

## Research Paper

**Investigation of key drivers affecting the regeneration of dysfunctional urban tissues (Case study: Worn texture of Urmia)**Leila Rezvani<sup>1</sup>, Hassan Ahmadzadeh<sup>2\*</sup>, Hassan Houshyar<sup>3</sup>

1. Phd Student of Geography and Urban planning, Tabriz branch, Islamic Azad University, Tabriz, Iran

2. Assistant Professor of Department of Geography and Urban planning, Tabriz branch, Islamic Azad University, Tabriz, Iran

3. Assistant Professor of Department of Geography and Urban planning, PNU University, Tehran, Iran.

**Received:** 2021/03/18**Accepted:** 2021/05/06**PP:** 255-269Use your device to scan and  
read the article online**Keywords:**Reconstruction, Worn  
Texture, Future Research,  
Urmia**Abstract**

Urban inefficiencies in comparison with other areas of the city have lagged behind the development process and have been separated from the evolutionary cycle of life and have become the focus of problems and inadequacies. These tissues hold a high percentage of the urban population and at the same time have many latent capacities and capabilities for future urban development. Therefore, in the present study, an attempt has been made to systematically investigate the key drivers affecting the reconstruction of inefficient Urmia city. The present study is applied in terms of purpose and descriptive-analytical in nature. Both library and field methods have been used to collect information. The study area of Urmia and the statistical population of the study include 30 experts who have been selected as snowballs. Environmental and Delphi scanning methods and Micmac software have been used for data analysis. Based on the findings of Micmac software, among the 46 primary factors affecting the regeneration of dysfunctional tissues in Urmia, 15 factors, including; Employment and unemployment of people living in Texture, the amount of private investment, banking facilities and land and housing prices, attracting the participation of residents, adapting projects to the needs and lifestyle of residents, lack of good urban governance, lack of integrated and clear policy in the face of dysfunctional structures Urban, defects and inefficiencies of urban plans, inconsistency of policies and actions of devices, readability, improvement and provision of infrastructure services and facilities, access to public transport at the texture level, quality of buildings and provision of pedestrian and pedestrian access have been selected as key factors. According to the research results, socio-political dimension with 6 variables, physical-environmental dimension with 5 variables and finally economic dimension with 4 variables have the greatest impact on the regeneration of dysfunctional urban structures in Urmia, respectively.

**Citation:** Rezvani, L; Ahmadzadeh, H; Houshyar, H. (2020). Investigation of key drivers affecting the regeneration of dysfunctional urban tissues (Case study: Worn texture of Urmia). Journal Research and Urban Planning, Vol 13, No 50, PP 255-269.

**DOI:** 10.30495/JUPM.2021.27631.3841

\* **Corresponding author:** Hassan Ahmadzadeh

**Address:** Assistant Professor of Department of Geography and Urban planning, Tabriz branch, Islamic Azad University, Tabriz, Iran

**Tell:** +989141052104

**Email:** h\_ahmadzadeh@iaut.ac.ir

## Extended Abstract

### Introduction

Ab Due to many changes in economic, social and technological fields and the consequences of the influx and concentration of population and activities in the central part of cattention and planning to improve the current situation of worn-out structures located in the central area of Urmia is necessary and given the importance of the area and the need to maintain its structure in order to maintain the urban structure, The context in question requires special action, and this can be seen as an opportunity to make up for past mistakes in ignoring the principles of urban planning, the environment and sustainable development. This study seeks to answer the question, what are the most important key factors affecting the regeneration of dysfunctional tissue in Urmia? is.

### Methodology

The present study is applied based on purpose and descriptive-analytical in nature and method and has an exploratory approach to the future. To collect the required information, two methods of library and survey have been used. The study area is the city of Urmia and the statistical population of the study includes 30 managers and governmental and non-governmental and academic experts who have been selected as snowballs. Micmac software was used to analyze the data. Mick Mac software is designed to perform complex calculations of the cross-analysis matrix, and the French abbreviation is the "matrix of cross-analysis coefficients for classification". In this software, the evaluation of the effect of each of these variables on other variables is measured by numbers from 0 to 3. Thus, the number zero: no effect, the number one: weak effect, the number two: moderate effect, and finally the number three means high effect. Finally, after analyzing the variables by Micmac software, each of the variables is placed in a specific place in the chart according to the degree of impact and effectiveness. The position of the variables in the diagram indicates their status in the system and their role in the dynamics and evolution of the system in the future. In general, these variables are classified into five categories

(influential, influential, two-dimensional, regulatory, and independent).

### Results and discussion

Based on the findings of Micmac software, among the 46 primary factors affecting the regeneration of dysfunctional tissues in Uremia, 15 factors, including; Employment and unemployment of people living in Texture, the amount of private investment, banking facilities and land and housing prices, attracting the participation of residents, adapting projects to the needs and lifestyle of residents, lack of good urban governance, lack of integrated and clear policy in the face of dysfunctional structures Urban, defects and inefficiencies of urban plans, inconsistency of policies and actions of devices, readability, improvement and provision of infrastructure services and facilities, access to public transport at the texture level, quality of buildings and provision of pedestrian and pedestrian access have been selected as key factors.

### Conclusion

Based on the results of the study, 15 key factors affecting dysfunctional urban contexts, including variables such as employment and unemployment of people living in the context, the amount of private investment, bank facilities and land and housing prices, attracting residents, compliance with plans and needs. Residents' lifestyle, lack of good urban governance, lack of integrated and clear policy in the face of dysfunctional urban contexts, defects and inefficiencies of urban plans, inconsistency of policies and actions of devices, readability, improvement and provision of infrastructure services and facilities, access to public transportation The texture is the quality of the buildings and provides pedestrian and pedestrian access. Which socio-political dimension with 6 variables including; Involvement of residents, adaptation of projects to the needs and lifestyle of residents, lack of good urban governance, lack of integrated and clear policy in the face of dysfunctional urban contexts, defects and inefficiencies of urban plans and inconsistency of policies and actions of institutions, are most effective. It has factor.

## واکاوی پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری (مورد پژوهی: بافت فرسوده شهر ارومیه)

لیلا رضوانی<sup>۱</sup>، حسن احمدزاده<sup>۲</sup>، حسن هوشیار<sup>۳</sup>

- ۱- دانشجوی دکترای جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران.  
۲- استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران.  
۳- استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام نور، تهران، ایران.

### چکیده

بافت‌های ناکارآمد شهری در مقایسه با سایر پهنه‌های شهر از جریان توسعه عقب افتاده و از چرخه تکاملی حیات جدا گشته و به کانون مشکلات و نارسایی‌ها درآمده‌اند. این بافت‌ها درصد بالایی از جمعیت شهری را در خود جای داده و در عین حال از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های نهفته بسیاری برای توسعه‌های آتی درون شهری برخوردار هستند. لذا در پژوهش حاضر سعی گردیده است که به صورت سیستمی پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی بافت ناکارآمد شهر ارومیه مورد بررسی قرار گیرد. پژوهش حاضر بر اساس هدف، کاربردی و از نظر ماهیت توصیفی-تحلیلی می‌باشد. جهت گردآوری اطلاعات از دو روش کتابخانه‌ای و میدانی استفاده شده است. منطقه مورد مطالعه شهر ارومیه و جامعه آماری تحقیق شامل ۳۰ نفر از کارشناسان می‌باشند که به صورت کوله برفی انتخاب شده‌اند. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها نیز از روش‌های پویا محیطی و دلفی و نرم افزار میک مک استفاده شده است. بر اساس یافته‌های حاصل از نرم افزار میک مک، از میان ۴۶ عامل اولیه تاثیرگذار بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد در شهر ارومیه، ۱۵ عامل از جمله: میزان اشتغال و بیکاری افراد ساکن در بافت، میزان سرمایه‌گذاری‌های خصوصی، تسهیلات بانکی و قیمت زمین و مسکن، جلب مشارکت ساکنین، انطباق طرح‌ها با نیازها و سبک زندگی ساکنین، نبود حکمروایی خوب شهری، فقدان سیاست‌گذاری یکپارچه و روشن در مواجهه با مسائل بافت‌های ناکارآمد شهری، نقص و ناکارآمدی طرح‌های شهری، عدم همسویی سیاست‌ها و اقدامات دستگاه‌ها، خوانایی، بهبود و ارائه خدمات و امکانات زیرساختی، دسترسی حمل‌ونقل عمومی در سطح بافت، کیفیت ابنیه و تأمین دسترسی پیاده و سواره به عنوان عوامل کلیدی انتخاب شده‌اند. بر اساس نتایج پژوهش، بعد اجتماعی-سیاسی با ۶ متغیر، بعد کالبدی-محیطی با ۵ متغیر و در آخر بعد اقتصادی با ۴ متغیر به ترتیب دارای بیشترین اثرگذاری بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری در شهر ارومیه می‌باشند.

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۱۲/۲۸

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۲/۱۶

شماره صفحات: ۲۵۵-۲۶۹

از دستگاه خود برای اسکن و خواندن مقاله به صورت آنلاین استفاده کنید



### واژه‌های کلیدی:

بازآفرینی، بافت فرسوده، آینده‌پژوهی، ارومیه

استناد: رضوانی، لیلا؛ احمدزاده، حسن؛ هوشیار، حسن (۱۴۰۱). واکاوی پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری (مورد پژوهی: بافت فرسوده شهر ارومیه)، فصلنامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، سال ۱۳، شماره ۵۰، مردشت، صص ۲۶۹-۲۵۵.

DOI: 10.30495/JUPM.2021.27631.3841

نویسنده مسئول: حسن احمدزاده

نشانی: استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد تبریز، دانشگاه آزاد اسلامی، تبریز، ایران

تلفن: ۰۹۱۴۱۰۵۲۱۰۴

پست الکترونیکی: h\_ahmadzadeh@iaut.ac.ir

## مقدمه:

پیش‌بینی می‌شود تا سال ۲۰۵۰ حدود ۶۴ درصد جمعیت کشورهای درحال توسعه و ۸۶ درصد جمعیت کشورهای توسعه‌یافته در مناطق شهری زندگی خواهند کرد (Geng et al., ۲۰۱۹: ۳). کشور ایران نیز، همراه با سایر کشورهای جهان درحال توسعه، شاهد رشد و گسترش شهرنشینی بوده است. رشد جمعیت ایران در دوره‌های تاریخی، همواره روند رو به رشدی را داشته است و از ۱۸۹۷۴۵۰۴ نفر در سال ۱۳۳۵ به ۷۹۹۲۶۲۷۰ نفر در سال ۱۳۹۵ رسیده است. به دنبال این رشد فزاینده، فقر، گسترش نابرابری‌ها، تخریب محیط‌زیست، گسترش انواع آلودگی‌ها در فضاهای شهری و رشد ناهنجاری‌های اجتماعی و فرهنگی به شدت فراگیر شده است. به اندازه‌ای که این امر سبب گردید تا ناپایداری شهری به یکی از موضوع‌ها و چالش‌های اصلی شهرهای ما تبدیل گردد. یکی از مظاهر ناپایداری شهرها وجود محلات ناکارآمد و فرسوده در مناطق شهری است. بسیاری از این محلات ناکارآمد در شهرهای با قدمت تاریخی که زمانی سرزنده، جذاب و باکیفیت بوده‌اند، به دلایل مختلف دچار افول حیات شهری، اقتصادی و فرهنگی شده‌اند و بر این اساس جذابیت و کیفیت خود را ازدست داده‌اند (Bahadorinejad & Zaker Haghghi, ۲۰۱۶: ۵).

مشکلات و محدودیت‌هایی چون ناهمخوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمی سرانه برخی کاربری‌ها مانند فضاهای فراغتی، فقدان سلسله‌مراتب مناسب در شبکه ارتباطی و عدم امکان نفوذپذیری به داخل بافت ارگانیک، کاربری‌های ناسازگار و جذاب ترافیک، قرارگیری برخی قسمت‌های بافت در حریم آثار تاریخی و ضوابط نارسای ساخت‌وساز در آن، خروج تدریجی سرمایه و فعالیت و جایگزینی کارکرد سکونت باکیفیت بسیار نازل، موجب کاهش اهمیت و ارزش بافت قدیمی و هویت‌ساز شهرها شده و جابجایی‌های جمعیتی و خروج گروه‌های با توان مالی بالا و حس تعلق خاطر به آن و جایگزینی با گروه‌های کم‌درآمد و فاقد حس تعلق به مکان و فضا صورت پذیرد (Pourahmd, ۲۰۱۰: ۷۴). همزمان با بروز مسائل فوق و تأثیرات آن‌ها بر حوزه‌های مختلف، توجه به بافت‌های ناکارآمد و رفع ناپایداری آن‌ها به موضوعی جدی تبدیل شده و برای مقابله با آن رویکردهای متفاوتی ارائه شده است. بازآفرینی شهری یکی از این رویکردهاست که به عنوان حوزه مهم در حال ظهور از مداخله عمومی ظاهر شده و برای حمایت از مناطق کمتر توسعه‌یافته در نظر گرفته شده است (Stryjakiewicz, ۲۰۱۸: ۱۶). شهر ارومیه در سال‌های اخیر رشد شتابان و لجام‌گسیخته‌ای داشته و به علت داشتن رشد طبیعی جمعیت، مهاجرپذیری، گسترش خدمات، اعطای هویت

سیاسی و اداری به این شهر به‌عنوان مرکز استان، واگذاری زمین توسط ارگان‌های مختلف دولتی در شهر، برنامه‌های عمرانی کشور، تغییرات اجتماعی - اقتصادی و سیاسی کشور و درنهایت محیط طبیعی مساعد تحولات جمعیتی و کالبدی زیادی به خود دیده و مانند دیگر شهرها، دارای بافت‌های فرسوده می‌باشد که در محدوده مرکزی و بافت تاریخی آن، چنین بافت‌هایی نمود بسیار بیشتری دارند و به‌عنوان بافت‌های غالب می‌باشند، این شهر دارای ۱۳۱۳/۲ هکتار بافت فرسوده می‌باشد که شامل سه نوع بافت فرسوده تاریخی (مرکزی)، بافت فرسوده میانی و بافت فرسوده حاشیه‌ای می‌باشد. عدم برنامه‌ریزی‌های کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت برای حل مسائل بافت فرسوده این شهر، تمرکز خدمات شهری در مرکز شهر و توزیع ناعادلانه آن، عدم مشارکت شهرداری در طرح‌های بهسازی و نوسازی، پایین بودن قیمت زمین و به‌صرفه نبودن ساخت‌وساز در این محدوده، کم‌عرض بودن خیابان‌ها و معابر بافت، نبود فضای سبز و باز به میزان کافی، نبود علاقه در ساکنین و مالکین اصلی جهت ادامه زندگی در بافت، فرسودگی تأسیسات و تجهیزات شهری، کوچک بودن قطعات و ریزدانگی و بسیاری از مشکلات دیگر عمده ترین مسائل و مشکلات این محدوده می‌باشد. بنابراین با توجه به مسائل، مشکلات و ویژگی‌های گفته‌شده، توجه و برنامه‌ریزی برای بهبود وضعیت کنونی بافت‌های فرسوده واقع در محدوده مرکزی شهر ارومیه ضروری است. با توجه به اهمیت محدوده موردنظر و لزوم حفظ و بقای ساختار آن (به‌خصوص آثار تاریخی واجد ارزش) به‌منظور بقای ساختار شهری، بافت موردنظر اقدامات ویژه‌ای را نیاز دارد و این مسئله می‌تواند به‌عنوان فرصت جبران اشتباهات گذشته در خصوص نادیده گرفتن اصول شهرسازی، زیست محیطی و توسعه پایدار محسوب شود. از آنجایی هم که استفاده از رویکرد آینده‌پژوهی می‌تواند چشم مردم را نسبت به رویدادها، فرصت‌ها و مخاطره‌های احتمالی آینده باز نگاه دارد؛ ابهام‌ها، تردیدها و دغدغه‌های فرساینده مردم را می‌کاهد، توانایی انتخاب هوشمندانه جامعه و مردم را افزایش می‌دهد. در این پژوهش به دلیل ماهیت اکتشافی بودن آن از طرح فرضیه پژوهش خودداری شده و از سؤالات پژوهش به شرح زیر به جای فرضیه استفاده شده است:

- عوامل اولیه مؤثر بر بازآفرینی پایدار بافت فرسوده شهر ارومیه کدامند؟
- پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی بافت فرسوده شهر ارومیه کدامند؟

## پیشینه و مبانی نظری تحقیق:

شده‌اند «پایداری شهری» و «توسعه پایدار» هستند. این دو مفهوم به دنبال پاسخگویی به چالش‌های شهری، بحران‌های زیست‌محیطی و مسائل توسعه برای ارتقای کیفیت زندگی و ایجاد توازن بین رشد، توسعه و حفاظت هستند (Mehan, ۲۰۱۶: ۸۶۱). این رهیافت جامع نگرانه در ساخت شهر پایدار دو مفهوم «توسعه پایدار» و «بازآفرینی شهری» را کنار یکدیگر قرار داد. این دو رویکرد نوعی فرایند حل مسئله شهر را دنبال می‌کنند که در آن هم نسل‌های حاضر و هم آینده برای دستیابی به استانداردهای کیفیت زندگی مدنظر قرار می‌گیرند (Roberts & Skeyes, ۲۰۰۰: ۲۸). بازآفرینی پایدار شهری، تنها زمانی رخ می‌دهد که بازآفرینی شهری با اصول توسعه پایدار هماهنگ شود. این رویکرد بر حفظ تعادل میان سود اقتصادی و محیط‌زیست و جامعه برای تحقق بخشیدن به توسعه هماهنگ میان مناطق و بخش‌های مختلف تمرکز می‌کند (Rasoolimanesh et al., ۲۰۱۲: ۶۲۲). بر این اساس اصول بازآفرینی شهری، به ایجاد اهداف روشن توسعه پایدار شهری، تحلیل کافی از شرایط محلی، نیاز به استفاده مؤثر از منابع طبیعی، اقتصادی و انسانی در دسترس، مشارکت و همکاری ذی‌نفعان در راستای بهبود شرایط کالبدی ساختمان‌ها، ساختار اجتماعی، پایه اقتصادی و شرایط زیست‌محیطی نیازمند است. به‌عبارت‌دیگر، بازآفرینی شهری پایدار با سیاست یکپارچه، جامع‌نگر و عملیاتی با ایجاد تغییرات مثبت و پایدار سبب بهبود و ارتقای کیفی بافت‌های ناکارآمد شهری می‌شود و به دنبال بهبود دائمی و توسعه مجدد یکپارچه مناطق محروم شهری است. این متدولوژی مبنایی انعطاف‌پذیر را پیشنهاد می‌کند که می‌تواند در پروژه‌های بازآفرینی با ابعاد و زمینه‌های مختلف تطبیق یابد و به‌عنوان روشی جامع در هر مرحله برای ذی‌نفعان با مشارکت جمعی در چارچوبی یکپارچه برای برنامه‌ریزی و نظارت بر اقدامات بازآفرینی به مداخلات انعطاف‌پذیر و پایدار هدایت شود (Natividade, ۲۰۱۹: ۱). در جدول (۱)، مهم‌ترین رویکردهای بازآفرینی موفق نشان داده می‌شود:

در ادبیات اخیر دنیا، واژه «بازآفرینی شهری» به‌عنوان یک واژه عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روان بخشی را در برمی‌گیرد، به کار می‌رود. بازآفرینی به معنای جان دوباره بخشیدن، احیاء شدن و از نو رشد کردن است (Christelle & Damidavičiūtė, ۲۰۱۶: ۱۷). این رویکرد برای اولین بار در قرن نوزدهم در اروپا پدیدار شد و در اواخر قرن از نظریه‌های شهرسازی مشارکتی متأثر شد (Cankut & Buru, ۲۰۱۹) و طی دهه‌های اخیر به یک موضوع کلیدی در زمینه راهبرد توسعه شهری تبدیل شده است که نه تنها مرمت ساختمان بلکه افزایش کیفیت زندگی ساکنان، حمایت از هویت و ارزش‌های فرهنگی، حفاظت از محیط زیست و ایجاد توسعه اقتصادی را مد نظر داشت (Bottero, ۲۰۲۰). اگرچه این رویکرد با عنوانی جدید پا به عرصه برنامه‌ریزی گذاشت، در واقع دربرگیرنده رویکردی نوین، یکپارچه و جامع از سیاست‌های توسعه و نوسازی شهری بوده است که در دوره‌های پیش از آن با ادبیات و مکانیسم متفاوتی مالک عمل بوده‌اند. بازآفرینی شهری رویکردی برای تغییر بافت‌های ناکارآمدی است که به دنبال ایجاد شکاف یا نابرابری در بین محروم‌ترین محلات نسبت به سایر محلات به وجود آمده است (Kearns et al., ۲۰۱۹). بنابراین بازآفرینی شهری به‌عنوان یکی از راهکارهای مهم در امر برنامه‌ریزی شهری، به دنبال اهداف مشابهی در راستای ارتقای محیط‌زیست، وضعیت اقتصادی و اجتماعی در مناطق موردنیاز طریق بهبود مناطق فرسوده است (Dean & Trillo, ۲۰۱۹). بسیاری از رهیافت‌های بازآفرینی شهری که برنامه‌ریزان با هدف سامان‌دهی مناطق فرسوده از آن‌ها استفاده کرده‌اند، به دلیل نگرش تک‌بعدی، کالبدی و کم توجه به سایر ساختارهای انسانی، با شکست روبه‌رو شده‌اند و در بسیاری موارد، زمینه فرسودگی بیشتر مناطق را فراهم کرده‌اند (Roberts & Sykes, ۲۰۰۰). از دهه ۱۹۹۰، الگوهای تأثیرگذاری که به عنوان رویکرد یکپارچه در ابعاد اقتصادی، زیست‌محیطی، فرهنگی و اجتماعی شناخته

جدول ۱: رویکردهای بازآفرینی موفق

ویژگی‌ها	رویکردها
بازآفرینی شهری آزمایشگاهی برای توسعه شراکت فراهم آورده است. توسعه تدریجی، شراکت‌های اجتماعات محلی و کمک‌های سازمان‌های بخش داوطلبی و درک کلی از این موضوع است که شراکت معبری به کمبود منابع یا فقدان قدرت ارائه می‌دهد.	شراکت
بازآفرینی شهری یک رویکرد راهبردی را ارائه می‌دهد، به جای آنکه مجموعه‌ای از مداخلات و اقدامات غیرمنسجم ارائه دهد. این نقش راهبردی، گستره‌ای از سایر مزایا، شامل تدوین چارچوبی که بتوان در برنامه‌های اقدام مربوط به کار گرفت، ایجاد پایه‌ای برای تعریف بیشتر نقش‌ها و تمهیدات توسعه‌یافته بین شراکتی، معرفی رویکردی که بتواند به برنامه‌ریزی تک‌تک پروژه‌ها کمک کند و تدوین روشی که بتواند به تضمین استفاده کارا و کارآمد منابع کمک کند را تولید کرده است.	راهبرد
"بازآفرینی شهری پایدار می‌بایست تأکید خاصی بر ترویج فعالیت‌های اقتصادی و مشاغل جدید داشته باشد که کیفیت محیطی را ارتقا می‌بخشد. این امر می‌تواند از طریق در پیش گرفتن رویکرد مدرنیزه کردن اکولوژی محقق شود.	پایداری

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

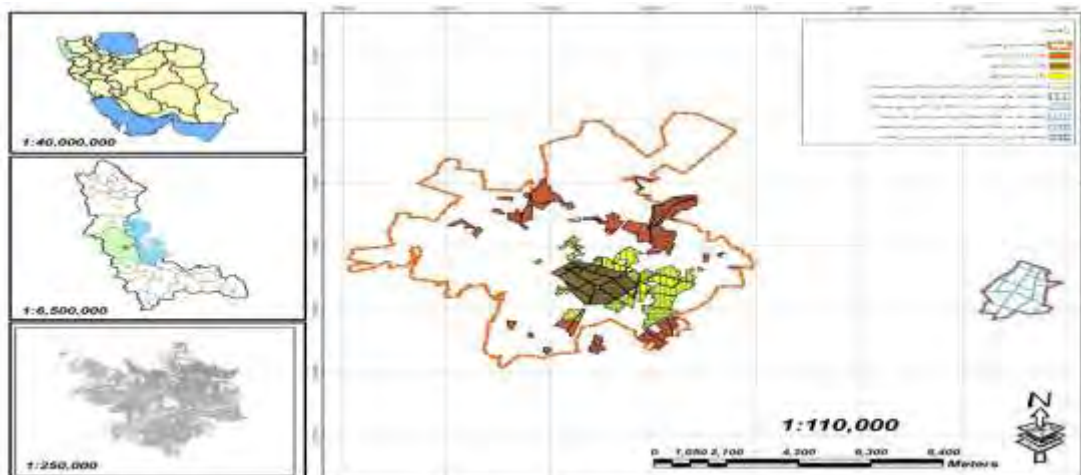
به مشارکت» می‌باشد. جمع بندی مطالعات صورت گرفته از پیشینه پژوهش بیانگر گستردگی مطالعات صورت گرفته درباره بافت‌های ناکارآمد شهری با موضوعاتی در زمینه ساماندهی، ناکارآمدی طرح‌های شهری و عدم موفقیت طرح‌های نوسازی و بهسازی و همچنین مشارکت مردمی بوده است. در سال‌های اخیر علاقه پژوهشگران در زمینه مطالعات آینده و برنامه ریزی راهبردی در زمینه بافت‌های ناکارآمد به موضوعی جدی و جدید تبدیل شده است اما در ارتباط با تمامی جوانب بافت‌های ناکارآمد شهری شامل آینده‌پژوهی و بازآفرینی به صورت جامع مطالعات کاربردی آنچنانی صورت نگرفته است. این در حالی است که رویکرد آینده‌پژوهی در جهت رسیدن به بازآفرینی پایدار شهری و مواجه با مشکلات آینده شهرهاست. این رویکرد با شناسایی عوامل مؤثر در بافت‌های ناکارآمد، آمادگی لازم در جهت رویارویی با مسائل و مشکلات احتمالی پیش رو را فراهم می‌کند. بنابراین این پژوهش با هدف شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر بازآفرینی پایدار شهری با تاکید بر بافت فرسوده شهر ارومیه انجام شده است.

#### محدوده مورد مطالعه

ارومیه یکی از کلان شهرهای ایران و مرکز استان آذربایجان غربی در شمال غربی ایران واقع شده است. این شهر طبق سرشماری سال ۱۳۹۵ با ۷۵۰۸۰۵ نفر جمعیت دهمین شهر پرجمعیت ایران و دومین شهر پرجمعیت منطقه شمال غربی ایران به شمار می‌آید. (مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵). این شهر روی مدار ۳۷ درجه و ۳۲ دقیقه در نیم کره شمالی از خط استوا و روی نصف النهار ۴۵ درجه و ۲ دقیقه طول شرقی از نصف النهار گرینویچ، با ۱۳۳۲ متر ارتفاع در جلگه ای به درازای ۷۰ کیلومتر و پهنا ۳۰ کیلومتر در غرب دریاچه ارومیه گسترده شده است. بر اساس شاخص‌های تعیین شده از طرف وزارت مسکن و شهرسازی مشتمل بر «ریز دانگی، ناپایداری، محدودیت دسترسی» سه گونه بافت فرسوده در شهر ارومیه شناسایی شده و به تصویب کمیسیون ماده ۵ رسیده است. بر اساس شاخص‌های ذکر شده، بافت‌های ناکارآمد شهری در شهر ارومیه شامل بافت تاریخی به مساحت تقریبی ۲۷۷/۷ هکتار (۳/۵ از مساحت شهر) در هسته مرکزی شهر، بافت فرسوده میانی به مساحت بالغ بر ۴۷۱/۱ هکتار (۶ درصد از مساحت شهر) و بافت فرسوده حاشیه‌ای به مساحت بالغ بر ۵۶۴/۴ هکتار (۷/۲ از مساحت شهر) می‌باشد.

در رابطه با بافت‌های ناکارآمد شهری و بازآفرینی پایدار شهری در سطح ایران و جهان مطالعات متعددی انجام شده است که در ادامه به برخی از مهم‌ترین این پژوهش‌ها اشاره می‌گردد: یافته‌های پژوهش ایزدفر و رضایی (۱۳۹۹)، با عنوان «شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر بازآفرینی پایدار شهری با رویکرد آینده‌پژوهی (مورد شناسی: بافت ناکارآمد شهر یزد)» نشان داد که عوامل کلیدی مؤثر بر آینده بازآفرینی شهر یزد در افق ۱۴۱۴ شامل «تحریم‌های بین‌المللی»، «نهادهای اجتماعی و مدنی»، «تورم»، «نهادهای موازی در اغلب بخش‌های حاکمیتی»، «تمرکز اداره‌ها و مراکز دولتی در پایتخت»، «عملکرد دستگاه‌های نظارتی و بازرسی»، «سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی»، «فناوری‌های نوین»، «بحران نظام اداری» و «بحران مالی» است. رسولی و همکاران (۱۳۹۹)، در پژوهشی با عنوان «تحلیل بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری با تاکید بر نقش و عملکرد ذینفعان محلی با رویکرد آینده‌نگاری مطالعه موردی: شهر زنجان» با تحلیل‌های ساختار شکنانه از روند برنامه ریزی مرسوم زمان حال؛ بر تحلیل بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر زنجان در بازه زمانی آینده تاکید دارند نتایج حاصل از ارزیابی یافته‌های تحقیق نشان داده است که بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر زنجان دارای ۶۴ سناریو با درجات احتمال تحقق مختلف بوده است. در این میان ۳۰ سناریو با ضریب احتمال ۰ وجود داشته و در مقابل ۲۰ سناریو با ضریب احتمال قوی شناسایی شده است و سناریوهای ۶۴ و ۵۰ محتمل ترین سناریوها بوده‌اند که بر ایستاد بودن وضعیت درآمد- اشتغال و روند تسهیلات دولتی، افزایش میزان آلودگی، افزایش عمر ابنیه و کاهش کیفیت آن‌ها دلالت دارد. نتایج پژوهش ایزدفر و همکاران (۱۳۹۹)، با عنوان «بازآفرینی پایدار شهری بر پایه سناریونگاری مورد شناسی: منطقه ۱۴ شهرداری اصفهان» نشان می‌دهد که ۵ سناریو با احتمال وقوع بسیار بالا در شرایط پیش روی آینده بافت ناکارآمد منطقه ۱۴ است که از میان آن‌ها دو سناریو شرایط مطلوب و امیدوارکننده و سه سناریو شرایط بحرانی را نشان می‌دهد. بر اساس نتایج پژوهش حاتمی نژاد و همکاران (۱۳۹۸)، در پژوهش «آینده‌پژوهی در بافت فرسوده شهری، مطالعه موردی ناحیه یک منطقه ۹ شهر تهران» کلیدی ترین متغیرهای راهبردی جهت کاهش بافت فرسوده ناحیه یک منطقه ۹ به ترتیب بیشترین تأثیرگذاری، تغییر دولتها (روی کارآمدن دولت جدید هر چهار سال یکبار)، «فقدان قانون خاص در ساماندهی بافت فرسوده»، «تعادلبخشی و تحقق عدالت اجتماعی»، «ضعف نگرش و دانش مدیران شهری» و «برپایی تشکلهای محلی سازمان یافته و مستمر جهت ترغیب ساکنین

شکل ۱: موقعیت جغرافیایی بافت فرسوده شهر ارومیه (منبع: نگارندگان، ۱۳۹۹)



### مواد و روش تحقیق:

به صورت گلوله برفی انتخاب شده‌اند. متغیرهای مورد استفاده در این تحقیق با استفاده از تکنیک پویا محیطی (مطالعه مقالات و اسناد مختلف مرتبط با بازآفرینی) و روش دلفی جمع‌آوری شده‌اند که شامل ۴۶ متغیر در سه شاخه اقتصادی، اجتماعی سیاسی و کالبدی-محیطی می‌باشند (جدول ۲).

پژوهش حاضر بر اساس هدف، کاربردی و از نظر ماهیت و روش توصیفی-تحلیلی می‌باشد و رویکردی اکتشافی نسبت به آینده دارد. برای گردآوری اطلاعات مورد نیاز از دو روش کتابخانه‌ای و پیمایشی استفاده شده است منطقه مورد مطالعه شهر ارومیه و جامعه آماری تحقیق شامل ۳۰ نفر از مدیران و کارشناسان دولتی و غیردولتی و دانشگاهی می‌باشند که

جدول (۲): عوامل اولیه و مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری در شهر ارومیه

نام متغیر	متغیرها	طبقه بندی	نام متغیر	متغیرها	طبقه بندی
فقدان سیاست‌گذاری یکپارچه و روشن	X24	اقتصادی - سیاسی	ارتقا موقعیت و ارزش اقتصادی زمین	X1	اقتصادی
ضوابط و مقررات توسعه شهری	X25		میزان اشتغال و بیکاری افراد ساکن در بافت	X2	
نقص و ناکارآمدی طرح‌های شهری	X26		ایجاد ظرفیت جهت افزایش درآمد ساکنین	X3	
عدم همسویی سیاست‌ها و اقدامات دستگاه‌ها	X27		ثبات نرخ ارز	X4	
ارتقا کیفیت زندگی	X28		میزان سرمایه‌گذاری‌های خصوصی	X5	
سیستم جمع‌آوری زباله و دفع فاضلاب	X29		تسهیلات بانکی	X6	
تنوع فرم و رنگ منظر شهری	X30		بودجه و اعتبارات فقرزدایی	X7	
اختلاط کاربری‌ها	X31		هزینه‌های ساخت‌وساز	X8	
خوانایی	X32		قیمت زمین و مسکن	X9	
ارتقا کیفیت محله‌ها	X33		توان مالی شهرداری‌ها	X10	
بهبود و ارائه خدمات و امکانات زیرساختی	X34	ایمنی و امنیت	X11	اجتماعی - سیاسی	
دسترسی حمل‌ونقل عمومی در سطح بافت	X35	توجه به نیاز و خواسته‌های مردم	X12		
تشویق به تجمیع بافت مسکونی ریزدانه	X36	حس تعلق	X13		
مالکیت (امنیت تصرف)	X37	تعاملات اجتماعی	X14		
مصالح ساختمانی	X38	جلب مشارکت ساکنین	X15		
کیفیت ابنیه	X39	تشکل‌های محلی سازمان‌یافته	X16		
سرانه و سطوح کاربری‌ها	X40	تحقق عدالت اجتماعی	X17		
ضوابط و مقررات ساختمانی	X41	ایجاد فضاهای جمعی	X18		
ضریب ایمنی ساختمان‌ها	X42	انطباق طرح‌ها با نیازها و سبک زندگی ساکنین	X19		
خدمات شهری و رفاهی	X43	ناهنجاری‌های اجتماعی	X20		
تأمین دسترسی پیاده و سواره	X44	منزلت اجتماعی ساکنین	X21		
ضعف برنامه‌ریزی مسکن	X45	فاصله طبقاتی	X22		
ایجاد فضای سبز	X46	نبود حکمروایی خوب شهری	X23		

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

اندیشیده نشود؛ بنابراین آنچه مورد نیاز است، بازنگری در رویکردهای کلان‌مدیریتی و استفاده از ابزارهای جدید در برنامه‌ریزی است، ابزاری که موج سوم مدیریت (تغییر برای سازگاری با محیط آینده) در آن معنا یابد؛ به عبارت دیگر، در یک محیط پر از تغییر و بی‌ثباتی و عدم اطمینان، رویکرد و سیاستی که به احتمال زیاد موفق می‌شود، تلاش برای معماری آینده است. اگرچه این تلاش همیشه با خطر زیادی همراه بوده است؛ با این حال، پذیرش این خطر بسیار عاقلانه‌تر از تماشای تحولات آینده است. در این راستا، با بهره‌گیری از رویکرد آینده‌پژوهی اقدام به شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده در شهر ارومیه شده است. جهت نیل به این هدف، پس از تعیین عوامل مؤثر برای بازآفرینی بافت فرسوده شهر ارومیه از طریق روش پویش محیطی، عوامل مؤثر در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهر ارومیه به صورت پرسشنامه در اختیار اعضای پانل دلفی قرار گرفته و از آن‌ها خواسته شد برای انتخاب متغیرهای نهایی برای تجزیه و تحلیل، میزان اهمیت هر کدام از متغیرها را تعیین کنند. در ابتدا با بررسی پرسشنامه‌های حاصل از روش دلفی و پویش محیطی و بر اساس نتایج حاصل از جدول شماره ۳، ویژگی‌های توصیفی اعضای پانل دلفی بدین صورت می‌باشد که از بین ۳۰ کارشناسی که مورد مصاحبه قرار گرفته‌اند، مردان با ۷۰ درصد بیشترین تعداد جامعه آماری را شامل می‌شوند و از لحاظ رده سنی، بیشتر افراد حاضر در پانل در رده سنی ۳۱-۴۰ سال با ۳۷ درصد بوده‌اند. همچنین به لحاظ سازمانی، دانشگاه (۴۰ درصد)، ارگان‌های دولتی (۴۰ درصد) و سازمان‌های خصوصی (۲۰ درصد) بیشترین همکاری را در پژوهش حاضر داشته‌اند. جدول شماره ۳.

جدول (۳): مشخصات افراد شرکت‌کننده در پانل دلفی پژوهش حاضر

گزینه	جنسیت	سن
زن	مرد	۳۰-۲۰
۹	۲۱	۶
۳۰	۷۰	۲۰
۴	۱۱	۹
۱۳	۳۷	۳۰
۴	۱۱	۹
۱۳	۳۷	۳۰
۴	۱۱	۹
۱۳	۳۷	۳۰

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

با شناسایی متغیرهای نهایی، جهت رسیدن به عوامل کلیدی، ابتدا ۴۶ متغیر اثرگذار اولیه را در ماتریسی به ابعاد ۴۶ در ۴۶ تنظیم و در قالب پرسشنامه در اختیار اعضای پانل قرار داده تا به ارزیابی تأثیرگذاری متغیرها بر متغیرهای دیگر به صورت دودویی

برای تجزیه و تحلیل داده‌ها نیز از نرم‌افزار میک مک استفاده شده است. نرم‌افزار میک مک جهت انجام محاسبات پیچیده ماتریس تحلیل اثر متقاطع طراحی شده است (طورانی، ۱۳۹۵: ۵۳). در این نرم‌افزار، ارزیابی تأثیر هر یک از این متغیرها بر متغیرهای دیگر، به وسیله اعداد ۰ تا ۳ سنجیده می‌شود. پس از تحلیل متغیرها توسط نرم‌افزار میک مک، هر کدام از متغیرها با توجه به میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری در مکان خاصی در نمودار (متغیرهای تأثیرگذار، تأثیرپذیر، دوجبهی، تنظیمی و مستقل) قرار می‌گیرند. موقعیت متغیرها در نمودار بیانگر وضعیت آن‌ها در سیستم و نقش آن‌ها در پویایی و تحولات سیستم در آینده است.

### بحث و یافته‌ها:

بافت‌های فرسوده و ناکارآمد و روش‌های سازمان‌دهی آن‌ها در تحقیقات مختلف مورد بحث قرار گرفته است، اما آنچه می‌تواند به عنوان نوآوری این تحقیق باشد آینده‌پژوهی این موضوع و بحث در مورد بازآفرینی این بافت‌ها با رویکرد جدید آینده‌پژوهی در ارومیه می‌باشد. از آنجا که برنامه‌ها، پیش‌بینی‌ها و اقدامات انجام شده برای ساماندهی و بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد، به‌ویژه در منطقه مورد مطالعه و انتخاب استراتژی مناسب با توجه به دیدگاه‌های سنتی مدیریت شهری، بسیار مؤثر نبوده است و برخی از عواملی که در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد در گذشته نقش داشته‌اند، بر اساس پیش‌بینی‌ها، در حال حاضر روند قیل را طی نکرده‌اند. همچنین به وجود آمدن عوامل در حال ظهور و تسهیل کانال‌های ارتباطی، سرعت تغییر یا شدت و ضعف نقش برخی از عوامل در طول زمان و مشکلات ناشی از مدیریت شهری با دیدگاهی از بالا به پایین، همگی باعث شده‌اند که اقدامات و پیش‌بینی‌های مناسبی

در ادامه پس از بررسی پاسخ‌های داده شده از سوی کارشناسان در رابطه با میزان اهمیت متغیرهای مؤثر در بازآفرینی، در نهایت ۴۶ متغیر در سه شاخه اقتصادی (۱۰ متغیر)، اجتماعی سیاسی (۱۸ متغیر) و کالبدی-محیطی (۱۸ متغیر) شناسایی شده است.



همچنین از مجموع ۱۴۰۷ رابطه قابل ارزیابی در این ماتریس، ۷۰۹ رابطه عدد صفر بوده و به این معنا است که عوامل بر همدیگر تأثیر نداشته و همچنین تأثیر نپذیرفته‌اند که این تعداد نزدیک به ۵۰ درصد کل حجم ماتریس را به خود اختصاص داده است؛ و ۴۵۴ رابطه عدد یک بوده که ۳۲ درصد کل حجم ماتریس را شامل می‌شود، ۵۴۵ رابطه عدد دو بوده که این عدد ۳۹ درصد کل حجم ماتریس را شامل می‌شود و در نهایت ۴۰۸ رابطه عدد ۳ بوده که این عدد نیز ۲۹ درصد کل حجم رابطه را شامل می‌شود

جدول (۴): ویژگی کلی ماتریس تأثیرات متقاطع

شاخص	ابعاد ماتریس	تعداد تکرار	تعداد صفرها	تعداد یک	تعداد دو	تعداد سه	تعداد p	کل	درجه پرتی
مقدار	۴۶	۲	۷۰۹	۴۵۴	۵۴۵	۴۰۸	۰	۱۴۰۷	۶۶,۴۹٪

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

به‌وسیله اعداد بین "صفر تا سه" پردازند. پس از جمع‌آوری پرسشنامه‌ها، از نرم‌افزار میک برای تحلیل داده‌ها و استخراج عوامل کلیدی استفاده شده است. ویژگی کلی داده‌ها و ماتریس تشکیل شده در نرم‌افزار میک به شکل زیر می‌باشد جدول شماره (۴). در ماتریس عوامل بازآفرینی، اثرات متقاطع عوامل با دو بار چرخش داده‌ای از مطلوبیت ۱۰۰ درصد برخوردار گردید که نشان‌دهنده روایی بالای پرسشنامه است. درجه پرتی ماتریس ۶۶,۴۹ درصد می‌باشد که نشان می‌دهد بیش از ۶۶ درصد عوامل بر یکدیگر تأثیر داشته‌اند.

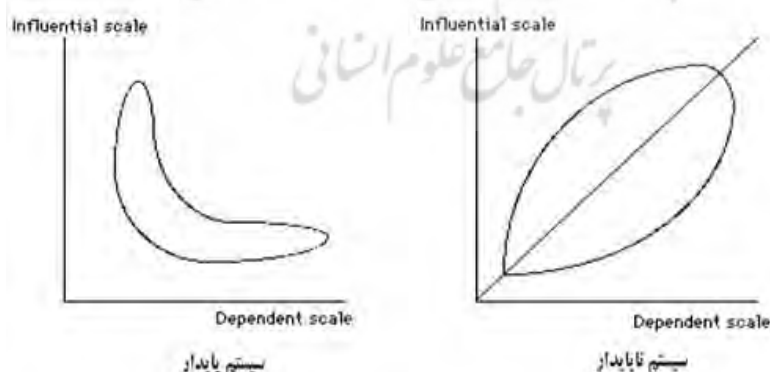
### وضعیت کلی سیستم به لحاظ پایداری و ناپایداری:

نرم‌افزار میک مک پس از تحلیل داده‌ها دو دسته گراف و نمودار را نشان می‌دهد که شامل اثرات مستقیم (برهم‌کنش داده‌های ماتریس اولیه) و غیرمستقیم (نتیجه محاسبه توان بالاتر و تکرار ماتریس اولیه) می‌باشند که برای استخراج و تحلیل عوامل کلیدی از مقایسه این دو مورد بهره گرفته می‌شود. در روش میک مک نحوه پراکنش متغیرها بر روی نمودار گویای آن است که سیستم در چه وضعیتی قرار دارد. آیا سیستم پایدار است یا ناپایدار؟ نحوه ی دسته‌بندی متغیرها در سیستم‌های پایدار و ناپایدار به‌صورت زیر است.

سیستم‌های پایدار: چنانچه متغیرها به‌صورت شکل L در نمودار قرار گرفته باشند، سیستم پایدار است و نشانگر ثبات در متغیرهای تأثیرگذار و تداوم تأثیر آن‌ها بر سایر متغیرها است این سیستم شامل: الف.

متغیرهای بسیار تأثیرگذار بر سیستم (عوامل کلیدی؛ ب) متغیرهای نتیجه و ج) متغیرهای مستقل می‌باشد.

- سیستم‌های ناپایدار: چنانچه متغیرها از سمت محور مختصات به سمت انتهای نمودار و در حوالی آن پخش شده باشند سیستم ناپایدار است و کمبود متغیرهای تأثیرگذار، سیستم را تهدید می‌کند و شامل: الف) متغیرهای دووجهی؛ ب) متغیرهای تأثیرگذار ج) متغیرهای تأثیرپذیر؛ ه) متغیرهای مستقل و د) متغیرهای تنظیمی می‌باشد.



شکل ۲: شکل شماتیک سیستم‌های پایدار و ناپایدار (منبع: ربانی، ۱۳۹۱)

پراکنده شده‌اند و نشان‌دهنده میزان تأثیرگذاری و تأثیرپذیری متغیرها می‌باشد بنابراین بر اساس نوع پراکنش متغیرها، سیستم موردنظر ناپایدار می‌باشد. شکل شماره (۳).

### ارزیابی وضعیت تأثیرگذاری و تأثیرپذیری عوامل بر اساس تأثیرات مستقیم متغیرها:

بر اساس تحلیل‌های صورت گرفته شده توسط نرم‌افزار میک مک در نمودار تحلیل تأثیرات مستقیم، چهار نوع متغیر قابل تفکیک و شناسایی می‌باشد که به‌صورت قطری در نمودار



شکل ۳: جایگاه متغیرها با اثرات مستقیم در صفحه پراکنش نرم‌افزار میک مک

هدف که در زیر خطر قطری ناحیه شمال شرقی قرار گرفته‌اند. این متغیرها نیز شامل متغیرهای اجتماعی-سیاسی (ا جلب مشارکت ساکنین، فاصله طبقاتی) و کالبدی و محیطی (سرانه و سطوح کاربری‌ها) می‌باشند.

ناحیه سوم مربوط به متغیرهای مستقل می‌باشد که در قسمت جنوب غربی نمودار قرار دارند و دارای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری پائینی هستند. جدول (۷). در واقع این متغیرها در مقایسه با دیگر متغیرها مستقل عمل می‌کنند و تأثیر کمی بر رفتار آینده سیستم دارند. این متغیرها شامل متغیرهای اقتصادی (ارتقا موقعیت و ارزش اقتصادی زمین، هزینه‌های ساخت‌وساز، توان مالی شهرداری‌ها)، اجتماعی-سیاسی (ایمنی و امنیت، حس تعلق، تعاملات اجتماعی، ناهنجاری‌های اجتماعی، منزلت اجتماعی ساکنین، ضوابط و مقررات توسعه شهری) و کالبدی و محیطی (سیستم جمع‌آوری زباله و دفع فاضلاب، اختلاط کاربری‌ها، ارتقا کیفیت محله‌ها، تشویق به تجمیع بافت مسکونی ریزدانه، مصالح ساختمانی، ضوابط و مقررات ساختمانی، ضعف برنامه‌ریزی مسکن) می‌باشند.

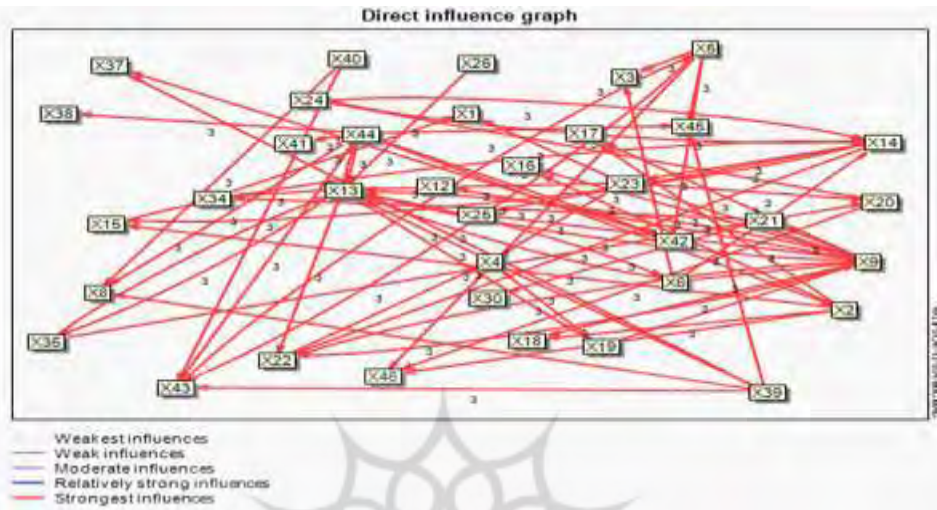
دسته آخر یا ناحیه چهارم، متغیرهای تأثیرپذیر می‌باشند، در قسمت جنوب شرقی نمودار قرار دارند. مهم‌ترین ویژگی‌های این متغیرها، تأثیرگذاری پایین و تأثیرپذیری بسیار بالا آن‌ها می‌باشد و عوامل نتیجه نیز به حساب می‌آیند. متغیرهای این

در این راستا در نمودار اثرات مستقیم، متغیرهای ناحیه اول شامل متغیرهای تأثیرگذار می‌باشند. با توجه به تعریف سیستم به‌عنوان یک سیستم ناپایدار، این متغیرها در قسمت شمال غربی نمودار قرار دارند و به‌عنوان متغیرهای ورودی، متغیرهای اصلی تأثیرگذار هستند همچنین اثربخشی آن‌ها بسیار بالاتر از اثرپذیری آن‌ها است و بیانگر کلیدی‌ترین متغیرهای مورد استفاده در بازآفرینی بافت‌های فرسوده می‌باشند. این متغیرها شامل متغیرهای اقتصادی (میزان اشتغال و بیکاری افراد ساکن در بافت، میزان سرمایه‌گذاری‌های خصوصی، تسهیلات بانکی، قیمت زمین و مسکن)، اجتماعی-سیاسی (انطباق طرح‌ها با نیازها و سبک زندگی ساکنین، نبود حکمروایی خوب شهری، فقدان سیاست‌گذاری یکپارچه و روشن در مواجهه با مسائل بافت‌های ناکارآمد شهری، نقص و ناکارآمدی طرح‌های شهری، عدم همسویی سیاست‌ها و اقدامات دستگاه‌ها) و کالبدی و محیطی (خوانایی، بهبود و ارائه خدمات و امکانات زیرساختی، دسترسی حمل‌ونقل عمومی در سطح بافت، کیفیت ابنیه) می‌باشند. ناحیه دوم شامل متغیرهای دوجبه می‌باشد. این متغیرها در شمال شرقی نمودار قرار دارند و دارای تأثیرگذاری و تأثیرپذیری بالایی می‌باشد که هر عملی بر روی این متغیرها بر روی سایر متغیرها نیز تأثیر می‌گذارد. جدول (۶). ایت متغیرها به دو دسته تقسیم می‌شوند: متغیرهای ریسک که حول و حوش خط قطری ناحیه شمال شرقی قرار گرفته‌اند و متغیرهای

ساختمان‌ها، خدمات شهری و رفاهی، ایجاد فضای سبز) می‌باشند.

در ادامه، پس از تعیین جایگاه‌های متغیرها در نمودار تأثیرگذاری-تأثیرپذیری و همچنین تعیین پایداری و ناپایداری سیستم و انواع متغیرها، گراف تأثیرات مستقیم متغیرها بر همدیگر نشان داده شده است.

بخش نیز شامل متغیرهای اقتصادی (ایجاد ظرفیت جهت افزایش درآمد ساکنین، ثبات نرخ ارز، بودجه و اعتبارات فقرزدایی)، اجتماعی-سیاسی (توجه به نیاز و خواسته‌های مردم، تشکل‌های محلی سازمان‌یافته، تحقق عدالت اجتماعی، ایجاد فضاهای جمعی، ارتقا کیفیت زندگی) و کالبدی و محیطی (تنوع فرم و رنگ منظر شهری، مالکیت (امنیت تصرف)، ضریب ایمنی

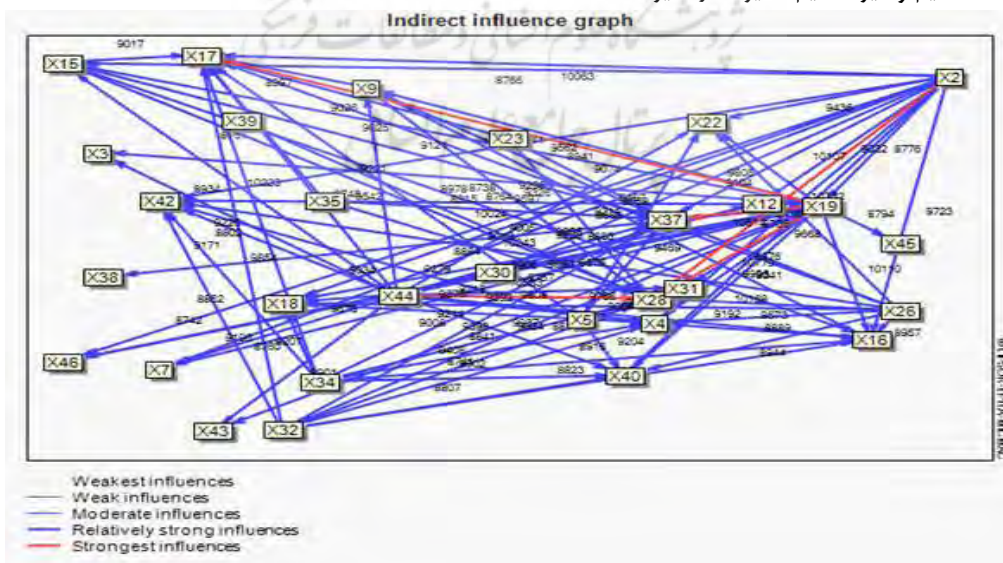


شکل ۴: نمودار تأثیرات مستقیم متغیرها بر یکدیگر (تأثیرات بسیار قوی)

### ارزیابی وضعیت تأثیرگذاری و تأثیرپذیری عوامل بر اساس تأثیرات غیرمستقیم متغیرها:

مستقیم (تأثیرگذار، دوجبهی، تأثیرپذیر و مستقل)، با درجاتی از جابه‌جایی در تأثیرات غیرمستقیم نیز تکرار شده اند. لذا در این قسمت از گروه بندی متغیرها صرف نظر شده و صرفاً روابط بین متغیرها در تأثیرات غیرمستقیم نشان داده شده است.

در روابط غیرمستقیم متغیرها توسط نرم‌افزار میک مک، هر کدام از متغیرها به توان‌های ۲، ۳، ۴، ۵ و ... رسانده می‌شود و بر این اساس اثرات غیرمستقیم سنجیده می‌شود. در واقع نتایج تحلیل تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم متغیرها در تأثیرات



شکل ۵: نمودار تأثیرات غیرمستقیم متغیرها بر یکدیگر (تأثیرات بسیار قوی)

## انتخاب عوامل کلیدی مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده در شهر ارومیه:

این مرحله با کمک گرفتن از ماتریس تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم انجام می‌گیرد. بر اساس نتایج تأثیرات مستقیم و غیرمستقیم، متغیرهایی که در ناحیه اول یعنی تأثیرگذاری بالا قرار گرفته‌اند دارای درجه اهمیت بالا و قدرت تعیین‌کنندگی می‌باشند و تعیین‌کننده رفتار سیستم در درازمدت می‌باشند. از طرفی، متغیرهای ناحیه دوم یا متغیرهای دوجبهی به دلیل اینکه توانایی بالایی برای برهم زدن پایداری سیستم دارد (بخصوص قسمت شمال غربی این بخش) به‌عنوان عوامل کلیدی در سیستم، از اهمیت ویژه‌ای جهت بازآفرینی بافت‌های فرسوده در شهر ارومیه برخوردار هستند. همان‌طور که در جدول شماره ۴ آمده است از میان ۴۶ عامل مؤثر بر بازآفرینی

بافت‌های فرسوده در شهر ارومیه، ۱۵ عامل به‌عنوان عاملی کلیدی انتخاب شده‌اند که از این میان ۴ متغیر (میزان اشتغال و بیکاری افراد ساکن در بافت، میزان سرمایه‌گذاری‌های خصوصی، تسهیلات بانکی و قیمت زمین و مسکن) مربوط به بعد اقتصادی؛ ۶ متغیر (جلب مشارکت ساکنین، انطباق طرح‌ها با نیازها و سبک زندگی ساکنین، نبود حکمروایی خوب شهری، فقدان سیاست‌گذاری یکپارچه و روشن در مواجهه با مسائل بافت‌های ناکارآمد شهری، نقص و ناکارآمدی طرح‌های شهری، عدم همسوئی سیاست‌ها و اقدامات دستگاه‌ها) مربوط به بعد اجتماعی-سیاسی و در آخر ۵ متغیر (خوانایی، بهبود و ارائه خدمات و امکانات زیرساختی، دسترسی حمل‌ونقل عمومی در سطح بافت، کیفیت ابنیه، تأمین دسترسی پیاده و سواره) مربوط به بعد کالبدی و محیطی می‌باشند.

جدول (۹): عوامل کلیدی مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده در شهر ارومیه

رتبه	تحلیل ماتریس تأثیر مستقیم (MDI)	تحلیل ماتریس تأثیر غیرمستقیم (MII)
	متغیر	متغیر
۱	انطباق طرح‌ها با نیازها و سبک زندگی ساکنین	۴۲۲
۲	تأمین دسترسی پیاده و سواره	۴۱۹
۳	میزان اشتغال و بیکاری افراد ساکن در بافت	۴۱۵
۴	میزان سرمایه‌گذاری‌های خصوصی	۳۹۷
۵	نقص و ناکارآمدی طرح‌های شهری	۳۹۰
۶	نبود حکمروایی خوب شهری	۳۸۲
۷	بهبود و ارائه خدمات و امکانات زیرساختی	۳۸۲
۸	جلب مشارکت ساکنین	۳۷۹
۹	خوانایی	۳۷۹
۱۰	کیفیت ابنیه	۳۶۴
۱۱	قیمت زمین و مسکن	۳۵۵
۱۲	دسترسی حمل‌ونقل عمومی در سطح بافت	۳۵۴
۱۳	تسهیلات بانکی	۳۴۳
۱۴	فقدان سیاست‌گذاری یکپارچه و روشن در مواجهه با مسائل بافت‌های ناکارآمد شهری	۳۳۹
۱۵	عدم همسوئی سیاست‌ها و اقدامات دستگاه‌ها	۳۲۵

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۹

## نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها:

مراکز شهرهایی با سابقه قدیمی به دلیل مرکزیت جغرافیایی، سهولت دسترسی، مرکزیت ثقل اقتصادی و ویژگی‌های تاریخی - فرهنگی دارای پتانسیل‌های بالقوه بالایی می‌باشند، علی‌رغم ویژگی‌های مثبت قسمت مرکزی شهرها بافت آن‌ها از لحاظ مشکلات کالبدی، درهم‌پیچیدگی بافت و ضعف زیرساخت‌ها رنج می‌برند و در واقع فرسوده می‌شوند. از این رو معضلات و مشکلات بافت‌های فرسوده و ناکارآمد در شهرهای

بزرگ کشور ابعاد جدی‌تری به خود می‌گیرند و لزوم حساسیت به آن‌ها را آشکار می‌کنند. در این رابطه سیر تحول مرمت شهری در دهه‌های اخیر، سرانجام این جریان را به سازمان‌دهی و گردهم آوردن اقدامات خود در چارچوب بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده رسانده است. شهر ارومیه نیز مانند دیگر شهرهای کشور، در سال‌های اخیر رشد شتابان و لجام‌گسیخته‌ای داشته و به علت داشتن رشد طبیعی جمعیت، مهاجرپذیری، اعطای هویت سیاسی و اداری به این شهر

ویژه‌ای به این عوامل داشته باشند. پس از آن بعد کالبدی- محیطی با ۵ متغیر قرار دارد در واقع بازآفرینی کالبدی مطلوب و مناسب باید نه بر جایگزین کردن بلکه به ساختن بر مبنای زیرساخت‌های موجود تأکید نماید تا از این طریق با تضمین بقا و ماندگاری ارزش‌ها و جاذبه‌های محیطی بافت قدیم، مشاغل و ساکنان را به این محله‌ها جذب نمایند و باعث پویایی و سرزندگی این بافت‌ها گردد. در آخر بعد اقتصادی با ۴ متغیر دارای اثرگذاری بالایی بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری می‌باشد. در زمینه بازآفرینی شهری نیز مطالعات متعددی صورت گرفته شده است که می‌توان به یافته‌های نصیری هنده خاله و سالاری نیا (۱۳۹۶)، فنی و شیرزادی (۱۳۹۷)، بختیاری و همکاران (۱۳۹۸) و اسدی و رفیعیان (۱۳۹۷) اشاره کرد که با پژوهش حاضر همسو می‌باشند.

با توجه به متغیرهای کلیدی به دست آمده برای بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر ارومیه، پژوهش حاضر پیشنهادهایی جهت بازآفرینی و کاهش بافت فرسوده ارائه می‌دهد

- توجه بیشتر به محیط و ادراک فضایی-کالبدی و زیبایی‌شناسانه‌ی نشانه‌های بصری و کلیت ساختاری آن؛
- تأمین اعتبار لازم از سوی دولت جهت بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهر ارومیه؛
- استفاده از ظرفیت‌های بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در تهیه طرح‌ها و بهبود بافت‌های فرسوده؛
- مدیریت یکپارچه شهری در زمینه افزایش و بهبود کیفیت زیرساخت‌های شهری در بافت‌های فرسوده،
- برنامه‌ریزی بلندمدت جهت تأمین نیازهای جمعیتی بافت‌های فرسوده؛
- توسعه رویکردهای مشارکتی در برنامه‌های بازآفرینی بافت‌های فرسوده.

**تعارض منافع:** بنابر اظهار نویسندگان مقاله حاضر فاقد هرگونه تعارض منافع بوده است

**حامی مالی:** هزینه‌های مطالعه حاضر توسط نویسندگان مقاله تأمین شد.

## References:

۱. Asadi, D., Rafieian, M. (2015), A Study of the Factors Affecting the Recreation of Historic Sites with Emphasis on the Urban Branding Approach: A Case Study: Shiraz Black Stone Neighborhood, Haft Hesar Environmental Studies, No. 24, Volume 6, pp. ۵-۱۴.
۲. Bahadorinejad, M., Zaker Haghghi, K. (2016). Explaining the mechanism of revitalization of historical textures using the regeneration approach Case study: Haji neighborhood in the

به‌عنوان مرکز استان، واگذاری زمین توسط ارگان‌های مختلف دولتی در شهر، برنامه‌های عمرانی کشور، تغییرات اجتماعی - اقتصادی و سیاسی کشور و درنهایت محیط طبیعی مساعد تحولات جمعیتی و کالبدی زیادی به خود دیده و مانند دیگر شهرها، دارای بافت‌های فرسوده می‌باشد که طبق مطالعات، بافت فرسوده این شهر حدود ۴۱۷ هکتار است که در محدوده‌ی مرکزی و بافت تاریخی آن، چنین بافت‌هایی نمود بسیار بیشتری دارند و به‌عنوان بافت‌های غالب می‌باشند بنابراین توجه به مسائل، مشکلات و ویژگی‌های گفته‌شده، توجه و برنامه‌ریزی برای بهبود وضعیت کنونی بافت‌های فرسوده واقع در محدوده‌ی مرکزی شهر ارومیه ضروری است. از این‌رو، جهت نوسازی و بهسازی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده، اداره راه و شهرسازی و شرکت بازآفرینی شهری در ارومیه جهت رسیدن به اهداف خود در زمینه بهبود وضعیت بافت‌های فرسوده در این شهر نیاز به شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر بازآفرینی این بافت‌ها دارند تا بتوانند گامی مؤثر در جهت بهبود وضعیت این بافت‌ها بردارند. در این راستا تمرکز پژوهش حاضر شناسایی عوامل کلیدی مؤثر بر بازآفرینی بافت فرسوده در شهر ارومیه می‌باشد با توجه به بررسی‌های به عمل آمده، ۱۵ عامل کلیدی شامل میزان اشتغال و بیکاری افراد ساکن در بافت، میزان سرمایه‌گذاری‌های خصوصی، تسهیلات بانکی و قیمت زمین و مسکن، جلب مشارکت ساکنین، انطباق طرح‌ها با نیازها و سبک زندگی ساکنین، نبود حکمروایی خوب شهری، فقدان سیاست‌گذاری یکپارچه و روشن در مواجهه با مسائل بافت‌های ناکارآمد شهری، نقص و ناکارآمدی طرح‌های شهری، عدم همسوئی سیاست‌ها و اقدامات دستگاه‌ها، خوانایی، بهبود و ارائه خدمات و امکانات زیرساختی، دسترسی حمل‌ونقل عمومی در سطح بافت، کیفیت ابنیه و تأمین دسترسی پیاده و سواره به دست آمده است. نتایج پژوهش نشان می‌دهد عوامل کلیدی در حوزه اجتماعی- سیاسی با ۶ متغیر، تأثیرگذاری بیشتری نسبت به دیگر عوامل در بازآفرینی بافت‌های فرسوده در شهر مذکور را دارا می‌باشند که نیاز است برنامه ریزان و مدیران شهری در زمان تهیه طرح و برنامه‌های بازآفرینی در بافت‌های فرسوده و آسیب‌پذیر نگاه

- historical area of Hamadan, Haft Hesar Journal of Environmental Studies, 5(18): 5-18. (In Persian).
۳. Bahreini, H., Izadi, M.S., Mofidi, M. (2013). Approaches and policies of urban renewal (from reconstruction to sustainable urban regeneration, Quarterly Journal of Urban Studies, 3(9): 17-30. (In Persian).
۴. Bakhtiari, L., Sasanpour, F., Shamaei, Ali; Soleimani Mehranjani, M. (2019), Analysis of Factors Affecting Sustainable Urban

- Reconstruction Case Study: Central Part of Hamadan, *Geographical Quarterly (Regional Planning)*, Volume 10, Number 1, pp. 123-142.
۵. Benedetto, M., Sabina, T., Piergiuseppe, P. (2020). A model to support the decision-making in urban regeneration, *Land Use Policy* Volume 99, December 2020, 104865.
۶. Bottero, M., Bragaglia, F., Caruso, N., Datola, G., Dell'Anna, F. (2020). Experimenting community impact evaluation (CIE) for assessing urban regeneration programmes: The case study of the area 22@ Barcelona. *Cities*, Vol.99, pp 1-16. Doi: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0264275119301453>.
۷. Cankut, D. I., Buru, A. (2020). Monitoring the effects of land sizes on private property transformation in an urban regeneration project by regression analysis: Erenler Cedit case study; *Kocaeli, Sustainable Cities and Society*, 50, pp 1-11. Doi: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S2210670718325009>.
۸. Dean, K.; & Trillo, C. (2019). Assessing sustainability in housing led urban regeneration: Insights from a housing association in Northern England. *Architecture MPS*, Volume 15(2), 1-18.
۹. Fani, Z., Shirzadi, F. (2018), Analysis of Factors Affecting the Recreation of Historical Spaces in the City Case Study: Mashkh Square, Tehran, *Quarterly Journal of Human Settlements Planning Studies*, Volume 13, Number 1, pp. 179-197.
۱۰. Geng, Y., Fujita, T., Bleischwitz, R., Chiu, A., & Sarkis, J. (2019). Accelerating the Transition to Equitable, Sustainable, and Livable Cities: Toward Post-Fossil Carbon Societies. *Journal of Cleaner Production*, 118020.
۱۱. Gi-Hyoung, Ch., Jae, H., Gain, L. (2020). Announcement effects of urban regeneration plans on residential property values: Evidence from Ulsan, Korea. *Cities* Volume 97, February 2020, 102070.
۱۲. Hataminejad, H., Pourahmad, A., Nosrati Heshi, M. (2019). Futures studies on urban worn-out texture Case Study: District 9 Area 1, Tehran Municipality, *Journal of Geographical Data (SEPEHR)* 28(109): 37-55. (In Persian).
۱۳. Izadfar, E., Sasanpour, F., Tavalayi, S., Soleimani, M. (2020). Sustainable urban regeneration based on scenario design Case study: District 14 of Isfahan Municipality, *Geography and urban-regional planning*, 34(10): 45-68. (In Persian).
۱۴. Izadfar, N., Rezaee, M.R (2020). Identifying the key factors affecting sustainable urban regeneration with a futures research approach (Case study: dysfunctional context of Yazd), *Geography and urban-regional planning*, 34(10): 109-130. (In Persian).
۱۵. Kearns, A., Ghosh, S., Mason, P., Egan, M. (2019). Urban regeneration and mental health: Investigating the effects of an area-based intervention using a modified intention to treat analysis with alternative outcome measures. *Health and Place*, 61, pp 1-10. Doi: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1353829219305118>.
۱۶. Korkmaz, C.; and Balaban, O. (2020). Sustainability of Urban Regeneration in Turkey: Assessing the Performance of the North Ankara, Urban Regeneration Project, *Habitat International*, Volume 95, 102081.
۱۷. López-Contreras, N., Vanessa Puig, B., Alejandra, V., Paola Olave, M., Mercè, G. (2021). Effects of an urban regeneration program on related social determinants of health in Chile: A pre-post intervention study. *Health & Place*. Volume 68, March 2021, 102511.
۱۸. Mehan, A. (2016). Urban Regeneration: A Comprehensive Strategy for Achieving Social Sustainability in Historical Squares. *International Multidisciplinary Scientific Conference on Social Sciences and Arts*, 2, 863-867.
۱۹. Nasiri Handeh Khaleh, I., Salari Nia, M. (2017), Analysis of Effective Factors in Regeneration of Urban Dilapidated Tissues: A Case Study of District 20, District 17, Tehran, Volume 14, Number 55, 135-148
۲۰. Natividade-Jesus, E., Almeida, A., & Sousa, N. (2019). A Case Study Driven Integrated Methodology to Support Sustainable Urban Regeneration Planning and Management, *Sustainability Journals*, 11(15), 4129; <https://doi.org/10.3390/su11154129>.
۲۱. Pourahmd, A., Habibi, K., Keshavrz, M. (2010). Evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in worn-out urban contexts, *Iranian Islamic City Studies Quarterly*, 1(1): 37-55. (In Persian).
۲۲. Rasoolimanesh, S. M., Badarulzaman, N., & Jaafar, M. (2012). City Development Strategies (CDS) and Sustainable Urbanization in Developing World. *Procedia- Social and Behavioral Sciences*, 36, 623-631.
۲۳. Rasouli, M., Ahadnejad Rushti, M., Meshkini, A., Heydari, T. (2020). Regeneration Analysis of Urban Decay Textures with Emphasis on the Role and Function of Local Stakeholders with a Foresight Approach (Case Study: Zanjan City). *Journal of Urban Research and Planning*. (In Persian).
۲۴. Roberts, P., & Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration: Handbook*. London: Sage Publications.
۲۵. Strykiewicz, T., Kudlak, R., Ciesiółka, P., Kołsut, B., & Motek, P. (2018). Urban Regeneration in Poland's Non-Core Regions, *European Planning Studies*, 26(2), 316-341, doi: 10.1080/096654313.2017.1361603,

۲۶. Xun, L., Fan, Zh., Eddie Chi Man, H., Wei, L. (2020). Collaborative workshop and community participation: A new approach to urban regeneration in China. *Cities*, Volume 102, July ۲۰۲۰, ۱۰۲۷۴۳.

۲۷. Zhonghua, L., Xiaoling, Zh. (2021). Framing social sustainability and justice claims in urban regeneration: A comparative analysis of two cases in Guangzhou. *Land Use Policy* Volume 102, March 2021, 105224.

