



Investigating and analyzing the social effects of the urban regeneration approach in informal settlements (Study area: Nirogah neighborhood/ Sabzevar)

Hadi Soleimani Moghadam ¹, Fateme Azizimoghadam², Nima Kariminasab³

1. Corresponding Author, Assistant Professor of Geography & Urban Planning, Hakim Sabzevari University, Sabzevar, Iran
2. MSc of geography and urban planning, Hakim Sabzevari University, Sabzevar, Iran
3. PhD Student of Geography & Urban Planning, Golestan University of Golestan, Gorgan, Iran.

Article Information ABSTRACT

Vol: 1
No: 2
Page: 42-64

Received:
2025-09-21
Revised:
2025-11-12
Accepted:
2025-12-13
Published:
2026-01-10

One of the important dimensions in the process of urban regeneration is the social dimension, where social tensions, poverty or deprivation, skills and talents, and the discussions of local groups are raised in it, and in increasing participation, empowering the people of the communities, increasing the sense of Belonging to a place, increasing social interactions, etc. are effective. The current research was conducted with the aim of investigating and analyzing the social effects of the urban regeneration approach in the informal settlements of the study area: Sabzevar Power Plant neighborhood. The current type of research is applied and its nature and method is descriptive and analytical. To achieve this goal, various tools and methods were used to evaluate the effects of implementing the urban regeneration plan in the power plant neighborhood in different dimensions of social security, social participation, social interaction, sense of belonging, social trust, collective identity and reducing social anomalies. to be assessed and the level of satisfaction and participation of the residents in the implementation of the urban regeneration plan in the neighborhood of Sabzevar Power Plant. The results of the research indicate that according to the opinions of the citizens, the social effects of the implementation of the revitalization plan in the power plant stage of Sabzevar city have been lower than the average from the citizens' point of view, and the level of satisfaction and participation of the citizens in the implementation of the revitalization plan has been lower than the average. According to the survey of citizens, after the implementation of the regeneration strategy, there are many problems. Based on the results of other parts of the research, there is a strong and high correlation between all variables, which shows the impact and importance of each dimension in the social dimension of regeneration.

Keywords: Informal settlement, urban regeneration, social effects, Nirogah neighborhood, Sabzevar.

How to cite this article:

Hadi Soleimani Moghadam, Fateme Azizimoghadam, Nima Kariminasab. (2025). Investigating and analyzing the social effects of the urban regeneration approach in informal settlements (Study area: Nirogah neighborhood/ Sabzevar), *Urban Regeneration Studies*, 1(2): 42-64

Corresponding author's email: h.soleymani@hsu.ac.ir

Publisher: Hakim Sabzevari University

© Authors retain the copyright and full publishing rights



DOI: 10.22034/jurs.2025.522953.1001

Extended Abstract

1. Introduction

Urban regeneration has increasingly replaced conventional urban renewal policies by adopting a comprehensive and integrated approach to addressing urban decline. Rather than focusing solely on physical redevelopment, this approach emphasizes the interdependence of social, economic, cultural, and institutional dimensions. Among these, the social dimension is particularly critical, as it shapes residents' acceptance of interventions and determines the long-term sustainability of regeneration outcomes. Informal settlements are commonly associated with social challenges such as poverty, insecurity, weak social capital, limited civic participation, and a reduced sense of belonging. In these contexts, regeneration initiatives that overlook residents' perceptions and social conditions may fail to achieve their intended objectives and can even exacerbate distrust and dissatisfaction. Therefore, evaluating the social impacts of regeneration initiatives from the viewpoint of local communities is essential. The Nirogah neighborhood of Sabzevar, an informal settlement that has undergone urban regeneration interventions in recent years, provides an appropriate case for examining these issues. Despite the implementation of various measures, the extent to which regeneration has improved social conditions in this neighborhood remains unclear. This study aims to assess the social effects of the urban regeneration approach in the Nirogah neighborhood, focusing on residents' perceptions and experiences.

2. Materials and Methods

This research is applied in purpose and descriptive–analytical in method. The study area is the Nirogah neighborhood of Sabzevar, selected due to its informal settlement characteristics and recent regeneration interventions. The statistical population consists of residents, from whom a sample of 384 individuals was selected using Cochran's formula and random sampling to ensure representativeness across age and gender groups. Data were collected through a researcher-designed questionnaire developed based on theoretical frameworks and prior studies on urban regeneration and social sustainability. The questionnaire included 53 indicators measuring key social dimensions: social security, social participation, social interaction, sense of place attachment, social trust, collective identity, and reduction of social disorders. Content validity was confirmed through expert review, and reliability was verified using Cronbach's alpha, indicating acceptable internal consistency. Data analysis involved descriptive statistics (frequency, percentage, and mean values) and inferential analysis. Pearson's correlation coefficient was employed to examine relationships among social variables. Statistical analyses were conducted using standard statistical software, forming the basis for evaluating residents' satisfaction and participation in the regeneration process.

3. Results and Discussion

The results reveal uneven social outcomes of urban regeneration in the Nirogah neighborhood. From residents' perspectives, social interaction and sense of place attachment scored above average, indicating improvements in interpersonal relations and local attachment following regeneration interventions. These changes may be attributed to modest enhancements in public spaces and increased opportunities for daily social encounters. In contrast, other dimensions, including social participation, citizen satisfaction, social trust, and reduction of social disorders, were rated below average. Low participation and satisfaction levels suggest weaknesses in participatory planning processes and limited consideration of residents' priorities during implementation. Furthermore, the persistence of social problems such as unemployment, addiction, and deviant behaviors indicates that regeneration measures have not sufficiently addressed underlying structural challenges. Pearson correlation analysis demonstrated significant positive relationships among all social variables, highlighting their strong interdependence. This finding suggests that improvements in one social dimension are closely linked to changes in others, and that isolated interventions are unlikely to produce sustainable outcomes. Overall, the findings indicate that while regeneration efforts have contributed to certain aspects of social cohesion, they have fallen short of delivering comprehensive social improvement.

4. Conclusions

The study concludes that urban regeneration in the Nirogah neighborhood has produced limited and unbalanced social effects. Although improvements in social interaction and place attachment are evident, the overall social objectives of regeneration, particularly enhanced participation, trust, and resident satisfaction, have not been fully realized. This gap reflects a predominant focus on physical and managerial interventions, with insufficient emphasis on community engagement and social empowerment. The strong correlations among social dimensions

underscore the need to adopt an integrated, multidimensional approach to regeneration in informal settlements. Sustainable social improvement requires simultaneous attention to physical upgrading, participatory governance, economic opportunities, and institutional transparency. Without such integration, social gains are likely to remain partial and fragile. The findings emphasize that meaningful resident participation and responsiveness to local needs are essential for enhancing the social effectiveness of urban regeneration. Lessons from this case can inform future regeneration policies in similar urban contexts and contribute to more socially sustainable outcomes.

5. Acknowledgment & Funding

- The manuscript did not receive a grant from any organization.
- The authors are thankful to all interview participants for supporting this research.

6. Conflict of Interest

- The authors declare no conflict of interest.



بررسی و تحلیل اثرات اجتماعی رویکرد بازآفرینی شهری در سکونت‌گاه‌های غیر رسمی (محدوده مورد مطالعه: محله نیروگاه سبزواری)

هادی سلیمانی مقدم¹، فاطمه عزیزی مقدم²، نیما کریمی نسب³

- 1- نویسنده مسئول، استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه حکیم سبزواری، سبزواری، ایران.
- 2- کارشناس ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه حکیم سبزواری.
- 3- دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه گلستان، گرگان، ایران.

اطلاعات مقاله	چکیده
دوره: ۱	<p>یکی از ابعاد مهم در فرآیند بازآفرینی شهری بعد اجتماعی است که ویژگی‌های گوناگون اجتماع در آن مطرح می‌شوند و در افزایش مشارکت، توانمند نمودن افراد جوامع، افزایش حس تعلق به مکان، افزایش تعاملات اجتماعی و غیره اثرگذار است. پژوهش حاضر با هدف بررسی و تحلیل اثرات اجتماعی رویکرد بازآفرینی شهری در سکونت‌گاه‌های غیر رسمی محدوده مورد مطالعه: محله نیروگاه سبزواری انجام شد. نوع تحقیق حاضر کاربردی و ماهیت و روش آن توصیفی و تحلیلی است. برای رسیدن به این هدف از آمار توصیفی و استنباطی استفاده شد تا اثرات اجرای طرح بازآفرینی شهری در محله نیروگاه در ابعاد مختلف امنیت اجتماعی، مشارکت اجتماعی، تعامل اجتماعی، حس تعلق، اعتماد اجتماعی، هویت جمعی و کاهش ناهنجاری‌های اجتماعی مورد سنجش قرار بگیرد و میزان رضایت و مشارکت ساکنان در اجرای طرح بازآفرینی شهری در محله نیروگاه سبزواری ارزیابی شود. نتایج تحقیق حاکی از آن است که بر اساس نظرات شهروندان، اثرات اجتماعی اجرای طرح بازآفرینی در مرحله نیروگاه شهر سبزواری از نظر شهروندان میانگین کمتر از متوسط را کسب نموده است همچنین میزان رضایت و مشارکت شهروندان در اجرای طرح بازآفرینی کمتر از متوسط به‌دست آمده است. با توجه به نظرسنجی از شهروندان، بعد از پیاده‌شدن راهبرد بازآفرینی بسیاری از مسائل به قوت خود وجود دارد. بر اساس نتایج سایر بخش‌های تحقیق بین همه‌ی متغیرها همبستگی قوی و بالا وجود دارد که نشان از تأثیر و اهمیت هر یک از ابعاد در بعد اجتماعی بازآفرینی است.</p> <p>واژگان کلیدی: سکونت‌گاه غیررسمی، بازآفرینی شهری، اثرات اجتماعی، محله نیروگاه سبزواری</p>
شماره: ۲	
صفحه: ۴۲-۶۴	
تاریخ دریافت:	
۱۴۰۴/۰۶/۳۰	
تاریخ بازنگری:	
۱۴۰۴/۰۸/۲۱	
تاریخ پذیرش:	
۱۴۰۴/۰۹/۲۲	
تاریخ انتشار:	
۱۴۰۴/۱۰/۲۰	

نحوه ارجاع به این مقاله:

هادی سلیمانی مقدم، فاطمه عزیزی مقدم، نیما کریمی نسب. (۱۴۰۴). بررسی و تحلیل اثرات اجتماعی رویکرد بازآفرینی شهری در سکونتگاه‌های غیر رسمی (محدوده مورد مطالعه: محله نیروگاه سبزواری). *مطالعات بازآفرینی شهری*، ۱۱(۲): ۴۲-۶۴.

رایانامه نویسنده مسئول: h.soleymani@hsu.ac.ir

ناشر: دانشگاه حکیم سبزواری



© نویسنده(گان) حق نشر و حقوق کامل انتشار را حفظ می‌کنند.

۱- مقدمه

شهرها، نهادهای اجتماعی هستند که شبیه موجودات زنده بوده و در سیر تکاملی خود، رشد کرده و تکامل می‌یابند. تجدید مکرر این سیکل نشانگر پویایی فضای شهری است که در این فرآیند عناصر شهری دچار تحول شده و تغییر نقش می‌دهند. این تحولات در مورد همه عناصر شهری حتی بافت‌ها و محلات مصداق دارد (Jaliz et al., 2022). بر پایه نرخ رشد فعلی جمعیت شهری جهان، پیش بینی شده است که جمعیت نواحی شهری از ۴۵ درصد در سال ۲۰۱۴ به ۶۶ درصد تا سال ۲۰۵۰ خواهد رسید (UN-Habitat, 2014). در دهه‌های اخیر رشد شتابان شهرها در ایران، مشکلات زیادی را دامن زده است؛ به‌گونه‌ای که این مشکلات و نارسایی‌ها، بر همه جنبه‌های شهرنشینی تأثیر گذاشته است. یکی از این مسائل، بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری است که به مرور زمان دچار فرسودگی و نبود کارایی شده‌اند یا در دوران معاصر بدون رعایت ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی شکل گرفته‌اند؛ از این رو، اکنون با مسائل و مشکلات بسیاری روبه‌رو هستند و این مشکلات را به کل شهر نیز تسری می‌دهند. زندگی در چنین مکان‌هایی با افسردگی، اغتشاش، هرج و مرج و مشارکت اجتماعی ضعیف همراه است و زندگی سالم شهری در آن جریان ندارد (Hosseini et al., 2021). انسان سالم محور توسعه است و در سایه سلامت پایدار و همه‌جانبه، تک تک آحاد جامعه از ابعاد جسمانی، روانی و اجتماعی می‌توان در جاده پیشرفت قدم گذاشت (Sharbatian, 2012). انسان برای حفظ هویت و اصالت شهر و بخصوص بافت‌های فرسوده، دست به اقداماتی می‌زند. (Jaliz et al., 2022) این گونه بافت‌ها در زمینه‌های اجتماعی و خدماتی کمبود دارند؛ از این رو، رویکردهای مداخله‌گرایان‌های مانند بازآفرینی رویکردی نوین برای تولید سازمان فضایی منطبق بر شرایط تازه و ویژگی‌های نو که همگی در ایجاد روابط شهری جدید یا تعریف دوباره روابط شهری کهن یا موجود مؤثر می‌افتد، مورد بررسی این امور است (Lak and Hakimian, 2019).

سیاست‌های توسعه شهری، با نظریات بهسازی و بازآفرینی بافت‌های کهن و قدیمی شهرها، گاه به طور صریح و گاه به طور ضمنی در تفکرات برخی اندیشمندان نظیر وژن ویوله لودوک^۱ (۱۸۷۹-۱۸۱۴)، کاملیو بویی^۲ تو^۳ (۱۹۱۴-۱۸۳۶)، جان راسکین^۴ (۱۸۱۸-۱۹۰۰)، امیل زولا^۵ (۱۹۲۰-۱۸۴۰)، فردریش انگلس^۶ (۱۸۹۵-۱۸۲۰)، لوکوربوزیه^۷ (۱۹۶۵-۱۸۸۷)، کامیلو زیتته (۱۹۰۳-۱۸۴۳)، لوییژ مامفورد^۸ (۱۹۹۰-۱۸۹۵)، ابنزهاوارد^۹ (۱۹۲۸-۱۸۵۰)، جین جکوبز^{۱۰} (۲۰۰۶-۱۹۱۶)، کریستوفر الکساندر^{۱۱} (۱۹۳۶) و کوین لینچ^{۱۲} (۱۹۸۴-۱۹۱۸) آمده است. این سیاست‌ها، در کشورهای مختلف، در طی دو دهه گذشته، عمدتاً بر برنامه‌های بهسازی، بازآفرینی و توانمندسازی شهری متمرکز بوده است (Arbabi, 2020). بازآفرینی رویکردی نوین برای تولید سازمان فضایی به‌منظور ایجاد یا تجدید روابط شهری است (Hosseini et al., 2021). هدف از اجرای سیاست‌های بازآفرینی شهری و برنامه‌های تجدید حیات شهری، ارتقاء شرایط کیفی زندگی در سکونت‌گاه‌ها از طریق ایمن سازی و مقاوم سازی ساختمان‌ها، توسعه و بهبود زیرساخت‌های شهری، تأمین خدمات شهری مورد نیاز، آموزش ساکنان، ایجاد فرصت‌های شغلی، تقویت نهادهای مدیریت محلی و دفاتر خدمات محله‌ای مردم نهاد، الگوسازی و ترویج قواعد و دستورالعمل‌های کیفی ساخت و ساز، افزایش تعاملات اجتماعی، بهبود امنیت، افزایش مشارکت مردم است (Esmailpouret et al., 2012). بازآفرینی شهری ابعاد کالبدی و غیرکالبدی است که ابعاد اجتماعی و فرهنگی را نیز شامل می‌شود. از این رو یک وجه در بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده، تلاش در جهت ایجاد تعادل و هماهنگی میان بنیان‌های زندگی اجتماعی در این بافت‌ها آن‌هم با استفاده از پویای اجتماعی مردم و مشارکت آن‌ها است (Rahimian et al., 2012) نخستین اثر اصلی چنین سیاست‌هایی بهبود کیفیت زندگی ساکنان در محلات است. با جذب و نگاهداشت ساکنان طبقه متوسط شبکه‌های اجتماعی، انگیزه ماندگاری را در ساکنان حال حاضر محلات را تقویت کرده و بدین ترتیب در ایجاد انگیزه برای طبقات پایین اجتماع برای عدم مهاجرت در جهت تحقق حفظ منزلت اجتماعی موثر واقع شود. علاوه بر این سبب می‌شود سیاست‌های بازآفرینی از استراتژی‌های غالب فیزیکی به رویکردهای اجتماعی و اقتصادی محور در محلات دارای بافت ناکارآمد شهری تغییر پیدا کنند. لذا می‌توان بیان داشت که نظارت بر بازآفرینی و بازسازی بافت‌های ناکارآمد شهری به نظارت بر خروجی مشارکت یعنی سیاست دارای نتایج تحول محلی و تأثیرات ناشی از تأثیرات اجتماعی به ویژه از نوع مشارکت اجتماعی دارای اثرات با دامنه وسیع فضایی و تحول پذیر در حوزه‌های برنامه‌ریزی شهری است (Alizadeh Birjandi et al., 2021). برنامه‌ریزی

1. Eugene Viollet-Ie- Duc

2. Camillo Boito

3. John Ruskin

4. Emile Zola

5. Friedrich Engels

6. Le Corbusier

7. Lewis Mumford

8. Ebenezer Howard

9. Jane Jacobs

10. Christopher Alexander

11. O Kevin Lynch

شهری در ایران دارای ساختاری متمرکز است. در این ساختار گروه‌های آسیب‌پذیر، به‌ویژه فقرای شهری، طی فرایند تصمیم‌گیری تا حد زیادی نادیده گرفته می‌شوند و در هر صورت نیازهای خاص آنان مورد توجه قرار نمی‌گیرد. نظر به کمبود عرضه مسکن در بخش رسمی برای کم‌درآمدان، فقرای شهری در جستجوی سرپناه به اسکان غیررسمی روی می‌آورند (Alaeddini & Norouzi, 2019). در ایران در سال‌های گذشته سکونت‌گاه غیررسمی و بافت فرسوده آماج برنامه‌های بهسازی/توانمندسازی و نوسازی قرار گرفته‌اند. از جمله، سند توانمندسازی و بهسازی سکونت‌گاه‌های غیررسمی (Approved by the Cabinet of Ministers, 2003) برای سنخ نخست تهیه و به دنبال آن ستادهای ملی توانمندسازی و نیز ستادهای استانی در کشور تشکیل شده است. همچنین، طی سال‌های ۱۳۸۳ تا ۱۳۸۸ مجموعه‌ای از طرح‌های بهسازی و توانمندسازی با مساعدت فنی و وام بانک جهانی در سکونت‌گاه‌های غیررسمی پنج شهر مهم کشور اجرا شده و متعاقباً به برخی دیگر از شهرهای کشور تعمیم یافته است. رویکرد اصلی نسبت به بافت فرسوده بیشتر کالبدی بوده و طبق آن فعالیت‌های نسبتاً گسترده نوسازی به‌ویژه در کلان‌شهرهای کشور از طریق دفاتر تسهیل‌گری در دستور کار قرار گرفته است. لازم است این فعالیت‌ها که اکنون تحت عنوان بازآفرینی در انواع بافت و سکونت‌گاه اجرا می‌شود بیاورد مورد ارزیابی قرار گیرد (Alaeddini & Norouzi, 2019). از این طریق می‌توان موانع و چالش‌های تمهیدات را شناسایی و پروژه‌های جدید را با توجه بیشتر به دغدغه‌ها و نیازهای بهره‌بران طراحی کرد.

بافت‌های فرسوده به عنوان یکی از مشکلات شهری زمینه‌ناپایداری را در شهرها فراهم کرده است (Rahnamai et al., 2010). ساکنان بافت‌های فرسوده با مشکلات متعددی همچون کاهش ارزش‌های محله‌ای و مسکونی، افول کیفیت‌های اجتماعی، شرایط نامطلوب زیست محیطی، دشواری‌های دسترسی و مشکلات ترافیکی و انحطاط کیفیت‌های فرهنگی و بصری دست به گریبان گشته‌اند (Davoodpour et al., 2014). زندگی در چنین مکان‌هایی با افسردگی، اغتشاش، هرج و مرج و فقدان مشارکت اجتماعی همراه است (Hanachi, 1997). بازآفرینی شهری سازمان فضایی جدیدی منطبق با ویژگی‌های نو خلق می‌کند (زنگی‌آبادی و همکاران، ۱۳۹۱)؛ و کیفیت محیط افزایش پیدا می‌کند (Pourahammad, 2005). در بسیاری از عرصه‌ها بهسازی بافت و اقدام خرد و مشارکتی با مردم ساکن در آن شیوه بسیار مطلوب و پایداری را ارائه می‌دهد که می‌تواند رفاه شهروندی را در بافت توانمند سازد (Andalib, 2006). محله نیروگاه سبزوار به عنوان سکونت‌گاه غیررسمی که طرح بازآفرینی برای آن تهیه شده است، هرچند این محله تا قبل از اجرای راهبرد بازآفرینی شهری، فاقد هرگونه مراکز آموزشی و فرهنگی و عدم دسترسی به خدمات تفریحی و ورزشی، معابر خاکی و با تجمع زباله‌ها در فضای خالی درون بافت سکونت‌گاه‌ها رو به رو بوده است که بعد از اجرای برخی اقدامات به واسطه راهبرد بازآفرینی تا حدودی تعدیل شده است. اما در حال حاضر نیز دارای مسائلی است از جمله کم عرضی معابر، کمبود سرانه و کاربری‌ها و تجهیزات شهری، عدم وجود مبلمان‌های نوین شهری، ریزدانه‌گی بافت، مشکلات مربوط به ایمنی و همچنین امنیت اجتماعی، آلودگی‌های زیست محیطی، دسترسی نامناسب وسایل امداد رسانی در زمان وقوع بحران، انواع ناهنجاری‌ها و آسیب‌های اجتماعی (اعتیاد، دعوا و درگیری، طلاق، دزدی) و... است که اهمیت موضوع را روشن‌تر می‌کند و بسیاری از مسائل در حال تشدید شدن نیز هستند از جمله افزایش جرم و جنایت و نبود امنیت، مصرف و پخش مواد مخدر- استفاده نامطلوب از برخی منازل توسط افراد مجرد، محرومیت و ناتوانی در تامین نیازهای روزمره است که در صورت تداوم این مسائل و عدم توجه به پیامدهای آن، ریشه‌های شکل‌گیری و گسترش هر چه بیشتر کجروی‌های اجتماعی را به دنبال دارد با توجه به این‌که ساکنان محله از وضعیت اقتصادی و اجتماعی خوبی برخوردار نیستند. ضرورت این پژوهش بررسی نقش بازآفرینی بافت‌های فرسوده در محله نیروگاه را در بعد اجتماعی محله است.

هدف اصلی این پژوهش عبارت است از بررسی و تحلیل اثرات ابعاد اجتماعی رویکرد بازآفرینی شهری در سکونت‌گاه غیررسمی محله نیروگاه سبزوار است ولی اهداف دیگری از قبیل: بررسی اثرات طرح بازآفرینی در زمینه تعاملات اجتماعی ساکنان و حس تعلق به مکان؛ بررسی اثرات طرح بازآفرینی به لحاظ میزان ناهنجاری‌های اجتماعی و بررسی اثرات طرح بازآفرینی در مورد احساس امنیت ساکنان نیز مورد نظر خواهد بود. با توجه به عنوان این پژوهش و نیز با عنایت به اهداف این تحقیق، سوال کلی پژوهش حاضر را می‌توان به این نحو بیان کرد که: بازآفرینی شهری چه اثرات اجتماعی بر زندگی ساکنان محله نیروگاه بر جای گذاشته است؟

با توجه به اهداف و سئوالات پژوهش حاضر، فرضیه‌های زیر مورد بررسی گرفت: اجرای طرح بازآفرینی شهری تأثیر نسبتاً زیادی بر افزایش تعاملات اجتماعی در بین ساکنین داشته است؛ اجرای طرح بازآفرینی در کاهش میزان ناهنجاری‌های اجتماعی در محله تأثیر معنا داری داشته است و میزان رضایت و مشارکت ساکنان در اجرای طرح بازآفرینی شهری در محله مورد مطالعه بیش از سطح متوسط بوده است.

۲- پیشینه پژوهش

در راستای کاهش مشکلات سکونت‌گاه‌های غیررسمی و بافت‌های ناکارآمد شهری طرح‌های مختلفی تهیه شده است، یکی از آن‌ها طرح‌های بازآفرینی شهری است که بر ابعاد مختلف زندگی ساکنان تأثیر گذاشته است، با توجه به این‌که عنوان پژوهش حاضر اثرات اجتماعی رویکرد بازآفرینی شهری در محله نیروگاه سبزوار است در این ادامه، تحقیقات مرتبط با این تحقیق اشاره می‌شود.

بخشی و همکارانش (۱۴۰۰) در تحقیقی «ارزیابی مؤلفه‌های بازآفرینی بر کیفیت ادراک محورهای فرهنگی اجتماعی (نمونه موردی: خیابان انقلاب؛ حدفاصل میدان انقلاب تا میدان فردوسی)» پرداختند. نتایج حاصل از تحقیق نشان داد که در میان شاخص‌ها به ترتیب مولفه زیست محیطی اولویت اول و سپس مولفه محتوایی در ارتقاء کیفیت ادراک محیطی قرار دارند. حسینی و همکارانش (۱۴۰۰) در مقاله‌ای به «تبیین اهمیت کیفیت مکان در بازآفرینی شهری با رویکرد آینده‌پژوهی، مورد مطالعه منطقه ۱۰ شهر تهران» پرداختند. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد، عوامل تحرک‌پذیری، نشاط و پویایی (خاطره‌انگیزی)، رضایت از تنوع ارائه محصولات (تنوع فعالیت‌های اقتصادی)، ارتباط معنادار استقرار کاربری‌های مختلف، میزان نظارت طبیعی، محدودیت‌های فرهنگی، فیزیکی، خوانایی مسیر، جانمایی مناسب روشنایی معابر، وجود شهرت و خوش‌نامی فضاهای فراغتی، زیبایی‌شناسی بنا و سبک معماری ساختمان‌های موجود و وجود فضاهایی برای مطالعه مهمترین عوامل کیفیت مکان برای بازآفرینی شهری در منطقه ۱۰ شهر تهران هستند. برای تحقق کیفیت مکان در بازآفرینی شهری نیاز است تا با برنامه‌ریزی و مدیریت صحیح طرح‌ها و برنامه‌های توسعه شهری، از حرکت به سمت وضعیت‌های احتمالی که شرایط نامطلوب دارند، جلوگیری کرده و با اقداماتی شرایط خیزش به سمت وضعیت‌های مطلوب را فراهم کرد تا در نهایت شاهد اجرای سناریوهایی باشیم که به بهبود کیفیت مکان‌های شهری منجر شود. بوجانی و همکاران (۱۴۰۰) در مقاله‌ای «بازآفرینی بافت تاریخی مبتنی بر توسعه میان‌افزا؛ راهکاری در پایداری اجتماعی-اقتصادی شهر» را مورد مطالعه قرار دادند. نتایج نشان‌دهنده اهمیت توسعه مجدد اراضی رها شده درون شهری است که علاوه بر کیفیت بخشی در عرصه پروژه، در بافت پیرامونی به عنوان محرک برنامه‌های بازآفرینی شهری عمل می‌کنند. هدف اصلی پژوهش حاضر، شناخت و بررسی پهنه‌های توسعه میان‌افزای محله عودلاجان تهران و اولویت‌ها و ظرفیت‌های آن و پاسخ به پرسش اصلی تدوین شده است: محله عودلاجان تهران چه فرصت‌هایی برای توسعه میان‌افزا دارد. جلیز و همکارانش (۱۴۰۱) به «تحلیل نقش راهبردی توسعه میان‌افزا در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (نمونه موردی: منطقه ۸ کلان‌شهر تبریز)» پرداختند. در بخش تحلیلی با در نظر گرفتن شاخص‌ها و ملاحظات توسعه میان‌افزا، در قالب ۱۵ شاخص هدف، به صورت موردی به بررسی و امکان‌سنجی توسعه میان‌افزا در منطقه ۸ تبریز پرداخته شده است. در پژوهش حاضر به منظور بررسی و تحلیل نقش راهبردی توسعه میان‌افزا در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری محور تاریخی- فرهنگی کلان‌شهر تبریز از نرم‌افزار سیستم اطلاعات جغرافیایی (GIS) و تحلیل توابع همپوشانی (Overlay) از نوع همپوشانی وزندار^۱ و FAHP بهره‌گیری شده است. نتایج پژوهش حاضر در قالب ۳ اولویت توسعه‌ای و همچنین محدوده‌های غیرمجاز توسعه، به صورت نقشه مورد اشاره قرار گرفته است. کشاورزی و همکارانش (۱۴۰۱) در مطالعه‌ای تحت عنوان «تحلیل رابطه بازآفرینی فرهنگی اجتماعی با توسعه محله‌ای (مورد مطالعه: محله دیزج جنوبی شهر بناب)» را مورد کنکاش قرار دادند. نتایج نشان می‌دهد که مولفه‌های اجتماعی و فرهنگی بیشترین تأثیر را در راستای ارتقای توسعه محله دیزج جنوبی داشته‌اند، به طوری که یک واحد تغییر در انحراف مولفه‌های اجتماعی و فرهنگی به ترتیب ۰/۴۰۹ و ۰/۵۷۸ واحد تغییر در توسعه محله دیزج جنوبی ایجاد خواهند کرد. روی هم رفته، تمامی مولفه‌های بازآفرینی فرهنگی اجتماعی تأثیر مثبت داشته‌اند، بدین معنی که با افزایش مقدار بازآفرینی فرهنگی اجتماعی محدوده مورد مطالعه، توسعه آن نیز افزایش پیدا می‌کند. کیم و همکاران در پژوهشی «بازآفرینی شهری: فرآیند مشارکت جامعه برای زمین‌های خالی در شهرهای رو به زوال» را در مقاله‌ای بررسی نمودند (Kim et al, 2020). زمین‌های خالی چالش‌های زیادی را برای شهرهای قدیمی‌تر که از نظر مالی مضطرب هستند، ایجاد می‌کند. مشارکت جامعه یک عنصر بسیار مهم برای حل مشکل زمین‌های خالی شهری و کمک به بازسازی طولانی مدت است. این مقاله به بررسی برنامه‌ها، سیاست‌ها، روش‌های اجرا و فرآیند مشارکت جامعه برای غلبه بر موانع و چالش‌های پروژه‌های زمین خالی می‌پردازد. برای تشویق مشارکت جامعه برای تغییر کاربری زمین‌های خالی، شهرداری‌ها باید اطلاعات کافی در مورد شرایط زمین‌های خالی و پتانسیل‌های آن‌ها از نظر ارزش اکولوژیکی و اجتماعی ارائه دهند. اجرای قوانین و سلب مالکیت مالیاتی راه‌های کارآمدی برای کنترل زمین‌های خالی و مشکل ساختمان‌های متروکه است. سیستم‌های مشوق مالیاتی، مانند نرخ‌های مالیاتی بالا بر زمین، اما نرخ پایین یا اصلاً مالیات بر توسعه پر از زمین‌های خالی،

¹. Weighted Overlay

اعتبارات مالیاتی بر ساختار جنگل‌های زمین خالی، و کاهش بازسازی ساختمان‌های متروکه می‌توانند سرمایه‌گذاری عمومی را در زمین‌های خالی افزایش دهند. دولت‌های محلی باید با ایجاد گروه‌های مشارکت اجتماعی، مانند هماهنگ‌کنندگان محله، رهبران مدنی، CDC (شرکت‌های توسعه جامعه)، و سایر سازمان‌های غیرانتفاعی مبتنی بر جامعه، از چنین تلاش‌هایی حمایت کنند. مشارکت جامعه برنامه‌ریزی خاصی نیست، اما بخشی از یک فرآیند مداوم در برنامه‌ریزی استراتژی‌های بازآفرینی شهری و نوسازی زمین‌های خالی است. علوانچی و همکارانش^۱ (۲۰۲۱) در مقاله‌ای «چارچوب جدید مشارکت عمومی-خصوصی-مردم در بازآفرینی محله‌های قدیمی شهری در ایران» را مورد مطالعه قرار دادند. پروژه‌های بازسازی معمولاً هزینه بر هستند و به طور مستقیم بسیاری از اعضای آسیب‌پذیر جامعه را تحت تأثیر قرار می‌دهند. مشارکت عمومی-خصوصی-مردمی یکی از روش‌های اتخاذ شده توسط شهرداری‌های مختلف است. این چارچوب الزامات مطالعه امکان‌سنجی را که دولت باید در مراحل اولیه پروژه‌ها انجام دهد، مشخص می‌کند. سه قرارداد فرم استاندارد طراحی شده در چارچوب، روابط ذینفعان را در طول چرخه عمر پروژه تنظیم می‌کند. کارشناسان میدانی قابلیت‌های این چارچوب را بررسی کردند و آن را برای پروژه‌های بازآفرینی شهری آینده در کشور مفید دانستند. اگر چه مسائل شناسایی شده در چارچوب پیشنهادی مورد توجه قرار می‌گیرند، پیاده‌سازی‌های آینده‌نگر چارچوب نیاز به مشاهده دقیق برای شناسایی نقاط بهبود احتمالی دارد. چهاردولی و سجادزاده^۲ (۲۰۲۲) مدل توسعه استراتژیک برای بازآفرینی هسته‌های تاریخی شهری: مطالعه موردی بافت تاریخی شهر همدان را ارائه دادند. توسعه راهبردی برای بازآفرینی شهری پایدار را می‌توان از منظرهای مختلف از جمله دیدگاه‌های فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی مورد بحث قرار داد. رویکرد بازآفرینی پایدار به هسته‌های تاریخی شهرها که ارزش‌ها، نیازهای معاصر، مشارکت و نهایتاً رضایت جوامع محلی را بشناسد، می‌تواند راهبردی مؤثر در این زمینه باشد. نتایج نشان داد که رویکرد اقتصادی گردشگری محور به هسته تاریخی همدان می‌تواند به عنوان پدیده محوری برای شکل دادن به مدل توسعه استراتژیک مورد استفاده قرار گیرد. اگرچه راهبرد اقتصادی مبتنی بر گردشگری ممکن است متضمن تضاد منافع و برخی تداخل در زندگی روزمره ساکنان محلی به ویژه در بخش مسکونی باشد، اما ارتقای ارزش زمین، افزایش مشارکت اجتماعی و همچنین حفظ و احیای بناهای تاریخی ارزشمند می‌تواند. بیش از جبران این کمبود. از منظر فرهنگی اجتماعی، رویکرد اقتصادی مبتنی بر گردشگری می‌تواند مشارکت اجتماعی، احساس تعلق و خود انگیختگی اجتماعی را برای بازآفرینی بهتر هسته تاریخی شهرها بهبود بخشد.

در تحقیقات انجام شده بخصوص تحقیقات داخلی بیشتر بر ادبیات بازآفرینی تأکید شده و رابطه بین ابعاد و اثری که ابعاد راهبرد بازآفرینی می‌توانند بر یکدیگر داشته باشند تأکید شده است. همچنین بحث تعاملات اجتماعی، سرمایه اجتماعی، بسیج مردم، عوامل بهبود پایداری اجتماعی در رویکرد بازآفرینی بیشتر مورد تأکید بوده است و در تحقیقات خارجی بیشتر شرایط و جنبش‌هایی که زمینه‌ساز راهبرد بازآفرینی شده است و یا تأکید بر بحث ذینفعان از عواملی بوده است که بیشتر مورد بررسی قرار گرفته است. بحثی که جای خالی آن احساس می‌شود سنجش میزان اثر راهبرد بازآفرینی بعد از گذشت چند سال است که در این مقاله اثرات اجتماعی این راهبرد در محله نیروگاه شهر سبزوار مورد کنکاش قرار گرفته است.

۳- مبانی نظری

مهم‌ترین مشکلاتی که امروزه عموم شهرهای جهان با آن رو به رو هستند، به وجود آمدن بافت‌های نامنظم و فرسوده پیرامون و درون شهرها است که معضلات متعدد اجتماعی فرهنگی اقتصادی و کالبدی خاصی را به دنبال داشته که برطرف کردن این مشکلات هزینه و زمان زیادی را می‌طلبد. در ادامه تعاریف و مفاهیم مرتبط با موضوع مقاله حاضر مورد کنکاش قرار می‌گیرد.

واژه شهر، در زبان‌های ایرانی، پیشینه‌ای بس کهن دارد. بخش نخست، واژه اوستایی «خشتروتیره» (شتریور در زبان پهلوی و شتریور در زبان فارسی) به معنی «شهر» هم هست. در زبان پهلوی «خشتر» به «شتر» بازگفته شده و در زبان فارسی «شهر» جای «شتر» نشسته است؛ همچنین، در زبان‌های باستانی ایران، واژه شهر به جای کشور هم به کار میرفت. ریشه لغوی این واژه نشان می‌دهد که شهر معنایی بیش از یک محوطه محصور درون بارو را داشته و بیشتر یک حوزه (دهستان، بخش، شهرستان و استان) را معرفی می‌کرده است. شهرها، طی تاریخ نسبتاً طولانی خود، هر از گاهی شاهد تغییرات وسیع و ژرفی در شرایط و وضعیت صنعتی، اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و به‌ویژه جمعیتی خود بوده‌اند (Ahmad Safari, 2018). شهر مجموعه‌ای مرکب و پیچیده از فضاها و پهنه‌هایی پویایی هستند که می‌توان آن‌ها را به موجودات زنده شبیه دانست که همواره سیکل تکامل فیزیکی خود را پشت سر

1. Alvanchi et al

2. Chahardowli & Sajadzadeh

می‌گذارند و به وجود می‌آیند، رشد می‌کنند، بزرگ می‌شوند و تکامل می‌یابند. همزمان با تداوم سیکل حیات شهرها، عناصر شهری نیز دچار تحول می‌شوند، پدید می‌آیند، کمیتشان افزایش می‌یابد (Agriculture & Associates, 2022).

بافت‌های ناکارآمد شهری پهنه‌هایی از شهر هستند که در مقایسه با سایر پهنه‌های شهر از جریان توسعه عقب افتاده، از چرخه تکاملی حیات جدا گشته و به کانون مشکلات و نارسایی‌ها تبدیل شده‌اند. با این وجود 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 (Khazaei & Shi'a, 2020). بافت‌های ناکارآمد موجود در سطح شهرهای ایران را می‌توان در پنج دسته محدود تاریخی شهر، سکونتگاه غیررسمی، بافت ناکارآمد میانی، پهنه‌های شهری با پیشینه روستایی و پهنه‌های با کاربری‌های ناسازگار شهری مشاهده کرد. نکته قابل توجه در این بافت‌ها، ویژگی خاص و مشهود هر یک از این بافت‌ها و انسجام شدید در بافت قدیم است (Aghaeizadeh et al., 2019).

واژه Regeneration از ریشه فعل Regenerate به معنای دوباره جان بخشیدن و احیاء کردن است (Saedi et al., 1395). بازآفرینی در مطالعات شهری به معنای احیاء کردن، احیاء شدن، تجدید حیات، معاصر سازی، بازآفرینی از نو، رشد کردن و باز تولید طبیعی بخشی از یک تمامیت زنده است که در معرض نابودی قرار گرفته است (Hosseini et al., 2021). بازآفرینی، عنوان به اصلی ترین و جدیدترین رویکرد مرمت و حفاظت شهری، بر اساس تحلیل دقیق وضع یک منطقه هدف، تطابق همزمان بافت کالبدی، ساختار اجتماعی، بنیان اقتصادی، و وضع محیط زیست یک منطقه را دنبال می‌کند (Rasoul Nazi et al., 2022).

بازآفرینی شهری فرآیندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی منجر می‌گردد (Arbabi, 2020). روبرتس و سایکس (Roberts & et al., 2008) و همچنین روبرتس و همکاران (Roberts et al., 2017) بازآفرینی شهری را پاسخ به مسائل شهری در «ناحیه‌هایی» که دستخوش تغییر شده است معرفی کرده‌اند. بازآفرینی یک راهبرد سیاسی است که از مجموعه‌ای از مقررات و سیاست‌های برنامه‌ریزی برای تشویق توسعه‌دهندگان به سرمایه‌گذاری در «ناحیه‌های» فرسوده و متروکه شهری استفاده می‌کند. در تعریف بازآفرینی شهری، منظور از ناحیه‌های شهری عمدتاً ناحیه‌های صنعتی متروکه شده، محله‌ها، لبه‌های آب، زمین و مستغلات، نواحی فرسوده شهری، ناحیه‌های تاریخی، مراکز شهری تاریخی و یا حومه‌ها است (Setayesh Mehr et al., 2022). مطالعات نظری، بازآفرینی شهری را به عنوان یک رویکرد مناسب به منظور ارتقای ارزش‌های زمین و بهبود کیفیت محیط زیست، اصلاح مشکل افت شهری و تحقق اهداف مختلف اجتماعی و اقتصادی، دستیابی شبکه‌های اجتماعی موجود؛ بهبود وضعیت گروه‌های آسیب پذیر؛ و بهبود اثرات نامطلوب در محیط زندگی در نظر گرفته است (Andisheh et al., 2018). بازآفرینی شهری در دوره معاصر دیدگاهی نو را در فرایند دگرگونی‌های شهری تدارک می‌بیند و معاصر سازی بافت کهن را در همه ابعاد اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی مدنظر قرار می‌دهد (Hakimian and La, 2019). بازآفرینی اجتماعی، مفهومی است که به بهبود و توسعه سرمایه‌های اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و محیطی در سطح محله یا ناحیه‌ای می‌پردازد تا کیفیت زندگی، مشارکت اجتماعی و فرصت‌های برابر برای افراد افزایش یابد.

اثرات اجتماعی بازآفرینی: ۱- ارتقای سرمایه اجتماعی: افزایش سطح اعتماد، تحکیم شبکه‌های اجتماعی و مشارکت داوطلبانه. ۲- بهبود کیفیت زندگی و رفاه اجتماعی: کاهش احساس ناامنی، افزایش رضایت از امکانات محلی، ارتقای سلامت روانی و جسمانی. ۳- عدالت اجتماعی و کاهش نابرابری‌ها: دسترسی برابر به خدمات عمومی، فرصت‌های اشتغال و آموزشی برای گروه‌های آسیب‌پذیر. ۴- پایداری محیطی و فضاهای شهری: بهبود زیرساخت‌ها، فضاهای سبز، ایمنی شهری و کاربری کارآمد فضاها. ۵- اثرات اقتصادی اجتماعی: ایجاد اشتغال پایدار، کارآفرینی اجتماعی و رشد اقتصاد محله‌ای با محوریت نیازهای محلی. ۶- مشارکت و نگرش شهروندان: افزایش احساس تعلق به مکان، مسئولیت‌پذیری اجتماعی و مشارکت در تصمیم‌گیری‌ها. شاخص‌های مرتبط با بازآفرینی اجتماعی: شاخص‌های مرتبط با بازآفرینی در حوزه اجتماعی عمدتاً شامل موارد زیر است:

شاخص‌های فرآیندی:

- سطح مشارکت شهروندان در جلسات و پروژه‌های بازآفرینی
- تعداد و کیفیت تیم‌های مردمی و انجمن‌های محلی
- درجه همکاری میان نهادهای دولتی، خصوصی و جامعه

شاخص‌های نتیجه‌محور اقتصادی-اجتماعی:

- نرخ بیکاری محله‌ای و فرصت‌های شغلی جدید حاصل از پروژه
- میزان سرمایه‌گذاری داخلی و جذب منابع خارجی
- ایجاد مشاغل پایدار و جنسیتی/ساختاری متوازن

شاخص‌های اجتماعی-سلامتی:

- شاخص سلامت عمومی (مثلاً دسترسی به خدمات بهداشتی، سلامت روانی)
- ایمنی و کاهش جرائم محله‌ای
- رضایت از خدمات شهری (آموزش، بهداشت، حمل‌ونقل)

شاخص‌های فضایی و محیطی:

- کیفیت فضاهای عمومی، دسترسی به فضاهای سبز و فضاهای نشیمن
- تغییرات کالبدی فضایی، بازسازی بناها، بهبود زیرساخت‌ها

شاخص‌های آموزشی و مهارتی:

- دسترسی به دوره‌های آموزشی، مهارت‌آموزی و ارتقای سرمایه انسانی محله

شاخص‌های پایداری و تاب‌آوری:

- پایداری بلندمدت پروژه‌ها، ظرفیت‌های محلی برای نگهداری و مدیریت فضاها

در حالی که اصطلاحات رسمی و غیررسمی از دهه ۱۹۶۰ در نوشته‌های انسان‌شناسی مورد استفاده قرار گرفته است، در اواخر دهه ۱۹۷۰ برای اولین بار در مطالعات توسعه مورد استفاده قرار گرفتند. سکونت‌گاه‌های غیررسمی مکان‌هایی هستند که خارج از طرح کاربری اراضی و بدون مجوز ساخته شده و از ضوابط استاندارد ساختمان عدول نموده‌اند. همان‌گونه که در سند ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونت‌گاه‌های غیررسمی کشور آمده است، اسکان غیررسمی جلوه‌ای از فقر است که به طور عمده ناشی از نارسایی سیاست‌های دولتی و یا بی‌توجهی به نیاز مسکن اقشار کم درآمد در گذار شهرنشینی شتابان است (Zarrabi et al., 2020). سکونتگاه‌های غیررسمی بخشی از بافت شهری هستند که عمدتاً مهاجرین روستایی و تهیدستان شهری را در خود جای داده‌اند و بدون مجوز و خارج از برنامه‌ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری (طرح‌های جامع و تفصیلی) در درون و خارج از محدوده قانونی شهرها به صورت خودرو به وجود آمده‌اند. عمدتاً فاقد سند مالکیت هستند و از نظر ویژگی‌های کالبدی و برخورداری از خدمات و زیرساخت‌های شهری به شدت دچار کمبود هستند. از دلایل اصلی افراد در انتخاب مناطق مذکور برای زندگی و ترجیح آن بر سایر مناطق شهری، پایین بودن ارزش ملک، قیمت زمین و میزان اجاره بهاء مسکن در این مناطق می‌باشد (Aghaizadeh et al., 2019). ویژگی‌های معمول چنین سکونت‌گاه‌هایی مشتمل است بر دسترسی ناکافی به آب شرب، امکانات بهداشتی و زیرساخت‌ها و نیز وضع نامناسب مسکن (کم‌دوامی)، فقدان امنیت سکونت و تراکم زیاد جمعیت. رویکردهای بین‌المللی مورد اجماع در قبال این سکونت‌گاه‌ها ناظر بر پذیرش حق ساکنان به شهر و اهتمام به ارتقای وضع آنان از طریق بهبود امکانات و زیرساخت‌ها در کنار فقرزدایی و توانمندسازی است (Alaeddini & Norouzi, 2019).

بافت‌های قدیمی و فرسوده، بافت‌هایی هستند که در فرایند زمان طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروز در محاصره تکنولوژی عصر حاضر گرفتار شده‌اند. اگرچه این بافت‌ها در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکرد منطقی و سلسله‌مراتبی بودند، ولی امروز از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی بوده و اغلب جوابگوی نیاز ساکنین خود نیستند (Habibi et al., 2007). بافت قدیمی و کهن شهرها به واسطه قدمت تاریخی و وجود عناصر با ارزش تاریخی، موقعیت مناسب ارتباطی، قرارگیری بازار اصلی شهر و قلب تپنده اقتصادی آن و غیره دارای ارزش و جایگاه منحصر به فردی در ساختار فضایی و کارکردی شهر است (Pourahmad et al., 2010).

۳-۱- انواع بافت فرسوده**- بافت فرسوده دارای میراث شهری**

طبق تعریف، بافت‌های دارای میراث‌های شهری بافت‌هایی هستند که دربرگیرند آثار به جای مانده از گذشته و وناپذیرند گزین جای می‌توانند در آگاهی جوامع از ارزش‌های فرهنگی و گذشته خود کمک کنند.

- بافت فرسوده فاقد میراث شهری

بافت‌های شهری (فاقد میراث شهری) بافت‌هایی هستند که در محدوده قانونی شهرها قرار دارند و مالکیت رسمی و قانونی دارند. این بافت‌ها در لایه‌های درونی شهر یا در کالبد‌های به جای مانده در دل بافت قدیمی قرار گرفته‌اند (RasoulNazi et al., 2022).

- بافت حاشیه‌ای (سکونت‌گاه‌های غیررسمی)

مراد از بافت‌های حاشیه‌ای بافت‌های فرسوده‌ای‌اند که بیشتر در حاشیه شهرها و کلان‌شهرهای کشور قرار دارند که به سبب عدم تناسب میان درآمد متقاضیان سکونت در شهرهای بزرگ و هزینه‌های سکونت در آن خارج از برنامه‌های رسمی توسعه (غیررسمی) در حاشیه شهرها شکل گرفته‌اند. ساکنان این بافت‌ها را گروه‌های کم‌درآمد و مهاجران روستایی و تهیدست شهری تشکیل می‌دهند. این بافت‌های خودرو، که با سرعت ساخته شده‌اند فاقد ایمنی، استحکام، امنیت اجتماعی، خدمات و زیرساخت‌های شهری‌اند. حاشیه‌نشینی نه تنها میزبان مهاجران روستاها و شهرهای کوچک یا مهاجرت‌های بی‌رویه درون شهری است، بلکه می‌تواند موجب بروز مسائل سیاسی - امنیتی حاد نیز در این گونه شهرها شود (Andalib, 2010).

شورای عالی شهرسازی و معماری در جلسه مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰ نتایج گزارش «بازنگری و اصلاح شیوه‌نامه شناسایی محدوده‌ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و ارائه راهکارهای مداخله در آن‌ها» را که در اجرای تکالیف مصوبه شماره ۳۰۰/۱۷۷۹۸۴ مورخ ۵/۱۲/۱۳۹۸ توسط شرکت بازآفرینی شهری ایران با مشارکت معاونت شهرسازی و معماری ایران تهیه و ارائه شده را مورد بررسی قرار داد. شورای عالی ضمن تأیید صورتجلسه و پیشنهادهای کمیته فنی مشترک، شیوه‌نامه پیشنهادی را با تأکید بر موارد مصرحه زیر تصویب کرد. این شیوه‌نامه جایگزین شیوه‌نامه مصوبه مورخ ۱۳۸۵/۰۲/۱۱ شورای عالی با عنوان «شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده» می‌گردد:

۱- **گونه‌شناسی محدوده‌ها و محلات هدف؛ تشخیص افتراقی گونه‌های مختلف ناکارآمدی در بافت‌های شهری همراه با تعیین رویکردهای مواجهه با هر گونه، اولویت‌بندی مداخله و اقدام و تخصیص تسهیلات و مشوق‌های رسمی به تفکیک چهارگونه زیر انجام خواهد شد:** ۱-۱- بافت‌های ناکارآمد به لحاظ مخاطرات طبیعی و انسان ساخت؛ ۱-۲- بافت‌های ناکارآمد کالبدی (فرسوده)؛ ۱-۳- سکونت‌گاه‌های غیر رسمی؛ ۱-۴- بافت‌های تاریخی.

۲- **شاخص‌های تشخیص محدوده‌ها و محلات هدف:** سه معیار مخاطرات، نازل بودن کیفیت محیط کالبدی و نازل بودن کیفیت زندگی به عنوان معیارهای اصلی شناسایی محدوده‌ها و محلات ناکارآمد در نظر گرفته می‌شود.

۳- **امکان افزوده شدن شاخص‌های اختصاصی و زمینه‌های هر شهر:** با توجه به ضرورت زمینه‌گرایی و منظور شدن ویژگی‌های مناطق و شهرهای مختلف کشور در تشخیص محدوده‌ها و محلات هدف، افزوده شدن شاخص‌های اختصاصی برای هر شهر با تشخیص و پیشنهاد مشاور و تأیید شرکت بازآفرینی شهری ایران مجاز خواهد بود.

۴- **محدوده و قلمرو مداخله:** علیرغم آنکه ارزیابی ناکارآمدی در مرحله شناسایی برحسب نوع شاخص، برحسب پلاک یا بلوک انجام می‌گیرد، اما محدوده‌های هدف، پس از تحلیل‌های فضایی لازم به صورت محله یا محدوده معرفی و تصویب خواهند شد.

۵- **مراحل برنامه‌ریزی و مداخله، مرحله‌بندی برنامه‌ریزی و مداخله‌های اجرایی در محدوده‌ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی شهری** به شرح زیر خواهد بود:

۱-۵- شناسایی و گونه شناسی ناکارآمدی؛

۲-۵- تعیین رویکرد مداخله به تفکیک گونه‌ها و اولویت بندی مداخله؛

۳-۵- برنامه ریزی محله محور در چارچوب احکام و اسناد طرح‌های جامع و تفصیلی با هماهنگی مدیریت شهری.

۶- **حفظ یکپارچگی در نظام شهرسازی و طرح‌های توسعه و عمران شهری:** با توجه به ضرورت حفظ و ارتقای یکپارچگی در نظام شهرسازی و برنامه‌ریزی هر شهر و اجتناب از تهیه برنامه‌های متعدد و متفرق برای هر شهر، شناسایی محدوده‌ها و محلات هدف در چارچوب این شیوه‌نامه و برنامه‌ریزی برای رفع ناکارآمدی آن‌ها در مرحله تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی و با هماهنگی شرکت بازآفرینی شهری انجام خواهند شد.

برای شهرهای فاقد طرح جامع و تفصیلی و یا دارای طرح جامع و تفصیلی مصوب، شرکت بازآفرینی شهری ایران و یا شهرداری مرتبط (با هماهنگی شرکت بازآفرینی) توسط شرکت مهندسی مشاور ذیصلاح اقدام به شناسایی محدوده‌های مذکور کرده و نتایج به تصویب مرجع ذیربط قانونی خواهد رسید. طرح‌ها و پروژه‌های محله محور متناسب با موارد مذکور در بند ۵ همین مصوبه در چارچوب اسناد و احکام مذکور توسط شرکت بازآفرینی شهری تعریف و اجرا خواهند شد.

۷- **بازنگری ادواری شاخص‌ها:** با توجه به ضرورت انعطاف‌پذیری و انطباق شاخص‌ها با شرایط و تحولات اجتماعی، اقتصادی و فضایی و بهبود مستمر در فرآیندهای شهرسازی کشور، بازنگری شاخص‌های مصوب در صورت ضرورت در دوره‌های ۵ ساله، با پیشنهاد شرکت بازآفرینی شهری و یا معاونت شهرسازی و معماری و تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ممکن خواهد بود (مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، ۱۴۰۰).

۲-۳- اصول یک برنامه بازآفرینی مؤثر و کارآمد

- شکل جامع تری از راهبرد و عمل؛
 - تأکید بیشتر بر رویکردهای یکپارچه؛
 - دگرگونی کالبدی همراه با بهبود وضعیت اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی یک ناحیه در کنار دو هدف اصلی کارآمدی، اقتصادی و عدالت اجتماعی؛
 - مشارکت چند بخشی با تأکید بر نقش جوامع محلی؛
 - معرفی مجدد یک چشم انداز راهبردی دراز مدت؛
 - قبول این احتمال که برنامه‌های اجرایی اولیه باید هم سو با تغییر شرایط اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و مدیریتی، جرح و تعدیل یابند؛
 - قبول منحصر به فرد بودن مکان (چارچوب‌های سازمانی و فضایی برای بازآفرینی هم در طی زمان و هم به لحاظ مکانی تفاوت می‌کند)؛
 - تعادل و موازنه میان سرمایه‌گذاری دولتی خصوصی و داوطلبانه؛
 - معرفی ایده جامع تری از پایداری زیست محیطی (Pourahmad et al., 2010).
- به طور کلی، سه نوع بازآفرینی شهری برای مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری می‌توان معرفی کرد که در ذیل آورده شده است:

۱- بازآفرینی تحمیلی: این نوع بازآفرینی پس از متروک ماندن طولانی مدت یک زمین رها شده یا از بین رفتن شدید شرایط زندگی در یک منطقه انجام می‌شود.

۲- بازآفرینی فرصت طلبانه: این نوع بازآفرینی در جایی که سرمایه‌گذاران خصوصی و دولتی زمین‌های در دسترس را برای پروژه‌های بزرگ تحت نظر دارند انجام می‌شود.

۳- بازآفرینی پیشگیرانه یا آینده‌مدار: این نوع بازآفرینی در مناطقی که ساختارهای اقتصادی و اجتماعی رو به زوال نهاده‌اند انجام می‌شود (Pourahmad et al., 2017).

۲-۳- مکاتب مداخله در بافت فرسوده و ناکارآمد

دیدگاه‌ها، نظریه‌ها و روش‌های مداخله‌ای گوناگونی در رفع مسئله فرسودگی نواحی مبتلا به این پدیده مطرح شده است. از جمله مکاتبی که در این فرآیند نقش بسزایی داشته است می‌توان به مکتب فرهنگ‌گرایی (توجه به میزاث فرهنگی و جلوگیری از نابودی تاریخ گذشته و توجه به فرهنگ ملی و سنت‌های قدیمی در توسعه شهری و بهسازی و مرمت)، مکتب انسان‌گرایی (توجه به طبیعت و فرهنگ و حرکت انسان در فضاهای با مشارکت شهروندان) و مکتب بینابینی یا واقع‌گرایی (توجه به طیف وسیعی از ارزشمندترین عرصه و مجموعه‌های تاریخی تا بخش بسیار فرسوده با حداقل مداخله اشاره داشت) (Arbabi, 2020). در ادامه (شکل ۱) بعضی از این دیدگاه‌ها به تشریح آورده شده است.

مکتب	نکات مورد تأیید مکتب
مکتب انسان گرایی	<ul style="list-style-type: none"> • توجه به طبیعت و فرهنگ • توجه به حرکت انسان در فضاهای شهری • الهام از شالوده‌های پنهان و بارز کردن آن‌ها در بهسازی و نوسازی شهری • بهبود محیط شهری و شرایط زیستی ساکنان با مشارکت شهروندان • مطرح نمودن طرح‌های مرمتی با طرح‌های آمایش و شناخت محیط جغرافیایی • انجام بهسازی و نوسازی بر اساس بافت ارگانیک و سلسله مراتب عملکردی شهر قدیم و انطباق مکان و زمان در بنا یا مجموعه‌های شهری با حضور مطالعه‌های برنامه‌ریزی شهری
مکتب فرهنگ‌گرایی	<ul style="list-style-type: none"> • توجه به میراث فرهنگی و جلوگیری از نابودی تاریخ گذشته • توجه به فرهنگ ملی و سنت‌های قدیمی در توسعه شهری و بهسازی و مرمت • تکمیل بناها به سبک گذشته و کاربری موزه‌ای و مرمت بافت و بناهای شهری
دیدگاه بینابین یا واقع‌گرا	<ul style="list-style-type: none"> • معتقد است که کلیتی که از آن به عنوان بافت قدیمی یاد می‌شود مجموعه‌ای همگن و هم ارزش نیست، بلکه طیف وسیعی از ارزشمندترین عرصه‌ها و مجموعه‌های تاریخی تا بخش بسیار فرسوده بافت شهری، که در برخی موارد حتی فاقد ارزش نگهداری را در بر می‌گیرد.

شکل ۱- مکاتب مداخله در بافت فرسوده
(Keshavarzi et al., 2022, quoted in Hall, 1995, 229)

۳-۴- نظریات بازآفرینی شهری

نظریه تولید فضا: نظریه تولید فضا را می‌توان مهمترین نظریه در مورد فضای شهری و بازآفرینی شهری تلقی کرد. این نظریه بر این باور است که فضا، محصول تولید اجتماعی است که در فرآیند تولید آن عناصر سیاسی و اقتصادی مانند سرمایه و قدرت، فضای شهری را شکل دهی می‌کنند. چهار چوب این نظریه شامل عمل فضایی (فضای فیزیکی) مانند محله و بازسازی مناطق قدیمی شهری؛ نمایش‌های فضا (فضای انتزاعی یا تصور شده) مانند نقشه‌های توسعه شهری و طرح‌های فضایی و فضاهای نمادین مانند تصویر ذهن شهروندان درباره مراکز شهر، نمادها، خانه‌های کودکی، مناطق تاریخی و غیره است. در فرآیند تولید فضا، گروه‌های اجتماعی و ذینفعان شرکت کننده از سرمایه و منابع در دسترس خود استفاده می‌کنند تا بر اساس تصور، برنامه ریزی و کنترل خود بر نمایش‌های فضا، عمل فضایی را اجرا و در نهایت فضاهای نمادین را در تخیل مردم شکل دهند (Lefebvre, 289).

نظریه نئولیبرالیسم هنجاری: این مکتب به بازآفرینی شهری از نگاهی دیگر می‌نگرد و به شدت بر اهمیت حقوق مالکیت خصوصی تأکید دارد. بر اساس این دیدگاه، مالکیت خصوصی به عنوان بنیادی ترین عنصر برای ایجاد انگیزه‌های اقتصادی و توسعه پایدار تلقی می‌شود. در فرآیند بازآفرینی شهری، این نظریه توصیه می‌کند که باید به تقویت و حفاظت از حقوق مالکیت خصوصی پرداخت و تلاش کرد تا مالکیت خصوصی در پروژه‌های شهری گنجانده شود (Jafari et al., 2024).

نظریه بازآفرینی فرهنگی: این نظریه به اهمیت فرهنگ و هنر در بهبود و نوسازی مناطق شهری تأکید دارد. این نظریه معتقد است که فرهنگ و هنر می‌توانند نقش کلیدی در جذب سرمایه‌گذاری، افزایش مشارکت اجتماعی، بهبود کیفیت زندگی و ایجاد هویت محلی داشته باشند. بازآفرینی فرهنگی از طریق پروژه‌های هنری، موزه‌ها، گالری‌ها و فعالیت‌های فرهنگی به تحقق این اهداف کمک می‌کند (همان).

۳-۵- سیر تحول و تکامل بازآفرینی شهری و سیاست‌های بهسازی و نوسازی

مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهرها به مفهوم امروزی آن در بیشتر موارد حاصل دو فرایند وقوع انقلاب صنعتی در شهرها در قرن نوزدهم و پیامدهای جنگ جهانی دوم در قرن بیستم است. فرایند صنعتی شدن در غرب که موجب رشد سریع شهرنشینی و ازدحام جمعیت در شهرها شده، به تدریج شرایط زندگی را دشوار کرده است. ظهور اتومبیل و استفاده گسترده از آن به تدریج سبب مهاجرت گروه‌های اجتماعی با درآمد بیشتر و متوسط از قسمت‌های مرکزی به حومه‌های خلوت و خوش آب‌وهوا و جایگزینی آن‌ها با گروه‌های کم‌درآمد شهری شد که درحقیقت زمینه مداخله مدیریت و برنامه‌ریزی احیای ناحیه تاریخی شهرها را فراهم کرد. هرکدام از دوره‌ها با هدف مرمت، بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی شهری بیانگر سطوح مختلفی از مداخله، دگرگونی در مفهوم و محتوا و وارد شدن

جنبه‌ها و عرصه‌های جدید در مقولهٔ مرمت شهری است (Izadfar et al., 2020). سیاست‌ها و برنامه‌های مداخله در بافت‌های ناکارآمدی شهری در هر دوره متناسب با رویکردهای غالب، نیروهای مؤثر و هدایتگر (اقتصادی، سیاسی و اجتماعی) و همچنین شرایط و ویژگی‌های محیطی، اقتصادی و اجتماعی شهرها دارای مشخصه‌ها و ابعادی هستند که معرف دوره و براساس سیاست قالب بر آن در حال حاضر مطرح شده اند، متاخرترین ناکارآمدی رویکرد مداخله در بافت‌های شهری، رویکرد بازآفرینی شهری است. بسیاری از رهیافت‌های بازآفرینی شهری که برنامه‌ریزان با هدف ساماندهی مناطق فرسوده از آن‌ها استفاده کرده‌اند، به دلیل نگرش تک‌بعدی، کالبدی و کم‌توجه به سایر ساختارهای انسانی، با شکست روبه‌رو شده‌اند و در بسیاری موارد، زمینهٔ فرسودگی بیشتر مناطق را فراهم کرده‌اند. الگوهای تأثیرگذاری که به‌عنوان رویکرد یکپارچه در ابعاد اقتصادی، زیست‌محیطی، فرهنگی و اجتماعی شناخته شده‌اند، «پایداری شهری» و «توسعهٔ پایدار» هستند. این دو مفهوم به‌دنبال پاسخگویی به چالش‌های شهری، بحران‌های زیست‌محیطی و مسائل توسعه برای ارتقای کیفیت زندگی و ایجاد توازن بین رشد، توسعه و حفاظت هستند. این رهیافت جامع‌نگرانه در ساخت شهر پایدار دو مفهوم «توسعهٔ پایدار» و «بازآفرینی شهری» را کنار یکدیگر قرار داد. همچنین مهمترین نوع مداخله در بافت‌های ناکارآمد شهری در دهه‌های اخیر به‌شمار می‌آید که مناطق شهری را هدف قرار داده است. این دو رویکرد نوعی فرایند حل مسئلهٔ شهر را دنبال می‌کنند که در آن هم نسل‌های حاضر و هم آینده برای دستیابی به استانداردهای کیفیت زندگی مدنظر قرار می‌گیرند. بازآفرینی پایدار شهری، تنها زمانی رخ می‌دهد که بازآفرینی شهری با اصول توسعهٔ پایدار هماهنگ شود. این رویکرد بر حفظ تعادل میان سود اقتصادی و محیط‌زیست و جامعه برای تحقق بخشیدن به توسعهٔ هماهنگ میان مناطق و بخش‌های مختلف تمرکز می‌کند. بازآفرینی پایدار شهری به‌عنوان راه‌حلی برای دستیابی به سرزندگی اقتصادی، برابری اجتماعی و سلامت اکولوژیکی در شهرها برای حل معضلات پیچیده و چند بعدی از جمله محله‌های ناکارآمد مدنظر قرار گرفته است (Izadfar et al., 2020).

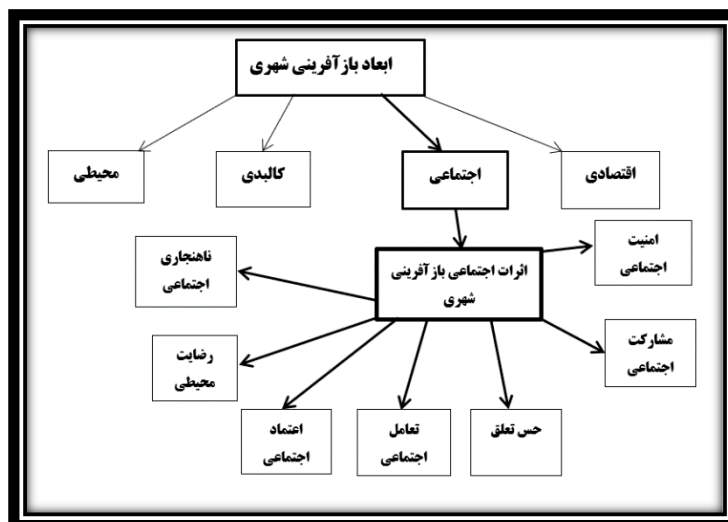
جدول ۱. سیر تحول و تکامل سیاست‌های مداخله در بافت‌های ناکارآمد

بازه زمانی	۱۹۴۰-۱۹۵۰ (بازسازی)	۱۹۶۰-۱۹۷۰ (نوسازی)	۱۹۸۰-۲۰۰۰ (بازآفرینی)
استراتژی اصلی	جایگزینی مشکلات فیزیکی با پاکسازی حاشیه‌نشینی	توسعه پیرامونی با نوسازی شهری محله‌ها	تلفیق طرح با پروژه‌های شاخص
سطح فضایی	سطح محلی و مکانی	سطح ناحیه‌ای و محلی	سزح ناحیه‌ای
أحزاب درگیر	دولت مرکزی و توسعه‌دهندگان خصوصی	دولت محلی، مردم و بخش‌های خصوصی	مشارکت عمومی خصوصی
بعد فیزیکی	جابه‌جایی بافت شهری	رشد پیرامونی و نوسازی نواحی قدیمی	حفاظت از میراث فرهنگی با توسعه‌های نوین
بعد اقتصادی	سرمایه‌گذاری دولت	رشد سرمایه‌گذاری خصوصی	تعادل میان سرمایه‌گذاری عمومی و خصوصی
بعد اجتماعی	بهبود محیط زندگی	افزایش رفاه اجتماعی	توسعه اجتماعی
بعد محیطی	ایجاد فضای سبز	زیباسازی و ایجاد فضای سبز	طرح ایده پایداری محیطی

Source: Pour-Ahmad et al., 2017

۳-۶- مدل مفهومی تحقیق

در انتها با بهره‌گیری از ادبیات نظری و بر اساس فرضیه‌ها و شاخص‌ها به تدوین مدل مفهومی تحقیق مبادرت شده است. در این تحقیق اثرات اجتماعی رویکرد بازآفرینی مدنظر است و بر اساس شکل زیر مؤلفه‌های مرتبط با بعد اجتماعی به عنوان یکی از ۴ بعد راهبرد بازآفرینی شهری نشان داده شده است.



شکل ۲- مدل مفهومی پژوهش
(ترسیم: نگارندگان، ۱۴۰۴)

۴- روش پژوهش

این تحقیق از لحاظ نوع، کاربردی و از نظر روش تحقیق، توصیفی-تحلیلی است. اطلاعات مورد نیاز برای ادبیات نظری از طریق رجوع به اسناد معتبر علمی بوده است. برای جمع‌آوری داده‌های مورد نیاز پژوهش از روش میدانی (پیمایش پرسشنامه) تکمیل پرسشنامه از شهروندان محله نیروگاه شهر سبزوار جمع‌آوری شد، لازم به ذکر است معیارها و شاخص‌های مورد نیاز جهت ساختن پرسشنامه با استفاده از مطالعات کتابخانه‌ای صورت گرفته است و بعد از ساخت پرسشنامه جهت انجام روایی با افراد کارشناس در این زمینه به صورت صوری و محتوایی انجام شده است. برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از تکنیک‌های آماری همبستگی پیرسون، و در نرم‌افزار SPSS مورد استفاده قرار گرفت. محدوده مورد مطالعه، محله نیروگاه شهر سبزوار با ۱۱۲۸۹ نفر جمعیت مساحت ۱۳۹ هکتار است و با محاسبه فرمول کوکران حجم جامعه آماری ۳۸۴ نفر محاسبه شده است. اثرات اجتماعی رویکرد بازآفرینی در محله نیروگاه سبزوار که شامل ۱۲ متغیر: امنیت اجتماعی، مشارکت اجتماعی، تعامل اجتماعی، حس تعلق، اعتماد اجتماعی، هویت جمعی، کاهش ناهنجاری‌های اجتماعی، مشارکت در بازآفرینی، بهره‌مندی اجتماعی، کیفیت مسکن، دسترسی به خدمات عمومی و رضایت محیطی و ۵۳ شاخص است نظرسنجی شده است. فرضیه‌های پژوهش به این شرح بوده است: الف- اجرای طرح بازآفرینی شهری تأثیر نسبتاً زیادی بر افزایش تعاملات اجتماعی در بین ساکنین داشته است. ب- اجرای طرح بازآفرینی در کاهش میزان ناهنجاری‌های اجتماعی در محله تأثیر معناداری داشته است. ج- میزان رضایت و مشارکت ساکنان در اجرای طرح بازآفرینی شهری در محله مورد مطالعه بیش از سطح متوسط بوده است.

۴-۱- معرفی محدوده مورد نظر

شهر سبزوار از نظر موقعیت جغرافیایی در غرب خراسان رضوی قرار دارد و با استان سمنان هم‌مرز است. از شمال و شمال غربی به اسفراین و بجنورد، از جنوب به بردسکن، از شرق به نیشابور و از غرب به شهرستان شاهرود از توابع استان سمنان منتهی می‌شود. مساحت این شهر ۲۰۴۸۴ کیلومتر مربع و جمعیت آن بر اساس سرشماری سال ۱۳۹۰ برابر با ۲۹۸۵۸۸ نفر بوده است. ارتفاع آن از سطح دریا در منابع مختلف بین ۹۴۰ تا ۹۷۷ متر ذکر شده است. فاصله شهرستان سبزوار تا مشهد ۲۲۰ کیلومتر و از پایتخت ایران (تهران) ۶۶۰ کیلومتر است. شهرستان سبزوار واقع در طول جغرافیایی ۵۷ درجه و ۳۹ دقیقه و عرض جغرافیایی ۳۶ درجه و ۱۲ دقیقه در غرب استان خراسان رضوی قرار دارد. این شهرستان از سمت شمال به شهرستان‌های خوشاب، جویین و جغتای، از سمت جنوب به شهرستان‌های بردسکن و کاشمر، از سمت شرق به شهرستان‌های فیروزه و نیشابور و از سمت غرب به شهرستان داورزن محدود می‌گردد. این شهر در مسیر ارتباطی تهران-مشهد قرار گرفته است. شهر سبزوار به عنوان مرکز شهرستان سبزوار در فاصله ۲۴۰ کیلومتری غرب شهر مشهد در طول جغرافیایی ۵۷ درجه و ۴۳ دقیقه شرقی و عرض جغرافیایی ۳۶ درجه و ۱۲ دقیقه شمالی در ارتفاع متوسط ۹۶۰ متری از سطح دریا واقع شده است (Habibzadeh Shalmani et al., 2018). میزان متوسط

باران سالیانه ۱۶۳ میلی‌متر و گرمای متوسط سالانه ۱۵ الی ۱۷ درجه سانتی‌گراد است. فصل باران همان فصل سرد (پائیز و زمستان الی اوایل بهار) است و حجم نزولات آسمانی بین ۱۶۰ تا ۱۶۵ میلی‌متر است (Beyhaqi, 1991). سبزوار، شهری با قدمت بیش از یک‌هزار سال، با جمعیتی حدود ۲۴۴ هزار نفر (بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵).



شکل ۳- موقعیت محدوده مورد مطالعه
(ترسیم: نگارندگان، ۱۴۰۴)

۵- یافته‌ها

در ادامه به تجزیه و تحلیل اطلاعات آماری و داده‌های به دست آمده از تحقیق در قالب جداول و نمودارها جهت پاسخ به سوالات تحقیق و تایید یا رد شدن فرضیه‌ها پرداخته می‌شود. با توجه به جدول زیر از نظر توزیع سنی، بیشترین سهم به گروه سنی ۴۰ تا ۴۹ سال اختصاص دارد و گروه سنی ۵۰ سال و بالاتر درصد کمتری به خود اختصاص داده‌اند.

جدول ۲- فراوانی جامعه آماری بر حسب سن

		فراوانی	درصد	درصد معتبر	درصد تجمعی
متغیر	تا ۳۹ سال	۱۵۴	۴۰/۱۰	۴۰/۱۰	۴۰/۱۰
	از ۴۰ تا ۴۹ سال	۱۵۲	۳۹/۵۸	۳۹/۵۸	۷۹/۶۹
	از ۵۰ سال به بالاتر	۷۸	۲۰/۳۱	۲۰/۳۱	۱۰۰/۰
	جمع	۳۸۴	۱۰۰	۱۰۰	

(Drawing: Authors, 1404)

با توجه به جدول شماره ۳ در زیر، از نظر ترکیب جنسی، ۵۹/۹۰ درصد جامعه آماری را زنان تشکیل می‌دهند و ۴۰/۱۰ درصد اختصاص به زنان دارد.

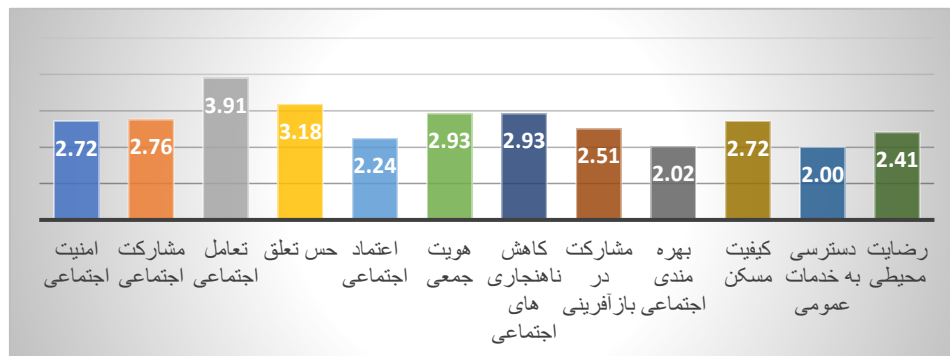
جدول ۳- فراوانی جامعه آماری بر حسب جنس

		فراوانی	درصد	درصد معتبر	درصد تجمعی
متغیر	مرد	۱۵۴	۴۰/۱۰	۴۰/۱۰	۴۰/۱۰
	زن	۲۳۰	۵۹/۹۰	۵۹/۹۰	۱۰۰/۰
	جمع	۳۸۴	۱۰۰	۱۰۰	

(Drawing: Writers, 1404)

- اثرات اجتماعی رویکرد بازآفرینی شهری در محله نیروگاه سبزوار

در این قسمت میانگین ۱۲ متغیر اثرات اجتماعی بازآفرینی محله نیروگاه و میانگین ۵۳ شاخص مورد بررسی به صورت کلی مورد مقایسه قرار می‌گیرد تا مشخص شود در کلیت کدام متغیرها و کدام شاخص‌ها میانگین بالاتری کسب نموده‌اند. ابتدا متغیرها و سپس شاخص‌ها مطرح می‌شوند.



شکل ۴- میانگین متغیرهای اجتماعی اجرای طرح بازآفرینی در محله نیروگاه

(Drawing: Writers, 1404)

بر اساس نتایج شکل بالا بیشترین میانگین متغیرهای اجتماعی به ترتیب مربوط به متغیرهای تعامل اجتماعی به میزان ۳.۹۱ و حس تعلق با میانگین ۳.۱۸ است و ۱۰ متغیر دیگر میانگین کمتر از متوسط را دارند و به عبارتی بر اساس نظرات شهروندان، اثرات اجتماعی اجرای طرح بازآفرینی در مرحله نیروگاه شهر سبزوار از نظر شهروندان میانگین کمتر از متوسط را کسب نموده است.

- همبستگی پیرسون بین متغیرهای اثرات اجتماعی رویکرد بازآفرینی در محله نیروگاه سبزوار

در این قسمت از تحقیق، همبستگی بین ۱۲ متغیر اجتماعی با یکدیگر و با متغیر کلی اثرات اجتماعی رویکرد بازآفرینی در محله نیروگاه سبزوار در نرم‌افزار SPSS محاسبه شده است. بر اساس نتایج همه متغیرها به غیر از متغیر اعتماد اجتماعی دارای همبستگی معنادار در سطح ۵ درصد اطمینان با اثرات اجتماعی رویکرد بازآفرینی در محله نیروگاه سبزوار بوده‌اند.

جدول ۴- همبستگی بین ۱۲ متغیر اجتماعی با یکدیگر و با متغیر کلی اجتماعی

	کل	محیطی	دسترسی	مسکن	بهره مندی	باز آفرینی	ناهنجاری	هویت	اعتماد	حس تعلق	تعامل	مشارکت	امنیت
امنیت	همبستگی	,442**	,168**	0,074	-,269**	,141**	,499**	-,140**	-0,08	,372**	,159**	,158**	1
	معناداری	0	0,001	0	0	0,006	0	0,118	0	0,002	0,002	0	
	تعداد	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384
مشارکت	همبستگی	,366**	,273**	-,003	,247**	0,053	-0,021	-,200**	-0,016	,129*	,418**	1	,158**
	معناداری	0	0	0,552	0	0,301	0,684	0	0,752	0,011	0	0,002	
	تعداد	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384
تعامل	همبستگی	,716**	,492**	,517**	,335**	,260**	,569**	,376**	-,301**	,101*	1	,418**	,159**
	معناداری	0	0	0	0	0	0	0	0	0,048	0	0,002	
	تعداد	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384
تعلق	همبستگی	,528**	,511**	,281**	,186**	,478**	0,074	-0,073	,133**	1	,101*	,129*	,372**
	معناداری	0	0	0	0	0	0,149	0,156	0,009	0,048	0,011	0	
	تعداد	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384
اعتماد	همبستگی	0,094	-0,051	-,167**	-,189**	-,125*	0,09	,399**	1	,133**	-,301**	-0,016	-0,08
	معناداری	0,067	0,315	0,001	0	0,014	0,077	0	0,009	0,009	0	0,752	0,118
	تعداد	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384
هویت	همبستگی	,480**	,154**	,122*	,406**	,115*	,300**	0,065	,399**	1	-,073	-,200**	-,140**

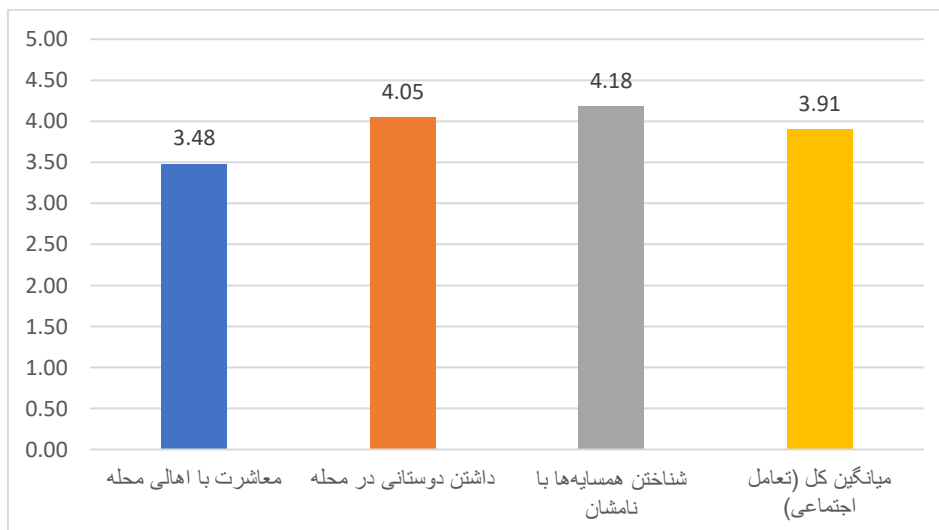
	معداری	0,006	0	0	0,156	0		0,205	0	0,024	0	0,017	0,002	0
	تعداد	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384
ناهنجاری	همبستگی	,499**	-0,021	,204**	0,074	0,09	0,065	1	-,148**	-0,085	-,128*	,463**	,529**	,448**
	معداری	0	0,684	0	0,149	0,077	0,205		0,004	0,096	0,012	0	0	0
	تعداد	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384
باز آفرینی	همبستگی	,141**	0,053	,569**	,478**	-,212**	,300**	-,148**	1	-0,064	,440**	0,044	,413**	,540**
	معداری	0,006	0,301	0	0	0	0	0,004		0,211	0	0,391	0	0
	تعداد	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384
بهره - مندی	همبستگی	-,269**	,247**	,260**	0,021	-,125*	,115*	-0,085	-0,064	1	,196**	,521**	,156**	,304**
	معداری	0	0	0	0,68	0,014	0,024	0,096	0,211		0	0	0,002	0
	تعداد	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384
مسکن	همبستگی	0,074	-0,03	,335**	,186**	-,189**	,406**	-,128*	,440**	,196**	1	0,075	,149**	,465**
	معداری	0,15	0,552	0	0	0	0	0,012	0	0		0,145	0,003	0
	تعداد	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384
دسترسی	همبستگی	,168**	,328**	,517**	,281**	-,167**	,122*	,463**	0,044	,521**	0,075	1	,594**	,641**
	معداری	0,001	0	0	0	0,001	0,017	0	0,391	0	0,145		0	0
	تعداد	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384
محیطی	همبستگی	,442**	,273**	,492**	,511**	-0,051	,154**	,529**	,413**	,156**	,149**	,594**	1	,785**
	معداری	0	0	0	0	0,315	0,002	0	0	0,002	0,003	0		0
	تعداد	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384
کل	همبستگی	,434**	,366**	,716**	,528**	0,094	,480**	,448**	,540**	,304**	,465**	,641**	,785**	1
	معداری	0	0	0	0	0,067	0	0	0	0	0	0	0	
	تعداد	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384	384

**همبستگی در سطح ۰/۰۱ معنی دار است.

* همبستگی در سطح ۰/۰۵ معنی دار است.

(Drawing: Writers, 1404)

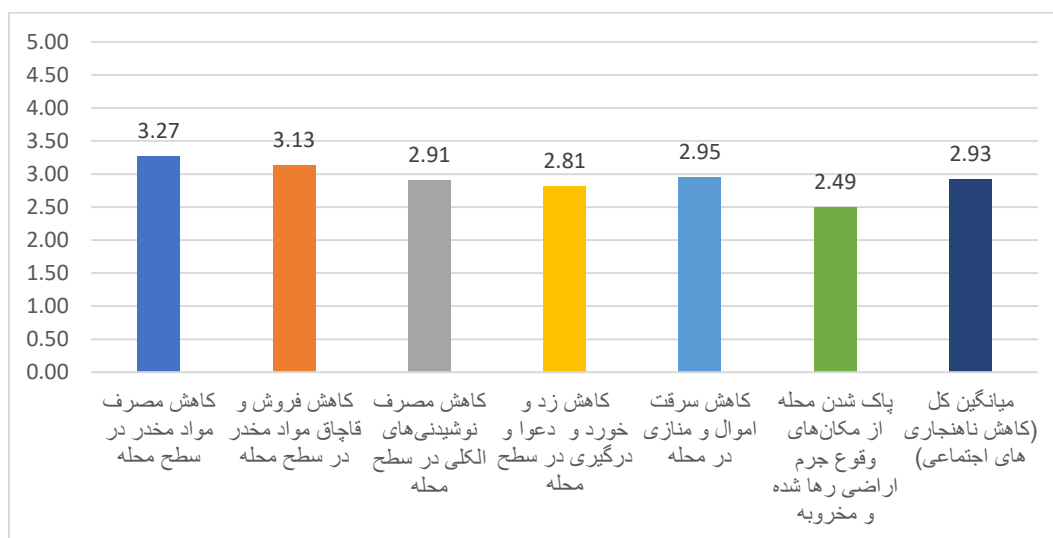
«اجرای طرح بازآفرینی شهری تأثیر زیادی بر افزایش تعاملات اجتماعی در بین ساکنین داشته است.» این فرضیه به منظور ارزیابی میزان اثر اجرای طرح بازآفرینی شهری بر میزان تعاملات اجتماعی در بین ساکنین محله نیروگاه است. برای ارزیابی این فرضیه ابتدا شاخص‌هایی که بتواند تعاملات اجتماعی را مورد سنجش قرار دهد شناسایی شد و به صورت صوری و محتوایی توسط اساتید روایی و پایایی آن تایید شد. برای متغیر تعاملات اجتماعی ۳ شاخص معاشرت با اهالی محله، داشتن دوستانی در محله و شناختن همسایه‌ها با نامشان انتخاب شدند و با استفاده از نظر ۳۸۴ شهروند در محله نیروگاه در قالب پرسشنامه مورد نظرسنجی قرار گرفتند. برای جمع بندی و استخراج نتایج و تحلیل آن‌ها، از نرم افزار spss استفاده شد. بررسی‌ها نشان داد، اثر اجرای طرح بازآفرینی شهری بر میزان تعاملات اجتماعی در بین ساکنین با توجه به نتایج بالاتر از متوسط و زیاد بوده است و همه شاخص‌های متغیر تعاملات اجتماعی با میانگین بالاتر از متوسط و زیاد کسب نموده‌اند. میانگین کلی متغیر تعاملات اجتماعی ۳.۹۱ است و در نتیجه فرضیه‌ی اول تحقیق «اجرای طرح بازآفرینی شهری تأثیر زیادی بر افزایش تعاملات اجتماعی در بین ساکنین داشته است» مورد تایید قرار می‌گیرد.



شکل ۵- میانگین میزان اثر اجرای طرح بازآفرینی در محله نیروگاه بر میزان تعامل اجتماعی (ترسیم: نگارندگان، ۱۴۰۴)

طبق نتایج شکل بالا، در بین شاخص‌های متغیر تعامل اجتماعی، بیشترین میانگین مربوط به شناختن همسایه‌ها با نامشان با میزان ۴.۱۸ است که زیاد است و کمترین میانگین مربوط به معاشرت با اهالی محله با میزان ۳.۴۸ است. داشتن دوستانی در محله نیز میانگین ۴.۰۵ را کسب نموده است.

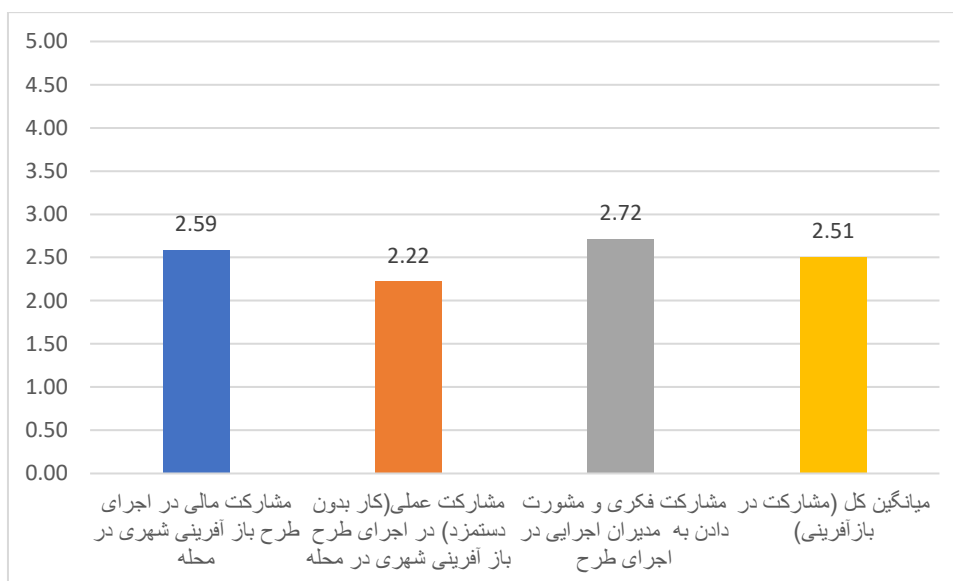
اجرای طرح بازآفرینی در کاهش میزان ناهنجاری‌های اجتماعی در محله تأثیر معناداری داشته است. برای ارزیابی فرضیه دوم تحقیق نیز از روش ارزیابی فرضیه‌ی نخست استفاده شد، در متغیر کاهش ناهنجاری‌های اجتماعی، شاخص‌های: کاهش مصرف مواد مخدر در سطح محله؛ کاهش فروش و قاچاق مواد مخدر در سطح محله؛ کاهش مصرف نوشیدنی‌های الکلی در سطح محله؛ کاهش زد و خورد و دعوا و درگیری در سطح محله؛ کاهش سرقت اموال و منازگی در محله؛ پاک شدن محله از مکان‌های وقوع جرم اراضی رها شده و مخروبه مورد بررسی قرار گرفته و از شهروندان نظرسنجی شده است که نتایج در نمودار زیر آورده شده است.



شکل ۶- میانگین میزان اثر اجرای طرح بازآفرینی در محله نیروگاه بر میزان کاهش ناهنجاری‌های اجتماعی (Drawing: Writers, 1404)

طبق نتایج شکل بالا که حاصل میانگین داده‌های مستخرج از نظرات پاسخگویان است، اجرای طرح بازآفرینی در محله نیروگاه بر کاهش ناهنجاری‌های اجتماعی با توجه به میزان میانگین کل اثر پایین‌تر از متوسط داشته است. از ۶ شاخص این متغیر، ۴

شاخص میانگین کمتر از متوسط کسب کرده‌اند و میانگین کلی ۲.۹۳ و کمتر از متوسط است و نشان می‌دهد بازآفرینی شهری در کاهش میزان ناهنجاری‌های اجتماعی در محله کمتر از متوسط اثر داشته است. در بین شاخص‌های متغیر کاهش ناهنجاری‌های اجتماعی، بیشترین میانگین مربوط به کاهش مصرف مواد مخدر در سطح محله با میزان ۳.۲۷ است که بیشتر از متوسط است و کمترین میانگین مربوط پاک شدن محله از مکان‌های وقوع جرم در اراضی رها شده و مخروبه با میزان ۲.۴۹ است. در نتیجه اجرای طرح بازآفرینی در کاهش میزان ناهنجاری‌های اجتماعی در محله تأثیر معناداری نداشته است و فرضیه دوم رد می‌شود. «میزان رضایت و مشارکت ساکنان در اجرای طرح بازآفرینی شهری در محله مورد مطالعه بیش از سطح متوسط بوده است.» برای رد یا تایید فرضیه در یک بخش از پرسشنامه میزان مشارکت ساکنان در اجرای طرح بازآفرینی شهری در محدوده مورد مطالعه ارزیابی شده است. در این قسمت متغیر مشارکت در بازآفرینی شهری با شاخص‌های: مشارکت مالی در اجرای طرح باز آفرینی شهری در محله؛ مشارکت عملی (کار بدون دستمزد) در اجرای طرح باز آفرینی شهری در محله؛ مشارکت فکری و مشورت دادن به مدیران اجرایی در اجرای طرح مورد نظرسنجی شهروندان قرار گرفته است و نتایج در شکل زیر آمده است.



شکل ۷- میانگین میزان مشارکت شهروندان محله نیروگاه در اجرای طرح بازآفرینی شهری

(ترسیم: نگارندگان، ۱۴۰۴)

نتایج شکل بالا، میزان میانگین مشارکت شهروندان محله نیروگاه در اجرای طرح بازآفرینی شهری را نشان می‌دهد که بر اساس داده‌های حاصل از نظرسنجی از شهروندان محله نیروگاه است. نتایج گویای میانگین کمتر از متوسط است. از ۳ شاخص این متغیر، هر ۳ شاخص میانگین کمتر از متوسط کسب کرده‌اند. طبق نتایج، میزان مشارکت ساکنان از اجرای طرح بازآفرینی شهری در محله مورد مطالعه با توجه به میزان میانگین کمتر از متوسط بوده است و فرضیه «میزان مشارکت ساکنان در اجرای طرح بازآفرینی شهری در محله مورد مطالعه بیش از سطح متوسط بوده است» رد می‌شود. در بین شاخص‌های این متغیر، بیشترین میانگین مربوط به مشارکت فکری و مشورت دادن به مدیران اجرایی در اجرای این طرح با میزان ۲.۷۲ است که کمتر از متوسط است و کمترین میانگین مربوط مشارکت عملی (کار بدون دستمزد) در اجرای طرح بازآفرینی شهری در محله با میزان ۲.۲۲ است.

۶- بحث و نتیجه گیری

در این مقاله «بررسی و تحلیل اثرات اجتماعی رویکرد بازآفرینی شهری در سکونت‌گاه‌های غیررسمی محله نیروگاه سبزوار» نتایج حاکی از آن بود که متغیرهای تعامل اجتماعی و حس تعلق در میان ساکنان، بالاتر از متوسط بوده‌اند، در حالی که سایر متغیرها مانند میزان رضایت و مشارکت شهروندان به طور کلی کمتر از متوسط ارزیابی شده‌اند. این یافته‌ها حاکی از آن است که اگرچه برخی جنبه‌های اجتماعی بهبود یافته‌اند، اما به طور کلی اثرات اجتماعی اجرای طرح بازآفرینی در این منطقه از نظر شهروندان مثبت نبوده است. تعامل اجتماعی و حس تعلق: افزایش میانگین این دو متغیر می‌تواند نشان‌دهنده بهبود در روابط اجتماعی و

احساس همبستگی میان ساکنان باشد. با این حال، این بهبود کافی نیست تا مشکلات عمیق‌تری نظیر بزهکاری، اعتیاد و بیکاری را حل کند. مشارکت و رضایت کم: پایین بودن میزان رضایت و مشارکت شهروندان نشان‌دهنده عدم جلب نظر ساکنان در فرآیندهای تصمیم‌گیری و اجرای پروژه‌ها است. این مسئله می‌تواند ناشی از عدم شفافیت یا عدم توجه به نیازهای واقعی ساکنان باشد. وجود مشکلاتی مانند بزهکاری، اعتیاد، و سطح پایین سواد نشان می‌دهد که پروژه‌های بازآفرینی نمی‌توانند به تنهایی برای حل مسائل پیچیده اجتماعی کافی باشند. تحقیقات مشابه نشان می‌دهند که مشکلات اجتماعی در سکونت‌گاه‌های غیررسمی در ایران موضوعی رایج است. در تحقیقی بهبود کالبدی محله‌ها توانسته است منجر به ارتقای امنیت اجتماعی شود، اما همچنان چالش‌های فرهنگی و اقتصادی باقی مانده‌اند (Alaeddini & Norouzi, 2019). پژوهش دیگری بر روی سکونت‌گاه‌های غیررسمی در زاهدان تأکید دارد که متغیرهای مدیریتی و نهادی نقش کلیدی در موفقیت پروژه‌های بازآفرینی دارند (Rezaei et al., 2022). همچنین، تحقیقی در مورد تأثیر مشارکت اجتماعی بر بازآفرینی شهری نشان می‌دهد که عدم مشارکت مؤثر ساکنان می‌تواند منجر به ناکامی پروژه‌ها شود (Hesari, 2020). نتایج تحقیق حاضر با سایر مطالعات هم‌خوانی دارد و نشان می‌دهد که برای موفقیت پروژه‌های بازآفرینی شهری، نیاز به توجه بیشتر به مشارکت جامعه و حل مشکلات ساختاری و فرهنگی وجود دارد.

با وجود اجرای طرح بازآفرینی، برخی از چالش‌های پیش روی محله نیروگاه به شرح زیر است:

عدم دسترسی به خدمات اولیه مانند آب، فاضلاب و برق.

زیرساخت‌های ضعیف، مانند خیابان‌های باریک و آسفالت نشده.

نرخ بالای بیکاری و فقر گسترده.

تبعیض از سوی مقامات و جامعه گسترده‌تر.

۶-۱- پیشنهادات کاربردی

برخی از کارهایی که می‌توان برای بهبود شرایط محله نیروگاه انجام داد به شرح زیر است:

- دولت باید برای بهبود زیرساخت‌های محله مانند ساخت خیابان، دسترسی به آب و فاضلاب و بهبود شبکه برق، فضای سبز و سرمایه‌گذاری برای سرگرمی نوجوانان و جوانان سرمایه‌گذاری کند.
 - دولت همچنین باید فرصت‌های شغلی بیشتری را برای ساکنان نیروگاه فراهم کند، مانند سرمایه‌گذاری در مشاغل کوچک یا ایجاد برنامه‌های خدمات عمومی.
 - سازمان‌های غیردولتی و سایر سازمان‌ها باید از ساکنان نیروگاه حمایت کنند، مانند ارائه خدمات آموزشی و بهداشتی (به‌خصوص آگاهی و فرهنگ‌سازی)، یا کمک به آن‌ها برای دسترسی به برنامه‌های دولتی.
- بر اساس فصل سوم قانون اساسی که به موضوع حقوق ملت اختصاص دارد، اولین اصل یعنی اصل نوزدهم قانون اساسی چنین بیان می‌کند: «مردم ایران از هر قوم و قبیله‌ای که باشند از حقوق مساوی برخوردارند و رنگ و نژاد و زبان و مانند این‌ها سبب امتیاز نخواهد بود». ساکنان محله نیروگاه شایسته زندگی با عزت و امنیت هستند. با سرمایه‌گذاری و حمایت مناسب می‌توان شرایط محله نیروگاه را بهبود بخشید و زندگی ساکنان را بهتر کرد.

۷- فهرست منابع

- Ahmad-Saffari, S. (2018). Redefining the concept of urban fabric in Qazvin. *Parseh Journal of Archaeological Studies*, 2(5), 95–110. [In Persian]
- Arbabi, R. (2020). Development from within: Urban regeneration with a resource-mobilization approach in communities living in informal settlements (Case study: Zabol). In *Proceedings of the First National Conference on Civil Engineering, Architecture, and Information Technology in Urban Life* (Mashhad, Iran). [In Persian]
- Aghaeizadeh, E., Hessam, M., & Mohammadzadeh, R. (2019). Investigating social capital in the process of urban regeneration in problematic urban fabrics (Case: Rasht). *Journal of Urban Structure and Function Studies*, 6(19), 145–167. [In Persian]
- Andisheh, A., Mohammadi, M., & Kazemian, G. (2018). A stakeholder conflict management model for urban regeneration based on collaborative governance. *Nameh-ye Memari va Shahrsazi*, 11(21), 123–143. [In Persian]

- Izadfar, N., Rezaei, M. R., & Mohammadi, H. (2020). Assessment of inefficient urban fabrics based on a sustainable regeneration approach (Case study: Inefficient fabric of Yazd). *Journal of Urban Planning Geography Research*, 8(2), 327–345. **[In Persian]**
- Ayeeni, M., & Ardastani, Z. S. (2009). The regeneration pyramid and public participation: A criterion for evaluating endogenous urban development programs. *Hoviat-e Shahr*, 3(5), 47–58. **[In Persian]**
- Bakhshi, M., Piri, S., & Este'laji, A. (2021). Evaluating regeneration components on perceived quality of socio-cultural corridors (Case study: Enghelab Street; from Enghelab Square to Ferdowsi Square). *Zagros Urban Geography and Planning Outlook*, 13(47), 7–28. **[In Persian]**
- Boouchani, M. H., Bahram-Pouri, A., & Jahanshahi, S. (2021). Regeneration of historic fabric based on infill development: A solution for socio-economic sustainability of the city. *Quarterly Journal of Urban Economics and Planning*, 2(1), 19–27. **[In Persian]**
- Pourahmad, A., Habibi, K., & Keshavarz, M. (2010). The evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in worn-out urban fabrics. **Iranian-Islamic City*, *(1), 73–92. **[In Persian]**
- Pourahmad, A., Keshavarz, M., Ali-Akbari, E., & Hadavi, F. (2017). Sustainable regeneration of inefficient urban fabrics (Case study: District 10, Tehran). *Amayesh-e Mohit*, 10(37), 167–194. **[In Persian]**
- Pouyan, S., Tavekolan, A., & Karegar, B. (2022). Evaluating the effectiveness of sustainable urban regeneration programs on improving quality of life in informal settlements (Case study: Rasht). *Scientific Quarterly of Human Settlements Planning Studies*, 17(2), 378–390. **[In Persian]**
- Piri, I., & Rezaei, M. (2014). Feasibility of empowering informal settlements based on asset-based community development policies. **Urban Studies Quarterly*, *(10), 63–72. **[In Persian]**
- Jabbari, S. (2013). A review of the activities of facilitation offices for renovation in worn-out fabrics. In *Proceedings of the First Conference of the Renovation Organization* (Tehran, Iran). **[In Persian]**
- Jafari, F., Roustaei, S., & Karimi, A. (2024). An analysis of the theoretical foundations of urban regeneration and proposing an optimal model. *Urban Space and Social Life*, 3(10), 97–118. **[In Persian]**
- Jaliz, G., Hosseinzadeh-Delir, K., & Nazmfar, H. (2022). Analyzing the strategic role of infill development in regeneration of worn-out urban fabrics (Case study: District 8 of Tabriz metropolis). *Applied Research in Social Sciences*, 22(67), 113–135. **[In Persian]**
- Javan-Majidi, J., Masoud, M., & Motabi, Q. (2020). Measuring factors for improving social sustainability in regeneration of inefficient urban fabrics (Comparative study of the historic fabric and informal periphery of Ardabil). *Naqsh-e Jahan Quarterly*, 10(1), 33–43. **[In Persian]**
- Habibzadeh-Shalmani, Z., Zangeneh, M., & Zangeneh, Y. (2018). Analyzing housing conditions in informal settlements of mid-sized Iranian cities (Case study: East Kal-e Eidgah, Sabzevar). *Quarterly of New Research in Geographical Sciences, Architecture and Urbanism*, 2(15), 269–289. **[In Persian]**
- Habibi, K., Pourahmad, A., & Meshkini, A. (2007). *Rehabilitation and renovation of old urban fabrics* (1st ed.). Kurdistan University Press & Urban Development and Rehabilitation Organization. **[In Persian]**
- Hosseini, A., Kahaki, F. S., & Ahadi, Z. (2021). Explaining the importance of place quality in urban regeneration with a futures studies approach (Case study: District 10, Tehran). *Journal of Urban Planning Geography Research*, 9(4), 957–980. **[In Persian]**
- Hesarri, Z. (2020). The effect of social participation on urban regeneration in informal urban settlements. In *Proceedings of the 9th Conference and 2nd Conference on Urban Planning and Management* (Mashhad, Iran). <https://civilica.com/doc/1138179> **[In Persian]**
- Khazaei, Z., & Shiaei, A. (2020). Evaluating the role of regeneration of inefficient fabrics on development management in Ahvaz. *Geography and Human Relations*, 3(2), 257–270. **[In Persian]**
- Rahimian, M. H., Esmail-Pour, N., & Ghorbani, S. (2012). Regeneration of worn-out urban fabrics with emphasis on social mobilization: Case study of the Koshtar-gah neighborhood in Yazd. *Urban and Regional Studies and Research*, 4(15), 123–140. **[In Persian]**
- Razaghi-Asl, S., & Khoshghadam, F. (2017). Assessing factors for improving social sustainability in regeneration from residents' perspective: Case study of Shiva neighborhood, Tehran. **Urban Studies*, *(22), 59–74. **[In Persian]**
- Rasoul-Nazi, S., Naghibi, F., & Khosronia, M. (2022). Investigating the role of public and local capacities in regeneration of inefficient urban fabric (Case study: Worn-out fabric of Urmia). *Human Geography Research*, 54(1), 131–154. **[In Persian]**
- Rezaei, S., Karimian-Bostani, M., & Miri, G. (2022). Identifying key drivers influencing regeneration of informal settlements with a futures studies approach (Case study: Zahedan). *Urban Space Development and Geography*, 9(4), 127–149. **[In Persian]**
- Salari-Far, M., & Masoumi, M.-A. (2017). Investigating the effects of physical–environmental factors in designing urban open spaces on improving social security in informal settlements of Sabzevar. *Urban Research and Planning*, 8(30), 145–162. **[In Persian]**

- Setayesh-Mehr, M., Nasakhian, S., & Vali-Beig, N. (2022). Comparing urban regeneration and urban conservation across the process of change (From contemporary theorists' viewpoints). *Bagh-e Manzar Scientific Journal*, 19(112), 67–80. **[In Persian]**
- Sharbatiyan, M. H. (2012). A reflection on the semantic link between components of social capital and the level of benefiting from social health among students of Payam Noor University of Mashhad. *Youth Studies Sociology Quarterly*, 2(5), 149–174. **[In Persian]**
- Shabanali, M. R. (2013). *The concept of the correlation coefficient*. Motamem. <https://motamem.org/> **[In Persian]**
- Zarabi, A., Abbasi, S., & Meshkini, A. (2020). Assessing urban sustainable development with emphasis on a resilience approach in informal settlements (Case study: Informal settlements of Sanandaj). *Geography and Planning*, 24(74), 119–133. **[In Persian]**
- Alaeddini, P., & Norouzi, S. (2019). Regeneration of informal settlements in Iran: Evaluating measures in the Sabzevar pilot plan from women beneficiaries' perspective. *Local Development Journal*, 11(1), 79–118. **[In Persian]**
- Alizadeh-Birjandi, A., Alizadeh, K., & Jafari, H. (2021). Spatial analysis of the level of social participation in regeneration of inefficient urban fabrics (Case study: Birjand). *Regional Geography and Planning Quarterly*, 11(3), 251–270. **[In Persian]**
- Enabestani, A.-A., & Enabestani, Z. (2010). Physical strategies for controlling marginalization in Sabzevar. *[Journal title not provided]*, 1(1), 65–84. **[In Persian]**
- Farshchi, S. M. (2021). *Pearson correlation coefficient and Spearman correlation coefficient*. SPSS-Iran. <https://spss-iran.ir/pearson-spearman-coefficient/> **[In Persian]**
- Feyzi, M., & Asadpour, A. (2013). The process of regenerating the landscape of Tehran's squares with the aim of enhancing citizens' social interactions. **Urban Studies*, *(7), 3–14. **[In Persian]**
- Kazemi, S.-A. (2016). The role of design in attracting public participation in the process of contemporary modernization of Iran's worn-out fabrics. In *Proceedings of the 2nd National Conference on Architecture, Restoration, Urban Planning and Sustainable Environment*. **[In Persian]**
- Keshavarzi, P., Big-Babaei, B., & Hosseinzadeh-Delir, K. (2022). Analyzing the relationship between socio-cultural regeneration and neighborhood development (Case study: Dizaj-e Jonoubi neighborhood, Bonab). *Urban Research and Planning*, 13(48), 155–168. **[In Persian]**
- Maleki, M., & Mousavi, M. (2021). Empowerment of informal settlements with emphasis on good urban governance indicators (Case study: Informal neighborhoods of Ilam). *Regional Sustainable Urban Development Studies*, 2(1), 37–58. **[In Persian]**