلمرویی و بین قلمرویی است. بر این اساس، یکی از وجوه ساختاری و عملکردی و اهداف برنامه‌ریزی فضایی راهبردی، "یکپارچگی فضایی" است. به‌عبارتی‌دیگر، برنامه‌ریزی فضایی راهبردی، باید حاوی یکپارچگی محتوایی (موضوعی)، یکپارچگی قلمرویی و عملکردی، و یکپارچگی و مشارکت تمامی ذی‌نفعان رسمی و غیررسمی (نهادهای و غیر نهادی) باشد. منظور از یکپارچگی قلمرویی و عملکردی، یکپارچگی "عمودی" (سطوح سیاسی و اداری کشور، استان، شهرستان، بخش، شهر، روستا) و "افقی" (پهنه‌ها یا گسترده‌های برنامه‌ریزی و کارکردی) است (Healey, 2014: 1-24).

ادبیات بازآفرینی و پیشینه تجربی کشورهای مختلف و ایران نشان می‌دهد که اگرچه رویکرد بازآفرینی از حیث محتوا

(ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و محیطی) و روش (مشارکت محوری) دارای جامعیت است، اما توجه کافی به یکپارچگی فضایی (قلمرویی و عملکردی) در آن نشده است. همچنین، بر اساس سند ملی بازآفرینی و برنامه‌های بازآفرینی از سوی دولت (وزارت راه و شهر سازی ایران) و سوابق مقدماتی مربوط در شهر تهران می‌توان گفت که در الگوی بازآفرینی موجود در اسناد، اگرچه به ابعاد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و سیاسی توجه شده، اما به یکپارچگی فضایی توجه نشده است. بنابراین برخورداری از یکپارچگی فضایی (قلمرویی و عملکردی) و مشارکت تمامی ذی‌نفعان در بازآفرینی بافت فرسوده شهری تهران ضرورتی است که باید در پژوهش حاضر بررسی شود. با توجه به مطالب مطروحه فوق، سؤال پژوهش بدین ترتیب ارائه می‌گردد:

❖ چرا به یکپارچگی فضایی در اسناد بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر تهران توجه نشده است؟

در ارتباط با مفهوم بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری و برنامه‌ریزی فضایی پژوهش‌های متعدد خارجی و داخلی انجام شده است که به بعضی از آن‌ها اشاره می‌شود:

رابرتز (۲۰۰۰) در مقاله خود با عنوان "بازآفرینی شهری"، این رویکرد را در ذات خود یک فعالیت مداخله‌گرایانه می‌داند و عقیده دارد زمانی که به شکل سنتی انواع مداخله‌ها اعمال شدند، پذیرش یک مداخله جدید برای دوری از اشتباهات و ناکامی‌های اقتصادی گذشته، به‌طور روزافزون مطلوب همگان قرار می‌گیرد. در سال (۲۰۰۷) لوکاس در رساله خود با عنوان «بازآفرینی فرهنگ مدار»، به موضوع بازآفرینی می‌پردازد. هدف وی این است که در زمان تصمیم‌گیری‌های استراتژیک، سطح پایداری در بازآفرینی مبتنی بر فرهنگ، چگونه می‌تواند ارتقا یابد. این مهم با توجه به عواملی که به‌طور ذاتی در فرآیند بازآفرینی اقتصادی، اجتماعی و کالبدی تأثیر دارند، صورت می‌پذیرد. از سال ۲۰۰۰ به بعد است که به‌تدریج مفهوم فضا در بازآفرینی به چشم می‌خورد. پتسی هیلی (۲۰۰۴) در مقاله "رفتار فضا و مکان در برنامه‌ریزی فضایی راهبردی جدید در اروپا"، یک چرخش مهم در توجه به فضا و یکپارچگی فضایی در برنامه‌ریزی پدید می‌آورد و اشاره می‌کند که در گذشته دولت مرکزی، مسئول اتخاذ تصمیمات طولانی‌مدت و راهبردی بود. امروزه، چنین حالت سلسله‌مراتبی در برنامه‌ریزی با ارتباطات فضایی آن‌ها به شیوه بالا به پایین و نظام‌مند میان طرف‌های ذی‌ربط جایگزین گردیده است. برنامه‌ریزی فضایی جدید دربرگیرنده طرف‌های ذی‌نفع گوناگون بوده و در آن ایده‌های راهبردی، از طریق اقداماتی که می‌توانند ارتباط میان سیاست‌ها را با اجرا، بسیار کاراتر و بهتر از طرح‌های گذشته برقرار نماید، انتقال می‌یابد و عملی می‌شود. دی بو و همکاران (۱۹۹۹) دیدگاه هیلی را به نحو دقیقی گسترش می‌دهند و چهارچوبی برای یکپارچگی فضایی مطرح می‌کنند که سرآغاز توجه به مفهوم یکپارچگی فضایی در سطوح گوناگون می‌شود. در گزارش یکپارچگی فضایی، آن‌ها به فعالیت پژوهشگران بلژیکی، بریتانیایی و فرانسوی و رویکردشان به معیار یکپارچگی فضایی اشاره می‌کنند. موضوع مشترک در فعالیت‌های این محققان، یاری‌رساندن به فرآیندی است که به‌نوبه خود به شکل‌گیری چشم‌انداز مشترکی منجر می‌شود که در محافل علمی و در میان برنامه‌ریزان فضایی به‌عنوان نقاط کانونی ملی معروف است. با توجه به نکات مطرح شده در گزارش مذکور، ایده یکپارچگی (اجتماعی، اقتصادی و سیاسی) موجب شکل‌گیری اتحادیه اروپا شده است. یکپارچگی به‌عنوان یک واکنش مثبت به عدم یکپارچگی ساختارهای سنتی ناشی از جهانی‌شدن، متمایل است. در ارتباط با گسترش مفهوم یکپارچگی فضایی، سو کید (۲۰۰۷) مفهوم یکپارچگی فضایی را به سه گروه یکپارچگی بخشی، یکپارچگی قلمرویی یا سرزمینی و یکپارچگی سازمانی طبقه‌بندی می‌کند که دو گروه نخست، کانون اصلی یکپارچگی در برنامه‌ریزی فضایی هستند، درحالی‌که گروه سوم، برحسب فرهنگ و شیوه سازمانی با نتایج آن سروکار دارد. گراسیا مترنیخت (۲۰۱۷) در ارتباط با مفهوم یکپارچگی فضایی در برنامه‌های توسعه شهری عقیده دارد، این برنامه‌ها، مستلزم تناسب در سطح ملی و حمایت از سوی مقامات محلی است این برنامه‌ریزی باید انسجام سرزمینی را

تقویت؛ و ارتباط پذیری را برای افراد و اجتماعات محلی بهبود بخشد.

لطفی (۱۳۸۷) در رساله دکتری خود با عنوان "حفاظت و بازآفرینی شهری: مفاهیم و شرایط" به مطالعه پیرامون بازآفرینی شهری پرداخت. هدف وی از پژوهش بازخوانی و باز ترسیم یک چهارچوب مفهومی بر مبنای مفهوم بنیادین زمان، دگرذیسی و پایایی بوده است، تا از این طریق، بتوان به تأثیر ساختارهای زمانی در واقعیت حفاظت و بازآفرینی شهری پرداخت. عبدلی (۱۳۸۹) به مطالعه‌ای با عنوان "توسعه و حفاظت در مرکز تاریخی شهر تهران با رویکرد بازآفرینی شهری" پرداخته است. این پژوهش به دنبال بررسی ضرورت نگاه تلفیقی به دو موضوع توسعه پایدار و حفاظت در شهرهای تاریخی، همگرایی رویکردهای اخیر آن‌ها و راهبردهای رویکرد بازآفرینی شهری در ایجاد تعادل میان دو موضوع توسعه و حفاظت می‌باشد. از شروع دهه ۱۹۹۰ به تدریج پژوهش‌های انجام شده در ارتباط با رویکرد بازآفرینی با تأکید بر مفهوم مشارکت بخش‌های خصوصی و مردمی در کنار بخش دولتی انجام گرفته است. با توجه به تأکید بر مفهوم مشارکت در رویکرد بازآفرینی، سهرابی (۱۳۹۲) به مطالعه‌ای با عنوان "بازآفرینی شهری و مشارکت شهروندی" پرداخت. در این پژوهش، لندن به عنوان یک شهر جهانی و قطب بازآفرینی شهری در جهان، برای بررسی و تحلیل نحوه اجرای برنامه‌های بازآفرینی شهری در این تحقیق انتخاب شده است. از نظر وی این نکته حائز اهمیت است که بازآفرینی شهری خود دربردارنده یک مفهوم گسترده در جنبه‌های گوناگون اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، محیطی و فرهنگی می‌باشد. در نتیجه، به دلیل محدودیت‌های موجود از منظر زمانی و مکانی، تمرکز عمده بر یکی از شاخه‌های اجتماعی بازآفرینی شهری، یعنی مشارکت شهروندی، اختصاص داده شده است. شیعه (۱۳۸۹) در مقاله‌ای با عنوان "برنامه‌ریزی فضایی، رویکردی کارا در نظام برنامه‌ریزی شهری" رویکرد راهبردی به ساماندهی فضا را مطرح می‌کند. تأکید وی بر این است که پیش از پیش تصور می‌رود که راه حل مشکلات پیچیده، بستگی به توانایی ترکیب چشم‌اندازهای راهبردی با اقدامات کوتاه‌مدت دارد. اجرای این گونه برنامه‌ریزی مستلزم پاسخ‌گویی در قالب چارچوب‌های زمانی و بودجه‌ای و ایجاد آگاهی برای سیستم‌های قدرت می‌باشد و در این میان نیاز به ایجاد یک ظرفیت برنامه‌ریزی راهبردی مناسب و تغییر در سبک برنامه‌ریزی موجود ضرورت دارد. نجفی (۱۳۹۰) با توجه به نقش برنامه‌ریزی فضایی در بازآفرینی شهری، به مطالعه‌ای با عنوان "بازآفرینی فضاهای شهری سنتی در شهرسازی امروزی" پرداخته است. در این تحقیق، با بررسی تاریخچه ویژگی‌های شهرسازی در مکتب اصفهان و سبک تهران و الگوهای شهرسازی امروزی سعی کرده معیارهایی جهت بازآفرینی تعیین کند. چهار معیار اصلی تعیین شده توسط وی شامل توجه به بستر طراحی، انسان‌مداری، تنوع در کاربری‌ها و الگوهای مختلف مسکن و دسترسی و حرکت می‌باشند. شناخت بافت‌های با ارزش و معرفی آن‌ها به عنوان میراثی که قابلیت تبدیل به ثروت را دارد، موجب حفظ این بافت‌ها شده و شکوفایی ویژگی‌های نهفته در آن‌ها را نیز به دنبال خواهد داشت. روشنی (۱۳۹۵) در مقاله‌ای با عنوان "ارائه الگوی مفهومی انسجام‌بخشی شبکه فضاهای شهری و به‌کارگیری آن در منطقه ۶ شهر تهران"، مفهوم انسجام فضایی را در شبکه شهری مطرح می‌کند. شبکه منسجم فضاهای شهری، ساختار یکپارچه سازمان فضایی یک شهر را نشان می‌دهد که در آن نه تنها پیوند و اتصال فرم و عملکرد فضاها مدنظر است، بلکه معنا نیز جایگاه خود را در کل یک سیستم پیچیده شهری پیدا می‌کند.

با توجه به پژوهش‌های انجام‌شده در رویکرد بازآفرینی با تأثیرپذیری از برنامه‌ریزی فضایی، می‌توان گفت اگرچه در رویکرد بازآفرینی در برخی از تحقیقات به مفهوم فضا اشاره شده است اما در تمام پژوهش‌های انجام شده اشاره‌ای به مفهوم یکپارچگی فضایی در رویکرد بازآفرینی نشده است.

## مبانی نظری

بازآفرینی شهری رویکردی جامع و یکپارچه برای حل مشکلات شهری منطقه هدف عملیات است که درنهایت به یک پیشرفت پایدار اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی می‌انجامد. این تعریف، در راستای نظرات «هو سنر» است که با تأکید بر ضعف‌های اساسی گرایش‌های گذشته، آن‌ها را کوتاه‌مدت، جدا از هم، فاقد عمومیت و پروژه محور می‌نامد و اعتقاد دارد که هیچ چارچوب استراتژیک و یکپارچه‌ای برای توسعه مناسب تمام شهر ارائه نمی‌دهند. بازآفرینی شهری گامی فراتر از مقاصد، آرزوها و دستاوردهای «نوسازی شهری»، «توسعه شهری» و «باز زنده سازی شهری» است. فراتر از «نوسازی شهری» و فراتر از «توسعه شهری» که دارای اهداف کلی و به‌طور کامل تعریف نشده است. و همین‌طور، فراتر از «باز زنده سازی» که باوجود اشاره‌اش مبنی بر لزوم انجام اقدامات، در تعیین یک روش برای دستیابی به آن ناتوان می‌ماند. علاوه بر این‌ها، بازآفرینی شهری بر این مطلب تأکید دارد که طرح و اجرای هرگونه روش برای مقابله با مشکلات شهرهای بزرگ و کوچک، باید دارای اهداف بلندمدت و راهبردی باشد (Roberts, 2000: 19).

بر اساس تعریف فوق، می‌توان اصول و مبانی بازآفرینی شهری را که منعکس‌کننده چالش‌های تغییرات شهری و نتایج آن باشد معرفی کرد. بازآفرینی شهری باید مبتنی بر یک تحلیل کامل از منطقه شهری موردنظر بوده و در پی اصلاح چندجانبه بافت کالبدی، ساختار اجتماعی، پایه‌های اقتصادی و شرایط محیطی آن منطقه باشد؛ تا حد ممکن در جهت رسیدن به اصلاح چندجانبه، از یک استراتژی جامع و کامل استفاده کند و با راه‌حل‌های دقیق، منظم و علمی با مشکلات روبه‌رو شود؛ اطمینان حاصل شود که استراتژی و برنامه‌های اجرایی طرح شده، در مسیر اهداف توسعه پایدار قرار دارند؛ دارای اهداف عملیاتی واضح و مشخص، قابل بسط به مکان‌های مختلف و دارای کیفیت مطلوب باشد؛ از منابع طبیعی، اقتصادی، انسانی و غیره، مانند زمین و ویژگی‌های موجود محیط مصنوع بهترین استفاده ممکن را بکند؛ این یقین حاصل شود که مشارکت حداکثری ممکن و همراهی تمامی ذی‌نفعان برای دستیابی به منافع مشروع آنان در بازآفرینی منطقه شهری به‌دست آمده است؛ این امر به‌واسطه برنامه مشارکتی و روش‌های دیگر به دست می‌آید؛ بر اهمیت سنجش میزان پیشرفت اجرایی راهبرد اجراشده از طریق رصد میزان اهداف محقق شده و نظارت بر تغییرات بنیادین حاصل از طرح تأثیرات نیروهای خارجی و داخلی تحمیلی بر منطقه شهری ووقف حاصل شود؛ امکان تجدیدنظر برخی برنامه‌های تصویب‌شده اولیه، در مرحله اجرا و در پی برخی تغییرات و رخداد‌های پیش‌بینی‌نشده در نظر گرفته شود (Roberts, 2000: 19).

بالتر و فراتر از شرایط ذکر شده، حصول این اطمینان می‌باشد که مناطق شهری بازآفرینی شده نقش مثبتی در مسیر اعتدالی اقتصادی ملی و در دستیابی به دیگر اهداف محیطی و اجتماعی کلان خواهند داشت. در گذشته، عده‌ای مناطق شهری نابسامان و به‌طور خاص محلات میانی پیرامون مرکز شهر را به‌عنوان مانعی بزرگ بر سر توفیقات کلان منطقه‌ای و حتی ملی معرفی کردند و پیشنهاد در نظر نگرفتن آن‌ها را مطرح نمودند. واضح است که چنین واکنشی، در بهترین حالت، ناشی از اهمال تلقی خواهد شد. گذشته از این، ارزیابی‌های بیشتر امروزی، در نظر نگرفتن محلات میانی پیرامون مرکز شهر را، با این استدلال که آن‌ها نقش چندانی در کامیابی و یا عدم کامیابی منطقه‌ای و ملی ندارند، نادرست می‌داند. «استگما» در این باره عقیده دارد: تراژدی محلات میانی پیرامون مرکز شهر، همه را تحت تأثیر قرار می‌دهد و کارکرد کلی یک کلان شهر به‌طور ارگانیک، به نحوه کارکرد مناطق مرکزی آن وابسته است. زیرا مشکلات شهری همیشه از هسته مرکزی شهرها آغاز می‌شود و مثل حلقه‌های حاصل از برخورد یک شی بر سطح آب به مناطق دورتر می‌رسند. در واقع آنچه «استگمان» و دیگران بدان اشاره می‌کنند این است که مسائل شهری و حصول اطمینان از کارایی بازآفرینی یک منطقه شهری، برای گستره وسیعی از ذی‌نفعان و نقش‌آفرینان، از ساکنین گرفته تا مسئولان شهری و مرکزی، مالکین و



سرمایه‌گذاران، فعالان اقتصادی و سازمان‌های محیط‌زیست در تمامی سطوح از جهانی تا ملی اهمیت اساسی دارد. بر این اساس، می‌توان نقش برنامه‌ریزی فضایی در رویکرد بازآفرینی را مهم دانست (Roberts, 2000: 21). برنامه‌ریزی فضایی مجموعه‌ای از سیاست‌ها و ابزارهای مداخله در سطوح گوناگون و برای افق‌های زمانی مختلف است که جهت یاری‌رسانی به مدیریت تغییرات راهبردی درون قلمروها، اقتصاد و جامعه آن‌ها صورت می‌پذیرد و تا حد زیادی تو سط بخش عمومی جهت‌دهی می‌گردد. این برنامه‌ریزی، به‌ظاهر تمرینی است که برای منافع عامه و در جهت حمایت از جامعه شهری در مقابل قصور و ناتوانی‌های سیستم بازار، مشکلات ناشی از توسعه ناپایدار و دل‌مشغولی‌ها در رابطه با تساوی حقوق که از مقولاتی چون کاربری اراضی و توزیع فضایی فعالیت‌ها در شهر و مناطق ناشی شده است، صورت می‌پذیرد. با توجه به این ارزش‌ها، برنامه‌ریزی فضایی، به دنبال یافتن راهی برای گرد هم آوردن مدیریت ابعاد فضایی برنامه‌ریزی همگام با سرعت و مقیاس تغییرات اجتماعی، تکنولوژیکی، اقتصادی و سیاسی است که هیچ‌گاه پیش‌تر تجربه نشده است (Healey, 2004: 45). برنامه‌ریزی فضایی از آغاز دچار آسیب‌های محتوایی و روشی اساسی بوده است. کالبد محوری، کمی‌گرایی و فن‌گرایی از مهم‌ترین آسیب‌های محتوایی و روشی این رویکرد است. این نارسایی‌ها موجب شد که برنامه‌ریزی فضایی به سمت "برنامه‌ریزی فضایی راهبردی" سوق پیدا کند.

اندیشمندان و صاحب‌نظران مختلف نگاه‌های متفاوتی به برنامه‌ریزی فضایی راهبردی دارند. در این میان، «آلبرشت»، برنامه‌های فضایی را به‌عنوان چارچوب‌های راهبردی برای اقدام می‌بیند. او نیز همچون «هیلی» این برنامه‌ها را تا حد زیادی تحت تأثیر بخش عمومی و فضایی-اجتماعی می‌بیند. وی برنامه‌ریزی فضایی راهبردی را برای ایجاد ایده‌ها ضروری می‌نامد و بر وجود فرایندهایی که می‌توانند حرکت دهنده این ایده‌ها روبه‌جلو باشند، و نیز راه‌های سازمان‌دهی و تجهیز باهدف اعمال تأثیر در عرصه‌های مختلف، تأکید می‌نماید. «آلبرشت» برنامه‌ریزی فضایی راهبردی را تنها یک مفهوم، رویه یا ابزار نمی‌بیند. بلکه در عوض این‌گونه برنامه‌ریزی را به‌عنوان مجموعه‌ای از مفاهیم، رویه‌ها و ابزارهایی می‌داند که باید به موقعیت‌های خاص در جهت دستیابی به چشم‌اندازهای مختلف دوخته شده باشند (شبعه، ۱۳۹۰: ۴۶). برنامه‌ریزی فضایی راهبردی برخلاف برنامه‌ریزی فضایی سنتی، انعطاف‌پذیر، پویا، اصلاح‌پذیر، جامع‌نگر، مشارکتی و فرا قلمرویی و بین قلمرویی است. بر این اساس، یکی از وجوه ساختاری و عملکردی و اهداف برنامه‌ریزی فضایی راهبردی، "یکپارچگی فضایی" است.

با توجه به پیوندها و پیوستگی‌هایی که در برنامه‌ریزی فضایی مورد توجه قرار گرفته، می‌توان به مفهوم یکپارچگی فضایی اشاره نمود. یکپارچگی فضایی یکی از ارکان برنامه‌ریزی فضایی است. خطوط اصلی و مطالب عمده در خصوص عواملی که در مباحث کنونی سیاست عمومی راجع به مرکزیت یکپارچگی سهیم بوده‌اند، نشانه‌ای از برخی معیارهای یکپارچگی را که مستلزم توجه در برنامه‌ریزی فضایی است، ارائه می‌دهد. اگرچه فرهنگ واژگان و اصطلاحات و رویکردهای موضوع یکپارچگی، در میان نویسندگان متفاوت است، جدول ۱ نشان می‌دهد که یک هماهنگی و سازگاری اندیشه در میان آن‌ها وجود دارد. «دی بو و همکاران» درباره برنامه‌ریزی فضایی که بخشی از برنامه مطالعاتی در برنامه‌ریزی فضایی اروپا است، فعالیت می‌کنند. مطالعات آن‌ها در تجمیع این معیارها به سه طبقه‌بندی کمک می‌کند: "یکپارچگی بخشی"، "یکپارچگی قلمرویی یا سرزمینی" و درنهایت "یکپارچگی سازمانی" یا به گفته خودشان یکپارچگی همیاری. ایده موضوع این است که دو طبقه‌بندی نخست، کانون اصلی یکپارچگی در برنامه‌ریزی فضایی هستند، درحالی‌که طبقه‌بندی سوم، برحسب فرهنگ و شیوه سازمانی، با نتایج آن سروکار دارد (Kidd, 2007: 164-167).

## جدول شماره ۱. چارچوب یکپارچگی در برنامه‌ریزی فضایی

بخشی	یکپارچگی بخشی	یکپارچگی حوزه‌های مختلف سیاست عمومی در یک قلمرو
	یکپارچگی بین بخشی	یکپارچگی فعالیت بخش عمومی، خصوصی و داوطلبانه در یک قلمرو
قلمرویی	یکپارچگی عمودی	یکپارچگی مقیاس‌های متفاوت فضایی در برنامه‌ریزی فضایی
	یکپارچگی افقی	یکپارچگی برنامه‌ریزی فضایی در میان نواحی مجاور یا حوزه‌های هم‌سود
سازمانی	یکپارچگی راهبردی	یکپارچگی برنامه‌ریزی فضایی با سایر راهبردها، برنامه‌ها و ابتکارات در یک قلمرو
	یکپارچگی عملیاتی	یکپارچگی برنامه‌ریزی فضایی با سازوکارهای هدایتی در همه نهادهای آشکار در یک قلمرو
	یکپارچگی گروه‌های ذی‌نفع	یکپارچگی سهامداران متفاوت در یک قلمرو

## روش پژوهش

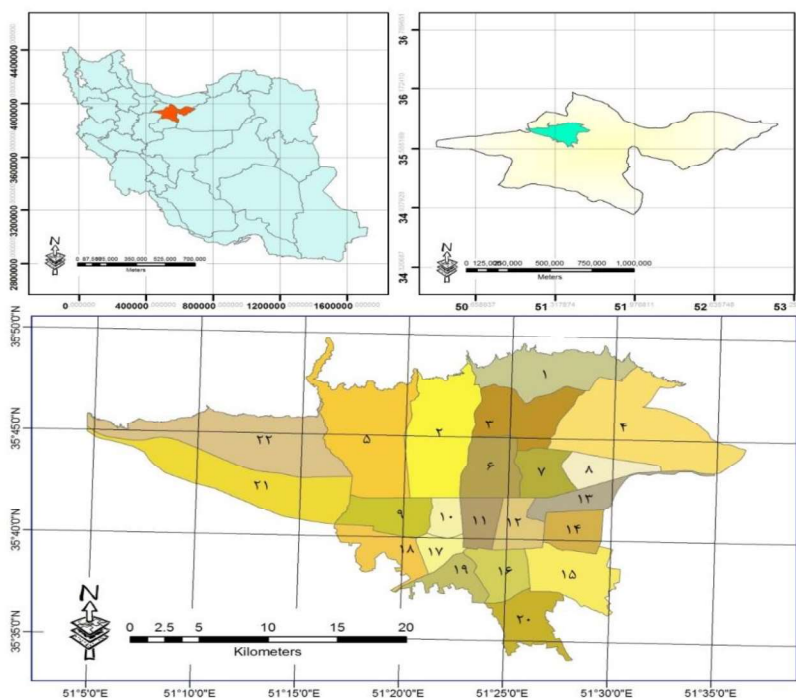
پژوهش از نظر هدف کاربردی، از نظر ماهیت تبیینی و از نظر روش کیفی - کمی است. اطلاعات مورد نیاز این پژوهش از طریق روش کتابخانه‌ای - اسنادی و میدانی جمع‌آوری شده است. ابزار جمع‌آوری اطلاعات پرسش‌نامه از نوع سؤالات بسته و مصاحبه از نوع ساختاریافته بوده است. در پرسش‌نامه بر اساس تحلیل اسناد بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری ۱۳ گویه استخراج شده است. بر اساس اهداف و مسئله پژوهش، سؤالات مصاحبه با کارشناسان از قبل طراحی شده است. جامعه آماری پژوهش را ۲۵ نفر از کارشناسان، خبرگان و مسئولین ذی‌ربط و مرتبط با برنامه‌ریزی شهر تهران تشکیل می‌دهند. روش نمونه‌گیری مورد استفاده در پژوهش حاضر احتمالی و از نوع طبقه‌ای بوده است. به این ترتیب، جمعیت کارشناسان، به زیر جمعیت‌های واحد تقسیم می‌شود. وقتی که طبقات معلوم شدند، یک نمونه از هر طبقه استخراج می‌شود. به این معنا که در میان سازمان‌های ذی‌ربط بازآفرینی محلات هدف در شهر تهران، تعدادی از سازمان‌ها اعم از شرکت بازآفرینی شهر تهران، سازمان نوسازی شهر تهران و دانشکده جغرافیا و برنامه‌ریزی دانشگاه خوارزمی، تهران و غیره به عنوان طبقه اول انتخاب شدند. پس از آن از هر طبقه تعدادی از کارشناسان و خبرگان به روش تصادفی ساده انتخاب شده است.

برای پاسخ به سؤال پژوهش و تحلیل داده‌ها ابتدا از روش "تحلیل تم" برای تحلیل اسناد بازآفرینی شهری استفاده شده است. فراگرد تحلیلم زمانی شروع می‌شود که تحلیل‌گر الگوهای معنی و موضوعاتی که جذابیت بالقوه دارند را مورد نظر قرار می‌دهد. این تحلیل شامل یک رفت‌وبرگشت مستمر بین مجموعه داده‌ها و خلاصه‌های کدگذاری شده و تحلیل داده‌هایی است که به وجود می‌آیند (braun & clark, 2006: 77-101). در گام دوم، برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از مدل تصمیم‌گیری چند معیاره "ناپسیس" استفاده شده است. در روش ناپسیس، ماتریس  $n * m$  که دارای  $m$  گزینه و  $n$  معیار می‌باشد، مورد ارزیابی قرار می‌گیرد. در این الگوریتم، فرض بر این است که مطلوبیت هر شاخص به‌طور یکنواخت افزایشی یا کاهش‌ی است. بدان صورت که بهترین ارزش موجود از یک شاخص نشان‌دهنده ایده‌آل مثبت بوده و بدترین ارزش موجود از آن مشخص‌کننده ایده‌آل منفی است. علاوه بر این شاخص‌ها مستقل از هم هستند. در ضمن فاصله یک گزینه از ایده‌آل مثبت یا منفی ممکن است به صورت اقلیدسی از توان دوم و یا به صورت مجموع قدر مطلق فواصل خطی (معروف به فواصل بلوکی) محاسبه شود که این امر به تبادل و جایگزینی در بین شاخص‌ها بستگی دارد (Willis & Hepu, 2005: 526).

## محدوده مورد مطالعه

شهر تهران در دامنه جنوبی کوه‌های البرز و حاشیه شمالی کویر مرکزی ایران در دشتی نسبتاً هموار واقع شده که شیب آن از شمال به جنوب است. مقر اصلی تهران در پای کوه‌های البرز و در میان دو رودخانه بزرگ ناحیه، یعنی کرج و جاجرود و در محلی که این دو رود به دشت راه می‌کشایند، قرار گرفته است. از نظر مختصات جغرافیایی، تهران در محدوده ۵۱ درجه

و ۱۷ دقیقه تا ۵۱ درجه و ۳۳ دقیقه طول شرقی و ۳۵ درجه و ۳۶ دقیقه تا ۳۵ درجه و ۴۹ دقیقه عرض جغرافیایی شمالی قرار گرفته است. ارتفاع آن در قسمت‌های مختلف متفاوت است و از شمال به جنوب کاهش می‌یابد، چنانکه ارتفاع شهر در میدان تجریش ۱۳۰۰ متر و در میدان راه‌آهن تنها ۱۱۰ متر است، از این رو شیب کلی شهر، شمالی جنوبی است (ساسان پور، ۱۳۹۰:۱۶۸).



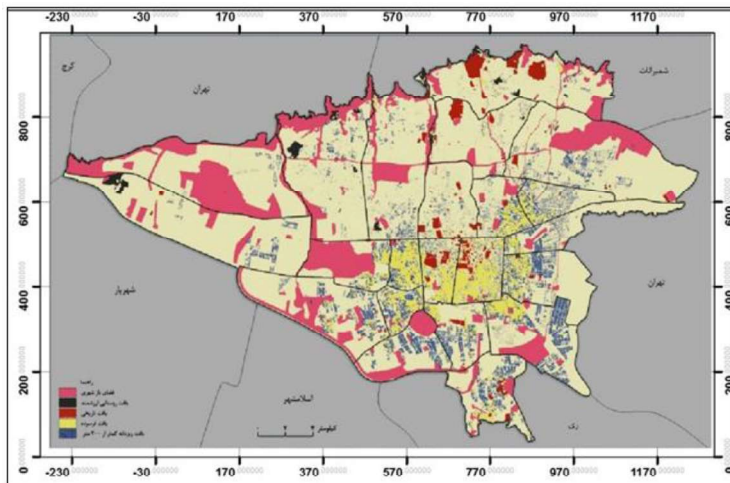
شکل شماره ۱. موقعیت جغرافیایی محدوده مورد مطالعه

در ارتباط با بافت‌های فرسوده تهران، از مجموعه مساحت شهر که ۶۲۱ هزار هکتار است، تقریباً ۳ هزار و ۲۶۸ هکتار بافت فرسوده تمام‌عیار وجود دارد که هم ریزدانه، هم ناپایدار و هم نفوذناپذیر هستند. در کنار این بافت‌های فرسوده تمام‌عیار، بافت‌های فرسوده‌ای نیز وجود دارند که فقط دارای شاخص ناپایداری هستند که حدود ۱۴ هزار و ۷۰۰ هکتار می‌باشند. بنابراین، بافت فرسوده شهر تهران ۵٫۳ درصد وسعت کل شهر و ۲۲ درصد پلاک‌ها و املاک در این شهر را تشکیل می‌دهد (سالاری، ۱۳۹۵).

جدول شماره ۲. شاخص شناسایی بافت‌های فرسوده شهر تهران

شاخص شناسایی بافت‌های فرسوده	وسعت پهنه‌ها (هکتار)	بلوک	واحد مسکونی	جمعیت (نفر)
ناپایداری	۱۴۷۹۲	۱۴۰۵۲	۶۴۰۱۹۲	۲۹۰۶۲۷۸
ناپایداری و ریزدانگی	۸۶۶۹	۱۰۷۵۲	۵۲۹۷۴۴	۲۴۳۰۱۲۶
ناپایداری و نفوذناپذیری	۳۶۲۰	۵۲۹۴	۲۷۵۱۹۲	۱۲۰۰۰۰۵
ناپایداری، نفوذناپذیری و ریزدانگی	۳۲۶۸	۴۹۹۰	۲۶۱۷۸۶	۱۱۵۲۱۷۳
وسعت محدوده شهر	۶۲۱۰۰	۳۰۲۱۷	۱۴۸۳۹۱۹	۶۷۴۲۱۶۴
نسبت محدوده‌های بافت فرسوده به شهر	۵/۳٪	۱۶/۵٪	۱۷/۶٪	۱۷/۱٪

منبع: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ۱۳۹۳ (atlas.tehran.ir)



شکل شماره ۲. موقعیت بافت‌های فرسوده در شهر تهران

### بحث و یافته‌ها

برای تحلیل داده‌های پژوهش در گام اول اسناد بازآفرینی شهری، چون شیوه‌نامه تعیین محلات هدف بازآفرینی (وزارت راه و شهرسازی و شرکت بازآفرینی شهری ایران، ۱۳۹۶)، بازآفرینی و توانمندسازی محدوده‌ها و محله‌های ناکارآمد شهری در ایران (وزارت راه و شهرسازی، شرکت مادر تخصصی و دبیرخانه ستاد ملی بازآفرینی شهری، ۱۳۹۵)، سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (وزارت راه و شهرسازی، وزارت کشور، ۱۳۹۳)، چارچوب جامع بازآفرینی شهری پایدار (وزارت راه و شهرسازی، شرکت مادر تخصصی، ۱۳۹۳)، توسعه درونی، بازآفرینی شهری با تکیه بر شناخت و توسعه مجدد فرصت‌های موجود درون شهر (وزارت راه و شهرسازی و شرکت مادر تخصصی، ۱۳۹۳) و گزارش (برنامه) سازمان نو سازی شهر تهران (۹۸-۱۳۹۷) با نگاه یکپارچگی از طریق تحلیلتم موردبررسی قرار گرفته است. جمع‌بندی این تحلیل در جدول ۳ درج شده است.

جدول شماره ۳. فراوانی درج محتوای (تم) یکپارچگی در اسناد بازآفرینی شهری

جمع فراوانی یکپارچگی	ابعاد و معیارها								اسناد بازآفرینی شهری	
	بعد فضایی	بعد محتوایی (مضمون/تم)								
		بعد رویه‌ای	بعد مشارکتی	بعد مشارکتی	مدیریتی	محیط زیستی	اجتماعی	اقتصادی		کالبدی
۱۰۷	۱	۱	۲	۱۰	۹	۱۷	۲۳	۱۸	۲۶	شیوه‌نامه تعیین محلات هدف بازآفرینی
۵۰	۲	۱	۳	۲	۶	۴	۲۲	۵	۵	بازآفرینی و توانمندسازی محدوده‌ها و محله‌های ناکارآمد شهری در ایران
۱۲۶	۰	۵	۶	۱۱	۵	۱۱	۲۹	۲۹	۳۰	سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری
۱۲۶	۳	۶	۳	۷	۹	۶	۴۱	۲۱	۳۰	چارچوب جامع بازآفرینی شهری پایدار

۳۱	۰	۱	۰	۰	۰	۱	۸	۵	۱۶	توسعه درونی، بازآفرینی شهری با تکیه بر شناخت و توسعه مجدد فرصت‌های موجود درون شهر
۲۲	۰	۱	۱	۲	۱	۲	۵	۵	۵	گزارش (برنامه) سازمان نوسازی شهر تهران
۴۶۲	۶	۱۵	۱۵	۳۲	۳۰	۴۱	۱۲۸	۸۳	۱۱۲	جمع فراوانی یکپارچگی

در گام دوم تجزیه و تحلیل داده‌های پژوهش بعد از تحلیل اسناد بازآفرینی شهری در مقیاس‌های کلان و خرد از طریق تحلیلتم، ۱۳ گویه در قالب پرسشنامه استخراج شده و بعد از کسب امتیازها توسط پاسخ‌دهندگان برای رتبه‌بندی نهایی گویه‌ها از مدل تاپسیس استفاده شده است. نتایج این مرحله در جدول ۴ درج شده است.

محاسبه وزن شاخص‌ها: اعداد نرمالیزه شده، در وزن هر یک از شاخص‌ها ضرب شده و ماتریس استاندارد داده‌ها ایجاد خواهد شد:

$$W_j =$$

تعیین راه‌حل ایده‌آل و ایده‌آل منفی: در این مرحله با استفاده از داده‌های ماتریس استاندارد، بالاترین عملکرد (+A) و پایین‌ترین عملکرد (-A) هر شاخص از رابطه‌های زیر محاسبه می‌گردد:

$$A^+ = \{(\text{Max } V_{ij} | j, (\text{Min } V_{ij} - | i = \{1, 2, 3, \dots, m\})\}, J = \{1, 2, 3, \dots, n\}$$

$$A^- = \{(\text{Min } V_{ij} | j, (\text{Max } V_{ij} - | i = \{1, 2, 3, \dots, m\})\}, J = \{1, 2, 3, \dots, n\}$$

محاسبه اندازه فاصله هر گزینه از ایده‌آل و ایده‌آل منفی:

در این مرحله اقدام به تعیین معیار فاصله‌ای برای آلترناتیوهای حداکثر و حداقل می‌شود، که فرمول محاسبه آن به شرح زیر می‌باشد:

$$d_i^+ = 2$$

$$d_i^- = 2$$

بر اساس فرمول بالا اقدام به تعیین فاصله نسبی تا برترین معیار می‌شود سپس بر اساس آن انواع معیارها از لحاظ حداکثر و حداقل رتبه‌بندی می‌شود.

جدول شماره ۴. میزان نزدیکی هر معیار با فاصله ایده‌آل و غیر ایده‌آل و رتبه‌بندی آن‌ها

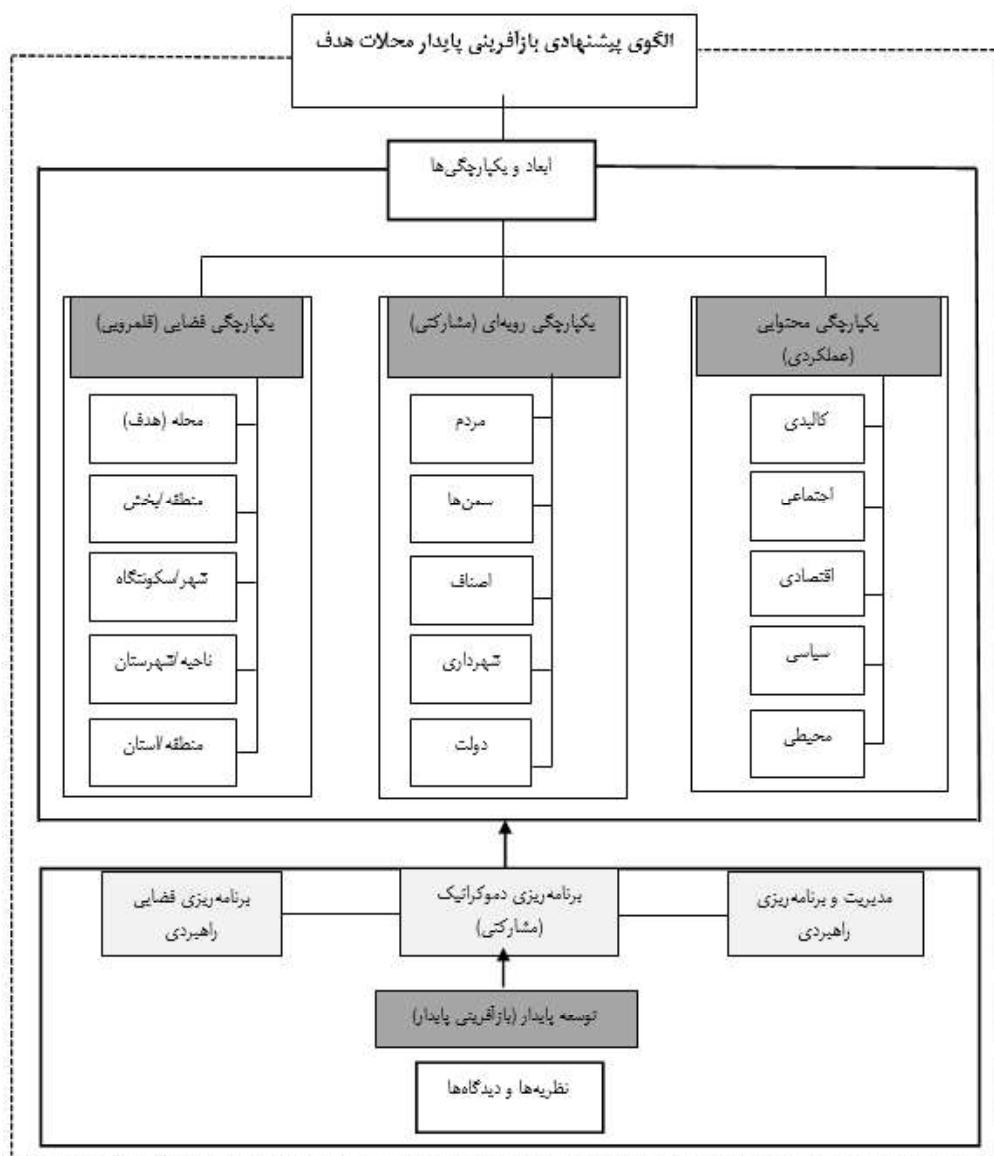
ردیف	معیارها	$d_i^+$	$d_i^-$	CL	Topsis
۱	توجه بیشتر به ویژگی اجتماعی در برنامه‌های سطح کلان با تأکید بر بازآفرینی محله‌های ناکارآمد شهری	۰/۰۹۵	۰/۰۸۰	۰/۴۸۴	۲
۲	توجه بیشتر به ویژگی کالبدی در برنامه‌های سطح خرد و در چارچوب بازآفرینی و توسعه درونی	۰/۳۹۲	۰/۰۹۶	۰/۳۵۸	۱۳
۳	توجه بیشتر به یکپارچگی مدیریتی در طرح بازآفرینی و توانمندسازی محله‌های ناکارآمد شهری در ایران	۰/۱۲۴	۰/۰۹۴	۰/۴۴۱	۵
۴	توجه بیشتر به یکپارچگی مدیریتی در سند شیوه‌نامه تعیین محلات هدف بازآفرینی	۰/۰۹۷	۰/۰۶۸	۰/۴۱۲	۹
۵	توجه بیشتر به یکپارچگی مدیریتی و توجه کمتر به یکپارچگی کالبدی و اجتماعی در سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری	۰/۰۹۷	۰/۰۶۸	۰/۴۱۲	۱۰
۶	برخوردار از تعدد قوانین در راستای اجرای برنامه‌های بازآفرینی محلات هدف	۰/۰۹۸	۰/۰۷۰	۰/۴۱۷	۸
۷	توجه بیشتر به روش مشارکتی در تهیه برنامه‌های بازآفرینی محلات هدف	۰/۰۹۵	۰/۰۸۰	۰/۴۵۷	۳

کمانرودی کجوری و همکاران / یکپارچگی فضایی در بازآفرینی بافت‌های فرسوده ...				
۱۲	۰/۳۸	۰/۲۵	۰/۵۶	۸ توجه بیشتر به یکپارچگی مدیریتی و توجه کمتر به یکپارچگی اجتماعی در سند چارچوب جامع بازآفرینی شهری پایدار
۱	۰/۵۰۴	۰/۳۷۰	۰/۳۴۴	۹ اجرا نشدن برنامه‌های بازآفرینی محلات هدف و اقدامات اجرایی در حد بهسازی و بازسازی بوده
۶	۰/۴۴۴	۰/۱۲۵	۰/۷۰	۱۰ عدم تحقق اهداف برنامه‌های بازآفرینی محلات به دلیل تعدد این برنامه‌ها و برخوردار نبودن از یک برنامه واحد
۷	۰/۴۲۲	۰/۱۵۱	۰/۳۰۷	۱۱ عدم تحقق اهداف برنامه‌های بازآفرینی محلات به دلیل ماهیت متمرکز و از بالا به پایین مدیریت شهر تهران
۱۱	۰/۳۸۱	۰/۱۵۶	۰/۳۴۵	۱۲ عدم هماهنگی میان دستگاه‌های تأمین منابع مالی (اعم از دولت، شهرداری و مردم)، برنامه‌های بازآفرینی محلات هدف
۴	۰/۴۸۹	۰/۲۰	۰/۷۶۱	۱۳ توجه کمتر به ویژگی فضایی (پیوند سطوح خرد، متوسط و کلان) برنامه‌های بازآفرینی محلات هدف

بر اساس نتایج فوق و یافته‌های حاصل از جدول شماره (۴) می‌توان گفت معیار اجرا نشدن برنامه‌های بازآفرینی محلات هدف و اقدامات اجرایی در حد بهسازی و بازسازی بوده، با کسب امتیاز ۰/۵۰۴ توانسته است در صدر معیارهای موردبررسی قرار بگیرد و جایگاه نخست را به خود اختصاص دهد در همین راستا معیار توجه بیشتر بر ویژگی اجتماعی در برنامه‌های سطح کلان با تأکید بر بازآفرینی محله‌های ناکارآمد شهری، با کسب امتیاز ۰/۴۸۴ توانست جایگاه دوم را در بین معیارها به خود اختصاص دهد و معیاری که جایگاه سوم را به خود تخصیص داد می‌تواند به این موضوع اشاره کند که توجه بیشتر به روش مشارکتی در تهیه برنامه‌های بازآفرینی محلات هدف است و درنهایت اینکه معیارهایی مانند توجه کمتر به ویژگی فضایی (پیوند سطوح خرد، متوسط و کلان) برنامه‌های بازآفرینی محلات هدف، توجه بیشتر به یکپارچگی مدیریتی در طرح بازآفرینی و توانمندسازی محله‌های ناکارآمد شهری در ایران، عدم تحقق اهداف برنامه‌های بازآفرینی محلات به دلیل تعدد این برنامه‌ها و برخوردار نبودن از یک برنامه واحد و غیره به ترتیب در رتبه‌های پایین‌تری قرار دارند.

با تحلیل یافته‌های توصیفی و تحلیلی پژوهش حاضر، دلایل توجه کمتر به یکپارچگی فضایی در برنامه‌های بازآفرینی محلات هدف شهر تهران شامل موارد زیر می‌باشد:

- ❖ ماهیت متمرکز و از بالا به پایین مدیریت شهری و عدم تحقق مدیریت یکپارچه؛
  - ❖ توجه بیشتر بر ویژگی‌های کالبدی، اقتصادی، محیطی و سیاسی و توجه کمتر به ویژگی فضایی در تهیه برنامه‌های بازآفرینی محلات هدف در سطح کلان؛
  - ❖ تهیه برنامه‌های بازآفرینی محلات هدف به صورت از بالا به پایین (در سطح ملی، استان، شهرستان، شهر، منطقه، محله) با تأکید بر منابع دولتی؛
  - ❖ عدم تحقق روش مشارکتی در تهیه و اجرای برنامه‌های بازآفرینی محلات هدف شهر تهران؛
  - ❖ عدم همکاری و هماهنگی میان سازمان‌های متولی برنامه‌های بازآفرینی محلات هدف در سطوح استانی و محلی؛
- با توجه به موارد مذکور، برای تحقق یکپارچگی فضایی در برنامه‌های بازآفرینی محلات هدف شهر تهران الگوی زیر پیشنهاد می‌شود:



شکل شماره ۳. مدل پیشنهادی بازآفرینی پایدار محلات هدف شهر تهران

### نتیجه‌گیری

مشکلات بافت‌های فرسوده و ساماندهی آن‌ها در شهرها همواره یکی از دغدغه‌های مدیران شهری بوده است، زیرا سکونت و فعالیت در این نوع بافت‌های شهری بازدهی مطلوبی ندارند و زندگی در آن‌ها به دلیل فرسودگی شدید یا نسبی، بسیار پایین‌تر از قسمت‌های دیگر شهر می‌باشد. در ارتباط با ساماندهی این بافت‌ها رویکردهای متفاوتی چون بازسازی، باز زنده سازی، نو سازی، توسعه مجدد و بازآفرینی در راستای ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری مطرح شده است. رویکرد بازآفرینی علاوه بر اینکه به معیار کالبدی توجه دارد به همان اندازه به سایر معیارهای دیگر چون معیار اجتماعی، اقتصادی، محیطی و سیاسی هم توجه دارد و از یکپارچگی محتوایی برخوردار است. چنین توجه همه‌جانبه نگر و یکپارچه‌ای تفاوت این رویکرد را با سایر رویکردهای پیشین ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری نشان می‌دهد. رویکردهای ذکر شده پیشین توجه بیشتری به معیار کالبدی داشتند و به همان اندازه به سایر معیارها توجه نمی‌کردند.

علاوه بر این رویه‌ای که در رویکرد بازآفرینی محلات هدف مورد توجه قرار گرفته رویه مشارکتی است. به این معنا که تمامی ذینفعان به صورت از پایین به بالا در ارتباط با ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری حق مشارکت دارند. اما رویه مورد استفاده در رویکرد پیشین ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری غیر مشارکتی و نیمه مشارکتی بوده است و بیشتر توسط بخش دولتی و به صورت از بالا به پایین انجام می‌گیرد. با توجه به اینکه رویکرد بازآفرینی محلات هدف از یکپارچگی محتوایی و یکپارچگی رویه‌ای برخوردار است اما عدم برخورداری از یکپارچگی فضایی در این رویکرد مشاهده می‌شود.

در این زمینه، پژوهش‌های متعدد داخلی و خارجی انجام گرفته است. با توجه به پژوهش‌های انجام شده می‌توان گفت در رویکرد بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری، مفهوم مشارکت بخش خصوصی و مردمی در کنار بخش دولتی تأکید شده و سیر تکامل سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه و بازآفرینی در ایران نیز نشانگر عزمی برای کمرنگ ساختن نقش تصدی‌گری دولت مرکزی در اقدامات می‌باشد. شرایطی مشابه آنچه در چهار دهه پیش در ایالات متحده روی داد، و یا تجربه‌ای را که انگلستان با بازآفرینی بر مبنای توسعه املاک و مستغلات تجربه نمود. به نظر می‌رسد، هنوز در ایران در تعریف سازوکارهای مشارکتی و ارجح نمودن امتیازات شهروندی ابهامات زیادی وجود دارد و شرایط کافی برای تحقق حفاظت و توسعه یکپارچه شکل نگرفته است. واقعیت را نمی‌توان از نظر دور داشت که علاوه بر شباهت‌هایی که میان بازسازی‌های اجباری در دوران بعد از جنگ در ایران مشابه با دوران بعد از جنگ جهانی در اروپا وجود دارد، اما بررسی سیر تکامل تغییرات کالبدی و اجتماعی زمینه شهری در ایران، جریان طبیعی رسیدن از مرتبه‌ای به مرتبه دیگر را طی ننموده است. این موضوع می‌تواند موجب لغزش در نحوه برداشت از وضعیت، به دلیل اختلاف و تأخر زمانی بین مبدأ و مقصد صورت پذیرد. همچنین با توجه به سایر پژوهش‌های انجام شده در رویکرد بازآفرینی با تأثیر از برنامه‌ریزی فضایی می‌توان گفت اگرچه در رویکرد بازآفرینی در برخی از تحقیقات به مفهوم فضا اشاره شده است اما در تمام پژوهش‌های انجام شده اشاره‌ای به مفهوم "یکپارچگی فضایی" در رویکرد بازآفرینی نشده است. بنابراین این ویژگی تفاوت پژوهش حاضر را با سایر پژوهش‌ها نشان می‌دهد.

با توجه به بررسی‌های نظری و تجربی، می‌توان گفت عدم توجه به یکپارچگی فضایی در رویکرد بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری تهران مشاهده می‌شود و بهبود وضعیت فضایی در شهر تهران تحقق نمی‌یابد. عوامل متعددی چون ماهیت متمرکز و از بالا به پایین مدیریت شهری، توجه بیشتر بر ویژگی‌های کالبدی و توجه کمتر به ویژگی فضایی در تهیه برنامه‌های بازآفرینی محلات هدف شهر تهران، تهیه برنامه‌های بازآفرینی محلات هدف به صورت از بالا به پایین، عدم تحقق روش مشارکتی در تهیه و اجرای برنامه‌های بازآفرینی محلات هدف شهر تهران، برخوردار نبودن از هماهنگی لازم در دستگاه‌های تأمین منابع مالی (اعم از دولت، شهرداری و مردم، موجب عدم تحقق اهداف اسناد بازآفرینی شهری در راستای یکپارچگی فضایی شده است.

علاوه بر این در اسناد و برنامه‌های بازآفرینی محلات هدف شهری که در مقیاس کلان و برای شهرهای بزرگ ایران تهیه شده‌اند، توجه بیشتر به یکپارچگی محتوایی و یکپارچگی رویه‌ای است و به یکپارچگی فضایی توجه بسیار اندکی شده است. نتایج حاصل از تحلیل‌اسناد بازآفرینی شهری و مدل تاپسیس حاکی از آن است که برنامه‌های بازآفرینی مناطق شهری تهران اجرا نشده و در حد سند باقی مانده است و اقداماتی که با عنوان بازآفرینی اجرا شده‌اند فقط در حد بهسازی و بازسازی و نوسازی است. از این رو برای تحقق برنامه‌های بازآفرینی در محدوده‌های هدف شهری ایران و شهر تهران با تأکید بر یکپارچگی فضایی پیشنهادها زیر ارائه می‌شود:

❖ تمرکززدایی ساختار مدیریت شهر تهران و تحقق مدیریت یکپارچه شهری؛



- ❖ تهیه برنامه‌های بازآفرینی محلات هدف به‌صورت از پایین به بالا (سطح محلی تا استانی) و تحقق یکپارچگی فضایی؛
- ❖ تقسیم‌کار بین سازمان‌های متولی برنامه‌های بازآفرینی محلات هدف در جهت تعامل و همکاری بین بخشی در سطوح استانی و محلی؛
- ❖ ترویج و توسعه فرهنگ مشارکت عمومی در فرآیند بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و محیطی محلات هدف بازآفرینی؛
- ❖ مشارکت تمامی ذینفعان اعم از دولت، شهرداری، ستاد ملی بازآفرینی، دفاتر توسعه محله‌ای، شورایی‌های محله‌ای، تشکل‌های مردمی و ساکنان در فرآیند تهیه برنامه‌های بازآفرینی محلات هدف؛

### تقدیر و تشکر

بنا به اظهار نویسنده مسئول، این مقاله حامی مالی نداشته است.

### منابع

- (۱) اردستانی، زهرا. (۱۳۹۴). تبیین الگوی بومی بازآفرینی شهری به‌منظور احیای بافت‌های فرسوده. رساله دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، به راهنمایی دکتر محمدرضا پور جعفر، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس.
- (۲) اسفندیاری، محمد اسماعیل و رئیسی جلودار، حامد. (۱۳۹۱). طراحی فرایند انسجام فضایی در برنامه‌ریزی منطقه‌ای. فصلنامه هفت حصار، ۱ (۱)، ۱۲-۵.
- (۳) ایزدی، محمد سعید. (۱۳۷۹). روند دگرگونی سازمان فضایی بافت‌های شهری ایران، فصلنامه شهرداری‌ها، ۲ (۱۸)، ۱۴-۱۳.
- (۴) پورا احمد، احمد. (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. فصلنامه مطالعات شهر ایرانی-اسلامی، ۱ (۱)، ۹۲-۷۳.
- (۵) جعفری، داربوش؛ باقری، مجتبی؛ گلردی، میثم و امان اله پور، انور. (۱۳۹۳). برنامه‌ریزی فضایی و توسعه پایدار شهری. اولین کنفرانس ملی توسعه پایدار در علوم جغرافیا و برنامه‌ریزی، معماری و شهرسازی، ۱۳ دی ۱۳۹۳، صص ۶-۱.
- (۶) رفیعیان، مجتبی؛ مرتضی، توکلی؛ هانیه، هودسنی. (۱۳۸۶). کاربرد متدولوژی گروه‌های بحث در مطالعات توانمندسازی محلات غیررسمی شهری. فصلنامه هنرهای زیبا، ۱ (۲۶)، ۴۷-۵۶.
- (۷) روشنی، پریسا؛ حبیبی، کیومرث و سعیده زرآبادی، زهرا سادات. (۱۳۹۵). ارائه الگوی مفهومی انسجام‌بخشی شبکه فضاهای شهری و به‌کارگیری آن در منطقه ۶ شهر تهران. فصلنامه باغ نظر، ۱۴ (۴۸)، ۴۲-۳۱.
- (۸) رضایی، میثم و زنگی‌آبادی، علی. (۱۳۹۹). ارزیابی و تحلیل نقش کنشگران مدیریت شهری در مدیریت یکپارچه بافت تاریخی کلان‌شهر شیراز با استفاده از مدل ANP. فصلنامه آمایش جغرافیایی فضا، ۱۰ (۳۶)، ۱۹۷-۱۷۹.
- (۹) زیاری، کرامت‌الله. (۱۳۸۶). مکتب‌ها، نظریه‌ها و مدل‌های برنامه و برنامه‌ریزی منطقه‌ای. چاپ اول، یزد: انتشارات دانشگاه یزد.
- (۱۰) ساسان‌پور، فرزانه. (۱۳۹۰). مبانی پایداری کلان‌شهرها با تأکید بر کلان‌شهر تهران. چاپ اول، تهران: انتشارات مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهر تهران.
- (۱۱) سعیدی، عباس. (۱۳۹۰). پویای ساختاری-کارکردی: رویکردی بدیل در برنامه‌ریزی فضایی. فصلنامه اقتصاد فضا و توسعه روستایی، ۱ (۱)، ۱۸-۱.
- (۱۲) شیعه، اسماعیل. (۱۳۸۹). برنامه‌ریزی فضایی راهبردی، رویکردی کارا در نظام برنامه‌ریزی شهری. فصلنامه معماری و شهرسازی ایران، ۲ (۲)، ۵۲-۴۳.
- (۱۳) شمعی، علی و تلخابی، حمیدرضا. (۱۳۹۴). ظرفیت سنجی بافت‌های فرسوده به‌منظور مدیریت بهینه نوسازی مورد پژوهی: بخش مرکزی شهر اراک. فصلنامه آمایش جغرافیایی فضا، ۵ (۱۶)، ۱۴۹-۱۳۷.
- (۱۴) عندلیب، علیرضا. (۱۳۸۹). مقایسه تطبیقی الگوهای نوسازی خارجی و داخلی و راهکار گزینی برای بافت‌های فرسوده ایران. فصلنامه هفت شهر، ۳۹ (۴۰)، ۶۷-۵۶.
- (۱۵) لطفی، سهند. (۱۳۹۰). تبارشناسی بازآفرینی شهری از بازسازی تا نوزایی. چاپ اول، تهران: انتشارات آذرخش.

- ۱۶) مهندسان مشاور شاران. (۱۳۸۴). راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران. نشریه / ایده پردازان فن و هنر، ۱ (۱)، ۷۰-۱.
- ۱۷) دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی. (۱۳۹۳). سند چارچوب جامع بازآفرینی شهری پایدار. نشریه وزارت راه و شهرسازی و شرکت مادر تخصصی، ۱ (۱)، ۳۲-۱.
- ۱۸) دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی. (۱۳۹۳). گزارش توسعه درونی، بازآفرینی شهری با تکیه بر شناخت و توسعه مجدد فرصت‌های موجود درون شهر. نشریه وزارت راه و شهرسازی و شرکت مادر تخصصی، ۱ (۱)، ۷۳-۱.
- ۱۹) دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی. (۱۳۹۵). سند بازآفرینی و توانمندسازی محدوده‌ها و محله‌های ناکارآمد شهری در ایران. نشریه وزارت راه و شهرسازی و شرکت مادر تخصصی و دبیرخانه ستاد ملی بازآفرینی شهری، ۱ (۱)، ۲۲-۱.
- ۲۰) دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی. (۱۳۹۳). سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری. نشریه وزارت راه و شهرسازی و وزارت کشور، ۱ (۱)، ۱۹-۱.
- ۲۱) وزارت راه و شهرسازی و وزارت کشور. (۱۳۹۶). شیوه‌نامه تعیین محلات و محدوده‌های هدف بازآفرینی. نشریه شورای عالی شهرسازی و معماری، ۱ (۴)، ۵۸-۱.

## References

- 1) Andalib, A. (2010). Comparative comparison of external and internal renovation patterns and choosing solutions for Iran's worn-out fabrics. *Haft Shahr Quarterly*, 39 (40), 67-56. [In Persian]
- 2) Ardestani, Z. (2014). *Explaining the local pattern of urban regeneration in order to revive worn-out tissues, doctoral dissertation in geography and urban planning*. under the guidance of Dr. Mohammad Rezapour Jafar, Faculty of Art and Architecture, Tarbiat Modares University. [In Persian]
- 3) Esfandiari, M. I., & Raisi Jolodar, H. (2011). Designing spatial integration process in regional planning. *Haft Hisar Quarterly*, 1 (1), 5-12. [In Persian]
- 4) Graciela Metternicht. (2018). *L & Use & Spatial Planning- Enabling Sustainable Management of L& Resources*. First Edition, Australia: Publications Springer.
- 5) Healey, p. (2004). The treatment of space & place in the new strategic spatial planning in Europe. *International journal of urban & regional research*, 28 (1), 45-67.
- 6) Healey, p. (2011). *Civic Capacity, progressive localism and the role of planning*. First Edition, Malaysia: RTPi Nathaniel Lichfield Memorial Lecture Publication
- 7) Hepu, D., Chung-Hsing, Y., & Robert J. Willi. (2000). Inter-company comparison using modied TOPSIS withobjective weights. *Journal of Computers & Operations Research*, 27 (10), 963-973.
- 8) Israd, W. (2003). *History of Regional Science & the Regional Science Association. International: The Beginning & Early History*. First Edition, Berlin: Publications Springer.
- 9) Izadi, M. S. (1379). The transformation process of the spatial organization of urban tissues in Iran. *Municipal Quarterly*, 2 (18), 13-14. [In Persian]
- 10) Jafari, D., Bagheri, M., Golardi, M., & Amanollahpour, A. (2013). Spatial planning and sustainable urban development. *the first national conference on sustainable development in the sciences of geography and planning, architecture and urban planning*, January 13 2013, pp. 1-6. [In Persian]
- 11) Le Galès, P. (1998). Regulations & Governance in European Cities. *International Journal of Urban & Regional Research*, September 1998, Wiley Blackwell, 482-506.
- 12) Lotfi, S. (2011). *Genealogy of urban regeneration from reconstruction to regeneration*. first edition, Tehran: Azarakhsh Publications. [In Persian]
- 13) Ministry of Roads and Urban Development and Ministry of Interior (2016). Methodology for determining the localities and scopes of the regeneration target. *Shoura Ali Urban Planning and Architecture*, 1 (4), 1-58. [In Persian]
- 14) Nigel, T. (2010). What is this thing called spatial planning. An analysis of the British government's view. *Journal of The Town Planning Review*, 81 (2), 194-207.
- 15) Office of applied studies and promotional affairs. (2014). Document of the comprehensive framework of urban regeneration of Bishndar. *Ministry of Roads and Urban Development and specialized parent company*, 1 (1), 1-32. [In Persian]
- 16) Office of applied studies and promotional affairs. (2014). Internal development report, urban regeneration based on the recognition and redevelopment of existing opportunities within the city. *Ministry of Roads and Urban Development and Specialized Parent Company*, 1 (1), 1-73. [In Persian]
- 17) Office of applied studies and promotional affairs. (2014). National strategic document for

- revitalization, improvement and modernization and empowerment of worn out and inefficient urban tissues. *Ministry of Roads and Urban Development and Ministry of Interior*, 1 (1), 1-19. [In Persian]
- 18) Office of applied studies and promotional affairs. (2015). Document on regeneration and empowerment of inefficient urban areas and neighborhoods in Iran. *Ministry of Roads and Urban Development and specialized parent company and secretariat of the national headquarters of urban regeneration*, 1 (1), 1-22. [In Persian]
- 19) Pourahmad, A. (2009). The evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in worn-out urban contexts. *Iranian-Islamic City Studies Quarterly*, 1 (1), 92-73. [In Persian]
- 20) Rafieian, M., Tavakoli, M., Hudson, H. (2016). Application of discussion groups methodology in studies of empowerment of informal urban areas. *Fine Arts Quarterly*, 1 (26), 56-47. [In Persian]
- 21) Rezaei, M., & Zangiabadi, A. (2019). Evaluation and analysis of the role of urban management actors in the integrated management of the historical context of Shiraz metropolis using the ANP model. *Space Geographical Analysis Quarterly*, 10 (36), 179-197. [In Persian]
- 22) Roberts, P. & Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration*. First Edition, London: SAGE Publication,
- 23) Roshani, P., Habibi K., & Saeedeh Zarabadi, Z. S. (2015). Presenting the conceptual model of the integration of the network of urban spaces and its application in the 6th district of Tehran. *Bagh Nazar Quarterly*, 14 (48), 31-42. [In Persian]
- 24) Saidi, A. (2010). Structural-functional scanning: an alternative approach in spatial planning. *Journal of Spatial Economics and Rural Development*, 1 (1), 1-18. [In Persian]
- 25) Sasanpour, F. (2018). *Fundamentals of metropolitan sustainability with an emphasis on Tehran metropolis*. first edition, Tehran: Tehran City Planning Studies Center Publications. [In Persian]
- 26) Shamaei, A., & Talkhabi, H. (2014). Capacitance measurement of worn-out structures for the purpose of optimal management of renovation of the case study: Central part of Arak city. *Journal of Space Geospatial Analysis*, 5 (16), 137-149. [In Persian]
- 27) Sharan Consulting Engineers. (2005). A guide to identifying and intervening in dilapidated structures, approved by the Supreme Council of Urban Planning and Architecture of Iran. *Idepardozan Fan and Art*, 1 (1), 1-70. [In Persian]
- 28) Shie, I. (2010). Strategic spatial planning, an efficient approach in the urban planning system. *Journal of the Architecture and Urban Planning of Iran*, 2 (2), 52-43. [In Persian]
- 29) Sue, K. (2007). Towards a Framework of Integration in Spatial Planning: An Exploration from a Health Perspective. *Journal of Planning Theory & Practice*, 8 (2), 161-180.
- 30) V, Clarke. & V, B. (2006). Using thematic analysis in psychology. *Journal of Qualitative Research in psychology*, 3(101), 77-101.
- 31) Ziari, K. (2007). *Schools, theories and models of program and regional planning*. first edition, Yazd: Yazd University Press. [In Persian]