



## Meta-analysis of the obstacles to the manifestation of Urban regeneration projects in Iran

Bahador Zamani <sup>1</sup> , Hajar Asadpour <sup>2</sup> 

1. Corresponding Author, Department of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Art University of Isfahan, Isfahan, Iran

Email: [b.zamani@au.ac.ir](mailto:b.zamani@au.ac.ir)

2. Department of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Art University of Isfahan, Isfahan, Iran

Email: [h.asadpour@au.ac.ir](mailto:h.asadpour@au.ac.ir)

### Article Info

Article type:  
Research Article

### Article History:

Received:

21 March 2023

Received in revised form:

27 May 2023

Accepted:

1 July 2023

Available online:

5 August 2023

### Keywords:

Urban regeneration plans,  
Feasibility,  
Meta-analysis,  
Iran.

### ABSTRACT

With the expansion of inefficient tissues, "Urban regeneration" has been objectified as a solution for developing cities in different physical, social and economic dimensions. Despite the development of the guidelines for urban regeneration projects, these projects in Iran still have challenges in the stage of realization and implementation. This article aims to identify the "challenges and causes of non-realization of urban regeneration projects in Iran" and analyse the research conducted in this field with a qualitative approach. For this purpose, a meta-analysis of 23 articles in the field of problems of urban regeneration projects in Iran was carried out. The challenges raised in the AtlasTI software were extracted with the help of open and axial coding. In the following, 100 codes were determined in the form of 10 groups or general categories. In the end, the obstacles to the realization of urban regeneration projects in Iran were given. According to the obtained results, the weak presence of non-governmental organizations, the problems of preparing plans, institutional and management problems, and the weakness of participation are the four most important and frequent challenges in the research related to the realization of urban regeneration projects in Iran.

**Cite this article:** Zamani, B., & Asadpour, H. (2023). Meta-analysis of the obstacles to the manifestation of Urban regeneration projects in Iran. *Geographical Urban Planning Research Quarterly*, 11 (2), 75-97.  
<http://doi.org/10.22059/JURBANGEO.2023.355628.1799>



© The Author (s). **Publisher:** University of Tehran Press  
DOI: [10.22059/JURBANGEO.2023.355628.1799](https://doi.org/10.22059/JURBANGEO.2023.355628.1799)

## Extended Abstract

### Introduction

The trend of urban population growth and the expansion of inefficient urban fabrics along with the increasing immigrant population to the cities makes the planners think of filling the existing urban fabrics with excessive density and land use change, instead of the city horizontal development with regard to the urban sustainable development prism. Poor housing, low per capita services, lack of necessary infrastructure, low quality of life, economic stagnation and functional inefficiency, unorganized physical-spatial structure, high vulnerability to earthquakes, loss of social status, and various social problems exemplify the typical challenges of such deteriorated areas. Deterioration of the urban fabric has prompted the emergence of various urban development policies among which regeneration as an overarching approach characterized by its economic, social, environmental, physical, ecological dimensions and components including quality of life, justice, revitalization and participation. This concept, as an urban development policy, has been defined and applied in the vulnerable and deteriorated areas of cities in recent years. Started from physical redevelopment in the Second World War and passing through policies concentrated on social and economic welfare, urban regeneration policies moved towards the participation of local residents and the creation of sustainable places in recent decades. However, taking into consideration the manifestation challenges of urban development plans, in the existing literature, urban regeneration challenges have been less comprehensively investigated. This paper aims to identify the "challenges and causes of lack of urban regeneration plans manifestation in Iran" based on the review and analysis of the research conducted in this field with a qualitative approach in response to this question: "What are the challenges and obstacles to the manifestation of urban regeneration projects in Iran?"

### Methodology

This research aims to identify "challenges and obstacles to the manifestation of urban regeneration projects in Iran" through a meta-analysis of the research conducted in this field. Conducting a systematic search in

Magiran, comprehensive humanities portal, and Google Scholar databases using the Boolean logic search used the keyword (challenges) AND key phrases ('manifestation of plans' AND 'urban regeneration in Iran') resulted in more than 70 Persian papers, 2 English papers, and 2 English theses. The reviewed studies included research and review papers, case study research, and the special issue of urban regeneration policy of *Haft Shahr* Journal. The geographical scope of the investigated studies covers the historical contexts of Iran, and metropolises such as Tehran, Tabriz, Shiraz, and Isfahan. Reviewing the abstracts, 23 studies were selected among which the research focusing on the different types of regeneration, and evaluation of urban regeneration indicators were excluded from the research process. To conduct meta-analysis after a comprehensive review of each study, open and focused coding of challenges was done through Atlas.ti software (version 8), and the obstacles to the manifestation of the plans were extracted. Coding process continued until the saturation was reached. Finally, the 115 codes obtained was reduced to 100 through integrating similar codes. Then, all the codes were categorized into 10 categories, and a comprehensive model of "challenges of manifestation of urban regeneration projects in Iran" was presented.

### Results and discussion

Based on the conducted review, the recognized problems with emphasis on the different aspects of urban regeneration projects are: 1) Weak presence of non-governmental organizations (18 codes); 2) Problems of preparing plans (17 codes); 3) Institutional and managerial problems (14 codes); 4) Weakness of participation (13 codes); 5) Duration and financial problems of urban regeneration plans (10 codes); 6) Problems of urban regeneration plans process (8 codes); 7) loss of identity of fabrics in the preparation of the plan (6 codes); 8) Lack of context-oriented approach (7 codes); 9) inefficient evaluation of plans (4 codes); 10) lack of social and specialized training for citizens and officials (3 codes). The lack of endogenous theory and insufficient knowledge of the environment and residents obstacle the manifestation of urban regeneration plans. Despite pretending the use

of non-governmental organizations, the relevant law weaknesses, and the lack of belief in the effectiveness of it has led to disregard of the participation of non-governmental organizations in practice in the process of preparing and implementing development plans resulting in an inadequate context for manifestation of urban regeneration plans. In addition, the government supervision on NGO's in the way of achieving independence has also caused limitations for their interplay.

In terms of the issues in the preparation of plans, more emphasis on the physical and economic dimensions and the purely physical view, and the lack of attention to the social and cultural consequences, along with the loss of the community identity, are the factors of the failure of the plans to achieve the expected results. The lack of coordination between programs and multiple decision-makers led to the institutional confrontation instead of interaction. In this regard, the necessity of an integrated and comprehensive approach to urban regeneration has been acknowledged in the reviewed studies. NGO's can play an effective role in communicating with citizens, educating citizens and informing them. It is also necessary to have the participation of the private sector and other organizations involved in the field of urban development in addition to public participation in all steps of preparation, implementation and occupation of projects and development plans. In the absence of a context-oriented approach in the preparation and implementation of urban regeneration plans in Iran with blind imitation of western models and the existence of limited urban infrastructure, following consequences are inevitable: uncertainty in terms of time, cost and site preparation before the implementation of the plan; lack of definition of urban regeneration plans in the different scales, neighborhood, region and city; and the uncertainty of the relationship between these plans and other urban development plans. As such in the current inadequate conditions driving the process of preparing plans, the possibility of implementing new policies and plans, is low and the implemented plans like many other urban development plans in Iran, are inefficient in the absence of the post occupancy evaluation.

### **Conclusion**

Based on the results, four priority challenges in the manifestation of urban regeneration plans in Iran include; the weak presence of non-governmental organizations, the problems of preparing plans, institutional and managerial issues, and the weakness of participation. "The weak presence of non-governmental organizations" has been mentioned as the first challenge in most reviewed studies (Ahmadifar et al., 2014). Regarding the "participation of citizens" even though in the set of laws and regulations of sustainable urban regeneration, promotion of citizenship culture, participation, and cooperation of local institutions are highlighted, the residents are not welcomed in practice. On the other hand, the lack of people's participation in the preparation and implementation of plans has made any urban regeneration actions fail or achieve to its partial goals. In this regard, the results of the previous comparative comparisons have shown that the lack of laws and regulations supporting participation in various fields is of the key factors (Nourian and Ariana, 2011, Shafie Dastjerdi and Sadeghi, 2016). The problems of preparing plans, institutional and managerial issues, ranked as the third and fourth issues in this study, have been emphasized in previous studies as well (Kalantari Khalil Abad et al., Pakro and Sattarzadeh, 2014, Izadi et al., 2019). Therefore, prioritizing the challenges raised by experts and determining operational strategies to solve them are issues that can be addressed in future studies.

### **Keywords**

Urban regeneration plans, manifestation, meta-analysis

### **Funding**

There is no funding support.

### **Authors' Contribution**

All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work.

### **Conflict of Interest**

Authors declared no conflict of interest.



## فصلنامه پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری

## فرا تحلیل موانع تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی شهری در ایران

بهادر زمانی<sup>۱</sup> ✉، هاجر اسدپور<sup>۲</sup> ✉۱- نویسنده مسئول، گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران. رایانامه: [b.zamani@ui.ac.ir](mailto:b.zamani@ui.ac.ir)۲- گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اصفهان، اصفهان، ایران. رایانامه: [h.asadpour@ui.ac.ir](mailto:h.asadpour@ui.ac.ir)

اطلاعات مقاله	چکیده
<p><b>نوع مقاله:</b> مقاله پژوهشی</p> <p><b>تاریخ دریافت:</b> ۱۴۰۲/۰۱/۰۱</p> <p><b>تاریخ بازنگری:</b> ۱۴۰۲/۰۳/۰۶</p> <p><b>تاریخ پذیرش:</b> ۱۴۰۲/۰۴/۱۰</p> <p><b>تاریخ چاپ:</b> ۱۴۰۲/۰۵/۱۴</p> <p><b>واژگان کلیدی:</b> طرح‌های بازآفرینی شهری، تحقق‌پذیری، فرا تحلیل، ایران</p>	<p>با گسترش بافت‌های ناکارآمد، «بازآفرینی شهری» به‌عنوان راهکاری برای توسعه شهرها در ابعاد مختلف کالبدی، اجتماعی و اقتصادی موضوعیت یافته است. باوجود تدوین شیوه‌نامه طرح‌های بازآفرینی شهری همچنان این طرح‌ها در ایران در مرحله تحقق و اجرا دارای چالش‌هایی هستند. این مقاله باهدف شناسایی «چالش‌ها و علل عدم تحقق طرح‌های بازآفرینی شهری در ایران» به بررسی و تحلیل پژوهش‌های صورت گرفته در این حوزه با رویکردی کیفی پرداخته است. بدین منظور فراتحلیل ۲۳ مقاله در حوزه مشکلات طرح‌های بازآفرینی شهری در ایران انجام و چالش‌های مطرح‌شده در نرم‌افزار اطلس‌تی‌آی به کمک کدگذاری باز و محوری استخراج شدند. در ادامه ۱۰۰ کد تعیین‌شده در قالب ۱۰ گروه یا مقوله کلی دسته‌بندی و در انتها صورت‌بندی موانع تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی شهری در ایران به دست داده شد. بر اساس نتایج به‌دست‌آمده به ترتیب، حضور کمرنگ سازمان‌های مردم‌نهاد، مشکلات تهیه طرح‌ها، مشکلات نهادی و مدیریتی و ضعف مشارکت، چهار چالش مهم و پرتکرار در پژوهش‌های صورت گرفته در ارتباط با تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی شهری در ایران هستند.</p>
<p><b>استناد:</b> زمانی، بهادر و اسدپور، هاجر. (۱۴۰۲). فراتحلیل موانع تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی شهری در ایران. پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، ۱۱ (۲)، ۷۵-۹۷.</p> <p><a href="http://doi.org/10.22059/JURBANGEO.2023.355628.1799">http://doi.org/10.22059/JURBANGEO.2023.355628.1799</a></p>	



## مقدمه

روند افزایش جمعیت، نابسامانی سازمان فضایی- کالبدی، اجتماعی-اقتصادی و کارکردی محلات شهری نقش اساسی در حیات و زوال شهرها دارند (ایزدفر و ایزدفر، ۱۴۰۰: ۳۰). مدیریت کارآمد شهری برای حل مسائل مربوط به گسترش بافت‌های ناکارآمد شهرها، نیازمند آمادگی در برابر این چالش‌ها و تدوین برنامه‌های مبتنی بر رویکرد مشخص، اهداف تعریف‌شده و چشم‌انداز واقع‌بینانه است (شفائی، ۱۳۹۷: ۶۹). بررسی سیر تحول این موضوع نشان می‌دهد در دهه ۱۹۴۰ تا ۱۹۵۰، دولت‌ها به دنبال ریشه‌کن کردن فقر با ایجاد محیط‌های فیزیکی بهتری برآمدند. از نظر رابرتز و سیکس<sup>۱</sup> (۲۰۰۰) در این دهه، بر مشارکت عمومی تأکید بیشتری وجود داشته و بخش خصوصی و گروه‌های محلی نقش رو به رشدی داشتند و باوجود تمایل اجتماعی به خارج شدن از مناطق کمتر آلوده به حومه، محققان از ایده بازسازی درونی شهر حمایت کردند (Farzaneh, 2011: 69). در ادامه، فرسودگی بافت شهری منجر به اتخاذ سیاست‌های توسعه شهری از قبیل توسعه درون‌زا، توسعه متصل و منفصل مبتنی بر رویکردهایی مانند بازسازی، بهسازی، نوسازی و بازآفرینی شده است (پیوسته‌گر و همکاران، ۱۳۹۶: ۲۲۶). به‌موازات آن، سیاست‌های اجتماعی و اقتصادی مختلفی نیز در مواجهه با نابسامانی محیطی، اجتماعی و اقتصادی در شهرهای پسا صنعتی مطرح شده‌اند (بحرینی و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۸) که در برخی تجارب معطوف به بازسازی محلات، افزایش انعطاف‌پذیری محله‌ها در مواجهه با بلایای طبیعی و کیفیت زندگی ساکنان و کاهش نرخ جرم و جنایت را موجب شده است (Alvanchi et al., 2021: 1). عدم کارایی رویکرد «نوسازی شهری» منجر شده تا به دنبال جنبش بازسازی و نوسازی، رویکرد جدیدی تحت عنوان «بازآفرینی» مطرح شود که ابتدا بر پایه مداخله‌هایی بزرگ‌مقیاس به کمک شرکت‌های خصوصی استوار بود (بحرینی و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۹). به باور برخی صاحب‌نظران، بازآفرینی به‌عنوان راه‌حلی برای اصلاح الگوی متداول توسعه اجتماعی- اقتصادی و محیطی شهر نباید صرفاً اقدامات محدود کالبدی را هدف قرار دهد (صرافی، ۱۳۹۷: ۵۹). از این‌رو در حوزه بازآفرینی-نوزایی، مفاهیمی چون حفاظت<sup>۲</sup>، احیا<sup>۳</sup>، نگهداری<sup>۴</sup>، تعمیر<sup>۵</sup>، یکپارچه‌سازی<sup>۶</sup>، حمایت<sup>۷</sup>، تطبیق<sup>۸</sup> و بازیافت<sup>۹</sup> مطرح می‌شوند (لطفی، ۱۳۹۰: ۲۴۰).

اگرچه مشکلات و مسائل موجود در نظام شهرسازی ایران از زوایای مختلفی موردبررسی قرار گرفته‌اند، با گذشت پنج دهه از شروع طرح‌های توسعه شهری، تحقق‌پذیری آن‌ها با چالش‌هایی روبه‌رو است. بررسی‌ها نشان داده که عدم توجه به بسترهای بومی، اجتماعی و اقتصادی طرح‌ها در فرایندی مشارکتی، محور اصلی این دسته از چالش‌هاست. بسیاری از طرح‌های شهری به لحاظ تحقق کمی و کیفی دارای ضعف و نیازمند بازنگری بوده تا بتوانند با نگاهی درون‌زا و در بستری مشارکت-محور به رشد و توسعه شهر کمک کنند (پورحسین روشن و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۱۱). در این ارتباط حبیبی و خبیری (۱۳۹۷) با بررسی سیاست بازآفرینی شهری مبتنی بر پارادایم تفسیرگرا اظهار داشته‌اند که تغییر سیاست‌ها علاوه بر تغییر نگاه به مسائل و مشکلات شهرها، نیازمند تحول در روش‌های هدایت توسعه در

1. Roberts And Sykes
2. Preservation
3. Restoration
4. Maintenance
5. Repair
6. Integration
7. Refurbishment
8. Adaptation
9. Recycling

محدوده‌های ناکارآمد و شناخت بستر فرهنگی مناطق است. در این راستا بررسی نقش حاکمیت در بازاریابی بافت‌های ناکارآمد شهری نشان داده که عوامل مشارکتی، ساختاری و مدیریتی از بیشترین میزان همبستگی برخوردار هستند (انصاری و افضل، ۱۳۹۹).

در دسته عوامل مشارکتی چارچوب مشارکتی عمومی-خصوصی برای پروژه‌های بازاریابی شهری در ایران ارائه شده که نشان‌دهنده ساختار سازمانی، مراحل اصلی پیاده‌سازی و ابزارهای موردنیاز در پروژه‌های بازاریابی شهری است (Alvanchi et al., 2021). پژوهش‌های صورت گرفته در زمینه عوامل مدیریتی نیز با تأکید بر مشکلات نهادی در روند بازاریابی بافت‌های تاریخی در ایران بر ضرورت اجرای سیستم حقوقی جامع و سیستم مدیریت یکپارچه و ضرورت همسویی حرکت ذینفعان عمومی و خصوصی، از جمله شهروندان محلی، برای تغییر روند فعلی تأکید دارند. بر این اساس، ساختار مدیریتی شامل نمایندگان همه ذینفعان و ذی‌ربطان به‌عنوان راه‌حل اولیه برای بهبود مدل حاکمیتی حاضر برای بازاریابی بافت‌های شهری تاریخی در ایران پیشنهاد شده است (Mirzakhani et al., 2021). در اقدامات عملی به‌عنوان مثال در شهر مشهد دخالت بیش‌ازحد دولت به ایجاد یک سیستم تصمیم‌گیری و تحمیل تغییرات اساسی در ساختار اجتماعی و فضایی تاریخی منجر شد. در مقابل، نقش نظارتی دولت در برخی اقدامات به‌عمل‌آمده در شهر شیراز که با ایفای نقش محوری مقامات محلی همراه بوده، درک متفاوت مقامات محلی، حساسیت آن‌ها به شرایط محلی، آگاهی بیشتر آن‌ها از تهدیدات و فرصت‌ها و توفیق نسبی امر بازاریابی را به دنبال داشته است (Izadi, 2008)؛ باین‌حال در سال‌های اخیر تصمیماتی منجر به تخریب بافت تاریخی در شهر شیراز باهدف توسعه اتخاذ شده است.

در مرور پژوهش‌های ناظر به موضوع، بازاریابی شهری رادیکال نیز به‌عنوان راه‌حل مشکلات حاضر مطرح و تأکید شده که با رهیافتی رادیکال می‌توان به تولید فضایی برآمده از اندیشهٔ ایران‌شهری رسید (صرافی، ۱۳۹۷). دسته‌ای دیگر از پژوهش‌ها نیز به بررسی ابعاد و مؤلفه‌های انواع مختلف بازاریابی از قبیل بازاریابی حفاظت-مبنا، فرهنگ-محور، اجتماع-محور و بازاریابی شهری پایدار با روش تحلیل محتوا پرداخته‌اند (هاشمی و علیمردانی، ۱۳۹۹ و ایزدی و همکاران، ۱۳۹۶ و نژادابراهیمی و نژاداغی، ۱۳۹۷).

استفاده از گروه‌های مردم‌نهاد در اداره امور شهر یکی از چالش‌های نهادی در رویکرد متأخر بازاریابی یعنی بازاریابی شهری پایدار است. استفاده نکردن از ظرفیت گروه‌های مردم‌نهاد در برنامه‌ریزی و شهرسازی ایران ریشه تاریخی و فرهنگی داشته و زمینه‌های آن را می‌توان در سه مؤلفه حاکمیت، مردم و نظام شهری جستجو کرد (پاکزاد، ۱۳۸۲). در این ارتباط، پژوهش‌های متمرکز بر مشکلات نهادی و نقش بخش دولتی، موانع حقوقی و قانونی را به‌عنوان مهم‌ترین چالش‌های نهادی مشارکت شهروندان در بازاریابی شهری قلمداد کرده‌اند (کلانتری خلیل‌آباد و همکاران، ۱۳۹۲ و پاکرو و ستارزاده، ۱۴۰۰). ارزیابی نتایج مشارکت مردمی در بازاریابی شهری برخی محلات مانند محله سیروس در ایران نیز نشان داده که ضعف تشریک‌مساعی گروه‌های مختلف در برنامه‌ها از مهم‌ترین علل بروز چالش‌های این طرح‌ها است و در راستای جبران آن لازم است «توانمندسازی اجتماع محلی» مرکز توجه قرار گیرد (احمدی‌فر و همکاران، ۱۳۹۴). همچنین مطالعات انجام‌شده در شهر مشهد نشان داده که رویکرد اقتدارگرایانه و دخالت مستقیم بخش دولتی، فرصت کافی برای مشارکت مردم را به دست نداده و اهداف اقتصادی در جایگاه اول چالش‌های مدیریت بازاریابی شهری قرار گرفته است (صفری و همکاران، ۱۳۹۳: ۳۵، امینی، ۱۳۹۵: ۱۸۲).

تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه شهری به‌ویژه طرح‌های ارائه‌شده برای محدوده‌های هدف بازاریابی در ایران از جنبه کمی و کیفی با چالش‌ها و موانعی مواجه بوده است (پورحسین‌روشن و همکاران، ۱۴۰۰: ۱۱۱). از طرفی مشکلات

طرح‌های بازآفرینی شهری با تأکید بر برخی جنبه‌ها (نهاده‌ها، مشارکت و غیره) به‌طور محدود موردبررسی قرار گرفته است و نگاهی جامع به چالش‌های تحقق‌پذیری طرح‌ها کمتر موردنظر بوده است. از این‌رو پژوهش پیش‌رو باهدف شناسایی چالش‌های عدم تحقق طرح‌های بازآفرینی شهری در پژوهش‌های صورت گرفته در ایران با رویکرد کیفی و پارادایم تفسیرگرا، سعی در ارائه چارچوبی جامع از چالش‌های این حوزه دارد. بدین منظور ضمن ارائه مباحث نظری حوزه بازآفرینی شهری، مقالات برگزیده در این حوزه موردبررسی قرار گرفته و فراتحلیلی بر نتایج آن‌ها در پاسخ به پرسش چستی چالش‌ها و موانع تحقق طرح‌های بازآفرینی شهری در ایران به دست داده شده است.

## مبانی نظری

### عوامل ایجادکننده زوال و فرسودگی شهری

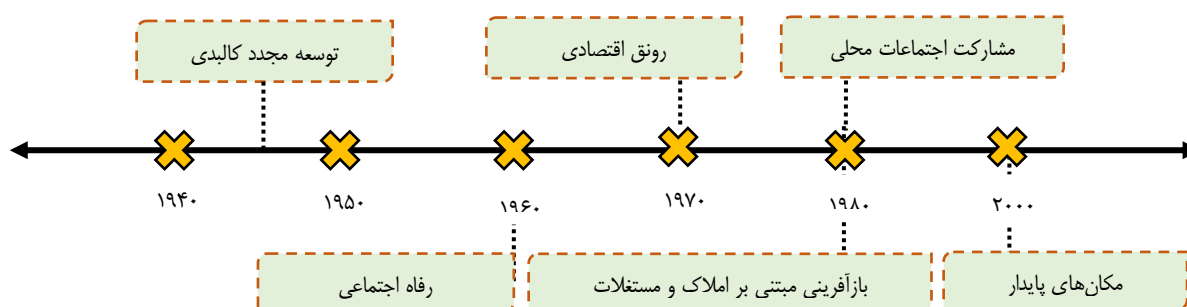
در دهه‌های اخیر رشد شتابان شهرنشینی، توسعه و گسترش بی‌رویه شهرها معضلاتی را در پی داشته است. از پیامدهای این موضوع، شدت یافتن تغییر فضایی- کالبدی شهرها به‌طور اعم و مراکز شهری و بافت‌های کهن به‌طور اخص بوده است (بحرینی و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۸) که در ادبیات شهری با مفاهیمی همچون زوال و افت شهری ارتباط پیدا می‌کنند. زوال شهری زمانی رخ می‌دهد که حلقه‌های بیرونی کلان‌شهر بیشتر از مناطق اصلی رشد کند و بدین ترتیب رشد شهرهای میانی و کوچک از رشد شهر اصلی پیشی بگیرد (تلخابی و همکاران، ۱۳۹۷: ۴۵۳). افت شهری روندی است که در آن شهر یا بخشی از آن دچار رکود می‌شود و با علائمی از قبیل کاهش جمعیت، ترک مالکیت، بیکاری بالا و منظر شهری نامناسب همراه است (شاطریان و اکبری امکی، ۱۳۹۴: ۱۲۰). این پدیده در روند معماری و شهرسازی مدرن به دلیل ناسازگاری فضا با نیازهای جمعیت در مقیاس فضای شهری بیشترین ظهور را داشت (Allal et al., 2023: 799). «جمعیت زدایی» عامل اصلی زوال شهرهاست با این حال کاربری اراضی و فرسودگی‌ها نیز بر این موضوع اثرگذار است (Gu et al., 2019: 506). اگرچه شهرها همواره در معرض تغییر مستمر هستند، فرآیندهای این تغییرات پیچیده است و نمودهای مختلفی دارد. فرسودگی تابعی از تغییرات کالبدی و اقتصادی است و ابعاد مختلف فیزیکی، عملکردی، قانونی، ذهنی و مکانی را شامل می‌شود. فرسودگی مکان اغلب منجر به کاهش تقاضا و استفاده کم از بافت‌های فرسوده می‌شود، زیرا مناطق دیگر مزیت رقابتی بیشتری پیدا می‌کنند (Tiesdell et al., 2013: 203).

در این ارتباط تحول و تکامل بافت‌های قدیمی شهرهای ایران نیز در مواردی با برنامه‌های بهسازی و مرمت صورت نگرفته و به‌مرور زمان با تغییر شرایط زندگی در بافت و جابه‌جایی ساکنین آن روند فرسودگی و تخریب تشدید شده است (شماعی و پوراحمد، ۱۳۹۲: ۱۱۲). حدود ۸۷ هزار هکتار از بافت‌های شهری در بیش از ۱۰۰ شهر ایران به بافت فرسوده نابسامان تبدیل شده‌اند و این مسئله موجب خروج ساکنین بیشتری از آن‌ها شده است (سرائی و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۰۶). در محدوده‌های در حال زوال مسائلی از قبیل بدمسکنی، سرانه خدمات پایین، کمبود زیرساخت‌های لازم، پایین بودن کیفیت زندگی، رکود اقتصادی و ناکارآمدی کارکردی، نابسامانی در سازمان فضایی-کالبدی، آسیب‌پذیری بالا در برابر زلزله و افت منزلت‌های اجتماعی و انواع مشکلات اجتماعی دیده می‌شود. در مواجهه با زوال شهری، سیاست‌ها و برنامه‌های نوسازی و بازسازی شهری در هر دوره متناسب با رویکردهای غالب، نیروهای اقتصادی، سیاسی و اجتماعی و ویژگی‌های محیطی، اقتصادی و اجتماعی هر شهر ابعاد متفاوتی داشته است (بحرینی و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۸). برآیند نظریات و رویکردهای متنوع به کار گرفته شده برای حل مشکلات ناشی از افت شهری در رویکرد تجدید حیات شهری جمع‌بندی شده و به‌عنوان سیاست جامع در بریتانیا از سال ۱۹۸۰ میلادی و ده سال بعد از آن در سایر شهرهای جهان و

بافاصله زمانی بیشتر در ایران موردتوجه قرار گرفته است (شاطریان و اکبری امکی، ۱۳۹۴: ۱۲۰). در دهه‌های پایانی قرن بیستم عدم کارایی رویکرد «نوسازی شهری» در دوران گذار موردتوجه بسیاری قرار گرفت و در تداوم جنبش بازسازی و نوسازی، رویکرد جدیدی با عنوان بازآفرینی شهری شکل گرفت (فرهادی و همکاران، ۱۳۹۷: ۲۸۲).

### مفهوم بازآفرینی شهری<sup>۱</sup>

مشکلات نواحی فرسوده شهری چندوجهی بوده و دارای ابعاد مختلف است. افت منزلت اجتماعی و اقتصادی و نابسامانی‌های کالبدی منجر به کاهش سطح کیفیت زندگی شهری، ضرورت توجه به این نواحی را دوچندان کرده است (انصاری و افضلی، ۱۳۹۹: ۱). در این ارتباط رویکرد بازآفرینی شهری بعد از پنج دهه نظریه‌پردازی در حوزه حل مشکلات بافت‌های شهری در دهه ۹۰ میلادی مطرح شد تا به حل چالش میان توسعه و حفاظت در بافت‌های تاریخی بپردازد (هاشمی و علیمردانی، ۱۳۹۹: ۱۶). بازآفرینی شهری در سال‌های اخیر به‌عنوان سیاست شهری در محدوده‌های آسیب‌پذیر و ناکارآمد به کار گرفته شده است. تغییر نگاه صرفاً ساخت‌افزایی / پروژه-محور کنونی به نگاه نرم‌افزاری / فرهنگی و اجتماع-محور از اصول بازآفرینی شهری است (صرافی، ۱۳۹۷: ۵۹). بر این اساس، بازآفرینی صرفاً به دنبال احیای مناطق فرسوده نیست بلکه با مقوله‌هایی چون اقتصاد رقابتی و افزایش کیفیت زندگی برای ساکنین محلات در ارتباط است (انصاری و افضلی، ۱۳۹۹: ۲). از نظر برخی صاحب‌نظران بازآفرینی در شهرهای ایران با تأکید بر زنده ساختن ویژگی‌های مثبت موجود در محله معنا می‌یابد؛ از این رو پیشنهاد شده است در شهرهای ایران از عبارت «نوآفرینی شهری» استفاده شود (پیران، ۱۳۹۷: ۳۵ و ۴۲). افزون بر این از بازآفرینی به‌مثابه رویکردی برای احیای شهر با تمرکز بر مشکلات درونی آن نیز یاد شده که بر توسعه مجدد فیزیکی و سرمایه‌گذاری در ساخت‌وساز بناها و زیرساخت‌های شهری تأکید دارد (Boyle, 1988). علاوه بر ابعاد فیزیکی - کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و محیط‌زیستی، استفاده از مدیریت مشارکت-محور (گروه‌های هدف و تسهیلگران) نیز در فرایند بازآفرینی ضرورت دارد (پیران، ۱۳۹۷: ۲۸). مطابق شکل شماره ۱ سیاست‌های بازآفرینی شهری از توسعه مجدد کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و محیط‌زیستی، استفاده از مدیریت مشارکت-محور (گروه‌های هدف و تسهیلگران) نیز در فرایند بازآفرینی ضرورت دارد (پیران، ۱۳۹۷: ۲۸). مطابق شکل شماره ۱ سیاست‌های بازآفرینی شهری از توسعه مجدد کالبدی در جنگ جهانی دوم آغاز و با عبور از سیاست‌های ایجادکننده رفاه اجتماعی و اقتصادی، در دهه‌های اخیر به سمت مشارکت ساکنین محلی و ایجاد مکان‌های پایدار پیش رفته است. جدول شماره ۱ تعاریف مختلف ارائه شده از بازآفرینی شهری را نشان می‌دهد.



شکل ۱. سیر تکاملی سیاست‌های بازآفرینی شهری (نگارندگان بر اساس Colantonio & Dixon, 2011).

1. Urban Regeneration



در تدوین سند بازآفرینی شهری سعی شده اهدافی برای پیشگیری و برطرف کردن مسائل محدوده‌های ناکارآمد در نظر گرفته شود و مسائل محله‌های نابسامان شهری با نگاهی کل‌نگر و پایداری-محور دنبال شود تا در کنار ارتقاء فرهنگ شهروندی، مشارکت و همکاری نهادهای محلی مشارکت واقعی رقم خورده و با شنیدن صدای مردم وضعیت اجتماعی و اقتصادی ساکنان را با توجه به ظرفیت‌های موجود بهبود یابد. به این ترتیب در کنار جنبه‌های فیزیکی و کالبدی، اصلاح و تقویت جنبه‌های اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی و محیط‌زیستی نیز مورد نظر و هدف قرار می‌گیرد. بازآفرینی «تنوع کاربری و گوناگونی فعالیت‌ها» را ضروری قلمداد کرده است (مجموعه قوانین و مقررات بازآفرینی شهری پایدار، ۱۳۹۳: ۲۰). مطابق جدول شماره ۱ با بررسی تعاریف بازآفرینی شهری می‌توان دریافت که این مفهوم دربردارنده ابعاد اقتصادی، اجتماعی، محیطی، کالبدی، زیست‌محیطی بوده و مؤلفه‌هایی شامل کیفیت زندگی، عدالت، حیات‌بخشی و مشارکت در شکل‌گیری و تعیین آن نقش دارند.

جدول ۱. تعاریف بازآفرینی شهری

منبع	ابعاد / مؤلفه	تعریف
(بحرینی و همکاران، ۱۳۹۲: ۲۰)	رشد اقتصادی، کیفیت زندگی	بازآفرینی از فعالیت‌های بزرگ‌مقیاس برای ارتقاء رشد اقتصادی تا مداخله در مقیاس محله‌ها و واحدهای همسایگی به منظور ارتقاء کیفیت زندگی قابل‌اعمال است.
(مجموعه قوانین و مقررات بازآفرینی شهری پایدار، ۱۳۹۳: ۱۷)	اقتصادی، اجتماعی، محیطی و کالبدی، کیفیت زندگی	در فرایند بازآفرینی توسعه به‌طور همه‌جانبه در زمینه‌های اقتصادی، اجتماعی، محیطی و کالبدی برای افزایش کیفیت زندگی در محله‌های هدف در هم پیوندی با کل شهر دنبال می‌شود.
کلاتنتری خلیل‌آباد و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۱۳)	اقتصادی، کاهش نابرابری، حفاظت و نگهداری، محیط‌زیست، مشارکت	بازآفرینی شهری یک رویکرد جامع و کل‌نگر است که سه هدف اقتصاد، برابری و محیط را برای رقابت در زمینه اقتصاد، کاهش نابرابری، حفاظت و نگهداری از محیط‌زیست را مطرح می‌کند و شامل شکل‌های نوین مشارکت بخش‌های خصوصی-عمومی و سازمان‌های غیردولتی می‌شود.
احمدی‌فر و همکاران، ۱۳۹۴: ۸۲)	پایداری	بازآفرینی شهری ابزاری مفید برای ارتقاء پایداری و تقویت کیفیت زندگی در مقیاس کلان است که تشویق به مشارکت، ساخت شخصیت اجتماعی، عدالت، ارتقاء محیطی، حیات‌بخشی و رشد اقتصادی را به دنبال دارد.
(حیبی و خیبری، ۱۳۹۷: ۲۵)	اقتصادی، شرایط محیطی و محیط‌زیست	رویکرد بازآفرینی شهری یک راهبرد یکپارچه از فرآیند تصمیم‌سازی بوده که فراگیر، رقابت‌پذیر و پایدار است.
Healey, 1995: 221	اقتصادی	بازآفرینی شهری سیاستی است با رویکردی جامع. به ساختارهای اجتماعی، نهادی، پایه‌های اقتصادی، شرایط محیطی و محیط‌زیست توجه دارد.
Roberts, 2000: 19	کالبدی، فعالیتی	در بازآفرینی شهری سناریویی واحد برای همه شهرها مطلوب نیست، چارچوبی منعطف با شرایط بستر و زمینه پیشنهاد می‌شود. به دنبال مشارکت فعال ذینفعان برای دستیابی به منافع است و ابعاد اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، کالبدی و فضایی را در دستور کار قرار می‌دهد.
		در سال ۱۹۸۰ میلادی بازآفرینی به‌عنوان راهبردی محلی، در سیاست شهری بریتانیا بود. بعداً آن، این راهبرد در محلاتی که از لحاظ فعالیت‌های اقتصادی، صنعتی، اداری و خرده‌فروشی ضعیف شده بودند تحول اقتصادی پدید آورد.
		بازآفرینی فرآیندی است که به خلق فضاهای شهری جدید با بهره‌گیری از ویژگی‌های فضایی، کالبدی و فعالیتی می‌انجامد.

	اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و کالبدی	بازآفرینی به نگرشی یکپارچه و مجموعه اقداماتی برای حل مسائل شهری به‌منظور بهبود شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی بافت شهری اطلاق می‌شود.
Roberts and Sykes 2000	اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی	بازآفرینی نگرشی جامع برای حل مشکلات شهری در منطقه هدف برای پیشرفت وضعیت اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی است
Ravetz 2000	اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی	بازآفرینی سازمان‌دهی مجدد اقتصادی، اجتماعی و محیطی / ایجاد فرایندی مداوم از ایجاد ساختار کالبدی در شهر با دنبال کردن اهداف راهبردی محیطی؛ ایجاد تنوع در مشاغل و اقتصاد برای مواجهه با مخاطرات جهانی‌شدن؛ تقویت اجتماع و برنامه‌ریزی شهری و محیطی در راستای توسعه پایدار را در برمی‌گیرد.
Couch et al 2003	اجتماعی، کیفیت محیطی و زیست‌محیطی	بازآفرینی بهبود عملکرد اجتماعی و ارتقاء کیفیات محیطی یا برقراری تعادل اکولوژیکی درجایی است که این کیفیات و تعادل به‌هم‌خورده است.
Ng, M.K. 2005	پایداری، کیفیت زندگی، عدالت، ارتقا محیطی، اقتصادی	بازآفرینی ابزاری مؤثر برای ارتقاء پایداری و تقویت سطح کیفیت زندگی. توجه به «تشویق مردم به مشارکت»، ایجاد سرمایه اجتماعی، ارتقاء عدالت، حیات‌بخشی و تقویت اقتصاد است.
Rogers, 2011: 3	کیفیت زندگی، زیست‌محیطی، فیزیکی، اجتماعی، اقتصادی	بازآفرینی تنفس زندگی جدید در یک محیط مسئله‌دار و بهبود طولانی‌مدت کیفیت زندگی در محله را با تأمین نیازهای اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی به‌صورت پایدار ایجاد می‌نماید.

### انواع بازآفرینی شهری

بازآفرینی شهری بر دو مفهوم به‌ظاهر متضاد تکیه دارد یکی گذشته و دیگری جدایی از آن؛ با این توجیه که در ایجاد هویت و معنایی جدید نگاه صرفاً موزه‌ای میراث را به ثروت تبدیل نمی‌کند (صفدری و همکاران، ۱۳۹۳: ۳۷). استفاده مجدد از ساختارهای تاریخی و خلق فضاهای جدید به‌عنوان مهم‌ترین نیروهای محرک توسعه در پروژه‌ها و طرح‌های «بازآفرینی حفاظت-مینا» مطرح است. این رویکرد به دنبال همگرایی میان اقدامات حفاظت و بازآفرینی در محدوده‌های تاریخی است (هاشمی و علی‌مردانی، ۱۳۹۹: ۱۹). رویکرد «فرهنگ-محور» نیز گونه دیگر بازآفرینی است که بر فرهنگ و ظرفیت‌های فرهنگی تأکید داشته و سرمایه اجتماعی را با نگاه جامعه‌شناختی بررسی می‌کند و به‌نوعی فرهنگ را عامل رشد اقتصادی دانسته که می‌تواند چرخ اقتصاد منطقه را نیز به حرکت درآورد. در این نوع از بازآفرینی، «فرهنگ» موتور محرک اقتصاد و ارتقاء دهنده کیفیت محیطی، کالبدی و اجتماعی است (ایزدی و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۶۴، شیبانی و ایزدی، ۱۳۹۳: ۶۱) و با ایجاد مراکز فرهنگی و بسترسازی وقوع فعالیت‌ها در فضاهای عمومی، محرک بازآفرینی شهری در بافت‌های تاریخی خواهد بود. استراتژی‌های بازآفرینی شهری مبتنی بر خلاقیت و فرهنگ برای بیش از سه دهه است که در کشورهای غربی به کار گرفته می‌شود و ابزارهای بازآفرینی مبتنی بر خلاقیت مانند «مکان‌سازی» و «شهرسازی تاکتیکی» مشارکت مدنی را افزایش می‌دهند (Taraba et al., 2022: 167 و صفدری و همکاران، ۱۳۹۳: ۳۸). به‌این‌ترتیب بازآفرینی شهرها از رویکردهای کالبدی یا اقتصادی به‌سوی نگاه‌های یکپارچه و با تکیه بر ویژگی‌های فرهنگی-اجتماعی در راستای ارتقاء عرصه‌های عمومی تغییر یافته است (La Rosa et al., 2017: 119). در سیر تکامل رویکرد بازآفرینی شهری توجه به مفهوم مشارکت اجتماعی، منجر به شکل‌گیری رویکرد «بازآفرینی اجتماع-محور» شده است که با تأکید بر مشارکت مردمی، سرمایه اجتماعی، حس تعلق به بافت و مسئولیت‌پذیری را ارتقاء داده و به‌این‌ترتیب پایداری اجتماعی را افزایش خواهد داد (نژادابراهیمی، نژاداغی، ۱۳۹۷: ۲۱).

با اجرای ناموفق طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری، مقوله «پایداری» در برنامه‌ریزی شهری مورد توجه قرار گرفت و بازآفرینی شهری از عمده‌ترین رویکردها در این حوزه محسوب می‌شود (احمدی‌فر و همکاران، ۱۳۹۴: ۸۱). «بازآفرینی پایدار شهری» در نظر دارد تا با استفاده از منابع مردمی، اجتماعات شهری را توانمند کرده و زمینه را برای خودگردانی محلات شهری و حکمروایی مطلوب فراهم نماید (صرافی، ۱۳۹۷: ۶۰). بر اساس نظریه پیتر رابرتز<sup>۱</sup>، بازآفرینی پایدار شهری یک فعالیت مداخله‌گرایانه بعد از اعمال انواع مداخله برای دوری از اشتباهات گذشته است به‌گونه‌ای که بتواند نظر عموم مردم را تأمین کند. اساساً این نظریه، حرکتی سازمانی در حوزه مدیریت تغییرات شهری را مدنظر دارد (ایزدفر و ایزدفر، ۱۴۰۰: ۳۸). همکاری اجتماعات محله‌ای و رسیدن به وفاق جمعی از ضروریات بازآفرینی شهری پایدار است (بحرینی و همکاران، ۱۳۹۲: ۲۵). بازآفرینی شهری پایدار تأثیرات بلندمدتی ایجاد خواهد کرد و به مسائل مختلف اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی (سه بعد پایداری) توجه دارد (کلانتری خلیل‌آباد و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۱۳). در ارتباط با کاربست رویکردهای طرح‌های توسعه شهری در ایران، آنچه تاکنون اجرا شده است به‌نوعی برخورد دو نگاه حفاظت-محور و توسعه-محور در مدیریت شهری بافت‌های ناکارآمد شهری بوده است. در سال‌های اخیر نیز توجه به مشارکت‌های مردمی و بسترسازی به‌منظور ایجاد هماهنگی بین سازمان‌ها و نهادهای مختلف برای تحقق مدیریت یکپارچه شهری تا حدودی مورد توجه قرار گرفته است (نژادابراهیمی و نژداعی، ۱۳۹۷: ۲۲).

### چالش‌ها و مشکلات بازآفرینی شهری

بازآفرینی شهری اغلب در مناطقی موضوعیت پیدا می‌کند که دچار فرسودگی و ناپایداری در ابعاد مختلف هستند (لطفی و زرگری مرندی، ۱۳۹۱: ۲۲). محدوده‌های نیازمند احیاء واقع در بافت تاریخی، بخش‌های حاصل از توسعه‌های اخیر در بافت میانی، پهنه‌های با گذشته روستایی که در اثر گسترش بی‌رویه شهرها در محدوده حریم شهر قرار گرفتند و سکونتگاه‌های غیررسمی محدوده‌های هدف برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری هستند (مجموعه قوانین و مقررات بازآفرینی شهری پایدار، ۱۳۹۳: ۱۸). در اغلب موارد پیچیدگی و گستردگی توسعه فیزیکی شهرها جایی برای بررسی جنبه‌های دیگر مسائل شهری از جمله مسائل اجتماعی و اقتصادی نگذاشته است (Farzaneh, 2011: 169) و ارزش‌های اجتماعی در بسیاری از پروژه‌ها نادیده گرفته شده است. هویت تاریخی بسیاری از محله‌ها نیز در فرآیند نوسازی‌ها رنگ‌باخته یا آسیب‌دیده است (Alvanchi et al., 2021: 5). باوجود تأکید بر به حداقل رساندن مداخلات دولتی و به حداکثر رساندن مشارکت عمومی و خصوصی، همچنان سؤالاتی از این قبیل که (۱) چگونه این رویکرد اجرا خواهد شد؟ (۲) چگونه مشارکت برقرار خواهد شد؟ (۳) آیا قوانین حمایتی، کافی بوده و قدرت قانونی وجود دارد؟ و (۴) اعتماد متقابل بین مردم و دولت چقدر قوی است؟ (farzaneh, 2011: 181) مطرح هستند. باوجود اینکه در قوانین و مقررات شهری ایران به الزامات اقتصادی برای مشارکت در بازآفرینی شهری اشاره شده اما جبران خسارت مشارکت‌کنندگان از جمله مواردی است که همچنان مغفول مانده است (نوریان، آریانا، ۱۳۹۱: ۲۴).

مدیریت و برنامه‌ریزی مطلوب ریشه در ظرفیت نهادی دارد (farzaneh, 2011: 47). در ایران سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری در راستای راهبری و مدیریت یکپارچه، ایجاد وحدت رویه و مشارکت عوامل مرتبط در سطح ملی و محلی توسط وزارت راه و شهرسازی (شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۳) و با هماهنگی وزارت کشور، سازمان میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری و شورای عالی

1. Peter Roberts

استان‌ها به استناد اصل ۱۳۸ قانون اساسی به تصویب هیئت دولت رسیده است (مجموعه قوانین و مقررات بازآفرینی شهری پایدار، ۱۳۹۳: ۱۵). با توجه به این سند ذینفعان اصلی دارای مسئولیت قانونی در بافت‌های تاریخی شامل دولت، شورای شهر، سازمان اوقاف؛ وزارت فرهنگ، میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، شرکت بازآفرینی شهری، شهرداری‌ها، سازمان‌های غیردولتی و مردم محلی هستند (Mirzakhani et al., 2021: 8). در بازآفرینی پایدار شهری، گونه‌های جدید نهادی تلاش دارند که برنامه‌های بازآفرینی اجتماع‌محور به شکل یکپارچه و از پایین به بالا اعمال شوند تا همه افراد ذینفع را شامل شوند. بدین ترتیب راهبردی یکپارچه از فرآیند تصمیم‌سازی ارائه می‌شود که فراگیر، رقابتی و پایدار است (LUDA, 2003) به نقل از بحرینی و همکاران، ۱۳۹۲: ۲۴؛ ساختاری که در آن ارزش‌های فرهنگی، اقتصادی و مالی نیز در فرآیند تصمیم‌گیری‌ها موردتوجه قرار می‌گیرد و اهداف حفاظت و بازسازی با رویکرد یکپارچه دنبال می‌شود (Izadi, 2008: 12).

باوجود روندهای مشخص در خصوص مشارکت نیروهای محلی در برنامه‌های توسعه شهری در سراسر جهان، در ایران همچنان نقش جامعه محلی جزئی بوده و مشارکت شهروندان ضعیف است. سازمان اوقاف یک ذینفع حیاتی در فرآیند بازسازی است که تقریباً در تمام کشورهای اسلامی وجود دارد. فقدان یک سازمان تصمیم‌گیری و ساختار اجرایی واحد و چندگانگی ذینفعان، منجر به انجام اقدامات موازی در روند بازسازی بافت‌های تاریخی در ایران می‌شود (Mirzakhani et al., 2021: 11). در سلسله‌مراتب مراجع دخیل در بازآفرینی، نقش اساسی «دولت» مشهود است و جامعه محلی نقش اندکی دارد. «ظرفیت‌سازی» و «سرمایه اجتماعی» دو مفهوم کلیدی در بازآفرینی شهری هستند. خالی شدن جامعه از سرمایه اجتماعی، عدم موفقیت بسیاری از سیاست‌ها و پروژه‌ها را در پی خواهد داشت (انصاری و افضلی، ۱۳۹۹: ۳). مشارکت فعال ساکنین محلی منجر به ایجاد حس مالکیت و تعلق شده و موفقیت سیاست‌ها و پایداری فرآیند بازآفرینی را تضمین می‌کند (ایزدفر و ایزدفر، ۱۴۰۰: ۴۰). در برخی تجارب ایران، استفاده از دفاتر تسهیلگری توانسته است در بعد کالبدی موفقیت‌های را به ارمغان بیاورد؛ بااین‌حال جنبه‌های اجتماعی و اقتصادی برای توانمندسازی محلات همچنان نیازمند توجه و تأکید بیشتر است (پیوسته‌گر و همکاران، ۱۳۹۶: ۲۴۲). توانمندسازی، توان اجتماعی-اقتصادی و فرهنگی ساکنان برای مشارکت در فرآیند ساماندهی را افزایش می‌دهد. از طرفی نهادسازی، به معنای ایجاد ارتباط مقامات محلی با مدیریت شهری و تقویت قدرت مدیران محلی و واگذاری مسئولیت و مأموریت به هیئت‌های عمومی برای اقدام در محله است (نژادابراهیمی و نژاداغی، ۱۳۹۷: ۳۲). فقدان مشارکت فعال سازمان‌های غیردولتی در این فرآیند موجب تضعیف اثربخشی آن می‌شود (Mirzakhani et al., 2021: 12). ژانگ و همکارانش در سال ۲۰۲۲ با انجام پژوهشی بر لزوم اتخاذ رویکردهای نوآورانه در بازآفرینی شهری جدا از ابزارهای مرسوم «کنترل» و «طراحی» تأکید کرده و ساختار نهادی فراگیرتری را برای تحقق گفتمان‌های جدید ضروری دانسته‌اند و در نهایت چارچوبی نظری برای درک بهتر پیچیدگی و معضل نهادی در بازآفرینی شهری برای هدایت تحول خلاق در پروژه‌های بازآفرینی مناطق تاریخی ارائه کرده‌اند (Zhang et al., 2022). سازمان‌های مردم‌نهاد و غیردولتی می‌توانند برای فراهم‌سازی بستر مشارکت شهروندان در بازآفرینی پایدار شهرها نقش محوری ایفا کنند (کلانتری خلیل‌آباد و همکاران، ۱۳۹۳: ۱۱۵ و پاکرو و ستارزاده، ۱۴۰۰: ۱۷۸).

در ایران فرآیند بازآفرینی بافت‌های تاریخی شامل هفت مرحله اصلی؛ ۱) سیاست‌گذاری؛ شناخت و معرفی بافت‌های و بناهای تاریخی؛ ۲) کدگذاری اسناد حفاظت و بازسازی برای هر بافت (مالکیت، حریم خصوصی و غیره)؛ ۳) اقدامات بازآفرینی (حفاظت، بازسازی، توان‌بخشی، بازسازی)؛ ۴) تأمین مالی؛ ۵) کنترل و نظارت؛ ۶) ارزیابی و ۷) تجدیدنظر

(Mirzakhani et al., 2021: 13) است. باوجود انتقادات وارد بر تهیه و اجرای طرح‌های توسعه شهری، مرحله «اجرا» کمتر در مرکز توجه بوده است. نظر به اهمیت و ضرورت وجود سیستمی یکپارچه و کارآمد برای اجرا، پیگیری، نظارت و ارزیابی طرح، عدم وجود یا ناکارآمدی چنین سیستمی در مراحل مختلف، یکی از علل اصلی تحقق نیافتن طرح‌های بازآفرینی شهری است. افزون بر این تحقق ابعاد و اهداف حفاظت و بازآفرینی نیازمند راهکارهایی کل‌نگر و همه‌جانبه، متنوع و درعین‌حال متناسب با زمینه و بستر است (هاشمی و علیمردانی، ۱۳۹۹: ۲۶). دراین‌ارتباط سند اجرایی بازآفرینی در شیوه‌نامه تعیین محله‌ها و محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری و راهکارهای اجرایی آن (شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۳)، بر تهیه شناسنامه محدوده‌های ناکارآمد (بخشی از یک بلوک تا کل یک محله) تأکید دارد تا علاوه بر تهیه برنامه برون‌رفت از مسائل و مشکلات موجود، ابزاری برای پایش میزان تغییرات «وضعیت» محله‌ها در آینده نیز باشد.

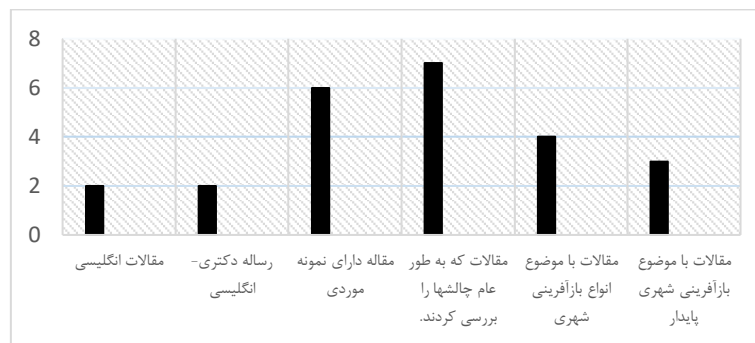
تحقق‌پذیر شدن سیاست‌های اجرایی بر زمینه محوری و شرایط اجرایی و ملاحظات اقتصادی پروژه تأکید دارد (شفائی، ۱۳۹۷: ۷۵). یکی از سیاست‌های اقتصادی دراین‌ارتباط «توسعه میان‌افزا» با اتکا به زیرساخت‌های موجود است که نیاز به زیرساخت‌های جدید و پرهزینه را کاهش می‌دهد (میرمقتدایی و همکاران، ۱۳۸۹: ۴۶). با توجه به گستره وسیعی از پروژه‌های بازسازی، دولت‌ها به‌طور مستقیم هزینه این پروژه‌ها را از بودجه خود تأمین می‌کنند (Alvanchi et al., 2021: 5). ازیک‌طرف بخش عمومی، غالباً بودجه کافی برای تأمین مالی پروژه‌های نوسازی را ندارد و در مقابل، بخش خصوصی به دنبال کسب سود در نوسازی‌های شهری مشارکت می‌کنند (ایزدفر و ایزدفر، ۱۴۰۰: ۴۱). «غیرقابل‌پیش‌بینی بودن و عدم قطعیت در مورد هزینه و زمان» در کنار استفاده از منابع مالی متعدد، طول مدت پروژه و پیچیدگی آن را افزایش می‌دهد (Alvanchi et al., 2021: 5). استفاده از اصول، روش‌ها و فنون ارزشیابی در اروپا و آمریکا از دهه ۱۹۶۰ میلادی آغاز شده است. مراحل پایانی فرآیند بازآفرینی شهری به ارزیابی طرح‌ها و برنامه‌های شهری اشاره دارد. در این فرآیند «ارزشیابی» برابر نهاد «ارزیابی» نیست. «ارزشیابی» شامل فرآیند مقایسه طرح‌ها، تهیه چارچوب ابداعی برای تجزیه و تحلیل، اصول برآورد، اندازه‌هایی برای مقایسه و تعیین صحت شواهد و ارائه آن‌هاست؛ درحالی‌که «ارزیابی» صرفاً به مرحله‌ای از فرآیند گفته می‌شود که به بررسی شایستگی یک طرح می‌پردازد و مقایسه‌ای با سایر طرح‌ها و برنامه‌ها صورت نمی‌گیرد (سیف‌الدینی، ۱۳۹۷: ۲). موضوع ارزشیابی به‌عنوان یکی از مراحل پایانی فرآیند بازآفرینی شهری در نظام شهرسازی ایران مورد کم‌توجهی واقع شده است.

## روش پژوهش

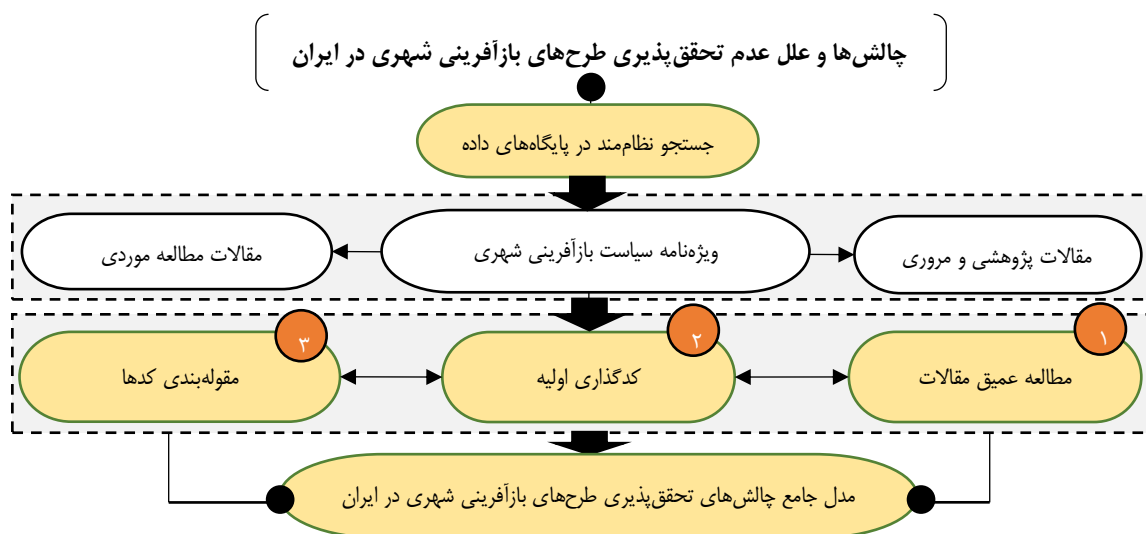
پژوهش پیش‌رو باهدف شناسایی «چالش‌ها و علل عدم تحقق طرح‌های بازآفرینی شهری در ایران» به فراتحلیل پژوهش‌های صورت گرفته در این حوزه پرداخته است. ابتدا با جستجو نظام‌مند کلیدواژه «چالش‌ها» و عبارات کلیدی «عدم تحقق طرح‌ها» و «بازآفرینی شهری در ایران» در پایگاه‌های مگ ایران، پرتال جامع علوم انسانی و جستجو در Google Scholar، بیش از ۷۰ مقاله فارسی، دو مقاله انگلیسی و دو رساله انگلیسی شناسایی شدند. منابع بررسی شده شامل مقالات پژوهشی و مروری، مقالات مبتنی بر مطالعه موردی و ویژه‌نامه سیاست بازآفرینی شهری نشریه هفت شهر (شامل مقالات و گفتگوها و غیره) بوده‌اند. قلمرو مکانی پژوهش‌های بررسی شده، کشور ایران، بافت‌های تاریخی ایران و کلان‌شهرهایی از قبیل تهران و تبریز، شیراز، اصفهان بوده است. سپس با بررسی چکیده پژوهش‌های منتخب تعداد ۲۳ پژوهش مطابق شکل شماره ۲ انتخاب شدند که طرح‌های بازآفرینی شهری و چالش‌ها و مشکلات آن‌ها را مورد تحلیل

قرار داده بودند. در میان مقالات مواردی که صرفاً گونه‌های مختلف بازآفرینی را معرفی کرده یا در نمونه‌های مورد مطالعه به دنبال ارزیابی شاخص‌های بازآفرینی شهری بودند از روند پژوهش خارج شدند. در مجموع ۲۳ پژوهش انتخابی به بررسی مفهوم بازآفرینی شهری، ابعاد، ضرورت و سیاست‌ها (میرمقتدایی و همکاران، ۱۳۸۹، بحرینی و همکاران، ۱۳۹۲، نژادابراهیمی و نژداعی، ۱۳۹۷، حبیبی و خبیری، ۱۳۹۷، صرافی، ۱۳۹۷، هاشمی و علیمردانی، ۱۳۹۹، روشن و همکاران، ۱۴۰۰، ایزدفر و ایزدفر، ۱۴۰۰، Izadi, 2008)، ناکارآمدی محدوده‌ها (شفائی، ۱۳۹۷)، جایگاه نهادها (کلانتری خلیل‌آباد و همکاران، ۱۳۹۳، ایزدی و همکاران، ۱۳۹۶ و ۱۳۹۹، انصاری و افضلی، ۱۳۹۹، پاکرو و ستار زاده، ۱۴۰۰، عباچی و همکاران، ۱۳۹۷)، نقش مشارکت و ذینفعان (احمدی‌فر و همکاران، ۱۳۹۴، نوریان و آریانا، ۱۳۹۱، شفیع دستجردی و صادقی، ۱۳۹۶) پرداخته بودند یا نگاهی نقادانه به بازآفرینی شهری (پیران، ۱۳۹۷، Alvanchi et Farzaneh, 2011، Mirzakhani et al., 2021 al., 2021) داشتند.

به‌منظور انجام فراتحلیل پس از مطالعه عمیق هر مقاله، کدگذاری باز و محوری چالش‌ها در نسخه هشت نرم‌افزار اطلس‌تی‌آی انجام شد و علل عدم تحقق‌پذیری طرح‌ها در قالب مفاهیم استخراج شدند. کدگذاری تا زمان رسیدن به اشباع ادامه یافت. در ادامه با تلفیق برخی کدهای مشابه، تعداد کدهای به‌دست‌آمده از ۱۱۵ کد به ۱۰۰ کد کاهش یافت. سپس تمامی کدها در قالب ۱۰ مقوله دسته‌بندی شدند و مدلی جامع از «چالش‌های تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی شهری در ایران» ارائه شد. شکل شماره ۳ فرآیند پژوهش را نمایش می‌دهد.



شکل ۲. پراکندگی انواع مقالات و اسناد بررسی شده در این پژوهش



شکل ۳. فرآیند پژوهش

### یافته‌ها

از مطالعه و بررسی مجموع ۲۳ مقاله انتخابی و کدگذاری با استفاده از نرم‌افزار اطلس‌تی‌آی، به‌منظور استخراج چالش‌ها و مشکلات عدم تحقق طرح‌های بازآفرینی در ایران مشخص شد که اغلب پژوهش‌ها بر پارادایم تفسیرگرا مبتنی بوده و برای جمع‌آوری داده‌ها از پرسشنامه و مصاحبه و به‌منظور تحلیل داده‌های گردآوری‌شده از روش‌های تحلیل محتوا، استدلال منطقی و نرم‌افزار SPSS استفاده کرده‌اند.

مشکلات اشاره‌شده با تأکید بر جنبه‌های مختلف طرح‌های بازآفرینی شهری به ترتیب (۱) حضور کم‌رنگ سازمان‌های مردم‌نهاد (۱۸ کد)، (۲) مشکلات تهیه طرح‌ها (۱۷ کد)، (۳) مشکلات نهادی و مدیریتی (۱۴ کد)، (۴) ضعف مشارکت (۱۳ کد)، (۵) مشکلات زمانی و مالی طرح‌های بازآفرینی شهری (۱۰ کد)، (۶) مشکلات فرآیندی طرح‌های بازآفرینی شهری (۸ کد)، (۷) از بین رفتن هویت بافت‌ها در تهیه طرح (۶ کد)، (۸) نبود نگاه زمینه-محور (۷ کد)، (۹) ارزیابی ناکارآمد طرح‌ها (۴ کد)، (۱۰) کمبود و نبود آموزش اجتماعی و تخصصی (۳ کد) برای شهروندان و مسئولین را شامل می‌شوند. شکل شماره ۴



شکل ۴. چالش‌های عدم تحقق پذیري طرح‌های بازآفريني شهري در ایران

### مقوله اول: حضور کم‌رنگ سازمان‌های مردم‌نهاد

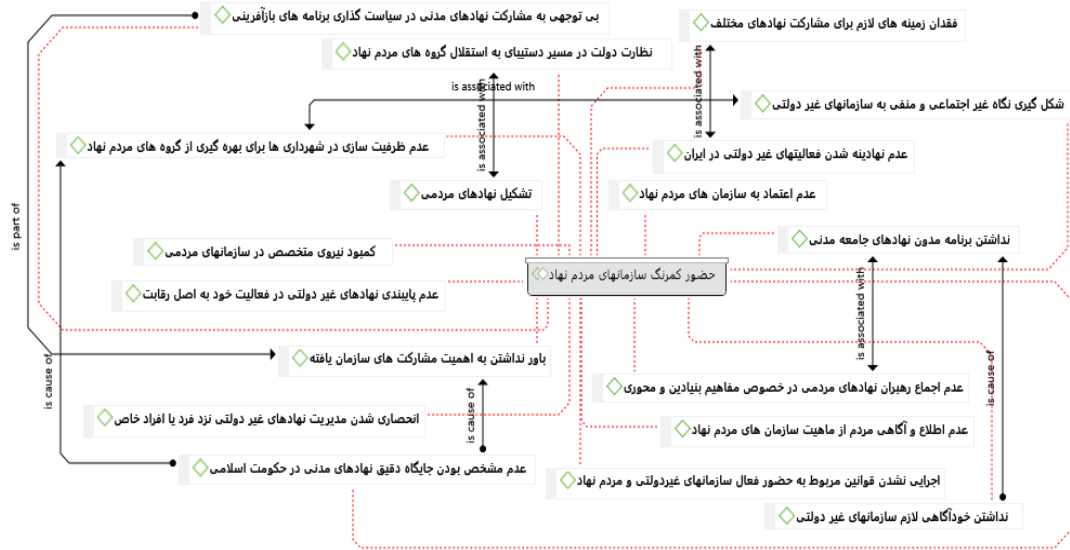
مطابق اهداف و اصول بازآفرینی شهری اشاره‌شده در بخش قبل، توجه به مشارکت مردمی و افزایش حضور مردم در پروژه‌ها از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. تشکل‌های مردم‌نهاد محلی می‌توانند به‌عنوان بازوان اعتماد ساز دولت نقشی مهم در تحقق طرح‌های بازآفرینی شهری داشته باشند. حضور کم‌رنگ آن‌ها در شکل شماره ۵ در قالب ۱۸ کد که مبنای شبکه‌سازی این مقوله قرار گرفته‌اند نمایش داده شده است. موارد پرتکرار ذیل این مقوله به ترتیب عبارت‌اند از:

(۱) فقدان زمینه لازم برای مشارکت نهادهای مختلف (۷ بار تکرار)

(۲) بی‌توجهی به مشارکت سازمان‌های مدنی در سیاست‌گذاری‌های برنامه‌های بازآفرینی شهری (۵ بار تکرار)

(۳) باور نداشتن به اهمیت مشارکت‌های سازمان‌یافته (۳ بار تکرار)، عدم اعتماد به سازمان‌های مردم‌نهاد (۳ بار تکرار)،

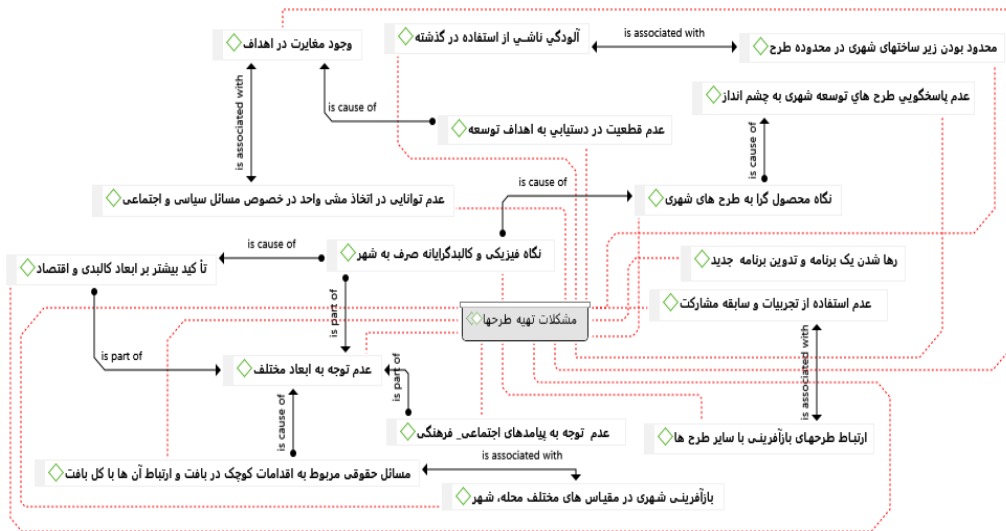
عدم ظرفیت‌سازی در شهرداری برای بهره‌گیری از گروه‌های مردم‌نهاد (۳ بار تکرار)



شکل ۵. کدهای مربوط به مقوله حضور کمرنگ سازمان‌های مردم‌نهاد

مقوله دوم: مشکلات تهیه طرح‌ها

در تهیه طرح‌های بازآفرینی شهری ۱۷ کد مطابق شکل شماره ۶، مبنای تحلیل قرار گرفت. «تأکید بیشتر بر ابعاد کالبدی و اقتصادی» با ۷ بار تکرار مهم‌ترین کد در این مقوله شناسایی شد. به‌طور کلی طرح‌های بازآفرینی شهری نمی‌توانند پاسخگوی چشم‌اندازها باشند و اغلب به دلیل مغایرت در اهداف، قطعیتی در دستیابی به اهداف توسعه برای آن‌ها تصور نمی‌شود. افزون بر این طرح‌های بازآفرینی شهری اغلب ارتباط مؤثری با سایر طرح‌های توسعه شهری برقرار نمی‌کنند و رها شدن آن‌ها و تدوین طرح و برنامه جدید منجر می‌شود که طرح‌ها ارزیابی نشده و از نتایج آن‌ها در تجارب آتی استفاده نشود.



شکل ۶. کدهای مربوط به مقوله مشکلات تهیه طرح‌ها

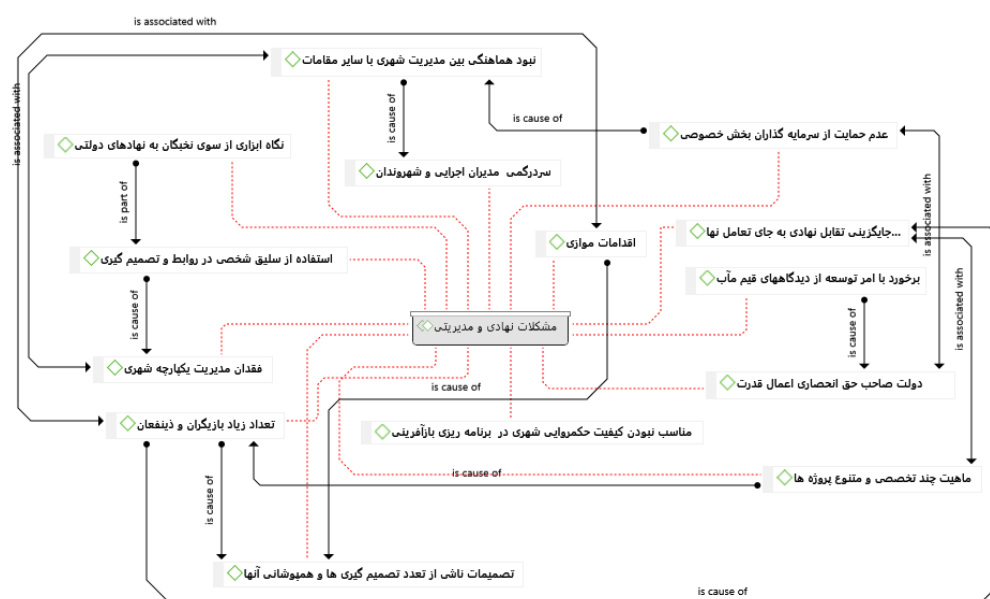
مقوله سوم: مقوله مشکلات نهادهای و مدیریتی

در زیرمجموعه مقوله مشکلات نهادهای و مدیریتی، ۱۴ کد مطابق شکل شماره ۷ جای می‌گیرند. چهار کد که به ترتیب بیشترین دفعات تکرار را در میان منابع داشتند عبارتند از:



- ۱) نبود هماهنگی میان مدیریت شهری با سایر مقامات (۱۱ بار تکرار)
- ۲) فقدان مدیریت یکپارچه شهری (۷ بار تکرار)
- ۳) تصمیمات ناشی از تعدد تصمیم‌گیرندگان و همپوشانی آن‌ها (۶ بار تکرار)
- ۴) دولت صاحب حق انحصاری قدرت است (۴ بار تکرار).

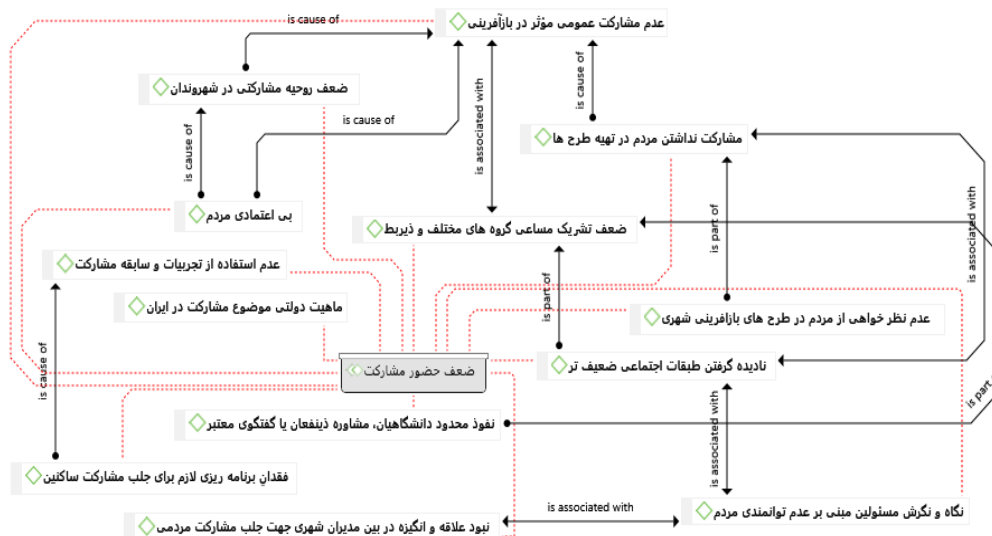
بر اساس مفاهیم و مقوله‌های به‌دست‌آمده در این قسمت در فرایند بازآفرینی شهری نیز همچون اغلب فرایندهای توسعه و مدیریت شهری در ایران، تعدد تصمیم‌گیران منجر به «همپوشانی تصمیمات»، انجام «اقدامات موازی» و «سردرگمی مدیران اجرایی و شهروندان» می‌شود (Zamani and Arefi, 2013). افزون بر این در مواردی (نظیر تجربه مشهد) کمبود بودجه منجر به ایجاد بستر مناسب برای حضور عواملان شبه‌دولتی و اعیان‌سازی بافت و تغییر کاربری‌ها و خروج سرمایه اجتماعی آن شده است (عباسی و همکاران، ۱۳۹۷: ۹۳).



شکل ۷. کدهای مربوط به مقوله مشکلات نهادی و مدیریتی

### مقوله چهارم: ضعف مشارکت

در بررسی انجام‌شده ۱۳ کد مبنای تحلیل مقوله «ضعف مشارکت» قرار گرفته است (شکل شماره ۸). در میان کدهای مربوطه «عدم مشارکت عمومی مؤثر در بازآفرینی» و «مشارکت نداشتن مردم در تهیه طرح‌ها» به ترتیب با ۱۳ و ۱۰ بار تکرار بیشترین فراوانی را در میان کدهای این دسته دارند. به‌طور کلی مشارکت، مدخلیت و همکاری اشخاص در موقعیت‌های گروهی برای دستیابی به اهداف مشترک است. باوجود طرح مفهوم مشارکت از دهه ۱۹۶۰ در جهان، در نظام شهرسازی ایران همواره از ضرورت مشارکت در طرح‌های توسعه یاد شده ولی در عمل شهروندان قدرتی نداشته و در پایین‌ترین سطح نردبان ارنشتاین (Arnstein., 2007) قرار دارند. در سال‌های اخیر توجه به مشارکت در قالب ایده‌های متنوعی از جمله «محلّه-یاری» شهروندی پررنگ شده است اما این ایده‌ها با چالش‌هایی عملی روبه‌رو بوده و نیازمند توجه بیشتر در حوزه نظر و عمل در شرایط ایران برای حرکت از مشارکت شعاری و محدود به سمت مشارکت واقعی (حبیبی و سعیدی رضوانی، ۱۳۸۴) می‌باشند.



شکل ۸. کدهای مربوط به مقوله ضعف مشارکت

در مقوله «از بین رفتن هویت بافت‌ها در تهیه طرح‌ها»، شش کد جای گرفته است. در اولویت نبودن جنبه‌های اجتماعی و فرهنگی با بیشترین تکرار در جایگاه اولین این بخش قرار دارد. پس‌از آن «خطر کالا شدگی» و «خطر جایگزین شدن طبقه متوسط به‌جای ساکنین اصلی» قرار دارد. نگاه به بافت به‌مثابه کالا و ارتقاء بعد اقتصادی در محلات و بافت‌های شهری در مواردی منجر به جایگزین شدن طبقه متوسط به‌جای ساکنین محلات شده و در ادامه محلات و ساکنین را با خطر اعیان‌سازی و برون‌رانی بومیان روبه‌رو می‌کند. افزایش روند توسعه و تخریب بافت‌های تاریخی نیز به‌عنوان محدوده نیازمند رسیدگی و تهیه طرح‌های بازآفرینی در برخی موارد منجر به «آسیب دیدن هویت تاریخی محلات» شده که خود از مشکلات مهم در تهیه طرح‌های بازآفرینی شهری و از علل عدم تحقق آن‌ها محسوب می‌شود. در مقوله «نبود نگاه زمینه محور»، «عقب‌ماندگی در زمینه تولید، نقد و بازتولید نظریات بازآفرینی» با ۵ بار تکرار، مهم‌ترین کد محسوب می‌شود. به‌طور کلی تسلط اندیشه‌های مدرنیستی و استفاده از شاخص‌های سایر کشورها در حوزه‌های مختلف شهرسازی همواره چالش‌برانگیز بوده است و در اغلب تجارب توجه کافی به ظرفیت‌های محدوده عمل صورت نگرفته است. همسو نبودن پیامدهای طرح‌ها با ظرفیت‌های موجود و عدم تطابق اقدامات صورت گرفته با اندیشه ایرانی‌شهری به‌نوعی نبود نظریه بومی را تأیید می‌کند. نبود نظریه بومی و عدم شناخت کافی از محیط و ساکنین از موانع اصلی تحقق‌ناپذیری طرح‌های بازآفرینی شهری و شکست آن‌ها خواهد شد.

در مقوله «مشکلات زمانی و مالی طرح‌های بازآفرینی شهری»، ۱۰ کد به دست داده شده است. بیشترین تکرار در میان منابع، مربوط به نقش انحصاری دولت در روند بازآفرینی شهری در ایران است و سایر موارد شامل دسترسی محدود به بودجه دولتی، عدم قطعیت درباره هزینه‌ها، غیرقابل‌پیش‌بینی بودن و بی‌ثباتی حمایت مالی و مطرح نشدن کمک‌های بلاعوض در قوانین می‌شوند (امینی، ۱۳۹۵: ۱۷۰). ۸ کد مبنای تحلیل مقوله «مشکلات حوزه فرآیندی طرح‌های بازآفرینی شهری» قرار گرفته است.

مقوله «ارزیابی ناکارآمد طرح‌ها» به عدم وجود سازوکار نظارت و ارزیابی مفید و مؤثر بر فرایند تهیه تا اجرای طرح‌ها و «ارزیابی» بعد از اجرا اشاره دارد. این گسست در مراحل فرآیند منجر می‌شود که نتایج مراحل قبلی فرآیند طراحی یا برنامه‌ریزی موردسنجش عمیق واقع نشده و برای ادامه فعالیت‌ها تجربه ارزشمندی حاصل نگردد. افزون بر این، مشکلات موجود در طرح‌ها نیز شناسایی نشده و در پروژه‌های بعدی در چارچوب و قالب دیگر رخ می‌نمایند. پس از

بررسی عمیق مقالات چالش‌های مرتبط با حوزه ارزیابی و نظارت در بازآفرینی شهری در قالب ۴ کد به ترتیب (۱) کافی نبودن اجرایی شدن طرح‌ها، (۲) نبود برنامه‌ریزی به‌عنوان جزئی از فرآیند، (۳) نبود شیوه مناسب برای تعیین میزان اجرایی بودن طرح‌ها و (۴) نبود ارزیابی پس از اجرا، شناسایی شدند. در نهایت مقوله «کمبود و نبود آموزش اجتماعی و تخصصی» با سه کد، دارنده کمترین میزان تکرار در مقوله‌های تعیین‌شده است. نبود زیرساخت‌های آموزش اجتماعی به ساکنین در بحث آموزش شهروندی که با استفاده از ظرفیت سازمان‌های مردم‌نهاد به‌راحتی قابل‌اجراست، همواره در پروژه‌های شهری کمرنگ است. افزون بر موارد اشاره‌شده فقدان نیروی تخصصی در امور برنامه‌ریزی و بازآفرینی منجر شده که طرح‌ها و برنامه‌ها حتی از تناظر و تطابق کامل با شیوه‌نامه مطرح‌شده در حوزه بازآفرینی نیز بازمانند.

## بحث

شناسایی چالش‌های پیش‌روی تحقق طرح‌های بازآفرینی شهری نشان داد که باوجود اشاره به استفاده از سازمان‌های مردم‌نهاد، اجرایی نشدن قوانین مربوطه، بی‌توجهی به مشارکت سازمان‌های مردم‌نهاد و ترس و تردید نسبت به اثربخشی و کارایی حضور آن‌ها در روند تهیه و اجرای طرح‌های توسعه، عدم شکل‌گیری زمینه مناسب و عدم ظرفیت‌سازی برای فعالیت آن‌ها را به دنبال داشته و افزون بر آن، تشکیل این سازمان‌ها و نظارت دولت در مسیر دستیابی آن‌ها به استقلال عمل نیز محدودیت‌هایی را برای گسترش فعالیت‌ها ایجاد کرده است. عدم اعتماد مردم به این سازمان‌ها و عدم آشنایی با سازوکار همکاری با آن‌ها از یک‌طرف و کمبود نیروی متخصص و نداشتن برنامه مدون در خود سازمان‌های مردم‌نهاد از طرف دیگر از مشکلاتی بوده که منجر به کمرنگ شدن حضور مردم در فرآیند بازآفرینی شهری شده است. در سطح تهیه طرح‌ها نیز تعدد مسائل حقوقی موجود، تأکید بیشتر طرح‌ها بر ابعاد کالبدی و اقتصادی و نگاه صرفاً فیزیکی و عدم توجه به پیامدهای اجتماعی و فرهنگی در کنار از دست رفتن هویت محلات از عوامل عدم دستیابی طرح‌ها به نتایج مورد انتظار هستند. از طرفی محوریت زیرساخت‌های موجود شهری و هزینه و زمان بر بودن احداث زیرساخت جدید از دیگر عوامل عدم اثربخشی طرح‌ها می‌باشند. از طرف دیگر، ماهیت چندوجهی و متنوع پروژه‌ها نیازمند مدیریت یکپارچه است. فقدان چنین مدیریتی برای ایجاد هماهنگی بین ذینفعان و ذی‌نفعان متعدد برنامه‌ها و طرح‌ها از ضعف‌های عمده نظام شهرسازی ایران است. عدم هماهنگی بین برنامه‌ها و تصمیم‌گیران متعدد به‌جایگزینی تعامل نهادی با تقابل نهادی انجامیده است. دولت به‌عنوان صاحب حق انحصاری قدرت با نگاه بالا به پایین به توسعه شهری، منشأ پاره‌ای مشکلات و موجب شکست بعضی از طرح‌های بازآفرینی شهری بوده است. در این ارتباط لزوم نگاه یکپارچه و جامع‌الابعاد به بازآفرینی شهری در بستر حکمروایی در مطالعات انجام‌شده همواره مورد تأکید بوده است.

گام اول در دستیابی به مشارکت، جلب اعتماد شهروندان است. نبود شفافیت در سیستم مدیریت شهری ایران مانع ایجاد چنین اعتمادی شده است. به‌طور کلی عدم تمایل شهروندان به مشارکت و یا حتی مطالبه‌گری ریشه تاریخی در فرهنگ ایرانی داشته (پاکزاد، ۱۳۸۲) و نیازمند اقداماتی در زمینه فرهنگ‌سازی و آموزش شهروندی برای اصلاح آن است. برای تحقق مشارکت واقعی شهروندان (حبیبی و سعیدی رضوانی، ۱۳۸۴) در طرح‌های توسعه لازم است در کنار توجه به تجارب سایر کشورها و مرور آن‌ها با نگاه زمینه محور نسبت به بومی‌سازی سازوکار آن گام برداشت. یکی از راه‌های برقراری ارتباط مؤثر با مردم کمک گرفتن از سازمان‌های مردم‌نهاد (سمن) در جلب مشارکت آن‌ها است. سمن‌ها می‌توانند در حوزه ارتباط‌گیری با شهروندان، آموزش شهروندی و آگاه‌سازی آن‌ها نقش مؤثری ایفا نمایند. در عین حال لازم است در کنار مشارکت مردمی در تمام مراحل تهیه، اجرا و بهره‌وری پروژه‌ها و طرح‌های توسعه، مشارکت بخش

خصوصی و سایر سازمان‌های مربوطه در حوزه شهرسازی نیز به عمل آید. برای تحقق مشارکت و افزایش حضور مردم در روند تهیه و اجرای طرح‌ها، لازم است ابتدا نگرش مسئولین مبنی بر عدم توانمندی مردم تغییر کند و با اعتقاد و اذعان به ارزش و اعتبار دانش عرفی در کنار دانش تخصصی، هیچ‌یک از طبقات اجتماعی گروه هدف نادیده گرفته نشوند. سپس با ایفای نقش دانشگاهیان و مشاوران در کنار افزایش تشریک‌مساعی، برنامه‌ریزی‌های لازم برای جلب مشارکت انجام شود.

به‌طور کلی بی‌توجهی به فرآیند تهیه طرح‌ها و انجام دفعی و ضربتی آن‌ها تحقق یکپارچه اهداف بازآفرینی به‌خصوص در بافت‌های تاریخی را با چالش روبه‌رو می‌کند. محدودیت‌های موجود در فرآیند برنامه‌های توسعه منجر می‌شود که با نگاه صرفاً معطوف به محصول و فرآورده، درصد کمی از پیشنهادهای مطرح‌شده محقق گردند. از طرفی ماهیت زنده و پویای سیستم شهر نیازمند انعطاف بیشتر طرح‌ها بوده تا بتوانند با رویدادهای جدید منطبق شوند؛ بنابراین سیاست‌های نوین نیز بدون انعطاف و تغییر در محتوا و رویه‌ها کارآمد نخواهند بود. در جمع‌بندی مشکلات اشاره‌شده می‌توان گفت در نبود نگاه زمینه-محور در تهیه و اجرای طرح‌های بازآفرینی شهری در ایران با تقلید کورکورانه از الگوهای غربی و وجود زیرساخت‌های شهری محدود، پیامدهایی مانند عدم قطعیت در زمان، هزینه و آماده‌سازی سایت قبل از اجرای طرح، عدم تعریف طرح‌های بازآفرینی شهری در مقیاس‌های مختلف محله، منطقه و شهر و نامشخص بودن ارتباط این طرح‌ها با سایر طرح‌های توسعه شهری موجب شده در شرایط حاکم بر فرآیند فعلی تهیه طرح‌ها، امکان تحقق سیاست‌های نوین فراهم نباشد و طرح‌های انجام‌شده مانند بسیاری از طرح‌های توسعه شهری در ایران اثربخش و کارآمد نباشند و مورد ارزیابی نیز قرار نگیرند.

### نتیجه‌گیری

رشد شتابان جمعیت شهرنشین و لزوم پاسخ‌گویی به نیازها و ارائه خدمات شهری مربوط به آن، بر به‌کارگیری کارآمد ظرفیت‌های شهر بیش‌ازپیش تأکید دارد. بدین منظور لازم است به‌جای رشد افقی بی‌رویه شهر، به توسعه درون‌زا در شهرها و تقرب به تحقق توسعه پایدار شهر اندیشید. بازآفرینی شهری در سال‌های اخیر با رویکرد پایداری، اجتماع-محور، حفاظت-محور و غیره در ادبیات نظری و حوزه اجرایی نظام شهرسازی ایران مطرح‌شده است. بازآفرینی شهری در قالب یک فرآیند نیازمند به‌کارگیری قدرت‌ها و نیروها، منابع و مشارکت جوامع محلی با نگاهی از پایین به بالا در راستای افزایش سرمایه اجتماعی و کیفیت زیست در بافت‌های مسئله‌دار است. پژوهش حاضر در پی پاسخ به این پرسش که چالش‌ها و علل عدم تحقق طرح‌های بازآفرینی شهری کدام‌اند؟ مبتنی بر پارادایم تفسیرگرا به‌مرور منتخبی از مقالات با محوریت چالش‌ها و مشکلات طرح‌های بازآفرینی شهری پرداخته و به کمک روش فراتحلیل و نرم‌افزار اطلس تی‌آی، ده مقوله را به‌عنوان چالش‌های عدم تحقق طرح‌های بازآفرینی شهری به دست داده است. بر اساس نتایج به‌دست‌آمده، چهار چالش دارای اولویت در زمینه عدم تحقق طرح‌های بازآفرینی شهری در ایران به ترتیب شامل حضور کم‌رنگ سازمان‌های مردم‌نهاد، مشکلات تهیه طرح‌ها، مشکلات نهادی و مدیریتی و ضعف مشارکت هستند. «حضور کم‌رنگ سازمان‌های مردم‌نهاد» به‌عنوان چالش نخست در بسیاری از پژوهش‌های قبلی نیز اشاره‌شده است (احمدی‌فر و همکاران، ۱۳۹۴). در خصوص «مشارکت شهروندان» باوجود اینکه در مجموعه قوانین و مقررات بازآفرینی شهری پایدار، ارتقای فرهنگ شهروندی، مشارکت و همکاری نهادهای محلی تأکید شده است در عمل عدم استقبال ساکنین مشهود است. از طرفی عدم مشارکت مردم در تهیه و اجرای طرح‌ها، هرگونه اقدام بازآفرینی شهری را با شکست مواجه کرده یا

در عمل در دستیابی به بخشی از اهداف خود ناکام گذاشته است. در این ارتباط، نتایج مقایسه تطبیقی پیشین، کاستی قوانین و مقررات پشتیبان مشارکت در زمینه‌های مختلف را نشان داده است (نوریان و آریانا، ۱۳۹۱، شفیع دستجردی و صادقی، ۱۳۹۶). مشکلات تهیه طرح‌ها و مشکلات نهادی و مدیریتی نیز که در پژوهش حاضر در رتبه سوم و چهارم قرار گرفته‌اند در پژوهش‌های قبلی مورد تأکید بوده‌اند (کلانتری خلیل آباد و همکاران، پاکرو و ستارزاده، ۱۴۰۰، ایزدی و همکاران، ۱۳۹۹). در این ارتباط اولویت‌بندی چالش‌های مطرح‌شده توسط متخصصین یا تعیین راهبردهایی عملیاتی برای رفع هر یک از آن‌ها موضوعاتی است که می‌تواند در قالب پژوهش‌های آتی به آن‌ها پرداخت.

## تقدیر و تشکر

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

## منابع

- احمدی فر، نرگس؛ موحد، علی؛ تولایی، سیمین؛ سلیمانی، محمد و رحیمی، محسن. (۱۳۹۴). ارزیابی نتایج مشارکت مردمی در بازآفرینی شهری بافت شهری منطقه ۱۲ تهران (نمونه موردی: محله سیروس). *نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی*، ۱۸(۱)، ۹۴-۸۱.
- امینی، مرضیه. (۱۳۹۵). *بررسی مدیریت بازآفرینی در بافت‌های فرسوده مرکز شهر مشهد (منطقه ثامن)*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد مدیریت امور شهری. استاد راهنما: محمدرحیم راهنما. مشهد: دانشگاه فردوسی، دانشکده ادبیات و علوم انسانی.
- انصاری، محمدمهدی و افضل، کوروش. (۱۳۹۹). فراتحلیلی بر نقش حاکمیت در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری. *فصلنامه مطالعات طراحی شهری و پژوهش‌های شهری*، ۳(۳)، ۱۱-۱.
- ایزدفر، نجمه و ایزدفر، الهام. (۱۴۰۰). تدوین مدل مفهومی تحقق بازآفرینی پایدار شهری از منظر آینده‌پژوهی. *فصلنامه سیاست‌گذاری محیط شهری*، ۱(۱)، ۴۴-۳۰.
- ایزدی، پگاه؛ هادیانی، زهره؛ حاجی‌نژاد، علی و قادری، جعفر. (۱۳۹۶). تبیین و ارائه الگوی بازآفرینی شهری فرهنگ-محور با تأکید بر رویکرد نهادی. *فصلنامه مطالعات میان‌رشته‌ای در علوم انسانی*، ۹(۲)، ۱۸۷-۱۶۳.
- ایزدی، پگاه؛ هادیانی، زهره؛ حاجی‌نژاد، علی و قادری، جعفر. (۱۳۹۹). تحلیل نقش هم‌افزایی میان نهادی در بازآفرینی شهری با استفاده از رویکرد تحلیل شبکه (مطالعه موردی: منطقه ۸ شهرداری شیراز). *پژوهش‌های جغرافیای انسانی*، ۵۲(۱)، ۲۶۱-۲۴۱.
- بحرینی، سید حسین؛ ایزدی، محمد سعید و مفیدی، مهرانوش. (۱۳۹۲). رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار). *مطالعات شهری*، ۹(۹)، ۲۹-۱۷.
- پاکرو، نازلی و ستارزاده، داریوش. (۱۴۰۰). بررسی مؤلفه‌های مؤثر در چالش‌های نهادی مشارکت شهروندی در بازآفرینی پایدار شهر. *مطالعه موردی: شهر تبریز. نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی*، ۲۱(۶۰)، ۱۹۹-۱۷۷.
- پاکزاد، جهانشاه. (۱۳۸۲). بررسی تطبیقی شهرهای ایرانی و اروپایی برای ریشه‌یابی موانع تاریخی مشارکت مدنی. *نشریه صفا*، ۳۷(۳)، ۴۱-۲۵.
- پورحسین روشن، حمید؛ پورجعفر، محمدرضا و علی‌اکبری، صدیقه. (۱۴۰۰). تبیین چالش‌های تحقق‌پذیری طرح‌های شهری در ایران. *نشریه صفا*، ۹۳(۹۳)، ۱۱۱-۱۲۸.
- پیران، پرویز. (۱۳۹۷). نگاهی گذرا و نقدی کم‌توان: بازآفرینی شهری با نیم‌نگاهی بر پروژه محله یاری در ایران (میا). *هفت شهر*، ۴(۶۲)، ۵۶-۲۸.

- پیوسته‌گر، یعقوب؛ محمد دوست، سلیمان؛ حیدری، علی‌اکبر و رحیمی، عنایت‌الله. (۱۳۹۶). ذهنیت سنجی در خصوص عملکرد دفاتر تسهیلات‌گری بافت‌های فرسوده شهری در فرایند بازآفرینی شهری جامع پایدار؛ نمونه موردی دفاتر تسهیلات‌گری کلان‌شهر شیراز. نشریه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۸(۳۰)، ۲۴۴-۲۲۵.
- تلخابی، حمیدرضا؛ سلیمانی، محمد؛ سعیدنیا، احمد و زنگانه، احمد. (۱۳۹۷). انفجار مادر شهر و توسعه گسیخته منطقه کلان‌شهری تهران در چارچوب نظریه زوال شهری. پژوهش‌های جغرافیای برنامه‌ریزی شهری، ۶(۳)، ۴۷۲-۴۵۲.
- حبیبی، سید محسن و خبیری، سمانه. (۱۳۹۷). سیاست بازآفرینی شهری: دیدگاه‌ها و ضرورت‌ها. نشریه هفت شهر، ۲۷-۲۲.
- حبیبی، سید محسن و سعیدی رضوانی، هادی. (۱۳۸۴). شهرسازی مشارکتی، کاوشی نظری در شرایط ایران. نشریه هنرهای زیبا، ۲۴(۱۵)، ۲۴-۱۵.
- سرائی، محمدحسین؛ مهره‌کش، شیرین و مستوفی‌الممالکی، رضا. (۱۳۹۵). شاخص‌شناسی فرسودگی بافت‌های شهری (مطالعه موردی: منطقه ۳ شهر اصفهان). جغرافیا و توسعه شهری، ۳(۱)، ۱۲۰-۱۰۵.
- سیف‌الدینی، فرانک. (۱۳۹۷). ارزشیابی طرح و برنامه‌ها برنامه‌ریزی شهری. تهران: نشر آبیژ.
- شاطریان، محسن و اکبری ارمکی، زکیه. (۱۳۹۴). رهیافت تجدید حیات شهری در راستای کاهش فرسودگی و فقر شهری (مطالعه موردی: بافت قدیم شهر کاشان). جغرافیا (فصلنامه علمی پژوهشی و بین‌المللی انجمن جغرافیای ایران)، ۱۳(۴۴)، ۱۱۹-۱۱۹.
- شبان‌امیرحسین و ایزدی محمد سعید. (۱۳۹۳). رویکردی نوین به بازآفرینی شهر خلاق. نقش جهان - مطالعات نظری و فناوری‌های نوین معماری و شهرسازی، ۴(۲)، ۶۳-۵۴.
- شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، مجموعه قوانین و مقررات بازآفرینی شهری پایدار، سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (۱۳۹۳). ۲۸-۱۲.
- شفائی، سپیده. (۱۳۹۷). ناکارآمدی محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی شهری. هفت شهر، ۴(۶۲)، ۷۷-۶۷.
- شفیعی دستجردی، مسعود و صادقی، نگین. (۱۳۹۶). بررسی تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری به روش تلفیقی تحلیل شبکه‌ای - کارت امتیازی متوازن نمونه موردی: بافت فرسوده زینبیه اصفهان. باغ نظر، ۱۴(۴۶)، ۱۴-۵.
- شیبانی، امیرحسین و ایزدی، محمدحسین. (۱۳۹۶). بومی‌سازی بازآفرینی یکپارچه شهری بافت‌های تاریخی شهر اسلامی. فصلنامه پژوهش‌های معماری اسلامی، ۱۵(۵)، ۱۶۸-۱۵۰.
- شماعی، علی، پوراحمد، احمد. (۱۳۹۲). بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- صرافی، مظفر. (۱۳۹۷). رهیافت بازآفرینی شهری رادیکال برای چیرگی بر ناپایداری توسعه ایران. هفت شهر، ۴(۶۲)، ۶۱-۵۷.
- صفدری، سیما؛ پورجعفر، محمدرضا و رنجبر، احسان. (۱۳۹۳). بازآفرینی فرهنگ مینا زمینه‌ساز ارتقاء تعاملات فرهنگی (نمونه موردی: بافت تاریخی شهر مشهد). نشریه هفت شهر، ۴(۴۷)، ۳۹-۲۵.
- عباچی، اعظم؛ یوسفی، علی و کرمانی، مهدی. (۱۳۹۷). رویکرد دولت‌مدار به بازآفرینی شهری و ایفای سازی وابسته: تحلیل عملکرد دینفغان کلیدی در نوسازی بافت پیرامون حرم مطهر در مشهد. توسعه محلی (روستایی-شهری)، ۱۰(۱)، ۹۴-۷۵.
- فرهادی، جواد؛ زنگانه، احمد؛ کامرودی، موسی و سلیمانی مهرنجانی، محمد. (۱۳۹۷). نقش نخبگان تولیدی-تجاری در ارتقاء محلات روبه‌زوال شهری (نمونه موردی: محله ایثار شهر مشهد). مجله جغرافیا و توسعه فضای شهری، ۸(۱)، ۲۹۸-۲۸۱.
- کلاتتری خلیل‌آباد، حسین؛ پوراحمد، احمد؛ موسوی، سید رفیع و شیرینی پور، مهدی. (۱۳۹۳). چالش‌های نهادی در بازآفرینی پایدار شهری. هفت شهر، ۴(۴۷ و ۴۸)، ۱۲۱-۱۱۲.
- لطفی، سهند. (۱۳۹۰). تبارشناسی بازآفرینی شهری از باسازی تا نوزایی. چاپ اول، تهران: انتشارات آذرخش.
- لطفی، سهند و زرگری مرندی، ابراهیم. (۱۳۹۱). بازآفرینی شهری و بازتعریف معیارهای فرسودگی: آغازی بر مرمت شهری پایدار، دومانه شهر نگار، ۵۸(۵۸)، ۲۵-۱۴.

- میرمقتدایی، مهتا؛ رفیعیان، مجتبی و سنگی، الهام. (۱۳۸۹). تأملی بر مفهوم توسعه میان افزا و ضرورت آن در محلات شهری. *شهرداری‌ها*، ۱۰(۹۸)، ۴۴-۵۱.
- نژادابراهیمی، احد و نژداعی، نسترن. (۱۳۹۷). تدوین چارچوب مفهومی بازآفرینی شهری اجتماع‌محور مبتنی بر آموزش در بافت‌های تاریخی. *دانش شهرسازی*، ۲(۳)، ۲۱-۳۴.
- نوریان، فرشاد و آریانا، اندیشه. (۱۳۹۱). تحلیل چگونگی حمایت قانون از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری مطالعه موردی: میدان امام علی (عتیق) اصفهان. *هنرهای زیبا*، ۱۷(۲)، ۱۵-۲۷.
- هاشمی، الناز و علیمردانی، مسعود. (۱۳۹۹). بررسی ابعاد چارچوب مفهومی بازآفرینی حفاظت محور در بافت‌های شهری تاریخی ایران. *فصلنامه مطالعات طراحی شهری و پژوهش‌های شهری*، ۳(۱)، ۱۵-۲۸.

## References

- Abachi, A., Yousofi, A., & Kermani, M. (2018). The government-oriented approach to urban regeneration and dependent gentrification: performance analysis of key stakeholders in the renovation of the fabric surrounding the Holy Shrine in Mashhad. *Community Development (Rural and Urban Communities)*, 10(1), 75-94. Doi: 10.22059/jrd.2018.68409. [In Persian]
- Ahmadifar, N., Movahed, A., Tavalai, S., Soleimani, M., & Rahimi, M. (2014). Evaluation of the results of people's participation in the urban regeneration of the urban fabric of the 12th district of Tehran (case example: Siros neighborhood). *Negareshhaye-no-dar- jographia-ensani Journal*, 8(1), 81-94. Doi: 20.1001.1.66972251.1394.8.1.5.5. [In Persian]
- Allal, A., Dehimi, S., Bediar, A., & Benaissa, F. T. (2023). The deterioration of residential neighborhoods and the challenges of developing them in Algerian cities. A case study of a neighborhood of 600 dwellings in the city of M'sila. *Technium Social Sciences Journal*, 39(1), 799-811. <https://doi.org/10.47577/tssj.v39i1.8242>
- Alvanchi, A., Jafari, M. A., Shabanlou, M., & Meghdadi, Z. (2021). A novel public-private-people partnership framework in regeneration of old urban neighborhoods in Iran. *Land Use Policy*, 109. DOI: 10.1016/j.landusepol.2021.105728.
- Amini, M. (2015). *Investigating regeneration management in manifestation of fabrics in the center of Mashhad (Samen region)*. Master's thesis in urban affairs management. Instructor: Mohammad Rahim Rahnama. Mashhad: Ferdowsi University, Faculty of Literature and Human Sciences. [In Persian]
- Ansari, M. M., & Afzali, K. (2019). A meta-analysis on the role of governance in the regeneration of inefficient urban tissues, *Journal of urban design studies and urban researches*, 3(3), 1-11. [In Persian]
- Arnstein, Sh. R. (2007). A Ladder of Citizen Participation. *Journal of the American Institute of Planners*, 35(4), 216-224. <https://doi.org/10.1080/01944366908977225>
- Bahreini, H., Izadi, M., & Mofidi, M. (2014). The Approaches and Policies of Urban Renewal from "Urban Reconstruction" to "Sustainable Urban Regeneration". *Motaleate Shahri*, 3(9), 17-30. [In Persian]
- Colantonio, A., & Dixon, T (2011). *Urban Regeneration & Social Sustainability: Best Practice from European Cities*.
- Couch, Ch. & Percy, S. (2008). *Urban regeneration in Europe*. Blackwell Science Ltd.
- Farhadi, J., Zanganeh, A., Kamanroodi, M., & Soleimani Mehranjani, M. (2018). The Role of Production-Commercial Pioneers in the Improvement of Districts Facing Urban Decay (Case Study: Isar District of Mashhad). *Geography and Urban Space Development*, 5(1), 281-298. Doi: 10.22067/gusd.v5i1.74133. [In Persian]
- Farzaneh, M. (2011). *Urban development planning, regeneration and public participation: A comparison between the UK and Iran* (Doctoral dissertation, Newcastle University).

- Gu, D., Newman, G., Kim, J. H., Park, Y., & Lee, J. (2019). Neighborhood Decline and Mixed Land Uses: Mitigating Housing Abandonment in Shrinking Cities. *Land Use Policy*, 83, 505-511. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.02.033>
- Habibi, S. M., & Saidi Rezvani, H. (2004). Participatory urbanization, a theoretical exploration in the conditions of Iran. *Honar-Ha-Ye-Ziba*, (24), 15-24. [In Persian]
- Hashemi, E., & Alimardani, M. (2020). A Study of Conceptual Framework in Conservation-led Regeneration of Iranian Urban Historical Fabrics. *Conserv Histo Area*, 1 (1), 74-89. [In Persian]
- Healey, Pasty. (1995). "The institutional challenge for sustainable urban regeneration". *cities*, 12(4), 221-230. [https://doi.org/10.1016/0264-2751\(95\)00043-L](https://doi.org/10.1016/0264-2751(95)00043-L)
- Iran Urban Development and Improvement Company, *set of rules and regulations for sustainable urban regeneration, national strategic document for revitalization, improvement and renovation and empowerment of worn out and manifestation of urban fabrics* (2014). 12-28. [In Persian]
- Izadfar, N., & Izadfar, E. (2021). Develop a conceptual model for achieving sustainable urban regeneration from a futuristic perspective. *Journal Urban Environmental Policy*, 1(1), 27-44. Doi: 20.1001.1.27833496.1400.1.1.12.0. [In Persian]
- Izadi, M. (2008). *a study on city centre regeneration: a comparative analysis of two different approaches to the revitalisation of historic city centres in Iran*. Phd. Thesis. Newcastle University.
- Izadi, P., hadiyani, Z., Hajinejad, A., & ghaderi, J. (2020). Analysis of the role of inter-agency Synergy in Urban regeneration by Using the Network Analysis Approach (Case study: district 8 of Shiraz municipality). *Human Geography Research*, 52(1), 241-261. Doi: 10.22059/jhgr.2018.251051.1007628. [In Persian]
- Izadi, P., Hadiyani, Z., Hajinejad, A., & Qaderi, J. (2017). Explanation the pattern of culture-led regeneration with emphasis on institutional approach. *Journal of Interdisciplinary Studies in the Humanities*, 9(2), 163-187. Doi: 10.22035/isih.2017.1780.2364. [In Persian]
- Kalantari Khalil Abad, H., Pourahmad, A., Mousavi, S. R., & Shiripour, M. (2014). Institutional challenges to sustainable urban regeneration. *HAFTSHAHR*, 4(47, 48), 112-121. [In Persian]
- La Rosa, D., Riccardo, P., & Luca Barbarossa, Paolo L.G. (2017). Assessing spatial benefits of urban regeneration programs in a highly vulnerable urban context: A case study in Catania, Italy, *Landscape and Urban Planning*, (157), 180-192. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2016.05.031>.
- Lotfi, S. (2011). *Genealogy of urban regeneration from reconstruction to regeneration*. first edition, Tehran: Azarakhsh Publications. [In Persian]
- Lotfi, S., & Zargari Marandi, I. (2011). Urban regeneration and redefining the criteria of wear and tear: a start on sustainable urban restoration. *Shahrnagar Monthly*, (58), 14-25. [In Persian]
- Mirmoqtadai, M., Rafiyan, M., & Sanghi, E. (2009). A reflection on the concept of intermediate development and its necessity in urban neighborhoods. *Shahrdariah*, 10(98), 44-51. [In Persian]
- Mirzakhani, A., Turró, M., & Jalilisadrabad, S. (2021). Key stakeholders and operation processes in the regeneration of historical urban fabrics in Iran. *Cities*, 118, 103362. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103362>
- Mohsen, H., & Samaneh, K. (2018). Urban Regeneration Policy: Perspectives and Necessities. *HAFTSHAHR*, 4(62), 22-27. [In Persian]
- Nejad Ebrahimi, A., & najdaghi, N. (2018). Defining the Conceptual Framework of Community-Led Urban Regeneration Based on Training in the Historic Zones. *Urban Planning Knowledge*, 2(3), 21-34. Doi: 10.22124/upk.2019.11245.1126. [In Persian]
- Ng, M. K. (2005). Quality of life perceptions and directions for urban regeneration in Hong Kong. In *Quality-of-life research in Chinese, Western and Global Contexts*. Springer, Dordrecht.
- Nourian, F., & Ariana, A. (2012). Analyzing Judicial Support for Public Participation in Urban Regeneration Case Study of Imam Ali Square (Ateegh) in Isfahan. *Honar-Ha-Ye-Ziba: Memary Va Shahrsazi*, 17(2), 15-27. Doi: 10.22059/jfaup.2012.30156. [In Persian]



- Pakro N, Sattarzadeh D. Investigating the Effective Components of Institutional Challenges of Citizen Participation in Sustainable Urban Regeneration Case Study: Tabriz City. *Thahghighat Karbordi Olom jographiae*, 22 (65), 79-101. [Doi:10.52547/jgs.22.65.79](https://doi.org/10.52547/jgs.22.65.79). [In Persian]
- Pakzad, J., (2003). A comparative study of Iranian and European cities to find the roots of historical obstacles of civic participation. *Soffeh Magazine*, (37), 41-25. [Doi: 20.1001.1.1683870.1382.13.4.9.7](https://doi.org/20.1001.1.1683870.1382.13.4.9.7). [In Persian]
- Peyvastehgar, Y., Mohamadidoost, S., Heydari, A., & Allah Rahimi, E. (2017). Facilitating performance evaluation offices old urban tissue In the process of Sustainable Urban Regeneration (Case offices in Shiraz major facilitator). *Research and Urban planning Journal*, 8(30), 225-244. [Doi: 20.1001.1.22285229.1396.8.30.13.9](https://doi.org/20.1001.1.22285229.1396.8.30.13.9). [In Persian]
- Piran, P. (2018). Urban Regeneration with a Brief Look to Iran's Participatory Community Regeneration Project. *HAFTSHAHR*, 4(62), 28-56. [In Persian]
- Pourhossein Roshan, H., Pourjafar, M. R., & Aliakbari, S. (2021). The Challenges of Implementing Urban Plans in Iran. *Soffeh*, 31(2), 111-128. [Doi: 10.52547/sofeh.31.2.111](https://doi.org/10.52547/sofeh.31.2.111). [In Persian]
- Ravetz, J. (2000). *City-region 2020: Integrated planning for a sustainable environment*. Sustainable City-Region Working Group, Earthscan.
- Roberts, P. (2000). *The evolution, definition and purpose of urban regeneration*, in P. Roberts and H. Syke (Eds). *Urban Regeneration, a Handbook*. British Urban Regeneration Association, SAGE Publications, London, 9-36.
- Roberts, P., & Sykes, S. (2000). *urban regeneration: A handbook*. SAGE publications Ltd.
- Rogers, R. (2011). "Cultural Institutions and Urban Regeneration, M9's role in the regeneration of Venice Mestre".
- Safdari, S., Pourjafar, M. R., & Ranjbar, E. (2014). Culture led regeneration, grounds of promoting cultural interactions (Case Study: the historical context of Mashhad). *HAFTSHAHR*, 4(47, 48), 25-39. [In Persian]
- Saraei, M. H., Mohrehkesh, S., & Mostofi Allmamaleki, R. (2016). Exhaustion Index Identification of Urban Tissues (Case Study: District 3 in the City of Isfahan). *Geography and Urban Space Development*, 3(1), 105-120. [Doi: 10.22067/gusd.v3i1.25987](https://doi.org/10.22067/gusd.v3i1.25987). [In Persian]
- Sarrafi, M. (2018). Radical Urban Regeneration: An Approach to Overcome Iran's Unsustainable Development. *HAFTSHAHR*, 4(62), 57-61. [In Persian]
- Seifeddini, F. (2018). *Evaluations of Plans & Programs Urban Planning*. Tehran: Ayez. [In Persian]
- Shabani A, izadi M S. (2014) Exploring the position of creative city theory in culture led urban regeneration. *Naqshejahan*, 4(2):54-63. [Dor: 20.1001.1.23224991.1393.4.2.2.8](https://doi.org/20.1001.1.23224991.1393.4.2.2.8). [In Persian]
- Shafaei, S. (2018). Inefficiency of Urban Regeneration Target Areas. *HAFTSHAHR*, 4(62), 67-77. [In Persian]
- Shafie Dastjerdi, M., & Sadeghi, N. (2017). Accomplishment the Renovating Projects of Worn-out Areas, Method of the (BSC) and (AHP) Procedures (Case study: Zeynabieh Dist., Isfahan, Iran). *The Monthly Scientific Journal of Bagh-e Nazar*, 14(46), 5-14. [In Persian]
- Shamai, A, Pourahmad, A. (2012). *Urban improvement and modernization from the point of view of geography*, Tehran: Tehran University Press. [In Persian]
- Shaterian, M., & Akbari Armaki, Z. (2015). The approach of urban revitalization in the direction of reducing urban decay and poverty, case study: the old context of Kashan city. *Geography*, 13(44), 119-142. [In Persian]
- Shibani, A. H., Izadi, M. H. (2016). Localizaing integrated urban regeneration of the historical contexts of the Islamic city, *Islamic Architecture Research Quarterly*, 15(5), 168-150. [In Persian]
- Talkhabi, H. R., Soleimani, M., Saeidnia, A., & Zanganeh, A. (2018). Metropolis Explosion and Sprawl of Tehran within the Framework of Urban Decline Theory. *Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, 6(3), 451-472. [Doi: 10.22059/jurbangeo.2018.251153.859](https://doi.org/10.22059/jurbangeo.2018.251153.859). [In Persian]

- Taraba, J., Forgaci, C., & Romein, A. (2022). Creativity-driven urban regeneration in the post-socialist context-The case of Csepel Works, Budapest. *Journal of Urban Design*, 27(2), 161-180. <https://doi.org/10.1080/13574809.2021.1951604>
- Tiesdell, S., Oc, T., & Heath, T. (2013). *Revitalising historic urban quarters*. Routledge.
- Zamani, B. & Arefi, M. (2013). Iranian New Towns and their Urban Management Issues: A critical review of influential actors and factors. *Cities*, 30(1), 105-112. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2012.01.003>
- Zhang, H., Cong, C., & Chakraborty, A. (2022). Exploring the institutional dilemma and governance transformation in China's urban regeneration: Based on the case of Shanghai Old Town. *Cities*, 131, 103915. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103915>