

---

**Clarifying Urban Regeneration Criteria in order to Achieve Sustainable Development Case Study: Briyank Neighborhood, Region 10, Tehran) <sup>1</sup>**

**Sayed Majid Naderi <sup>1\*</sup>, Mohammad Ali Ranjbardar <sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Associate Professor, Department of Urban Planning, Islamic Azad University, Tehran West Branch, Tehran, Iran

<sup>2</sup> MS, Urban Planning, Islamic Azad University, Tehran West Branch, Tehran, Iran

---

**Received Date:** 30 August 2022 **Accepted Date:** 07 September 2022

---

**Abstract**

**Background and Aim:** Considering that urban regeneration is a comprehensive and integrated policy to solve the problems of cities in a way that leads to the improvement of livability indicators and the quality of life of citizens and as a result of providing sustainable urban development, the purpose of this research is to explain the criteria of urban regeneration. In order to achieve sustainable development, it is a case study of Tehran's 10th district (Briyank neighborhood)

**Methods:** The research is of a descriptive and analytical type, and it was carried out in a library and field method in such a way that books, articles, and reliable scientific and research databases were used to collect data, and for its analysis, Questionnaire and spss have been used. The statistical population of the research was the 10th district of Tehran and Briyank neighborhood.

**Findings and Conclusion:** The results of the research show that if the quality of living in this neighborhood is improved through the improvement and renovation of dilapidated structures, it is possible to provide services and open and green spaces in the neighborhood and improve the residential role of the neighborhood. It increased the desirability of living conditions in it. If urban-scale functions and uses are established in the neighborhood, it will provide the grounds for more visits to the neighborhood and can provide the grounds for creating new jobs and economic prosperity in the neighborhood. The most important issue to get out of the existing conditions of the neighborhood, and succeed in urban regeneration in it, is to improve the socio-economic structure, and it goes without saying that without the involvement and participation of the residents, who are the most important and main groups facing the problems of this neighborhood. This issue will not go anywhere.

---

**Keywords:** Urban regeneration, Sustainable development, Dilapidated fabric, Quality of life, Region 10, Tehran.

---

<sup>1</sup> This article is extracted from the MA dissertation entitled "**Clarifying Urban Regeneration Criteria in order to Achieve Sustainable Development Case Study: Briyank Neighborhood, Region 10, Tehran**" of the second author's with the Supervisor of the first author's Department of Urban Planning, Islamic Azad University, West Tehran Branch, Tehran, Iran.

\* **Corresponding Author:** sm.naderi@yahoo.com

**Cite this article:** Naderi, SM., Ranjbardar, MA.(2022). Clarifying Urban Regeneration Criteria in order to Achieve Sustainable Development (Case Study: Briyank Neighborhood, Region 10, Tehran) *Journal of Sustainable Urban & Regional Development Studies (JSURDS)*, 3(2), 205-222.

## تبیین معیارهای بازآفرینی شهری در راستای دستیابی به توسعه پایدار

### (مطالعه موردی: محله بریانک منطقه ۱۰ تهران)<sup>۱</sup>

سیدمجید نادری<sup>۱\*</sup>، محمدعلی رنجبردار<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup> دانشیار، گروه شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران غرب، تهران، ایران

<sup>۲</sup> کارشناس ارشد، برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران غرب، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۶/۰۸ تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۶/۱۱

#### چکیده

**زمینه و هدف:** با توجه به اینکه بازآفرینی شهری سیاستی جامع و یکپارچه برای حل مشکلات شهرها است به نحوی که منجر به ارتقای شاخص‌های زیست‌پذیری و کیفیت زندگی شهروندان و در نتیجه فراهم شدن توسعه پایدار شهری می‌شود، هدف از پژوهش حاضر تبیین معیارهای بازآفرینی شهری در راستای دستیابی به توسعه پایدار با نمونه موردی منطقه ده تهران (محله بریانک) می‌باشد. **روش بررسی:** پژوهش از نوع توصیفی و تحلیلی بوده و به شیوه‌ی کتابخانه‌ای و می‌دانی انجام گرفته به این صورت که جهت جمع‌آوری داده‌ها از کتاب‌ها، مقالات، و پایگاه‌های معتبر علمی و پژوهشی استفاده شده و جهت تجزیه و تحلیل آن نیز از پرسشنامه و SPSS بهره گرفته شده است. جامعه آماری پژوهش منطقه ده تهران و محله بریانک بوده است.

**یافته‌ها و نتیجه‌گیری:** نتایج تحقیق نشان می‌دهد در صورت ارتقا کیفیت سکونت در این محله از طریق بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، می‌توان زمینه تأمین خدمات و فضاها را باز و سبز را در محله فراهم آورد و نقش مسکونی محله را ارتقا بخشیده و مطلوبیت شرایط زندگی را در آن افزایش داد. اگر عملکردها و کاربری‌های با مقیاس شهری در محله مستقر شوند زمینه مراجعات بیشتر به محله را فراهم آورده و می‌تواند زمینه ایجاد مشاغل جدید و رونق اقتصادی را در محله فراهم نماید. مهمترین مسأله برای برون رفت از شرایط موجود محله، و موفقیت در بازآفرینی شهری در آن، بهبود ساختار اجتماعی - اقتصادی می‌باشد و البته ناگفته پیداست که بدون دخالت و مشارکت دادن ساکنان که مهم‌ترین و اصلی‌ترین گروه‌های مواجه با معضلات این محله هستند، این مسأله راه به جایی نخواهد.

**کلیدواژه‌ها:** بازآفرینی شهری، توسعه پایدار، بافت فرسوده، کیفیت زندگی، منطقه ده تهران.

<sup>۱</sup> این مقاله مستخرج از پایان نامه دوره کارشناسی ارشد تحت عنوان تبیین معیارهای بازآفرینی شهری در راستای دستیابی به توسعه پایدار (مطالعه موردی: محله بریانک منطقه ۱۰ تهران) نویسنده دوم به راهنمایی نویسنده اول گروه شهرسازی دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران غرب، تهران، ایران است.

\* نویسنده مسئول: sm.naderi@yahoo.com

ارجاع به این مقاله: نادری، مجید؛ رنجبردار، محمدعلی (۱۴۰۱). تبیین معیارهای بازآفرینی شهری در راستای دستیابی به توسعه پایدار (مطالعه موردی: محله بریانک منطقه ۱۰ تهران). فصلنامه مطالعات توسعه پایدار شهری و منطقه‌ای، ۳(۲)، ۲۰۵-۲۲۲.

## مقدمه و بیان مسأله

در سال‌های گذشته انقلاب صنعتی و توسعه تکنولوژی باعث مهاجرت بسیاری از مردم روستاها و شهرهای مجاور به پایتخت‌ها و مراکز شهری شده و تأثیرات قابل توجهی بر بافت و هسته تاریخی و قدیمی شهرها نهاده است به طوری که زمینه تغییر، فرسودگی و در نهایت تخریب مناطق مرکزی شهرها را فراهم ساخته است. بافت‌های قدیمی و فرسوده، بافت‌هایی هستند که در دوره‌ی زمانی طولانی مدت شکل گرفته و تکوین یافته‌اند و امروز در محاصره‌ی تکنولوژی گرفتار شده‌اند. اگرچه این بافت‌ها در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکرد منطقی و سلسله مراتبی بودند، ولی امروزه به دلیل قدمت و در اکثر موارد فرسودگی و فقدان تأسیسات و خدمات اولیه و ضروری برای زندگی شهری امروز، در پاسخ گویی به نیازهای شهروندان خود دچار نارسایی‌های اساسی می‌باشند. همین امر خود باعث تخلیه این بافت‌ها توسط ساکنان بومی و قدیمی و حرکت سکونتی آنان به سمت فضاهای جدید یا پیرامونی شهر گشته و به تبع آن، مهاجرت قشرهای کم درآمد و روستایی به این بافت‌ها رو به فزونی می‌گذارد (سنگی و همکاران، ۱۴۰۰، ۷).

بافت‌های فرسوده و مسأله دار باعث به خطر افتادن جریان حیات و زندگی شده و آن را مختل می‌سازد و به بی‌قوارگی، بی‌سازمانی، عدم تعادل و عدم تناسب در بافت شهری منجر می‌شود. از این رو در پی رفع مسائل و مشکلات ایجاد شده بازنگری در همه زمینه‌های علمی، فلسفی و هنری آغاز گردید. در زمینه شهرسازی نیز طرح‌های مختلف نوسازی و بهسازی مطرح شده و به اجرا درآمدند که متأسفانه در عمل با شکست مواجه شده، زمینه‌ی شکل‌گیری توجه به مسأله پایداری در پروژه‌ها و اقدامات شهری را فراهم نمودند که نتیجه آن ایجاد سیاست‌ها و رویکردهای بازآفرینی شهری است.

بازآفرینی شهری رویکردی است در راستای توسعه‌ی درون زای شهری و در حقیقت به کارگیری توان بالقوه و بالفعل موجود در برنامه‌ریزی‌های شهری، تلاش در جهت ایجاد تعادل در نحوه‌ی توزیع کیفی و کمی جمعیت، هماهنگی میان بنیان‌های زندگی اجتماعی و گریز از فقر شهری و در نهایت استفاده از مشارکت و پویای اجتماعی مردم. این رویکرد به بهبود وضعیت اقتصادی، اجتماعی و محیطی شهر توجه دارد و طیف وسیعی از فعالیت‌ها را بیان می‌دارد که قابلیت زیست‌جدیدی به مناطق در آستانه تخریب می‌دهد و با مباحث وسیع‌تری از جمله کیفیت زندگی و اقتصاد رقابتی سروکار دارد.

بازآفرینی شهری شامل ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی در مقیاس‌های شهری، منطقه‌ای و ملی و مشتمل بر اصولی چون؛ تغییر و تحولات اقتصادی، تغییر و تحولات اجتماعی، حکمروایی، تغییر و تحولات کالبدی، کیفیت محیط زیست و توسعه پایدار می‌باشد. از ابعاد بازآفرینی شهری بعد پایداری آن است، نظریه بازآفرینی پایدار شهری در تلاش برای ایجاد فرآیندی پایدار در توسعه‌ی شهری از یک سو، سعی در استفاده بهینه از امکانات بالقوه‌ی درون شهری برای تأمین نیازهای جدید دارد و از سوی دیگر اولویت را بر احیا بافت قدیم و بازگرداندن حیات اجتماعی و رونق اقتصادی به این بافت‌ها می‌دهد. از سوی دیگر، همانگونه که عنوان شد بازآفرینی شهری دارای معیارهای و شاخص‌های مختلفی می‌باشد که بررسی هر کدام از این شاخص‌ها می‌تواند به بهبود یافتن وضعیت زندگی ساکنان این بافت‌ها منجر شود. به گونه‌ای که احیاء اقتصادی و اجتماعی این مراکز زمینه حفظ و احیاء کالبدی و اجتماعی- فرهنگی آن‌ها را به وجود آورده و از تخریب طبیعی و تخریب برنامه‌ریزی شده سودجویان جلوگیری خواهد کرد.

با توجه به اینکه بازآفرینی شهری سیاستی جامع و یکپارچه برای حل مشکلات شهرها است به نحوی که منجر به ارتقای شاخص‌های زیست‌پذیری و کیفیت زندگی شهروندان و در نتیجه فراهم شدن توسعه پایدار شهری می‌شود.

هدف از پژوهش حاضر تبیین معیارهای بازآفرینی شهری در راستای دستیابی به توسعه پایدار با نمونه موردی منطقه ده تهران (محلہ بریانک) می‌باشد. طبق مطالعات صورت گرفته؛ منطقه ده تهران از مناطق بسیار قدیمی و کهن تهران بوده که جمعیت زیادی را در خود جای داده است و دارای بیش از ۵۳٪ بافت فرسوده می‌باشد. بدیهی است که بررسی و تبیین هر یک از شاخص‌های بازآفرینی شهری در این منطقه و نمونه موردی این پژوهش محلہ بریانک که میزان زیادی از بافت فرسوده این منطقه را به خود اختصاص داده می‌تواند به ایجاد پایداری در ابعاد مختلف سیستم شهری در این منطقه منجر شده و به توانمندسازی اجتماعات فردی در راستای مشارکت در امر بازآفرینی و در نهایت تجدید حیات اجتماعی در بافت فرسوده این منطقه و پایداری آن منجر شود. بدین لحاظ هدف اصلی پژوهش حاضر تبیین معیارهای بازآفرینی شهری در راستای دستیابی به توسعه پایدار می‌باشد. در پژوهش حاضر در پی پاسخگویی به این سؤال اصلی هستیم که:

چه شاخص‌هایی از بازآفرینی شهری در این منطقه می‌تواند به نحو مؤثرتری به توسعه پایدار شهری منجر شود؟

## مبانی نظری پژوهش

### بافت فرسوده

در سال‌های اخیر با افزایش بی‌رویه و بدون برنامه جمعیت، بسیاری از بافت‌های داخلی شهر به تدریج کارکرد اصلی خود را از دست داده‌اند و با از بین رفتن شرایط مناسب زندگی به بافت فرسوده تبدیل شده‌اند (بختیاری، ۱۴۰۰، ۹). بافت فرسوده‌ی شهری به عرصه‌هایی از محدوده‌ی قانونی شهرها گفته می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، عدم برخورداری مناسب از دسترسی سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری، آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند. این بافت‌ها، به دلیل فقر ساکنان و مالکان آن‌ها، امکان نوسازی خود به خودی رادر واقع می‌توان: نداشته و نیز، سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای برای سرمایه‌گذاری در آن را ندارند (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶، ۱۷). همچنین بر اساس شاخص‌های مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، بافت فرسوده شهری به محدوده یا بلوک شهری اطلاق می‌شود که بیش از ۵۰ درصد بناهای آن ناپایدار، معابر آن نفوذ ناپذیر و املاک آن ریزدانه باشد. لذا اصلاح وضعیت و بازآفرینی اقتصادی-اجتماعی و کالبدی بافت‌های مزبور و بازگرداندن مجدد آن‌ها به حیات شهر، مستعد نمودن آن‌ها برای پذیرش سرمایه‌های جدید و قرار دادن آن‌ها در کانون توجه مدیران و مسئولان شهری باید مورد تأکید توسعه درونی شهرها با رویکرد بهسازی، نوسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده و نابسامان قرار گیرد (شعبانی، ۱۴۰۰، ۱۱). این بافت‌ها در فرایند زمان طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروز در محاصره تکنولوژی عصر حاضر گرفتار شده‌اند. اگرچه این بافت‌ها در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکرد منطقی و سلسله مراتبی بودند، ولی امروز از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی بوده (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶، ۲۰) و ارزش‌های شهروندی در آن کاهش یافته و ساکنان آن از شرایط زندگی در محل خود رضایت و ایمنی خاطر نداشته و نیازهای اساسی آن‌ها برآورده نمی‌شود (شماعی و همکاران، ۱۳۹۴، ۱۳).

### بازآفرینی

از زمانی که توجه متخصصان و مدیران شهری به سمت حفظ و احیای بافت‌های مرکزی و تاریخی شهرها منعطف گردیده، نظریات و رویکردهای متعددی در این راستا، تبیین شده است. از مهمترین این رویکردها که امروزه مورد استفاده قرار می‌گیرد، بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری است (بزرگ نیا، ۱۴۰۱، ۳۰).

واژه بازآفرینی به معنای احیاء کردن، جان دوباره بخشیدن، احیاء شدن، از نو رشد کردن بوده و همچنین در تعریف این عبارت گفته می‌شود که به معنای بازتولید طبیعی، بخشی از یک تمامیت زنده می‌باشد که در معرض نابودی قرار گرفته

است (لطفی و همکاران، ۱۳۹۱، ۲۵). در حوزه مرمت و حفاظت شهری این واژه ابتدا تا حدودی به عنوان معادلی جدید برای Renewal به کار می‌رفت و خود واژه‌ی تازه‌ای نبود، ولی به تدریج این واژه در مقابل مختصات و تبعات منفی نوسازی شهری، بار معنایی مثبتی پیدا کرد (عندلیب و همکاران، ۱۳۹۲، ۳۴).

این واژه به شکل گسترده‌ای پس از ۱۹۹۵، به عنوان جایگزینی برای نوسازی شهری در عرصه ادبیات شهرسازی جریان یافت (بحرینی و همکاران، ۱۳۹۳، ۱۸). در این راستا رویکرد «بازآفرینی شهری» گامی فراتر از مقاصد، آرزوها و دستاوردهای «نوسازی شهری»، «توسعه شهری» و «بهسازی شهری» است و با در نظر گرفتن همه ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی به بافت، نگاهی جامع و یکپارچه و پایدار دارد. (رحمانی، ۱۴۰۰، ۲۶).

بازآفرینی مدیریت بافت فرسوده شهری به دنبال حل مشکلات فرسودگی بافت‌های فرسوده شهری از طریق بهسازی به وسیله مشارکت‌های مردمی، سیاست‌گذاری‌های مناسب، اصلاح شرایط شیمیایی مصالح و ساختارهای بافت‌های فرسوده است. که هر سه این ارکان در احیا و باز آفرینی بافت فرسوده از عوامل مهمی قلمداد می‌گردد (ضیابری و همکاران، ۱۴۰۱، ۱۰).

بازآفرینی به عنوان برنامه‌ای جامع، یکپارچه و مجموعه اقدامات تأثیرگذار در حل مسائل شهری که زمینه بهبود پایدار در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی منطقه فرسوده را فراهم کند (Roberts et al, 2000, 105) تعریف شده است.

ابزار اصلی این رویکرد، مداخله در بافت‌های شهری، بازآفرینی و بازسازی در بعد کالبدی (مرمت و مدیریت مخاطرات و در بعد اجتماعی) توانمندسازی اجتماع شهر است (زبیری و همکاران، ۱۳۹۱، ۴۲). این مفهوم، گامی فراتر از مقاصد، آرزوها و دستاوردهای توسعه شهری، نوسازی شهری، باززنده‌سازی شهری بوده است (رابرتز و همکاران، ۱۳۹۳، ۸۶). این مفهوم، بسته به سطح توسعه یافتگی هر کشور، به شیوه‌های مختلف تفسیر شده و مورد استفاده قرار گرفته است (نوریان و آریانا، ۱۳۹۱، ۱۹) اما به طور کلی به دنبال حل مشکلات فرسودگی شهری از طریق بهسازی مناطق محروم و در حال اضمحلال در شهرهاست. این رویکرد تنها به دنبال باز زنده‌سازی مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی به خصوص برای کسانی که در محلات فقیرنشین زندگی می‌کنند، سروکار دارد (پور احمد و همکاران، ۱۳۸۹، ۳۵).

### عناصر اصلی رهیافت بازآفرینی شهری

مشارکت، برنامه‌ریزی راهبردی و پایداری، سه ضلع مثلث رهیافت بازآفرینی شهری را تشکیل داده و پایه‌ای برای اقدام در بازآفرینی شهری فراهم می‌کنند. به عبارت دیگر، مشارکت (شامل مشارکت مردمی، مشارکت بین سازمانی، مشارکت بین سازمان‌ها و مردم و سایر ذینفعان)، برنامه‌ریزی راهبردی (شامل مقابله با فرسودگی و افت شهری، مشکل گشایی و درگیر ساختن تمام ذینفعان) و توجه به اهداف پایداری (شامل پایداری اقتصادی، اجتماعی و محیطی و پایداری عمل برنامه‌ریزی) عناصر اصلی رهیافت بازآفرینی شهری را تشکیل می‌دهند (نوریان و همکاران، ۱۳۹۱، ۲۴).

فرآیند باز آفرینی شهری شامل ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی در مقیاس‌های شهری، منطقه‌ای و ملی و مشتمل بر اصول تغییر و تحولات اقتصادی، تغییر و تحولات اجتماعی، حکمروایی، تغییر و تحولات کالبدی، کیفیت محیط زیست و توسعه پایدار می‌باشد در فرآیند بازآفرینی شهری، تحلیل‌های اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی صورت می‌گیرد. در این فرآیند، داده‌ها شامل محرک‌های داخلی تغییر از قبیل راهبردهای موجود، در دسترس بودن منابع، ترجیحات ساکنین، وضعیت مشارکت، رهبران و هدایت‌گران؛ ویژگی‌های خاص منطقه شهری شامل تحلیل‌ها در مقیاس شهری، ویژگی‌های محله‌ها، سیاست‌ها و برنامه‌های موجود، اهداف و آرمان‌های خاص و نیازها و ملزومات آینده؛ محرک‌های

خارجى تغيير مانند: جريانهاى كلان در اقتصاد، سياستهاى مى و فراملى، راهبردهاى شهرهاى رقيب مى‌باشند. خروجى فرايند مذکور در ابعاد مختلف شامل ابعاد كالبدى، سياستهاى محله‌اى، توسعه اقتصادى، اقدامات زيست محيطى و سياست محله‌اى مى‌باشد (پور احمد و همكاران، ۱۳۸۹، ۱۳).



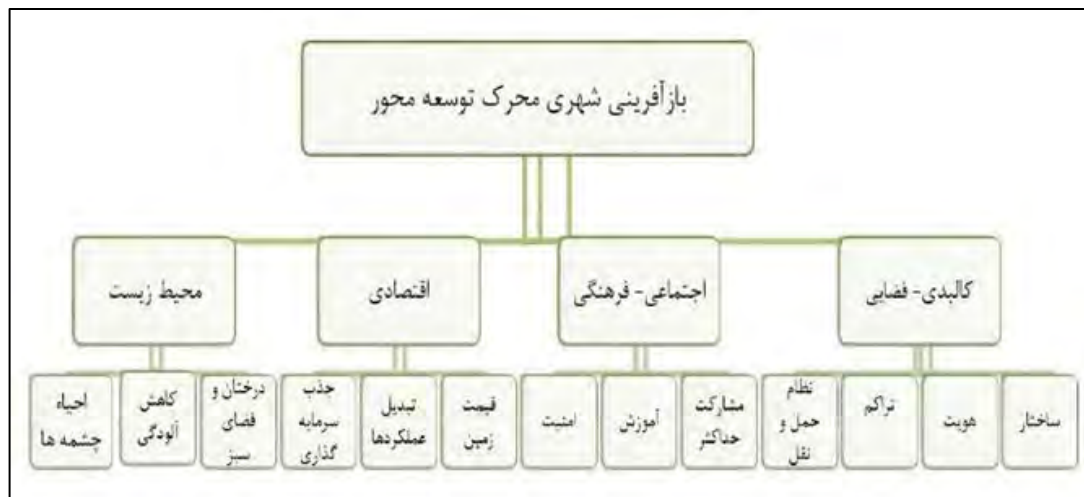
شكل ۱. طرح‌هاى بازآفرينى بافت فرسوده شهرى (زنگى آبادى و همكاران، ۱۳۹۱، ۱۱).

### توسعه پايدار

توسعه پايدار رفع نيازهاى فعلى را بدون آسيب زدن به توانايى‌هاى نسل آينده در تأمين نيازهاى خود، مورد توجه دارد و دربردارنده اين پيام است كه نمى‌توان از نظر انسانى و اخلاقى قبول كرد كه نسل فعلى به قيمت بهبود جامعه خود و براى رفاه و رسيدن به استانداردهاى بالاى زندگى خود خسارت جبران ناپذيرى بر سرمايه نسل‌هاى آتى وارد سازد و از آن‌ها استفاده‌هاى نامحدود بعمل آورد.

توسعه شهرى به عنوان يك مفهوم فضاىى، را مى‌توان به معنى تغييرات در كاربرى زمين و سطوح تراكم، جهت رفع نيازهاى ساكنان شهر در زمينه مسكن، حمل و نقل، اوقات فراغت و غذا و غيره، تعريف كرد. چنين توسعه‌اى زمانى پايدار خواهد بود كه، در طول زمان، شهرى از نظر زيست محيطى قابل سكونت و زندگى (هواى پاك، آب آشاميدنى سالم، اراضى و آب‌هاى سطحى و زيرزمينى بدون آلودگى و غيره)، از نظر اقتصادى بادوام (اقتصادى شهرى بايد بتواند با تغييرات فنى و صنعتى جهت حفظ مشاغل پاى‌اى‌اش هماهنگ شود و مسكن مناسب و در حد استطاعت ساكنانش را با يك بار مالياتى سرانه عادلانه تأمين نمايد). و از نظر اجتماعى همبسته (الگوهاى كاربرى زمين، همبستگى اجتماعى و احساس شهروندى باشد كه انسان بتواند در آمدى عادلانه به دست آورد، سرپناه مناسب تهيه كند، احساس را حتى كند و تلاش و وقت خود را وقف حفاظت از تصوير شهر نمايد. ساخت يك اقتصاد شهرى قوى و شهرى قابل زندگى از نظر زيست محيطى، بايد با تلاش‌هاى به هدف حفظ گروه‌هاى اجتماعى موجود و ارائه اشكال نوين اداره شهر و كنترل آن، دست در دست هم داده تا بتوانند همبستگى و انسجام اجتماعى را حفظ كنند.

"در مفاهيم جديد توسعه پايدار شهرى، علاوه بر تعريف مجدد بافت شهر، با ارائه ايده كاربرى‌هاى تركيبى، بر توسعه‌هاى بعدى كه بايد در داخل مرزهاى موجود شهر صورت بگيرد تأكيد مى‌شود. بنابر اين راه حل شهر فشرده به عنوان وسيله‌اى براى رسيدن به توسعه پايدار و آنتى تز حومه‌هاى گسترده و بى‌در و پيكر فعلى (بيشتر در ايالات متحده آمريكا و برخى كشورهاى جهان سوم كه در تقليد از الگوى آمريكايى به وجود آمده) مطرح است (مرصوصى و همكاران، ۱۳۹۸: ۳۸).



شکل ۲. معیارهای بازآفرینی شهری با رویکرد توسعه پایدار (سجادزاده و همکاران، ۱۳۹۴، ۱۷)

### پیشینه پژوهش

کهربا و همکاران (۱۴۰۰) در پژوهشی با عنوان ارزیابی تحقق‌پذیری اصول و معیارهای بازآفرینی پایدار در راستای برنامه‌ریزی و توسعه پایدار بافت تاریخی (مورد پژوهی: بافت تاریخی-مرکزی شهر رشت) به بررسی میزان تحقق اصول و معیارهای بازآفرینی پایدار در بافت مرکزی-تاریخی رشت پرداخته‌اند. نتایج نشان داد که پس از اقدامات بازآفرینی، اصل اجتماع مبنایی شرایط نسبتاً مطلوبی در میان اصول و معیارهای بازآفرینی پایدار دارد و اصول جامع‌نگری و فرآیندمحوری به ترتیب پایین‌تر از میانگین مطلوب ارزیابی شده است. همچنین برخی از معیارهای اصول جامع‌نگری و اجتماع مبنایی به صورت تک بعدی در نظر گرفته شده و اصل فرآیندمحوری و معیارهای حقوقی قانونی وضعیت مطلوبی ندارد و در راستای دستیابی به توسعه پایدار شهری نبوده است.

محمدی (۱۳۹۹) در پژوهشی با عنوان بررسی نقش راهبرد بازآفرینی در ساماندهی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهرها با رویکرد توسعه پایدار مطالعه موردی: محله غریبان شهر اردبیل عنوان نموده پژوهش حاضر به دنبال بررسی و ارزیابی بازآفرینی محله قدیمی غریبان شهر اردبیل، در جهت تحرک و سرزندگی با ایجاد سلسله مراتب خدماتی، افزایش کیفیت‌های محیطی و ارتقای ایمنی و امنیت محلی می‌باشد. نتایج پژوهش وی نشان می‌دهد بازآفرینی محله غریبان بر کاهش مشکلات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی آن کاملاً مؤثر است. اما میانگین متغیر کیفیت محیطی کمتر از میانگین نظری بوده و می‌توان گفت بازآفرینی محله غریبان بر کاهش مشکلات کیفیت محیطی آن چندان مؤثر نبوده است.

پرسته و همکاران (۱۳۹۸) در پژوهشی با عنوان توسعه‌ای پایدار و حیات بخش: توسعه شهری دانش بنیان در متن بازآفرینی شهری عنوان نمودند در این مقاله به بازبینی رویکرد توسعه شهری دانش بنیان پرداخته، و چشم‌اندازی جهت دستیابی به توسعه شهری دانش بنیان خلاق ارائه می‌گردد؛ که ابعاد بازآفرینی شهری را مورد خطاب قرار داده و نویدبخش یک پیش‌بینی جامع و کل نگر با هدف ایجاد توسعه شهری پایدار مستحکم می‌باشد. این مقاله همچنین به ارائه یک برنامه پیش‌بینی‌کننده برای توسعه شهری دانش بنیان در متن بازآفرینی شهری و در ادامه آن به توسعه شهری پایدار و مستحکم می‌پردازد؛ که به عنوان یک راهبرد عملی برای توسعه شهری دانش بنیان بوده و می‌تواند نقش مهمی در مفهوم پایداری، به واسطه ایجاد یک چشم انداز خلاقانه، باشد.

چو و همكاران (۲۰۱۹) در پژوهشى با عنوان استراتژى بازسازى شهرى تحت هدايت فرهنگ: ارزىابى مديريت استراتژى و عملکرد بنگاه‌هاى بازآفرينى شهرى در شهر تايپه عنوان نمودند استراتژى‌هاى مديريت بنگاه‌هاى بازآفرينى شهرى مى‌تواند به عنوان مرجعى براى بهبود عملکرد سياستگذارى و شناسايى عوامل كليدى مربوط به ارتقاء شهرنشيني توسط دولت‌ها در سراسر جهان بررسى و ارائه شود. علاوه بر اين، نتايج مطالعات مى‌تواند به عنوان راهنما و مرجعى براى دولت تايوان جهت ارتقاى سياست‌هاى آينده بازآفرينى شهرى و پژوهش‌هاى مربوطه مورد استفاده قرار گيرد. با اين حال، چارچوب روش شناختى براى اطلاع‌رسانى به بازآفرينى شهرى در مقياس محدوده خوب دانه از طريق LBSN‌ها هنوز به طور گسترده جا نيافته است كه اين تحقيق به دنبال تحقق آن است. اين تحقيق شكاف دانش را با ارائه يك روش براى شناسايى فضاهاى فرصت شهرى براى بازآفرينى شهرى كه شامل پيش پردازش، تجزيه و تحليل و تفسير اطلاعات تكى LBSN است پوشش مى‌دهد.

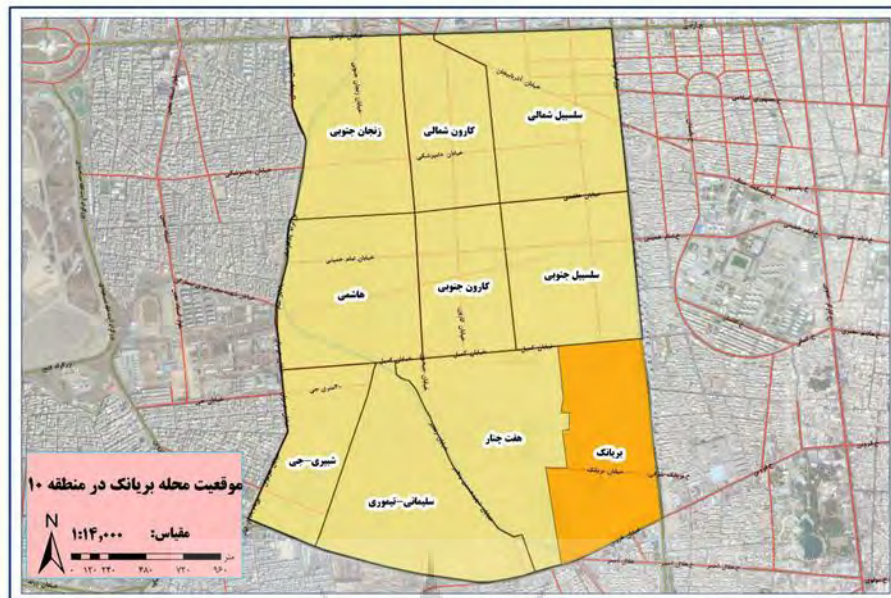
ژوان لى و همكاران (۲۰۱۹) در پژوهشى با عنوان رژيم حقوق مالكيت در حال گذار: درك روند بازسازى شهرى در چين - مطالعه موردى گوانگژو عنوان نمودند اين مطالعه استدلال مى‌كند كه رژيم حقوق مالكيت مؤثر براى بازآفرينى شهرى به يك روش موازى تبديل شده است، زيرا لازم است فرآيندهاى آزمون، خطا و انتقال به موازات هم عمل نمايند و حقوق عملياتى كه در ابتدا به بازيگران مختلف اختصاص داده شده است به تدريج توسط كاربران زمين و با اثر نيروهاى بازار از طريق «رژيم حقوق مالكيت در حال گذار» احيا شود. اين تحقيق نشان مى‌دهد كه بازآفرينى در زمينه‌هاى مختلف و همچنين تعاملات بين سهامداران مختلف در اين زمينه بايد توجه بيشترى اختصاص يابد.

روزا و همكاران (۲۰۱۸) در پژوهشى با عنوان ارزىابى مزاياى فضايى برنامه‌هاى بازسازى شهرى در يك محيط شهرى بسيار آسيب پذير: مطالعه موردى در كاتانيا، ايتاليا عنوان نمودند در اين مقاله روشى براى اندازه‌گيرى فضايى مزاياى مناطق تجديديپذير با توجه به عوامل محيطى و شهرى، مانند کاهش خطرات لرزه‌اى، افزايش دسترسى و تنوع استفاده از زمين ارائه شده است. هر جنبه با استفاده از شاخص‌هاى فضايى محاسبه شده در واحدهاى جغرافىايى مختلف است كه به طور پيوسته در اندازه افزايش مى‌يابد تا بتواند اثرات يك منطقه بازسازى مجدد و تعدادى از مناطق همزمان را درك كند. نتايج نشان مى‌دهد كه مزاياى مثبت را مى‌توان از مناطق بازسازى به بخش‌هاى مربوطه مرتبط با شهر گسترش داد و حتى تعداد محدودى از مناطق بازسازى مى‌توانند مزاياى مربوطه را ايجاد كنند.

## معرفى محدوده مورد مطالعه

محلّه بريانك از نظر تقسيمات شهرى در ناحيه ۱ منطقه ۱۰ شهردارى تهران واقع شده است كه از سمت شمال به خيابان كميل، از شرق به بزرگراه نواب، از جنوب به خيابان قزوين و از سوى غرب نيز به خيابان‌هاى دعوتى، خوش و محمود عرب منتهى مى‌گردد. اين محلّه از شمال با محلّه سلسبيل جنوبى، از جنوب با محلّه بلوارسازى (منطقه ۱۷)، از شرق با محلّه خرمشهر (منطقه ۱۱) و از غرب با محلّه هفت‌چنار همسايه و هم‌جوار است. اصلى‌ترين شريان ارتباطى محلّه بزرگراه نواب صفوى مى‌باشد كه از طريق شريان‌هاى ارتباطى مهم محلّه يعنى خيابان‌هاى بريانك، صفدرى و محبوب مجاز امكان ارتباط محلّه به اين بزرگراه هموار مى‌گردد. مساحت كنونى اين محلّه ۸۱/۷ هكتار است.





شکل ۳- نقشه موقعیت محله بریانک در منطقه ده شهر تهران (نگارندگان: ۱۴۰۱).



شکل ۴- نماهایی از محله بریانک (نگارندگان: ۱۴۰۱).

مطابق با فرآیندها و پویایی‌های اقتصادی - اجتماعی شهری و در رأس آن واگذاری کاربری قدیمی محله یعنی باغات و کاربری‌های کشاورزی، محله با قطعات کوچک کاربری تغییر شکل داده و بافت با کاربری مسکونی با ۶۵ درصد عمده‌ترین کاربری را در محله به خود اختصاص داده‌اند. تراکم ناخالص در این محله برابر با ۳۳۷ نفر در هکتار است که از این نظر یکی از پر تراکم‌ترین محله‌های شهر تهران به حساب می‌آید. مجموع مساحت کاربری‌های محله بریانک ۶۳ هکتار می‌باشد که حدود ۴۱ هکتار آن معادل ۶۵ درصد به کاربری مسکونی تعلق دارد. بعد از مسکونی بیشترین مساحت متعلق به فضای سبز می‌باشد که ۶ درصد از مساحت کل محله را شامل می‌شود.

### بافت فرسوده محله

از نظر بافت فرسوده ۲۲ درصد از بافت‌هاى موجود محله را بافت‌هاى فرسوده شكل داده‌اند كه از نظر ايمنى كالبدى در حد ضعيفى بر آورده شده است. از نظر ترافيكى نيز بافت فرسوده محله به همراه تراكم بسيار بالاى آن نيازمنند افزايش شبكه معابر و تعداد پاركينگ است». خطر زمين لرزه و احتمال تلفات سنگين در منطقه و شهر تهران يكي از نگرانى‌هاى عمده متخصصان شهرى در طول سال‌هاى گذشته بوده است.

يكي از معيارهاى مهم شناسايى بافت فرسوده شهرى در تهران، ارزيباى دوام و پايدارى ساختمان‌هاى آن بوده است. براساس داده‌هاى موجود در مجموع ۷۹ درصد بناهاى محله فاقد اسكلت و يا نيمه اسكلت و عمدتاً دو طبقه بوده‌اند كه از اين ميان ۵۵ درصد از مجموع ساختمان‌ها فاقد اسكلت به مفهوم عام آن و سقف‌ها از نوع طاق ضربى با استفاده از تير آهن و آجر به طريق ساده روى ديوارهاى آجرى نشسته‌اند. اين ويژگى تقريباً در همه ساختمان‌هاى محلات قديمى شهر تهران مشاهده مى‌شود به گونه‌اى كه مى‌توان گفت در مجموع حدود ۶۵ تا ۷۰ درصد بناهاى شهر فاقد عناصر مقاوم در برابر زمين لرزه هستند.

### روش‌شناسى پژوهش

روش پژوهش حاضر توصيفى و تحليلى - پيمائشى مى‌باشد. جامعه آمارى پژوهش حاضر ساكنان محله بريانك واقع در منطقه ده شهر تهران مى‌باشند. اطلاعات مورد نياز آن نيز از دو طريق كتابخانه ايبى و مى‌دانى با استفاده از كتاب‌ها، مقالات، پايان‌نامه‌ها، اسناد و مصاحبه و پرسشنامه و GIS جمع‌آورى خواهد شد. قلمرو اين پژوهش منطقه ده تهران به ويژه محله بريانك مى‌باشد. براى تعيين حجم نمونه از فرمول كوكران استفاده شد و از طريق نمونه‌گيرى تصادفى ۳۸۴ نفر به‌عنوان جامعه آمارى انتخاب‌شده و پرسش‌نامه بين آنان توزيع شده است. داده‌ها با استفاده از آزمون‌هاى آمارى در نرم‌افزار SPSS و آزمون ضرايب، همبستگى و رگرسيون مورد تحليل قرار گرفتند.

### تحليل يافته‌ها

#### آزمون نرمال بودن متغيرهاى تحقيق

با توجه به جدول ۱ ضرايب سطح معنى‌دارى متغيرهاى پژوهش، بيشتر از ۰,۰۵ مى‌باشند بنابراين فرض صفر آمارى كه توزيع نرمال موردنظر هست تائيد مى‌گردد و همه متغير پژوهش داراى توزيع نرمال مى‌باشند.

جدول ۱. آزمون نرمال بودن متغيرهاى پژوهش

متغير	سطح معنى دارى	توزيع داده‌ها
اجتماعى - فرهنگى	۰,۰۶۶	نرمال
اقتصادى	۰,۰۷۵	نرمال
محيط زيست	۰,۰۸۶	نرمال
كالبدى - فضايبى	۰,۰۵۳	نرمال
توسعه پايدار	۰,۰۵۷	نرمال

(منبع، مطالعات نگارندگان، ۱۴۰۱).

## آزمون فرضیه‌های پژوهش

فرضیه اول: شاخص اجتماعی - فرهنگی بر توسعه پایدار محله بریانک تأثیر دارد.

## جدول ۲. آزمون همبستگی پیرسون متغیرهای فرضیه اول

توسعه پایدار		
ضرایب آماری	ضریب همبستگی	سطح معنی داری
شاخص اجتماعی - فرهنگی	۰,۵۳۶	۰,۰۰

(منبع، مطالعات نگارندگان، ۱۴۰۱).

نتایج بدست آمده از آزمون ضریب همبستگی پیرسون بین متغیرها حاکی از آن است که در بین ۳۸۴ پاسخگوی مورد مطالعه ضریب همبستگی برابر با ۰,۵۳۶ با سطح معنی داری ۰,۹۵٪ می‌باشد، از آنجا که سطح معنی داری بدست آمده (Sig)، کمتر از ۵٪ است مدارک کافی برای رد فرض صفر آماری خود داریم در نتیجه فرضیه صفر آماری رد و فرضیه اصلی تأیید می‌گردد، بنابراین: بین متغیرهای پژوهش (شاخص اجتماعی - فرهنگی و توسعه پایدار)، رابطه همبستگی معنی داری وجود دارد.

## جدول ۳. آزمون رگرسیون فرضیه اول

توسعه پایدار		
ضرایب آماری	ضریب تعیین	ضریب رگرسیونی
شاخص اجتماعی - فرهنگی	۰,۲۸۷	۰,۵۳۶

(منبع، مطالعات نگارندگان، ۱۴۰۱).

مطابق جدول بالا: ضریب تعیین نیز برابر با ۰,۲۸۷ می‌باشد یعنی میزان تغییرپذیری در متغیر وابسته که می‌توان بوسیله رگرسیون آن را توضیح داد برابر با ۰,۲۸۷ واحد می‌باشد. همچنین ضریب استاندارد شده بتا برابر با ۰,۵۳۶ می‌باشد یعنی بازاری یک واحد تغییر در متغیر مستقل (شاخص اجتماعی - فرهنگی)، تغییرات متغیر وابسته (توسعه پایدار) برابر با ۰,۵۳۶ واحد می‌باشد که با توجه به کوچکتر بودن سطح معنی داری (Sig) از ۵٪ این تأثیرگذاری معنی دار است، بنابراین: شاخص اجتماعی - فرهنگی بر توسعه پایدار محله بریانک تأثیر دارد.

## جدول ۴. جدول ضرایب فرضیه اول

مدل	ضرایب استاندارد		t	Sig	
	ضرایب غیر استاندارد	ضرایب استاندارد			
	B	Beta			
۱	ثابت	۱,۵۱۳	۰,۱۷۱	۸,۸۵۰	۰,۰۰۰
	توسعه پایدار	۰,۵۹۲	۰,۰۴۸	۱۲,۴۰۹	۰,۰۰۰

(منبع، مطالعات نگارندگان، ۱۴۰۱).

مطابق جدول ضرایب، ضریب استاندارد شده بتا برابر با ۰,۵۳۶ می‌باشد یعنی بازاری یک واحد تغییر در متغیر مستقل شاخص اجتماعی فرهنگی، تغییرات متغیر وابسته دستیابی به توسعه پایدار در محله بریانک برابر با ۰,۵۳۶ واحد

می‌باشد. بنابراین، توسعه شاخص‌های اجتماعی فرهنگی بر دستیابی به توسعه پایدار در محله تأثیر معنی داری دارد. آنچه که امروزه به عنوان توسعه پایدار یا ناپایدار در جوامع دیده می‌شود محصول خواست و اراده ساختارهای مختلف قدرت، اقتصاد و فرهنگ در جامعه به شمار می‌رود. به گفته دیگر، ابعاد پایداری اجتماعی، می‌تواند به عنوان یکی از مهمترین و کلیدی‌ترین ابزار در برنامه‌ریزی‌ها و سیاست‌گذاری‌های شهری محسوب شود. از طرفی، گستردگی، پیچیدگی و تنوع شاخص‌های پایداری اجتماعی و نقش آن‌ها بر جامعه ایجاب می‌کند تا این شاخص‌ها برحسب نقش و عملکرد آن‌ها در گروه‌های مختلف دسته‌بندی و تجزیه و تحلیل شوند. بنابراین می‌توان نتیجه گرفت که تأثیر عوامل اجتماعی و فرهنگی در برقراری توسعه پایدار نقشی بدیهی داشته و بسیار مهم و مؤثر است.

**فرضیه دوم: شاخص اقتصادی بر توسعه پایدار محله بری‌انک تأثیر دارد.**

**جدول ۵. آزمون همبستگی فرضیه دوم**

توسعه پایدار		
ضرایب آماری	ضریب همبستگی	سطح معنی داری
شاخص اقتصادی	۰,۳۷۱	۰,۰۰

(منبع، مطالعات نگارندگان، ۱۴۰۱).

نتایج بدست آمده از آزمون ضریب همبستگی پیرسون بین متغیرها حاکی از آن است که در بین ۳۸۴ پاسخگوی مورد مطالعه ضریب همبستگی برابر با ۰,۳۷۱ با سطح معنی داری ۰,۰۰۰ می‌باشد، از آنجا که سطح معنی داری بدست آمده (Sig)، کمتر از ۰,۰۵ است مدارک کافی برای رد فرض صفر آماری خود داریم در نتیجه فرضیه صفر آماری رد و فرضیه اصلی تأیید می‌گردد. بنابراین: بین متغیرهای پژوهش (شاخص اقتصادی و توسعه پایدار)، رابطه همبستگی معنی داری وجود دارد.

**جدول ۶. آزمون رگرسیون فرضیه دوم**

توسعه پایدار			
ضرایب آماری	ضریب تعیین	ضریب رگرسیونی	سطح معنی داری
شاخص اقتصادی	۰,۱۳۸	۰,۳۷۱	۰,۰۰۰

(منبع، مطالعات نگارندگان، ۱۴۰۱).

مطابق جدول بالا: ضریب تعیین نیز برابر با ۰,۱۳۸ می‌باشد یعنی میزان تغییرپذیری در متغیر وابسته که می‌توان بوسیله رگرسیون آن را توضیح داد برابر با ۰,۱۳۸ واحد می‌باشد. همچنین ضریب استاندارد شده بتا برابر با ۰,۳۷۱ می‌باشد یعنی بازاری یک واحد تغییر در متغیر مستقل (شاخص اقتصادی)، تغییرات متغیر وابسته (توسعه پایدار) برابر با ۰,۳۷۱ واحد می‌باشد که با توجه به کوچکتر بودن سطح معنی داری (Sig) از ۰,۰۵ این تأثیرگذاری معنی دار است، بنابراین: شاخص اقتصادی بر توسعه پایدار محله بری‌انک تأثیر دارد. شاخص‌های اقتصادی همچون نرخ بیکاری، بار تکفل، درصد جمعیت فعال در بخش کشاورزی و صنعت، درصد خانوارهای مالک ساختمان و زمین و ... همگی زمینه رشد اقتصادی، بالارفتن کیفیت زندگی و در نهایت دستیابی به توسعه پایدار را فراهم می‌نماید. از این رو شاخص اقتصادی بیشترین تأثیر را بر پایداری محله دارد. زیرا نه تنها مستقیماً پایداری محله را تحت تأثیر قرار می‌دهد بلکه از طریق شاخص کالبدی و خدماتی به طور غیر مستقیم پایداری محله را تحت تأثیر قرار می‌دهد.

فرضیه سوم: شاخص محیط زیست بر توسعه پایدار محله بریانک تأثیر دارد.

جدول ۷. آزمون همبستگی فرضیه سوم

توسعه پایدار		
ضرایب آماری	ضریب همبستگی	سطح معنی داری
شاخص محیط زیست	۰,۳۴۹	۰,۰۰

(منبع، مطالعات نگارندگان، ۱۴۰۱).

نتایج بدست آمده از آزمون ضریب همبستگی پیرسون بین متغیرها حاکی از آن است که در بین ۳۸۴ پاسخگوی مورد مطالعه ضریب همبستگی برابر با ۰,۳۴۹ با سطح معنی داری ۰,۰۰۵ می‌باشد، از آنجا که سطح معنی داری بدست آمده (Sig)، کمتر از ۰,۰۵ است مدارک کافی برای رد فرض صفر آماری خود داریم در نتیجه فرضیه صفر آماری رد و فرضیه اصلی تأیید می‌گردد، بنابراین: بین متغیرهای پژوهش (شاخص محیط زیست و توسعه پایدار)، رابطه همبستگی معنی داری وجود دارد.

جدول ۸. آزمون رگرسیون فرضیه سوم

توسعه پایدار			
ضرایب آماری	ضریب تعیین	ضریب رگرسیونی	سطح معنی داری
شاخص محیط زیست	۰,۱۲۲	۰,۳۴۹	۰,۰۰

(منبع، مطالعات نگارندگان، ۱۴۰۱).

مطابق جدول بالا: ضریب تعیین نیز برابر با ۰,۱۲۲ می‌باشد یعنی میزان تغییرپذیری در متغیر وابسته که می‌توان بوسیله رگرسیون آن را توضیح داد برابر با ۰,۱۲۲ واحد می‌باشد. همچنین ضریب استاندارد شده بتا برابر با ۰,۳۴۹ می‌باشد یعنی بازاری یک واحد تغییر در متغیر مستقل (شاخص محیط زیست)، تغییرات متغیر وابسته (شکل‌گیری توسعه پایدار) برابر با ۰,۳۴۹ واحد می‌باشد. که با توجه به کوچکتر بودن سطح معنی داری (Sig) از ۰,۰۵ این تأثیرگذاری معنی دار است، بنابراین: شاخص محیط زیست بر توسعه پایدار محله بریانک تأثیر معنی داری دارد.

توسعه پایدار به معنای عدم تحمیل آسیب‌های اقتصادی، اجتماعی یا زیست محیطی به نسل‌های آینده است، زیرا بسیاری از مسائل بحرانی مربوط به بقا و زندگی، به توسعه نامتوازن، فقر و رشد جمعیت مربوط است که باعث فشار بی‌سابقه بر منابع طبیعی نیز می‌گردد. از این رو شاخص‌های زیست محیطی همچون آلودگی صدا، آلودگی خاک، آلودگی آب، و آلودگی صنعتی و آلودگی پسماندهای شهری و تلاش در جهت کاهش آن‌ها به جهت دستیابی به توسعه پایدار زیست محیطی اهمیت زیادی یافته است. به گونه‌ای که پیوند شهر و محیط‌های طبیعی جدائی ناپذیر است و زندگی در یک محیط با کیفیت به معنی زندگی کردن در شهری است که تأمین محیط زیست آن به خوبی انجام گرفته باشد.

## فرضيه چهارم: شاخص كالبدى - فضايى بر توسعه پايدار محله بريانك تأثير دارد.

جدول ۹. آزمون رابطه همبستگى فرضيه چهارم

توسعه پايدار		
ضرايب آمارى	ضريب همبستگى	سطح معنى دارى
كالبدى - فضايى	۰,۱۴۱	۰,۰۰

(منبع، مطالعات نگارندگان، ۱۴۰۱).

نتايج بدست آمده از آزمون ضريب همبستگى پيرسون بين متغيرها حاكى از آن است كه در بين ۳۸۴ پاسخگوى مورد مطالعه ضريب همبستگى برابر با ۰,۱۴۱ با سطح معنى دارى ۰,۰۵٪ مى باشد, از آنجا كه سطح معنى دارى بدست آمده (Sig), کمتر از ۰,۰۵٪ است مدارك كافى براى رد فرض صفر آمارى خود داريم در نتيجه فرضيه صفر آمارى رد و فرضيه اصلى تأييد مى گردد, بنابراین: بين متغيرهاى پژوهش (شاخص كالبدى - فضايى و توسعه پايدار), رابطه همبستگى معنى دارى وجود دارد.

جدول ۱۰. آزمون رگرسيون فرضيه چهارم

توسعه پايدار		
ضرايب آمارى	ضريب تعيين	سطح معنى دارى
شاخص كالبدى - فضايى	۰,۱۲۲	۰,۰۰

(منبع، مطالعات نگارندگان، ۱۴۰۱).

مطابق جدول بالا: ضريب تعيين نيز برابر با ۰,۱۲۲ مى باشد يعنى ميزان تغييرپذيرى در متغير وابسته كه مى توان بوسيله رگرسيون آن را توضيح داد برابر با ۰,۱۲۲ واحد مى باشد. همچنين ضريب استاندارد شده بتا برابر با ۰,۱۴۱ مى باشد يعنى بازالى يك واحد تغيير در متغير مستقل (كالبدى - فضايى), تغييرات متغير وابسته (شكل گيرى توسعه پايدار) برابر با ۰,۱۴۱ واحد مى باشد. كه با توجه به كوچكتر بودن سطح معنى دارى (Sig) از ۰,۰۵٪ اين تأثيرگذارى معنى دار است, بنابراین: شاخص كالبدى - فضايى بر توسعه پايدار محله بريانك تأثير معنى دارى دارد.

مؤلفه هاى كالبدى بخش جدائى ناپذير بازآفرينى شهرى هستند زيرا مواردى چون مساحت بنا, عمر بنا, بافت بنا, دسترسى, وضعيت راهها و شبكه معابر محله, وضعيت حمل و نقل آن, پاكيگى و زيبايى فضاي محله و ... را در بر مى گيرند و همهى اين موارد از مهمترين مسائلى هستند كه در بافت يك محله جهت سنجش كيفيت زندگى و در نتيجه رسيدن به توسعه پايدار در آن مورد ارزيابى و تحليل قرار مى گيرند. ويژگى هاى كالبدى محيط با ايجاد معانى و تأمين فعاليتهاى خاص, در فضا با رضايتمندى از ويژگى هاى متغير محيط مانند دما, صدا و امكان انجام فعاليتهاى فردى و تعاملات اجتماعى توسط عناصر ايستاي محيط مانند ابعاد, تناسبات و فرمها به وجود مى آيد. بازآفرينى اين بافتها زمينه تعمير و مرمت بافت فرسوده و كهنه شهرى و دگرگونى در محيط فيزيكى ساخته شده (ساختمانها) كه نشان دهنده بعضى از ابعاد زيباشناختى و ظهور خدمات جديد محلى است را فراهم نموده وبه عبارتى موجبات نوسازى آن را فراهم مى نمايد.

فرضیه پنجم: به نظر می‌رسد بعضی از شاخص‌های بازآفرینی شهری در محله بریانک نسبت به دیگر شاخص‌ها دارای اهمیت بیشتری می‌باشند.

جدول ۱۱. آزمون فریدمن فرضیه پنجم

متغیر	میانگین رتبه
اجتماعی - فرهنگی	۲,۴۳
محیط زیست	۳,۰۳
اقتصادی	۱,۸۱
کالبدی - فضایی	۲,۷۳
سطح معنی داری	۰,۰۰

(منبع، مطالعات نگارندگان، ۱۴۰۱).

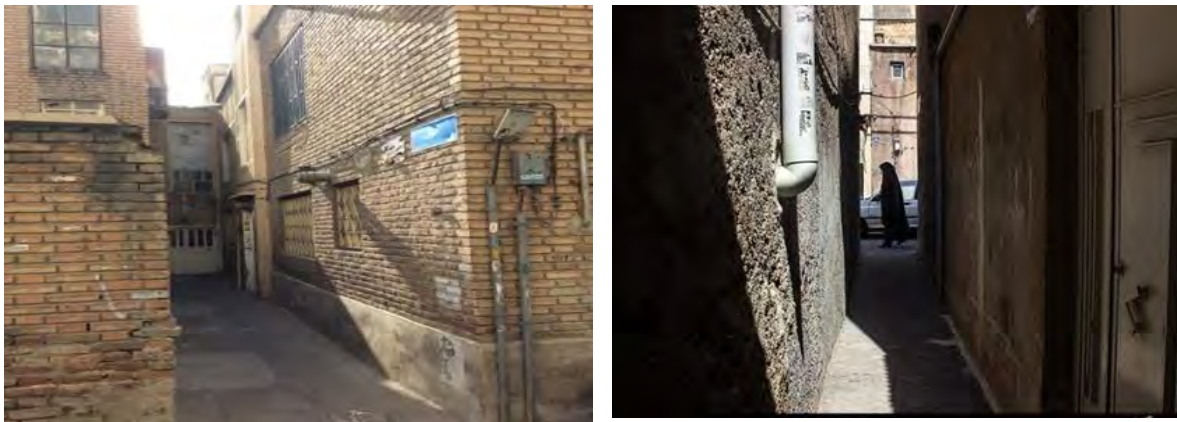
مطابق جدول بالا Sig کوچکتر از ۰,۰۵ است که نشان‌دهنده‌ی این است که وضعیت متغیرها یکسان نمی‌باشد. مطابق آزمون فریدمن، هر چقدر میانگین رتبه متغیر کوچک تر باشد اهمیت آن متغیر بیشتر است که مطابق جدول بالا، شاخص اقتصادی دارای بیشترین اهمیت در توسعه پایدار محله بریانک از نظر پاسخ‌دهندگان می‌باشد. بازآفرینی بافت فرسوده دارای شاخص‌های متعددی است که هر کدام به نوبه خود دارای اهمیت هستند و آنچه که به این شاخص‌ها ارزش و اعتبار می‌بخشد سنجش آن‌ها در کنار یکدیگر است به گونه‌ای که در دست‌یابی به توسعه پایدار بایستی تمامی این شاخص‌ها به موازات یکدیگر مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرد و اکتفا به تنها یکی از این شاخص‌ها جوابگو نخواهد بود. نتایج حاصل از تجزیه و تحلیل پرسشنامه و بکارگیری آزمون‌های آماری نیز که در قبل ارائه شد نشان می‌دهد در بین شاخص‌های مورد بررسی وضعیت شاخص‌های بازآفرینی و درجه اهمیت‌شان یکسان نمی‌باشد و مطابق آزمون فریدمن، هر چقدر میانگین رتبه شاخص کوچکتر باشد اهمیت آن شاخص بیشتر است که همانگونه که مطرح شد؛ شاخص اقتصادی دارای بیشترین اهمیت در توسعه پایدار منطقه بریانک از نظر پاسخ‌دهندگان می‌باشد.

## نتیجه‌گیری و پیشنهادها

در ارتباط با بازآفرینی بافت فرسوده محله بریانک که یکی از محلات منطقه ده تهران بوده و ۵۳ درصد بافت فرسوده شهر تهران را به خود اختصاص داده، باید عنوان نمود مشکل اصلی محله بریانک فرسودگی بافت مسکونی است، با این حال مساحت بافت فرسوده این منطقه همچنان در مقایسه با وسعت بافت نوساز آن غالب است، به این دلیل که در سال‌های اخیر به نوسازی در این محله توجه زیادی شده است.

فرسودگی بافت کالبدی این منطقه سبب شده برخی از کوچه‌های این محله به محل تردد اقشار ضعیف و آسیب‌دیده اجتماعی منجر شود، اقشاری که از خرده فرهنگ‌های مختلف و بعضاً از نواحی مختلف کشور با شرایط اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی مختلف در این محله ساکن شده‌اند. قیمت هر مترمربع آپارتمان مسکونی نوساز در محله بریانک عمدتاً به دلیل فرسودگی بافت و مشکلات کالبدی آن، بسیار پایین‌تر از میانگین قیمت مسکن در تهران است. خاک محله فرسایشی بوده و ریزدانه است به همین دلیل حتی اتفاق افتاده که خانه‌های نوساز آن دچار خمیدگی و کجی شوند. به گونه‌ای که در ضلع جنوبی محله خانه‌های زیادی تا یک متر به سمت زمین نشست کرده‌اند و امکان بازسازی، نوسازی و یا حتی تجمیع

ندارند و کاملاً بلااستفاده باقی مانده اند. از این رو، فرسودگی بافتهای فوق نیاز به نوسازی مسکن در منطقه را به صورت مسئله ای عاجل مطرح نموده است.



شکل ۶. تصاویری از کوچه های تنگ و صعب العبور محله (منبع، مطالعات نگارندگان، ۱۴۰۱).

چشم اندازهای موجود در محله بسته و فاقد افق باز است و این وضعیت در درون بافتهای مسکونی با کوچه های باریک تشدید می شود زیرا معابر محله و کوچه های آن تنگ و باریک بوده و نور کافی ندارند همین کوچه های فاقد نور، به محل وقوع بسیاری خلاف ها تبدیل شده است. زیرا مجرمان از تاریکی و تنگی این معابر سود برده و به عابرین حمله کرده و زورگیری می نمایند به همین دلیل معابر و کوچه های این محله عمدتاً ناامن بوده و همانطور که عنوان شد زمینه بروز بسیاری از جرائم هستند، از این رو تمام معابر و کوچه های محله نیازمند تعریض و اصلاح هستند. علاوه بر مشکلاتی که کوچه ها و معابر این محله دارند، ساخت و سازهای صورت گرفته در کوچه های ۶ متری و احداث ساختمان های ۴ طبقه در برخی از این کوچه ها نیز بر مشکلات کالبدی این منطقه افزوده است.

از نظر شاخص محیط زیستی نیز باید عنوان نمود در این محله سرانه فضای سبز به شدت پایین است و بوستان های بسیار کوچک آن هم، محل تردد و سکنی معتادان و کارتن خواب ها شده است، افرادی که به دلیل شرایط ناگوار زندگی به ناچار این پارک ها را مأمن خود ساخته و در آن استقرار یافته اند.

در نهایت باید عنوان نمود مسائلی همچون ریزدانه‌گی بافت و فرسایشی بودن خاک محله، تجمع جمعیت زیاد در این محله از اقشار و فرهنگ های مختلف که موجب شده این محله بیشتر دارای کاربری مسکونی بوده و فاقد کاربری های دیگری چون فضای سبز و دفع زباله باشد، همچنین کمبود شدید خدمات شهری و تراکم بالای اتومبیل و نبودن پارکینگ کافی موجبات آلودگی هوا و آلودگی صوتی در این محله را فراهم نموده و مشکلات زیست محیطی را نیز به مشکلات آن افزوده است، همگی باعث شده کیفیت زندگی نیز در این محله پایین تر از دیگر محلات منطقه باشد.

در واقع به دلایلی همچون تأسی از عدم کارآمدی مناسب مدیریت کلان شهری تهران و به طور ملموس کمبود منابع مالی در منطقه ده نسبت به دیگر مناطق تهران، این منطقه و محلات آن من الجمله محله بریانک همواره با مشکل کمبود تامین خدمات شهری مواجه بوده است. وجود زمینه های اجتماعی و اقتصادی ساکنین، نظارت نامناسب شهرداری در روند ساخت و سازها، عدم اختصاص تسهیلات و امکانات شهری، عدم مشارکت مردم و ... موجب شده که این محله از نظر وضعیت بازآفرینی بافت فرسوده، کیفیت زندگی و در نتیجه دستیابی به توسعه پایدار در شرایط نامساعدی قرار داشته باشد.



بازآفرینی بافت فرسوده موجبات جلوگیری از تخلیه و بزه خیز شدن آن، خدمات‌رسانی مناسب و ارائه تسهیلات و تقویت زیرساخت‌ها، حفظ و ارتقاء هویت و ارزش‌های شهرسازی و معماری سنتی، کاهش سرانه هزینه زندگی در شهر با افزایش تراکم و توسعه درون‌زا و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری می‌شود، همچنین موجب رونق اجتماعی، اقتصادی برای ساکنین جدید، پهنه بافت و محله می‌گردد.

با این حال روند کنونی نوسازی مسکن در محله ضمن آنکه نشان از رونق و تحرک اقتصادی بخش مسکن در محله دارد، اما از نظر کیفیت زندگی شهری، مخاطرات و پیامدهای منفی به دنبال داشته است. زیرا کمبودهای خدماتی-تسهیلاتی و مشکلات معابر محله تشدید شده است. با این حال در صورت ارتقا کیفیت سکونت در این محله از طریق بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، می‌توان زمینه تامین خدمات و فضاهای باز و سبز را در محله فراهم آورد.

حل معضلات بافت‌های فرسوده که مهمترین معضل محله است می‌تواند نقش مسکونی محله را ارتقا بخشد و مطلوبیت شرایط زندگی را در آن افزایش دهد. در کنار این معضل اصلی در صورتی که برخی عملکردها و کاربریهای با مقیاس شهری در محله مستقر شوند زمینه مراجعات بیشتر به محله را فراهم آورده و می‌تواند زمینه ایجاد مشاغل جدید و رونق اقتصادی را در محله فراهم نماید. فقدان اینگونه عملکردها باعث مهاجور ماندن محله و تنزل بیشتر کیفیت مسکونی در آن خواهد شد. در واقع غلبه سکونت بر کاربریهای دیگر در این محله، موجب شده که میزان کاربریهای خدماتی-تسهیلاتی پاسخگوی جمعیت ساکن در این محله نباشد و این مسئله کاهش کارایی اقتصادی در آن را در پی داشته است. نتایج حاصل از تحقیقات نیز که در فصل چهار عنوان شد نشان از این مسئله داشت که مهمترین مسئله برای برون رفت از شرایط موجود محله، و موفقیت در بازآفرینی شهری در آن، بهبود ساختار اجتماعی - اقتصادی می‌باشد و البته ناگفته پیداست که بدون دخالت و مشارکت دادن ساکنان که مهم‌ترین و اصلی‌ترین گروه‌های مواجه با معضلات این محله هستند، این مسئله راه به جایی نخواهد برد و لذا همکاری و همگامی کلیه ارگان‌های دولتی، نیمه دولتی و سازمان‌های مردم‌نهاد و حتی سرمایه‌گذاران بخش خصوصی جهت برون رفت از معضلات این محله امری بدیهی می‌باشد که در نهایت می‌تواند به بازآفرینی اصولی و موفق در محله منجر شده و در نتیجه آن توسعه پایدار نیز در آن شکل گیرد.

## منابع و مأخذ

- بحرینی، سیدحسین، ایزدی، محمد سعید، مفیدی، مهرانوش (۱۳۹۳)، رویکردها و سیاستهای نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار)، مطالعات شهری، شماره نهم، زمستان ۱۳۹۳
- بختیاری، لیلی، (۱۴۰۰)، تدوین استراتژی‌های بازآفرینی پایدار بافت فرسوده با استفاده از ماتریس QSPM (مورد مطالعه بخش مرکزی شهر همدان)، چهارمین کنفرانس بین‌المللی و پنجمین کنفرانس ملی عمران، معماری، هنر و طراحی شهری، تبریز.
- بزرگ‌نیا، مهدی، (۱۴۰۱)، نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی: منطقه ۱۱ تهران)، دومین کنفرانس بین‌المللی تحقیقات پیشرفته در مدیریت و علوم انسانی.
- پارسا ضیابری، لیلا و داروئیان، سهیلا، (۱۴۰۱)، مدیریت بافت فرسوده شهری و عوامل موثر در بازآفرینی، اولین کنفرانس ملی کاربرد دانش و اصول حسابداری در کارآفرینی و کسب و کارها، اردبیل.
- پورسته، پریسا و شیعه، عباس، (۱۳۹۸)، توسعه ای پایدار و حیات بخش: توسعه شهری دانش بنیان در متن بازآفرینی شهری، ششمین کنگره ملی عمران، معماری و توسعه شهری، تهران.

پوراحمد احمد، حبیبی کیومرث، کشاورز مهناز(۱۳۸۹)، سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت های فرسوده شهری، مطالعات شهر ایرانی اسلامی پاییز ۱۳۸۹، دوره ۱، شماره ۱؛ از صفحه ۷۳ تا صفحه ۹۲.

حبیبی، کیومرث، پور احمد، احمد، مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶)، بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری، انتشارات دانشگاه کردستان و سازمان عمران و بهسازی شهری، چاپ اول

رابرتز، پیتز، سایک، هیو (۱۳۹۳)، بازآفرینی شهری یک کتاب راهنما، ترجمه محمدسعید ایزدی، پیروز حناچی، تهران: دانشگاه تهران، موسسه انتشارات، ۱۳۹۳

رحمانی، الهام، (۱۴۰۰)، تحلیلی بر رابطه بین اعتماد و مشارکت اجتماعی در بازآفرینی پایدار بافت های فرسوده، ششمین همایش بین المللی عمران، معماری و شهر سبز پایدار، همدان.

زنگی آبادی علی، مویدفر سعیده (۱۳۹۱)، رویکرد بازآفرینی شهری در بافت های فرسوده: برزن شش بادگیری شهر یزد، معماری و شهرسازی آرمان شهر، پاییز و زمستان ۱۳۹۱، دوره ۵، شماره ۹؛ از صفحه ۲۹۷ تا صفحه ۳۱۴

زیاری کرامت اله، محمدی ده چشمه مصطفی، پوراحمد احمد، قالیباف محمدباقر (۱۳۹۱)، اولویت بخشی به ایمن سازی بافت فرسوده کلان شهر کرج با استفاده از مدل ارزیابی چندمعیاری، پژوهشهای جغرافیای انسانی (پژوهش های جغرافیایی)، بهار ۱۳۹۱، دوره ۴۴، شماره ۷۹؛ از صفحه ۱ تا صفحه ۱۴

سجادزاده، حسن، زلفی، گل سجاد (۱۳۹۴)، طراحی شهری در بازآفرینی محلات سنتی با رویکرد محرک توسعه نمونه موردی: محله کلپا همدان، آمایش محیط، زمستان ۱۳۹۴، دوره ۸، شماره ۳۱؛ از صفحه ۱۴۷ تا صفحه ۱۷۱

سهند لطفی، ابراهیم زرگری مرندي (۱۳۹۱)، بازآفرینی شهری و بازتعریف معیارهای فرسودگی: آغازی بر مرمت شهری پایدار، نشریه شهرنگار «تیر و مرداد ۱۳۹۱ شماره ۵۸

سیدبرنجی، سیده کهریا، طبیبیان، منوچهر، بحرینی، سیدحسین (۱۳۹۴)، ارزیابی تحقق پذیری اصول و معیارهای بازآفرینی پایدار در راستای برنامه ریزی و توسعه پایدار بافت تاریخی (مورد پژوهی: بافت تاریخی-مرکزی شهر رشت)، نگرش های نو در جغرافیای انسانی، دوره ۱۳، شماره ۲ - شماره پیاپی ۵۰، سال سیزدهم، شماره ۲، پیاپی ۵۰، بهار ۱۴۰۰، صفحه ۲۵-۴۲

شعبانی، محمد، (۱۴۰۰)، بازآفرینی پایدار بافت های فرسوده شهری در راستای ساماندهی کالبدی، نهمین کنفرانس بین المللی مکانیک، ساخت، صنایع و مهندسی عمران، تهران.

شماعی، پوراحمد؛ علی، احمد؛ (۱۳۹۴)؛ بهسازی و نوسازی از دیدگاه جغرافیا، انتشارات دانشگاه تهران، چاپ پنجم، تهران.

شنگی قهی، غلامرضا، (۱۴۰۰)، تدوین سیاستهای مدیریتی یکپارچه در بازآفرینی بافت فرسوده شهری، اولین کنفرانس بین المللی علوم انسانی، حقوق، مطالعات اجتماعی و روانشناسی.

عندلیب علیرضا، بیات اشکان، رسولی لیلیا (۱۳۹۲)، مقایسه و تطبیق بازآفرینی بافت های فرسوده شهری بلوک خیام تهران (ایران) و پروژه لیورپول (بریتانیا)، آمایش محیط، زمستان ۱۳۹۲، دوره ۶، شماره ۲۳؛ از صفحه ۷۹ تا صفحه ۱۰۴

محمدی سرین دیزج، مهدی، (۱۳۹۹)، بررسی نقش راهبرد بازآفرینی در ساماندهی بافتهای قدیمی و فرسوده شهرها با رویکرد توسعه پایدار مطالعه موردی: محله غریبان شهر اردبیل.

مرصوصی، نفیسه، بهرامی پاره، رحمت الله، صلاحی اصفهانی، گیتی (۱۳۹۸)، توسعه پایدار شهری (رشته جغرافیا)، دانشگاه پیام نور تاریخ نشر: ۲۸ آبان ۱۳۹۸، تعداد صفحه: ۲۰۸، شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۳۸۷-۷۲۴-۸

نوریان فرشاد، آریانا اندیشه (۱۳۹۱)، تحلیل چگونگی حمایت از قانون از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری، مطالعه موردی: میدان امام علی (عتیق) اصفهان، معماری و شهرسازی (هنرهای زیبا)، تابستان ۱۳۹۱، دوره ۱۷، شماره ۲؛ ۱۵-۲۷.

Couch, Chris. & Dennemann, Annekatrin. (2019) Urban regeneration and sustainable development in Britain, Cities, Vol.17, No.2, pp.137-147.

Daniele, La Rosa, Riccardo, Privitera, Luca, Barbarossa, Paolo, La Greca (2018), Assessing spatial benefits of urban regeneration programs in a highly vulnerable urban context: A case study in Catania, Italy, Landscape and Urban Planning, Volume 157, January 2017, Pages 180-192

Martí ,Pablo (2019), Identifying opportunity locations for urban regeneration through LBSNs, European Journal of Criminology January vol. ۶no. 125

Roberts, P. & Sykes, H, (2000) Urban Regeneration.

Xuan, Liua, Jiangming, Huang, Jieming, Zhuc (2019), Property-rights regime in transition: Understanding the urban regeneration process in China – A case study of Jinhua jie, Guangzhou, Cities, Volume 90, July 2019, Pages 181-190.