



COPYRIGHTS

©2025 The author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, as long as the original authors and source are cited. No permission is required from the authors or the publishers.



HOW TO CITE THIS ARTICLE

Ahani S. Riyahi M. Yousefi R. Multi-level analysis of management challenges in residential excavations in decayed urban fabric (case study: Seyyed al-Shohada excavation, Tehran). *Urban Economics and Planning* 7(3):66-81.

DOI: [10.22034/uep.2025.548451.1718](https://doi.org/10.22034/uep.2025.548451.1718)

تحلیل چندسطحی چالش‌های مدیریتی گودهای مسکونی در بافت فرسوده شهری (نمونه موردی: گود سیدالشهدا تهران)

سمیه آهني^{۱*}؛ مطهره ریاحی^۲؛ ریحانه یوسفی^۲

۱. استادیار دانشکده شهرسازی، دانشکده‌های زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران

۲. دانشکده شهرسازی، دانشکده‌های زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران

چکیده

این مطالعه با هدف ارائه تحلیلی چندسطحی از چالش‌های مدیریتی گودهای مسکونی در بافت فرسوده شهری، با تمرکز ویژه بر گود سیدالشهدا تهران انجام شد. ضرورت انجام این پژوهش از پیچیدگی فزاینده مدیریت فضاهای بحرانی در کلان‌شهرها و ضعف هماهنگی میان سطوح مختلف حکمرانی شهری ناشی می‌شود. به این منظور، از رویکرد ترکیبی کیفی - کمی برای تحلیل داده‌های گردآوری شده از سطوح مختلف نهادی، سازمانی و محلی استفاده شد. یافته‌های کیفی، معماری بحران را در قالب سه تم کلیدی آشکار ساخت: «چرخه معیوب آسیب‌پذیری سه‌گانه» (ترکیب فقر ساختاری، فرسودگی کالبدی و فروپاشی نهادی)، «جهان‌های اجتماعی موازی» (شکل‌گیری شکاف‌های هویتی فعال و پارادوکس همبستگی) و «گسست نهادی سه‌لایه» (فروپاشی اعتماد در سطوح ارتباطی، عملکردی و پذیرشی). تحلیل کمی نیز با استخراج سه عامل اصلی - ناکارآمدی نهادی، ضعف تاب‌آوری اجتماعی و ناکارآمدی فضایی - کالبدی این ساختار سه‌گانه را تأیید و کمی کرد. نوآوری این پژوهش در ارائه چارچوبی یکپارچه برای مدیریت چندسطحی است که بر تعامل و هم‌افزایی نهادهای کلان، میانی و خرد تأکید دارد. بر این اساس، مدل حکمرانی شبکه‌ای طراحی شد که سه‌گذار اساسی را ممکن می‌سازد: گذار از حکمرانی جزیره‌ای به شبکه‌ای، از مشارکت نمادین به ساختاریافته و از راهبردهای تک‌سرته به چندسرته. نتایج تحقیق می‌تواند به عنوان مبنای برای سیاست‌گذاری شهری و تقویت مشارکت ساختاریافته ذی‌نفعان در جهت شکستن چرخه‌های معیوب بحران به کار رود.

کلمات کلیدی

* نویسنده مسئول: somaye.ahani@ut.ac.ir

بافت فرسوده شهری
چرخه معیوب
حکمرانی شبکه‌ای
گودهای مسکونی
مدیریت چندسطحی

۱. مقدمه

بافت‌های فرسوده شهری از مهم‌ترین چالش‌های پیش روی شهرهای در حال توسعه و به‌ویژه کلان‌شهرها هستند. این پدیده که ماهیتی چندبعدی دارد، به کاهش هم‌زمان کیفیت اجتماعی، اقتصادی و کالبدی مناطق شهری منجر شده و پیامدهایی همچون رکود حیات اجتماعی، تضعیف تعاملات محلی، تغییرات نامطلوب در سبک زندگی شهری و زوال خاطرات جمعی را به دنبال دارد (Nasr, 2017). فرسودگی شهری فقط به ابعاد کالبدی و اجتماعی محدود نمی‌شود، بلکه به طور بنیادین ناکارآمدی‌های مدیریتی و نهادی را نیز دربرمی‌گیرد (Mutisya & Mutuli, 2016).

در ایران، رشد سریع شهرنشینی، فشار فزاینده بر زیرساخت‌ها و فقدان مدیریت یکپارچه، به طور آشکار سبب تسریع فرسایش بافت‌ها و گسترش سکونتگاه‌های غیررسمی شده است. گزارش مرکز آمار ایران نشان می‌دهد حدود ۲۵ درصد از مساحت کلان‌شهرهای کشور در زمره بافت‌های فرسوده قرار دارد؛ نکته قابل تأمل آنکه این رقم در تهران به ۳۰ درصد، معادل ۴۶۷۶ هکتار، می‌رسد (Aghasafari et al., 2010). این بافت‌ها از یک‌سو از طیف گسترده مشکلات کالبدی، عملکردی، ترافیکی و زیست‌محیطی رنج می‌برند و از سوی دیگر، مهم‌ترین پتانسیل شهرها برای استفاده از زمین هستند. همچنین، مشکلات کالبدی که بافت‌های قدیمی با آن روبه‌رو هستند؛ فرسودگی شدید بناها، مشکلات مربوط به شبکه نامنظم و ناکافی در بافت و کمبود خدمات و تأسیسات شهری هستند که آن‌ها را در پاسخ‌گویی به نیازهای امروزه زندگی نارسا ساخته است (Mandani, 2021).

از بارزترین و پیچیده‌ترین نمودهای عینی این فرسودگی، گودهای مسکونی هستند که به عنوان سکونتگاه‌های غیررسمی در میان بافت‌های قدیمی تهران دیده می‌شوند. گودها که عمدتاً در پی فعالیت‌های استخراجی مانند خاک‌برداری برای آجرپزی در گذشته شکل گرفته‌اند، به تدریج به سکونتگاه‌هایی برای اقشار کم‌درآمد و مهاجران تبدیل شده‌اند. ویژگی منحصر به فرد این سکونتگاه‌ها شامل اختلاف ارتفاع زیاد نسبت به معابر، کوچه‌های باریک و دسترسی دشوار است. در بسیاری موارد نیز با چالش‌های اساسی مانند فقدان سند مالکیت رسمی، نبود نظارت ایمنی و کمبود زیرساخت‌های خدماتی اولیه مواجه‌اند (Esmaeili et al., 2021).

در این میان، گود سیدالشهدا تهران به عنوان آخرین گود مسکونی باقی‌مانده و فعال که در منطقه ۱۶ قرار دارد، نمونه‌ای شاخص و بحرانی محسوب می‌شود که از نظر شرایط کالبدی و اجتماعی وضعیتی نامطلوب دارد.

با وجود اهمیت این مسئله، مداخلات برنامه‌ریزی‌شده در این گودها، عمدتاً به دلیل نبود انسجام در سیاست‌گذاری، ضعف ساختاری نهادهای مسئول و ناهماهنگی میان دستگاه‌های اجرایی، با ناکامی مواجه شده‌اند. این ناکامی‌ها، گودهای مسکونی را در چرخه‌ای معیوب از تداوم فرسودگی و تعمیق بحران گرفتار ساخته است. ریشه بخش قابل توجهی از این بحران مدیریتی را باید در ناتوانی بنیادین نظام حکمرانی شهری برای ایجاد پیوند مؤثر میان سطوح مختلف تصمیم‌گیری جست‌وجو کرد: سطح خرد (جامعه محلی و ساختارهای غیررسمی)، سطح میانی (نهادهای اجرایی محلی و منطقه‌ای) و سطح کلان (سیاست‌گذاران ملی و قوانین بالادستی).

در کنار این چالش‌های نهادی و مدیریتی، نباید از مدل مالی حاکم بر مدیریت شهری ایران غافل شد؛ مدلی که بر پایه تأمین درآمد از طریق فروش تراکم، تغییر کاربری و عوارض ساختمانی استوار است. قدیمی و همکاران (۲۰۱۳) بیان می‌کنند که وابستگی شدید شهرداری تهران به این منابع ناپایدار، موجب شده تا بافت‌های نوساز و برخوردار شمال شهر به عنوان «منابع درآمدی» تلقی شوند و در مقابل، بافت‌های فرسوده و کم‌درآمد، از چرخه توجه و سرمایه‌گذاری شهری حذف شوند. نتیجه این رویکرد، شکل‌گیری نوعی دوگانگی فضایی و اجتماعی در ساختار شهر است. از این منظر، بحران‌هایی مانند گودهای مسکونی را نمی‌توان فقط پدیده‌ای کالبدی یا اجتماعی دانست؛ بلکه آن‌ها بازتابی از نظام مالی ناپایدار و سودمحور مدیریت شهری هستند که به جای عدالت فضایی، منطق اقتصادی کوتاه‌مدت را مبنای تصمیم‌گیری قرار داده است.

مرور پیشینه پژوهش‌های مرتبط با نوسازی بافت‌های فرسوده به‌وضوح نشان می‌دهد بیشتر مطالعات موجود به صورت تک‌سطحی انجام شده‌اند. در سطح کلان (سیاست‌گذاری و ساختار نهادی)، مطالعاتی مانند صرافی و رضازاده (۲۰۱۷) و ابوذر و زیاری (۲۰۱۹)، با نقد تمرکزگرایی، تداخل مقررات و ضعف قوانین، بر ناهماهنگی و ناکارآمدی سیاست‌های کلان نوسازی تأکید داشته‌اند (Nasr, 2017).

اکبری و همکاران (۲۰۲۱) نیز نبود قانون جامع مدیریت شهری را یکی از دلایل اصلی تشدید تصمیم‌گیری‌های کلان می‌دانند. با این حال، اشکال عمده این پژوهش‌ها آن است که عمدتاً در سطح تحلیلی باقی می‌مانند و فاقد بررسی میدانی در فضاهای خاص و بحرانی همچون گودهای شهری هستند.

در سطح میانی (عملکرد نهادهای اجرایی)، نقش شهرداری‌ها، سازمان نوسازی، شوراهای و دفاتر تسهیل‌گری مورد بررسی قرار گرفته است. مطالعات آقاصفری و همکاران (۲۰۱۰) و جمشیدپور و همکاران (۲۰۱۸)، ضعف تعاملات نهادی، ناهماهنگی‌های بین‌بخشی و فقدان سازوکارهای اجرایی را از موانع اصلی نوسازی شناسایی کرده‌اند. نعمت‌اله و همکاران (۲۰۲۱)، اگرچه به اولویت‌بندی مدیریتی پرداخته‌اند، اما پیوند آن را با سیاست‌های کلان و ظرفیت‌های خرد به صورت روشن مشخص نکرده‌اند.

در سطح خرد (مشارکت مردمی و ظرفیت‌های اجتماعی)، محمدی و سالاری (۲۰۲۳)، بر اهمیت مشارکت مردم، حس تعلق و شبکه‌های اجتماعی به عنوان عوامل کلیدی تأکید کرده‌اند. دو مطالعه اختصاصی درباره گود سیدالشهدا توسط معززی مهر و مسعود (۲۰۱۲) و ارغان و همکاران (۲۰۱۷)، ظرفیت‌های اجتماعی، هویت محلی و تابآوری را به عنوان ابزارهای مؤثر در بازآفرینی برشمردند. با این حال، ضعف مشترک این پژوهش‌ها محدود ماندن به سطح خرد و نادیده گرفتن نقش تعیین‌کننده نهادهای بالادستی است.

با وجود پژوهش‌های متعدد درباره نوسازی شهری و بافت‌های فرسوده، همچنان خلأ یک رویکرد نظام‌مند و چندسطحی برای تحلیل چالش‌های مدیریتی در سکونتگاه‌های خاص، پیچیده و آسیب‌پذیری همچون گودها احساس می‌شود. مطالعات پیشین یا در سطح کلان سیاست‌گذاری متوقف مانده‌اند؛ یا فقط عملکرد نهادهای اجرایی را بررسی کرده‌اند و یا بر ظرفیت‌های محلی تمرکز داشته‌اند. این گسست میان سطوح تصمیم‌گیری (کلان، اجرا، میانی) و مشارکت (خرد) از علل اصلی ناکارآمدی پروژه‌های بازآفرینی در چنین فضاهایی است. انتخاب گود سیدالشهدا به عنوان مطالعه موردی این پژوهش، حاصل

هم‌پوشانی عوامل کالبدی و اجتماعی در شکل‌دهی به چالش‌های مدیریتی است. اگرچه بیشتر املاک این محدوده دارای سند رسمی و مالکیت مشخص‌اند و از این منظر با بسیاری از بافت‌های فرسوده فاقد وضعیت حقوقی روشن تفاوت دارند؛ اما ویژگی‌های کالبدی خاص آن - از جمله اختلاف تراز شدید با معابر اطراف و نوع خاک - امکان نوسازی درجا را به شدت محدود کرده است. این محدودیت کالبدی، در تعامل با بافت اجتماعی ناهمگون، مهاجرپذیری بالا و ضعف سرمایه اجتماعی محلی، سبب شده فرایندهای تصمیم‌گیری، هماهنگی نهادی و اجرای طرح‌های بهسازی با موانع پیچیده‌ای مواجه شوند. از این‌رو، گود سیدالشهدا نمونه‌ای شاخص از گره‌خوردگی چالش‌های کالبدی، اجتماعی و مدیریتی در مقیاس بافت فرسوده شهری محسوب می‌شود.

پژوهش حاضر با هدف پر کردن خلأ موجود در ادبیات علمی و عملی نوسازی شهری، نخستین تلاشی است که با رویکردی نوآورانه و چندسطحی به تحلیل پیوندها و گسست‌های میان سطوح مختلف مدیریتی در نمونه شاخص گود سیدالشهدا می‌پردازد. چارچوب تحلیلی پژوهش سه سطح اصلی را در بر می‌گیرد:

۱. سطح خرد: تحلیل نقش جامعه محلی، ظرفیت‌های اجتماعی و ساختارهای غیررسمی.
 ۲. سطح میانی: ارزیابی عملکرد شهرداری و سازمان‌های اجرایی در مدیریت گود.
 ۳. سطح کلان: بررسی تأثیر سیاست‌های ملی، قوانین و ساختارهای نهادی بالادستی.
- هدف نهایی پژوهش، ارائه چارچوبی عملیاتی برای مدیریت یکپارچه و چندسطحی است تا از طریق تقویت تعامل میان ذی‌نفعان، به بهبود کیفیت زندگی ساکنان، رفع تعارض‌های نهادی و تحقق عدالت شهری در گودهای مسکونی و سایر بافت‌های فرسوده منجر شود. بر این اساس، پرسش‌های اصلی پژوهش عبارت‌اند از:
۱. چه سازوکارها و عواملی در شکل‌گیری و تداوم ناکارآمدی مدیریتی گودهای مسکونی در بافت فرسوده تهران در سطوح خرد، میانه و کلان نقش دارند؟
 ۲. چگونه می‌توان چارچوبی برای مدیریت یکپارچه و چندسطحی گودهای مسکونی در بافت‌های فرسوده طراحی کرد؟

۲. ادبیات تحقیق

۱.۲. مفاهیم پایه

در ادامه لازم است برخی مفاهیم کلیدی که در این پژوهش به طور مکرر مورد استفاده قرار می‌گیرند، روشن شوند. تبیین دقیق مفاهیم پایه با هدف ایجاد درک مشترک و یکپارچه، چارچوبی روشن برای فهم بهتر موضوع فراهم می‌آورد.

الف) گودهای مسکونی (Sunken Settlement Residential): «گود» به قطعه‌ای از زمین گفته می‌شود که به طور چشمگیری پایین‌تر از سطح معابر مجاور قرار دارد و دسترسی به درون آن تنها از طریق پله‌های طولانی و دشوار ممکن می‌شود. شکل‌گیری این گودها عمدتاً پیامد مستقیم فعالیت‌های استخراج خاک برای تولید آجر در گذشته است که وسعت آن‌ها می‌تواند از دو هزار تا چهل هزار مترمربع متغیر باشد. پس از انتقال کوره‌های آجرپزی به حاشیه شهر، فرایند تفکیک و فروش غیرنظام‌مند این زمین‌ها توسط مالکان، زمینه‌ساز شکل‌گیری سکونتگاه‌هایی کاملاً غیررسمی و فاقد کمترین زیرساخت‌های شهری استاندارد شد (Report of High

Council for the Housing of Slum Dwellers, 1981).

پدیده گودنشینی در تهران فراتر از یک الگوی سکونتی، بیانگر تحمیل تاریخی فشارهای اقتصادی - اجتماعی بر اقشار کم‌درآمد است که عموماً فاقد هرگونه گزینه جایگزین هستند (Esmaeili et al., 2021).

ب) سکونتگاه‌های غیررسمی: سکونتگاه‌های غیررسمی عموماً به مناطقی با تراکم بسیار بالا گفته می‌شوند که ساکنان آن در مسکن خودساخته و بر پایه تصرف عرفی یا غیرقانونی زمین سکونت یافته‌اند. مشخصه اصلی این مناطق، فقدان مزمن خدمات شهری مناسب و ناهماهنگی عمیق کالبدی - اجتماعی ناشی از عدم برنامه‌ریزی رسمی است (Begu, 2003). از منظر معیارهای حقوق بشری و کیفیت زندگی، این سکونتگاه‌ها تجسم عینی مفهوم بدمسکنی هستند؛ وضعیتی که در آن استفاده از مصالح ناپایدار، فقدان زیرساخت‌های اولیه و محرومیت شدید خدماتی، زندگی ساکنان را به طور سیستماتیک تحت تأثیر منفی قرار می‌دهد (Magigi & Majani, 2006). سه شاخص بنیادین این سکونتگاه‌ها عبارت‌اند از: ساخت‌وساز فاقد مجوز رسمی، گسست فیزیکی و عملکردی از ساختار رسمی شهر و ضعف مفرط زیرساختی. بر این اساس، گودهای تهران - از جمله سیدالشهدا - را می‌توان مصداق بارزی از سکونتگاه‌های غیررسمی دانست (Esmaeili et al., 2021).

ج) بافت فرسوده شهری: فرسودگی کالبدی به کاهش تدریجی کیفیت سازه‌ای ساختمان‌ها و فضاهای شهری اشاره دارد که می‌تواند ناشی از عوامل طبیعی، بهره‌برداری نادرست یا ضعف در نگهداری باشد. در کنار این بعد، «فرسودگی عملکردی» به معنای ناسازگاری کاربری‌های موجود با نیازهای معاصر شهری است که به افول مداوم کیفیت زیست‌پذیری در این مناطق منجر می‌شود. طبقه‌بندی فرسودگی شهری عموماً در دو نوع صورت می‌گیرد: «فرسودگی نسبی: آسیب‌پذیری محدود به برخی عناصر فضایی» و «فرسودگی کامل: آسیب‌پذیری همه‌جانبه و سیستماتیک کل فضای شهری» (Shaban jola, 2014).

۲.۲. نظریه‌های مرتبط

برای تبیین چالش‌های مدیریتی گودهای مسکونی و درک ابعاد پیچیده حکمرانی شهری، رجوع به مبانی نظری ضروری است. نظریه‌های این حوزه چارچوبی تحلیلی برای فهم روابط میان نهادها، جامعه محلی و سیاست‌های کلان فراهم می‌کنند.

الف) نظریه سیستم‌های پیچیده تطبیقی (Complex Adaptive Systems Theory): جان هالند در این نظریه به شهرها به عنوان سیستم‌هایی زنده نگاه می‌کند که اجزای مختلف آن (مانند نهادها، شهروندان و گروه‌های محلی) مدام در حال یادگیری، تعامل و تطبیق با شرایط جدید هستند (Holland, 1992). از این منظر، مدیریت شهری باید انعطاف‌پذیر و تطبیقی باشد، زیرا مداخله‌های خطی و یک‌سویه نمی‌توانند پاسخ‌گوی پویایی‌های پیچیده فضایی مانند گودهای شهری باشند. این نظریه تأکید دارد که سیاست‌ها و برنامه‌ها باید امکان تکامل تدریجی، یادگیری از تجربه و بازخوردپذیری داشته باشند.

ب) نظریه حکمرانی چندسطحی (Multi-Level Governance): این نظریه که ابتدا برای تحلیل سیاست‌گذاری در اتحادیه اروپا به کار رفت، تأکید می‌کند که تصمیم‌گیری‌های مؤثر شهری نباید فقط در سطح دولت مرکزی متمرکز باشند؛ بلکه باید در سطوح محلی،

منطقه‌ای و حتی فراملی به شکل توزیع شده و مشارکتی انجام شوند (Marks, 1996). این مدل حکمرانی بر تعامل عمودی (بین دولت و شهرداری) و افقی (بین نهادهای هم سطح مانند شوراهای، سمن‌ها و بخش خصوصی) تأکید دارد (Bache & Flinders, 2004). برای مدیریت مؤثر گودهای شهری، مانند گود سیدالشهدا، این نظریه راهکاری مناسب برای توزیع وظایف، جلوگیری از تداخل نهادی و ارتقای هماهنگی میان بازیگران مختلف فراهم می‌کند.

ج) نظریه حق به شهر (Right to the City): این نظریه ابتدا توسط هنری لوفور و سپس در آثار دیوید هاروی گسترش یافت. طبق این دیدگاه، شهر نه تنها مکانی برای سکونت، بلکه عرصه‌ای برای مشارکت و کنش جمعی است. ساکنان باید این حق را داشته باشند که نه فقط از خدمات شهری بهره‌مند شوند، بلکه در تصمیم‌سازی‌های شهری و شکل‌دهی به فضای زندگی خود نیز نقش‌آفرینی کنند (Rafieian & Jahanzad, 2015). در گودهای شهری که اغلب ساکنان آن حاشیه‌نشین و فاقد قدرت چانه‌زنی هستند، توجه به این نظریه می‌تواند بنیان مشارکت‌پذیری و توانمندسازی اجتماعی را فراهم کند.

د) نظریه عدالت فضایی (Spatial Justice): این نظریه توسط ادوارد سوچا مطرح شده و به نابرابری در توزیع منابع، خدمات و فرصت‌ها در فضاهای شهری می‌پردازد. از دیدگاه سوچا، فضا تنها ظرف فعالیت‌های اجتماعی نیست؛ بلکه خود می‌تواند نابرابری تولید کند. در این چارچوب، مداخلات شهری - از جمله در گودها - باید با هدف اصلاح نابرابری‌ها و فراهم آوردن دسترسی برابر به خدمات، زیرساخت‌ها و کیفیت زندگی برای همه ساکنان طراحی شوند (Soja, 2013).

۳.۲. تجربیات داخلی و جهانی

الف) نمونه‌های بین‌المللی: در سطح جهانی، تجربه‌هایی مانند پروژه داراوی در بمبئی هند قابل استناد است. در این پروژه، انتقال ساکنان از زاغه‌ها با هدف آزادسازی زمین برای توسعه اقتصادی انجام شد (Patel et al., 2009). با این حال، نمونه‌ای با مشابهت دقیق

گودنشینی در منابع بین‌المللی یافت نشده است. ب) چالش‌های مدیریت گودهای مسکونی در ایران: در تهران، سیاست تخلیه و انتقال ساکنان به عنوان راهکار غالب به کار رفته است. هرچند در برخی گودها موفقیت‌هایی حاصل شده، اما در مواردی

نظیر گود سیدالشهدا ناکامی‌هایی مشاهده می‌شود که عمدتاً به دلایلی همچون مشکلات اقتصادی و ضعف در پیگیری‌های پس از انتقال مربوط است (Esmaeili et al., 2021).

همچنین در برخی گودها، کاربری زمین پس از تخلیه به فضای سبز یا زیرساخت حمل‌ونقل تغییر یافته؛ اما موفقیت این طرح‌ها وابسته به کیفیت برنامه‌ریزی و مشارکت مردمی بوده است. تجربه‌هایی نظیر پارک میثاق (واقع در ناحیه ۶ منطقه ۱۶ تهران) نشان می‌دهد در صورت نبود مدیریت مؤثر، فضاهای باز جدید می‌توانند به کانون آسیب‌های اجتماعی تبدیل شوند.

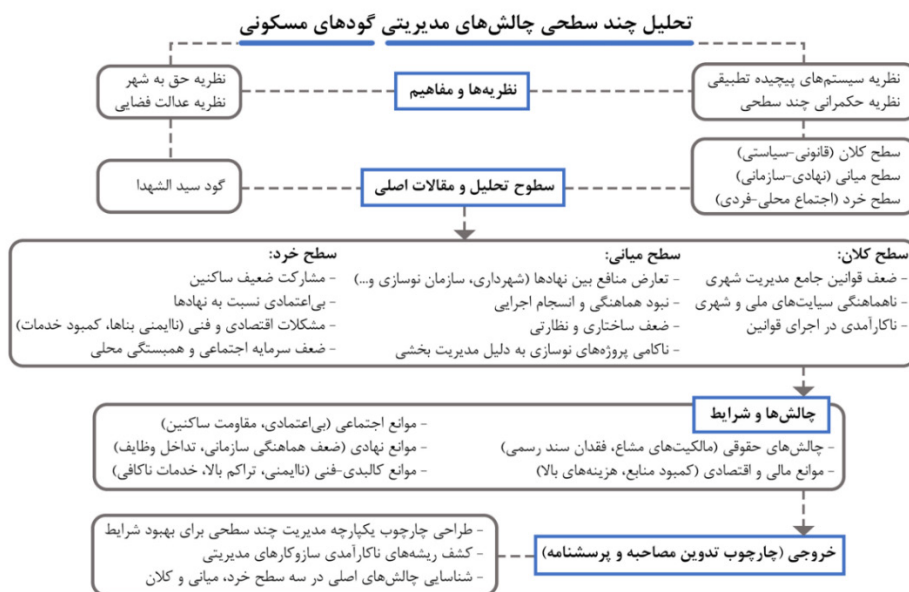
۴.۲. سیاست‌ها و قوانین مرتبط

از دهه ۱۳۳۰، قوانین مختلفی در حوزه بهسازی بافت‌های فرسوده در ایران تصویب شده است. از مهم‌ترین آن‌ها می‌توان به «قانون نوسازی و عمران شهری» (۱۳۴۷)، «سند ملی توانمندسازی سکونتگاه‌های غیررسمی» (۱۳۸۲)، «قانون حمایت از احیای بافت‌های فرسوده» (۱۳۸۹) و «سند ملی بازآفرینی شهری پایدار» (۱۳۹۲) اشاره کرد. روند تحولات قانونی از رویکرد کالبدی به سیاست‌گذاری‌های مشارکتی و چندبعدی میل کرده است (Darvodi et al., 2016).

با این حال، یکی از چالش‌های بزرگ در راستای این سیاست‌ها، هماهنگی نهادی و ساختارهای پراکنده تصمیم‌گیری است. نبود سازوکار مشخص برای مدیریت یکپارچه پروژه‌ها و پیچیدگی‌های حقوقی موجب کندی و بی‌اعتمادی در اجرای طرح‌ها شده است (Akbari et al., 2021). تحلیل گودهای شهری نشان می‌دهد این فضاها در نتیجه زنجیره‌ای از نارسایی‌های نهادی، کالبدی و اجتماعی شکل گرفته‌اند. رفع این نارسایی‌ها مستلزم رویکردی مشارکتی، مبتنی بر تحلیل چندسطحی و عدالت فضایی است؛ رویکردی که در آن مشارکت واقعی ساکنان، هماهنگی نهادی و تصمیم‌گیری انعطاف‌پذیر در محور اصلی سیاست‌گذاری و اجرا قرار گیرد.

۵.۲. چارچوب نظری

بر اساس مرور ادبیات نظری و مبانی مطرح‌شده، چارچوب مفهومی پژوهش در قالب دیاگرام (شکل ۱) ترسیم شده است. این چارچوب به عنوان نقشه راه پژوهش، مبنا و اساس طراحی سؤالات مصاحبه و ابزار گردآوری داده‌ها قرار گرفته است.

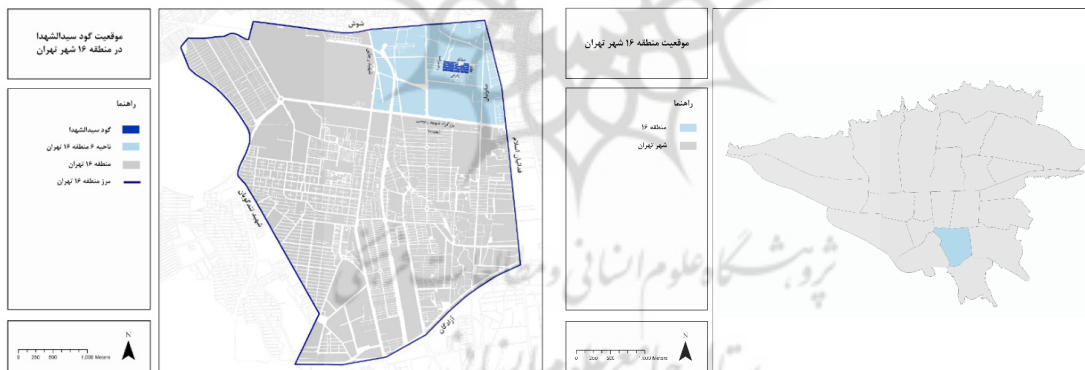


شکل ۱. چارچوب نظری

۳. معرفی اجمالی گود سیدالشهدا

شمال به خیابان میثاق، از جنوب به خیابان زارعی، از شرق به خیابان اتابکی و از غرب به خیابان رحیم‌زاده محدود می‌شود (شکل‌های ۲ و ۳).

گود سیدالشهدا یکی از محدود گودهای مسکونی فعال در تهران و تنها نمونه باقی‌مانده در محدوده منطقه ۱۶ شهرداری است. این گود در ناحیه ۶ منطقه و در محله باغ آذری واقع شده است که از



شکل‌های ۲ و ۳. نقشه موقعیت منطقه ۱۶ در شهر تهران و نقشه موقعیت گود سیدالشهدا در منطقه ۱۶

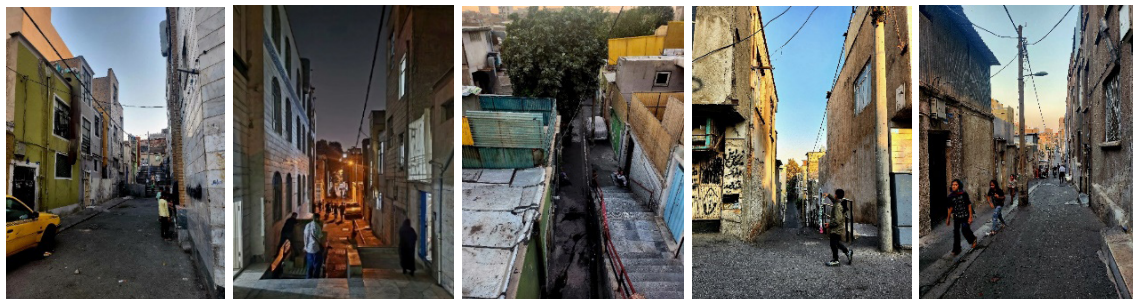
شاهد فرسایش تدریجی همبستگی اجتماعی، گسترش جرائم و افزایش بی‌اعتمادی میان ساکنان و نهادهای رسمی بود. دوره ثبات نسبی و بن‌بست مدیریتی (دهه ۱۳۹۰ تا کنون): در سال‌های اخیر، طرح‌های مختلف جابه‌جایی یا نوسازی به دلیل محدودیت‌های کالبدی، نبود اجماع نهادی و مقاومت اجتماعی ساکنان به نتیجه نرسیده‌اند. نتیجه، شکل‌گیری وضعیتی شبه‌پایدار اما بحرانی است؛ جایی که حدود ۴۰۰ پلاک فرسوده، کوچه‌های باریک و پله‌های متعدد همچنان سیمای کالبدی گود را تعیین می‌کنند. بخش زیادی از ساکنان کنونی را مهاجران افغان تشکیل می‌دهند که در واحدهای کوچک و چندخانوار، با اجاره‌های بالا و بدون قرارداد رسمی زندگی می‌کنند. روابط اجتماعی هرچند ظاهراً صمیمانه است، اما در عمل با تنش‌های قومی، رقابت بر سر منابع

دوره پیدایش (دهه ۱۳۴۰): در پی انتقال کوره‌های آجرپزی و تفکیک غیراصولی اراضی، سکونتگاه‌هایی غیرمهندسی در اعماق زمین شکل گرفتند. خانه‌ها بدون مجوز و با مصالح ناپایدار ساخته شدند و اختلاف تراز زمین با معابر اطراف، سیمای گود را از همان ابتدا به فضایی منزوی و کم‌دسترس بدل کرد. در این دوره، جمعیت اندک و ساختار اجتماعی نسبتاً همگن بود و روابط همسایگی، نوعی انسجام اولیه ایجاد می‌کرد (Esmaeili et al., 2021).

دوره بحران (اواخر دهه ۱۳۶۰ تا اواخر ۱۳۸۰): با موج مهاجرت اقصا کم‌درآمد و مهاجران افغان، تراکم جمعیت به شدت افزایش یافت و گود به کانونی از فقر چندبعدی، فرسودگی کالبدی و ناامنی اجتماعی تبدیل شد. ضعف خدمات شهری، نبود برنامه منسجم نوسازی و ناهماهنگی نهادی، بحران را تشدید کرد. در این دوره، گود

به نمادی از چالش‌های مدیریت و بازآفرینی در بافت‌های فرسوده شهری تهران تبدیل شده است.

و ضعف اعتماد اجتماعی همراه است. در مجموع، گود سیدالشهدا نه یک پدیده ایستا، بلکه فرایندی پویا از برهم‌کنش عوامل کالبدی، اجتماعی و نهادی است که در هر دوره تاریخی بازتولید شده و اکنون



شکل‌های ۴ تا ۸. گود سیدالشهدا

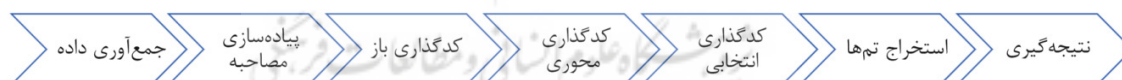
۴. مواد و روش‌ها

هفته گردآوری شدند. جامعه مورد مطالعه شامل مدیران و کارشناسان شهری (۲۰ نفر) و ساکنان گود (۲۷ نفر) با تنوع در سن، جنسیت، ملیت و وضعیت سکونت بود. نمونه‌گیری برای مدیران به صورت غیراحتمالی گلوله‌برفی و برای ساکنان به صورت احتمالی طبقه‌ای انجام شد تا نمایندگی متوازن گروه‌های مختلف تضمین شود.

تحلیل داده‌های کیفی بر اساس روش تحلیل تماتیک براون و کلارک (۲۰۰۶) انجام شد (شکل ۹). با کدگذاری باز، محوری و گزینشی، مفاهیم محوری استخراج و نهایتاً سه محور کلان شناسایی شد که سطحی از چالش‌های مدیریتی گود را نمایندگی می‌کردند: «ناکارآمدی نهادی و ضعف حکمرانی»، «ضعف تاب‌آوری اجتماعی و شکاف هویتی» و «ناکارآمدی فضایی - کالبدی». صحت و اعتبار تحلیل از طریق بازبینی دو متخصص مستقل و تطبیق با مشاهدات میدانی و بازخورد شرکت‌کنندگان تأیید شد.

این پژوهش با رویکرد ترکیبی کیفی - کمی و با هدف تحلیل چندسطحی چالش‌های مدیریتی گودهای مسکونی در بافت فرسوده شهری، به‌ویژه گود سیدالشهدا تهران، طراحی شد. روش تحقیق از نوع آمیخته اکتشافی - توضیحی (Explanatory Sequential Mixed Method Design) است تا از طریق تلفیق داده‌های کیفی و کمی، تصویری جامع و استنتاجی از سازوکارهای بحران در گود سیدالشهدا به دست آید. چارچوب نظری پژوهش مبتنی بر رویکرد نظام‌های پیچیده تطبیقی و حکمرانی چندسطحی است که امکان تحلیل روابط متقابل میان سطوح خرد (جامعه محلی)، میانه (نهادهای اجرایی و مدیریت شهری) و کلان (سیاست‌گذاری‌ها و قوانین ملی) را فراهم می‌سازد.

در مرحله کیفی، پژوهش بر درک تجربه‌های زیسته ساکنان و تعاملات نهادی متمرکز بود. داده‌ها از طریق مصاحبه‌های نیمه‌ساختاریافته عمیق و مشاهدات میدانی اتنوگرافیک طی دوازده



شکل ۹. دیاگرام فرایند تحلیل داده‌های کیفی

جامعه آماری این مرحله را ۵۰ نفر از مدیران و کارشناسان مرتبط با پروژه‌های نوسازی و ساماندهی گودهای شهری تشکیل دادند که همگی حداقل سه سال سابقه کاری مستقیم در این حوزه داشتند. پس از غربالگری پاسخ‌ها، ۴۳ پرسشنامه معتبر برای تحلیل نهایی مورد استفاده قرار گرفت (شکل‌های ۱۰ تا ۱۲).

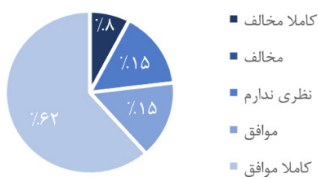
مرحله کمی پژوهش با هدف سنجش و تعمیم یافته‌های کیفی انجام شد. ابزار گردآوری داده‌ها، پرسشنامه‌ای محقق‌ساخته بود که بر اساس مضامین استخراج‌شده از مرحله کیفی تدوین شد. این پرسشنامه شامل ۲۰ گویه بود و سه بُعد اصلی کالبدی، اجتماعی و نهادی را در مقیاس پنج‌درجه‌ای لیکرت (Likert Scale) از «کاملاً مخالفم» تا «کاملاً موافقم» مورد سنجش قرار می‌داد (جدول ۱).

جدول ۱. گویه‌های پرسشنامه

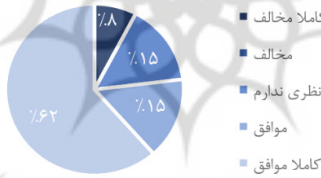
گویه‌های پرسشنامه

- A1: وضعیت فیزیکی و کالبدی گود سیدالشهدا فرسوده و پرخطر است.
A2: امنیت اجتماعی در این منطقه در سطح پایینی قرار دارد.
A3: خدمات شهری (نظافت، جمع‌آوری زباله، فضای سبز) به صورت منظم ارائه می‌شود.
A4: زیرساخت‌های شهری در منطقه پاسخ‌گوی نیاز ساکنان نیست.
A5: ساکنان از عملکرد نهادهای اجرایی رضایت کافی ندارند.
A6: مقاومت اجتماعی در برابر پروژه‌های مداخله در این منطقه زیاد است.
A7: نهادهای رسمی تصویر دقیقی از وضعیت منطقه ندارند.
A8: گود سیدالشهدا در اولویت برنامه‌ریزی شهری قرار ندارد.
A9: ارتباط بین‌نهادی برای رسیدگی به این منطقه ناکارآمد است.
A10: طرح‌های گذشته در این منطقه با شکست یا کندی روبه‌رو بوده‌اند.
- ارزیابی وضعیت گود سیدالشهدا
- B1: اختیارات کافی برای مداخله مؤثر در این منطقه در اختیار ما قرار دارد.
B2: هماهنگی بین شهرداری و سایر نهادها (مثل پلیس، بهزیستی، نوسازی) مناسب است.
B3: منابع مالی لازم برای اقدامات بهسازی منطقه فراهم است.
B4: اطلاعات و آمار دقیق و به‌روز از وضعیت محدوده در دسترس است.
B5: مشارکت یا تعامل با ساکنان در برنامه‌ریزی‌ها مد نظر قرار می‌گیرد.
- ارزیابی عملکرد نهادهای
- C1: بهسازی این محدوده باید در اولویت کلان شهری قرار گیرد.
C2: تمرکز بر توانمندسازی اجتماعی ساکنان از اهمیت بالایی برخوردار است.
C3: جابه‌جایی ساکنان تنها راهکار مؤثر در بلندمدت است.
C4: توسعه کالبدی بدون توجه به مسائل اجتماعی بی‌نتیجه خواهد بود.
C5: دفاتر تسهیل‌گری می‌توانند نقش مؤثری در حل چالش‌ها ایفا کنند.
- پیشنهادات و سیاست‌گذاری

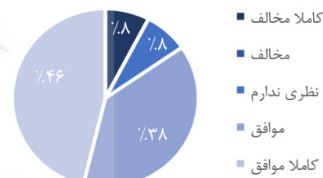
امنیت اجتماعی در این منطقه در سطح پایینی قرار دارد.



وضعیت فیزیکی و کالبدی گود باغ آذری فرسوده و پرخطر است.



دفاتر تسهیل‌گری نقش مؤثری در حل چالش‌ها می‌توانند ایفا کنند.



شکل‌های ۱۰، ۱۱ و ۱۲. نمایش درصد پاسخ‌ها برای سه گویه از پرسشنامه

تطابق با مبانی نظری، چرخش پرومکس (Promax Rotation) اعمال و ساختار نهایی داده‌ها در قالب سه عامل کلان و مکمل تثبیت شد: ناکارآمدی نهادی و ضعف حکمرانی (۳۸/۷ درصد واریانس)، ضعف تاب‌آوری اجتماعی و شکاف هویتی (۲۸/۹ درصد واریانس) و ناکارآمدی فضایی - کالبدی و ضعف زیرساختی (۱۷/۶ درصد واریانس)، که در مجموع ۸۵/۲ درصد از واریانس کل را توضیح می‌دادند.

به طور کلی، رویکرد ترکیبی اتخاذشده امکان شناسایی و سنجش دقیق چالش‌های مدیریتی گودهای مسکونی را فراهم کرد. بخش کیفی با کاوش در تجربه‌های زیسته و روابط نهادی سازوکارهای بنیادین بحران را آشکار کرد و بخش کمی، با تحلیل آماری و مدل‌سازی عاملی، این سازوکارها را به شاخص‌های قابل تعمیم تبدیل کرد. به این ترتیب، روش‌شناسی پژوهش چارچوبی علمی و مستدل برای فهم و مدیریت چندسطحی گودهای مسکونی در بافت‌های فرسوده ارائه می‌کند.

به منظور اطمینان از روایی و پایایی ابزار، شاخص‌های آماری مربوطه محاسبه شد. شاخص کفایت نمونه‌برداری (KMO) برابر ۰/۷۹ بود که نشان‌دهنده کفایت داده‌ها برای تحلیل عاملی است. آزمون کرویت بارتلست با مقدار ($\chi^2=612.47, df=190, p<0.001$) تأیید کرد که ماتریس همبستگی برای تحلیل عاملی مناسب است. همچنین ضریب آلفای کرونباخ برای کل پرسشنامه ۰/۹۱ و برای خرده‌مقیاس‌ها بین ۰/۷۸ تا ۰/۹۴ به دست آمد که بیانگر پایایی در سطح بالا است.

داده‌ها پس از پاک‌سازی و کدگذاری در نرم‌افزار SPSS تحلیل شدند. در گام نخست، آمار توصیفی برای بررسی الگوی توزیع متغیرها محاسبه شد و سپس تحلیل عاملی اکتشافی (Exploratory Factor Analysis) با روش استخراج مؤلفه‌های اصلی (Principal Component Analysis) و چرخش واریمکس (Varimax Rotation) انجام گرفت. در مرحله اولیه، چند مؤلفه اصلی شناسایی شد که در مجموع بخش عمده‌ای از واریانس کل را تبیین می‌کردند. برای

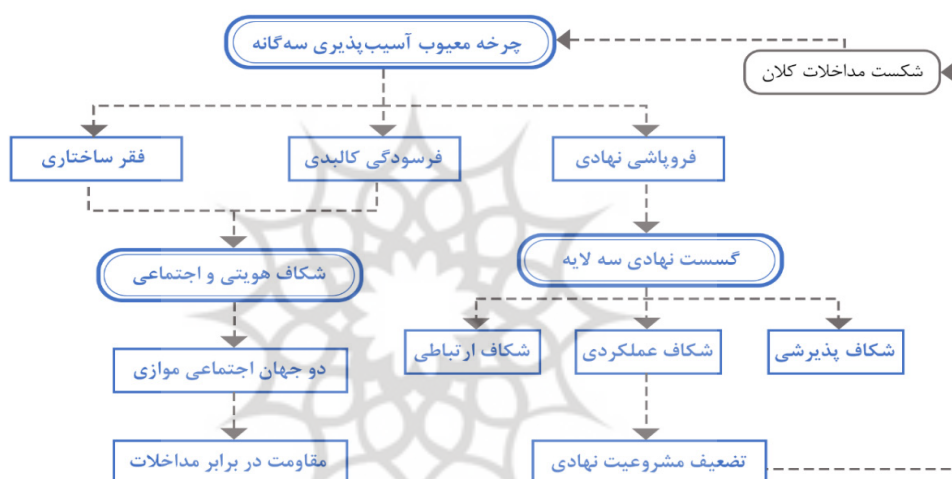
۵. یافته‌ها

در ادامه، یافته‌های این پژوهش به صورت دو بخش اصلی کیفی و کمی ارائه می‌شود. مطابق با طراحی لانه‌زنبوری، ابتدا تحلیل کیفی، چارچوب نظری و مکانیسم‌های کلیدی بحران را تبیین می‌کند و سپس، تحلیل کمی برای تأیید اعتبار ساختاری و سنجش قابلیت تعمیم این چارچوب ساختاری به کار گرفته می‌شود.

۱.۵. یافته‌های کیفی

بر اساس تحلیل کیفی انجام‌شده از منطقه گود سیدالشهدا تهران، بحران موجود در این محله در قالب یک چارچوب نظام‌مند و چندبعدی قابل تبیین است. یافته‌ها نشان می‌دهد بحران از طریق سه مکانیسم کلیدی در سطوح خرد، میانی و کلان تداوم و تعمیق می‌یابد:

- چرخه معیوب آسیب‌پذیری سه‌گانه: این چرخه شامل سه ضلع



شکل ۱۳. مکانیسم‌های کلیدی تداوم و تعمیق بحران

در واقع محدودیت‌های مالی ساکنان، به عنوان یک مکانیسم درونی، شتاب فرسودگی کالبدی را افزایش داده و «تله‌های فقر فضایی» را در منطقه تثبیت و تعمیق می‌کند. شدت این تهدیدها به گونه‌ای است که یکی از مسئولان اجرایی خاطرنشان می‌سازد: «شرایط کالبدی محله به قدری بحرانی است که می‌توان گفت مهم‌ترین چالش گود، همین وضعیت فیزیکی آن است و سایر مسائل در حاشیه قرار می‌گیرند.»

در سطح کلان، ماهیت بحران تغییر می‌یابد و از طریق «مکانیسم انتقال ریسک ساختاری»، به چالشی سیستمی و فرامحلی تبدیل می‌شود. پویایی‌های ناشی از فقر، ناایمنی و ناپایداری زیستی در گود، از طریق کانال‌هایی همچون نشت آسیب‌های اجتماعی به کلان‌شهر، تشدید بحران‌های بهداشتی - زیست‌محیطی و تحمیل بار مالی اضطراب بر بودجه عمومی، منجر به نشت ریسک‌های سیستماتیک به شبکه کلان‌شهر می‌شود و مدیریت آن را مستلزم رویکردی فراسازمانی و چندمقیاسی می‌سازد. این تحلیل، لزوم ارتقای جایگاه طرح‌های ساماندهی به یک «اولویت راهبردی» در برنامه‌ریزی کلان‌شهری را - با استناد به تحلیل ریسک سیستماتیک و هزینه‌های سنگین عدم مداخله - به طور مستدل توجیه می‌کند.

شکل ۱۳ نشان می‌دهد چگونه سه محور اصلی تحلیل - چرخه آسیب‌پذیری، شکاف هویتی و گسست نهادی - در تعامل با یکدیگر، یک سیستم بحرانی بسته را تشکیل می‌دهند که بدون مداخله در نقاط کلیدی، به بازتولید خود ادامه می‌دهد. در ذیل به تفصیل به این مهم می‌پردازیم.

تحلیل سازوکارهای نظام‌مند بحران: از چرخه معیوب آسیب‌پذیری سه‌گانه تا انتقال ریسک ساختاری

تحلیل کیفی داده‌های میدانی در گود سیدالشهدا، الگوی بحران را در قالب «چرخه آسیب‌پذیری سه‌گانه» تبیین می‌کند. این چرخه یک سیستم خودتقویت‌گر با بازخورد مثبت است که بر اساس هم‌افزایی سه بُعد کلیدی، به تداوم و تعمیق بحران می‌انجامد: فقر ساختاری، فرسودگی کالبدی و فروپاشی نهادی.

- تحلیل مکانیسم چندسطحی بحران: از سطح خرد تا کلان در سطح خرد، این چرخه معیوب، پویایی‌هایی را ایجاد می‌کند که فقر ساختاری را از یک وضعیت صرفاً اقتصادی به سازوکاری درونی برای تسریع استهلاك سرمایه‌های فیزیکی و اجتماعی تبدیل می‌کند. این فرایند، فرسودگی کالبدی را به تهدیدی چندبعدی بدل می‌سازد که مهم‌ترین مصادیق آن عبارت‌اند از: ناایمنی لرزه‌ای، فرسایش پاتولوژیک خاک، فروپاشی زیرساخت‌های بهداشتی و...

گسست حکمرانی چندمقیاسی: تحلیل ضعف نهادی در سطوح میانی و کلان

فروپاشی نهادی، به عنوان ضلع سوم چرخه معیوب، نقش «مکانیسم تثبیت‌کننده» تداوم بحران را ایفا می‌کند. این ضعف نهادی در سطوح میانی و کلان، در قالب «گسست حکمرانی چندمقیاسی» تجلی می‌یابد و کارآمدی مداخلات را به صورت ساختاری تضعیف می‌کند. این گسست را می‌توان در دو محور اصلی تحلیل کرد:

- ناهماهنگی افقی (سطح میانی): این ناهماهنگی ناشی از تداخل وظایف و فقدان پروتکل‌های تصمیم‌گیری یکپارچه میان نهادهای اجرایی موازی (مانند شهرداری منطقه، سازمان نوسازی و سازمان مدیریت پسماند) است. این وضعیت به رقابت ناسالم بر سر منابع محدود، پراکندگی اقدامات و در نهایت، کاهش اثربخشی مداخلات در سطح محلی انجامیده است.

- ناهماهنگی عمودی (سطح کلان): این ناهماهنگی بازتاب شکاف عمیق میان طراحی سیاست‌های کلان و واقعیت‌های پیچیده بوم‌شناختی - اجتماعی محله است. طرح‌های ملی غالباً فاقد انعطاف‌پذیری و قابلیت انطباق با شرایطی از قبیل ساختار نامتعارف مالکیت‌های قولنامه‌ای، اسناد متعارض و حساسیت‌های فرهنگی ساکنان هستند. یکی از کارشناسان مرتبط این چالش را این‌گونه توضیح می‌دهد: «تصمیمات کلان معمولاً با مفروضات ساده‌سازی‌شده اتخاذ می‌شود، اما وقتی وارد محله می‌شوید، می‌بینید که پیچیدگی مالکیت‌های غیررسمی، تمام منطق اجرایی طرح را زیر سؤال می‌برد و طرح‌ها در مقابل واقعیت محلی دچار جمود سیاستی می‌شوند».

این گسست ساختاری در نهایت به یک «شکاف هماهنگی سه‌بعدی» منجر می‌شود که پایداری هرگونه طرح کلان مداخله‌گرانه را با مشکل مواجه می‌سازد:

بُعد اول: ناهماهنگی نهادی، ابهامات حقوقی را تشدید می‌کند.

بُعد دوم: ابهام حقوقی، توجیه‌پذیری مالی پروژه‌های نوسازی را نزد سرمایه‌گذاران خصوصی و نهادهای بانکی از بین می‌برد.

بُعد سوم: محدودیت مالی ناشی از این امر، مقاومت ساکنان در برابر طرح‌های فاقد ضمانت اجرا و شفافیت کافی را افزایش می‌دهد.

شکندگی ذاتی اقدامات توسعه‌ای در این بستر نهادی به حدی است که یکی از مسئولان طرح‌های نوسازی با تأکید بر اهمیت «تداوم نهادی» هشدار می‌دهد: «نگرانی بزرگی که اکنون وجود دارد، این است که اقدامات توسعه‌ای و نوسازی، فاقد تضمین نهادی کافی برای تداوم و نظارت در بلندمدت باشد. این امر بدون حضور فعال و پررنگ هر سه سطح حکمرانی (خرد، میانی، کلان) و تعهد سیاسی پایدار در بالاترین سطوح مدیریتی کشور ممکن نیست».

جهان‌های اجتماعی موازی: تحلیل مکانیسم‌های شکاف‌سازی هویتی و پیامدهای آن بر حکمرانی محلی

تحلیل کیفی ساختار جمعیتی گود سیدالشهدا نشان می‌دهد بحران فرسودگی در سطح خرد، توسط مکانیسم‌های فعال شکاف‌ساز اجتماعی و هویتی تشدید می‌شود. در کانون این مکانیسم‌ها، نه یک تفاوت ساده، بلکه شکل‌گیری دو جهان اجتماعی موازی با پایگاه‌های سکونت، هویتی و ترجیحات فضایی کاملاً متمایز قرار دارد. این فرایند که حاصل دوگانگی سکونت، واگرایی در آرزوهای مکانی و یک پارادوکس عمیق زیست‌پذیری است، به‌عنوان مانعی ساختاری در برابر اثربخشی هرگونه مداخله عمل می‌کند.

دوگانگی سکونت و شکل‌گیری پارادوکس همبستگی

ساختار جمعیتی محله حول یک دوگانگی سکونت بنیادین شکل

گرفته است:

- قطب اول: مالکین بومی با سابقه سکونت طولانی مدت که سکونت را بر اساس «حق تاریخی» و «دلبستگی به زیست‌بوم خانوادگی» تعریف می‌کنند.

- قطب دوم: ساکنان مهاجر با وضعیت اقامتی موقت و شکننده که محله را عمدتاً بر مبنای «الزام معیشتی» و «در دسترس بودن» برگزیده‌اند.

این تفاوت ریشه‌ای در بنیان‌های سکونت، به ایجاد یک شکاف هویتی عمیق و «پارادوکس همبستگی قطبی‌شده» انجامیده است. در این پارادوکس، هر گروه حول محور درونی خود (خویشاوندی برای بومیان و قومیت برای مهاجران) انسجام می‌یابد، اما این انسجام درون‌گروهی به بهای تعمیق گسل بین‌گروهی و ایجاد بن‌بست در اجرای طرح‌های یکسان‌نگر تمام می‌شود.

مکانیسم‌های درون‌گروهی: امنیت ادراک‌شده در برابر مقاومت برای ارتقا

درک پویایی‌های درونی هر گروه برای تحلیل این تقابل ضروری است: در میان مهاجران، مکانیسم «امنیت ادراک‌شده تفاوت‌محور» نقش کلیدی ایفا می‌کند. این مکانیسم - که از مقایسه شرایط موجود با تجربه زیسته پیشین در کشور مبدأ نشئت می‌گیرد - نشان می‌دهد دسترسی به حداقل‌های خدماتی (مانند آب و برق) و احساس امنیت نسبی، چگونه می‌تواند به نوعی تثبیت روان‌شناختی در حاشیه بینجامد. یک مهاجر افغان این وضعیت را این‌گونه توصیف می‌کند: «اینجا از کشور ما امن‌تر است بهتره». این ادراک نسبی از امنیت، اگرچه به عنوان یک استراتژی انطباقی برای گروهی از ساکنان عمل می‌کند، اما در واقع نشان‌دهنده عمق شکاف توسعه‌یافتگی و پذیرش شرایط دون‌شهری به عنوان یک هنجار است. این مسئله، مداخلات مبتنی بر ارتقای واقعی کیفیت زندگی را با چالش مواجه می‌سازد. از منظر تحلیلی، این تثبیت - که هرچند یک استراتژی انطباقی برای بقاست - در بستر برنامه‌ریزی رسمی به عاملی تبدیل می‌شود که تمایل به مشارکت در طرح‌های جابه‌جایی یا نوسازی ساختاری را در بین این گروه تضعیف می‌کند.

در میان ساکنان بومی نیز، این گروه که بهبود کیفیت زندگی و بازایی هویت مکانی محله را مطالبه می‌کنند، به طور فزاینده‌ای به مقاومت در برابر تداوم وضعیت موجود گرایش یافته‌اند. این موضع - که ریشه در تضاد منافع عینی و احساس تهدید هویتی دارد - نه تنها تعامل سازنده بین دو گروه را غیرممکن ساخته، بلکه مانع شکل‌گیری اجماع محلی حول پروژه‌های نوسازی شده است.

پیامدهای حکمرانی: پارادوکس زیست‌پذیری و گسیختگی آرزوهای مکانی

در نتیجه این تقابل، یک پارادوکس زیست‌پذیری در مقیاس خرد ایجاد می‌شود: عواملی که برای یک گروه ثبات‌بخش هستند (مانند امنیت ادراک‌شده برای مهاجران)، برای گروه دیگر (بومیان خواهان ارتقای استانداردها) نشانه «تثبیت وضعیت نامطلوب» تلقی می‌شوند. این تناقض، به افزایش پیچیدگی مدیریتی و کاهش قابلیت اجرایی سیاست‌ها می‌انجامد.

این گسل هویتی به یک شکاف تعاملی فعال تبدیل شده که مهم‌ترین منبع مقاومت درونی در برابر مداخلات کلان است. این دوگانگی در نهایت در گسیختگی آرزوهای مکانی نیز تبلور یافته است:

- مالکین بومی خواستار تداوم «فرهنگ حیاط‌محوری» و بهسازی در محل هستند.

- بسیاری از ساکنان - به ویژه مهاجران - در شرایط «محبوس شدگی اجباری» ناشی از موانع اقتصادی و حقوقی گرفتارند. این شکاف، حلقه دیگری از بی‌اعتمادی به نهادهای حکمران را تغذیه می‌کند؛ چرا که ناتوانی سیستم در ارائه راه‌حل‌های متفاوت برای نیازهای متمایز، به مشروعیت‌زدایی بیشتر از آن می‌انجامد.

گسست نهادی سه‌لایه: تحلیل یک چرخه معیوب تضعیف مشروعیت

تحلیل کیفی داده‌ها به‌وضوح نشان می‌دهد بی‌اعتمادی ساکنان گود سیدالشهدا به نهادهای حکمران، یک واکنش عاطفی و گذرا نیست، بلکه پیامدی ساختاری است که از همگرایی سه مکانیسم ناکارآمد نشئت می‌گیرد. این پدیده که تحت عنوان «گسست نهادی سه‌لایه» شناخته می‌شود، فرایندی پویاست که در آن مکانیسم‌های ارتباطی، عملکردی و پذیرشی به گونه‌ای هم‌افزا عمل می‌کنند که مشروعیت اجرایی نظام حکمرانی را در سطوح میانی و خرد به طور سیستماتیک تحلیل می‌برند.

- مکانیسم سه‌گانه فروپاشی اعتماد

این بحران اعتماد در سه لایه درهم‌تنیده و متقابلاً تقویت‌کننده قابل ردیابی است:

لایه ارتباطی: خلأ اطلاعاتی و چرخه شایعه: شکست نهادهای در ایجاد سازوکارهای شفاف، پایدار و دوسویه برای تبادل اطلاعات با جامعه محلی، به ایجاد یک خلأ اطلاعاتی منجر شده است. این خلأ بلافاصله توسط شبکه‌های شایعه پر می‌شود که در نقش یک حلقه بازخورد مثبت، بی‌اعتمادی را تقویت می‌کنند. شایعات به طور فعالانه مشروعیت ارتباطی نهادهای را تخریب می‌کنند و بنیان اعتماد به هر وعده آتی را از بین می‌برند.

لایه عملکردی: جمود سیاستی و مداخلات نمادین: این بحران، تجلی مستقیم جمود سیاستی و ناتوانی نهادهای در تطبیق با واقعیت‌های پیچیده محله (مانند مالکیت غیررسمی و ساختار اجتماعی خاص) است. مواجهه با این پیچیدگی‌ها نه با بازنگری راهبردی، که با توسل به راهکارهای نمادین و مقطعی پاسخ داده شده است. مداخلاتی که فقط به درمان علائم می‌پردازند و قادر به حل ریشه‌ای بحران نیستند، از دید ساکنان فاقد اثربخشی پایدار تلقی می‌شوند.

لایه پذیرشی: مقاومت ساختاریافته و محبوس‌شدگی اجباری: این لایه که نقطه تلاقی تمامی شکست‌های قبلی است، صحنه شکل‌گیری مقاومت ساختاریافته است. شکست در لایه‌های ارتباطی و عملکردی، در ترکیب با شکاف‌های هویتی پیشین، به ایجاد مانعی تقریباً غیرقابل نفوذ در برابر طرح‌های نوسازی و جابه‌جایی انجامیده است. این مقاومت ریشه در دو ترس کلیدی دارد:

۱. ترس از زوال هویت و سبک زندگی (دلبستگی به حیات‌محوری و

«آرزوهای مکانی»)

۲. ترس از تبعیض ساختاری (عدم اطمینان به عدالت در توزیع مسکن جایگزین)

درک این عوامل، مفهوم «محبوس‌شدگی اجباری» را نه به عنوان یک انتخاب، که به عنوان پاسخی قابل درک به شکست سیستم توضیح می‌دهد.

چرخه معیوب خودتقویت‌گر و نتیجه‌گیری کلان

همگرایی این سه لایه گسست، یک چرخه معیوب خودتقویت‌گر ایجاد می‌کند. این چرخه هرگونه امکان شکل‌گیری «تعهد متقابل پایدار» بین جامعه و نهادهای منتفی ساخته و عملاً اجرای هرگونه سیاست کلان توسعه را در میدان عمل ناکارآمد می‌سازد.

۲.۵. یافته‌های کمی: سنجش و تعمیم‌پذیری چالش‌های مدیریتی در گود سیدالشهدا

در این مرحله، با هدف سنجش نظام‌مند، تعمیم‌پذیری و اعتباربخشی به یافته‌های کیفی، به تحلیل کمی داده‌های گردآوری‌شده از مدیران و کارشناسان مرتبط پرداخته شد. تحلیل عاملی اکتشافی به عنوان روشی کارآمد برای شناسایی ساختارهای زیربنایی نگرش ذی‌نفعان و کاهش ابعاد داده‌ها به کار گرفته شد. این تحلیل امکان مقایسه مستقیم و انطباق نظام‌مند ابعاد کمی با تم‌های کلیدی استخراج‌شده از مرحله کیفی را فراهم می‌آورد. جامعه آماری این بخش شامل ۵۰ نفر از مدیران ارشد، کارشناسان و تصمیم‌گیرندگان مستقیم در پروژه‌های نوسازی و ساماندهی گود سیدالشهدا بودند که از سه نهاد اصلی «شهرداری منطقه ۱۶»، «سازمان نوسازی شهر تهران» و «وزارت راه و شهرسازی» انتخاب شدند. معیارهای ورود به مطالعه، داشتن حداقل ۳ سال سابقه کاری مستقیم در حوزه بافت‌های فرسوده و آگاهی عملیاتی از پروژه گود سیدالشهدا بود. در نهایت، با روش نمونه‌گیری هدفمند، ۴۳ پرسشنامه معتبر جمع‌آوری و تحلیل شد.

ابزار پژوهش، پرسشنامه‌ای محقق‌ساخته مشتمل بر ۲۰ گویه بسته‌پاسخ بر اساس طیف لیکرت پنج‌درجه‌ای (از کاملاً مخالف=۱ تا کاملاً موافق=۵) بود. سوالات پرسشنامه به طور مستقیم از مضامین و مفاهیم کلیدی استخراج‌شده در مرحله کیفی (مانند ناهماهنگی نهادی، شکاف هویتی، فرسودگی کالبدی و ضعف حکمرانی) نشئت گرفته بود. پایایی (قابلیت اعتماد) پرسشنامه با استفاده از ضریب آلفای کرونباخ مورد سنجش قرار گرفت. همان‌طور که در جدول ۲ مشاهده می‌شود، ضریب آلفای کرونباخ برای کل پرسشنامه ۰/۹۱ و برای خرده‌مقیاس‌ها بین ۰/۷۸ تا ۰/۹۴ محاسبه شد که نشان‌دهنده پایایی بسیار مطلوب ابزار پژوهش است.

جدول ۲. شاخص‌های کفایت نمونه و پایایی ابزار

تفسیر	سطح مطلوب	مقدار	شاخص
کفایت نمونه مناسب	$0.70 <$	۰.۷۹	شاخص KMO
مناسب بودن ماتریس همبستگی	معنی‌دار	$\chi^2 = 612.47, p < 0.001$	آزمون بارتلت
پایایی بسیار مطلوب	$0.70 <$	۰.۹۱	آلفای کرونباخ کل پرسشنامه
پایایی مناسب برای هر عامل	$0.70 <$	۰.۷۸ - ۰.۹۴	آلفای زیرمقیاس‌ها

روایی سازه پرسشنامه نیز با استفاده از تحلیل عاملی اکتشافی و محاسبه شاخص‌های KMO و آزمون بارتلت تأیید شد. مقدار شاخص KMO برابر ۰/۷۹ به دست آمد که در سطح «عالی» قرار دارد (0/70 < KMO). همچنین، نتیجه آزمون کرویت بارتلت معنادار بود (612/47 χ^2 , $p < 0.001$). این نتایج حاکی از کفایت نمونه‌گیری و مناسب بودن داده‌ها برای انجام تحلیل عاملی بود.

در ادامه، تحلیل عاملی اکتشافی با روش استخراج «مؤلفه‌های اصلی» (PCA) انجام شد. در گام اول، از چرخش متعامد واریمکس (Varimax) استفاده شد. همان‌طور که در جدول ۳ مشاهده می‌شود، در این چرخش، گویه B5 با عنوان «بهسازی باید در اولویت کلان‌شهری قرار گیرد» دارای بار عاملی متقاطع بود (۰/۴۴۰ روی عامل ۱ و ۰/۶۵۶ - روی عامل ۳).

جدول ۳. ماتریس بارهای عاملی چرخش یافته (Varimax)

تصمیم	Communality	عامل ۳: ناکارآمدی فضایی	عامل ۲: تاب‌آوری اجتماعی	عامل ۱: ناکارآمدی نهادی	شرح گویه	کد گویه
حفظ	۰.۶۹	۰.۱۳۳	۰.۲۱۴	۰.۷۸۲	نبود هماهنگی بین نهادهای تصمیم‌گیر	B1
حفظ	۰.۶۴	۰.۱۶۸	۰.۲۵۵	۰.۷۴۵	ضعف در اجرای سیاست‌های بهسازی	B2
حفظ	۰.۵۹	۰.۲۰۵	۰.۱۹۶	۰.۷۲۱	کمبود بودجه برای نوسازی محلی	B3
حفظ	۰.۵۷	۰.۱۶۲	۰.۱۸۸	۰.۷۰۲	عدم شفافیت مالکیت	B4
بازبینی (بار متقاطع)	۰.۶۱	-۰.۶۵۶	۰.۲۳۱	۰.۴۴۰	بهسازی باید در اولویت کلان‌شهری قرار گیرد	B5
حفظ	۰.۶۳	۰.۱۱۷	۰.۷۶۴	۰.۱۸۲	سطح اعتماد اجتماعی پایین	C1
حفظ	۰.۵۸	۰.۲۰۵	۰.۷۳۲	۰.۱۶۴	احساس تعلق به محله	C2
حفظ	۰.۵۵	۰.۱۲۲	۰.۷۱۱	۰.۲۱۳	تمایل به مشارکت در پروژه‌های محلی	C3
حفظ	۰.۶۲	۰.۷۵۶	۰.۱۸۸	۰.۱۸۳	ضعف زیرساخت‌های شهری	D1
حفظ	۰.۵۹	۰.۷۳۵	۰.۱۳۲	۰.۱۴۵	مشکلات دسترسی به خدمات	D2

چرخش Varimax با آستانه بار عاملی ۰/۴۰ اجرا شد. گویه‌هایی با بار متقاطع و اختلاف کمتر از ۰/۲۰ مشخص و برای بازبینی در Promax علامت‌گذاری شدند. گویه B5 دارای بار متقاطع است و در چرخش بعدی بررسی شد. با توجه به وجود همبستگی مفهومی بین ابعاد مختلف چالش‌های

مدیریتی (همان‌طور که در یافته‌های کیفی نیز مشاهده شد)، از چرخش مایل پرومکس (Promax) استفاده شد. همان‌طور که در جدول ۴ مشاهده می‌شود، در چرخش پرومکس، ساختار عاملی کاملاً تثبیت شد و همه بارهای عاملی به بالاتر از ۰/۷۰ رسیدند. همچنین، مشکل بار متقاطع گویه B5 به طور کامل برطرف شد.

جدول ۴. ماتریس بارهای عاملی چرخش یافته (Promax)

تصمیم نهایی	Communality	عامل ۳: ناکارآمدی فضایی	عامل ۲: تاب‌آوری اجتماعی	عامل ۱: ناکارآمدی نهادی	شرح گویه	کد گویه
حفظ	۰.۷۱	۰.۱۲۲	۰.۱۹۶	۰.۸۰۲	نبود هماهنگی بین نهادهای تصمیم‌گیر	B1
حفظ	۰.۶۷	۰.۱۵۸	۰.۲۱۴	۰.۷۶۷	ضعف در اجرای سیاست‌های بهسازی	B2
حفظ	۰.۶۱	۰.۱۷۷	۰.۲۰۱	۰.۷۴۸	کمبود بودجه برای نوسازی محلی	B3
حفظ	۰.۵۹	۰.۱۴۸	۰.۱۷۴	۰.۷۳۳	عدم شفافیت مالکیت	B4
حفظ (تثبیت پس از Promax)	۰.۶۲	۰.۱۸۵	۰.۲۱۱	۰.۷۰۶	بهسازی باید در اولویت کلان‌شهری قرار گیرد	B5
حفظ	۰.۶۵	۰.۱۲۱	۰.۷۸۱	۰.۱۷۲	سطح اعتماد اجتماعی پایین	C1
حفظ	۰.۶۱	۰.۱۹۶	۰.۷۵۴	۰.۱۵۹	احساس تعلق به محله	C2
حفظ	۰.۵۸	۰.۱۱۵	۰.۷۲۹	۰.۲۰۸	تمایل به مشارکت در پروژه‌های محلی	C3
حفظ	۰.۶۴	۰.۷۶۸	۰.۱۷۵	۰.۱۷۲	ضعف زیرساخت‌های شهری	D1
حفظ	۰.۶۰	۰.۷۴۲	۰.۱۲۶	۰.۱۳۹	مشکلات دسترسی به خدمات	D2

در چرخش Promax ساختار سه‌عاملی تثبیت شد و همه بارها بیش از ۰/۷۰ بودند. هیچ گویه‌ای بار متقاطع معنادار ندارد و Communality در همه موارد بالای ۰/۵۵ است.

بر اساس نتایج نهایی تحلیل عاملی با چرخش پرومکس، سه عامل اصلی با مقادیر ویژه بالاتر از ۱ استخراج شدند که در مجموع ۸۵/۲ درصد از واریانس کل داده‌ها را تبیین می‌کنند. این سه عامل به عنوان ابعاد اصلی چالش‌های مدیریتی در گود سیدالشهدا شناسایی شدند:

۱. عامل ۱: ناکارآمدی نهادی و ضعف حکمرانی (۳۸/۷ درصد واریانس)
۲. عامل ۲: ضعف تاب‌آوری اجتماعی و شکاف هویتی (۲۸/۹ درصد واریانس)

جدول ۵. تطبیق ابعاد کمی با تم‌های کلیدی کیفی

گویه‌های شاخص	شاخص‌های کلیدی	تم‌های کیفی متناظر	ابعاد کمی استخراج شده
B1, B2, B3, B4, B5	- نبود هماهنگی بین‌نهادی - ضعف اجرایی - کمبود بودجه - عدم شفافیت مالکیت	- گسست حکمرانی چندمقیاسی - گسست نهادی سه‌لایه - فقدان سیاست کلان	کارآمدی نهادی و ضعف حکمرانی (۳۸/۷ درصد واریانس)
C1, C2, C3	- اعتماد اجتماعی پایین - احساس تعلق ضعیف - تمایل کم به مشارکت - مقاومت اجتماعی	- جهان‌های اجتماعی موازی - شکاف‌های هویتی - پارادوکس همبستگی قطبی‌شده	ضعف تاب‌آوری اجتماعی و شکاف هویتی (۲۸/۹ درصد واریانس)
D1, D2	- ضعف زیرساخت‌های شهری - مشکلات دسترسی به خدمات - نارسایی‌های زیست‌محیطی	- چرخه معیوب آسیب‌پذیری سه‌گانه - فرسودگی کالبدی - پارادوکس زیست‌پذیری	ناکارآمدی فضای-کالبدی و ضعف زیرساختی (۱۷/۶ درصد واریانس)

همان‌طور که در جدول ۵ مشاهده می‌شود، تطابق کامل و معناداری بین ابعاد کمی استخراج شده و تم‌های کلیدی کیفی وجود دارد. این همخوانی، اعتبار همگرایی یافته‌ها را تأیید و نشان می‌دهد که پرسشنامه طراحی شده به‌خوبی توانسته است ابعاد پیچیده مسئله را که در مرحله کیفی شناسایی شده بود، پوشش دهد. بر این اساس، می‌توان نتیجه گرفت که یافته‌های کمی نه تنها مؤید یافته‌های کیفی هستند، بلکه با ارائه ساختاری سنج‌پذیر، امکان اولویت‌بندی و اندازه‌گیری این چالش‌ها را برای برنامه‌ریزی و سیاست‌گذاری آینده فراهم می‌سازند.

۶. بحث

این پژوهش با هدف عبور از تحلیل‌های تک‌سطحی پیشین، با اتخاذ یک رویکرد ترکیبی تفسیری - توصیفی، به واکاوی پیچیدگی‌های چندبعدی بحران در گود سیدالشهدا پرداخته است. در پرتو این رویکرد، نخست لازم است نحوه تلفیق یافته‌های کیفی و کمی و جایگاه آن در درک چندسطحی بحران روشن شود.

یافته‌های کیفی که از کاوش عمیق در تجربیات زیسته و میدان پژوهش استخراج شدند؛ سه سازه بنیادین را به عنوان ارکان شکل‌دهنده به معماری بحران آشکار ساختند: «چرخه معیوب آسیب‌پذیری سه‌گانه»، «شکاف‌های هویتی و اجتماعی» و «گسست نهادی سه‌لایه». این مفاهیم، فقط توصیف شرایط نبود، بلکه روابط سلسله‌مراتبی و علی میان سطوح مختلف را نمایان می‌ساخت؛ به گونه‌ای که ناکارآمدی نهادی به عنوان متغیر زمین‌های مسلط،

۳. عامل ۳: ناکارآمدی فضایی - کالبدی و ضعف زیرساختی (۱۷/۶ درصد واریانس)

با توجه به همبستگی مفهومی بالای ابعاد مختلف چالش‌های مدیریتی (همان‌گونه که در یافته‌های کیفی نیز مشاهده شد)، تحلیل نهایی با چرخش مایل پرومکس انجام گرفت. اگرچه این تحلیل منجر به استخراج سه عامل کلان شد، اما این عوامل را می‌توان هسته‌های اصلی و قابل سنجش ابعاد پیچیده‌تر کیفی در نظر گرفت. به بیان دیگر، هر عامل کمی، چندین مؤلفه درهم‌تنیده کیفی را در خود جای داده است (جدول ۵). این ساختار فشرده اما غنی، امکان اولویت‌بندی مداخلات را بر اساس اصلی‌ترین محورهای بحران فراهم می‌کند.

زمینه‌ساز تشدید هر دو بعد اجتماعی و کالبدی شناسایی شد. در مقابل، تحلیل کمی با به‌کارگیری روش تحلیل عاملی اکتشافی، در پی اعتبارسنجی و سنجش‌پذیری این سازه‌های پیچیده برآمد. خروجی این تحلیل، استخراج سه عامل کلان بود که به‌طور معناداری با مفاهیم کیفی همپوشانی داشتند: ۱. ناکارآمدی نهادی و ضعف حکمرانی (۳۸/۷ درصد واریانس)، ۲. ضعف تاب‌آوری اجتماعی و شکاف هویتی (۲۸/۹ درصد واریانس) و ۳. ناکارآمدی فضایی - کالبدی (۱۷/۶ درصد واریانس). این همگرایی، نه تنها بر اعتبار درونی یافته‌ها صحنه می‌گذارد، بلکه نشان می‌دهد پرسشنامه طراحی شده به‌خوبی توانسته ابعاد پنهان مسئله را که در مرحله کیفی ردیابی شده بود، عینی‌سازی و عملیاتی کند. تبیین در مجموع ۸۵/۲ درصد از واریانس کل توسط این سه عامل، گواهی است بر این ادعا که بحران حاضر را می‌توان در قالب این سه رکن اصلی فهمید و مدل‌سازی کرد.

نکته تحلیلی حائز اهمیت در تلفیق این یافته‌ها، ظهور پدیده‌ای است که می‌توان آن را «چرخه معیوب خودتقویت‌گر سه‌گانه» نامید. در این چرخه، سه بُعد نهادی، اجتماعی و کالبدی در رابطه‌ای دیالکتیکی، یکدیگر را تقویت و بازتولید می‌کنند. برای نمونه، «گسست نهادی سه‌لایه» (کیفی) که در قالب «ناهماهنگی افقی و عمودی» (کمی) قابل اندازه‌گیری شده است، مستقیم به «شکاف هویتی و انسجام قطبی» دامن زده و نتیجه این تعامل، در «فرسودگی پاتولوژیک کالبدی» متجلی می‌شود. این نگاه سیستمیک، هرگونه مداخله جزیره‌ای و تک‌بعدی را بی‌اثر می‌داند و ضرورت یک

چارچوب حکمرانی یکپارچه‌نگر را ایجاد می‌کند.

از این منظر، واکاوی بحران از سطح روش‌شناسی به سطح ساختار حکمرانی منتقل می‌شود؛ جایی که بنیان نهادی تمام سازوکارهای دیگر را شکل می‌دهد.

۱.۶. تحلیل چندسطحی بحران: نهادی، اجتماعی و فضایی

بعد نهادی: گسست حکمرانی چندمقیاسی به مثابه هسته مرکزی بحران

تحلیل یافته‌ها در سطح نهادی، تصویری از یک ساختار حکمرانی چندپارچه و خودمتعارض را ارائه می‌دهد. بحران در این سطح، تنها به فقدان منابع یا ضعف فنی تقلیل نمی‌یابد، بلکه ریشه در یک گسست ساختاری نظام‌مند دارد که خود را در دو محور «ناهماهنگی افقی» و «گسست عمودی» نمایان می‌سازد.

در محور افقی، موازی‌کاری و تعارض مأموریتی میان نهادهای هم‌عرض (شهرداری، سازمان نوسازی، اداره برق و آب) به یک هرج و مرج نهادی انجامیده است. داده‌های کیفی از «تداخل وظایف» و «رقابت ناسالم بر سر منابع» حکایت دارند؛ حال آنکه داده‌های کمی، این پدیده را در قالب عامل «ناکارآمدی نهادی» با بار عاملی بسیار بالا (۰/۸۰۲) برای نبود هماهنگی) کمی می‌کنند. این وضعیت، حاکمیت یک منطق جزیره‌ای را تأیید می‌کند که در آن، هر نهاد با تکیه بر عقلانیت خود، به اجرای طرح‌های مقطعی و غالباً متعارض می‌پردازد و در نهایت، هدررفت منابع و بی‌اثری جمعی را دامن می‌زند.

در محور عمودی، شاهد یک شکاف کارکردی میان سطوح کلان (سیاست‌گذار، میانی - خرد اجرا و جامعه محلی) هستیم. سیاست‌های ملی یکسان‌نگر، به دلیل ناتوانی در درک و انطباق با پیچیدگی‌های بوم‌شناختی - اجتماعی گود (مانند مالکیت‌های قولنامه‌ای و ساختار جمعیتی دوگانه)، در مواجهه با واقعیت محلی دچار «جمود سیاستی» می‌شوند. یافته‌های کیفی با مضمون «ناتوانی در تطبیق» و داده‌های کمی درباره «فقدان قوانین جامع» هر دو بر وجود این شکاف میان سیاست‌های کلان و ظرفیت‌های محلی دلالت دارند. در نتیجه، طرح‌های کلان به دلیل ناتوانی در انطباق با واقعیت‌های محلی، از «قابلیت اجرا» و «مشروعیت اجتماعی» لازم برخوردار نیستند. تداوم این ناهماهنگی نهادی، مستقیم بر ساخت اجتماعی گود اثر گذاشته و شکل‌گیری الگوهای جدیدی از روابط و شکاف‌های هویتی را سبب شده است.

بعد اجتماعی: شکاف هویتی دوگانه و پارادوکس تاب‌آوری

در سطح اجتماعی، بحران نهادی به دامن‌زدن و تعمیق یک گسل هویتی فعال منجر شده است. یافته‌ها از شکل‌گیری دو «جهان اجتماعی موازی» در درون گود حکایت دارند: جهان مالکین بومی با «دلبستگی مکانی» و «حق تاریخی» ریشه‌دار و جهان مهاجران با «سکونت معیشتی» و «وضعیت اقامتی شکننده». این دوگانگی، به جای ایجاد یک جامعه واحد، به «انسجام قطبی‌شده» انجامیده است؛ یعنی انسجام درون‌گروهی عمیق در عین گسست و بی‌اعتمادی بین‌گروهی.

این شکاف تنها فرهنگی نیست؛ بلکه یک تقابل فضایی است. داده‌های کیفی به «پارادوکس زیست‌پذیری» اشاره می‌کنند: عواملی که برای یک گروه (مهاجران) به عنوان «امنیت ادراک‌شده» و ثبات‌بخش عمل می‌کند، برای گروه دیگر (بومیان) نشانه «تثبیت

وضعیت نامطلوب» است. این پارادوکس در داده‌های کمی به صورت «احساس تعلق ضعیف» (بار عاملی ۰/۷۵۴) و «تمایل کم به مشارکت» (بار عاملی ۰/۷۲۹) بازتاب یافته است. در چنین شرایطی، تاب‌آوری اجتماعی نه به معنای توانایی برای تغییر و بهبود، بلکه در قالب یک «تاب‌آوری انفعالی و بقامحور» ظاهر می‌شود که فقط به زنده ماندن سیستم در وضعیت بحرانی کمک می‌کند، بدون آنکه قادر به خروج از چرخه معیوب باشد. این تاب‌آوری انفعالی که در میان گروهی از ساکنان در قالب «امنیت ادراک‌شده» نسبت به شرایط پیشین خود نمود یافته، هرچند به عنوان یک مکانیزم انطباقی کوتاه‌مدت عمل می‌کند، اما در بلندمدت با تثبیت وضعیت نامطلوب، به مانعی در برابر مطالبه‌گری برای بهبود ساختاری تبدیل می‌شود. نتیجه این شکاف اجتماعی در کالبد فضا نیز بازتاب یافته است؛ به گونه‌ای که ساخت فیزیکی محله، آینه روابط متعارض اجتماعی شده است.

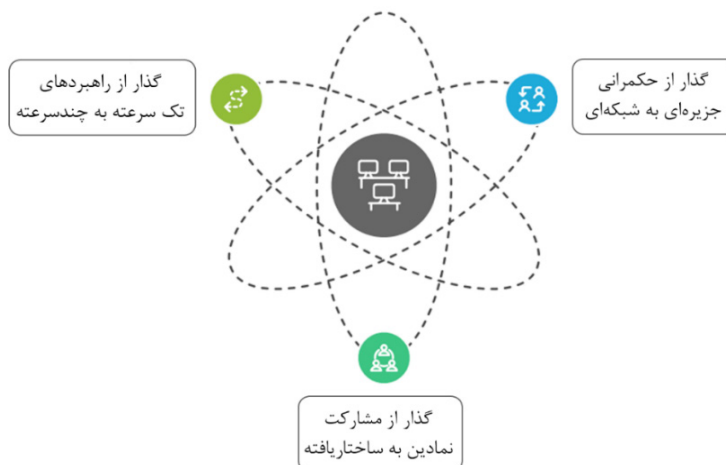
بعد کالبدی-فضایی: تبلور عینی شکست حکمرانی

فرسودگی کالبدی در گود سیدالشهدا را نمی‌توان فقط پیامد کهنگی زمانی دانست، بلکه باید آن را «متغیر وابسته» و تبلور فیزیکی شکست در سطوح نهادی و اجتماعی قلمداد کرد. فضای گود، صحنه نمایش شکاف میان برنامه‌ریزی رسمی و واقعیت غیررسمی است. یافته‌های کیفی از «چرخه معیوب آسیب‌پذیری سه‌گانه» سخن می‌گویند که در آن، «فقر ساختاری» و «فروپاشی نهادی» به طور مستقیم به «فرسودگی کالبدی» دامن می‌زنند. این رابطه در داده‌های کمی نیز به وضوح قابل ردیابی است؛ به طوری که شاخص‌های «ضعف زیرساخت‌های شهری» (بار عاملی ۰/۷۶۸) و «مشکلات دسترسی» (بار عاملی ۰/۷۴۲) همبستگی بالایی با عامل نهادی از خود نشان می‌دهند؛ به این معنا که ناکارآمدی فضایی، بازتابی مستقیم از ناکارآمدی نهادی است. برای مثال، نبود سیستم فاضلاب کارآمد (کالبدی)، تنها به دلیل کمبود بودجه نیست، بلکه نتیجه مستقیم ناهماهنگی بین نهادی (نهادی) و عدم وجود یک نهاد پاسخگو برای ساکنان (اجتماعی) است.

در نهایت، این سه بعد در یک چرخه علی بسته قفل شده‌اند: نهادهای ناکارآمد مانع از شکل‌گیری اجماع اجتماعی و تاب‌آوری فعال می‌شوند، شکاف اجتماعی هرگونه مداخله یکپارچه کالبدی را با مقاومت مواجه می‌سازد و فرسودگی کالبدی خود به نوبه خود، انگیزه و ظرفیت نهادی و اجتماعی برای تغییر را تحلیل می‌برد. گود در یک «تعادل ناپایدار در سطح بحران» به دام افتاده است.

راهبردها و مدل پیشنهادی حکمرانی شبکه‌ای: گذار از چرخه معیوب به چرخه فضیلت

در پرتو این تحلیل چندسطحی، اکنون می‌توان به این پرسش پاسخ داد که چه نوع حکمرانی می‌تواند این چرخه بحران را بشکند. یافته‌ها به وضوح نشان می‌دهند راه‌حل نه در تزیق منابع بیشتر به ساختارهای ناکارآمد موجود، بلکه در بازمهندسی بنیادین منطق حکمرانی نهفته است. مدل پیشنهادی این پژوهش (شکل ۱۴)، یک چارچوب حکمرانی شبکه‌ای چندسطحی است که سه گذار کلان را محقق می‌سازد: از حکمرانی جزیره‌ای به شبکه‌ای، از مشارکت نمادین به ساختاریافته و از راهبردهای تک‌سرعت به چندسرعت. این مدل نه به عنوان یک دستورالعمل خشک، بلکه به مثابه یک سامانه انطباق‌پذیر طراحی شده است (جدول ۶).



شکل ۱۴. چارچوب مفهومی یکپارچه

- سطح کلان: نهاد فرابخشی گردان - ایجاد هماهنگی راهبردی و ثبات سیاسی

در سطح کلان، اصلی‌ترین راهبرد، ایجاد یک «نهاد فرابخشی گردان» با اختیارات قانونی و مالی ویژه است. این نهاد - متشکل از نمایندگان بلندپایه وزارت راه و شهرسازی، شهرداری تهران، استانداری، قوه قضائیه و سازمان برنامه و بودجه - به عنوان دستگاه هماهنگ‌کننده مرکزی عمل خواهد کرد. کارکردهای عینی این نهاد عبارت‌اند از:

- تصویب و پایش «سند ملی حکمرانی گودهای شهری»: این سند به عنوان یک چارچوب واحد، تعارض‌های قانونی موجود را رفع و وظایف هر نهاد را به طور شفاف تعریف می‌کند.
- ایجاد «سامانه شفاف مالکیت‌یابی و تملک»: این سامانه با تسهیل فرایندهای سندزنی و رفع تعارض‌های مالکیت قولنامه‌ای، بنیانی‌ترین مانع اجرایی - حقوقی را مرتفع می‌سازد.
- تضمین «تداوم مدیریتی»: با تصویب یک قانون خاص، تغییرات مدیریتی در سطح وزارتخانه و شهرداری نمی‌تواند باعث توقف یا تغییر جهت پروژه‌های مصوب این نهاد شود.
- این آلترناتیو، به طور مشخص جایگزین مدل فعلی «کمیته‌های موقت و فاقد اختیار» می‌شود و با متمرکز کردن اختیارات راهبردی، از پراکندگی و تعارض سیاستی جلوگیری می‌کند.

- سطح میانی: کارگروه عملیاتی منطقه‌ای - تبدیل هماهنگی به اقدام یکپارچه

برای تبدیل سیاست‌های کلان به اقدامات اجرایی هماهنگ در سطح میانی، تشکیل یک «کارگروه عملیاتی منطقه‌ای» زیر نظر نهاد فرابخشی پیشنهاد می‌شود. این کارگروه متشکل از مدیران عملیاتی شهرداری منطقه، سازمان نوسازی، ادارات آب، برق و گاز است. کارکردهای عینی این سطح عبارت است از:

- تهیه و اجرای «طرح جامع اقدام محله»: این طرح که با مشارکت نهادهای محل‌بنیان (سطح خرد) تهیه می‌شود، تمامی پروژه‌های عمرانی، خدماتی و اجتماعی را در یک جدول زمانی و بودجه‌ای یکپارچه هم‌رسانی می‌کند.
- ایجاد «صندوق بازتوزیع منابع»: این صندوق با تجمیع اعتبارات مختلف دستگاه‌ها (به جای توزیع جزیره‌ای)، از هدررفت منابع جلوگیری می‌کند و امکان تأمین مالی پروژه‌های بزرگ و پیچیده را

فراهم می‌آورد.
- راه‌اندازی «پلتفرم داده‌باز پایش پروژه»: این پلتفرم، پیشرفت تمامی فعالیت‌ها را به صورت شفاف و برخط در معرض دید عموم، ساکنان و نهاد ناظر کلان قرار می‌دهد.
این آلترناتیو، به طور مستقیم جایگزین مدل فعلی «اجرای جزیره‌ای و موازی» شده و با ایجاد یک مرکز فرماندهی عملیاتی واحد در سطح منطقه، کارایی را به حداکثر می‌رساند.

- سطح خرد: نهادهای محل‌بنیان - تبدیل مقاومت به مشارکت و تاب‌آوری فعال

در سطح خرد، راهبرد کلیدی، مشروعیت‌بخشی به «نهادهای محل‌بنیان» به عنوان پل ارتباطی و مجری خرد است. این نهادها - شامل شورای منتخب ساکنان، شرکت‌های تعاونی مسکن و توسعه محل‌بنیان و شبکه‌های داوطلبانه - کارکردهای زیر را دارند:
- «تسهیلگری ارتباطی»: این نهادها زبان فنی سیاست‌ها را به گفتمان محلی ترجمه و بازخوردهای ساکنان را به سطوح بالاتر منتقل می‌کنند. این امر به طور مستقیم «گسست ارتباطی» شناسایی شده در یافته‌ها را ترمیم می‌کند.
- «اجرای پروژه‌های خرد و مشترک»: پروژه‌هایی مانند مدیریت جمعی پسماند، بهسازی مشارکتی معابر، یا برنامه‌های آموزشی که زنان ایرانی و افغان را گرد هم می‌آورد، به طور عینی به کاهش «شکاف هویتی» و تقویت «سرمایه اجتماعی» می‌انجامد.

- «مدیریت صندوق‌های خرد مالی»: ایجاد صندوق‌های قرض‌الحسنه یا تعاونی‌های مسکن که مالکیت‌های خرد را برای نوسازی جمعی تجمیع می‌کنند، توان مالی ساکنان را افزایش داده و مدل «مالک-ساز» را امکان‌پذیر می‌سازد.

برای پاسخ به «پارادوکس زیست‌پذیری» و «گسیختگی آرزوهای مکانی»، مدل حکمرانی شبکه‌ای پیشنهادی، «راهبردهای چندسرعت» را در این سطح به کار می‌گیرد:

- سرعت اول (مداخلات فوری و پایه): برای همه ساکنان، به‌ویژه گروه‌های در معرض خطر، متمرکز بر ارتقای ایمنی فوری (نظیر مقاوم‌سازی ساختمان‌های در آستانه تخریب) و بهبود خدمات پایه (آب، برق، بهداشت) است.
- سرعت دوم (راهکارهای تحرک‌بخش): برای ساکنانی که خواهان تغییر اساسی هستند، طرح‌های «مسکن اجتماعی با طراحی

مشارکتی» و «برنامه‌های توانمندسازی اقتصادی» ارائه می‌دهد تا راهی برای خروج از «محبوس‌شدگی اجباری» باشد. - سرعت سوم (بهبودی تدریجی در محل): برای مالکان بومی

جدول ۶. آلت‌رناتیوهای پیشنهادی و پیامدهای مورد انتظار

سطح تحلیل	وضعیت موجود	آلت‌رناتیو پیشنهادی	کارکرد و پیامد مورد انتظار
خرد (اجتماعی - محلی)	مشارکت نمادین و پراکنده ساکنان؛ بی‌اعتمادی و گسست اجتماعی	ایجاد نهادهای میانجی و تسهیلگری محلی (شورای ساکنان گود، شبکه‌های داوطلبانه)	بازسازی اعتماد، ارتقای سرمایه اجتماعی و مشارکت ساختاریافته در تصمیم‌گیری
میانی (اجرایی - نهادی)	تعدد نهادهای تصمیم‌گیر، اجراهای جزیره‌ای و فقدان هماهنگی افقی	تشکیل کارگروه عملیاتی منطقه‌ای زیر نظر نهاد فرابخشی	انسجام نهادی، کاهش تداخل وظایف و ارتقای کارایی مدیریتی
کلان (سیاست‌گذاری - قانون‌گذاری)	پراکندگی قوانین و نبود سیاست ملی یکپارچه درباره گودها	ایجاد نهاد فرابخشی گردان با اختیارات قانون و مالی مستقل	انسجام سیاستی، شفافیت نهادی و گذار از دولت متمرکز به دولت شبکه‌ای

تک‌سطحی بوده‌اند، این تحقیق با تلفیق روش‌های کیفی و کمی، توانست گسست‌های حکمرانی را در سه سطح شناسایی و ارتباط سیستماتیک میان آن‌ها را تبیین کند. به‌ویژه، ارائه «مدل حکمرانی شبکه‌ای چندسطحی» به عنوان راهکاری برای گذار از چرخه معیوب به چرخه فضیلت، از دستاوردهای کلیدی این پژوهش محسوب می‌شود.

اگرچه تمرکز بر یک مطالعه موردی امکان تعمیق تحلیل را فراهم آورد، اما قابلیت تعمیم نتایج را با محدودیت مواجه ساخته است. با این حال، مدل پیشنهادی این پژوهش، با توجه هم‌زمان به ابعاد نهادی، اجتماعی و قضایی و با ماهیت نظام‌مند و چندبعدی خود، از «ارزش انتقالی» برخوردار است و قابلیت انطباق و به‌کارگیری در دیگر سکونتگاه‌های غیررسمی و بافت‌های فرسوده با شرایط مشابه را دارد. این چارچوب مفهومی یکپارچه می‌تواند به عنوان نقشه راهی برای درک و مدیریت بحران در بافت‌های مشابه عمل کند. همچنین، دسترسی محدود به برخی تصمیم‌گیران کلان و حجم نمونه محدود در بخش کمی، از دیگر محدودیت‌های این پژوهش بوده است.

پیامدهای عملی این تحقیق شامل گذار از «حکمرانی جزیره‌ای» به «حکمرانی شبکه‌ای»، طراحی «راهبردهای چندسرعه» برای پاسخ به نیازهای متنوع ساکنان و تقویت نهادهای محل‌بنیان به عنوان پل ارتباطی بین سطوح حکمرانی است. از منظر سیاستی، تشکیل «نهاد فرابخشی گردان» در سطح کلان و «کارگروه عملیاتی منطقه‌ای» در سطح میانی می‌تواند هماهنگی و تداوم مدیریتی را تضمین کند.

برای پژوهش‌های آتی، به‌کارگیری این چارچوب در سایر سکونتگاه‌های غیررسمی و بافت‌های فرسوده، انجام مطالعات طولی برای پایش اثرات مداخلات و بهره‌گیری از روش‌های مشارکتی همچون اقدام‌پژوهی پیشنهاد می‌شود. همچنین، بررسی نقش فناوری‌های دیجیتال و پلتفرم‌های داده‌باز در شفاف‌سازی فرایندهای مدیریتی، می‌تواند افق‌های جدیدی در این حوزه بگشاید.

این چارچوب یکپارچه، با ایجاد یک «مثلث تحول» - متشکل از نهاد فرابخشی (ساختار)، کارگروه عملیاتی (فرایند) و نهادهای محل‌بنیان (مشارکت) - چرخه معیوب را به یک «چرخه فضیلت» تبدیل می‌کند: کاهش تعارض‌های نهادی، منابع را آزاد می‌سازد؛ اجرای پروژه‌های محلی موفق، اعتماد اجتماعی را افزایش می‌دهد؛ و افزایش سرمایه اجتماعی و اعتماد، مشروعیت و کارایی کل سیستم حکمرانی را تقویت می‌کند. این مدل اگرچه از کالبدشکافی گود سیدالشهدا برآمده، اما به دلیل توجه هم‌زمان به ابعاد نهادی، اجتماعی و قضایی، قابلیت انطباق و به‌کارگیری در دیگر سکونتگاه‌های غیررسمی و بافت‌های فرسوده با شرایط مشابه را دارد.

۷. نتیجه‌گیری

این پژوهش با هدف تحلیل چندسطحی چالش‌های مدیریتی گودهای مسکونی در بافت فرسوده شهری، با تمرکز بر گود سیدالشهدا تهران انجام شد. یافته‌ها نشان داد بحران موجود در این سکونتگاه‌ها نه تنها ناشی از عوامل تک‌بعدی نیست، بلکه محصول درهم‌تنیدگی پیچیده‌ای از عوامل نهادی، اجتماعی و کالبدی در سطوح خرد، میانی و کلان است. بر اساس تحلیل‌های کیفی و کمی، گود سیدالشهدا در «چرخه‌های معیوب خودتقویت‌گر» گرفتار شده است که در آن «ناکارآمدی نهادی»، «شکاف هویتی» و «فرسودگی کالبدی» به‌طور متقابل یکدیگر را تشدید می‌کنند.

در سطح خرد، شکاف هویتی میان ساکنان بومی و مهاجر و مقاومت اجتماعی ناشی از بی‌اعتمادی به نهادها، اجرای هرگونه طرح یکپارچه را با مانع روبه‌رو ساخته است. در سطح میانی، ناهماهنگی نهادی و ضعف اجرایی میان دستگاه‌های متولی، به تشدید پراکندگی اقدامات و کاهش اثربخشی مداخلات انجامیده است. در سطح کلان نیز فقدان قوانین جامع، نبود اراده سیاسی پایدار و مدل مالی ناپایدار شهرداری، به عنوان موانع ساختاری عمل کرده‌اند.

نوآوری این پژوهش در ارائه چارچوبی یکپارچه و چندسطحی برای تحلیل این پویایی‌هاست. به خلاف مطالعات پیشین که عمدتاً

مشارکت نویسندگان

همه نویسندگان سهمی مساوی در نگارش پژوهش حاضر دارند.

تشکر و قدردانی

پژوهش حاضر حامی مالی نداشته و حاصل فعالیت علمی نویسندگان است.

تعارض منافع

هیچ گونه تعارض منافع توسط نویسندگان بیان نشده است.

منابع

- Jamshidpour, M., & Erfani, M. (2018). Providing an effective management model in urban decay renovation processes with emphasis on local institutions (Case study: District 17 of Tehran). Islamic Azad University. <https://www.sid.ir/FileServer/SF/7231395H01108> [In Persian].
- Magigi, W., & Majani, B. B. K. (2006). Housing themselves in informal settlements: A challenge to community growth processes, land vulnerability, and poverty reduction in Tanzania. *The 5th FIG Regional Conference*, Accra, Ghana. https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/accra/papers/ts03/ts03_05_magigi_majani.pdf.
- Mandani, A. (2021). Investigating the factors affecting citizens' mental image of deteriorated urban fabrics and strategies for its improvement (Case study: Deteriorated areas around Jame Mosque of Qom). *Environmental Sciences and Geography Knowledge*, 1(2), 126–143 <http://noo.rs/hcSX1> [In Persian].
- Marks, G. (1996). An actor-centred approach to multi-level governance. *Regional & Federal Studies*, 6(2), 20–38. <https://doi.org/10.1080/13597569608420966>.
- Moazzezimehr, A., & Masoud, M. (2012). Asset-based approach: A new approach in organizing urban decay and historical textures (Case study: Bagh Azari neighborhood, Tehran). *Iranian Restoration and Architecture Journal*, 3(2), 63–78. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.23453850.1391.2.3.3.2> [In Persian].
- Mohammadi, J., & Salari, Z. (2023). Identifying and developing urban decay renovation strategies combining strategic models and network analysis (SWOT-ANP) (Case study: Dardasht neighborhood, Isfahan). *Journal of Sustainable Urban and Regional Development Studies*, 4(1), 30–48. http://www.srds.ir/article_174326.html [In Persian].
- Mutisya, E., & Mutuli, M. (2016). An assessment of urban decay in residential neighbourhoods. University of Nairobi. [http://urban-planning.uonbi.ac.ke/sites/default/files/cae/artsdesign/urban-planning/Elizabeth MutuliResearch 2016.pdf](http://urban-planning.uonbi.ac.ke/sites/default/files/cae/artsdesign/urban-planning/Elizabeth%20MutuliResearch%202016.pdf).
- Ne'matollahi, M., Anvari, M., & Karimian-Bostani, M. (2021). The Role of Urban Management in Renovating Urban Decay (Case Study: Saravan City). *Journal of Geography (Regional Planning)* 11(42), 715–728. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.22786462.1400.11.2.37.7> [In Persian].
- Nasr, T. (2017). An inquiry into evaluating urban decay renovation actions in Iran (in comparison with global experiences) in line with the Sustainable Development Goals. *Regional Planning Journal*, 7(27), 181–198. <https://dori.net/dor/20.1001.1.22516735.1396.7.27.14.1> [In Persian].
- Patel, S., Arputham, J., Burra, S., & Savchuk, K. (2009). Getting the information base for Dharavi's redevelopment. *Environment and Urbanization*, 21(1), 241–251. <https://doi.org/10.1177/0956247809103023>.
- Rafeian, M., & Jahanzad, N. (2015). Transformation of thought in planning theory. *Tarbiat Modares University, Arman-Shahr Publications*. [In Persian].
- Shaban Jola, E. (2014). Urban decay areas (Challenges and legal requirements). *Majlis Research Center*. <https://civilica.com/doc/1334987/> [In Persian].
- Sarafi, M., & Rezaadeh, S. (2017). A review of urban land and housing development rules and policies (with emphasis on distressed areas and urban decay). *City Studies*, 47(2), 130–167. <http://noo.rs/WAUQi> [In Persian].
- Soja, E. W. (2013). Seeking spatial justice (Vol. 16). University of Minnesota Press. <https://www.upress.umn.edu/9780816666683/seeking-spatial-justice/>
- Aghasafari, A., Hataminezhad, S. H., Pourahmad, A., Rahnamaei, M. T., Mansouri, A., & Kalantari Khalilabad, H. (2010). A survey of the renovation and rehabilitation of the distressed area (The case of the Shahid Khoob-Bakht community of Tehran). *Journal of Studies on Iranian Islamic City*, 1(1), 59–71. <https://sid.ir/paper/177340/en> [In Persian].
- Akbari, N., Andalib, A., Toghyani, S., & Mohamadi, M. (2021). Identifying barriers to achieving recreational goals in the planning of urban decay laws. *Journal of Geographical Studies (JGS)*, 21(61), 447–464. <https://doi.org/10.52547/jgs.21.61.447> [In Persian].
- Abuzari, P., & Ziari, Y. (2019). Explaining the effects of urban decay and renovation policies (Case study: District 12 of Tehran Municipality). *Journal of New Perspectives in Human Geography*, 11(4), 491–510. <https://civilica.com/doc/1165231/> [In Persian].
- Arghan, A., Alahkarami, A., & Abbasbeik Nohesi, M. (2017). The role of citizen participation in reducing social harms in neighborhoods (Case study: Bagh Azari neighborhood, District 16 of Tehran). *International Conference on Contemporary Civil, Architecture, and Urban Planning of Iran*. <https://civilica.com/doc/709926> [In Persian].
- Bache, I., & Flinders, M. (2004). Multi-level governance and the study of the British state. *Public Policy and Administration*, 19(1), 31–51. <https://doi.org/10.1177/095207670401900103>.
- Begu, E. (2003). Assessing the feasibility study of informal settlements upgrading: Are there GI policy and management implications?. *International Institute for Geo-information Science and Earth Observation, Enschede, the Netherlands*.
- Braun, V., & Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. *Qualitative Research in Psychology*, 3(2), 77–101. <https://doi.org/10.1191/1478088706qp0630a>.
- Darvodi, M., Roostaei Patapeh, M., & Soleimani Moghadam, H. (2016). Analysis and Evaluation of Laws Related to Urban Decay Areas in Iran. *National Conference on Urban Decay and Historical Urban Areas*. <https://civilica.com/doc/422344/> [In Persian].
- Esmaili, M., Rafiei-Nejad, M., Hakhamaneshian, M., & Rezaei, N. (2021). Tehran's urban pits. *Hamshahri Newspaper*. [In Persian].
- Ghadami, M., Lotfi, S., & Khaleghnia, K. (2013). The impact of spatial policies on urban spatial structure with an emphasis on building density: A case study of Tehran. *Urban Studies Quarterly*, 2(6), 89–104. https://urbstudies.uok.ac.ir/article_5568.html [In Persian].
- Holland, J. H. (1992). Complex adaptive systems. *Daedalus*, 121(1), 17–30.
- High Council for the Housing of Slum Dwellers. (1981). Report of the High Council for the Housing of Slum Dwellers. [In Persian].