

## تحلیلی بر نقش بازآفرینی شهری در توسعه پایدار شهرها (نمونه مورد مطالعه شهر خرم دره)

علی سهندی

دانشجوی دکتری گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد مرند، دانشگاه آزاد اسلامی، مرند، ایران

مجید شمس<sup>۱</sup>

استاد گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد ملایر، دانشگاه آزاد اسلامی، ملایر، ایران

علیرضا سلیمانی

دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه پیام نور مرکز ارومیه، ارومیه، ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۲/۲۰ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۶/۱۵

### چکیده

هدف از مطالعه حاضر تحلیلی بر نقش بازآفرینی شهری در توسعه پایدار شهر خرم دره می باشد. بازآفرینی دید جامع و یکپارچه و مجموعه اقداماتی است که به حل مسائل شهری بی انجامد، به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی بافتی که دستخوش تغییر شده را بوجود آورد. بازآفرینی از مهمترین استراتژی‌ها برای نشان دادن محرومیت و روال درون شهرها، فضاهای ناکارآمد و فرسوده همراه با مسائل و مشکلات در بافت‌های شهری و حرکت در مسیر توسعه پایدار است. توسعه پایدار شهری نیز مبتنی بر نیازهای واقعی و تصمیم‌گیری‌های عقلایی با در نظر گرفتن ملاحظات اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی است. بدین منظور مطالعه حاضر از روش تحقیق کمی و پیمایشی بهره برده شد. جامعه آماری شامل کلیه شهروندان شهر خرم دره (۶۸۰۰۰) نفر تعیین گردید. روش نمونه‌گیری از نوع طبقه‌بندی شده با استفاده از فرمول کوکران ۴۰۰ نفر تعیین شد. جهت تجزیه و تحلیل داده‌ها از معادلات ساختاری استفاده شد. یافته‌های تحقیق نشان داد متغیر بازآفرینی شهری به عنوان متغیر مستقل دارای دو بُعد ابعاد محیطی با ابعاد چهارگانه (ساختار کالبد فضایی، تراکم، حمل و نقل و محیط زیست) (۱۵۵/۴۴) و ابعاد نهادی با ابعاد (اجتماعی - فرهنگی، اقتصادی) (۰/۳۲) و بازآفرینی با (۰/۳۵) در متغیر توسعه پایدار شهر خرم دره اثر گذار است. نتایج تحقیق حاکی از آن است توسعه پایدار به الگوهای برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای مختوم نمی‌شود بلکه فراتر از طرح و اجرای پروژه‌های انفرادی و فضاهای کالبدی است. این توسعه، روشی برای زندگی است، بر جلب مشارکت گسترده‌ی مردم تاکید دارد. ایده‌ها و برنامه‌هایی که در محل و با مشارکت مردم طراحی می‌شود و فرآیندی است که با مشارکت مردم (از پایین) و اقدامات مسئولان (از بالا) شکل می‌گیرد.

**واژگان کلیدی:** بازآفرینی شهری، توسعه پایدار، ابعاد محیطی، ابعاد نهادی.

## مقدمه

فرآیندهای رکود و زوال و افت شهری که منجر به ایجاد فضاهای ناکارآمد و فرسوده در شهر می‌گردند، یکی از پرچالش‌ترین مسائل عصر حاضر به ویژه شهرهای بزرگ می‌باشد. این فرآیندها که به صورت گسترده‌ای تحت تاثیر ابعاد اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و مدیریتی هستند، سبب بروز مسائل و مشکلات در عملکرد بافت‌های شهری، از بین رفتن حیات اجتماعی، اقتصادی و به ویژه نمود آنها در عرصه‌های عمومی شهر، تراکم بالای جمعیتی و ساختمانی همراه با نبود زیرساخت‌های لازم، ناتوانی اقتصادی مردم و نبود انگیزه‌های اجتماعی و اقتصادی سرمایه‌گذاری در این فضاها، می‌شوند. رویکردهای بازآفرینی شهری همراه با تحولات در بسترهای سیاسی، اجتماعی و اقتصادی در طول چند دهه اخیر تغییر یافته‌اند، به طوری که نه تنها ابعاد کالبدی، بلکه ابعاد اجتماعی و همچنین اقتصادی را نیز مد نظر قرار می‌دهند، به ویژه از اوایل قرن بیست و یک به بعد، تقویت رویکرد توسعه پایدار و دستیابی به مکان‌های پایدار، از جمله این تحولات رویکردی است. در این میان، فرآیندهای مدیریت بازآفرینی شهری نیز تغییر یافته و از مدل‌های متمرکز دولت مینا، به صورت مشارکتی و فرآیندی پایین به بالا و با جلب حداکثری بخش‌های مختلف عمومی، خصوصی و اجتماع محلی تحقق می‌یابد. مشارکت مردمی سبب توجه به تصمیم‌گیری‌های گروه‌های بومی، عامه مردم، گروه‌های ذی‌نفع مرتبط و یا سایر تصمیم‌گیرنده‌ها که مشارکت‌هایشان میل ما را در به کارگیری روش‌های دموکراتیک برای نیل به اهداف مفروض بر می‌انگیزد، می‌شود (Ahmadifard, 2015). در بسیاری از کشورها، رویکردهای بازآفرینی شهری که به منظور احیای بافت و فضاهای شهری در سیاست‌های کلان طرح‌های توسعه شهری، وارد شده است، فرآیندی است که نه تنها ابعاد اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی فضاها را نیز مد نظر قرار می‌دهد (Pourahmad, 2011). در این رویکرد، با در نظر گرفتن شرایط اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی ساکنان یک محدوده و دیگر شهروندان شهر، فضاها احیا و بازتولید شده و عملکردهای ویژه‌ای در آن پیش‌بینی می‌شود. تغییر در این رویکردها همراه با تغییرات در شیوه مدیریت توسعه شهری و تحولات از مفاهیم توسعه صرف به توسعه پایدار، منجر به بروز شیوه‌های نوین مدیریت شهری در عرصه‌های مختلف و از جمله بازآفرینی شهری گردیده است. عملیاتی شدن مفاهیم توسعه پایدار و استفاده از ظرفیت‌های محلی در مدیریت بازآفرینی شهری، محور اصلی تمرکز در رویکردهای جهانی می‌باشند. با وجود این که در چند دهه اخیر، فرآیندها و چارچوب‌های مدیریت توسعه شهر در بیشتر شهرهای جهان، تحولات گسترده‌ای به سوی توسعه پایدار داشته‌اند، شهرهای ایران از جمله خرم‌دره همچنان نتوانسته متناسب با این تحولات و در راستای کارآمدی بیشتر نظام مدیریت توسعه پایدار شهری تغییر یابد. تجربه ایجاد دفاتر محلی و تسهیل‌گری نوسازی، هر چند گامی نوین در تغییر در فرآیندهای نوسازی و بازآفرینی شهری بوده اما همچنان نیازمند بررسی از نظر نقش، جایگاه و ماهیت ارتباط آنها، با سایر کنشگران محلی می‌باشد. در فرآیندهای بازآفرینی شهری، این تحولات در سطح جهان صورت پذیرفته است. با بازآفرینی شهری علاوه بر نشان دادن و تشخیص نقاط محروم و مشکل‌زا و مورد زوال شهر به خلق فضای شهری جدید با حفظ چارچوب با صفات شهری جدید و نقش فعالیت

اقتصادی، سیاسی و فرهنگی جدید منجر می‌گردد. در نهایت بازارآفرینی شهری منجر به بهبود شیوه زندگی مردم و شهرسازی و معماری و رفاه و آسایش مردم می‌گردد. در واقع بازارآفرینی شهری عبارت است از دید جامع و یکپارچه به مجموعه اقداماتی که به حل مسایل شهری بی‌انجامد، به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی بافتی که دستخوش تغییر شده را بوجود آورد (Robert, 2000:19). توسعه پایدار شهری به عنوان اصلی‌ترین موضوع توسعه که مبتنی بر نیازهای واقعی و عقلایی است که با در نظر گرفتن ملاحظات مختلف اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی محسوب می‌گردد (Navabakhsh, 2009: 39). باتوجه به قدمت بخش اصلی شهر (خرم دره) و به تبع آن فرسودگی و کم‌کارآمدی این بخش اصلی شهر موجب کاهش و یا ضعف فرهنگ اصیل و قدیمی این بخش از شهر می‌شود ضروری است به منظور پاسخ دادن و راه حل پیدا کردن این مسائل اقدامات بازارآفرینی شهری با در نظر گرفتن ابعاد محیطی، ابعاد نهادی، عوامل اجتماعی- فرهنگی و عوامل اقتصادی بررسی تاثیر عوامل کالبدی، عوامل زیست محیطی بر توسعه پایدار شهری صورت پذیرد. در بافت قدیم و ناکارآمد شهر درآمد سرانه ساکنان کمتر از میانگین شهری است و نرخ بیکاری بالاتر از سایر نقاط شهری است و واحد‌های مسکونی کم دوام و تراکم نفر در واحد‌های مسکونی بالاتر از میانگین شهری است و دچار مشکلات زیست محیطی زیادی می‌باشند و میزان برخورداری و دسترسی ساکنان به خدمات شهری و وضعیت زیر ساخت‌های شهری نامناسب است. بالا بودن ناهنجاری‌های اجتماعی و زمینه بروز آن نسبت به میانگین شهری مشهود است. در نهایت هویت تاریخی و فرهنگی مورد بی‌توجهی قرار گرفته و شأن و منزلت اجتماعی در این نواحی کاهش یافته و این مسئله منجر به جایگزینی افراد فرودست گردیده است. از این رو در رساله حاضر، مهمترین دغدغه و مساله محقق واکاوی مسائل مربوط به این شهر است تا با تحلیلی بر نقش بازارآفرینی شهر خرم دره در عرصه اقتصادی، اجتماعی، موجب شناسایی نقاط محروم و ناکارآمد این شهر شود. بر این اساس مهمترین مساله پژوهش حاضر این است بازارآفرینی شهری در خرم دره چگونه به توسعه پایدار شهری می‌انجامد؟ برای پاسخگویی به سوال فوق، از روش پیمایش و تکنیک پرسشنامه استفاده شده است.

### چارچوب نظری

بحث از مسائل شهری و بافت‌های شهری از آن جهت دارای اهمیت است که هم‌اکنون افراد جامعه در بسیاری از نقاط شهری در ایران با مشکلات جدی و آسیب‌پذیری روبرویند و شهر خرم دره نیز با این معضل مواجه است. پرداختن به این موضوع در خرم دره از این جهات دارای ضرورت است که: نخست) گستردگی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری در شهر خرم دره به همراه ابعاد گوناگون آن شامل ابعاد کالبدی، اجتماعی و به ویژه اقتصادی در این نواحی از این کلان شهر، از یک سو و فرآیندهای مدیریتی آن بر اساس رویکردهای نسبتاً متمرکز گرایانه هم در مدیریت دولتی و هم در مدیریت شهری سبب شده است که تا کنون رویکردهای مواجهه با این بافت‌ها مبتنی بر الزامات نهادی آن نباشد. دوم) مطالعه و بررسی رویکردهای نظری و تجارب عملی در سایر نقاط جهان نشان از تغییر رویکردهای مدیریتی این حوزه از رویکردهای متمرکز بر توسعه پایدار تاکید بر اجتماع محلی دارد. به عبارتی دیگر، به دلیل ماهیت بستر اجتماعی، اقتصادی و کارکردی این نواحی از شهر که دارای ویژگی شکست بازار و در نتیجه لزوم پشتیبانی نهادی توسط دولت و

بخش عمومی در راستای حل این چالش‌ها است، اما تمرکز بر این نهادهای حاکمیتی و نادیده گرفته شدن ظرفیت‌ها، پتانسیل‌ها و به ویژه نیازهای اجتماع محلی، نه تنها سبب حل مساله ناکارآمدی نمی‌شود، بلکه سبب بروز چالش‌های دیگری مانند خروج جمعیت، عدم تعلق خاطر ساکنان، بی‌اعتمادی و در نهایت عدم همکاری میان آنها می‌شود (Tallon, 2015). سوم) در شهر خرم دره با توجه به تجارب سازمان‌های مسئول در این زمینه و عدم موفقیت در رویکردهای متمرکز مدیریتی آن اهمیت دو چندان می‌یابد؛ بنابراین تغییر نگرش مدیریت شهری در این حوزه هم از بعد ماهیت رویکردی (تغییر از رویکردهای تک بعدی با غلبه رویکردهای کالبدی به سوی رویکردهای یکپارچه و جامع‌نگر بازآفرینی شهری) و هم از بعد رویه‌ای و تغییر فرآیندهای مدیریتی آن ضروری است. برای نیل به یک نتیجه قابل‌یقین می‌بایست از نتایج و یافته‌های تحقیقات دیگر نیز بهره‌گرفت، تحقیق حاضر نیز از این امر مستثنی نیست. در ذیل به برخی از تحقیقات داخلی و خارجی مرتبط اشاره می‌شود.

جدول ۱: ماتریس پیشینه تحقیق (داخلی و خارجی)

ردیف	محقق و عنوان تحقیق	روش تحقیق	نتایج تحقیق
۱	علی اکبری (2015)، مستندسازی تجربه راه اندازی دفاتر محلی نوسازی در بافت‌های فرسوده شهر تهران.	تلفیقی (روش کمی - کیفی)	طرح با تاکید بر نقش دفاتر نوسازی محلی در شهر تهران، در فرآیند نوسازی، رویکردهای مورد نظر در هر دوره در راه اندازی دفاتر نوسازی محلی، به تفکیک رویکردهای مختلف کارگزاری، تسهیل‌گری و مدیریت طرح، مورد بررسی و ارزیابی از فرآیندها و روش‌های مورد استفاده همچنین مفاهیم پایه مدیریت شهری، تحول از رویکرد حاکمیت به حکم‌روایی شهری و اصل حکم‌روایی خوب شهری، معرفی گردیده است.
۲	هودسنی (2015)، مدیریت بازآفرینی شهری با تاکید بر فرآیندهای حکم‌روایی محلی نمونه موردی: شهر تهران	تلفیقی (کمی - کیفی) با رویکرد مقایسه‌ای	حکم‌روایی همکارانه در فرآیند مدیریت بازآفرینی شهری در سطح محلی شهر تهران زمانی حاصل می‌شود که هم در سطح سیاست‌گذاری و هم در سطح عملیاتی، این رویکرد مبتنی بر همکاری میان کنشگران و بر اساس طرح و برنامه نهادهای، مورد توجه و عمل قرار گیرد.
۳	روستا (2015)، تبیین جایگاه نهادهای مختلف (دولتی، عمومی، خصوصی، مردم‌نهاد و غیره) در نوسازی بافت‌های فرسوده	پیمایشی - کمی	اصلی‌ترین چالش‌هایی که در این پژوهش مورد اشاره قرار گرفته، تعدد مأموریت‌های متداخل حوزه‌های گوناگون درگیر در این زمینه و نبود هماهنگی و نظارت بر فرآیند تعامل میان آنها بوده است.
۴	گروهی از اساتید (2012)، «تدوین استراتژی و سیاست‌های کلان سازمان نوسازی شهر تهران»	کمی - کیفی	هدف اصلی این طرح، تدوین راهبردها و سیاست‌های اجرایی برای سازمان نوسازی شهر تهران بوده است، اما با در نظر گرفتن مفهوم نوسازی به عنوان یک مفهوم پیچیده، بدقلق و پارادوکسیکال، بر پیچیدگی محتوایی و رویه‌ای این حوزه و با رویکرد نهادی تاکید شده است.
۵	عبدی و همکاران (2015)؛ نقش بازآفرینی شهری در توسعه پایدار شهری	پیمایشی - کمی	فرآیند بازنده‌سازی شهری با مساله توسعه پایدار ارتباط مستقیم دارد. بازآفرینی شهری سیاستی جامع، در برگزیده برنامه‌های ارتقای کیفی بافت‌های شهری اهداف یکپارچه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است. لذا با در نظر گرفتن تدابیر مربوط به بازآفرینی بهتر را برای رسیدن به یک توسعه شهری پایدار بایست فراهم کرد.
۶	لطفی (2011)؛ حفاظت و بازآفرینی شهری، مفاهیم و شرایط	تلفیقی (کمی - کیفی)	مفاهیم نوایی، حفاظت و بازآفرینی شهری با تاکید بر دهه‌های اخیر پرداخته است.
۷	مومنین (2011)؛ نقش طراحی شهری در فرآیند بازآفرینی تاریخی در چارچوب سیاست توسعه پایدار اجتماعی	پیمایشی (کمی)	تاکید بر بعد اجتماعی به عنوان یکی از مولفه‌های اساسی توسعه پایدار که از اهداف اصلی آن حفظ سرمایه اجتماعی، انسجام اجتماعی، توجه به نیازهای متنوع و متعدد ساکنین در حال و آینده، فراهم آوردن شرایط زندگی سالم، ایجاد عدالت اجتماعی و تعهد و احساس مسئولیت در افراد می‌باشد و به عنوان راه حلی در برخورد با این بافت‌ها است چرا که اگر مردم محیطی را متعلق به خود بدانند، در نگهداری آن کوشا تر خواهند بود.
۹	هادی زنوز (2010)؛ پروژه سیاست‌گذاری به منظور تسریع در نوسازی مردمی در بافت‌های فرسوده کلاشهر تهران	پیمایشی (کمی)	رویکرد اصلی در این پژوهش، رویکرد اقتصادی و با تاکید بر بازار زمین و مسکن است، اما به ترتیبات نهادی و برنامه عمل لازم برای تسهیل نوسازی مردمی در شهر تهران پرداخته شده است و وظایف نهادهای درگیر در این حوزه شامل شهرداری تهران، سازمان نوسازی شهر تهران و سایر شرکت‌ها و سازمان‌های دولتی مسئول را تبیین نموده است.
۱۰	بویلی و همکاران (2018) نقادی بر کاربرد همسایگی ابزار ارزیابی پایداری در بازسازی شهری	پیمایشی (کمی)	تکنیک NSA استفاده از ابزارهای نامناسب تنظیمات اساسی نهادی، اجتماعی و اقتصادی را صلاح نمی‌بیند و اشاره می‌کند که این ابزارها به توسعه شهری تأثیر منفی می‌گذارد که به برنامه ریزی جوامع آموزشی کمکی هم نمی‌تواند بکند.
۱۱	جان گلسون و گراهام وود (2014)؛ بازآفرینی و تأثیر ارزیابی شهری بر پایداری اجتماعی	پیمایشی (کمی)	نتایج نشان می‌دهد که مسئولینی که در راس آموزش شهری قرار گرفته‌اند به تأثیر عوامل اقتصادی و اجتماعی بر توسعه شهر اشاره می‌کنند.
۱۲	کرپس تسولانکی (2012)، بازسازی پایدار در مناطق شهری	پیمایشی (کمی)	در اروپا "شهرهای عادلانه امروز" به راحتی می‌توانند تبدیل به "شهرهای ناعادلانه" فردا شوند و اگر جنبه‌های عدالت اجتماعی و نابرابری در محیط زیست در نظر گرفته نشود به چالش‌های اجتماعی تبدیل خواهد شد.

Source:(Sahandi,2020)

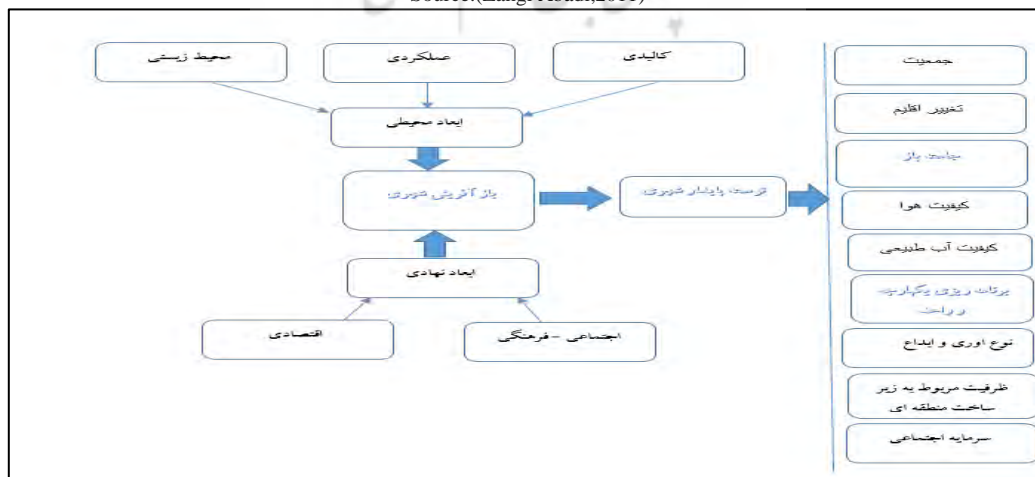
بازآفرینی شهری اشاره به رویکردی یکپارچه در زمینه مشکلات، فرصت‌ها، استراتژی‌ها و اقدامات در حوزه‌های کالبدی، محیطی، اجتماعی و اقتصادی است. بازآفرینی شهری به عنوان یکی از جامع و یکپارچه‌ترین سیاست‌های مواجهه با ناکارآمدی‌های شهری به عنوان یک چالش پیچیده و چندوجهی است. پارادایم پایداری یا توسعه پایدار در پی دستیابی به شیوه‌های بهینه در رفع چالش‌ها، بحران‌های زیست محیطی، معضلات توسعه شهری به منظور ارتقاء کیفیت زندگی و ایجاد موازنه بین رشد و توسعه و حفاظت از محیط زیست مطرح شده است. (Bahreini & Hamkaran, 2014:22)

به طور کلی پایداری به طور گسترده به عنوان یک چارچوب مفهومی مهمی برای تعیین موقعیت توسعه شهری و سیاست شهری و فراهم کردن زمینه برای مبانی نظری قابل توجه در برنامه ریزی، معماری و طراحی شهری در نظر گرفته می‌شود (Williams Et al, 2000). توافق رو به رشدی وجود دارد مبنی بر اینکه پایداری هدفی است که ارزش تلاش دارد. این توافق با در نظر گرفتن برخی از عناصر اصلی می‌جامد که پایداری را می‌سازد در حال ظهور است. بیشتر کارشناسان بر این باورند که جامعه پایدار از توازن عدالت اجتماعی، یکپارچگی اکولوژیکی و رونق اقتصادی حاصل می‌گردد. (Krizek, 2010). در ذیل به خلاصه نظریات تبیین کننده در تحقیق حاضر (طی جدول) اشاره می‌شود:

جدول ۲: تلخیص نظریه‌های نظریه پردازان در مورد بازآفرینی شهری و توسعه پایدار شهری

ردیف	نظریه پرداز و نظریه	تلخیص نظریه
۱	کامپلوسیت - ساماندهی شهری	منظور از ساماندهی فضاهای شهری همان زنده کردن بافت‌های کهن شهری و راه حل‌های تزئینی شهری است که نباید میراث و یادگارهای گذشته را با ویژگی‌های والایی که داشته‌اند به سادگی رها کرد، بلکه باید از آنها الهام گرفت و مبانی آن را شناخت.
۲	دیدگاه بنیادینی یا واقع‌گرا	معتقد است که کلیتی که از آن به عنوان بافت قدیمی یاد می‌شود مجموعه‌ای همگن و هم ارزش نیست بلکه طیف وسیعی از ارزشمندترین عرصه‌ها و مجموعه‌های تاریخی تا بخش بسیار فرسوده بافت شهری که در برخی موارد فاقد ارزش نگهداری را در بر می‌گیرد.
۳	کوبین لیچ و جین جکوبز (بهبودی و نوسازی شهری بر اساس شهرسازی انسان‌گرا)	در جریان بهسازی و نوسازی شهری برنامه مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان و هماهنگی با مسئولان و مردم شهر مهم است. در زمینه بافت‌های فرسوده و قدیم «بافت‌های مسئله دار مزمن» به اصل روابط انسانی همسایگی و موضوع خود ترمیمی و مشارکت مردم در امر بهسازی و بازآفرینی بایست در نظر داشت.
۴	راجرز (به سوی نوزایی شهری)	بیش از ۱۰۰ راهکار در زمینه‌های طراحی شهری، مدیریت، ترابری، بازآفرینی مراکز تاریخی و قدیمی و... وجود دارد.
۸	آمارتاسین (توسعه به مثابه آزادی) - راولز	علاوه بر درآمد سایر امکانات عام همچون حقوق، آزادی، فرصت‌ها و احترام فردی نیز مورد توجه است؛ و آنچه دارای اهمیت بنیادی است توجه به پایداری و توسعه آن است که بایست در چهار زمینه مورد توجه قرار گیرد: ۱- پایداری رفاه اقتصادی ۲- پایداری وضعیت در دوره عمر بشر ۳- پایداری و دوام جریان تولید و مجموعه اقتصادی ۴- پایداری جامعه انسانی.
۹	دیدگاه فرهنگ‌گرایی	- توجه به میراث فرهنگی و جلوگیری از نابودی تاریخ گذشته - توجه به فرهنگ ملی و سنت‌های قدیمی در توسعه شهری و بهسازی و مرمت تکمیل بناها به سبک گذشته و کاربری موزه‌ای و مرمت بافت و بناهای شهری

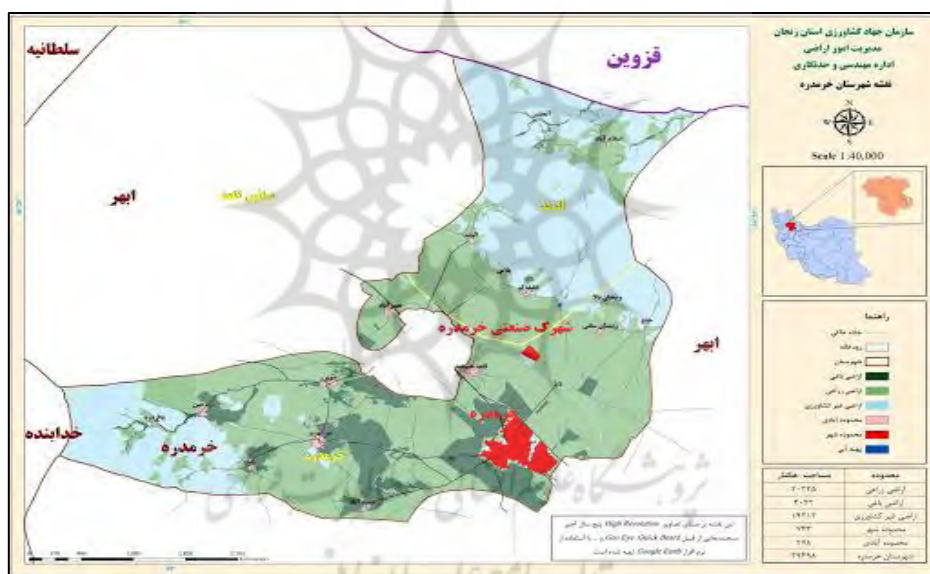
Source: (Zangi Abadi, 2011)



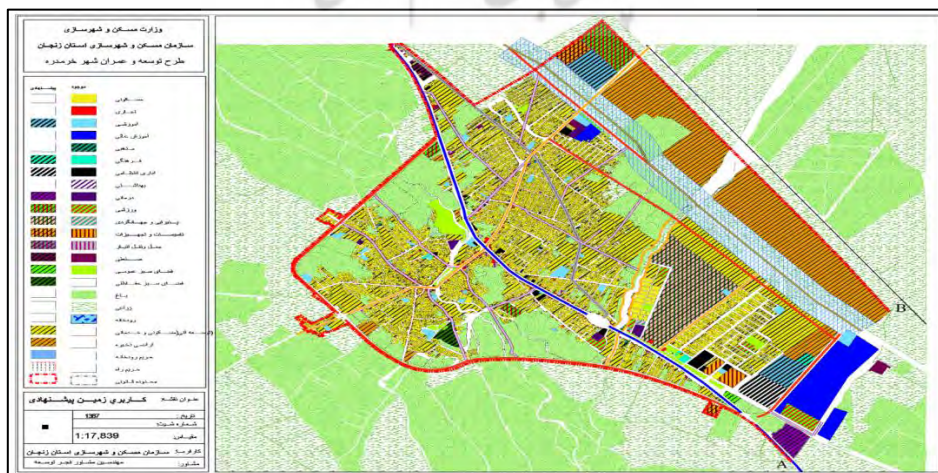
شکل ۱: مدل مفهومی

### جغرافیای شهر خرم دره

خرم دره شهرستانی است در استان زنجان ایران. این شهرستان در مسیر راه‌آهن و اتوبان قزوین - زنجان می‌باشد. شهرستان خرم دره در ۴۹ درجه و ۲۵ دقیقه تا ۴۸ درجه و ۵۵ دقیقه طول شرقی نصف‌النهار مبدأ و ۳۶ درجه و ۲۵ دقیقه تا ۳۶ درجه و ۱۰ دقیقه شمالی خط استوا قرار گرفته‌است. وسعت آن ۳۹۴/۵ کیلومتر مربع و کوچک‌ترین شهرستان استان است. جمعیت شهرستان طبق آمار سال ۱۳۹۵ بالغ بر ۶۷۹۵۱ هزار نفر بوده که از این تعداد ۵۵۳۶۸ نفر ساکن شهر خرم دره می‌باشد. خرم دره دارای یک بخش، یک شهر و دو دهستان می‌باشد. بلندترین ارتفاع ۳۰۰۰ متر واقع در ارتفاعات الوند و کمترین ارتفاع که تقریباً اکثر نقاط شهرستان را شامل می‌شود برابر ۱۵۰۰ متر است. ارتفاع آن از سطح دریا ۱۵۷۵ متر می‌باشد. مساحت شهرستان ۴۰۷ کیلومتر مربع می‌باشد. این شهرستان در قسمت جنوبی استان زنجان واقع شده که از شمال به استان قزوین و از شرق و غرب به شهرستان ابهر و از جنوب به شهرستان خدابنده محدود می‌شود. منطقه خرم دره، منطقه‌ای کوهستانی محسوب می‌شود و از نظر طبیعت زیباترین جنگل‌ها و باغات میوه را در استان زنجان دارا می‌باشد که به همین دلیل به این شهرستان نگین سبز استان نیز گفته می‌شود (Hoseynkhani, 2009).



نقشه ۱: تقسیمات کشوری به تفکیک استان، شهرستان، خرم دره، Source: Comprehensive Plan 2007



نقشه ۲: نقشه طرح جامع شهر خرم دره، Source: Comprehensive Plan 2007

### یافته‌های توصیفی

شهرستان خرم دره با جمعیتی بالغ بر ۶۸، ۰۰۰ نفر در شرق استان زنجان واقع شده است. از لحاظ جمعیت پس از زنجان و ابهر سومین شهر پر جمعیت استان می باشد که ۱۸ روستا تابع آن هستند و از این تعداد ۸ روستا دارای دهیاری می باشند. زبان گفتاری مردم خرم دره ترکی آذربایجانی می باشد. خرم دره دارای یک بخش، یک شهر و دو دهستان می باشد. شهرستان خرم دره پتانسیل زیادی از لحاظ صنعت و کشاورزی دارد. گروه صنعتی مینو، شرکت شیشه ضد گلوله میرال، سرم سازی که از بزرگ ترین واحدهای تولیدی شمال غرب کشور است. تعداد ۵۶۰۰۰ نفر از این جمعیت در شهر و ۱۲۰۰۰ نفر در روستاها ساکن هستند. ۱۶۳ نفر به گروه سنی ۳۱ تا ۴۰ سال و مابقی سن های دیگر داشتند. ۲۳۱ نفر از پاسخگویان زن و ۱۶۹ نفر از پاسخگویان مرد می باشند. ۱۳۸ نفر از پاسخگویان محل تولدشان شهرستان، ۱۸۱ نفر از پاسخگویان مجرد و ۲۱۹ نفر متأهل می باشند. ۸۹ نفر از پاسخگویان غیر شاغل و ۳۱۱ نفر از پاسخگویان شاغل هستند. ۱۴۷ نفر از پاسخگویان تحصیلات دیپلم داشتند. میزان درآمد خانواده پاسخگویان، ۱۸۸ نفر درآمدشان بین سه میلیون تا چهار میلیون، ۱۹۰ نفر از پاسخگویان دارای ملک شخصی هستند.

### یافته های تحلیلی (استنباطی)

برای سنجش و بررسی رابطه بین متغیرها با توجه به سطوح سنجش هر یک از متغیرها، آزمون های متناسب اخذ شد، در ذیل برخی از نتایج حاصله ارائه می شود.

جدول ۳: آزمون همبستگی میان بازآفرینی شهری و توسعه پایدار شهری

متغیر ها	تعداد پاسخگو	انحراف معیار	میانگین
بازآفرینی شهری	۴۰۰	۴۸/۲۸	۳۳۱/۵۰
توسعه پایدار شهری	۴۰۰	۲۲/۶۰	۱۹۰/۶۴

Sig= 0/000 Pearson Correlation = 0/423

Source:(Sahandi, 2020)

بنابراین بین بازآفرینی شهری و توسعه پایدار شهری از دیدگاه پاسخگویان آنان رابطه وجود دارد. همچنین مقدار ضریب همبستگی بدست آمده (۰/۴۲۳) حاکی از همبستگی متوسط بین دو متغیر می باشد.

جدول ۴: آزمون همبستگی میان ابعاد محیطی و توسعه پایدار شهری

متغیر ها	تعداد پاسخگو	انحراف معیار	میانگین
ابعاد محیطی	۴۰۰	۲۸/۰۹	۱۵۴/۴۴
توسعه پایدار شهری	۴۰۰	۲۲/۶۰	۱۹۰/۶۴

Sig= 0/000 Pearson Correlation = 0/408

Source:(Sahandi, 2020)

بین بازآفرینی شهری و توسعه پایدار شهری از دیدگاه پاسخگویان آنان رابطه وجود دارد. همچنین مقدار ضریب همبستگی بدست آمده (۰/۴۲۳) حاکی از همبستگی متوسط بین دو متغیر می باشد.

جدول ۵: رابطه میان مولفه های چهار گانه ابعاد محیطی با توسعه پایدار شهری

ابعاد محیطی	تعداد	میانگین	همبستگی	معناداری
ساختار کالبد فضایی	۴۰۰	۲۸/۱۶	۰/۳۱۰	۰/۰۰۰
تراکم	۴۰۰	۳۲/۶۸	۰/۴۴۷	۰/۰۰۰
حمل و نقل	۴۰۰	۲۹/۸۹	۰/۳۵۶	۰/۰۰۰
محیط زیست	۴۰۰	۶۳/۷۲	۰/۲۹۶	۰/۰۰۰

Source:(Sahandi, 2020)

بین ابعاد محیطی و توسعه پایدار شهری از دیدگاه پاسخگویان رابطه وجود دارد. همچنین مقدار ضریب همبستگی

بدست آمده (۰/۴۰۸) حاکی از همبستگی متوسط بین دو متغیر می باشد.

جدول ۶: آزمون همبستگی میان ابعاد نهادی و توسعه پایدار شهری

متغیر ها	تعداد پاسخگو	انحراف معیار	میانگین
ابعاد نهادی	۴۰۰	۲۲/۵۵	۱۷۷/۰۵
توسعه پایدار شهری	۴۰۰	۲۲/۶۰	۱۹۰/۶۴

Sig= 0/000 Pearson Correlation = 0/397

Source:(Sahandi, 2020)

با توجه به جدول فوق ابعاد ۴ گانه نهادی بر توسعه پایدار شهری تاثیر گذار هستند.

جدول ۷: رابطه میان مولفه های دو گانه ابعاد نهادی با توسعه پایدار شهری

ابعاد نهادی	تعداد	میانگین	همبستگی	معناداری
اجتماعی-فرهنگی	۴۰۰	۱۵۵/۷۵	۰/۳۷۸	۰/۰۰۰
اقتصادی	۴۰۰	۷۷/۹۵	۰/۳۱۱	۰/۰۰۰

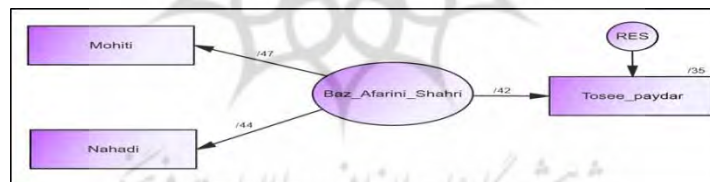
Source:(Sahandi, 2020)

بین ابعاد نهادی و توسعه پایدار شهری از دیدگاه پاسخگویان آنان رابطه وجود دارد. همچنین مقدار ضریب همبستگی بدست

آمده (۰/۳۹۷) حاکی از همبستگی متوسط بین دو متغیر می باشد.

### معادلات ساختاری

در این قسمت به بررسی برازش مدل با استفاده از نرم افزار AMOS می پردازیم، بدین معنا که آیا مدل تحقیق برشی از واقعیت هست یا خیر؟ برای دست یابی به این مسأله متغیر بازآفرینی شهری به عنوان متغیر مستقل دارای دو بُعد ابعاد محیطی و ابعاد نهادی می باشد که هر دو به عنوان ابعادی از متغیر بازآفرینی شهری در رابطه با توسعه پایدار شهری در مدل وارد می کنیم و سپس براساس آماره های مربوطه برازش مدل را قضاوت خواهیم کرد.



نمودار ۱: اندازه گیری نقش بازآفرینی شهری در توسعه پایدار شهر خرم دره

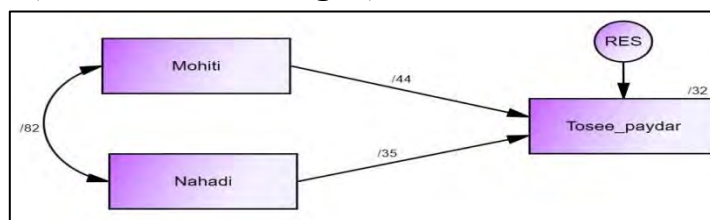
Source:(Sahandi, 2020)

جدول ۸: شاخص های برازش مدل

شاخص های نیکویی برازش				
IFI	CFI	NFI	RMSEA	CMIN/DF
۰/۹۲	۰/۹۵	۰/۹۴	۰/۰۶۸	۱/۷۴۶

Source:(Sahandi, 2020)

همان طور که مشاهده می شود حاصل تقسیم مقدار خیی دو بر درجه آزادی برابر با ۱/۷۴۶ است. همچنین مقدار RMSEA برابر با ۰/۰۶۸ است. همچنین مقادیر (NFI=0/94)، (CFI=0/95) و (IFI=0/92) از نقطه برش بالاتر است؛ بنابراین می توان گفت که مدل بدست آمده دارای برازش است و می توانیم نتایج آن را به جامعه آماری تعمیم دهیم.



نمودار ۲: اندازه گیری نقش ابعاد بازآفرینی شهری در توسعه پایدار شهر خرمده

Source:(Sahandi, 2020)



جدول ۹: اندازه گیری نقش ابعاد بازآفرینی شهری در توسعه پایدار شهر خرمده در حالت استاندارد شاخص‌های برازش مدل

شاخص‌های نیکویی برازش				
IFI	CFI	NFI	RMSEA	CMIN/DF
۰/۹۳	۰/۹۶	۰/۹۰	۰/۰۸۳	۱/۴۸۹

Source:(Sahandi, 2020)

همان طور که مشاهده می‌شود حاصل تقسیم مقدار  $\chi^2$  دو بر درجه آزادی برابر با ۱/۴۸۹ است. همچنین مقدار RMSEA برابر با ۰/۰۸۳ است. همچنین مقادیر (NFI=0/90)، (CFI=0/96) و (IFI=0/93) از نقطه برش بالاتر است؛ بنابراین می‌توان گفت که مدل بدست آمده دارای برازش است و می‌توانیم نتایج آن را به جامعه آماری تعمیم دهیم. دو مدل فوق، مدل‌های اثرگذاری بازآفرینی شهری و ابعاد دوگانه آن در توسعه پایدار شهر خرمده در حالت استاندارد می‌باشند.

جدول ۱۰: اثرگذاری بازآفرینی شهری و ابعاد آن در توسعه پایدار شهر خرمده در حالت استاندارد

Squared Multiple Correlations	P	C.R.	S.E.	Standardized Regression Weights	متغیرهای مستقل	متغیر وابسته
۰/۳۵	***	4.100	.073	۰/۴۲	بازآفرینی شهری	توسعه پایدار شهر
۰/۳۲	***	2.197	.043	۰/۴۴	ابعاد محیطی	
	***	5.971	.062	۰/۳۵	ابعاد نهادی	

Source:(Sahandi, 2020)

بررسی ضریب همبستگی چندگانه مجذورات (Squared Multiple Correlations) حاکی از آن است که بازآفرینی شهری توانسته است به میزان ۰/۳۵ توسعه پایدار شهری را تبیین نماید و ابعاد محیطی و نهادی بدون ترکیب آن دو به عنوان یک متغیر توانسته اند ۰/۳۲ توسعه پایدار شهری را تبیین نمایند.

### نتیجه گیری و دستاورد علمی پژوهشی

می‌توان از برنامه‌های توسعه پایدار در طرح‌ها و برنامه‌های موجود استفاده کرد، آن را برای برآورد تک تک پروژه‌ها به کار برد و یا پایه‌ای گفت و گویای برنامه ریزی‌های کلان قرار داد؛ اما از ساده زیستی عامیانه به دور بود. در رویکرد توسعه پایدار تنها بر محیط زیست تمرکز نیست. این کاملاً حقیقت دارد که توسعه‌ی پایدار با پذیرش این واقعیت به وجود آمد که برای رسیدن به آینده‌ای پایدار باید از محیط زیست حفاظت کرد، اما به این اصل ختم نمی‌شود. محیط زیست جایی است که همه‌ی ما در آن زندگی می‌کنیم و توسعه عبارت از کارهایی است که برای بهبود فضای خود که در منزلگاه همگانی جای گرفته است، انجام می‌دهیم. توسعه‌ی پایدار بر این باور است که انسان‌ها بر محیط زیست تاثیر فراوان گذاشته‌اند و متقابلاً به وسیله‌ی آن شکل گرفته‌اند. توسعه‌ی پایدار به الگوهای برنامه ریزی شهری و منطقه‌ای مختوم نمی‌شود. توسعه فراتر از طرح و اجرای پروژه‌های انفرادی و فضاهای کالبدی است. این توسعه، روشی برای زندگی است، بر جلب مشارکت گسترده‌ی مردم تاکید دارد. ایده‌ها و برنامه‌هایی که در محل و با مشارکت مردم طراحی می‌شود معمولاً پابرجا می‌مانند زیرا احساس تعلق ایجاد می‌کنند؛ بنابراین شعار (بومی بیندیش اما جهانی عمل کن) که پیش از این به کار می‌رفت، در اینجا مصداق می‌یابد. در واقع توسعه‌ی پایدار فرآیندی است که با مشارکت مردم (از پایین) و اقدامات مسئولان (از بالا) شکل می‌گیرد. پیمان نامه‌های جهانی که کشورهای گوناگون برای اطمینان بخشیدن به پایداری تدوین کرده‌اند، امری لازم اما ناکافی شمرده می‌شوند. این پیمان نامه‌ها در سطح جهان توسط دولت-ملت‌ها که آنها امضاء کرده‌اند اجرا می‌شود.

شوند. در اجرای این تعهدات لازم است از خرده کاری پرهیز و در سطح کلان عمل کرد؛ و سرانجام، رویکرد توسعه پایدار در سطح کلان و در منطقه موجب می شود تا مردم شهر آلودگی در محیط زیست را فراتر از وجود کارخانه دانسته و به عوامل نامریی دیگر (سموم، عوامل خطرزا و...) توجه نشان دهند. امنیت خود را تنها در بعد فردی نبینند بلکه در بعد وسیع شهری (اقتصادی - اجتماعی و...) در نظر گیرند. با مشارکت خود در برنامه های شهری و توسعه ای همکاری های لازم را داشته باشند. چراکه در این صورت است که با قبول و پذیرش برنامه های توسعه، کار مشترک و جلب مشارکت همه جانبه آحاد ساکنان، مالکان و افراد علاقه مند و ذینفع در امر بهسازی و نوسازی هر محله، صرفاً در یک بستر شفاف، مطمئن و مملو از اعتماد متقابل تحقق پیدا می کند. مدیریت شهری نیز فارغ از مباحث حقوقی و قراردادی برای اعتماد سازی به عنوان یک عنصر حیاتی، ارزشمند و موثر در جلب مشارکت مردم برای پیشبرد اجرای طرح های خود گام بر می دارد. در توسعه ی پایدار از نقش مهم اقتصاد و بازارهای ملی آگاهی کامل دارد، اما هرگونه برداشت ساده انگارانه ای که تحقق (پایداری) را از راه های انفرادی کشورها و یا سپردن امور به قوانین بازار امکان پذیر می داند، مخالف است.

در حال حاضر شهر خرم دره به بسترهایی نیاز دارد جهت توسعه پایدار شهری که مهمترین آن‌ها عبارتند از: الف- راهکارهایی که مستلزم بستر سازه‌های اولیه دارد: بسترسازی عدالت اجتماعی و شهروندی، بستر سازی مشارکت شهروندی و همبستگی اجتماعی؛ ب) بسترسازی تقویت بنیان نهادهای اجتماعی و بنیان خانوادگی؛ پ) جهت توسعه (اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، سیاسی و...) و پایدار شهری خرم دره شاخص هایی بایست مد نظر قرار گیرد: (جمعیت): افزایش نرخ رشد جمعیت خرم دره و عدم هماهنگی توسعه شهری نسبت به رشد جمعیت و مهاجر پذیر بودن آن. (موقعیت اقتصادی

- کشت و صنعت بنیاد که در این منطقه سر آمد شمال غرب کشور می باشد که از بطن بنیاد چندین فرصت شغلی می توان خلق نمود. (برنامه ریزی واحد و یکپارچه)

ج) پتانسیل و ظرفیت مربوط به زیرساخت منطقه ای: بنابراین شناخت پتانسیل های زیرساختی، تأسیسات و تجهیزاتی که شهر را با بقیه نقاط کشور و جهان در ارتباط قرار داده، مانند سیستم های حمل و نقلی (ریلی، جاده ای) بسیار مهم می باشد.

## References

- Colantonio, A, Dixon, T. (2011). Urban Regeneration & Social Sustainability: Best Practice from European Cities, Wiley- Blackwell.
- Farrokh Zonoozi, A. (2001). "The Necessity of Urban Renewal." Seven Cities Magazine. Second year, fourth issue.
- Hoseyni, F. and Shariati, M., 2004. Training needs in sustainable agriculture advocates and Agriculture organization of semnan. *j jahad*, 285(1), pp.25-31.
- Hoseynkhani, naser (2009). Khorramdareh Green Window History, khoramdareh: Ardavand Publishers.
- Lotfi, Sahand (2011). Urban Reconstruction Culture Culture: Reflections on Cultural Foundations and Reconstruction Action, *Journal of Fine Arts-Architecture and Urban Planning*, No. 45
- Moin, Mohammad (2006). Pocket Persian culture, Collected by Azizullah Alizadeh, Rahe rishd Publishers, Third edition.

- Momeniyan, Arezoo (2011). The role of urban design in the process of recreating historical contexts in the context of sustainable social development policy (Case study: Odlajan neighborhood in the historical context of Tehran), Master Thesis, Tarbiat Modares University.
- Navabakhsh, M., Siyahpoosh, E. (2011). Fundamentals of Sustainable Urban Development, Tehran: Jameaeshenasan publishers.
- Pourahmad, M. (2011). Urban Reconstruction Pyramid Using SWOT Model (Case Study: Historical Urban Texture of Babylon), Journal of Geography and Urban Planning, Zagros Perspective, Year 3.
- Roberts, P. & Sykes, H. (2000). Urban Regeneration: Handbook, London. Sage Publications.
- Tallon, A. (2015). Urban Regeneration and Renewal, Critical Concepts in Urban Studies, Vol.1, Rourledge: London.
- Zangi Abadi, Ali (2011). Extracting the indicators of identifying urban worn-out tissue using the geographic information system (Case study: Western area of worn-out tissue of Jahrom city), Quarterly Journal of Human Geography Research, No 4.
- Narges Ahmadifard (2015) Evaluation of the results of public participation in urban regeneration of urban fabric of Tehran's 12th district (case study: Sirius neighborhood) Scientific-Research Quarterly New Attitudes in Human Geography.
- Panthea Abuzari; Yousef Ali Ziari 2019 Explaining the effects of urban improvement and renovation policies (Research Case: District 12 of Tehran Municipality) Scientific-Research Quarterly New Attitudes in Human Geography.



## **Analysis of the role of urban regeneration in sustainable urban development (sample study of Khorram Dareh city)**

**Ali Sahandi**

Ph.D. Student, Department of Geography and Urban Planning, Marand Branch,  
Islamic Azad University, Marand, Iran

**Majid Shams\***

Professor of Geography and Urban Planning, Malayer Branch, Islamic Azad University, Malayer, Iran

**Alireza Soleimani**

Associate Professor, Department of Geography and Urban Planning, Payame Noor University,  
Urmia Center, Urmia, Iran

---

### **Abstract**

The aim of the present study is to analyze the role of urban regeneration in the sustainable development of Khorramdareh city. Recreating a comprehensive and integrated vision is a set of steps that will lead to solving urban problems, So that continuous improvement in economic, physical and environmental conditions created the tissue that has undergone change. Reconstruction is one of the most important strategies to show deprivation and routine in cities, inefficient and worn-out spaces with problems in urban contexts and movement in the direction of sustainable development. Sustainable urban development is also based on real needs and rational decisions, taking into account economic, social and environmental considerations. For this purpose, the present study used a quantitative and survey research method. A statistical population including all citizens of Khorramdareh city (68000) was determined. The classified sampling method was determined using Cochran's formula of 400 people. Structural equations were used to analyze the data. The research findings showed that the urban regeneration variable as an independent variable has two dimensions of environmental dimensions with four dimensions (spatial body structure, density, transportation and environment) (155/44) and institutional dimensions with dimensions (socio-cultural, economic). (0.32) and regeneration with (0.35) are effective in the sustainable development variable of Khorramdareh city. The results show that sustainable development does not end with urban and regional planning patterns, but goes beyond the design and implementation of individual projects and physical spaces. This development is a way of life, emphasizing the broad participation of the people. Ideas and programs that are designed locally and with the participation of the people, and a process that is formed with the participation of the people (from below) and the actions of the officials (from above).

**Keywords: Urban Reconstruction, Sustainable Development, Environmental Dimensions, Institutional Dimensions.**

---

---

\* (Corresponding Author) fazelman362@yahoo.com