

## نقش بازآفرینی پایدار شهری در بهبود کیفیت زندگی مناطق فرسوده با رویکرد مشارکت مردمی (مطالعه موردی: محله سرخور بندر گناوه)

احمد پورا احمد؛ سعید زنگنه<sup>۱</sup>؛ علیرضا خدیری

- ۱- استاد دانشکده جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران، پردیس بین‌المللی کاسپین، ایران
- ۲- دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران، پردیس بین‌المللی کاسپین، ایران (نویسنده مسئول)
- ۳- دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران، پردیس بین‌المللی کاسپین، ایران

دریافت دست‌نوشته: ۱۴۰۲/۰۷/۱۸؛ پذیرش دست‌نوشته: ۱۴۰۲/۰۸/۱۵

واژگان کلیدی	چکیده
بازآفرینی، برنامه‌ریزی مشارکتی، ظرفیت‌های محلی، سرخور بندر گناوه، شیوه TOPSOS	مناطق فرسوده شهری ( <i>Urban run-down areas</i> ) مشکلات فراوانی را برای شهرهای کهن‌تر که از نظر اقتصادی کم‌توان‌تر هستند، به وجود می‌آورد. تحلیل بازآفرینی پایدار شهری با رویکرد مشارکت مردمی یک رویکرد است که در بهبود کیفیت زندگی مناطق فرسوده و محلات شهری مؤثر استفاده می‌شود. بنا بر تعریف فوق، محله سرخور بندر گناوه که در گذشته به‌عنوان یک منطقه پررونق و فعال شناخته می‌شده و در دهه‌های اخیر به دلیل عدم توجه به نگهداری و توسعه مورد توجه، با مسائلی مانند فقر، فرسایش فیزیکی و اجتماعی و کاهش سطح زندگی روبرو شده به‌عنوان «مطالعه موردی» در دست بررسی قرار گرفت. با توجه به این مسئله، در هر منطقه، محلات واجد اولویت جهت بازآفرینی با کاربرد از شیوه TOPSIS گزینش شدند نتیجه تحلیل انجام شده نشان داد که عدم ریسک‌پذیری توسط مالکان در حوزه تغییر کاربری زمین، متراژ و مساحت کم زمین، همچنین عدم وجود قابلیت ملک جهت تغییر کاربری و عدم مشارکت مردمی فعال در بازآفرینی موجب کاهش سطح زندگی و عدم توسعه در دهه‌های اخیر گردد؛ و راه‌حل‌های عملی شدن مدل، تشکیل دادن سامانه اطلاع‌رسانی و ترویجی جهت اطلاع یافتن مردم از حق و منافع خود، تخفیف عوارض بازآفرینی و تراکم ساخت در موقع صادر کردن پروانه، واریز کردن تسهیلات بانکی، واریز کردن یارانه سود تسهیلات بانکی، تأمین نهادهای مورد نیاز نوسازی با اولویت و قیمت‌های ترجیحی، دادن کمک‌های فنی و مهندسی به شکل رایگان یا تأمین قسمتی از بهاء آن، به وجود آوردن منافع و معافیت‌های مالیاتی، دادن تسهیلات قرض‌الحسنه جهت اسکان و اشتغال موقت است.

۱- مقدمه  
با زندگی امروز شهری و شهرسازی نوین و پیشرفته دارای چالش‌های رو بنایی و زیرساختی می‌باشند (شفیعی دستجردی و صادقی، ۱۳۹۵). شهرهای فرسوده و مناطقی که به دلیل عوامل مختلفی از جمله فرسایش زمانی، عدم توسعه معماری مدرن، نداشتن زیرساخت‌های کافی و فناوری مدرن، با مشکلاتی مانند کاهش کیفیت زندگی و تحمل ناامنی مواجه هستند. بازآفرینی پایدار شهری با استفاده از رویکردهای مشارکت مردمی به‌عنوان یک راهکار مؤثر و متناسب با

مناطق فرسوده شهری، چالش‌ها و سختی‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی و روش خود را دارد. این محلات و مناطق از یک طرف شامل ریشه‌های سکونتی پر بها با سرمایه‌ای فرهنگی، اجتماعی و معماری می‌باشد و از سوی دیگر به سبب فرسودگی زیاد، نبود دستیابی راحت به سرویس‌های شهری و بهداشتی، وجود چالش‌های اجتماعی و امنیتی و صدمه‌پذیر بودن در مقابل زلزله، سیل و آتش‌سوزی و نیز فقدان همسازي

نقش بازآفرینی پایدار شهری در بهبود کیفیت زندگی مناطق فرسوده با رویکرد مشارکت مردمی  
(مطالعه موردی: محله سرخور بندر گناوه)

این رویکرد، با هدف ترمیم و بازسازی فضاها و زیرساخت‌های فرسوده شهری، تلاش می‌کند تا بهبودی جامع در زندگی شهروندان، ارتقای اقتصادی و اجتماعی، حفاظت از محیط‌زیست و توسعه پایدار را فراهم کند. مشارکت مردمی نیز به‌عنوان یک عنصر اساسی در فرآیند بازآفرینی پایدار شهری مورد تأکید قرار می‌گیرد. این رویکرد بر این ایده است که شهروندان به‌عنوان مشارکت‌کنندگان فعال در تصمیم‌گیری‌ها و اجرای طرح‌های بازآفرینی، نقش مهمی در بهبود کیفیت زندگی خود و همچنین توسعه پایدار شهری خواهند داشت (پورمحمدی، ۱۳۹۵). مشارکت مردمی در این فرآیند، از طریق ایجاد فضایی برای شنیدن نیازها و نظرات شهروندان، ایجاد ارتباطات مؤثر با آنها و همکاری در تعیین اولویت‌ها و تصمیم‌گیری‌های مربوط به بازآفرینی شهری انجام می‌شود. در این مطالعه، محله سرخور بندر گناوه به‌عنوان مطالعه موردی انتخاب شده است. این محله، با داشتن زیرساخت‌ها و فضاها فرسوده، با چالش‌هایی مانند عدم توسعه اقتصادی، فقر و ناکارآمدی اجتماعی روبرو است. به‌منظور بهبود کیفیت زندگی در این منطقه، نیاز به تحلیل مناسبی در راستای بازآفرینی پایدار شهری با رویکرد مشارکت مردمی است. در ادامه این مطالعه، به بررسی چالش‌ها و مزایای بازآفرینی پایدار شهری در مناطق فرسوده و نقش مشارکت مردمی در این فرآیند، پرداخته خواهد شد. همچنین، استراتژی‌ها و راهکارهایی برای انجام بازآفرینی پایدار در محله سرخور بندر گناوه با تأکید بر مشارکت مردمی، مورد بررسی و ارائه خواهند شد. امید است که نتایج این مطالعه، به‌عنوان رویکردی کارآمد برای اتخاذ تصمیمات مؤثر در زمینه بازآفرینی پایدار شهری در مناطق فرسوده و بهبود کیفیت زندگی شهروندان در محله سرخور بندر گناوه مورد استفاده قرار گیرد (سعیدی، ۱۳۹۲).

## ۲- مبانی نظری پژوهش

### ۲-۱- بازآفرینی پایدار شهری (Sustainable Urban Regeneration)

بازآفرینی پایدار شهری به معنای بازسازی و تجدید نظر در فضاها و زیرساخت‌های فرسوده شهری است. این رویکرد تلاش می‌کند تا با استفاده از روش‌های مدیریتی و طراحی شهری مناسب، بهبودی جامع در زندگی شهروندان، ارتقای

نیازهای جامعه، می‌تواند در بهبود کیفیت زندگی در این مناطق مؤثر باشد. محله سرخور در بندر گناوه یکی از این مناطق فرسوده است که در گذشته به‌عنوان یک منطقه پررونق و فعال شناخته می‌شده است، اما در دهه‌های اخیر به دلیل عدم توجه به نگهداری و توسعه مورد توجه، با مسائلی مانند فقر، فرسایش فیزیکی و اجتماعی و کاهش سطح زندگی روبرو شده است. به همین دلیل، اجرای یک برنامه جامع و پایدار برای بازآفرینی این محله به‌منظور بهبود کیفیت زندگی ساکنان ضروری به نظر می‌رسد (صدرالدین، ۱۳۹۳).

در این مقاله، هدف اصلی ما بررسی تحلیل بازآفرینی پایدار شهری با رویکرد مشارکت مردمی (People's Participation Approach) در بهبود کیفیت زندگی در محله سرخور بندر گناوه است. برای دستیابی به این هدف، ابتدا به بررسی مفاهیم کلیدی از جمله بازآفرینی پایدار شهری، مشارکت مردمی و کیفیت زندگی خواهیم پرداخت. در ادامه، به تحلیل و بررسی وضعیت فعلی محله سرخور بندر گناوه و مشکلات اساسی آن می‌پردازیم. سپس، راهکارها و استراتژی‌های مشارکت مردمی در فرآیند بازآفرینی پایدار شهری را معرفی و بررسی خواهیم کرد. این راهکارها شامل تشکیل انجمن‌ها و گروه‌های محلی، ترویج آموزش و فرهنگ‌سازی، ایجاد فضاهای عمومی فعال و ارتقاء زیرساخت‌ها و خدمات شهری است. در نهایت، با تجمیع نتایج تحلیل و بررسی‌ها، ما به نتیجه خواهیم رسید که مشارکت مردمی در فرآیند بازآفرینی پایدار شهری می‌تواند بهبود کیفیت زندگی ساکنان محله سرخور بندر گناوه را تسریع و تسهیل کند. این رویکرد نه‌تنها به‌عنوان یک راهبرد مؤثر در توسعه شهری مورد استفاده قرار می‌گیرد، بلکه همچنین نقش مهمی در تقویت ارتباطات اجتماعی، تعاملات محلی و افزایش شهروندی فعال دارد. بازآفرینی پایدار شهری با رویکرد مشارکت مردمی، می‌تواند به‌عنوان یک الگوی موفق در بهبود کیفیت زندگی مناطق فرسوده و بازسازی محله سرخور بندر گناوه مورد استفاده قرار گیرد. این مقاله، به‌عنوان یک مطالعه موردی، با توجه به نیازها و مشکلات این محله، به ارائه راهکارها و استراتژی‌های جامع و قابل اجرا در جهت بهبود کیفیت زندگی ساکنان و احیای منطقه می‌پردازد. به عبارتی بازآفرینی پایدار شهری به‌عنوان یک رویکرد استراتژیک برای بهبود کیفیت زندگی در مناطق فرسوده شهرها مورد توجه قرار گرفته است.

اقتصادی و اجتماعی، حفاظت از محیط زیست و توسعه پایدار را فراهم کند (بزرگی، ۱۳۹۸).

## ۲-۲- کیفیت زندگی در مناطق فرسوده (Quality of life in run-down areas)

مناطق فرسوده شهری به مناطقی اشاره دارند که زیرساخت‌ها و فضاهای آنها به دلیل عدم توسعه و نگهداری مناسب، فرسوده و ناکارآمد شده‌اند. بهبود کیفیت زندگی در این مناطق شامل بهبود شرایط مسکن، تأمین خدمات اجتماعی و توسعه اقتصادی است (سلیمانی، ۱۳۹۴).

## ۲-۳- مشارکت مردمی (People's participation)

مشارکت مردمی به‌عنوان یک عنصر اساسی در تحلیل بازآفرینی پایدار شهری مورد تأکید قرار می‌گیرد. این رویکرد بر ایده این است که شهروندان باید به‌عنوان مشارکت‌کنندگان فعال در تصمیم‌گیری‌ها و اجرای طرح‌های بازآفرینی، نقش مهمی در بهبود کیفیت زندگی خود و همچنین توسعه پایدار شهری داشته باشند (بزرگی، ۱۳۹۸).

## ۲-۴- تحلیل بازآفرینی پایدار شهری (Analysis of sustainable urban regeneration)

بازآفرینی پایدار شهری شامل بررسی و تحلیل جوانب مختلف مرتبط با بازآفرینی شهری است. این تحلیل شامل شناسایی مشکلات و چالش‌های مناطق فرسوده، ارزیابی ظرفیت‌ها و منابع موجود، تعیین اولویت‌ها و تدوین استراتژی‌ها و راهکارهای مناسب برای بازآفرینی پایدار است (روستا، ۱۳۹۵). در مطالعه موردی محله سرخور بندر گناوه، این مبانی نظری می‌تواند به‌عنوان چارچوبی برای تحلیل و بررسی وضعیت فعلی منطقه و ارائه راهکارهای مناسب در جهت بازآفرینی پایدار شهری با مشارکت مردمی مورد استفاده قرار گیرند. با توجه به این مبانی نظری، می‌توان بهبود کیفیت زندگی در منطقه سرخور بندر گناوه را از طریق مشارکت فعال شهروندان در فرایند تحلیل و برنامه‌ریزی بازآفرینی شهری، دستیابی به توسعه پایدار و بهبود شرایط مسکن، فضاهای عمومی، خدمات اجتماعی و اقتصادی را ممکن ساخت. در این حوزه چالش‌ها و انحصاراتی چون نامتوازن بودن

کالبد و فعالیت، وجود اجزای نامتوازن شهری، کمی سرانه بعضی کاربری‌ها همچون محیط‌های فراغتی، فرهنگی و پارکینگ، نداشتن سلسله‌مراتب سازگار در شبکه ارتباطی و عدم احتمال قابلیت نفوذ به درون بافت طبیعی، کاربری‌های متناقض و جاذب ترافیک، وجود محیط‌های بدون حمایت و رها شده، کمبود محیط‌های عمومی برای تشکیل ارتباطات اجتماعی، نابهنجاری و بی‌نظم و ترتیب در سیستم کاربری زمین، بعضی از انواع آلودگی‌های زیست‌محیطی، قرارگیری بعضی بخش‌های بافت در معرض آثار تاریخی و معیارهای نابسند ساخت‌وساز در آن، قابل‌بیان می‌باشند (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹). همچنین هم‌زمان با ایجاد موضوعات فوق و اثرگذاری آنها بر ابعاد متفاوت زندگی، دقت به بافت‌های کهنه و باستانی و ناکارآمدی شهری و حل کردن مسئله ناپایداری آنها به مبحثی مهم و محوری در شهرها مبدل شده است، به طوری که به‌عنوان یکی از بااهمیت‌ترین مشکلات سیستم طرح‌ریزی و مدیریت شهرها، دستگاه‌های مربوطه را به تلاش جهت ساماندهی و زنده کردن این اجزاء و مناطق مذکور سوق داده و ضروری بودن مداخله در این مناطق را در دوره‌های زمانی متفاوت بیان کرده است.

در ادبیات اخیر جهان، عبارت «بازآفرینی شهری» به‌عنوان یک عبارت عام که معنای دیگری مانند بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روان بخشی را شامل می‌شود، به کار می‌گیرد. بازآفرینی شهری روندی است که به ایجاد محیط شهری تازه با نگهداری ویژگی‌های اساسی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منتج می‌گردد. در این عملکرد، محیط شهری تازه‌ای به وجود می‌آید که ضمن تشابه‌های بنیادی با محیط شهری قدیم، اختلاف‌های ماهوی و مفهومی را با فضای قدیم نمایانگر می‌کنند (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶).

## ۳- روش پژوهش

پژوهش حاضر بر پایه طرح، تحقیق توصیفی-تحلیلی می‌باشد و از لحاظ ماهیت، بر پایه شیوه‌های نوین طرح‌ریزی مشارکتی، تحلیلی و اکتشافی تلقی می‌شود که با بهره‌مندی ترکیبی از تجزیه و تفسیرهای فضایی و ساختاری در طی پیشنهاد یک الگوی تجربی از مسئولیت اجتماعات مردمی در روند بازآفرینی می‌باشد.

نقش بازآفرینی پایدار شهری در بهبود کیفیت زندگی مناطق فرسوده با رویکرد مشارکت مردمی (مطالعه موردی: محله سرخور بندر گناوه)

مورد توجه قرار دادن مساحت، نمودار مناسب کاربری‌ها به‌وسیله دارندگان هر واحد پس از دریافت مجوز تغییر داده خواهد شد.

#### ۴- محدوده مورد مطالعه پژوهش

در محله سرخور بندر گناوه، بر پایه سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵ جمعیت این محله ۷۳۴۷۲ نفر (۱۹۹۷۷ خانوار) بوده است.



نقشه ۱- مقدار کارایی در مناطق مورد مطالعه (نگارنده).

حوزه مورد بررسی، تمام منطقه فرسوده محله سرخور بندر گناوه شامل بافت تاریخی، بافت میانی و بافت فرسوده حاشیه‌ای را شامل می‌شود. با ملاحظه‌ی وسعت محدوده‌ی مطالعه در هر بافت، محلات واجد اولویت جهت بازآفرینی با بهره‌مندی از شیوه *TOPSIS* گزینش می‌گردند. منبع عمده‌ای که در گردآوری متغیرهای پژوهش مورد کاربرد بوده، شیوه‌نامه ستاد بازآفرینی بوده که معیارهای ناکارآمدی مناطق را در سه جنبه ادواری، هویتی و حیاتی طبقه‌بندی کرده است و مؤلفه‌های ذیل برای انجام روند اولویت‌بندی بر همین اساس تعیین شد (ستاد ملی بازآفرینی شهری، ۱۳۹۴).

در این پژوهش جامعه آماری مورد نظر همه‌ی اشخاص ساکن در محلات واجد اولویت در سه منطقه قدیم، بافت میانی و بافت فرسوده حاشیه‌ای است، بر مبنای سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵ جمعیت این محله ۷۳۴۷۲ نفر (۱۹۹۷۷ خانوار) بوده است. سرانجام، همکاری مردم در روند بازآفرینی به‌صورت زیر می‌باشد:

دارندگان هر واحد با برآورد اندازه سازگاری، وابستگی و کارایی ملک و پیشنهاد گزارش‌های مرتبط به شهرداری و کسب مجوز از شهرداری تصمیم به بازآفرینی کاربری ( *User regeneration*) با بدترین بازدهی می‌کنند. بدین جهت، سطوح اطلاعاتی مرتبط به مقدار سازگاری و وابستگی جهت هر کدام از بافت‌ها به شکل توصیفی در *GIS* ارائه شد. سپس، با ترکیب دو سطح بیان شده، اندازه کارایی هر ملک مشخص گردید و در پایان با بهره‌مندی از مشخصات مرتبط به دارندگان هر واحد که از نتایج سرشماری‌ها به‌دست آمده و با

جدول ۱- معیارهای اولویت‌بندی مناطق واجد اولویت بازآفرینی (ستاد ملی بازآفرینی شهری، ۱۳۹۴).

بُعد هویتی	بُعد ادواری	بُعد حیاتی
سازش	شفافیت مدیریت شهری با مردم، وجود سیستم اخذ رأی‌های مردم	
ساخت‌وسازهای کنونی	مقدار محیط‌های متروکه، مخروبه و بایر، محیط‌های جرم خیز	دستیابی به فضاهای اسکان موقت در شرایط بحران
با بوم- ماندگاری میراث طبیعی، میراث تاریخی	انبوه توده خانوارها در واحد مسکونی، تراکم شبکه تردد غیر موتوری	بازده کارایی شبکه آب‌رسانی، برق‌رسانی و گازرسانی
	مقدار واحدهای مسکونی با پایداری کم	دستیابی به حمل‌ونقل عمومی، آتش‌نشانی، اورژانس
	مقدار واحدهای مسکونی با دستیابی به آب سالم، برق و گاز	هم‌جواری با محله‌های خطرآفرین
	دستیابی به سرویس‌های آموزشی، مراکز بهداشتی، حمل‌ونقل عمومی، مراکز فرهنگی- هنری	اندازه نفوذپذیری بافت

جدول ۳- بافت‌های واجد اولویت در هر منطقه پس از انجام دادن TOPSIS (نگارنده)

نام منطقه	فاصله از		شاخص اولویت
	ایده‌ال مثبت	فاصله از ایده‌ال منفی	
بافت قدیم	۰/۰۳۹	۰/۱۷۵	۰/۸۱۷
بافت میانی	۰/۰۱۸	۰/۴۳۲	۰/۶۹
بافت حاشیه‌ای	۰/۰۴۱	۰/۱۹۹	۰/۸۲

حوزه مورد بررسی وضعیت‌ی چون فرایند خروج جمعیت، مناظر شهری نامناسب و کهنه و قدیمی و کاهش بُعد خانوار را داشته است. در محله‌های میانی، وجود خانه‌های مخروبه، قدیمی بودن بافت منطقه، وجود کوچه‌های باریک و رفت‌وآمد سخت خودروها، ماشین‌رو نبودن بعضی معابر و کیفیت نامطلوب آسفالت از جمله چالش‌های حوزه مورد بررسی می‌باشد. میزان بالای نارضایتی در ارتباط با نبود فضای سبز در محله است. در مناطق حاشیه‌ای، وجود مهاجران از نژادهای گوناگون، وجود زمین‌های وقف و بایر، فقدان سرمایه مالی ساکنان در نوسازی بنا و اندازه پایین سرمایه‌گذاری دولت و بخش خصوصی در این حوزه از چالش‌های مهم این محله شمرده می‌شود.

## ۶- یافته‌ها و بحث

### ۶-۱- بررسی نقش ظرفیت‌های مردمی در بازآفرینی بافت فرسوده

سطوح انجام کار جهت بازآفرینی تغییرات کاربری زمین مناطق مورد هدف به وسیله ظرفیت‌های اجتماعی به صورت زیر تفسیر می‌گردد:

چهار مقدار مشخص ضروری و مؤثر در مقدار کارایی یک بنا، سازگاری، وابستگی، کارایی و مساحت می‌باشد. اگر طرح‌ریزی شهری بر پایه این چهار مقدار مشخص مورد توجه واقع گردد، می‌توان انتظار داشت سبب رفاه و آسودگی زندگی مردم می‌شود. در این امتداد نیازمند به مؤلفه‌های دیگر علاوه بر مالک می‌باشد که مسئولیت آن رسیدگی و کمک به مالکان برای تصمیم‌گیری جهت بازآفرینی کاربری اراضی خود است. این مؤلفه که از نقش سازمان متولی امور شهری را برخوردار می‌باشد، مجوز پایانی جهت تغییر کاربری را به

مناطق مورد بررسی تمام مناطق فرسوده محله سرخور بندر گناوه است. بر همین پایه، محدوده مناطق فرسوده محله سرخور بندر گناوه در قالب سه گونه بافت معرفی و به تصویب کمیسیون ماده ۵ رسیده است.

جدول ۲- شیوه توزیع مناطق فرسوده (مطالعات راهبردی بافت فرسوده محله سرخور بندر گناوه، ۱۳۸۷).

بافت	مساحت (هکتار)	نسبت به کل شهر
محله‌های تاریخی	۳۷۷/۷	۳/۵
محله‌های میانی	۵۷۱/۱	۶
محله‌های حاشیه‌ای	۶۶۴/۴	۷/۳
جمع	۱۲۳۵/۵	۱۶/۸

ترکیب کالبدی محله سرخور بندر گناوه در سه مرحله تشکیل شده است. هر یک از این وهله‌ها پیوند نزدیکی با سابقه توسعه و ترقی شهر دارند.

وهله‌ی نخست محله‌های قدیمی، متراکم و متمرکز شهر می‌باشد که محدوده شهر تا سال ۱۳۱۵ را دربر دارد؛ وهله‌ی دوم، محله‌های میانی، منطقه‌های ساخته شده شهر تا سال ۱۳۵۸ را دربر دارد؛ و وهله‌ی سوم، محله‌های بیرونی، دربرگیرنده‌ی ساخت‌وسازهای شهر بعد از سال ۱۳۵۸ می‌باشد (مطالعات راهبردی بافت فرسوده سرخور بندر گناوه، ۱۳۸۵).

### ۵- مشخص کردن حوزه‌های هدف بازآفرینی شهری

ابتدای کار حوزه‌های مورد نیاز جهت بازآفرینی بر طبق نقشه توزیع محله‌های کهنه و قدیمی کدگذاری می‌شود. بعد از آن، شاخص‌های ناکارآمد در ابعاد هویتی، حیاتی و ادواری بر اساس شیوه‌نامه در هر حوزه مورد ارزیابی قرار داده می‌شود. جهت انجام این کار، الگوی تاپسیس به کار برده می‌شود. در حقیقت، امتیازات مرتبط به هر شاخص در هر حوزه بر پایه شناخت حاصله از بررسی‌های برنامه‌های فرادست منتج می‌گردد. نتایج پایانی کار در هر محله به صورت جداگانه به شرح جدول ۳ می‌باشد.

نقش بازآفرینی پایدار شهری در بهبود کیفیت زندگی مناطق فرسوده با رویکرد مشارکت مردمی (مطالعه موردی: محله سرخور بندر گناوه)

کاربری‌های همسایه نیاز دارند که از کاربری‌های همسایه آگاهی پیدا کنند. از این‌رو، یکی از ملاحظات آنها کاربری‌های همسایه می‌باشد که در این بررسی همسایگی، بناهای دارای ضلع مشترک، یا گوشه مشترک تفسیر شده است.

#### ۶-۲-۲- کسب اطلاعات از شهرداری

این داده‌ها شامل محدوده‌های سرویس رسانی بخش‌های خدماتی، سرانه بخش‌های خدماتی و نامطلوب‌ترین سازگاری موجود می‌شود.

#### ۶-۲-۳- به دست آوردن اطلاعات از تغییر کاربری واحد ملکی دارای نامطلوب‌ترین سازگاری

شهرداری به تمام مالکان تغییر کاربری واحد بنایی دارای نامطلوب‌ترین کارایی را اطلاع می‌دهد و مالکان در صورت نیاز نسبت به آن عکس‌العمل نشان می‌دهند. بیان این نکته مهم است که مالکانی به دنبال مشخص کردن کارایی ملک خود هستند که قابلیت تغییر کاربری ملک خود را داشته باشند.

#### ۶-۲-۴- سنجش میزان سازگاری

در این مطالعه سازگاری بین دو کاربری بدون مورد توجه قرار دادن شرایط اجتماعی و اقتصادی است. فقط کاربری مسکونی به همراه کاربری‌های مهم لازم از جمله محیط‌های سبز، آموزشی، تجاری، ورزشی و درمانی به‌عنوان کاربری‌های تحت بررسی مورد توجه قرار داده می‌شود.

#### ۶-۲-۵- تشکیل ماتریس سازگاری

نخستین قدم در مشخص نمودن اندازه سازگاری تشکیل دادن ماتریس سازگاری بین تمام انواع کاربری‌ها می‌باشد تا اینکه هر مالک بر مبنای آن و با ملاحظه‌ی کاربری ملک خود اندازه سازگاری خود را مشخص کند. مراحل متفاوت سازگاری را می‌توان به شکل جدول ۴ شرح داد.

به‌طور کلی سازگار (HC) تا حدی سازگار (MC)، سازگاری اندک یا خنثی (N) تا حدی ناسازگار (MI)، به‌طور کلی ناسازگار (HI).

ملکی که از بدترین کارایی برخوردار است، اعطا می‌کند. فرایند تصمیم‌گیری در مالکانی که قادر به تغییر کاربری می‌باشند به‌صورت زیر تفسیر می‌گردد:

- تعیین میزان سازگاری ملک خود و اعلام مقدار آن به عامل شهرداری؛
- نرمال‌سازی میزان سازگاری بر اساس بدترین سازگاری موجود؛
- مشخص نمودن اندازه وابستگی تأمین شده جهت کاربری‌های خدماتی وابسته؛
- عادی‌سازی اندازه وابستگی بر مبنای اهمیت نسبی هر یک از کاربری‌های خدماتی؛
- دسته‌بندی اندازه سازگاری و وابستگی به حصول شده؛
- مشخص نمودن کارایی ملک بر پایه اندازه سازگاری و وابستگی به حصول شده؛
- بیان اندازه کارایی حصول شده به عامل شهرداری؛
- صادر کردن مجوز تغییر کاربری به ملکی که از بدترین کارایی برخوردار می‌باشد از سوی عامل شهرداری؛
- تغییر کاربری ملک از سوی عامل مالک به کاربری با مؤثرترین کارایی.

حال اگر تصمیم گیران پایانی در مشخص کردن کاربری اراضی به معنای مالکان بر پایه معیارهای منطقی به حصول شده جهت اندازه کارایی یک ملک تصمیم‌گیری کنند، می‌توان تخمین زد که مناطق مورد هدف به سمت کم شدن ناسازگاری و بالا بردن سطح دستیابی به خدمات و در نهایت بالا بردن سطح کیفیت زندگی پیش خواهند گردید.

#### ۶-۲- نقش ظرفیت‌های مردمی در فرایند بازآفرینی

مالکان به یک میزان قابلیت تغییر کاربری ملک خویش را ندارند. در این فرایند پیش‌بینی می‌شود املاکی که دارای کارایی نامطلوب‌تر و نیز مالک با قابلیت ریسک بیشتر و نیز شرایط مطلوب‌تری نسبت به دیگر املاک باشد سریع‌تر از دیگر املاک تغییر کنند. اگر تصمیم داشته باشیم مسئولیت مالکان را تعیین کنیم، به شیوه زیر عمل می‌کنیم.

#### ۶-۲-۱- در نظر گرفتن کاربری‌های همسایه

مالکان جهت مشخص کردن اندازه سازگاری خود با

جدول ۴- اندازه سازگاری بین کاربری‌های مسکونی و خدماتی.

درمانی	ورزشی	تجاری	آموزشی	فضای سبز	مسکونی	
HC	HC	HC	MI	HC	HC	مسکونی
N	HC	HC	HC	HI	HC	فضای سبز
MI	HC	HC	HI	HC	MI	آموزشی
HC	HC	HC	HC	HC	HC	تجاری
MI	HI	HC	HC	HC	HC	ورزشی
HC	MI	HC	MI	N	HC	درمانی

جدول ۵- سازگاری کمی شده (چاخار و مالتال، ۲۰۰۳).

درمانی	ورزشی	تجاری	آموزشی	فضای سبز	مسکونی	
.	.	.	۱	.	.	مسکونی
.	.	.	.	۲	.	فضای سبز
۱	.	.	۲	.	۱	آموزشی
.	.	.	.	.	.	تجاری
۱	۲	.	.	.	.	ورزشی
.	۱	.	۱	.	.	درمانی

$$NC = C / \max (Compatibility) \quad (1)$$

$NC =$  ناسازگاری نرمال شده،  $C =$  ناسازگاری به دست آمده در مرحله قبل و  $\max (Compatibility) =$  بیانگر بیشترین میزان ناسازگاری ارائه شده به عامل شهرداری. بعد از نرمال سازی، اندازه ناسازگاری جهت تصمیم گیری به وسیله عامل نیاز به گروه بندی اندازه ناسازگاری نرمال شده است؛ بنابراین، جهت گروه بندی اندازه ناسازگاری از سه گروه استفاده می گردد.

$$Com = \begin{cases} 1 & NC = 0 \\ 2 & 0.5 \geq NC > 0 \\ 1 & 1 \geq NC > 0.5 \end{cases} \quad (2)$$

در این معادله که ناسازگاری نهایی گروه بندی شده را مشخص می کند سه سطح ناسازگاری به صورت زیر است:  
سازگار (۱) تا حدی ناسازگار (۲) و به طور کامل ناسازگار (۳) (چاخار و مالتال، ۲۰۰۳).

#### ۶-۲-۸- سنجش مقدار وابستگی تأمین شده

هر نوع کاربری جهت دستیابی به اهداف مورد توجه خود نیازمند کاربری‌های دیگر است که این روابط تحت عنوان وابستگی بیان می گردد. شاخص‌های مورد بررسی جهت

#### ۶-۲-۶- کمی سازی سطوح سازگاری

در این مرحله مقدارهای کیفی ماتریس سازگاری به مقادیر کمی تغییر می یابند. به سه شرط اول یعنی سازگاری کامل، نسبی و خنثی مقدار صفر داده تخصیص داده می شود و به دو شرط، نسبتاً ناسازگار مقدار یک و کاملاً ناسازگار مقدار دو تخصیص داده می شود جدول (۵).

#### ۶-۲-۷- جمع بندی و دسته بندی اندازه ناسازگاری

مؤثرترین و آسان ترین شیوه به دست آوردن، جمع عددی ناسازگاری‌های همسایه می باشد که در این شکل هر چه اندازه به دست آمده بزرگ تر باشد به این مفهوم می باشد که اندازه ناسازگاری املاک مجاور بالاتر می باشد. در حقیقت، مالک باید اندازه ناسازگاری خود را نرمال کند تا قادر باشد بر پایه آن تصمیم بگیرد. از این رو، مالک نیاز به اطلاع از نامطلوب ترین میزان ناسازگاری در حوزه تحت پوشش را دارد که این آگاهی به وسیله سازمان متولی در اختیار مالکان بایست قرار داده شود. در این صورت، مالک با توجه به اندازه ناسازگاری خود و نامطلوب ترین اندازه ناسازگاری، ناسازگاری خود را نرمال می کند.

نقش بازآفرینی پایدار شهری در بهبود کیفیت زندگی مناطق فرسوده با رویکرد مشارکت مردمی (مطالعه موردی: محله سرخور بندر گناوه)

$Nd$  = اندازه وابستگی کلی تأمین شده ملک از تمام کاربری‌های خدماتی مورد نیاز

$$ND = \sum ND_k * W_k \quad (3)$$

$Ndk$  = اندازه وابستگی نرمال تأمین شده کاربری خدماتی گونه  $k$

$Wk$  = وزن حصول شده جهت کاربری خدماتی گونه  $k$  جهت مقدار وابستگی از سه دسته زیر استفاده می‌گردد:

$$Dep = \begin{cases} 3 & 0 \leq ND < 0.33 \\ 2 & 0.33 \leq ND < 0.66 \end{cases} \quad (4)$$

#### ۶-۲-۹- مشخص نمودن مقدار کارایی

مقدار کارایی به مفهوم منتج شونده سازگاری و وابستگی کاربری که مد نظر بوده است. به بیانی دیگر، مالک باید نتیجه‌های به دست آمده از دو مرحله پیش را ترکیب کند؛ بنابراین، می‌توان نتیجه‌های کسب شده از ترکیب این دو پارامتر را در جدول ۷ نشان داد. در این ترکیب عدد ۱ نشان‌دهنده مناسب بودن و عدد ۵ نشان‌دهنده نامناسب بودن کاربری برای مالک بوده و اعداد ۲ تا ۴ نیز نامناسب بودن نسبی کاربری را شرح می‌دهد. به نحوی که عدد ۴ ناکارآمدی بالاتری را نسبت به ۲ و ۳ داشته و مالک در اتخاذ تصمیم حاضر به قبول کردن ریسک بالاتری جهت تغییر می‌باشد.

جدول ۷- مقدار کارایی.

کارایی	وابستگی خوب	وابستگی ضعیف	وابستگی خیلی ضعیف
سازگار	۱	۲	۳
نسبتاً ناسازگار	۲	۳	۴
ناسازگار	۳	۴	۵

#### ۶-۲-۱۰- تغییر کاربری بعد از دریافت مجوز از شهرداری

در صورتی که مالک از نامطلوب‌ترین وضعیت بین سایر مالکان در قلمرو محلات هدف برخوردار باشد و از عامل شهرداری مجوز تغییر کاربری اخذ نماید، باید از بین کاربری‌های خدماتی ممکن، کاربری را که بالاترین کارایی را با ملک خود با توجه به شرایط و نیز همسایه‌های خود دارد انتخاب کند. نکته دیگر که در این حوزه مهم می‌باشد این موضوع است که علاوه بر شرط

مشخص نمودن وابستگی، مقدار تقاضا جهت خدمات، قابلیت دستیابی به خدمات و کمترین سطح خدمات (سرانه) است (امر، ۲۰۰۶). مرحله‌هایی که هر مالک جهت سنجش وابستگی ملک خود انجام می‌دهد به صورت کامل شرح داده می‌شود.

#### تعیین نمودن کاربری‌های خدماتی وابسته بر

مبنای شعاع تأثیرگذاری: محاسبه مقدار وابستگی تأمین شده به وسیله کاربری‌های خدماتی وابسته گونه‌ی  $i$  و نرمال سازی آن؛ که در این وهله، مالک تعیین می‌کند که آیا نزدیک‌ترین کاربری خدماتی مورد نیاز از گونه  $i$  با توجه به بالاترین شعاع اثرگذاری استاندارد در آن حوزه قرار دارد یا خیر؟ در صورتی که کاربری  $I$  در حوزه تأثیرگذاری قرار گیرد، اندازه وابستگی مساوی با سرانه آن بوده و بعد آن را نرمال می‌کند. جهت نرمال سازی، اگر مقدار حصول شده جهت وابستگی از سرانه استاندارد بالاتر باشد، وابستگی مورد نیاز تأمین شده و مقدار وابستگی نرمال شده مساوی یک است، ولی اگر اندازه حصول شده از سرانه استاندارد کمتر باشد، به این مفهوم است که وابستگی کاربری مورد نیاز تأمین نشده و از این جهت، وابستگی نرمال شده مساوی صفر در نظر گرفته می‌گردد (جدول ۶).

سپس، مقدار وابستگی پایانی جهت هریک از کاربری‌های خدماتی برآورد می‌گردد. از این‌رو، به هر کاربری خدماتی وزنی تخصیص داده می‌شود؛ به شکلی که مجموع وزن‌ها برابر یک شود و میزان اهمیت نسبی تغییری پیدا نکند (امر، ۲۰۰۶).

جدول ۶- تعیین نزدیک‌ترین کاربری‌های خدماتی وابسته به مالک (شورای عالی معماری و شهرسازی، ۱۳۸۷)

نوع کاربری	حداقل سرانه	حداقل شعاع تأثیرگذاری (مترمربع)	ماکزیمم شعاع تأثیرگذاری (مترمربع)	حداقل مساحت (مترمربع)
فضای سبز	۰/۵	۵۰۰	۶۵۰	
آموزشی	۲	۱۶۰۰	۱۰۰۰	
تجاری	۰/۰۵	۵۰۰	.....	
ورزشی	۰/۲	۸۰۰	۸۰۰	
درمانی	۰/۲	۵۰۰	۸۰۰	



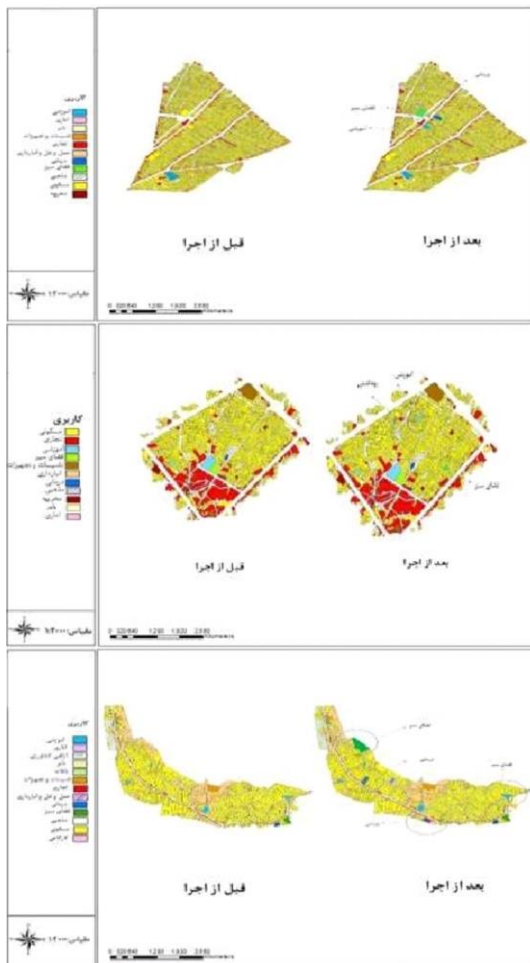
بالاترین کارایی جهت کاربری انتخاب شده، یک شرط دیگر نیز ضروری می‌باشد و آن هم تناسب مساحت و مکان ملک با نوع کاربری انتخاب شده می‌باشد. شهرداری دارای سه مسئولیت است: دو مسئولیت آن مرتبط به تقاضاهای مالکان جهت دریافت اطلاع از بعضی داده‌های مورد نیاز در حوزه سنجش سازگاری و وابستگی می‌باشد و مسئولیت دیگر آن صادر کردن مجوز تغییر کاربری اراضی به مالکان است.

### ۶-۲-۱۱- مراحل اجرا و الگوسازی

گردآوری، تهیه اطلاعات و پردازش اطلاعات گردآوری شده در محیط نرم‌افزار Arc gis انجام شد. ابتدا، سطوح اطلاعاتی مرتبط به مقدار سازگاری و وابستگی جهت هر کدام از محلات به شکل توصیفی در GIS تفسیر شد. بعد از آن، با تلفیق دو سطح بیان شده مقدار کارایی هر ملک مشخص شد. در پایان، با استفاده از مشخصات مرتبط به مالکان که از نتایج سرشماری‌ها به دست می‌آید، با مورد توجه قرار دادن مساحت مناسب، کاربری‌ها به وسیله مالکان تغییر داده می‌شود. نقشه مرتبط به مقدار کارایی در هر یک از مناطق نشان داده شده است (نقشه ۲).

### ۷- نتایج اجرا

جهت تحقیق عملکرد مدل، ضروری است نتایج آن مورد سنجش قرار گیرد. در این مطالعه، ابتدا نتایج مدل با استدلال و برهان حاکم بر مدل مورد قیاس قرار می‌گیرد. عامل‌های مالک نخست بایست کاربری‌هایی را انتخاب کنند که علاوه بر آنکه نیاز بالاتری به آن در محیط شهری می‌باشد، باید کاربری‌هایی که سرانه بالاتری نیاز دارند بیشتر



نقشه ۲- روند تغییر کاربری‌ها در مناطق مورد مطالعه (نگارنده).

از دیگر کاربری‌ها مورد ملاحظه‌ی مالکان قرار گیرد. در پایان، بازآفرینی کاربری به وسیله مالکان کاربری اراضی در هر منطقه به صورت جدول ۸ می‌باشد.

جدول ۸- کاربری اراضی در روند بازآفرینی در هر منطقه به صورت جداگانه.

سرنانه کاربری خدماتی پس از تغییر	سرنانه کاربری‌های خدماتی قبل تغییر	حداقل سرنانه استاندارد در سطح محله	کاربری	بافت
۰/۴۷	۰/۳۴	۰/۵	فضای سبز	مناطق قدیم
۱/۵۳	۰/۴۶	۲	آموزشی	
۱۱/۵۱	۱۱/۵۱	۰/۰۵	تجاری	
۰	۰	۰/۲	ورزشی	
۰/۳۶۴	۰/۱۳	۰/۲	درمانی	

نقش بازآفرینی پایدار شهری در بهبود کیفیت زندگی مناطق فرسوده با رویکرد مشارکت مردمی (مطالعه موردی: محله سرخور بندر گناوه)

ادامه جدول ۸- کاربری اراضی در روند بازآفرینی در هر منطقه به صورت جداگانه.

بافت	کاربری	حداقل سرانه استاندارد در سطح محله	سرانه کاربری‌های خدماتی قبل تغییر	سرانه کاربری خدماتی پس از تغییر
مناطق میانی	فضای سبز	۰/۵	۰	۰/۳۷
	آموزشی	۲	۱/۶	۱/۸۶۵
	تجاری	۰/۰۵	۲/۴	۱/۹۵۶
	ورزشی	۰/۲	۰	۰/۱۳۷
	درمانی	۰/۲	۰/۲۳	۰/۲۳
مناطق حاشیه‌ای	فضای سبز	۰/۵	۰	۰/۴۵۲
	آموزشی	۲	۰/۵۲	۰/۹۷۸
	تجاری	۰/۰۵	۲/۰۶	۱/۹۷۳
	ورزشی	۰/۲	۰	۰/۰۹۸۵
	درمانی	۰/۲	۰/۱۸	۰/۲۳

امروز، شیوه‌های فراوانی جهت مشارکت شهروندان در بازآفرینی و سامان‌دهی مناطق قدیمی و اداره امور شهرها انجام گرفته است، ولی در عملکرد شرایط مساعد مورد نیاز و فراگیر را دارا نبوده و روند همکاری در عملکردها نهادینه نشده است؛ از علت‌های اصلی این چالش می‌توان مواردی نظیر فقدان تعلق شهروندان به محدوده زندگی خود، قاعده و ضابطه‌های دست و پاگیر دولتی، برخورد بروکراتیک با چالش‌های شهری و حاکمیت عرضه محوری به‌جای تقاضامحوری در ارتباط با مردم و دولت و توجه نکردن به نیازهای حقیقی شهروندان در حوزه محلی را نام برد. از این‌رو، راه‌حل‌های عملی شدن مدل، تشکیل دادن سامانه اطلاع‌رسانی و ترویجی جهت اطلاع یافتن مردم از حق و منافع خود، تخفیف عوارض بازآفرینی و تراکم ساخت در موقع صادر کردن پروانه، واریز کردن تسهیلات بانکی، واریز کردن بارانه سود تسهیلات بانکی، تأمین نهادهای مورد نیاز نوسازی با اولویت و قیمت‌های ترجیحی، دادن کمک‌های فنی و مهندسی به شکل رایگان یا تأمین قسمتی از بهای آن، به وجود آوردن منافع و معافیت‌های مالیاتی، دادن تسهیلات قرض‌الحسنه جهت اسکان و اشتغال موقت، ارائه برنامه‌های بهسازی و نوسازی و ابلاغ قانون و قاعده‌های نوسازی و به وجود آوردن دسترسی و مهیا ساختن امکان حمل آسان نخاله و مصالح ساختمانی از جمله راه‌حل‌های به وجود آوردن انگیزه اثرگذار جهت بازآفرینی داوطلبانه

با انجام مدل و تغییر کاربری به‌وسیله مالکان دارای وضعیت نامطلوب کارایی و نیز قدرت ریسک مناسب، چینش کاربری اراضی به موقعیت تا حدودی خوب می‌رسد و دیگر تغییر صورت نمی‌گیرد.

این فقدان تغییر چند علل مهم می‌تواند داشته باشد:

- نداشتن قدرت ریسک مناسب جهت تغییر کاربری به‌وسیله مالکان؛

- نداشتن وضعیت لازم مانند حداقل مساحت استاندارد؛ نداشتن مناسبت املاک قابل تغییر به کاربری خدماتی.

با توجه به جدول بالا سرانه کاربری فضای سبز در مناطق قدیم از ۳۴/۰ به ۴۷/۰ سرانه کاربری آموزشی از ۴۶/۰ به ۵۳/۱ و سرانه کاربری درمانی از ۱۳/۰ به ۳۶۴/۰ مقدار بیشتری پیدا کرده است.

در مناطق میانی سرانه فضای سبز از صفر به ۰/۳۷، آموزشی از ۱/۶ به ۱/۸۶۵ و کاربری ورزشی از صفر به ۰/۱۳۷ توسعه پیدا کرده است. در مناطق حاشیه‌ای سرانه فضای سبز از صفر به ۰/۴۵۲، آموزشی از ۰/۵۲ به ۰/۹۷۸، ورزشی از صفر به ۰/۰۹۸۵ و درمانی از ۰/۱۸ به ۰/۲۳ مقدار بیشتری پیدا کرده و سرانه کاربری تجاری به سبب بالا بودن به علت تأمین سرانه سایر کاربری‌ها مقدار کمتری داشته است.

از این‌رو، با انجام طرح سرانه کاربری‌های مورد نیاز در مناطق مورد بررسی به سرانه استاندارد نزدیک شده است. تا

- توجه به اسکان غیررسمی (مناطق فرسوده حاشیه‌ای): این سکونتگاه‌ها سرپناهی برای کم‌درآمدترین طبقه‌های اقتصادی-اجتماعی می‌باشد. پیش از آنکه این بخش با وضعیت ویژه روبه‌رو گردد باید جهت رهایی از آن کاری انجام گیرد؛
- محله‌محوری (مشخص کردن مناطق هدف بازآفرینی)؛
- حق‌گزینش باید به ساکنان مناطق قدیمی داده شود؛
- نهادسازی: نمونه آن عرضه اوراق مشارکت می‌باشد. تقدم نهادسازی در این موضوع از اهمیت فراوانی برخوردار است؛
- شرح دقیق نقش توسعه‌گر: کلمه توسعه‌گر به مفهوم انبوه‌ساز می‌باشد. ما نباید بازسازی مناطق قدیمی را در توسعه‌گر خلاصه کنیم. توسعه‌گر باید دولت باشد و زیرساخت لازم را جهت گسترش و رشد کشور در بخش‌های متفاوت فراهم آورد. بخش خصوصی نقش توسعه‌گر را قادر نیست اجرا کند، چون آنها به دنبال سودآوری خود می‌باشند و عملکردهای آنها باید به شیوه‌ای باشد که مخالف سودآوری عام نباشد. از این‌رو، کلمه توسعه‌گر باید ویرایش گردد؛
- نگرش بلندمدت: بدون تردید، تحولات شهری بلندمدت می‌باشند. از این جهت، وجود دیدگاهی استراتژیک جهت راهنمایی این فرایند الزامی است؛
- الزامات سیاسی: پشتیبانی‌های سیاسی جهت احضار کردن عاملان و جامعه به سمت گروهی از مداخلات نظیر بازآفرینی شهری الزامی می‌باشد؛
- چارچوب سازمانی: این عامل یکی از موضوع‌های اساسی در سازمان‌دهی و مشارکت می‌باشد و قادر است بر حسب قاعده و ضابطه‌ها و شیوه‌های مرتبط با شرایط تصمیم‌گیری و اولویت‌ها مورد توجه قرار گیرد؛
- مسائل مالی: موضوعی کاملاً بااهمیت امور مالی، پیچیدگی و مقیاس مداخلات می‌باشد و عموماً اساسی‌ترین عامل در به عقب انداختن و ایجاد وقفه در پروژه‌های عظیم و دشوار محسوب می‌شود؛
- نگهداری و حمایت از فرایند: قلب فرایند بازآفرینی محسوب می‌گردد، چون محور اساسی عملکرد بازآفرینی را مهیا می‌سازد و محور ساختاری تمام موارد بالا به شمار

می‌باشد. بر همین پایه، می‌توان تفسیر نمود. تشکیل شورای هماهنگی میان گروه دستگاه‌های متولی سرویس‌های شهری، زیربنایی و روبنایی هر استان و شهر، تشکیل شوراهای مشورتی در میان ساکنان، تشکیل نهاد مسئول در سطح منطقه، ناظر بودن بر قراردادهای مشارکتی میان مالکان، سرمایه‌گذاران و سازندگان، ضمانت کردن نگهداری اعتبار و بهای سرمایه‌های مالکان واحدهای قدیمی و برخوردار شدن معقول از ارزش افزوده به‌دست‌آمده از بازآفرینی، ضمانت کردن اصل سرمایه و قسمتی از فرع سرمایه‌گذاری، سرمایه‌گذاران درونی و بیرونی، خرید با ضمانت واحدهای ساخته شده حاصل از روند بازآفرینی و اجرای برنامه‌ها و همکاری‌های الگو از راه‌حل‌های اعتمادسازی جهت بازآفرینی مشارکتی است. همبستگی میان اعتماد نهادها و تمایل به مشارکت شهروندان مثبت ارزیابی شد، به این معنا که با افزایش اعتماد مردم به سازمان‌ها و نهادهای دولتی و مردمی مشارکت آنها در امور مربوط به بازآفرینی محله افزایش پیدا می‌کند الزام مالکان واحدهای قدیمی (که آماده همکاری نیستند) به بازآفرینی یا مشارکت با همسایگان، سازندگان و سرمایه‌گذاران، الزام دستگاه‌های اجرایی به تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی لازم، الزام دولت جهت هماهنگی و همکاری و مساعدت در تأمین کسری آورده بعضی مالکان جهت اخذ حداقل واحد نوسازی شده و تعیین تکلیف مالکیت املاک مجهول‌المالک، ورثه‌ای، اوقافی و قول‌نامه‌ای و تسریع در موارد ثبتی من‌جمله راهکارهای به وجود آوردن الزام جهت بازآفرینی می‌باشد. با توجه به اینکه در صورت مهیا شدن عوامل انگیزشی اثرگذار و نیز شرایط اعتمادآفرین اکثر مردم و بخش خصوصی با جریان بازآفرینی همراه می‌شوند، سرانجام افراد کمی باقی خواهند ماند که به هر علتی آماده همکاری در موضوع بازآفرینی نمی‌باشند. جهت دعوت مشارکت صد در صدی مردم و بخش خصوصی الزام به مهیا شدن زمین‌های گوناگونی به شکل مفید و اثرگذار می‌باشد؛ بنابراین، این برنامه می‌تواند با مورد توجه قرار دادن شرایط فوق بازآفرینی کاربری اراضی را با مورد توجه قرار دادن عاملان بازآفرینی محقق گرداند. پیشنهادهای الزامی در این حوزه شامل:

نقش بازآفرینی پایدار شهری در بهبود کیفیت زندگی مناطق فرسوده با رویکرد مشارکت مردمی  
(مطالعه موردی: محله سرخور بندر گناوه)

محلات و مکان‌های شهری از توسعه مورد نیاز برخوردار نگردند. راه‌حل‌های عملی شدن مدل، تشکیل دادن سامانه اطلاع‌رسانی و ترویجی جهت اطلاع یافتن مردم از حق و منافع خود، تخفیف عوارض بازآفرینی و تراکم ساخت در موقع صادر کردن پروانه، واریز کردن تسهیلات بانکی، واریز کردن بارانه سود تسهیلات بانکی، تأمین نهادهای مورد نیاز نوسازی با اولویت و قیمت‌های ترجیحی، دادن کمک‌های فنی و مهندسی به شکل رایگان یا تأمین قسمتی از بهای آن، به وجود آوردن منافع و معافیت‌های مالیاتی، دادن تسهیلات قرض‌الحسنه جهت اسکان و اشتغال موقت، ارائه برنامه‌های بهسازی و نوسازی و ابلاغ قانون و قاعده‌های نوسازی و به وجود آوردن دسترسی و مهیا ساختن امکان حمل‌آسان نخاله و مصالح ساختمانی از جمله راه‌حل‌های به وجود آوردن انگیزه اثرگذار جهت بازآفرینی داوطلبانه می‌باشد.

می‌آید و عامل طلایی در این امر بااهمیت سیستم کنترل و سنجش می‌باشد؛

در این پژوهش مقدار ریسک‌پذیری به‌عنوان ویژگی‌های مالک مد نظر قرار گرفته است؛ درحالی‌که ویژگی‌های فراوانی از جمله توانمندی‌های مالی، میزان فرهنگی، سن و سطح تحصیلات در تصمیم‌گیری عامل می‌توانند نقش ایفا کنند.

#### ۸- نتیجه‌گیری و پیشنهادها

انجام مدل نشان داد که تغییر کاربری موجب بهبود فرآیند بازآفرینی خواهد شد ولی با توجه به مطالعه انجام شده مشخص گردید که عدم ریسک‌پذیری توسط مالکان در حوزه تغییر کاربری زمین، متراژ و مساحت کم زمین و همچنین عدم وجود قابلیت ملک جهت تغییر کاربری موجب می‌شود امر مشارکت مردم در بازآفرینی محقق نگردیده و به تبع آن

## ۹- مراجع

- [۱] مشارکت شهروندی در بازآفرینی شهری، نویسنده: محمدرضا پورمحمدی، مجله مدیریت شهری، سال ۱۳۹۵.
- [۲] رویکردهای مشارکتی در بازآفرینی شهری، نویسنده: مهدی سعیدی، مجله مدیریت شهری، سال ۱۳۹۲.
- [۳] تحلیل مشارکت مردمی در فرایند بازسازی شهری، نویسنده: محمدرضا عبدالحسینی، مجله پژوهش‌های روستایی و شهری، سال ۱۳۹۶.
- [۴] مشارکت مردمی در بازآفرینی شهری با تأکید بر مناطق فرسوده، نویسنده: علی بزرگی، مجله علمی-پژوهشی معماری و شهرسازی آرمانشهر، سال ۱۳۹۸.
- [۵] نقش مشارکت مردمی در بازآفرینی شهری، نویسنده: محمدحسین محمدی، مجله شهر و محیط‌زیست، سال ۱۳۹۷.
- [۶] مشارکت مردمی در بازسازی مناطق فرسوده شهری، نویسنده: حسین روستا، مجله پژوهش‌های جغرافیای انسانی، سال ۱۳۹۵.
- [۷] تحلیل نقش مشارکت مردمی در بازآفرینی شهری، نویسنده: نرگس صدرالدین‌پور، مجله پژوهش‌های جغرافیای انسانی، سال ۱۳۹۳.
- [۸] آرمانشهر، ۱۳۸۵، سازمان عمران و بهسازی، مطالعات راهبردی بافت فرسوده محله سرخور.
- [۹] امین‌زاده، بهناز و دادرس، راحله، ۱۳۹۱، بازآفرینی فرهنگ مدار در بافت تاریخی شهر اصفهان با تأکید بر گردشگری، دو فصل‌نامه مطالعات معماری ایران، دوره ۲۳، ش ۵.
- [۱۰] امین‌زاده، بهناز؛ بیگی، رضا و ثانی، راضیه، ۱۳۹۱، ارزیابی جایگاه مشارکت در طرح‌های منظر شهری به‌منظور ارائه فرایند مناسب بازآفرینی بافت‌های آسیب‌دیده، نشریه هنرهای زیبا-معماری و شهرسازی، دوره ۱۷، ش ۳.
- [۱۱] بابایی اقدم، فریدون؛ ویسی ناب، فتح‌اله و یاری حصار، ارسطو، ۱۳۹۴، ارزیابی عوامل مؤثر بر مشارکت مردمی در سامان‌دهی بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی (مطالعه موردی محله ججین مشکین‌شهر)، فصل‌نامه مطالعات برنامه‌ریزی شهری، دوره ۳، ش ۹.
- [۱۲] پوراحمد، احمد؛ کشاورز، مهناز؛ علی‌اکبری، اسماعیل و هادوی، فرامرز، ۱۳۹۶، بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری، مورد مطالعه منطقه ۱۰ تهران، فصل‌نامه آمایش محیط، دوره ۱۰، ش ۳۷، صص ۱۶۷.
- [۱۳] توپچی، علی، محمدی، محمود و صمیمی، قهرمان، ۱۳۸۹، واکاوی انتقادی - مفهومی از بافت فرسوده، نشریه دانش نما، صص ۱۸۸.
- [۱۴] حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه، ۱۳۸۶، مرمت شهری، ج ۶ ویرایش، جدید تهران انتشارات دانشگاه تهران دیزجی، آیدین، ۱۳۹۰، رهنمودهایی برای بازآفرینی شهری در منطقه مدیترانه تهران: انتشارات گنج هنر، ۱۳۹۰.
- [۱۵] رهنما، محمدرحیم، ۱۳۸۸، برنامه‌ریزی مناطق مرکزی شهرها، اصول، مبانی تئوری‌ها تجربیات و تکنیک‌ها، مشهد: انتشارات

نقش بازآفرینی پایدار شهری در بهبود کیفیت زندگی مناطق فرسوده با رویکرد مشارکت مردمی  
(مطالعه موردی: محله سرخور بندر گناوه)

دانشگاه فردوسی مشهد.

[۱۶] زنگی آبادی، علی و مؤیدفر، سعیده، ۱۳۹۰، رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده برزن شش بادگیری شهر یزد، نشریه معماری و شهرسازی آرمان، شهر دوره ۵، ش ۹، صص ۲۹۷-۳۱۴.

[۱۷] زنگی آبادی، علی؛ خسروی فرامرزی و صحرايیان زهرا، ۱۳۹۰، استخراج شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده شهری با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی مطالعه موردی محدوده غربی بافت فرسوده شهر جهرم پژوهش‌های جغرافیای انسانی، دوره ۴۳، ش ۷۸، صص ۱۱۷-۱۳۶.

[۱۸] سلیمانی، علیرضا، آفتاب، احمد و شیخ احمدی، احمد، ۱۳۹۵، بررسی، تحلیل و رتبه‌بندی سطوح برخورداری محلات بافت فرسوده محله سرخور، مطالعات مدیریت شهری، دوره ۸ ش ۲۵، صص ۷۹-۹۰.

[۱۹] شفیعی دستجردی مسعود و صادقی، نگین، ۱۳۹۵، بررسی تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهری به روش تلفیقی تحلیل شبکه‌ای کارت امتیازی متوازن نمونه موردی بافت فرسوده زینبیه، اصفهان ماهنامه باغ نظر، دوره ۱۴، ش ۴۶، صص ۵-۱۴.

[۲۰] شفیعی دستجردی، مسعود و مرادیان، بروجنی، پیمان، ۱۳۹۴، مدل‌سازی روش مکان‌گزینی در بازآفرینی محلات فرسوده شهری مطالعه موردی محدوده زینبیه (اصفهان) فصلنامه علمی- پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری دوره ۳، ش ۱۲، صص ۱۷.

[۲۱] شیوه‌نامه تعیین محله‌ها و محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری و راهکارهای اجرایی آن ستاد ملی بازآفرینی شهری مصوب.

[۲۲] صفایی‌پور، مسعود و زارعی، جواد، ۱۳۹۴، برنامه‌ریزی محله محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی نمونه موردی محله جولان شهر همدان، مجله آمایش جغرافیایی فضا، دوره ۷، ش ۱۳۹۴.

[۲۳] عندلیب، علیرضا، ۱۳۸۹، اصول نوسازی شهری رویکردی نو به بافت‌های فرسوده تهران: نشر آذرخش ۲۰ ماسوله اصفه‌پور احمدرضا و، امیری، سیدزمانه، ۱۳۹۳ مدل‌سازی عامل، محور دومین کنفرانس ملی جامعه‌شناسی و علوم اجتماعی.

[۲۴] مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آنها، ۱۳۸۹.

[۲۵] نصیری، اسماعیل، ۱۳۹۰، تحلیل ناپایداری مکانی و فضایی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی منطقه ۱۰ شهرداری تهران فصل‌نامه مدیریت شهری دوره ۱۱ ش ۳۱، صص ۲۶۹-۲۸۰.

[۲۶] نوریان، فرشاد و آریانا، اندیشه، ۱۳۹۱، تحلیل چگونگی حمایت از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری نشریه هنرهای زیبا، دوره ۱۷، ش ۲، صص ۱۵-۲۸.

[27] Aminzadeh, Behnaz; Beigi, Reza and Thani, Razieh, 2012, Evaluating the position of participation in urban landscape projects in order to provide a proper process of regeneration of damaged tissues, Journal of Fine Arts - Architecture and Urban Planning, Vol. 17, No. 3, pp. 29-39 (in persian).

[28] Aminzadeh, Behnaz and Dadras, Rahela, 2012, Recreation of culture in the historical context of Qazvin with emphasis on tourism. Bi-Quarterly Journal of Iranian Architectural Studies, Vol. 1, Issue 2, pp. 99-108 (in Persian).

- [29] Babaei Aghdam, Fereydoun; Veisi Nab, Fathollah and Yari Hesar, Aristor, 2015, Evaluation of factors affecting participation People in Organizing Dilapidated Urban Tissues with Emphasis on Social Capital (Case Study of Jajin neighborhood of Ardabil). Quarterly Journal of Urban Planning Studies, Third Year, No. 9, pp. 65-90 (in Persian).
- [30] BCHLA (British Columbia Healthy Living Alliance), 2007, BC Healthy Living Alliance Community Capacity Building Strategy.
- [31] Castree, Noel et al., 2009, International Encyclopedia of Human Geography, Elsevier Ltd.
- [32] Chakhar, S. and Martal, J.M., 2003, Enhancing geographical information systems capabilities with multi criteria evaluation function. Journal of Geographical Information and Decision Analysis, Vol. 7, No. 2, pp. 47-71.
- [33] Civil Engineering and Renovation Company, 2014, National Strategic Document for Rehabilitation, Improvement and Renovation and Empowerment of Dilapidated and Inefficient Urban Tissues, 18: 2014 (in Persian).
- [34] De Magalhães, C., 2015, Urban regeneration. International encyclopaedia of the social and behavioural sciences, No. 24, pp. 919-925.
- [35] Dizaji, Aydin, 2011, Guidelines for urban regeneration in the Mediterranean region, Art Treasure, Tehran (in Persian).
- [36] Habibi, Seyed Mohsen and Maghsoudi, Maliha, 2007, Urban restoration. University of Tehran Press. Sixth edition, new edition (in Persian).
- [37] Healey, Patsy, 2006, Urban Complexity and Spatial Strategies, London: Taylor and Francis, p 74(1). 38. Masouleh Asgharpour, Ahmadreza and Amiri, Seyed Zamaneh, 2014, Factor-Based Modeling, Second National Conference on Sociology and Social Sciences.