

## سنجش و ارزیابی رفع تعارضات مالکیت زمین با رویکرد بازآفرینی شهری (مورد پژوهی: محله فرحزاد، منطقه ۲ تهران) کاوه کاشفی

دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه ریزی، واحد علوم تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

محمدتقی رضویان<sup>۱</sup>

استاد گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم زمین، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

رحیم سرور

استاد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد علوم تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۲/۲۰

تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۷/۱۱

### چکیده

آشفته‌گی توسعه شهرها و عدم موفقیت دولت‌ها در زمینه سیاست‌ها و برنامه‌های تدوین شده در رابطه با زمین شهری در ایران، مبین این موضوع می‌باشد که اغلب غریب به اتفاق این سیاست‌ها به صورت آزمون و خطا تدوین شده‌اند و تنها بعد از ظهور نتایج غیرقابل جبران و بحرانی نسبت به تغییر سیاست‌های قدیمی اقدام شده است. رفع تعارضات مالکیت زمین به عنوان مؤثرترین ابزار برنامه‌ریزی شهری، مورد توجه برنامه ریزان شهری می‌باشد. در همین راستا، پارادایم بازآفرینی شهری به بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و محیطی شهر توجه دارد و طیف وسیعی از فعالیت‌ها را بیان می‌دارد. این رویکرد تنها به دنبال باز زنده سازی مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی به‌خصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می‌کنند، سروکار دارد. این پژوهش از لحاظ روش تحقیق توصیفی-تحلیلی و ماهیت آن کاربردی می‌باشد. در تجزیه و تحلیل آن از تصمیم‌گیری‌های چند معیاره (ویکور) استفاده شده است. نتایج حاصل از مدل ویکور نشان می‌دهد که در بین مؤلفه‌های کالبدی، اقتصادی، اجتماعی، جمعیتی، زیرساختی، اداری-سازمانی و زیست‌محیطی به ترتیب شاخص‌های الگوی نامناسب بافت محدوده؛ ساختار اقتصادی محله؛ میزان مشارکت مردم؛ تراکم خانوار در واحد مسکونی؛ میزان دسترسی به آب سالم؛ قوانین و مقررات مالکیت اراضی و کاهش کیفیت محیط‌زیست زندگی شهری در جایگاه‌های اول قرار دارند و بیشترین نقش در جهت رفع تعارضات مالکیت زمین از منظر بازآفرینی شهری را دارند. همچنین در بین ابعاد، مؤلفه اقتصادی، کالبدی، زیست‌محیطی مهم‌ترین نقش را در جهت تعارضات مالکیت زمین با رویکرد بازآفرینی شهری دارند.

**واژگان کلیدی: مالکیت زمین، بازآفرینی شهری، تصمیم‌گیری‌های چندمعیاره، محله فرحزاد**

## مقدمه

انقلاب صنعتی و پیشرفت‌های تکنولوژیکی ناشی از آن، به تغییرات بطئی جمعیت سرعت بخشید و جمعیت را افزایش داد (Moderi and hosseini, 2013: 54). این افزایش جمعیت بیشتر متوجه مراکز شهری شده و موجب برهم خوردن تعادل‌های اجتماعی و محیطی گردید (Ebrahimzadeh Asmin et al, 2019: 170). بر اساس گزارش صندوق جمعیت سازمان ملل متحد، سال ۲۰۰۸ میلادی نقطه عطفی مهم در تاریخ جهان است، زیرا برای نخستین بار در طول تاریخ بیش از نیمی از جمعیت در مناطق شهری زندگی خواهند کرد (Marans, 2015) و پیش‌بینی می‌شود که این رقم تا سال ۲۰۳۰ به حدود پنج میلیارد نفر افزایش یابد (Barak Pour and Asadi, 2009: 7). در همین راستا، گسترش بی‌رویه شهر (Malekuti Nia et al, 2019: 152)، افزایش هزینه تأسیسات زیربنایی، عدم توان شهرداری در پاسخگویی به تقاضاهای رو به رشد مردم، تخریب اراضی کشاورزی و نظایر این‌ها، در کنار وسعت قابل توجه بافت‌های آسیب‌دیده و رهاشده درون‌شهری و مزایای مداخله در این‌گونه بافت‌ها، ایجاد بستر مناسب برای توسعه درونی شهر را ضروری می‌کند. از سوی دیگر، سیاست بازسازی و بهسازی بافت‌های آسیب‌دیده شهری در کشور، سرلوحه برنامه‌های شهرسازی قرار گرفته است (Habibi and Haji Bandeh, 2009: 4).

به دنبال رشد سریع شهرنشینی موضوع چگونگی استفاده از زمین جهت فعالیت‌های مختلف شهری، یکی از مباحث مهم اقتصادی، اجتماعی و کالبدی بدل گردید که این موضع ناشی از محدودیت در عرضه زمین و تقاضای روزافزون آن می‌باشد (Sadat Shojaei, 2009: 87).

سیاست‌های زمین یک رفتار سیاسی و کلان جهت ظاهر شدن به عنوان نگرش هنجارها و دستورالعمل‌های سازندگان رفتار است (Han, Zhanga, 2014: 64). دولت‌ها در سراسر جهان اهداف سیاست‌های زمین شهری را دنبال می‌نمایند و آن‌ها برای رسیدن به این اهداف بر طیف وسیعی از ابزارها و نهادهای سیاست تکیه می‌کنند. بسیاری از شهرها از طریق طرح‌های جامع، منطقه بندی، قواعد تفکیک، کدهای ساختمانی و دیگر سیاست‌های عمومی برای شکل دادن به توسعه استفاده می‌کنند (Amiribesheli, 2019: 126). برخی از دولت‌ها مقررات و ضوابط مربوط به چگونگی تقسیم اراضی، نحوه استفاده از آن‌ها، تعیین مالکیت زمین، جلوگیری از سوءاستفاده‌های اقتصادی از زمین و ... را مشخص نمودند که همه این موارد مستلزم تملک و نظارت بر زمین‌هایی بود که غالباً در اختیار مالکان خصوصی و استفاده بی‌ضابطه آنان قرار داشت (Morsi El Arby 2003: 430)، بنابراین قواعد و قوانینی به‌منظور روشن نمودن وضع مالکیت اراضی شهری و سامان دادن به معاملات زمین به تصویب رسید (Pilehvar et al, 2011: 142). این قواعد جهت کمک به حفظ محیط شهری و طبیعی، آماده کردن سرمایه‌گذاری زیرساخت، توسعه، حفظ و ارتقا ارزش املاک تصویب می‌شوند. اهداف دیگری در این ارتباط وجود دارند که رسیدن به آن‌ها مشکل‌تر است؛ (کمک به فقرا برای رسیدن به زمین، کنترل احتکار و تورم زمین). در ذهن بسیاری از سیاست‌گذاران رسیدن به این اهداف به عواملی مانند ملی کردن، توسعه زمین عمومی، سیستم‌های ثبت املاک بسیار متمرکز برای کنترل و نظارت بر مالکیت زمین نیاز است (Amiribesheli, 2019: 126-127).

در حقیقت هر دولتی که زمین را منطقه بندی می‌نماید، یا برنامه‌هایی جهت سرمایه‌گذاری‌های عمومی ایجاد می‌کند، یا برای خدمات از زمین مالیات دریافت می‌نماید، یا به اشکالی دیگر برای تحت تأثیر قرار دادن توسعه خصوصی تلاش می‌کند، در مقام سیستم مدیریت توسعه عمل می‌کند (Azhdari and Haghighat, 2018: 116). وجود سیاست‌های مناسب زمین، شرط لازم برای ایجاد بازار مناسب و عادلانه زمین و مسکن می‌باشد. سیستم‌های تصدی و حق مالکیت نقش کلیدی در فراهم نمودن و ایجاد چنین سیاستی را دارا هستند (Geoffrey, 2000: 3). به‌رحال مناطقی از شهر که به علت ویرانی، برنامه‌ریزی ناقص و معیوب، تسهیلات ناکافی یا نامناسب، وجود کاربری‌های آسیب‌رسان، وجود ساختارهای غیر ایمن یا ترکیبی از این عوامل، برای ایمنی، سلامت یا رفاه جامعه زیان‌آور است (Glaeser and Gyourko, 2005).

فقدان سیاست‌های مدون زمین شهری در ایران به ناهنجاری‌های اقتصادی- فرهنگی بسیاری منجر شده است. ورود تقاضای سرمایه‌ای صرف به زمین (سوداگری زمین، حکم‌فرما بودن سوداگری، زمین‌خواری، افزایش هزینه‌های خدمات شهری عدم توجه اقتصادی سرمایه‌گذاری مولد در تولید، بروز تورم پلکانی در اقتصاد شهری، وجود نواحی فرسوده درون‌شهری و حاشیه‌ای و سکونتگاه‌های غیررسمی، ایجاد بافت‌های ناهمگون شهر و ...) همگی از مشکلاتی هستند که ریشه در نبود سیاست‌گذاری صحیح زمین شهری دارند؛ بنابراین لزوم دخالت دولت در سیاست‌های زمین شهری با اهداف افزایش کارایی و بهره‌وری و تخصیص بهینه منابع زمین به کاربری‌های مختلف، تأمین نیازمندی‌های عمومی زمین، تنظیم و کنترل بازار زمین، تأمین زمین برای افراد کم درآمد و گروه‌های آسیب دیده، تنظیم رشد و توسعه آتی شهر و جلوگیری از توسعه ناموزون شهری، توسعه اراضی فرسوده و بلااستفاده درون‌شهری به منظور تحقق عدالت اجتماعی و ... خلاصه می‌گردد (Amakchi, 1997: 9).

آشفته‌گی توسعه شهرها و عدم موفقیت دولت‌ها در زمینه سیاست‌ها و برنامه‌های تدوین شده در رابطه با زمین شهری در ایران، مبین این موضوع می‌باشد که اغلب غریب به اتفاق این سیاست‌ها به صورت آزمون و خطا تدوین شده‌اند و تنها بعد از ظهور نتایج غیرقابل جبران و بحرانی نسبت به تغییر سیاست‌های قدیمی اقدام شده است.

بازآفرینی شهری به بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و محیطی شهر توجه دارد و طیف وسیعی از فعالیت‌ها را بیان می‌دارد که قابلیت زیست جدیدی به مناطق مضمحل، ساختمان‌های پاک‌سازی‌شده، زیرساخت‌ها و ساختمان‌های تحت بازسازی که به پایان عمر مفیدشان رسیده‌اند می‌دهد (Ghaffari and Saberi, 2017: 3)؛ زیرا نگرش کلیدی در بازآفرینی به معنای عامش این است که وضعیت کلی شهر و مردمش را بهبود بخشد (Hull city plan, 2000: 77). درواقع بازآفرینی ابزاری برای بهبود کیفیت زندگی آینده فضاها شهری است، فرآیند بازآفرینی یک اقدام گسترده، ادامه‌دار و مشکل، ولی غیرممکن نیست و برای هر فضای شهری ضروری است (Alpopia and Manolea, 2013: 179). این رویکرد یکی از جدیدترین رویکردهای پذیرفته‌شده جهانی در مواجهه با بافت‌های فرسوده شهری است (Vilaplana, 1998: 1) و قصد دارد، نیروها و عوامل مختلفی را که موجب انحطاط شهری می‌شوند، شناسایی کرده و پاسخ مثبت و پایداری فراهم آورد که به بهسازی دائمی کیفیت زندگی شهری بینجامد. همچنین شراکت، راهبرد و

پایداری گروهی از رویکردها را شکل می‌دهند که نیروی محرکه بازآفرینی موفق هستند (Roberts, 2000)؛ بنابراین، بازآفرینی شهری به دنبال حل مشکلات فرسودگی شهری از طریق بهسازی مناطق محروم و در حال اضمحلال در شهرهاست. این رویکرد تنها به دنبال باز زنده سازی مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی به‌خصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می‌کنند، سروکار دارد. به صورت ایده‌آل بازآفرینی شهری مشتمل بر فرموله کردن اهداف سیاسی، اجرای آن از طریق برنامه‌های اجرایی و بازنمایی مداوم عملکرد است (PourAhmad et al, 2010: 82)؛ بنابراین در این مقاله سنجش و ارزیابی رفع تعارضات مالکیت زمین با رویکرد بازآفرینی شهری تدوین شده است. تفاوت مطالعه حاضر با مطالعات قبلی انجام شده در این موضوع نهفته است که در ارتباط رفع تعارضات مالکیت زمین با رویکرد بازآفرینی خیلی کم در داخل به آن اشاره شده است. روش تحقیق در پژوهش حاضر با توجه به ماهیت کار از نوع توصیفی تحلیلی است. روش جمع‌آوری اطلاعات به صورت اسنادی و پیمایشی است و از طریق پرسشنامه، مصاحبه و مشاهده، داده‌های موردنیاز گردآوری شدند. ابزار جمع‌آوری داده‌ها در قالب چند معیار و شاخص دسته‌بندی شده است. تعداد ۷۰ نفر از خبرگان و کارشناسان متخصص به صورت نمونه انتخاب شدند. نمونه‌گیری آن به صورت تصادفی ساده انجام شد. در همین راستا، سؤالات شاخص‌ها به صورت طیف لیکرت پنج گزینه‌ای (خیلی زیاد، زیاد، متوسط، کم و خیلی کم) مورد ارزیابی قرار گرفت و در نهایت برای تجزیه و تحلیل آن‌ها از تصمیم‌گیری‌های چند معیاره ویکور استفاده شد.

#### پیشینه تحقیق

در تحقیقی (YAU, 2012) «مشارکت مالکان، تعدیل مجدد زمین و بازسازی پایدار» پرداخته‌اند و پس از شناسایی چالش‌های توسعه مجدد شهر هنگ‌کنگ، به امکان‌سنجی روش تعدیل مجدد زمین جهت فائق آمدن به این مشکل پرداخته است. این پژوهش به نکات کلیدی روش تعدیل مجدد زمین از جمله؛ توجه به مشارکت و تأمین حمایت اجتماعی، خودکفایی اقتصادی و بهبود کیفیت زندگی را که می‌تواند به بازسازی پایدار شهر کمک کند مشخص می‌کند.

در تحقیقی (Chris et al, 2011) تحت عنوان «سی سال بازسازی شهری در انگلستان، آلمان و فرانسه: اهمیت فضا و مسیر وابستگی» پرداخته‌اند. نتایج این پژوهش تغییر اهداف، مکانیسم‌ها و دستاوردهای باز شهری را بیان می‌کند و این‌که بازآفرینی در هر کشور به سیاست‌های آن کشور وابسته است.

در تحقیقی (Amiribesheli et al, 2019) به این نتیجه رسیدند که به نبود چشم‌انداز مشخص و به تبع آن سیاست‌ها و نهادهای ناهماهنگ، تصمیم‌گیری متمرکز و غیر مشارکتی و تصدی‌گری زیاد بدون ظرفیت نهادی لازم از مهم‌ترین دلایل ناکارآمدی سیاست‌گذاری مدیریت زمین شهری است.

در تحقیقی (Zangi Abadi et al, 2011) با عنوان «بررسی رویکرد بازآفرینی شهری با استفاده از مدل SWOT» در بافت مرکزی شهر مشهد اثرات طرح بهسازی و نوسازی را بررسی نموده و در پایان به این جمع‌بندی رسیده‌اند که بهسازی از طریق نوآوری و توان‌بخشی نواحی شهری فرسوده با بهبودسازی این نواحی (مانند واردکردن خدمات

مدرن و جدید نواحی مسکونی یا از طریق روان بخشی کوچه‌ها)، ساماندهی (تخریب همه ساختمان‌های موجود و ساختن دوباره آن‌ها) صورت می‌گیرد؛ اما نوسازی زمانی انجام می‌شود که فضای شهری، از نظر عملکردی فعال هستند، ولی فرسودگی کالبدی سبب کاهش بازدهی و کارایی آن شده است.

### مبانی نظری

#### • بازآفرینی<sup>۱</sup> شهری

بازآفرینی به معنی احیا، تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهر است و به‌عنوان یک واژه عام در ادبیات شهرسازی مفاهیم بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی، روان بخشی و نوزایی شهری را در بر می‌گیرد. بازآفرینی شهری فرآیندی است که به خلق فضاهای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیت) منجر می‌گردد. در این اقدام فضای شهری جدیدی حادث می‌شود که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارد (Habibi and Maghsoudi, 2007: 5).

بازآفرینی شهری نگرش و اقداماتی جامع و یکپارچه برای حل مشکلات شهری در منطقه هدف است که در نهایت به یک پیشرفت و بهبود پایدار اقتصادی کالبدی اجتماعی و محیطی منجر می‌گردد.

#### • بافت ناکارآمد

بافت‌های ناکارآمد غالباً فضاهایی هستند که دچار رکود یا فرسایش اقتصادی، اجتماعی و کالبدی شده‌اند. فضاهایی که از چرخه توسعه بافت‌های شهری خارج شده‌اند و برای توسعه به نیروهای بیرونی نیاز دارند. به بیانی ساده‌تر بافت ناکارآمد، بافت‌های هستند که در فرآیند زمان طولانی شکل گرفته و تکوین یافته‌اند و امروز در محاصره تکنولوژی عصر حاضر گرفتار شده‌اند. اگرچه این بافت‌ها در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکرد منطقی و سلسله مراتبی بودند ولی امروز از لحاظ ساختاری و عملکردی کمبودهایی می‌باشند و آن‌گونه که می‌باید پاسخگویی نیاز ساکنین خود نمی‌باشند (Pourahmad et al, 2017: 169). در تعریف دیگر آمده است که بافت ناکارآمد به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌گردد که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنین و مالکین آن‌ها امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن را ندارند (daviran, 2011: 77)؛ بنابراین، ناکارآمدی بافت‌های فرسوده به‌واسطه شرایط متعددی پدید می‌آید که در ترکیب باهم روند زوال محدوده را تسریع می‌نمایند (Ware, 2007). در این محدوده‌ها، مجموعه‌ای از مشکلات اجتماعی، اقتصادی و کالبدی وجود دارد و انتظار نمی‌رود که با فعالیت‌های دولت یا مؤسسات خصوصی یا هر دو و بدون طرح توسعه مجدد، مشکلات کم شود یا شرایط تغییر کند (California Health and Safety Code Sections, 2005).

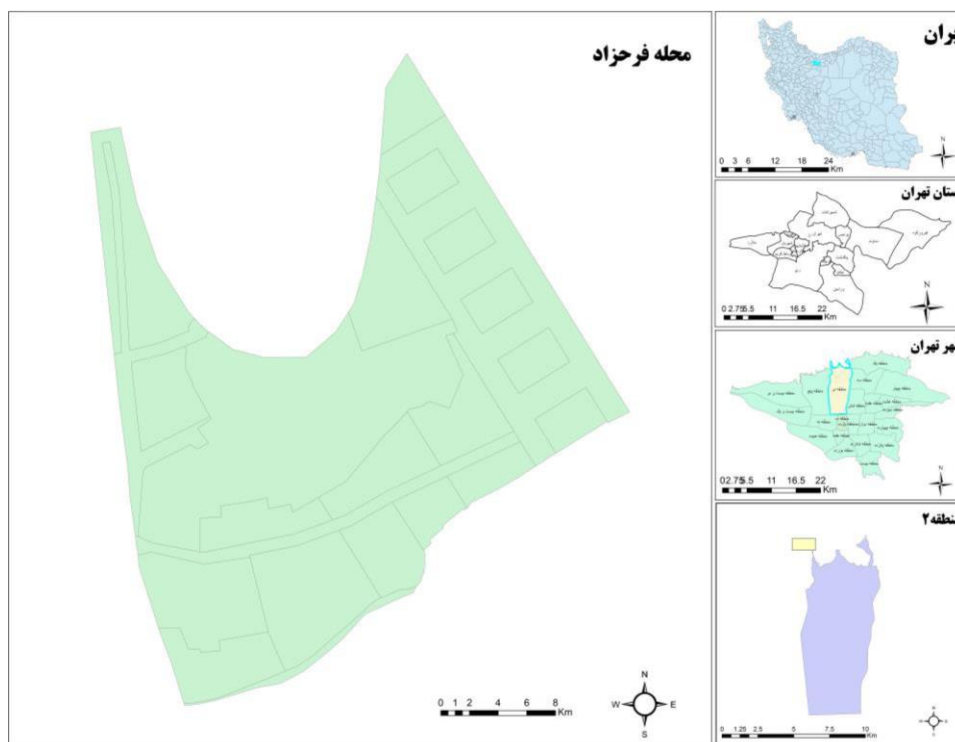
<sup>1</sup> Regeneration

• مالکیت زمین

در مقیاس شهری، زمین غالباً به دلیل توان استفاده از روی آن جهت استقرار فعالیت‌های گوناگون اهمیت پیدا می‌کند، نه توان تولیدی خاک و یا معادن زیرزمینی. امروزه زمین شهری مهم‌ترین عنصر شکل‌دهنده محیط فیزیکی و بستر فعالیت‌های شهری و پایه اصلی کلیه تصمیماتی است که مقوله شهرسازی و توسعه شهرها را موجودیت می‌بخشد و تمامی ایده‌ها و آرمان‌های شهرسازی بر روی آن معنا و مفهوم می‌یابد. همچنین زمین شهری به همراه کاربری اراضی، همواره از محورهای اساسی برنامه‌ریزی شهری و یکی از اهرم‌های توسعه پایدار شهری تلقی می‌گردد (Sadat Hosseini and sobhani, 2016: 99). در اسلام مالکیت خصوصی محترم شمرده شده مشروط بر این‌که مالکیت خصوصی در تعارض با منافع عمومی جامعه قرار نگیرد (Mowlazadeh, 2003: 502). امروزه در نواحی شهری و تمام پیچیدگی‌هایی که در نظام وسیع‌تر مالکیت وجود دارد، می‌توان با کمک احکام اولیه و ثانویه، قوانین را وضع و مشکلات را برطرف نمود.

شناخت محدوده مورد مطالعه - فرحزاد، منطقه ۲ تهران

فرحزاد در محدوده‌ای کوهستانی در شمال تهران واقع شده است. بافت قدیمی کنار رودخانه و ساختمان‌سازی‌های بعدی در شیب بیشتر از ... درجه قرار گرفته‌اند. عرض کوچه‌های فرحزاد کم و پیاده راه‌های آن پلکانی و ناموزون است. طی چند دهه اخیر ساخت‌وسازهای شتابان بر بی‌نظمی فضایی و مشکلات شبکه‌های پیچ‌درپیچ معابر افزوده است. اکثر ساکنان فرحزاد در املاک قولنامه‌ای زندگی می‌کنند و صاحب سند نیستند (Saravand Consulting Engineers, 2010). محدوده این پژوهش بخشی از محله فرحزاد (به وسعت تقریبی ۴۰، ۰۰۰ مترمربع) در منطقه ۲ شهرداری تهران می‌باشد. محدوده مورد نظر از حدود ۱۷۰ قطعه زمین تشکیل شده که کاربری‌های از قبیل مسکونی، تجاری، امام‌زاده، قبرستان، درمانگاه و ... را شامل می‌شود (شکل ۱).



شکل ۱: شناخت محدوده مورد مطالعه (Research findings) Source:

بر اساس مطالعات به عمل آمده، محدوده فرحزاد و حریم آن تا اواخر ۱۳۴۰ از روند توسعه بی‌رویه ساخت‌وساز شهری به دور بوده و ساخت‌وسازهای مسکونی در این محدوده به روستاهای فرحزاد، باغ فیض و پونک منحصر گردیده و بخش اعظم اراضی این نواحی به زمین‌های کشاورزی و باغات اختصاص یافته بود.

از آغاز دهه ۱۳۴۰ به تدریج توسعه ساخت‌وساز در اراضی جنوبی محدوده در ناحیه طرشت و صادقیه آغاز گردید و تا اواسط دهه ۱۳۵۰ با تصویب قانون احداث مجتمع‌ها و شهرک‌های مسکونی در محدوده ۲۵ ساله، ساخت‌وسازهای پراکنده در محدوده‌های مابین پونک، باغ فیض و شهرک غرب صورت گرفت و توسعه کالبدی به صورت سطحی تداوم پیدا کرد. در واقع رشد بی‌رویه شهری در محدوده فرحزاد از اوایل دهه ۱۳۶۰ آغاز شد که از برخی دلایل آن می‌توان رشد جمعیت و نیاز به اشغال اراضی بیشتر جهت اسکان جمعیت در حال افزایش و به دنبال آن تشدید مسائل و مشکلات زیست‌محیطی و نابودی فضاها طبیعی را اشاره کرد (Behbahani et al, 2002). پس از انقلاب، بخشی از زمین‌های فرحزاد به سازمان‌های دولتی واگذار و از آن‌ها جهت مسکن‌سازی برای کارکنانشان بهره‌برداری شد. این مجتمع‌ها که امروزه به نام سازمان‌های متبوعشان معروف‌اند، دارای چنین جاهایی متفاوت و مجزا از دیگر بخش‌های مسکونی فرحزاد هستند. برخی از آن‌ها در سطحی بالاتر از تراز ۱۸۰۰ متر ساخته شده‌اند و خطر آفرین محسوب می‌شوند. در کنار این مجتمع‌ها، ساخت‌وسازهایی که بدون رعایت ضوابط و بعضاً به شکل خانه‌های خشت و گلی و آلونکی صورت گرفته مأمّن قشرهای فرودست را فراهم آورده است. ساختار کالبدی ناموزون و تضادهای آن طبعاً همراه با مجموعه‌ای از مشکلات اجتماعی و فرهنگی و امنیتی است. فرسودگی کالبدی در بخش‌هایی از فرحزاد موجب خروج طبقات متوسط و بالا و به تبع آن نزول سرمایه‌گذاری و گسترش فقر در آن‌ها شده است (Alaedini and Mirzaei, 2016: 255).

کارکرد گذشته اقتصادی فرحزاد و الگوی معیشت مردم آن، از جمله زراعت (به‌ویژه باغداری) و دامداری، به تدریج دستخوش تغییر گشته است. نقش فعالیت‌های کشاورزی با آلوده شدن منابع آبی و از دست رفتن زمین‌ها به حداقل رسیده است. در مقابل، به مرور زمان با تأسیس قهوه-چایخانه‌ها (در اصل جهت خدمت‌رسانی به زائران امامزاده داوود)، فرحزاد تبدیل به تفرجگاه افرادی شده است که برای گذران اوقات فراغت به این منطقه پیرامونی شهر روی می‌آورند. استقبال روزافزون باعث شده بومیان فرحزاد بسیاری از باغ‌های خود را به باغ رستوران مبدل کنند، به گونه‌ای که امروزه خیابان اصلی فرحزاد مملو از رستوران و قهوه/چایخانه است که عامل اصلی جاذبه به محل نیز محسوب می‌شوند. اجرای طرح بزرگراه یادگار امام باعث تسهیل دسترسی به فرحزاد و استقبال بیشتر از رستوران‌ها برای گذران اوقات فراغت شده است. به واسطه توسعه محله و نیز دسترسی بهتر تعداد کسب‌وکارهای شست‌وشو و تعمیر خودرو، سنگ فروشی‌ها و برخی کارگاه‌های دیگر نیز طی سال‌های اخیر در فرحزاد رو به افزایش نهاده است. این فعالیت‌ها در حاشیه خیابان فرحزادی با فعالیت‌های تفریحی موجود در هم آمیخته است (Alaedini and Mirzaei, 2016: 256).

بافت مسکونی فرحزاد متأثر از ویژگی‌های طبیعی چون توپوگرافی، باغات و فضای سبز و الگوی سکونت و شیوه گسترش کالبدی خود است. به غیر از قسمت‌هایی از جنوب محدوده دارای بافتی ارگانیک با خصوصیات متنوع از نظر جهت‌گیری اقلیمی می‌باشد. هسته اصلی ده قدیمی فرحزاد بعلاوه باغات پایین‌دست آن در طول زمان و تحت تأثیر عوامل مختلفی چون نحوه تفکیک باغات و اراضی یا به عبارتی مالکیت‌های بزرگ و وضعیت توپوگرافی محدوده، بافتی ارگانیک با هویت بومی را به وجود آورده است که از این جهت این بافت را می‌توان بافتی واجد ارزش‌های بومی دانست. در کنار این هسته قدیمی بافت‌های حاشیه‌ای بسیاری در سال‌های اخیر ایجاد شده‌اند که به جهت ساختار شبکه و نحوه تفکیک قطعات از جمله بافت‌های خودرو به شمار می‌آیند که فاقد هرگونه ارزش کالبدی و فرهنگی بوده و در عین حال مشکلات بسیاری نیز به وجود آورده و به سرعت در حال نفوذ به درون بافت‌های اطراف نیز می‌باشند. به‌طور کلی گسترش بافت فرحزاد را می‌توان به‌مثابه رشد درختی در نظر گرفت که محور اصلی فرحزادی و امامزاده داوود که در گذشته مسیر عبور کاروان‌های زیارتی بوده به عنوان بدنه این درخت و دسترسی‌های منشعب از این بدنه اصلی با انشعابات پی‌درپی چون شاخه‌های آن به درونی‌ترین نقاط بافت نفوذ کرده و فضاهای نیمه عمومی و خصوصی را شکل می‌دهند (<http://region2.tehran.ir>)

بافت فرحزاد در وضع موجود را می‌توان بر اساس روند شکل‌گیری تاریخی در چهار الگو طبقه‌بندی کرد: الگوی اول بافت ارگانیک محدوده ده قدیم فرحزاد را شامل می‌شود که متأثر از ویژگی‌های طبیعی (اراضی دامنه‌ای و تپه‌ماهوری)؛ اقتصاد محلی (باغات و کشت‌های جالیزی) و فرهنگی روستایی شکل گرفته است. جاده امامزاده داوود به عنوان مهم‌ترین راه دسترسی فرحزاد به تهران و گذرها و کوچه‌های کم‌عرض و با پیچ‌وخم زیاد منشعب از آن، معماری بومی با تنوع در الگوی اشغال و جهت‌گیری اقلیمی و درختان کهن‌سال باقیمانده در مسیرهای تردد از ویژگی‌های اصلی این بافت به شمار می‌آیند. عوامل مؤثر بر شکل‌گیری این بافت را می‌توان ناشی از شیوه‌های اولیه تفکیک باغات و وضعیت توپوگرافی محدوده دانست که به صورت دو لبه قوی از چهار جهت شکل بیرونی بافت را به وجود می‌آورد. شکل‌گیری درونی بافت نیز منطبق بر وضعیت توپوگرافی محدوده، دسترسی‌های شمالی-جنوبی جهت ارتباطات درونی بافت و کوچه‌های شرقی-غربی جهت دسترسی به باغات حاشیه مسیل و به تبع آن‌ها تفکیک و جهت‌گیری واحدهای مسکونی ایجاد شده‌اند. سلسله‌مراتب هر یک از محورهای فوق نیز با توجه به کاربری‌های مجاور آن و نزدیکی به لبه‌های بیان شده به صورت ارگانیک تعریف شده است.

الگوی دوم شامل بافت‌های حاشیه ایست که به صورت غیررسمی بافتی خودرو و با تراکم بالای جمعیتی را به وجود آورده‌اند. این بافت‌ها که عمدتاً در شمال شرقی و همچنین حاشیه ده قدیم و در نزدیکی مسیل فرحزاد واقع شده‌اند دارای معضلات بی‌شماری بوده و نیازمند سیاست‌های بهسازی و ساماندهی می‌باشند. الگوی مسکونی متداول در بافت فوق شامل ساختمان‌هایی بوده که به صورت غیررسمی عمدتاً در الگوی دوم بافت یا بافت حاشیه‌ای) و یا به اشکال غیرمنظم (شامل بناهای با معماری ابتدائی و در بافت الگوی اول) شکل گرفته‌اند که به جهت تعدد شکل و ساختار، ویژگی خاصی را نمی‌توان برای آن‌ها متصور شد. اگرچه ظاهر هر دو بافت (الگوی اول



بافت قدیم روستا و بافت‌های شکل گرفته اخیر) ظاهراً مشابه است ولی این تشابه صوری است. ساخت‌وساز گام‌به‌گام و عوارض نامناسب زمین مهم‌ترین عوامل تشابه دو بافت است. ولی الگوی سکونت ریشه‌دار روستایی، سرعت و رشد کند آن و تبعیت از شیوه‌های تفکیک اراضی سنتی (به‌ویژه شیوه‌های باغداری) در قطعات نسبتاً متوسط عوامل اصلی تفاوت با بافتی بدون هویت، در قطعات ریز و بدون هیچ‌گونه انتظام و ارتباط با ساختار اجتماعی و فرهنگی است.

الگوی سوم در جنوب و جنوب شرقی محدوده و تحت تأثیر ساخت‌وسازهای شهری منطقه و تابع طرح تفصیلی تهران شکل گرفته است. نظم شبکه معابر و الگوی ساختمانی این محدوده را می‌توان از ویژگی‌های متأثر از محیط بیرونی و هم‌جوار فرحزاد دانست. الگوی سوم که عمدتاً ساخت‌وسازهای جدید را در بر می‌گیرد از ضوابط تیپ ساختمانی مصوب شهر تهران (سطح اشغال ۶۰٪ ضلع شمالی) تبعیت می‌کند.

الگوی چهارم الگوی استقرار قطعه در محدوده باغات و فضای سبز حاشیه مسیل می‌باشد. در این بافت که از نوع بافت ارگانیک تاریخی فرحزاد است، کوچه‌باغ شکل غالب دسترسی درونی بافت بوده که به صورت محدود از لابه‌لای دیوارهای باغات عبور می‌کند. تفکیک قطعات درشت‌دانه به دلیل مالکیت‌های بزرگ اراضی در این بافت از ویژگی‌های عمده به شمار می‌رود. پهنه میانی بافت فرحزاد به دلیل عملکرد عمده غیرمسکونی و موقعیت قرارگیری در جوار محور فرحزادی و امامزاده، گونه پنجمی از بافت را به وجود می‌آورد که به دلیل تداخل گونه‌های مختلف بافت ارگانیک و نیمه شطرنجی به عنوان الگوی جداگانه به آن اشاره می‌شود. قسمت عمده‌ای از ساختار اصلی این محدوده جزئی از بافت قدیم روستای فرحزاد بوده و شکل‌گیری عملکردهای گردشگری و خدماتی به همراه هجوم حاشیه‌نشینی ساختار ارگانیک آن را دچار تغییراتی ساخته، بدین جهت نوع پنجم الگوی بافت جهت معرفی پهنه فوق به کاررفته است.

### نتایج تحقیق

در این قسمت ابتدا مهم‌ترین شاخص‌های مورد سنجش مورد ارزیابی قرار گرفت که مهم‌ترین آن‌ها در جدول شماره ۱ نشان شده است

جدول ۱: مؤلفه‌های مورد ارزیابی در پژوهش

کالبدی	جمعیتی	اقتصادی	اجتماعی
کیفیت پایین ابنیه‌ها در بخش‌های مختلف	بعد خانوار	میزان قیمت زمین	میزان مشارکت نهادها و سازمان‌ها
میزان بازیافت اراضی بلااستفاده	تراکم خانوار در واحد مسکونی	کاهش اراضی بایر در درون شهرها	میزان مشارکت مردم
ریزدانگی بالا بافت‌های کالبدی	تراکم خالص جمعیتی	نوع مالکیت	میزان تنش‌های اجتماعی
میزان واحدهای مسکونی بادوام	نسبت جنسی	ارتقا بهره ورزی از اراضی داخل محدوده	میزان امکانات محلی
میزان واحدهای مسکونی کم‌دوام	نرخ بی‌سوادی	نرخ بیکاری	تمرکز قومی و انزوای اجتماعی
الگوی نامناسب بافت محدوده	-	حفظ حقوق بیت‌المال	میزان فقر و محرومیت
نفوذناپذیری بالا در سطح محدوده	-	ساختار اقتصادی محله	محدوده‌های خالی‌شده از ساکنین
-	-	رواج سوداگری زمین و مسکن	بومی
-	-	پراکنش و تمرکز خانوارهای تحت حمایت	حمایت

-	-	رونق ساخت‌وساز	زنده سازی هویت تاریخی و فرهنگی
-	-	تشریک مساعی مالکان و استفاده‌کنندگان از زمین	پراکنش و تمرکز آسیب‌های اجتماعی
-	-	کاهش هزینه‌ها	میزان امنیت محیط
-	-	ایجاد اشتغال با احیای اراضی و بافت‌های فرسوده	-
<b>عملکردی و زیرساختی</b>	<b>زیست‌محیطی</b>	<b>اداری - سازمانی</b>	-
دسترسی به خدمات آموزشی	قرار گرفتن در معرض آلودگی محیطی مانند زیاله	ثبت‌اسناد و املاک کشور	-
عدم برخورداری از شبکه فاضلاب	قرار گرفتن در معرض خطرات محیطی مانند سیل	کمیسیون ماده ۵، ضوابط و مقررات	-
میزان دسترسی به آب سالم	افزایش آلودگی‌های صوتی	قوانین و مقررات مالکیت اراضی	-
هم‌جواری با کاربری‌های ناسازگار و ناهمگون در مجاورت یکدیگر	ناپایداری خاک	کاداستر	-
عدم دسترسی به حمل‌ونقل عمومی	کاهش کیفیت محیط‌زیست زندگی شهری	مالکیت اراضی دولتی و ملی	-
دسترسی به کاربری ورزشی	اتلاف یا تخریب زمین	کمیسیون ماده ۱۰۰، ضوابط و مقررات	-
دسترسی به فضای سبز	حریم اکولوژیک و رعایت آن	قوانین و مقررات شهری و منطقه‌ای	-
تخصیص نامناسب منابع شهری	شرایط تفرجی و تنفس گاهی	-	-
دسترسی به کاربری درمانی	-	-	-

Source: (Research findings)

### یافته‌های پژوهش

در همین راستا، اقدام به ارزیابی و رتبه‌بندی مؤلفه‌ها با استفاده از تصمیم‌گیری‌های چندمعیاره ویکور گردید و نتایج آن‌ها در زیر ارائه شده است

### کالبدی

بافت‌های کالبدی ناکارآمد شهری در مقایسه با سایر پهنه‌ها از عدم توسعه مناسب برخوردار می‌باشد و با مشکلات و نارسایی‌ها زیادی روبه‌رو است. در همین راستا، این بافت‌ها از یک‌سو، تراکم بالایی از جمعیت برخوردار هستند و از سوی دیگر، ظرفیت‌ها و قابلیت‌های نهفته بسیاری برای توسعه‌های آتی درون‌شهری برخوردار هستند. باوجود این، فرسودگی بافت کالبدی شهرها و دور بودن آن‌ها از توسعه پایدار شهری، در سال‌های اخیر با تلاش برای نوسازی این بافت‌ها با استفاده از رویکردها و سیاست‌های گوناگون از جمله رویکرد بازآفرینی شهری که به دنبال ایجاد محیطی پایدار با مشارکت ساکنین بافت فرسوده می‌باشد، روبرو بوده است. هدف از اجرای این رویکردها و سیاست‌های بازآفرینی شهری در این بافت می‌تواند باعث ارتقا شرایط کیفی زندگی در سکونت‌گاه‌ها از طریق ایمن‌سازی و مقاوم‌سازی ساختمان‌ها، قویت نهادهای مدیریت محلی و دفاتر خدمات محله‌ای مردم‌نهاد، آموزش ساکنان، بهبود زیرساخت‌های شهری و الگوسازی و ترویج قواعد و دستورالعمل‌های کیفی ساخت‌وساز گردد؛ بنابراین محله فرحزاد نیز با بافت‌های ناکارآمدی زیادی برخوردار می‌باشد که وضعیت کالبدی آن نابسامان می‌باشد در همین راستا اقدام به تدوین چندین شاخص کالبدی با رویکرد بازآفرینی برای برون‌رفت از این وضعیت مبادرت گردید که نتایج آن‌ها در جدول شماره ۲ ارائه شده است.

جدول ۲: رتبه‌بندی شاخص‌های کالبدی با استفاده از ویکور

رتبه نهایی	Qi	Ri	Si	شاخص‌ها
2	0.1171	0.1514	0.4981	کیفیت پایین ابنیه‌ها در بخش‌های مختلف
3	0.2596	0.1962	0.5127	میزان بازیافت اراضی بلااستفاده
5	0.6064	0.3405	0.5324	ریزدانگی بالا بافت‌های کالبدی
7	0.9815	0.4162	0.5897	میزان واحدهای مسکونی بادوام
6	0.7908	0.3027	0.5943	میزان واحدهای مسکونی کم‌دوام
1	0.0000	0.1449	0.4725	الگوی نامناسب بافت محدوده
4	0.5306	0.2649	0.5479	نفوذناپذیری بالا در سطح محدوده

Source: (Research findings)

### جمعیتی

گسترش و رشد شهرها از یک سو و افزایش شهرنشینی از سوی دیگر تأثیرات قابل توجهی بر بافت‌های قدیمی و فرسوده برجای گذاشته است و اسکان جمعیت زیادی که غالباً مهاجران می‌باشند، در بافت‌های فرسوده شهری به دلیل بی‌بضاعتی رسوب کرده و در نهایت باعث تخریب و فرسودگی بافت‌های مذکور در طول زمان می‌گردد. چراکه این افراد به دلیل ضعف اقتصادی توان هیچ‌گونه ساماندهی در این بافت‌ها را ندارند و در نتیجه این بافت‌ها به مرور زمان به یک معضل اساسی برای مدیران و برنامه ریزان شهری تبدیل می‌گردد و در نتیجه سکونت افراد در این بافت‌ها حکایت از اهمیت موضوع برنامه‌ریزی برای این محدوده‌ها دارد. بازآفرینی این محلات و مناطق مسکونی و تجدید حیات و بهبود کیفیت زندگی این محلات به‌ویژه برای کسانی که در واحدهای همسایگی محروم هستند، می‌تواند نقش مؤثری در افزایش زیست پذیری این بافت‌ها باشد. در این قسمت نیز مهم‌ترین شاخص‌های مرتبط با مؤلفه جمعیت در جدول شماره ۳ نشان داده شده است.

جدول ۳: رتبه‌بندی شاخص‌های جمعیتی با استفاده از ویکور

رتبه	Qi	Ri	Si	شاخص‌ها
3	0.5970	0.2847	0.5614	بعد خانوار
1	0.0000	0.1956	0.4156	تراکم خانوار در واحد مسکونی
2	0.4417	0.2364	0.5660	تراکم خالص جمعیتی
4	0.5994	0.3423	0.4649	نسبت جنسی
5	0.6667	0.2445	0.6639	نرخ بی‌سوادی

Source: (Research findings)

### اقتصادی

بیشتر محدوده بافت‌های فرسوده شهری به‌ویژه در بخش مرکزی شهرها به دلیل کاهش توجیه اقتصادی و همچنین عدم فعالیت‌های سرمایه‌گذاری مناسب خارج شده‌اند. ارزش زمین و مسکن در این بافت‌ها، نسبت به سایر مناطق شهر پایین است و منابع درآمدی بیشتر ساکنان بسیار کم می‌باشد. چون شهروندان ساکن در این بافت‌ها بیشتر در مشاغل غیررسمی و گاه غیرمجاز و همچنین از دهک‌های درآمدی پایین هستند. در نتیجه انگیزه‌های اقتصادی پایین برای سرمایه‌گذاری در آن‌ها، فقر مالی و عدم توانایی مالی آن‌ها در بازسازی و ... از تبعات منفی این بافت‌ها در زمینه اقتصادی است؛ بنابراین بازآفرینی اقتصادی در بافت‌های فرسوده می‌تواند زمینه حفظ و احیاء کالبدی و اجتماعی-فرهنگی آن‌ها را به وجود آورده و از تخریب طبیعی سوداگران و رانت‌خواران جلوگیری خواهد کرد. در

همین راستا، مهم‌ترین شاخص‌های اقتصادی در جهت رفع تعارضات زمین از منظر بازآفرینی شهری در جدول شماره ۴ ارائه شده است.

جدول ۴: رتبه‌بندی شاخص‌های اقتصادی با استفاده از ویکور

رتبه	Qi	Ri	Si	شاخص‌ها
۴	0.2844	0.1788	0.5411	میزان قیمت زمین
۲	0.0779	0.1729	0.4952	کاهش اراضی بایر در درون شهرها
۳	0.0985	0.1829	0.4842	نوع مالکیت
۹	0.6066	0.2352	0.5347	ارتقا بهره‌وری از اراضی داخل محدوده
۱۰	0.6087	0.2145	0.5693	نرخ بیکاری
۱۲	1.0000	0.2503	0.6156	حفظ حقوق بیت‌المال
۱	0.0000	0.1688	0.4811	ساختار اقتصادی محله
۸	0.4491	0.2352	0.4923	رواج سوداگری زمین و مسکن
۵	0.4336	0.2091	0.5313	رونق ساخت‌وساز
۶	0.4396	0.2091	0.5329	تشریک‌مساعی مالکان و استفاده‌کنندگان از زمین
۱۱	0.9279	0.2503	0.5962	کاهش هزینه‌ها
۷	0.4490	0.2091	0.5354	ایجاد اشتغال با احیای اراضی و بافت‌های فرسوده

Source: (Research findings)

## اجتماعی

در بافت‌های فرسوده شمار ساکنین غیربومی نسبت به ساکنین اصلی بیشتر است. منزلت مکانی و سکونت در این بافت‌ها پایین است. سکونت غیرمجاز یا نسبت استیجاری در آن‌ها بالاست. ترکیب جمعیتی غیرمتعارف و اغلب ناهمگون بخصوص در شهرهای بزرگ و ویژگی‌های قومی ساکنین است. ناامنی محیط به‌ویژه برای کودکان و جوانان و زان وجود دارد (Sedaghat Rostami and et al, 2011: 111). اصول بازآفرینی در ابعاد اجتماعی باعث بهبود کیفیت زندگی و روابط اجتماعی می‌شود (nasiri and salarinia, 2017: 140). در همین راستا، مهم‌ترین شاخص‌های اجتماعی که نقش مؤثری در رفع تعارضات زمین با رویکرد بازآفرینی شهری دارند، در جدول شماره ۵ نشان داده شده است.

جدول ۵: رتبه‌بندی شاخص‌های اجتماعی با استفاده از ویکور

رتبه	Qi	Ri	Si	شاخص‌ها
۳	0.2929	0.1793	0.5017	میزان مشارکت نهادها و سازمان‌ها
۱	0.0000	0.1388	0.4569	میزان مشارکت مردم
۷	0.6104	0.2391	0.5371	میزان تنش‌های اجتماعی
۴	0.3237	0.1903	0.5008	میزان امکانات محلی
۱۰	0.8377	0.2773	0.5662	تمرکز قومی و انزوای اجتماعی
۵	0.4380	0.2496	0.4817	میزان فقر و محرومیت
۶	0.5273	0.1941	0.5526	محدوده‌های خالی شده از ساکنین بومی
۹	0.8133	0.2391	0.5919	پراکنش و تمرکز خانوارهای تحت حمایت
۸	0.7979	0.2989	0.5373	زنده سازی هویت تاریخی و فرهنگی
۱۱	0.9306	0.2989	0.5732	پراکنش و تمرکز آسیب‌های اجتماعی
۲	0.0528	0.1494	0.4621	میزان امنیت محیط

Source: (Research findings)

### عملکردی و زیرساختی

دسترسی به سکونتگاه مناسب در شهری بدون دسترسی به زیرساخت‌ها و خدمات شهری مناسب امکان‌پذیر نیست. این بافت‌ها به دلیل فرسودگی کالبدی، برخورداری نامناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری، آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (Habibi et al, 2007: 66). با این وجود، وضعیت خدمات و زیرساخت‌های شهری بافت‌های فرسوده به لحاظ برخورداری از خدمات، زیرساخت‌ها و فضاهای باز، سبز و عمودی دچار کمبودهای جدی هستند؛ بنابراین، اکثر بافت‌های فرسوده شهری از فقدان برخی خدمات فرهنگی، آموزشی و شهری به لحاظ کمی و کیفی رنج می‌برد و در برخی خدمات زیرساختی دچار نقص است. سرانه کم خدمات شهری و مشکل امدادسانی در مواقع بحرانی از آثار منفی خدمات شهری در این بافت‌ها می‌باشند. همچنین این بافت‌ها دارای فاقد شبکه زیرساختی بوده و در صورت دارا بودن، شبکه آن دچار نارسایی بوده و آسیب‌پذیر است. در نتیجه بازآفرینی در این بافت‌ها می‌تواند زیرساخت‌های موجود در بافت را ساماندهی و بهبود ببخشد. مهم‌ترین شاخص‌های عملکردی و زیرساختی در جدول شماره ۶ ارائه شده است.

جدول ۶: رتبه بندی شاخص‌های عملکردی - زیرساختی با استفاده از ویکور

رتبه	Qi	Ri	Si	شاخص‌ها
۴	0.4042	0.1701	0.5305	دسترسی به خدمات آموزشی
۳	0.4038	0.1707	0.5297	عدم برخورداری از شبکه فاضلاب
۱	0.0000	0.1696	0.4473	میزان دسترسی به آب سالم
۶	0.6073	0.2038	0.5324	هم‌جواری با کاربری‌های ناسازگار و ناهمگون در مجاورت یکدیگر
۹	0.8456	0.2330	0.5472	عدم دسترسی به حمل‌ونقل عمومی
۷	0.6888	0.2567	0.4864	دسترسی به کاربری ورزشی
۵	0.4611	0.1926	0.5155	دسترسی به فضای سبز
۸	0.7546	0.2140	0.5509	تخصیص نامناسب منابع شهری
۲	0.2547	0.1712	0.4982	دسترسی به کاربری درمانی

Source: (Research findings)

### محیط زیست

مشکلات محیط زیستی، یکی از اساسی‌ترین مسائل شهرهای امروزی و حاصل تعارض و تقابل آن‌ها با محیط طبیعی در شهرهای کشور است. نتیجه این روند عدم تعادل و ناسازگاری میان انسان و طبیعت و به هم خوردن روابط اکوسیستم خواهد بود.

بیشتر بافت‌های فرسوده به دلیل نبود مدیریت مناسب معمولاً از کیفیت محیطی و زیست‌محیطی نازل و فضای غیربهداشتی برخوردارند و این محیط‌ها با به هم ریختن بهداشت محیط و آثار زیست‌محیطی ناشی از آن و افزایش آلودگی‌های صوتی و برهم ریختن بهداشت روانی از آثار منفی زیست‌محیطی در بافت‌های فرسوده‌اند. به این ترتیب توجه جدی به امور زیست‌محیطی با طرح مفهوم پایداری و واژه توسعه پایدار آغاز شد و محیط‌زیست به صورت سرفصلی اساسی در مباحث مرمت و بازآفرینی شهری درآمد (Sahizadeh and Izadi, 2004: 17). با این وجود، به ارزیابی مهم‌ترین شاخص‌های زیست‌محیطی پرداخته شده که نتایج آن در جدول ۷ ارائه گردیده است.

جدول ۷: رتبه بندی شاخص‌های زیست محیطی با استفاده از ویکور

رتبه	Qi	Ri	Si	شاخص‌ها
۵	0.4066	0.2763	0.4815	قرار گرفتن در معرض آلودگی محیطی مانند زیاده
۳	0.3164	0.2395	0.5072	قرار گرفتن در معرض خطرات محیطی مانند سیل
۲	0.1859	0.2210	0.4979	افزایش آلودگی‌های صوتی
۶	0.5464	0.2571	0.5435	ناپایداری خاک
۱	0.0000	0.2026	0.4742	کاهش کیفیت محیط‌زیست زندگی شهری
۴	0.3292	0.2579	0.4859	اتلاف یا تخریب زمین
۸	1.0000	0.3000	0.6042	حریم اکولوژیک و رعایت آن
۷	0.6133	0.2571	0.5609	شرایط تفریحی و تنفس گاهی

Source: (Research findings)

### اداری - سازمانی

بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری مستلزم تلاش هم‌راستا و هماهنگ بازیگرانی با ساختار و سازمان‌های متفاوت و با اهداف متفاوت و یا حتی متضاد است. نکته قابل توجه در این بازیگران، تنوع ساختاری، مالکیتی و مدیریتی و اهداف و مأموریت‌های متنوع آن‌ها است. در این حوزه، سازمان‌های دولتی با ساختارهای تمرکزگرا و بوروکراتیک با مأموریت حاکمیتی و مدیریت وظیفه‌ای دولتی، سازمان‌های مردم‌نهاد با ساختار شورایی و مأموریت غیرانتفاعی تا شرکت‌های بخش خصوصی با مدیریت متمرکز و مأموریت انتفاعی قرار دارند. سازمان‌های بخش عمومی با مأموریت خدماتی و ساختار نیمه شورایی مانند شهرداری‌ها نیز بخش مهمی از تحقق اهداف این طرح‌ها را تحت تأثیر قرار می‌دهند. افراد حقیقی نیز در قالب سازندگان، معتمدین محل، سرمایه‌گذاران خرد و غیره نیز تأثیر قابل توجهی در روند عملکردی طرح‌های بازآفرینی دارند (Mohebifar et al, 2017: 6).

در همین راستا، مهم‌ترین شاخص‌های اداری سازمان در جدول شماره ۸ ارائه شده است.

جدول ۸: رتبه بندی شاخص‌های اداری - سازمانی با استفاده از ویکور

رتبه	Qi	Ri	Si	شاخص‌ها
۵	0.6721	0.3429	0.5225	ثبت‌اسناد و املاک کشور
۲	0.3474	0.2182	0.5209	کمیسیون ماده ۵، ضوابط و مقررات
۱	0.0000	0.2036	0.4892	قوانین و مقررات مالکیت اراضی
۴	0.6135	0.2494	0.5402	کاداستر
۶	0.7529	0.3118	0.5386	مالکیت اراضی دولتی و ملی
۳	0.5956	0.2494	0.5384	کمیسیون ماده ۱۰۰، ضوابط و مقررات
۷	0.9615	0.4053	0.5363	قوانین و مقررات شهری و منطقه‌ای

Source: (Research findings)

### بررسی وضعیت کلیه ابعاد بازآفرینی در جهت رفع تعارضات مالکیت زمین

در همین راستا، کلیه ابعاد بازآفرینی در جدول زیر برای رفع تعارضات مالکیت زمین مورد ارزیابی قرار گرفت.

جدول ۹: کلیه ابعاد بازآفرینی جهت رفع تعارضات مالکیت زمین

رتبه	Qi	Ri	Si	شاخص‌ها
5	0/6575	0/3237	0/6280	عملکردی
7	1/0000	0/4162	0/7048	اجتماعی
4	0/3338	0/2312	0/5612	جمعیتی
3	0/1927	0/1962	0/5262	زیست محیطی
2	0/0707	0/1811	0/4789	کالبدی
1	0/0000	0/1811	0/4417	اقتصادی
6	0/9283	0/4162	0/6670	جمعیتی

Source: (Research findings)

### نتیجه‌گیری و دستاورد علمی پژوهشی

بازآفرینی شهری به بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و محیطی شهر توجه دارد و طیف وسیعی از فعالیت‌ها را بیان می‌دارد که قابلیت زیست‌جدیدی به مناطق مضمحل، ساختمان‌های پاک‌سازی شده، زیرساخت‌ها و ساختمان‌های تحت بازسازی که به پایان عمر مفیدشان رسیده‌اند می‌دهد. طرح رویکرد بازآفرینی شهری به عنوان راهبردی کلیدی برای دولت‌ها در پاسخ‌گویی به چالش‌های شهرنشینی در هزاره نوین به کار گرفته شده است.

بازآفرینی شهری به دنبال حل مشکلات فرسودگی شهری از طریق بهسازی مناطق محروم و در حال اضمحلال در شهرهاست. این رویکرد تنها به دنبال باز زنده سازی مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی به‌خصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می‌کنند، سروکار دارد. به صورت ایده آل بازآفرینی شهری مشتمل بر فرموله کردن اهداف سیاسی، اجرای آن از طریق برنامه‌های اجرایی و بازنمایی مداوم عملکرد است.

یکی از موانع اصلی پیش رو بر سر راه رویکردهای مرمت و بهسازی شهری (بازسازی، باز زنده سازی و نوسازی)، موضوع مالکیت‌ها در عرصه‌های شهری است. انواع مختلفی از مالکیت‌های دولتی، حقوقی و خصوصی که با تنوع بسیار بالایی از قوانین روبرو بوده و مشکلی جدی پیش روی هر طرح و برنامه‌ی مرتبط در این‌گونه فضاها خواهند بود.

درواقع رشد بی‌رویه شهری در محدوده فرحزاد از اوایل دهه ۱۳۶۰ آغاز شد که از برخی دلایل آن می‌توان رشد جمعیت و نیاز به اشغال اراضی بیشتر جهت اسکان جمعیت در حال افزایش و به دنبال آن تشدید مسائل و مشکلات زیست‌محیطی و نابودی فضاهای طبیعی را اشاره کرد. با گسترش واگذاری اراضی از سوی نهادهای مختلف، انبوه‌سازی و تعاونی‌سازی، احداث بزرگراه‌ها و اتمام ذخیره اراضی در سایر حومه‌های شهر، گرایش عمومی برای سکونت در محدوده فرحزاد و حریم آن افزایش یافت و این روند به تفکیک و تبدیل باغ‌ها، اشغال حریم رودخانه و گسترش ساخت‌وساز در کوهپایه‌ها و ارتفاعات منجر گردیده و حیات فضاهای طبیعی را در محدوده به خطر انداخت. بافت مسکونی این محله فرحزاد کلاً متأثر از ویژگی‌های طبیعی چون توپوگرافی، باغات و فضای سبز و الگوی سکونت و شیوه گسترش کالبدی خود است. به غیر از قسمت‌هایی از جنوب محدوده دارای بافتی ارگانیک با خصوصیاتی متنوع از نظر جهت‌گیری اقلیمی می‌باشد. در این محله در طی سال‌های اخیر بافت‌های حاشیه‌ای بسیاری ایجاد شده‌اند که به جهت ساختار شبکه و نحوه تفکیک قطعات از جمله بافت‌های خودرو به شمار می‌آیند که فاقد هرگونه ارزش کالبدی و فرهنگی بوده و در عین حال مشکلات بسیاری نیز به وجود آورده و به‌سرعت در حال نفوذ به درون بافت‌های اطراف نیز می‌باشند.

بر اساس عکس هوایی سال ۱۳۳۵، هسته اولیه ده فرحزاد در حاشیه خیابان امامزاده داود شکل یافته که محدوده اطراف حسینییه فرحزاد و مسجد امام حاضر را شامل می‌شود. در این دوران (دوره اول پهلوی دوم) اتفاق مهمی جز گرایش به توسعه باغات و استفاده از محدوده موردنظر به عنوان حومه شهری سبز و بیلاقی صورت نپذیرفت و

توسعه باغات و دیوارکشی اراضی فرحزاد آغاز گردید. در سال‌های بعد (تا قبل از انقلاب) توسعه ده و ساخت‌وساز بسیار محدود صورت گرفته و تنها در ناحیه جنوبی ساخت‌وسازهایی انجام شده است. در محدوده مورد مطالعه فرحزاد خصوصیات کالبدی و پیکر و سیمای کل محدوده تقریباً مشابه است، اما جدایی‌گزینی‌های قومی ساکنین باعث ایجاد محلات متفاوت با کانون‌های خاص خود گردیده است. این محلات عبارت‌اند از: محله فرحزادی‌ها، محله ترک‌ها و الموتی‌ها، محله قوچانی‌ها و محله‌ای با بافت اجتماعی مختلط که قسمتی از آن متعلق به فرحزادی‌هاست. هرکدام از این محلات دارای یک مرکز اصلی و مهم هستند که همان مساجد می‌باشند. این مساجد با نام هرکدام از قومیت‌ها مشخص شده‌اند و مهم‌ترین مرجع مردم محله می‌باشند. لازم به ذکر است که محله فرحزادی‌ها به علت قدمت تاریخی آن و به‌عنوان هسته اولیه ده فرحزاد از موقعیت ویژه‌ای در ساختار محدوده برخوردار است.

نتایج حاصل از مدل ویکور در بخش کالبدی در محله فرحزاد نشان می‌دهد که الگوی نامناسب بافت محدوده با کسب بیشترین امتیاز در جایگاه نخست واقع شده است و بیشترین تأثیرگذاری را در بین مؤلفه‌های مورد مطالعه برای رفع تعارضات زمین در بافت‌های فرسوده شهری با رویکرد بازآفرینی شهری داشته است. مؤلفه پایین بودن کیفیت ابنیه در بخش‌های مختلف بافت نیز با کسب امتیاز ۰,۱۱۷ در جایگاه دوم واقع شده است و نشان‌دهنده میزان اهمیت آن در بین شاخص‌های مورد ارزیابی می‌باشد. در نهایت میزان بازیافت اراضی بلاء استفاده نیز در جایگاه سوم واقع شده است و بیانگر میزان اثرگذاری آن در بین شاخص‌ها می‌باشد.

نتایج حاصل از تصمیم‌گیری چنده معیاره در بخش جمعیتی نشان می‌دهد که شاخص‌های مانند تراکم خانوار در واحد مسکونی، تراکم خالص جمعیتی و بعد خانوار به ترتیب با کسب امتیازهای ۰,۴۴۱، ۰,۵۹۷ و به ترتیب در جایگاه‌های اول تا سوم واقع شده‌اند و نشان‌دهنده میزان اهمیت آن‌ها در شاخص بازآفرینی برای رفع تعارضات مالکیت اراضی می‌باشد.

در بخش اقتصادی نیز برای رفع تعارضات زمین در محله فرحزاد با رویکرد بازآفرینی شهری عواملی زیادی تأثیرگذار هستند که از جمله آن‌ها می‌توان به ساختار اقتصادی محله، کاهش اراضی بایر در درون شهری و نوع مالکیت اشاره کرد که با کسب امتیازهای صفر، ۰,۰۷۷ و ۰,۰۹۸ در جایگاه‌های اول تا سوم واقع شده‌اند و نشان‌دهنده میزان اثرگذاری آن‌ها در جهت رفع تعارضات زمین از منظر بازآفرینی شهری می‌باشد. از سوی دیگر مؤلفه‌های مانند نرخ بیکاری، کاهش هزینه‌ها و حفظ حقوق بیت‌المال در جایگاه‌های آخر واقع شده‌اند و نقش کم‌رنگ‌تری نسبت به سایر مؤلفه‌ها دارند و میزان اهمیت و اثرگذاری آن‌ها با توجه کسب امتیازات حاصل از مدل تصمیم‌گیری چندمعیاره می‌باشد.

در بحث اجتماعی مهم‌ترین شاخص‌های که بیشترین و مهم‌ترین نقش را برای رفع تعارضات مالکیت زمین از منظر بازآفرینی شهری دارند، می‌توان به میزان مشارکت مردم، میزان امنیت محیط و میزان مشارکت نهادها و سازمان‌ها اشاره کرد که هرکدام از آن‌ها به توجه به نقش و عملکردی مهمی که دارند، توانسته‌اند در جایگاه‌های اول تا سوم



واقع شوند. از سوی دیگر شاخص‌های مانند پراکنش و تمرکز خانوارهای تحت حمایت، تمرکز قومی و انزوای اجتماعی و پراکنش و تمرکز آسیب‌های اجتماعی اشاره کرد که نقش کمرنگ‌تری نسبت به سایر مؤلفه‌ها داشته‌اند و در جایگاه‌های آخر واقع شده‌اند.

نتایج در مولفه عملکردی و زیرساختی مورد ارزیابی قرار گرفت. در همین راستا، مهم‌ترین شاخصی که بیشترین نقش و عملکرد مناسبی نسبت به سایر شاخص‌ها داشته است، میزان دسترسی به آب سالم می‌باشد. این شاخص با کسب بیشترین امتیاز در جایگاه اول واقع شده است و بیشترین اثرگذاری و اهمیت را به خود اختصاص داده است. همچنین شاخص‌های مانند دسترسی به کاربری درمانی و عدم برخورداری از شبکه فاضلاب به ترتیب با کسب امتیازهای ۰,۲۵۴ و ۰,۴۰۳ در جایگاه‌های اول تا سوم واقع شده‌اند و نشان میزان اهمیت و اثرگذاری آن‌ها در بازآفرینی بافت‌های فرسوده و همچنین کاهش تعارضات مالکین می‌باشد و سایر مؤلفه‌ها نیز با توجه به میزان امتیازات کسب شده از نتایج حاصل از متخصصان و کارشناسان در جایگاه‌های بعدی قرار دارند.

ازلحاظ زیست‌محیطی، شاخص‌های مانند کاهش کیفیت محیط‌زیست زندگی شهری، افزایش آلودگی‌های صوتی و قرار گرفتن در معرض خطرات محیطی مانند سیل به ترتیب از لحاظ اهمیت و اثرگذاری در جایگاه‌های اول تا سوم واقع شده‌اند و نشان‌دهنده میزان اثرگذاری این شاخص‌ها در بازآفرینی بافت‌های فرسوده و رفع تعارضات مالکین می‌باشد و از سوی دیگر شاخص‌های مانند ناپایداری خاک، شرایط تفرجی و تنفس گاهی و حریم اکولوژیک و رعایت آن در جایگاه‌های آخر واقع شده‌اند و از اهمیت کمتری نسبت به سایر شاخص‌ها برخوردارند.

یکی دیگر از مولفه‌ها بحث اداری-سازمانی می‌باشد که شاخص‌های مانند قوانین و مقررات مالکیت اراضی با کسب امتیاز صفر در جایگاه نخست واقع شده است و نشان‌دهنده میزان اهمیت آن در بین مؤلفه‌های مورد ارزیابی می‌باشد. همچنین مؤلفه‌های کمیسیون ماده ۵ و کمیسیون ماده ۱۰۰ هر دو با کسب امتیاز ۰,۳۴ و ۰,۵۹ در جایگاه‌های دوم و سوم واقع شده‌اند و بیانگر میزان اهمیت و اثرگذاری آن‌ها در رفع مالکیت اراضی از منظر بازآفرینی شهری می‌باشد. در نهایت سایر شاخص‌ها در جایگاه‌های بعدی قرار دارند و نشان‌دهنده میزان اهمیت آن‌ها برای رفع تعارضات مالکین از منظر بازآفرینی شهری می‌باشد.

بنابراین کلیه مولفه‌های اصلی مورد ارزیابی قرار گرفتند و نتایج نشان می‌دهد که ابعاد اقتصادی، کالبدی، زیست محیطی به ترتیب با کسب امتیازهای (صفر)، (۰,۰۷۰) و (۰,۱۹۲) در جایگاه اول تا سوم واقع شده‌اند و بیانگر میزان اهمیت آنها جهت رفع تعارضات مالکیت زمین می‌باشد. از سوی دیگر مولفه‌های مانند عملکردی، جمعیتی و اجتماعی نیز در جایگاه آخر واقع شده‌اند و بیانگر اثرگذاری کم آنها جهت رفع تعارضات مالکیت زمین می‌باشند و در نتیجه نقش کمرنگتری نسبت به سایر ابعاد دارند.

هدف و راهکار اصلی این پژوهش اجرای طرح‌های بازآفرینی شهری در مناطق مسئله دار شهری، در قالب سازمان‌دهی مجدد و تغییر قطعه‌بندی زمین است. این بدان معناست که در این روش هیچ‌گونه نیازی به تصاحب

زمین از سوی نهاد مسئول پروژه (شهرداری) یا سرمایه‌گذار نیست و بنابراین پرداخت هزینه واسطه‌ای و خطر در امر واگذاری زمین‌های ساخته‌شده به بخش خصوصی وجود ندارد.

این امر برخلاف روش‌های مرسوم در طرح‌های توسعه شهری مانند خرید اجباری زمین از صاحبان و یا سلب مالکیت از آن‌ها، برای پیشبرد اهداف طرح و اجرای آن لازم است و می‌توان آن را به عنوان یکی از مزیت‌های ایده مزبور عنوان کرد. در روش‌های مرسوم، علاوه بر اینکه پیشبرد طرح عمدتاً مواجه با مقاومت مالکانی می‌شود که نمی‌خواهند ملک خود را از دست بدهند باعث تأخیر در تحقق طرح می‌گردند، مشکلات دیگری همچون تقاضاهای غیرقانونی جبران خسارت از سوی مالکان و حتی مالکانی که در واقع مالکیت نداشته و مدعی مالکیت هستند و یا فرآیندهای طولانی مدت دادگاهی را می‌توان ذکر کرد.

## References

- Alaedini Pooya and Mirzaei Ameneh(2016), Participatory Development of Farahzad as a Tourism Destination and Recreational Neighborhood of Tehran: Context and Obstacles, Iranian journal of anthropology research, Vol. 5, No. 2, [In Persian].
- Alpovi, Cristina and Cristina, Manole, 2013, Integrated Urban Regeneration - Solution for Cities Revitalize, International Economic Conference of Sibiu 2013 Post Crisis Economy: Challenges and Opportunities, IECS, pp: 178-185.
- Amakchi Hamideh(1997), An Analysis of the Population Exhaustion Mechanism in the Housing Program, First Specialized Conference on Housing, National Land and Housing Organization, [In Persian].
- Amiribesheli Masoumeh, Mogtabazadekhanghahi Hosein, Ziari Yosefali and Nourikermani Ali (2019), Pattern of decision making of urban land policies in the physical development (case study: SARI), researches in Geographical, Vol. 19, No. 54, [In Persian].
- Amiribesheli, Masoumeh, Mogtabazadekhanghahi, Hosein, Ziari, Yosefali, Nourikermani, Ali (۲۰۱۹), Pattern of decision making of urban land policies in the physical development (case study: SARI), researches in Geographical Sciences, Vol ۱۹, pp ۱۴۶-۱۲۵, [In Persian].
- Azhdari Delbar and Haghghat Gholam Reza(2018), Development management planning using land readjustment method in renovation of deteriorated area (Case study: Abiverdi neighborhood in Shiraz), Journal management system, Vol. 9, No. 32, [In Persian].
- Barak Pour Naser and Asadi, Iraj(2009), Urban Management and Governance. Tehran: Art University, Vice-Chancellor for Research. First Edition, [In Persian].
- Behbahani, Homa Irani, Zandi Shahin and Mehro Abroukar (2002) Survival of the Urban Environment and its Optimal Use (Case Study: Farahzad Valley), Journal of Environmental Studies, No. 3, [In Persian].
- California Health and Safety Code Sections, 2005, Declaration of State Policy, Blighted Areas
- Chris Couch, Olivier Sykes, Wolfgang Börstinghaus (2011), Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France: The importance of context and path dependency, Volume 75, Issue 1, pp 1-52.
- daviran, Esmail, Meshkinini, Abolfazl, Kazemian, Gholamreza and Aliabadi, Zeinab (2011), Intervention study of urban decay and inefficient urban fabrication using a hybrid approach (Case study: Zainabieh Zanzan neighborhood), Journal of Urban Research and Planning, Second, number seven, [In Persian].
- Ebrahimzadeh Asmin, Hossein, Astri Mehrjerdi, Abzar and Islami, emani(2019), Reverse rural migration with changing urban lifestyle, Quarterly Journal of Human Geography, Vol.12, No. 1, [In Persian].
- Geoffrey, Payne, (2000), Urban Land Tenure Policy Option: Titles Orrights? World Bank Urban Forum, Virginia.

- Habibi, Seyed Mohsen, Maghsoudi, Malihah(2007), Urban restoration. Publishers University of Tehran. Sixth edition, new edition, [In Persian].
- Ghaffari, Azadeh and Saberi, Hamid (2017), Strategies for the Regeneration of Worn-Out Urban Textures (Case Study: Sheikh Suleiman City of Daran), Third National Conference and Third International Conference on Architecture, Civil and Urban Development at the Beginning of the Third Millennium, Tehran, [In Persian].
- Glaeser, E. and J. Gyourko(2005), Urban decline and durable housing, Journal of Political Economy, Vol. 113, No 2, pp. 345 -375.
- Habibi Kyoumars; Pour ahmad Ahmad and Meshkini Abolfazl (2007), Urban rehabilitation renovation in the old textures, First Edition, Kurdistan University Press, [In Persian].
- Habibi, Seyed Mohsen and Haji Bandeh, Mona (2009), A Survey of the Land Reorganization Experience in Japan for its Use in Iran, hoviast shahr, Vol, 3. No. 5, [In Persian].
- Hull city council(2000), Urbanregeneration, " to promote urban regeneration and antipoverty strategies", may 2000.
- Malekuti Nia, Mohammad, Soltani, Alireza and Ezatpanah, Bakhtiar(2019) Review and Evaluation of Housing Policies for Low-Income Urban Groups Case Study: Tabriz, Quarterly Journal of Human Geography, Vol.12, No. 1, [In Persian].
- Marans, R.W., (2015), Quality of urban life & environmental sustainability studies: Future - linkage opportunities Habitat International, Journal Elsevier, v. 45, p. 47-52.
- Moderi, Mehdi and hosseini, ahmad (2013), Quantitative and Qualitative Evaluation of Urban Housing Approach to Achieve Spatial Justice (Case Study: Urban Areas of Khorasan Razavi Province), Quarterly Journal of Human Geography, Vol.5, No. 3, [In Persian].
- Mohebfar Amirhossein; Sobhiyah, Mohamad Hoseein; Rafieian mojtaba; Hasas yegane; Elahi Shabaan(2017)Governance of distressed areas regeneration program of Tehran with network approach, BAGH-E NAZAR, Vol. 14, No. 53, [In Persian].
- Mowlazadeh, Mohamad ali(2003), urban land policy: its impact on housing the urban poor, Geographical Research, Vol.31, [In Persian].
- nasiri esmaeil and salarinia marziye (2017), Analysis of factors related tissue regeneration Urban Area 20 District 17 of Tehran Case Study, Vol, 14, No, 55, [In Persian].
- Pilehvar ali asghar, hasan afrakhteh, eadolah karimipoor and soleimani Mohammad(2011), The Impact of Political Decisions on Instability and Transformations Structure of Land and Housing Due to Political Approach: Bojnourd, geography and development Iranian journal, Vol. 23, [In Persian].
- Pourahmad ahmad; Keshavarz Mahnaz; Aliakbari Esmaeil and Faramarz Hadavi (2017), Analysis of sustainable regeneration urban distressed area, case study: (District 10, Tehran city), journal management system, Vol. 10, No. 37, [In Persian].
- PourAhmad, Ahmadm Habibi Kiomars and Keshavarz Mahnaz (2010), The Evolution of the Concept of Urban Regeneration as a New Approach in Urban Decay Textures, Quarterly Iranian Islamic Journal, no 1, [In Persian].
- 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.
- Sadat Hosseini, Farzaneh and sobhani Nobakht, (2016), Evaluation of Urban Land Sustainable Development (Case Study: Sabzevar), urban management studies, Vol, 7, No, 24, [In Persian].
- Sadat Shojaei, Reyhaneh, 2009, Investigating the Relationship between Land Price and Urban Land Use in Tehran Three Districts of Jamalabad, Yousefabad and Pachchiabad. Housing Economics, No. 46, [In Persian].
- Sahizadeh, Mahshid and Izadi, Mohammad Saeed (2004), Urban Conservation and Development Two complementary or contradictory approaches?, Journal of Urban Planning and Architecture, No 45, [In Persian].
- Saravand Consulting Engineers(2010).

- Sedaghat Rostami Kobra, Etemad Geti, Bidram Rasol, Molaz jafar(2011), Drawing up some indexes to recognizing blighted fabrics, journal of splanning, Vol.1, No. 1, [In Persian].
- Vilaplana, Begona(1998), partnership and networks as new mechanisms towards sustainable urban regeneration, development planning unit, university college London, 1998.
- Ware, Terrance and Associates, 2007, An Analysis of Existing Conditions Relating to Blight, Town of Estes Park
- Yau, Y. (2012): Homeowner Involvement, Land Readjustment, and Sustainable Urban Regeneration in Hong Kong. Journal of Urban Technology, 19(1), pp: 3-22.
- Zangi Abadi, Ali, Gholami, Younes and Mousavi, Seyed Ali (2011), Investigation of Urban Recreation Approach Using SWOT Model, Case Study, Mashhad Central Context, Geography, Volume 9, Number 30, pp. 57-76, [In Persian].
- Zangi Abadi, Ali, Gholami, Younes and Mousavi, Seyed Ali (2011), Investigation of Urban Recreation Approach Using SWOT Model, Case Study, Central Mashhad, Geography, Vol. 9, No 30, [In Persian].