

تاریخ دریافت : ۹۳/۱۲/۰۷

تاریخ پذیرش : ۹۴/۰۸/۱۰

## تبیین و اولویت‌سنجی ابعاد تأثیرگذار جهت تحقق نوسازی مشارکتی در بافت فرسوده شهری (نمونه موردی : محله شهید خوب‌بخت تهران)

ستاره زینل‌زاده\*  
محمد جاهد قدمی\*\*

### چکیده

طولانی‌شدن فرایند اجرا که به موجب شروع فرایند اقدام با تأمین زیرساخت‌های آن بوده، غالباً سبب نارضایتی تدریجی ساکنین از نوسازی بافت محل سکونتشان شده و بدین دلیل که هیچ آگاهی و مشارکتی نیز در آن نداشته‌اند، حمایت خود را از نوسازی حذف کرده و همکاری‌های لازم را مبذول نمی‌دارند. این امر سبب شکست یا طولانی‌تر شدن بسیاری از طرح‌های نوسازی و نیز عدم تحقق طرح‌های بعدی شده است. تحقیق حاضر با هدف اولویت‌سنجی مداخله در بافت فرسوده به منظور مشارکت حداکثری مردم و افزایش رضایت آنان از فرایند اقدام در بافت فرسوده صورت گرفته است. در این تحقیق که توصیفی - تحلیلی است، با شرح و بسط دو مفهوم بافت فرسوده و مشارکت، مدل تحلیلی پژوهش با روش مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای تدوین شد. سپس با استفاده از مشاهدات میدانی، پرسشنامه بسته و باز و مصاحبه‌های اکتشافی به بررسی ابعادی از مدل تحلیلی پرداخته شده است که در فرآیند نوسازی، بیشترین تأثیر را بر مشارکت ساکنین در نوسازی بافت فرسوده دارند. پس از بررسی روایی پرسشنامه از طریق سنجش روایی محتوایی و همچنین پایایی پرسشنامه با استفاده از آلفای کرونباخ<sup>۱</sup> و از طریق آزمون بارتلت<sup>۲</sup> و شاخص KMO<sup>۳</sup> در سطح بالای (۰/۸۵) مورد تأیید قرار گرفته است. جهت تعیین حجم نمونه موردی پرسشنامه نیز از جدول گرجسی و مورگان<sup>۴</sup> استفاده شده و در نتیجه با توجه به جمعیت ساکنین محله ۳۸۶ نفر به صورت توزیع تصادفی، مخاطب پژوهش قرار گرفته‌اند. در نهایت پس از بررسی و تحلیل پرسشنامه به روش نظریه داده‌بنیان، نتایج نشان‌دهنده آن هستند که به منظور آغاز فرآیند تدوین، طرح و اجرای مداخله در بافت‌های فرسوده شهری به شیوه مشارکتی اولویت با بعد اجتماعی و سپس زیرساختی، کالبدی و کاربری‌های مورد نیاز محله است و اقداماتی جهت تحقق این امر پیشنهاد شده است.

### واژگان کلیدی

بافت فرسوده، بهسازی و نوسازی شهری، روش‌های مشارکتی نوسازی شهری، ابعاد مداخله.

\*. پژوهشگر دکتری شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران غرب، باشگاه پژوهشگران جوان و نخبگان، تهران، ایران. نویسنده مسئول ۰۹۱۲۱۴۴۵۹۵۷  
setare.zeinlzadeh@gmail.com

\*\* پژوهشگر دکتری شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات، باشگاه پژوهشگران جوان و نخبگان، تهران، ایران. Mj.ghadami@srbiau.ac.ir

## مقدمه

امروزه در جنبشی جهانی، دموکراسی، عدالت، توسعه پایدار و مشارکت اجتماعی در سراسر جهان به عنوان یک محور مرکزی در برنامه‌ریزی و اصلاحات بدل شده است. هنگامی که گروه‌های اجتماعی فعالانه در فرایند برنامه‌ریزی و اجرا دخیل می‌شوند، احتمال می‌رود تا برنامه با نیازها، سلیقه‌ها و انتظارات شهروندان و ذی‌نفعان هماهنگ‌تر شده و آنها را در کسب مزایای بوم‌شناختی و اجتماعی کمک کند. براساس دستور کار ۲۱، یکی از پیش شرط‌های اساسی دستیابی به توسعه پایدار، مشارکت عمومی گسترده در تصمیم‌سازی است. مخصوصاً تصمیماتی که به طور مستقیم اجتماعاتی که شهروندان در آن زندگی و کار می‌کند را تحت تأثیر قرار می‌دهد (Mahjabeen & et al, 2008: 168-169). دموکراسی مستلزم این است که شهروندان در حکومت تأثیرگذار باشند که این امر نیز بستگی به مشارکت شهروندان دارد (Kweit & Kweit, 2007: 407). حال آنکه غالباً نقش مردم در مراحل تهیه، تدوین و اجرای طرح‌های توسعه شهری نادیده یا مورد کم‌توجهی قرار می‌گیرند. این امر در طرح‌های نوسازی بافت‌های فرسوده، سبب بروز مشکلات به مراتب وسیع‌تری می‌شود که نتایج این طرح‌ها را نیز تحت تأثیر قرار می‌دهد. ساکنین این بافت‌ها بر اثر شرایط گوناگون اجتماعی، طبیعی، اقتصادی، کالبدی از توزیع عادلانه خدمات و کیفیت زندگی محروم بوده و فرسودگی بافت‌های شهری همواره یکی از جلوه‌های ناعدالتی در شهر و منشأ معضلات بسیاری در آن است. در این بین عدم مشارکت ساکنان در نوسازی بافت‌ها موجب شکست یا طولانی‌تر شدن فرایند اقدام در نوسازی می‌شود. بنابراین حضور مردم و مشارکت آنان در نوسازی بافت فرسوده بسیار حایز اهمیت است و این مشارکت نه تنها در مرحله اجرا که باید در تمام مراحل اقدام صورت پذیرد تا میزان رضایتمندی ذینفعان و ذی‌نفوذان بالا رود. اما بررسی این مهم که با ورود به کدام بخش از نوسازی و اقدامات، می‌توان زمینه‌ساز مشارکت بیشتر مردم، و تأمین‌کننده رضایتمندی آنان شد، موضوعی است که در این تحقیق به آن پرداخته می‌شود.

## روش تحقیق

پژوهش حاضر از نوع بنیادی و کاربردی است که در فرآیند انجام آن مجموعه‌ای از روش‌ها استفاده شده است. روش تحقیق در بخش مبانی نظری، توصیفی، تطبیقی و تحلیلی است که نگارندگان پس از بررسی اسناد و متون مرتبط با موضوع پژوهش و پس از نگاشتن پیشینه تحقیق و فرآیند تدوین مدل تحلیلی پیشنهادی و مفاهیمی همچون: بافت

فرسوده و مشارکت به تبیین مدل تحلیلی پیشنهادی پرداخته‌اند. پس از تدوین مدل مفهومی، در بررسی نمونه موردی از روش‌های، پیمایشی و تحلیلی استفاده شده است. در ابتدا مفاهیم اصلی جهت انجام مصاحبه و پرسشنامه براساس شاخص‌های مدل مفهومی تدوین شده و سپس پایایی پرسشنامه با استفاده از آلفای کرونباخ و روایی آن از طریق آزمون بارتلت و شاخص KMO در سطح بالایی (۰/۸۵) مورد تأیید قرار گرفته است. در گام بعدی جهت تعیین حجم نمونه موردی انتخابی از جدول گرجسی و مورگان بهره‌برداری شده که در نتیجه با توجه به جمعیت ساکنین محله ۳۸۶ نفر به صورت توزیع تصادفی، مخاطب پژوهش قرار گرفته‌اند و همواره این امر مورد توجه قرار گرفته است که مصاحبه تا هنگام رسیدن به حرف‌های تکراری ادامه پیدا کند و صحبت جدید از افراد کشف نشود. از آنجا که هدف اولویت‌سنجی مداخله مشارکتی است، تا حد امکان سعی شد مشارکت عامه مردم در ورود به بافت فرسوده در نظر گرفته شود. بدین منظور روش تحقیق از نوع تحقیق کیفی است که با تحلیل داده‌های حاصل از مصاحبه و پرسشنامه باز و بسته و با روش تحلیل و ارزیابی نظریه داده‌بنیان<sup>۵</sup> به تعیین اولویت مداخله پرداخته شده است. روش تحلیل و ارزیابی نظریه داده‌بنیان در سه مرحله کدگذاری (باز، محوری و گزینشی) صورت گرفته است.

## پیشینه تحقیق

بحث مشارکت عمومی در نوسازی و بهسازی شهری برای اولین بار در اواخر قرن نوزدهم توسط پاتریک گدس در انگلستان مطرح شد. اما به دلیل خشکی نظام برنامه‌ریزی آن زمان، چندان مورد توجه قرار نگرفت. در سال ۱۹۶۹ ارنشتاین<sup>۶</sup> دسته‌بندی خود را ارائه کرد که سطوح مشارکت در آن معرفی می‌شد. همزمان، آرتور اسکفینگتون<sup>۷</sup> گزارشی تحت عنوان «مردم و برنامه‌ریزی» را برای دولت انگلستان تهیه کرد که طبق این گزارش، عنوان شد برنامه‌ریزی باید منعکس‌کننده خواست مردم باشد و این امر تنها در صورت مشارکت آنان امکان‌پذیر است (Zarabi & Tehrani, 2009). در بریتانیا راهبرد ملی حزب کارگر برای نوسازی محلات، مواردی از قبیل ایجاد مناطق با کاربری آموزشی، مناطق با کاربری بهداشتی و مشارکت‌های راهبردی محلی با تأکید بر لزوم مشارکت عامه مردم، برنامه‌ریزی جوامع و مالکیت مردم محلی نسبت به تغییر و تحولات را شامل می‌شد (Pourahmad, et al, 2010) و فعالیت‌های شهرسازی از دهه ۱۹۷۰ به بعد، بیشتر از نوع روش تعاملی بوده است. بدین ترتیب مداخلات در بافت فرسوده از دیدگاه صرفاً کالبدی و حفاظتی به بازسازی، باززنده‌سازی، بازآفرینی و

پرسشنامه‌های باز و بسته، اولویت اقدام را براساس مشارکت و نظر افراد ساکن در بافت تعیین کرده و از این دیدگاه، تحقیقی بدیع است.

### فرآیند تدوین مدل تحلیلی پیشنهادی نوسازی مشارکتی بافت فرسوده شهری

نوسازی بافت فرسوده شهری، به روش‌های گوناگونی می‌تواند صورت گیرد. اما مهم‌ترین نکته در موفقیت و ماندگاری طرح، پذیرش طرح ارائه شده توسط ساکنین و کاربران فضاست. لذا برای دستیابی به این مهم، شناسایی ذی‌مدخلان و استفاده از نظرات آنها در طی فرایند طراحی می‌تواند به طرحی مقبول‌تر و سهل‌الوصول‌تر در اجرا منجر شود. در تحقیق حاضر ابتدا مفهوم، مؤلفه‌ها و ابعاد تأثیرگذار بافت فرسوده و مشارکت و ابعاد آنها مورد بررسی قرار می‌گیرد. سپس روش‌ها و تکنیک‌های مشارکتی مطرح و در نهایت با ترکیب مؤلفه‌ها و ابعاد مشارکت و بافت فرسوده با مدل‌ها و تکنیک‌های مطرح شده، الگویی تدوین می‌شود که روند آن در تصویر ۱ نشان داده شده است. برای استفاده از این الگو می‌توان طبق شرایط مکانی و پتانسیل‌های موجود و با در نظر داشتن اهداف در هر طرح، بخشی از این الگو را جهت تحقق مشارکت در مراحل مختلف، مورد استفاده قرار داد (Khibani farash, 2011: 57).

### بافت فرسوده

بافت‌های فرسوده شهری، بافت‌هایی آسیب‌پذیر هستند که به دلیل فرسودگی کالبدی، برخورداری نامناسب از دسترسی سواره، تأسیسات خدماتی و وجود زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر، ارزش محیطی و اقتصادی پایینی داشته و عواملی همچون ساختار صنعتی و قیمت مسکن و زمین، توقف سرمایه‌گذاری در فضاهای عمومی بافت و افزایش بیکاری سبب بروز این بحران شده است (Alpopi & Manole, 2013). تحقق عدالت اجتماعی، ایجاد و شکل‌گیری محیط زیستی امن، ایمن و دلخواه برای زندگی و فعالیت شهروندان در راستای برخورداری از فرصت‌های برابر زندگی، از اهداف کلان سند چشم‌انداز کشور است که بدون شک، بافت‌های فرسوده شهری، با داشتن مسایل و مشکلات کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زمینه‌هایی را برای ناسازگاری با این هدف ایجاد کرده‌اند (Zangiabadi, et al, 2011).

### ابعاد عمومی بافت‌های فرسوده شهری

۱. ابعاد اقتصادی و مالی:

رکود فعالیت‌ها، وضعیت نامطلوب اشتغال و درآمد ساکنین، سکونت اقشار کم درآمد، موقعیت و ارزش اقتصادی زمین و افت قیمت زمین و مسکن و توقف ساخت و ساز در این مناطق.

نوزایی شهری رسید. مداخلاتی صرفاً کالبدی به مداخلاتی با در نظر گرفتن ابعاد اجتماعی و انسانی مبدل می‌شود و در نهایت در بازآفرینی و نوزایی شهری، مشارکت یکی از شروط اصلی مداخلات در بافت قرار می‌گیرد.

از نخستین نظریه‌پردازانی که در بیان اصول مداخله در بافت به اصل مشارکت و حضور مردم اشاره کرده‌اند، لوییس ممفورد<sup>۸</sup> است. کوین لینچ<sup>۹</sup> و جین جکوبز<sup>۱۰</sup> از جمله اندیشمندان و نظریه‌پردازان قرن بیستم هستند که در زمینه بهسازی و نوسازی شهری براساس شهرسازی انسان‌گرا اظهار نظر کرده‌اند. به اعتقاد لینچ باید در جریان بهسازی و نوسازی شهری، برنامه‌ریزی با مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان و هماهنگی با مسئولان و مردم شهر صورت گیرد (Shamaei & Pourahmad, 2006: 195).

جین جکوبز (۱۹۶۱) در زمینه بافت‌های فرسوده و قدیمی و در اصطلاح وی «بافت‌های مسئله‌دار مزمن» به اصل روابط انسانی همسایگی و موضوع خودترمیمی و مشارکت مردم در امر بهسازی و بازآفرینی تأکید داشت (Pakzad, 2007: 128). کریستوفر الکساندر<sup>۱۱</sup> (۱۹۳۶) در رابطه با بافت‌های فرسوده شهر و محوطه‌های تاریخی، بر ایجاد نظم ارگانیک، اندام‌واره یا سازمند، استفاده گسترده از مشارکت مردم تأکید می‌کند (Pourjafar, 2009: ۱۵). همچنین به اصولی از قبیل مشارکت مردمی، نظم ارگانیک، تعادل پایدار با معاصر سازی عناصر فرعی می‌توان به تعادل پایدار رسید و هماهنگی با سازمان اقتصادی، اجتماعی، محیطی اعتقاد داشت (Habibi & Maghsodi, 2007: 50): (جدول ۱).

در رابطه با پیشینه اولویت‌سنجی مداخلات بافت فرسوده مطالعات و تحقیقات انجام شده در ایران صرفاً توسط تکنیک تحلیل سلسله مراتبی AHP صورت گرفته که از آن بین می‌توان به مقاله رهنما، محمدرحیم و دیگران، کاربرد تلفیقی مدل تحلیل فرآیند سلسله مراتبی و سیستم اطلاعات جغرافیایی برای شناسایی نقاط اولویت‌دار توسعه در محلات مرکزی شهر مشهد (Rahnama, et al, 2008) یا تبیین و اولویت‌بندی مداخله در بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از روش AHP<sup>۱۱</sup> (نمونه موردی: مشهد، محله نوغان قطاع ۲) که نوشته زنگنه و همکاران است (Zangeneh, et al, 2013). در مقاله شاخصه‌های کیفیت محیطی در شناسایی اولویت‌های مداخله در محدوده بافت فرسوده شهر بندر لنگه نوشته خادمی و همکاران نیز به بررسی اولویت مداخله از طریق تکنیک AHP پرداخته شده است (خادمی و همکاران، ۱۳۹۱). در تمامی تحقیقات انجام شده اولویت‌سنجی از طریق دیدی تخصص‌گرا صورت گرفته و دیدگاهی مشارکتی جهت تعیین اولویت اقدام نداشته است. این تحقیق به دلیل به کارگیری روش تحلیل، ارائه نظریه داده‌بنیان و به کارگیری مصاحبه و

۲. ابعاد اجتماعی و فرهنگی :  
خروج ساکنان بومی، افزایش مهاجرت، کاهش سابقه سکونت در بافت (سکونت ناپایدار ترمینالی)، افزایش ناهنجاری‌های اجتماعی، ایجاد بحران‌های امنیتی، افزایش فاصله طبقاتی، شکل‌گیری معضلات اجتماعی، ایجاد بحران‌های امنیتی.  
۳. ابعاد کالبدی و فنی :  
ناپایداری کالبدی، ریزدانی، دسترسی نامناسب، کمبود خدمات محله‌ای، ناکارآمدی زیرساخت‌ها و کمبود خدمات و تأسیسات شهری زیر بنایی و روبنایی، آسیب‌پذیر بودن در برابر سوانح و بلایای طبیعی.  
۴. ابعاد زیست‌محیطی :  
انواع آلودگی‌های آب و هوایی، صوتی و بصری و نیز کمبود پوشش گیاهی و عناصر طبیعی.  
۵. ابعاد سیاسی، قانونی و حقوقی :  
موانع و مشکلات ثبتي نظیر مشاعی، وراثتی و فاقد سند بودن برخی املاک، موانع حقوقی نظیر توقف و بازداشت و دارای پرونده قضایی بودن برخی املاک، موانع اداری : نداشتن پایان کار،

۶. ابعاد مدیریتی، ساختاری و اجرایی :  
به دلیل ناکارآمدی مدیریتی و سازمانی، ناکارآمدی طرح‌ها، برنامه‌ها، شیوه‌ها و روش‌های اجرایی و نیز ضعف همکاری نهادها (Andalib, 2013: 45-57).

۷. ابعاد تجربی و زیباشناختی :  
فرسودگی در تصویر ذهنی محصول تلقی و برداشت ذهن بنا یا گستره است. در گذر زمان با ایجاد تحول در محیط انسانی، اجتماعی، اقتصادی یا طبیعی، بافت بدون تغییر تاریخی در مردم امروز تناسب خود را با نیازهایی که در خدمت آن است از دست می‌دهد. این برداشت یک داوری ارزشی بوده و ممکن است در واقعیت فاقد جوهره واقعی باشد (Tiesdli, et al, 2000: 31-35). فاقد هویت شدن بافت، عدم ایجاد حس تعلق به فضا، فقدان ادراکات لمس ناشدنی در بافت، عدم ارضای حس زیباشناختی انسان، نبود سرزندگی در بافت فرسوده حول بعد تجربی و زیباشناختی قابل بررسی هستند.

جدول ۱. نظریه پردازان نوسازی مشارکتی بافت فرسوده شهری. مأخذ : نگارندگان.

نظریه پرداز	سال	ابعاد مداخله	اصول مداخله	شیوه اقدام	مقیاس
لوئیس ممفورد	۱۸۹۵	کالبدی عملکردی	- برنامه‌ریزی - معاصر سازی - مشارکت - مداخله در ذره فضا	بهبودی نوسازی	محله
کوبین لینچ	۱۹۱۸- ۱۹۸۴	تجربی - زیباشناختی	- در زمان بودن - حفظ عناصر غنی گذشته - تأکید بر حفظ ارزش‌های لمس ناشدنی - گفت و گوی خلاق بین شهروند و فضای شهری - ادراک فضا - خوانایی	بهبودی نوسازی بازسازی	فضا، محله، سکونتگاه‌ها
کنزو تانگه	۱۹۱۳	کارکردی	- هم پیوندی با طبیعت - هماهنگی میان انسان و فعالیت وی با طبیعت - پیوستگی - تنوع	بهبودی نوسازی	بنا، فضا، محله
کریستوفر الکساندر	۱۹۳۶	کالبدی	- سازماندهی - تشخیص - مشارکت - رشد تدریجی - تعادل پایدار - زبان الگویی - هماهنگی	بازسازی نوسازی بهبودی	فضا، محله
ریچارد راجرز	۱۹۹۰	کالبدی	- انعطاف‌پذیری - سازگاری با فضای پیرامون - انسان‌محوری - ثبات - تداوم زمان همراه با تأکید بر رگه‌هایی از گذشته - ارتباط میان مردم و فضا	نوسازی بازسازی	تک بنا، فضا، محله، سکونتگاه‌ها



تصویر ۱. مراحل دستیابی به الگوی ترکیبی مشارکت مأخذ : نگارندگان.



مستقیم است (Saidi Rezavani & Habibi, 2005: 21).

### روش‌های اقدامات مشارکتی در جهان

انواع روش‌های مشارکتی در جهان به صورت جدول ۲ ارائه می‌شود.

### روش‌های نوسازی مشارکتی در ایران

برای رسیدن به الگوی ترکیبی مشارکتی، بر حسب شرایط نمونه مورد مطالعه و اهداف مورد نظر، انتخاب روش مناسب جهت به کارگیری مدل، مورد نیاز است. لذا در این قسمت از پژوهش، انواع روش‌های به کار گرفته شده نوسازی مشارکتی در ایران، در جدول ۳ مورد بررسی قرار می‌گیرند.

به طور کلی با توجه به نظریه‌های ارائه شده می‌توان گفت در طرح‌های اجرا شده در ایران، نیت اصلی برنامه‌ریزان عمدتاً تأمین منافع خود و کارفرمایان است. دامنه مشارکت، تأمین اعتبار مالی طرح‌ها و نگاه به مشارکت عموماً به عنوان ابزاری جهت مشروعیت بخشی به طرح‌هاست. در این طرح‌ها نظرخواهی از شهروندان صورت نمی‌گیرد، حق اعتراض به طرح و نظارت شهروندان وجود ندارد و جریان اطلاعات عمدتاً یک‌سویه است. لذا آنچه مسلم است برای رسیدن به مشارکت محدود و نهایتاً مشارکت واقعی، گذر از مشارکت شعاری ضروری به نظر می‌رسد. در این مقاله انواع روش‌های مشارکت مورد بررسی قرار گرفت اما باید اذعان داشت که نتایج اجرای هر یک از شیوه‌ها تنها در صورتی موفق خواهد بود که در آن مردم و مشارکت آنان حرف اول را بزنند. در ادامه پژوهش به منظور بهره‌گیری از انواع روش‌های مشارکتی در تدوین مدل تحلیلی مد نظر در جهت شناسایی اولویت‌های ابعاد و شاخص‌های تأثیرگذار در احیای بافت‌های فرسوده شهری انواع ابزارهای مشارکتی موجود بیان می‌شود.

### ابزارهای مشارکتی

به طور کلی ابزارهای مشارکتی بسیاری وجود دارند که بر حسب هدف از کار مشارکتی و نیز محدوده و روش کار، استفاده از هر ابزار برای کاری می‌تواند مناسب باشد. لذا در این پژوهش تعدادی از ابزارهای مشارکتی که بیشتر به عنوان کار مربوط می‌شوند عبارتند از: مصاحبه، پرسشنامه، ساخت ماکت سه‌بعدی، ایجاد یک خاطره گروهی، استفاده از عکس و فیلم است که دو شیوه به کارگیری ابزار توضیح داده می‌شود.

### ردپای گولیور

در این فعالیت نقشه بزرگی (در مقیاس ۱/۲۵۰ تا ۱/۵۰۰) از محدوده محلی تهیه و نمایش داده می‌شود. این فعالیت در

مشارکت به توانمندسازی مردم می‌انجامد و بخشی از فرایند توسعه و ارتقا توانمندسازی است. علاوه بر آنکه باعث موفقیت مردم در فعالیت‌های خودگردان و خود تنظیمشان می‌شود، اعتماد، مهارت‌ها و دانش مردم را که محصول نهایی مشارکت است، افزایش می‌دهد (Abu Samah & Aref, 2009: 47-50). مشارکت عمومی که تعهد و راهنمایی مردم در فرآیند برنامه‌ریزی را تضمین می‌کند، مهم‌ترین مقوله در فرایند توسعه و تحول شهرهای آینده است (Amado, et al, 2009: 2-7). تحقق عملی اختیار دادن به جامعه محلی از طریق فعالیت، سازمان‌دهی، رهبری و ظرفیت‌سازی در جامعه محلی به تغییرات چشمگیری منجر شده است. نگرش مشارکتی و تعاملی، علاوه بر مورد فوق‌الذکر، کار مشارکتی چند سازمان را نیز شامل می‌شود. هدف ایجاد تفکر و عمل جمعی گاه ممکن است به ایجاد تنش میان نهادها و سازمان‌ها منجر شود، اما دولت این هدف را به منزله پیامد دیدگاهی کل‌نگرتر و شیوه جدیدی در مدیریت شهری و حکمروایی شهری می‌داند. کار مشارکتی چند سازمان با ترغیب مشارکت و درگیر شدن بیشتر در امور شهر، تکمیل‌کننده نظام انتخاباتی است (Pourahmad, et al, 2010).

### مدل‌های مشارکتی

مشارکت شعاری<sup>۱۲</sup> در واقع مشارکت محسوب نمی‌شود بلکه، ادعای داشتن مشارکت است. نیت اصلی نه تأمین منافع مردم، بلکه تأمین منافع مراجع برنامه‌ریزی است و علت اصلی توسل به مشارکت، کسب مشروعیت برای طرح و کاهش مقاومت مردم در مقابل آن و در نتیجه، سهولت اجرای طرح است. نیت اصلی در مشارکت محدود، تأمین منافع مردم تا جایی است که با منافع مردم و مراجع برنامه‌ریزی تضاد پیدا نکند. هدف اصلی مشارکت واقعی، تأمین حداکثر منافع مردم و جلب رضایت عموم است.

مشارکت محدود<sup>۱۳</sup>: نیت اصلی تأمین منافع مردم تا جایی است که با منافع مردم و مراجع برنامه‌ریزی تضاد پیدا نکند. مردم اظهار نظر و مخالفت دارند اما نمی‌توانند بر اجرای نظراتشان نظارت داشته باشند. جریان اطلاعات در این نوع مشارکت معمولاً از پایین به بالاست. پشتوانه این نوع مشارکت، دیدگاه‌های کارکردگرایانه و فن‌سالارانه است.

مشارکت واقعی<sup>۱۴</sup>: نیت اصلی تأمین حداکثر منافع مردم و جلب رضایت عموم مردم است. هزینه‌های این امر توسط دولت یا سازمان پشتیبان طرح تأمین می‌شود. جریان اطلاعات در این نوع مشارکت، دوسویه و بسیار فعال بوده و مراجع برنامه‌ریزی و مردم هر دو اطلاعاتشان را در اختیار هم می‌گذارند. پشتوانه فکری این‌گونه از مشارکت، دیدگاه‌های مردم‌سالارانه لیبرال و مشارکت

جدول ۲. روش های استفاده از مشارکت. مأخذ : Khibani farash, ۲۰۱۱: ۵۷.

روش های مشارکت	شرح	مشارکت کنندگان مناسب	هزینه ها	زمان	موارد استفاده (مقیاس و بستر لازم)	موارد عدم استفاده	نقاط قوت	نقاط ضعف
Planning for Real	- ساخت مدل سه بعدی از فضای محله توسط شرکت کنندگان - افزودن پیشنهاداتشان به ترتیب اولویت به مدل	ساکنین محله و علاقه مندان به فضا/ محدودیت شرکت کنندگان ندارد.	- متوسط به دلیل یافتن تسهیل گر آموزش دیده و تهیه مدل توسط مدارس یا گروه های محلی	چند ماه تا چند سال	- در مقیاس محله و واحد همسایگی - تأکید بر حق تقدم محلی ها - جلب حمایت محلی ها - واداشتن ساکنین به حرکت	- وقتی هزینه کافی نباشد. - زمان کافی نباشد. - سطح کار منطقه ای یا ملی باشد.	- ایجاد تحرک - شرکت افرادی که به طرق معمولی عضو نمی شوند. - استفاده کم از مهارت های گفتاری و نوشتاری و امکان استفاده بیشتر برای ت کنندگانی که مثل بقیه صحبت نمی کنند	- اگر نقش تسهیل گر درست ایفا نشود، تسلط قدرتمندتره بیشتر می شود. - تا سطح محلی کار کرد دارد و سطوح بالاتر را شامل نمی شود. - زمان بر بودن فرایند آماده کردن مدل، تحلیل و بازخورد نتایج.
Area Forum	- گردهمایی در محله اداره شده توسط انجمن محل به همراه نمایندگان بالارته، پلیس، معتمدین محل، سازمان های کلیدی و پاسخ رو در رو به ساکنین - رهبری جلسه توسط یکی از نمایندگان محلی. - عملیات اجرایی از تحلیل بازخوردها حاصل می شود.	- ساکنین محله - کاسبان محل - انجمن نمایندگان ساکنین - سازمان های مدیریت، مستأجران، داوطلبان، پلیس، مسئولان سلامت	- متوسط - کم - هزینه ساختمان انجمن - هزینه کارمندان بسته به زمان کار آنها	فرایند مداوم	- اطلاع رسانی از فعالیت ها و سیاست های انجمن محلی برای تدوین سیاست و قوانین جدید تأثیرگذار بر فضای محله. - سنجش تفکر مردم در مورد توسعه جدید فضا - فهم بااهمیت ترین مباحث برای مردم	- وقتی خودتان می خواهید برای فضا تصمیم بگیرید. - تنها نمونه ای از جامعه محلی به عنوان نماینده می خواهید.	- تشویق به آزادی بیان و شفافیت در تصمیمات انجمن - مناسب برای مشارکت ساکنین محله - واسطه مستقیم بین نمایندگان محلی و ساکنین محله	- بسیاری موارد از جانب جوانان و اقشار پایین دست جامعه مورد ظن قرار می گیرند - ممکن است هدایت کار گروه از طرف دیدگاه یا افراد خاصی صورت گیرد.
Action Planning	بیانیه ای است با بازه زمانی مشخص برای رسیدن به اهداف معین، دارای جدول زمانی و مراحل مشخص	- استفاده در سازمان ها برای رسیدن به اهداف مشخص بین مردم عادی	کم (به تنهایی) اگر مکان مستقل بخواید، هزینه زیاد می شود.	بسته به تعداد اهداف. چند ساعت یا نصف روز	- ارزیابی و توضیح آینده سازمان ها - تعیین اهداف - ارزیابی نقاط ضعف و تهدیدات برای رسیدن به هدف - تدوین رهنمودهای واضح و جدول زمان بندی برای رسیدن به اهداف	- حل دقیق و مؤثر مشکلات - مشارکت عمومی به طور مستقیم	- تدوین رهنمودهای مشخص و روشن - تهیه نتایج خاص و قابل اندازه گیری	- در مقایسه با دیگر روش ها، جزنگانه و کسل کننده است.

Focus Groups	تشکیل گروه‌های کوچک با حضور تسهیل‌گر، انتخاب موضوع خاص و بحث عمیق‌تر روی آن، در زمان محدود و با ثبت گزارشات	گروه کوچکی از نمایندگان مردم (۶-۱۲ نفر) خصوصاً افرادی که در اظهار نظر عادی راحت نیستند و در جمع کوچک‌تر راحت‌تر سخن می‌گویند.	متوسط-کم شامل هزینه مکان جلسات/ ممکن است نیاز به مشوق برای شرکت‌کنندگان باشد مثل تدارکات جانبی مانند غذا و فضای نگهداری کودکان	کم حدود ۲ ساعت	- می‌خواهید شرکت‌کنندگان در یک گروه کوچک فعالیت کنند - بحث عمیق روی موضوع خاص - به دیدگاه جمعیتی وسیع‌تر یا گروهی خاص می‌نگرید. - به درک دیدگاه‌های گروه‌هایی نیاز دارید که به صورت عادی به پرسشنامه‌های مشاوران پاسخ نمی‌دهند. - به موکل اجازه می‌دهد تا درک بیشتری از پشت یک دیدگاه داشته باشد.	- اگر به دنبال واکاوی موضوع جزئیاتش باشید به‌طوری‌که افراد احساس کنند این زمان کافی نیست و بحث به‌اندازه کافی عمیق نیست. - به دست‌آوردن نتایج کاملاً بیانگر و کمی	- سطح بالای برهم‌کنش اجتماعی به علت کوچک بودن گروه - منجر به درک بیشتر دیدگاه مردم در رابطه با موضوعات مختلف می‌شود. - اعضا به‌طور ویژه در تهیه نمودارهای آماری کمک می‌کنند. - مناسب برای دریافت نظر مردمی که آماده پذیرش پرسشنامه کتبی نیستند.	- گروه ممکن است توسط یک نفر غالب اداره شود و برخی شرکت‌کنندگان احساس کنند از صحبت بازداشته شدند. - پاسخ‌ها کمی نیستند و نمی‌توانند برای نظریه‌های وسیع‌تر سنجیده شوند. - انتخاب تسهیل‌گر مناسب، مشکل است. - واژه‌های گروه‌های هدف، طیف وسیعی از گردهمایی‌های مردمی را می‌تواند دربرگیرد.
Charrettes	یک نوع کارگروه مشارکتی خلاقانه که افرادی را با خط مشی‌های گوناگون، دور هم جمع می‌کند تا اجزای طراحی را برای یک سایت یا فضای خاص، واکاوی کنند. شامل اعضای کامیونیتی، طراحان حرفه‌ای و کارمندان دیگر پروژه هستند.	- اعضای کامیونیتی - متخصصین طراحی حرفه‌ای - کارمندان	کم-متوسط - زیاد بسته به تعداد گردهمایی‌ها و پولی که حرفه‌ای‌ها می‌گیرند.	معمولاً ۳ الی ۴ روز	- گردهم آوردن شهروندان و تصمیم‌گیران و طراحان برای ایجاد فرایند طراحی خلاقانه، گروهی و رقابتی - چشم‌انداز و دیدگاه کامیونیتی را درمی‌یابد. - از حرفه‌ای‌ها برای طراحی استفاده می‌کند.	- وقتی هزینه کافی ندارم. - زمان کافی نداریم. - احتمال تأثیر بیشتر نظر حرفه‌ای‌ها و کم‌اهمیت شدن نظر مردم بیشتر است.	- خلاقانه و پویاست. - همکاری بین گروه‌هایی که به‌طور سنتی با هم کار نمی‌کنند را افزایش می‌دهد. - دیدگاه طراحان در مورد نیازهای کامیونیتی لحاظ می‌شود که شاید خود مردم محلی به آن فکر نکنند.	- ممکن است به توقعات غیرواقعی در نتیجه کار بینجامد. - تسهیل‌گران باید به توضیح درباره نوع فعالیت برای هر قشری اهمیت دهند و این کار سختی است.

جدول ۳. روش‌های نوسازی مشارکتی در ایران. مأخذ: نگارندگان.

نام مشارکت	مورد مشارکت	هدف	نحوه اقدام
سهام پروژه	جذب مشارکت مالکین	تأمین مالی پروژه ساماندهی سرمایه‌های خرد	بهره‌مندی از سود سهام عین پروژه یا مالکیت واحدهای احداثی
خانه به خانه	مالکین داخل بافت	اسکان موقت ساکنان بافت‌های فرسوده تا زمان آماده شدن واحدهای نوسازان و معاوضه املاک فرسوده بدون دخالت عامل قیمت است (Norouzishams, et al, 2008).	واگذاری واحد آپارتمانی معادل ۱/۲ برابر مساحت ملک فرسوده به مالکان
اوراق مشارکت	مالکین داخل و سرمایه‌گذاران خارج بافت	تأمین مالی پروژه	اوراق مشارکت، اوراق بهادار با نام یا بی‌نامی است که به موجب قانون یا مجوز بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به قیمت اسمی مشخص برای مدت معین و برای تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز جهت ایجاد، تکمیل و توسعه طرح‌های سودآور تولیدی، ساختمانی و خدماتی منتشر شده و به سرمایه‌گذارانی که قصد مشارکت در اجرای طرح‌های یادشده را دارند از طریق عرضه عمومی واگذار می‌شود (Aini, et al, 2008).
فروش متری مسکن	داخل و خارج	رونق بخشیدن به فضای تولید مسکن کمک می‌کند. جذب سرمایه‌های خرد از جمله سرمایه‌های فردی و پس اندازهای تدریجی	واحدهایی با حمایت دولت احداث شده و به وسیله شرکت‌های سرمایه‌گذاری عرضه خواهد شد و متقاضیان با خرید اوراق به میزان حداقل لازم، دست کم نیمی از بهای مسکن مورد نظر خود را هنگام خرید قطعی تأمین کرده و ۵۰ درصد باقیمانده بهای واحد مسکونی حتی‌المقدور در اجرای توافق به عمل آمده بین شرکت سرمایه‌گذاری و بانک عامل طرف قرارداد به صورت تسهیلات بلندمدت در اختیار خریدار قرار گیرد (Rosta, 2008).
شرکت تعاونی	مشارکت سایرین از جمله پیمان‌کاران، سرمایه‌گذاران و اشخاص حقیقی و حقوقی نیز امکان‌پذیر است (Rosta, 2008)	افزایش حس مشارکت و اعتماد اعضای یک محله یا حتی یک ناحیه شهری افزایش حس رضایت‌مندی و مشروعیت بخشیدن به مدیریت شهری جامعه را برای در اختیار گرفتن مسئولیت‌های بیشتر آماده می‌کند شهرداری و مدیران شهری را از تصدی‌گری به تولی‌گری سوق می‌دهد ساماندهی سرمایه‌های خرد	مالکینی که املاک آنها با هم در یک محدوده بافت فرسوده قرار دارد، با هماهنگی مجری طرح و اداره تعاون اقدام به تشکیل یک شرکت تعاونی می‌کنند. سهام هر عضو، علاوه بر ارزش ربالی مالکیت وی، سرمایه‌های نقدی و غیر نقدی و خدمات فنی است که با موافقت سایر سهامداران، می‌توانند میزان سهام خود را افزایش دهند (Rosta, 2008).
روش B.O.T	سایر سرمایه‌گذاران خارج بافت	تأمین مالی پروژه کلان	شهرداری زمین خود را به صورت موقت در اختیار سرمایه‌گذار قرار می‌دهد و کل پروژه توسط سرمایه‌گذار احداث و به مدت معینی شهرداری و سرمایه‌گذار از منافع آن بهره‌مند می‌شوند و پس از اتمام مشارکت، کلیه اموال منقول و غیرمنقول پروژه، در اختیار شهرداری خواهد بود (Rosta, 2008).
تجمیع	داخل و خارج از بافت	در زمانی توصیه می‌شود که نه بناهای موجود در بافت دارای ارزش باشند و نه مجموعه عناصر شهری ارزشمندی ارائه دهند همچنین به دلیل فرسودگی‌ها و ناسامانی‌های مختلف دیگر به هیچ روی قابل استفاده نباشند (Daviran, 2008).	پیچیدگی مالکیت در اثر تقسیم بی در پی قطعات و کوچک شدن و نامنظم شدن آنها یا تقسیم شدن مالکیت بین وارثان و عدم رسیدگی مالکان به مایملک به دلیل اختلاف و موانع قانونی. بلوک‌های شهری از حیث عناصر متشکله خود از جمله شبکه‌های گذرگاهی، فضای سبز، پارکینگ، فضاهای ورزشی، تفریحی بهداشتی و آموزشی - اداری معضلات ساختاری‌اند که تخریب و نوسازی پلاک‌های منفرد بعضاً به مزمن شدن مشکلات ساختاری بافت‌های ناکارآمد می‌شود (Daviran, 2008).



در بخش‌های داخلی بافت، سبب شده تا این محدوده به عنوان یکی از اولویت‌های نوسازی مطرح شود. یکی از شش قسمت حاصل از تقسیمات ساختاری ناحیه امام علی (ع) محله خوب‌بخت (محله ۴) است که از تجمع تعدادی کوی قابل شناسایی، تشکیل شده است (تصویر ۲-الف و ب).

حال با توجه به مدل تدوین شده در فوق به منظور سنجش میزان تمایل شهروندان به مشارکت در فرایند برنامه‌ریزی طراحی و اجرای یک پروژه در بافت فرسوده شهری، به بررسی پروژه نوسازی انجام شده در محله خوب‌بخت در منطقه ۱۵ تهران پرداخته می‌شود. روش تحقیق به صورت مشاهده میدانی، مصاحبه‌های باز و بسته صورت گرفته است. جهت تعیین حجم نمونه موردی پرسشنامه نیز از جدول گرجسی و مورگان استفاده شده است و در نتیجه با توجه به جمعیت ساکنین محله ۳۸۶ نفر به صورت توزیع تصادفی مخاطب پژوهش قرار گرفته‌اند.

**بحث و تحلیل (تحلیل پاسخ‌های مأخوذ از پرسشنامه‌ها)**  
قابل ذکر است این طرح مشارکتی بوده و برای اولین بار در ایران به اجرا درآمده است. طرح‌های پیشین نوسازی همگی از نوع پروژه‌ای بوده و طرح‌های مشارکتی که تا کنون در ایران به اجرا درآمده‌اند در حد بهسازی یا نوسازی معابر بوده و هیچ کدام از چنین وسعتی برخوردار نبوده‌اند.

سعی شده با توجه به نوع تحقیق که کیفی است. علاوه بر پرشدن پرسشنامه‌ها توسط ساکنین، همزمان مصاحبه‌هایی اکتشافی صورت گرفته و در نهایت مهم‌ترین صحبت‌های ساکنین نوشته شده و کلیدواژگانی که ساکنین بدان‌ها بیشتر توجه کرده‌اند، مورد بررسی قرار گرفته است. در راستای تکمیل پرسشنامه‌ها برای دست‌ن دادن گروه‌های مختلف (مثل شاغلین، سالمندان، جوانان) در روزهای مختلف و تمامی ساعات روز به ساکنان بافت مراجعه شد. ابتدا در متن‌های به دست آمده از مصاحبه‌ها و پرسشنامه‌ها به جستجوی طبقات اطلاعاتی برجسته و بارز پرداخته شد. سپس با استفاده از رویکرد مقایسه مستمر تلاشی صورت گرفت که این طبقات به اشباع برسد یعنی به دنبال نمونه‌هایی دال بر آن طبقه شده و جستجو تا زمانی که اطلاعات جدیدی به طبقات نیفزاید ادامه پیدا کرد. این طبقات شامل خرده‌طبقاتی نشانگر نگاه‌های چندگانه در مورد طبقه اصلی هستند که به این طبقات خصایص می‌گویند. خصایص نیز به نوبه خود حالت قطبی داشته و روی نوعی پیوستار قرار می‌گیرند. به طور کلی این فرآیند، فرآیند تقلیل پایگاه داده به مجموعه کوچکی از مضمون‌ها یا طبقات است که نشانگر مشخصات فرایند یا اقدام مورد مطالعه نظریه داده‌بنیان هستند (Danaeifar & Kazemi, 2012: 195-196).

مدت ده روز در یکی از نقاط عمومی و قابل مشاهده (مانند یک مرکز خرید یا یک مرکز تجمع عمومی) انجام می‌شود، نقشه بر روی زمین قرار داده می‌شود و از افراد دعوت می‌شود تا کفش‌های خود را درآورند، روی نقشه چهارزانو بنشینند و نظرات خود را روی آن بنویسند. همچنان که نقشه با نظرات پر می‌شود، عکس‌هایی از نزدیک از سطح نقشه گرفته می‌شود. این نوشته‌ها بر روی نقشه اصطلاحاً "ردپای گولیور" نامیده می‌شوند که خاطرات فردی یا گروهی و مفاهیمی است که به محل‌های مختلف در سکونت‌گاه‌های شهری محلی ارتباط داده شده است. (Driskell, 2002: 148)

### نقاشی

برای انجام این کار به پژوهشگر توصیه می‌شود کار خود را با یک پرسش اصلی آغاز کند مانند: "ممکن است لطفاً نقاشی از محدوده زندگی خود کشیده و مکان‌هایی را که به آن می‌روید و برای شما اهمیت دارد را نشان دهید؟". به خاطر داشته باشید که نقاشی مانند یک نقشه نیست، با این حال شرکت‌کنندگان را تشویق کنید تا بر محل‌های عمومی و نیمه عمومی تمرکز کنند. پس از پایان نقاشی نیز یادداشت‌هایی بردارید شامل اینکه مراحل مختلف نقاشی‌ها چه بوده، عنصری که ابتدا کشیده شده چه چیز بوده و در نهایت نقاشی به چه ختم شده، بر روی چه محل‌هایی بیشتر تأکید شده و چه محدوده‌هایی نامشخص و مبهم به نظر می‌رسند (Ibid: 102).

### مدل مفهومی

با توجه به آنچه بیان شد، مشخص می‌شود، جهت مداخله در بافت فرسوده باید ابعاد گوناگون بافت که شامل ابعاد اقتصادی، سیاسی- برنامه‌ای-مدیریتی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی، کاربری و زیرساختی، زیست‌محیطی و ادراکی-زیباشناختی است، مورد توجه قرار گرفته و در هر یک از اقدامات از روش‌های مشارکتی که برگرفته از روش‌های جهانی و تجارب انجام شده در ایران، است، حوزه مداخله و زمان آن مشخص شود. همچنین ابزارهایی جهت تحقق مشارکت کامل به کار گرفته شود. بدین ترتیب در ادامه مدل مفهومی در جدول ۴ ارائه می‌شود که تلفیقی از این مباحث است.

### بررسی نمونه موردی (شناخت محدوده مورد مطالعه)

محله خوب‌بخت در ناحیه امام علی (ع) در منطقه ۱۵ شهر تهران واقع شده است. بخش اعظم این ناحیه فرسوده بوده و تملک‌ها و تخریب‌های انجام شده برای آزادسازی مسیر بزرگراه امام علی (ع) که از این ناحیه می‌گذرد، وضعیت بسیار نامطلوبی را رقم زده است. این شرایط در کنار تراکم جمعیتی بالا، کمبود خدمات شهری و ناکارآمدی دسترسی‌ها

جدول ۴. مدل تحلیلی. مأخذ: نگارندگان.

مفهوم	ابعاد	شاخص	زمان مداخله	روش مشارکتی مورد استفاده	ابزار مشارکت به منظور آگاهی از نظرات ساکنین و اعمال آن در طرح
	اقتصاد داخل بافت	توانمندی ساکنین بافت	قبل، حین و بعد از اجرا	- Charrettes - Area Forum	- ساخت ماکت سه بعدی - پرسشنامه - مصاحبه
		اشتغال	بعد از اجرا		
		جذب خرد سرمایه های ساکنین بافت	قبل از اجرا		
اقتصادی	اقتصاد خارج بافت	قیمت خانه های معوض	قبل از اجرا	- Area Forum - Charrettes	- پرسشنامه - مصاحبه
		جذب سرمایه خارج از بافت	قبل و حین و بعد از اجرا		
		بسته تشویقی دولت برای این بافت ها	قبل و حین از اجرا		
سیاستی- برنامه ای- مدیریتی	سیاست و برنامه و مدیریت	قوانین	قبل و حین اجرا	- Action Planning - Charrettes	- ساخت ماکت سه بعدی - پرسشنامه - مصاحبه
		برنامه	قبل و حین اجرا		
		طرح	قبل و حین اجرا		
		زمان بندی	قبل از اجرا		
		تعهد به زمان بندی	حین اجرا		
اجتماعی		حفظ بنیان های اجتماعی	قبل و بعد از اجرا	- FocusGroups - Area Forum	- به وجود آوردن یک خاطره گروهی - رد پای گولیبور
		حفظ کانون های همسایگی	بعد از اجرا		
		ایجاد امنیت	حین و بعد از اجرا		
		نظارت و کنترل اجتماعی	حین و بعد از اجرا		
فرهنگی		توجه به خرده فرهنگ های محلی	قبل و بعد اجرا	- FocusGroups - Area Forum	- پرسشنامه - مصاحبه
		اختلاط فرهنگ ها	قبل و بعد از اجرا		
		شانیت فرهنگی محله	بعد اجرا		
		غریب گز بودن محله	حین و بعد اجرا		
کالبدی- کالبدی- زیرساختی- کاربری		نوسازی ساختمان	حین اجرا	- Area Forum - Planning for Real - Charrettes	- ساخت ماکت سه بعدی - پرسشنامه - مصاحبه - به وجود آوردن یک خاطره گروهی - رد پای گولیبور - نقاشی
		مقاوم سازی	حین اجرا		
		تعریض معابر	حین اجرا		
		ایجاد پاتوق های محله	قبل و بعد از اجرا		
		ایجاد حرایم خصوصی- نیمه خصوصی- عمومی	قبل و بعد اجرا		
		طراحی برای اقشار و گروه های سنی متفاوت	قبل و بعد اجرا		
		تأمین پارکینگ	قبل و بعد اجرا		
		تأمین فضای سبز	قبل و بعد اجرا		
		تأمین سرانه های استاندارد	قبل و بعد اجرا		
ایجاد کاربری های محرک توسعه	قبل و حین اجرا				
زیست محیطی		حذف آلودگی های بصری، شنیداری، رفتاری و بزهکاری	قبل، حین و بعد از اجرا	Planning for Real Area Forum	- پرسشنامه - مصاحبه
ادراکی- تجربی		حفظ هویت محلی	بعد از اجرا	- Focus Groups - Area Forum	- استفاده از عکس و فیلم - به وجود آوردن یک خاطره گروهی - رد پای گولیبور - نقاشی
		احیای خاطرات جمعی محله قبلی	بعد اجرا		
		ایجاد حس تعلق محله	بعد اجرا		
		ایجاد حس زیبایی شناختی در محله	بعد اجرا		



تصویر ۲- الف. محلات ناحیه امام علی. مأخذ : Sadeghiani, 2013: 135.



تصویر ۲- ب. موقعیت ناحیه امام علی در استان تهران. مأخذ : Sadeghiani, 2013: 134.

داده‌ها برگشته و داده‌هایی که مازاد بر داده‌های قبلی از طریق مشاهده به دست آمده بود بر آنها اضافه شد تا طبقات مرتبط با این پدیده محوری شناسایی شود. که این مرحله کدگذاری محوری است. و پایگاه داده به منظور یافتن طبقات کدگذاری خاصی که در ارتباط با پدیده محوری بودند یا آنها را توضیح می‌دهند نیز بررسی شدند که نتیجه آن در جدول ۵ ارائه شده و در تصویر ۳ درصد فراوانی هر یک از این کلید واژگان نشان داده شده است.

وقتی مجموعه‌ای از طبقات اولیه تشکیل شد، یک طبقه فهرست کدگذاری باز به عنوان پدیده محوری انتخاب شد. طبقه‌ای که بدین ترتیب انتخاب شد نوعاً طبقه‌ای است که مشارکت‌کنندگان به طور گسترده از آن بحث کرده‌اند یا اهمیت و جذابیت مفهومی خاصی دارد. در این تحقیق طبقات اقتصادی، زیست‌محیطی، اجتماعی، سیاسی-مدیریتی-برنامه‌ای، کالبدی-کاربری - زیرساختی، فرهنگی و تجربی-ادراکی تعیین شد. در مرحله بعد دوباره به پایگاه

جدول ۵. کدگذاری‌های مستخرج از مصاحبه‌های باز و بسته. مأخذ: نگارندگان.

ردیف	ابعاد مورد بررسی	واژگان کلیدی
۱	اقتصادی	معیشت ساکنان- وضع سکونت- اوضاع اقتصادی- وضعیت معیشتی- زیرساخت‌های اقتصادی- اشتغال - درآمد - بدهی به سازمان - توانایی پرداخت قسط- کار و کاسبی - کسب و کار- وام‌ها
۲	زیست‌محیطی	تنزل بهداشت محیط - آلودگی‌های صوتی - زیست‌محیطی، اخلاقی و رفتاری- آلودگی و بیماری - زباله - کنار بالکن ناخن می‌گیرند- کنار خیابان سبزی پاک می‌کنند.
	اجتماعی	مهاجرت- خالی شدن جمعیت- معتادان- حضور قاچاقچیان- همسایگان- بنیان‌های اجتماعی- روابط - امنیت- نظارت - بزهکارا- جرم- مجرمان- اقدامات مجرمانه- مجرمان - ناهنجاری- شهر بدون کلاتر- آسایش- فساد - پاتوق معتادان - انسان‌های درست و حسابی- تعامل با همسایگان و مردم.
۳	سیاستی-مدیریتی- برنامه‌ای	بلا تکلیفی- نبود برنامه- عدم مدیریت صحیح- عدم اعتماد مردم - طولانی شدن زمان اجرا - نارضایتی مردم - خراب شدن دیدگاه مردم- عمل نکردن به وعده‌ها - فقط خانه‌سازی - اتمام سریع‌تر و بدون معطلی کار- مجری طرح - طراحی براساس اطلاعات محله - عوامل اجرایی - مسئولین - چارچوب قیمتی- خرید و فروش شفاف املاک- مشخص نبودن سرنوشتشان- تعلل در تکمیل و اجرا- سرای محله - تعویض ملک - جواز ساخت- دولت.
۴	کالبدی کاربری و زیرساخت	خرابه‌ها - ایجاد حصار و مانع دسترسی - حایل - نقاط دنج- کنج‌ها- پاتوق - مخروبه - طراحی بدون در نظر گرفتن نیاز- آبادی محله- مسیرها - تسهیلات، خدمات و امکانات مردم قطع و وصل برق و آب و .... - تأمین نیازهای مردم - فضای سبز - مغازه- کاربری تجاری - محلی برای بازی بچه‌ها - نیاز به پارک - ورزش - تفریح.
۵	فرهنگی	هویت - بنیان‌های محلی و اجتماعی - همسایگان - فرهنگ و آداب آپارتمان‌نشینی - تحت تصرف کامل - فرهنگ - مذهب - سطح سواد - حرمت و محرمیت - شیوه معیشت سنتی - خانواده‌ها با فرهنگ متفاوت - ساکنان قدیمی و بومی - ماندن ساکنین اصیل - تمایل برای سرزدن و صله رحم - سلام و احوالپرسی.
۶	تجربی، ادراکی	حس تعلق - وابستگی روحی - شناختن یکدیگر- روابط همسایه‌ها - هویت - هویت مذهبی - وجود غریبه‌ها- ساکنان بومی - محله قدیمی - صمیمیت - آرامش - رضایت- آسایش و راحتی مردم.





شکل ۳. درصد فراوانی واژگان کلیدی هر یک از ابعاد در مصاحبه های باز و بسته منبع: نگارندگان

تصویر ۳. درصد فراوانی واژگان کلیدی هر یک از ابعاد در مصاحبه های باز و بسته. مأخذ: نگارندگان.

### نتیجه گیری

در این بخش با توجه به درصد فراوانی تکرار کدهای مربوط به طبقات، مشخص شد که بیشترین بخشی که مورد توجه مردم است، طبقه اجتماعی بوده و مردم علاقمند هستند اولین اقدامات صورت گرفته در رابطه با بافت فرسوده محل زندگی شان با اصلاحات اجتماعی آغاز و توأم باشد. این تحلیل و نتیجه گیری بخش سوم روش نظریه داده بنیان است که کدگذاری گزینشی نام دارد. سپس کدهایی که بیشتر مورد تأکید ساکنین بود و علاقمند به مشارکت در آنها یا حداقل قرار گرفتن در جریان آنها آن اقدامات بودند، برنامه زمان بندی انجام پروژه، مشخص بودن صورت مالی خانه هایی که قرار بود ساخته و در اختیار ساکنین قرار بگیرد و نحوه بازپرداخت وام های مأخوذه، اطلاع از چگونگی طرح و اینکه برخلاف ارزش های محله آنها نباشد، آنها را از همسایگان قدیمی دور نسازد و همچنین به نیاز کودکان و نوجوانانشان پاسخگو باشد. نیز خواستار محیطی سالم جهت رشد فرزندان شان بودند. در نهایت با توجه به فراوانی واژگان کلیدی هر یک از ابعاد، مشخص شد تأثیرگذارترین بعد، بعد اجتماعی است، مصاحبه شوندگان بیش از سایر موارد پیرامون این بعد صحبت کرده و علاقمند هستند اقدام نوسازی هم زمان یا توأم با پیش اقداماتی در بعد اجتماعی آغاز شود. اقدامات نوسازی در بعد اجتماعی در جدول مدل تحلیلی (جدول ۵) آمده است که استفاده از ابزارهای مشارکت در ابعاد اجتماعی رد پای گولیور و به وجود آوردن خاطره گروهی است. البته در این بین اصلاح معضلات اجتماعی موجود می تواند در رأس اقدامات قرار گیرد. پس از آن بعد زیرساختی و کالبدی و کاربری های مورد نیاز بافت از جمله مهم ترین مباحث مطرح شده توسط ساکنین بوده است. بنابراین به نظر می رسد جهت تحقق مشارکت کامل، ورود به مباحث اجتماعی و تأمین زیرساخت ها قبل از مداخلات کالبدی صرف ضروری است و می تواند موفقیت پروژه را تضمین کند. در نهایت در جدول ۶ پیشنهاداتی جهت افزایش تحقق پذیری و مشارکت ساکنین پیشنهاد می شود.

پیشنهادات

جدول ۶. پیشنهاد اقدامات جهت افزایش مشارکت ساکنین مأخذ: نگارندگان.

زیست محیطی	کالبدی	اقتصادی	سیاستی	اجتماعی - فرهنگی	
در نظر گرفتن فضاهای سبز و خرد اقلیمها	نظرسنجی در رابطه با ارتباطات فضایی و ساختار فضایی طرح	مشخص کردن برنامه‌های مالی و میزان وام و برنامه‌های بازپس دهی	آشنایی مسئولان با مردم و همدلی با آنها آشنا کردن مردم با آلترناتیوهای پیش روی	کمک به بازشناسی ارزش‌های محلی در نظر گرفتن پاتوق محلی	قبل از اجرا
خروج سریع نخاله‌های ساختمانی جلوگیری از آلودگی‌های صوتی و بصری	در جریان قرار گرفتن مردم با طراحی محله و برنامه‌های کالبدی آتی و محل قرارگیری سرویس‌های خدماتی تأسیس زیرساخت‌های کافی امکان تسریع ساخت	چگونگی اخذ مبلغ و بازپس دهی آن	مردم در جریان برنامه زمان‌بندی و اجرایی قرار بگیرند.	تأمین امنیت	حین اجرا
ایجاد فضاهایی زیبا سرانه فضای سبز	مسکنی با کیفیت سرانه‌های استاندارد با در نظر گرفتن ساختارهای محله	زمان‌بندی باز پس دهی وام‌های مأخوذه		شرایطی جهت حفظ ساختار اجتماعی محله (همسایگان قدیمی در کنار هم باشند).	بعد از اجرا

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

پی‌نوشت‌ها

۱. Cronbach's alpha.
۲. Bartlett test.
۳. Kaiser-meyer-olkin.
۴. Robert V. Krejcie & Daryle W. Morgan.
۵. Grounded Theory.
۶. Sherry Arnstien.
۷. Arthur Skeffington.
۸. Lewis Mumford.
۹. Kevin Andrew Lynch.
۱۰. Jane Jacobs.
۱۱. Christopher Alexander.
۱۲. Analytical Hierarchy process.
۱۳. Participation slogan.
۱۴. Limited partnership.
۱۵. Actual participation.

فهرست منابع

- آئینی، محمد و دیگران. ۱۳۸۷. جلب مشارکت‌های مردمی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده. مجموعه مقالات اولین کنفرانس بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری، مشهد.
- پاکزاد، جهان‌شاه. ۱۳۸۶. سیراندیشه‌ها در شهرسازی. تهران: انتشارات شهرهای جدید.
- پوراحمد، احمد، حبیبی، کیومرث و کشاورز، مهناز. ۱۳۸۹. سیر تحول مفهوم‌شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری، شهر ایرانی اسلامی، (۱) : ۹۲-۷۳.
- پورجعفر، محمدرضا. ۱۳۸۸. میانی بهسازی و نوسازی بافت قدیم شهرها، چاپ اول. تهران: انتشارات پیام.
- تیزدل، استیون، اک، تنر و هیث، تیم. ۱۳۷۹. به سوی احیای موفقیت‌آمیز محله‌های تاریخی شهرها، ت: حمید خادمی. فصلنامه عمران و بهسازی شهری هفت شهر، (۱) : ۱۷-۸.
- حبیبی، سیدمحسن و مقصودی، ملیحه. ۱۳۸۶. مرمت شهری. تهران: دانشگاه تهران.
- دوبران، اسماعیل. ۱۳۸۷. آسیب‌شناسی و تحلیل شیوه‌های مداخله در بافت فرسوده. اولین همایش بافت‌های فرسوده. مشهد مقدس. قابل دسترس در: <http://www.iranshahrsaz.com/attachment.php?aid=18251>
- روستا، مجید. ۱۳۸۹. سنجش میزان مشارکت مردم در تأمین مالی نوسازی بافت‌های فرسوده، مجموعه خلاصه مقالات دومین همایش ملی بهسازی و بازآفرینی بافت‌های تاریخی فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیر رسمی. شیراز: نوید شیراز.
- رهنما، محمدرحیم و دیگران. ۱۳۷۸. کاربرد تلفیقی مدل تحلیل فرآیند سلسله مراتبی و سیستم اطلاعات جغرافیایی برای شناسایی نقاط اولویت‌دار توسعه در محلات مرکزی شهر مشهد. مجله جغرافیا و برنامه‌ریزی، (۲۶) : ۲۷-۱.
- زنگنه، یعقوب، فرهادی، جواد و تویی، وجیه. ۱۳۹۲. تبیین و اولویت‌بندی مداخله در بافت‌های فرسوده شهری با استفاده از روش AHP (نمونه موردی: مشهد، محله نوغان (قطاع)). مجله پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، (۱۲) : ۶۲-۴۹.
- زنگی‌آبادی، علی، فرامرز، خسروی و صحرایان، زهرا. ۱۳۹۰. استخراج شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده شهری با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی (شهر جهرم). مجله پژوهش‌های جغرافیایی انسانی، (۴) : ۱۳۶-۱۱۷.
- سعیدی رضوانی، هادی و حبیبی، محسن. ۱۳۸۴. شهرسازی مشارکتی، کاوشی نظری در شرایط ایران. نشریه هنرهای زیبا، (۲۴) : ۲۴-۱۵.
- شماعی، علی و پوراحمد، احمد. ۱۳۸۵. بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا. تهران: دانشگاه تهران.
- ضرابی، المیرا و فرید طهرانی، سایه. ۱۳۸۸. رویکرد مشارکت جویانه در نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری. آرمان شهر، (۲) : ۴۶-۳۹.
- صادقیانی، آرش. ۱۳۹۲. طراحی شهری محله شهید خوب‌بخت جهت ارتقای امنیت اجتماعی، پایان‌نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران: دانشکده معماری و شهرسازی.
- عندلیب، علیرضا. ۱۳۹۲. اصول نوسازی شهری ( رویکردی نو به بافت‌های فرسوده). تهران: آذرخش.
- فراش خیابانی، مریم. ۱۳۹۰. طراحی عرصه عمومی بافت‌های فرسوده شهری با بهره‌گیری از الگوی ترکیبی مشارکتی (نمونه موردی: محله سنگلج شهر تهران). پایان‌نامه کارشناسی ارشد. دانشگاه علم و صنعت ایران: دانشکده معماری و شهرسازی.
- نوروزی، شمس و همکاران. خانه به جای خانه، ایده‌ای نوین در تملک. مجموعه مقالات اولین کنفرانس بهسازی و نوسازی بافت فرسوده، قابل دسترس در: <http://www.shahrsazionline.com/wp-content/uploads/2014/07/shahrsazionline-1132.pdf>

## Reference list

- Alpopi, C. & Manole, C. ( 2013). Integrated Urban Regeneration - Solution for Cities Revitalize. *Procedia Economics and Finance*, (6): 178 – 185.
- Abu samah, A. F. (2009). People's Participation in Community Development: A Case Study in a Planned Village Settlement in Malaysi. *World Rural Observtions*, 1(2): 45- 54.
- Amado, M. P., et al. (2009). Public Particiration in Sustainable Urban Planning. *World Academy of Science, Engineering and Technology*, (53): 597- 603.
- Driskell, D. (2002). Creating better cities with children and youth, a manual for participation. United Kingdom: United nations educational and Scientific and cultural organization and Erthscan publication Ltd.
- Kweit, M. G. & Kweit, R. V. (2007). Participation, Perception of Participation, and Citizen Support. *American Politics Research*, 35 (3): 407-425.
- Mahjbeen, Z. & Shresta, K. (2009). Rethinking community participation in Urban Planning: The Role of Disadvantaged Groups in Sydney Metropolitan Stategy. *Australasian Journal of Regional Studies*, 15(1): 45-63.

