

# Investigating the Role of Public Participation in the Improvement and Revitalization of the Worn-Out Fabric of the City Center (Case Study: Gorgan City)

## Abstract

**Introduction:** The aim of this study was to investigate the effects of improvement and rebuilding of Gorgan city and the effect of participation on the reconstruction of the city of Gorgan.

**Methodology:** This survey study was conducted in Gorgan city in 2023-2024. The research tool was a questionnaire. A field investigation and study of the comprehensive plans of Gorgan city were used to prepare the criteria and subcriteria of the questionnaire. The questionnaire was designed with 26 questions based on a 4-point Likert scale. The reliability of the questionnaire was calculated using Cronbach's alpha coefficient of 70%. The validity of the questionnaire was checked by distributing the questionnaire among 21 university professors. The statistical population was 1040 dilapidated residential units in the city center. Therefore, in this research, the sample size was determined to be 280 households based on the simple random sampling method using Cochran's formula. AHP and SWOT methods were used for data analysis.

**Findings:** The results showed that participation in the rebuilding of the worn out central fabric of the city of Gorgan has led to spatial adjusting, strengthening of identity and belonging to the central neighborhoods and an obstacle to the horizontal development of the city of Gorgan. The results showed the impact of participation in the rebuilding of the worn-out central fabric of Gorgan city and the spatial arrangement of other fabrics of Gorgan city using AHP model and the dimension of activity (performance) was prioritized.

**Conclusion:** The results of this research indicated the positive effect of public participation on the reconstruction of the worn-out central fabric of Gorgan city and the spatial arrangement of other urban fabrics.

**Keywords:** Public participation, Improvement, Rebuilding, Worn-out central fabric, Gorgan city

## نقش مشارکت مردمی در بهسازی بافت فرسوده (مطالعه موردی: بخش مرکزی شهر گرگان)

### چکیده

**اهداف:** در این مطالعه، به بررسی تاثیر مشارکت مردمی بر بهسازی بافت فرسوده مرکز شهر گرگان و انتظام سایر بافت های شهری پرداخته شد.

**روش شناسی:** این تحقیق پیمایشی در سال ۱۴۰۳ در شهر گرگان به انجام رسید. ابزار پژوهش پرسشنامه بود. برای تهیه پرسشنامه، به بررسی میدانی و مطالعه طرح های جامع شهر گرگان پرداخته شد. پرسشنامه مورد نظر با ۲۶ سوال بر اساس طیف ۴ گزینه ای لیکرت طراحی شد. پایایی پرسشنامه با استفاده از ضریب آلفای کرونباخ ۷۰٪ حساب شد. روایی پرسشنامه با استفاده از توزیع پرسشنامه در میان ۲۱ نفر از اساتید دانشگاهی بررسی شد. جامعه آماری تعداد واحد مسکونی فرسوده مرکز شهر یعنی ۱۰۴۰ واحد می باشد. از این رو در این پژوهش حجم نمونه بر اساس روش تصادفی ساده و با استفاده فرمول کوکران برابر با تعداد ۲۸۰ نفر از سرپرستان خانوار این واحدها تعیین شد. برای تحلیل داده ها از روش های AHP و SWOT استفاده شد.

**یافته ها:** نتایج پژوهش نشان داد که مشارکت در بهسازی و باز زنده سازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان منجر به انتظام فضایی، تقویت هویت و تعلق خاطر به محلات مرکزی و مانعی جهت توسعه افقی بی رویه شهر گرگان بوده است. نتایج بررسی تاثیر مشارکت در بهسازی و باز زنده سازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان در انتظام فضایی سایر بافت های شهر گرگان با استفاده از مدل AHP نشان داد که از بین ابعاد مورد بررسی بعد فعالیت (عملکرد) در اولویت قرار دارد.

**نتیجه گیری:** نتایج این تحقیق حاکی از تاثیر مثبت مشارکت مردمی بر بازسازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان و انتظام فضایی سایر بافت های شهری است.

**کلیدواژه ها:** مشارکت مردمی، بهسازی، باز زنده سازی، بافت فرسوده مرکزی، شهر گرگان

## مقدمه

شهر ساختاری در هم تنیده است که نهادها و افراد زیادی در شکل گیری زندگی اجتماعی و نمای آن نقش دارند. با بررسی گسترش شهرها و تعاملات مدنی و اجتماعی، آنها تغییرات، تکامل، رشد و توسعه در طول زمان و همچنین سایر مصنوعات انسانی را به دست آورده اند. این توسعه فرآیندی پویا و مستمر است که در طی آن محدودیت‌های کالبدی و فضاهای کالبدی شهر در جهت‌های عمودی و افقی تغییر می‌کند تا از نظر کمی و کیفی افزایش یابد و اگر این روند سریع و بدون برنامه باشد، شکل‌گیری فیزیکی فضاهای شهری مناسب نخواهد بود. در نتیجه سیستم شهری با مشکلات جدی مواجه خواهد شد [Alipour Nakhi et al., 2016; Habibi et al., 2010]. شهرهای ایران با توجه به افزایش جمعیت، از نظر کالبدی به طور پیوسته در حال گسترش هستند که اغلب به صورت افقی هستند و محدوده وسیعی از اطراف خود را اشغال می‌کنند. در طول زمان و تغییر مالکیت در بافت مرکزی شهری، از کیفیت فیزیکی رنج می‌برند و دچار فرسودگی می‌شوند. بافت‌های فرسوده در شهرها چهار نوع است که عبارتند از: (۱) بافت‌های دارای میراث تاریخی و شهری. (۲) مناطق شهری (غیر تاریخی). (۳) مناطق حاشیه‌ای (سکونتگاه های غیررسمی)؛ (۴) بافت‌های فرسوده [Habibi et al., 2010]. شهرها برای بقا به بافت‌های فرسوده خود نیاز دارند.

به دنبال تحولات انقلاب صنعتی در زمینه‌های تکنولوژیکی اقتصادی- اجتماعی و پیامدهای ناشی از هجوم و تمرکز جمعیت‌ها و فعالیت‌ها به بخش مرکزی شهرها، این بافت دچار افت فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی شد. این فرآیند باعث شد که باگذشت زمان، بافت قدیمی و مرکزی شهر پویایی خود را از دست بدهد و محله‌های خوب شهری به محله‌های پست و مسئله‌دار تبدیل شوند و دچار عدم تعادل گشته و قادر به پاسخگویی نیازهایی جدید جوامع شهری نباشند [Lotfi et al., 2010]. بافت‌های فرسوده شهری، به عنوان واقعیتی نامطلوب همواره از سویی دغدغه ذهنی مدیران شهری و متفکران این عرصه و از سوی دیگر حامل اثرهای محیطی و اجتماعی نامطلوب برای سیستم شهری بوده است [Yapang Gharavi & Mohammadi, 2016]. ساکنین این بافته‌ها با مشکلات عدیده‌ای مانند کمبود ارائه خدمات و امکانات، افزایش نرخ جرایم، عدم استحکام مسکن و غیره مواجه هستند [Mosayyebzadeh et al., 2021]. امروزه، بافت‌های فرسوده با توجه به روند نوگرایی و فرانوگرایی در حال، در بستر کالبدی و فرهنگی شهرها، بافت ناکارآمد، و چالش آفرین برای مدیریت و برنامه‌ریزی در شهرها قلمداد می‌شوند [Beik & Park, 2012]. از طرفی، بافت‌های فرسوده جزئی از پیکره و بدنه شهرهاست و دارای ارزش تاریخی، فرهنگی، کالبدی، عملکردی و اقتصادی است [Dorgesh, 2004]. بافت‌های فرسوده و ناکارآمد در شهرها از مسائل بحرانی توسعه پایدار شهری است و نوسازی و بهسازی آنها برای دستیابی به جوامع پایدار مورد تاکید است. در این فرایند علاوه بر جنبه‌های محیطی-کالبدی، به ابعاد اقتصادی-اجتماعی ساکنین این بافتها توجه می‌شود [Moridsadat & Mohammadian, 2018]. از این رو رهیافت مناسب به بافت قدیم و فرسوده مرکزی شهر، مستلزم رویکردی دقیق و نگرشی همه‌جانبه به بافت کهن و ویژگی‌های آن، و براین اساس، تهیه و تدوین دقیق برنامه‌هایی قابل اجرا و بهسازی بافت قدیم است. لذا عوامل انسانی و مشارکت آنها در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری بسیار اهمیت دارد و شناخت تمایلات مشارکتی و عوامل موثر بر ارتقا مشارکت ایشان ضروری است [Moridsadat & Mohammadian, 2018].

بر این اساس، اقدام در چارچوب رویکردهای مشارکتی برای برنامه‌ریزی و اجرای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری، به عنوان امری کل‌گرا و همه‌جانبه نگر از مهم‌ترین مولفه‌های دستیابی به توسعه درونزا و پایدار شهری ضروری است [Maleki et al., 2020]. بنا به تجربه مدیریت و برنامه‌ریزی، بهبود وضعیت بافت‌های فرسوده شهری که محیط آنها در طول تاریخ شکل یافته، متفاوت از برنامه‌ریزی برای اراضی خالی از انسان و فضای اشغال نشده است و بسیار مشکل‌تر است. این فرایند تنها محدود به نوسازی کالبدی بافت فرسوده نیست و چنانچه از جنبه‌های اجتماعی- اقتصادی ساکنین چشم پوشی شود، نتایج ناگواری خواهد داشت. لذا توجه به عوامل انسانی و مشارکت آنها در فرایند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری از اهمیت وافری برخوردار است [Sajadi et al., 2011]. در این میان، در ایران در سده اخیر دگرگونی‌های اقتصادی- اجتماعی و سیاسی زیادی رخ داده است، اثرات این دگرگونی‌ها در تحول شکل کالبدی و توسعه فضایی شهرها تبلور یافته است که نتایج مناسبی را در شهرهای کشور نداشته است چرا که در کشور ما، شهرها از عوامل اجتماعی، اقتصادی و سیاسی حاکم بسیار متأثر شده‌اند. یکی از آثار دگرگونی‌های اقتصادی- اجتماعی و سیاسی شکل‌گیری بافت فرسوده مرکزی ناکارآمد شهری با مفهوم سکونتگاه‌های غیررسمی است که در بسیاری از ویژگی‌ها به مانند خصوصیات بافت فرسوده است. هر چند که امروزه بافت‌های فرسوده به بافت‌هایی با قدمت و عمر طولانی اطلاق نمی‌شود. بلکه به بافت‌هایی اطلاق می‌شود که از نظر ویژگی‌های کالبدی، اقتصادی و در مواردی اجتماعی فرسوده شده و جوابگوی نیازمندی‌های ساکنین نمی‌باشد [Mohammadi et al., 2014]. هم اکنون شهرهای ایران

با مسأله‌ای به نام بافت فرسوده مرکزی و تاریخی شهر درگیر شده‌اند که با زندگی جدید شهری و مشخصات یک شهر مدرن ناسازگار و ناهماهنگ است [Ghafari & Azkia, 2004]. کالبد شناسی ساختاری و عملکردی این بافت نشان‌دهنده‌ی تجلی مشکلاتی نظیر تعارض با ساختار کلی شهر، تراکم و تمرکز جمعیت و فعالیت‌ها، افول اقتصادی، افول کیفیت کالبدی، کاهش ارزش‌های محله‌ای و سکونت، افول کیفیت‌های اجتماعی، شرایط نامطلوب زیست‌محیطی، دشواری‌های دسترسی و مشکلات ترافیکی و انحطاط کیفیت‌های فرهنگی و بصری بوده است [Abbaspour & Mahdavi, 2017]. عدم دسترسی مناسب و کافی به این بافت‌ها و عرض کم چهارراه‌ها و همچنین حجم بالای ساختمان‌های کم دوام و ریزدانه از دیگر مشخصات کالبدی بافت‌های فرسوده شهری است [Momeni et al., 2010].

شهر گرگان نیز مانند تمام شهرهای ایران از وجود بافت فرسوده مرکزی و ناکارآمد رنج می‌برد و این امر مدیریت شهری را برآن داشته است که با ارائه الگوهای جدید با توجه به شرایط هر محدوده یا منطقه روشی بهینه برای بهسازی و باز زنده‌سازی تجویز نماید. مشکلات مالی - اقتصادی ساکنین، به موقع پرداخت نشدن تسهیلات از سوی دولت و به تأخیر افتادن روند بهسازی باعث شد که بخش خصوصی نیز به دلیل وجود پتانسیل‌های زیاد این بافت و همچنین معافیت‌ها و تسهیلات اعطای از طرف دولت در پروژه‌های بهسازی وارد عمل شود. اما این ورود بخش دولتی و خصوصی باید به گونه برنامه‌ریزی و مدیریت شود که مردم دچار بی‌اعتمادی و یأس نشوند که این امر نیازمند تعریف سازوکارهای خاصی می‌باشد. در بهسازی و باز زنده‌سازی کنونی یک مکانیزم و برنامه مشخص اجرایی و قانونی برای مشارکت بخش‌های مختلف در روند بهسازی و باز زنده‌سازی وجود ندارد [Faridnia & Katooli, 2017]. در فرآیند کنونی بهسازی و باز زنده‌سازی بافت فرسوده مرکزی شهر، علاوه بر کم‌رنگ شدن منافع ساکنین، روند بهسازی و باز زنده‌سازی بافت مرکزی شهر گرگان نیز از الگوی خاصی پیروی نمی‌کند و به صورت لکه-هایی که هیچ نظم و ساختار قاعده‌مندی ندارند و ارتباط آن با حوزه اطرافش مشخص نیست دیده می‌شود و در کل می‌توان گفت در این فرآیند فقط خانه‌ها بازسازی می‌شوند و بافت تغییری پیدا نمی‌کند. لذا در این مطالعه، به بررسی تأثیرات باز زنده‌سازی و بازسازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان و نیز تأثیر مشارکت مردمی در بازسازی بافت‌های فرسوده و انتظام فضایی سایر بافت‌ها پرداخته شد.

## روش‌شناسی

این تحقیق پیمایشی در سال ۱۴۰۲ در شهر گرگان به انجام رسید. ابزار پژوهش پرسشنامه بود. برای تهیه پرسشنامه، به بررسی میدانی و مطالعه طرح‌های جامع شهر گرگان پرداخته شد. علاوه بر این، مبانی نظری و نیز پیشینه مطالعاتی موجود در زمینه تأثیر مشارکت عمومی در فرآیند بهسازی مورد بررسی قرار گرفت. سپس شاخص‌ها و مولفه‌های مناسب برای شهر گرگان استخراج شد و برای تهیه پرسشنامه استفاده شد. منطبق با شاخص‌ها و مولفه‌های طراحی شده، یک پرسشنامه با دو بخش اصلی تأثیرات فرآیند بازسازی و بهسازی و تأثیر مشارکت عموم بر فرآیند بازسازی و بهسازی با استفاده از طیف ۴ گزینه‌ای لیکرت طراحی شد (n=32). پرسشنامه اولیه در میان جامعه نخبگان متشکل از ۲۱ نفر از اساتید دانشگاهی در رشته برنامه‌ریزی شهری توزیع شد. این نخبگان به صورت هدفمند انتخاب شدند. پس از اعمال نظر نخبگان در مورد صحت و روایی پرسشنامه، گویه‌های مشابه و نامناسب حذف و یا ادغام شد. سپس برای بار دوم، پرسشنامه اصلاح شده در میان این نخبگان توزیع شد و در این مرحله ۱ گویه دیگر حذف شد و بدین ترتیب، یک پرسشنامه ۲۶ سوالی شامل ۱۱ سوال برای بررسی تأثیرات بازسازی و بهسازی و ۱۵ سوال برای بررسی تأثیر مشارکت بر بازسازی بافت فرسوده تأیید شد. پایایی پرسشنامه با استفاده از ضریب آلفای کرونباخ ۷۰٪ تأیید شد. طبق سرشماری نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵، شهر گرگان دارای ۴۸۰۵۴۱ نفر جمعیت و ۱۵۰۶۴۹ تعداد خانوار و نیز حدود ۱۰۴۰ واحد مسکونی فرسوده (مرکز شهر گرگان) است. حدود ۱۲۶ هزار نفر در بافت فرسوده (مرکز شهر گرگان) زندگی می‌کنند. این آمار حاکی از آن است که ۳۸٪ از شهروندان گرگانی ساکن در بافت فرسوده مرکزی هستند. جامعه آماری این تحقیق خانوارهای ساکن در بخش مسکونی فرسوده مرکز شهر یعنی ۱۰۴۰ خانوار هستند. حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران برابر با تعداد ۲۸۰ خانوار تعیین شد. پرسشنامه در میان سرپرستان این خانوارها که با استفاده از روش نمونه‌گیری اتفاقی ساده انتخاب شدند، توزیع شد.

برای تحلیل داده‌های حاصل از پرسشنامه از روش اولویت‌بندی AHP و نیز آزمون رگرسیون با استفاده از نرم‌افزار SPSS 24 استفاده شد.

## یافته‌ها

در این مطالعه مهم‌ترین تاثیرات بهسازی و باز زنده سازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان، ۱۱ معیار مورد بررسی قرار گرفت. در میان این معیارها، جلوگیری از توسعه ناموزون و رشد افقی با میانگین ۲/۲۴ و تقویت مشارکت (مالی و غیر مالی) با میانگین ۴/۰۰ و ایجاد احساس تعلق و کاهش مهاجرت به نواحی شهری با میانگین ۳/۸۰ به ترتیب رتبه‌های اول و دوم و سوم را به خود اختصاص داده‌اند. شاخص‌های احیای ارزش‌های تاریخی محله و کاهش قیمت زمین‌های شهری به ترتیب با میانگین‌های ۳/۲۳ و ۳/۳۱ پایین‌ترین رتبه‌ها را کسب نمودند.

جدول (۱) فراوانی، میانگین وزنی مهم‌ترین تاثیرات بهسازی و باز زنده‌سازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان

انحراف معیار	میانگین	میزان				شاخص‌ها	
		خیلی زیاد	زیاد	متوسط	کم		
۱/۱۳	۳/۸۰	۱۰/۴	۵۷/۱	۲۶/۰	۱/۳	۰	ایجاد احساس تعلق
۱/۱۱	۳/۸۰	۹/۱	۶۱/۰	۲۲/۱	۲/۶	۰	کاهش مهاجرت به نواحی شهری
۰/۰۱	۴/۰۰	۲۲/۱	۵۱/۹	۲۲/۱	۰	۰	تقویت مشارکت (مالی و غیر مالی)
۰/۴۱	۴/۲۴	۳۲/۵	۱/۸ ۵۵	۹/۱	۰	۰	جلوگیری از توسعه ناموزون رو رشد افقی
۱/۲۰	۳/۴۱	۳/۹	۴۰/۳	۴۵/۵	۷/۸	۰	استفاده مجدد از زمین و زمین‌های خالی
۲/۱۳	۳/۷۸	۷/۸	۵۹/۷	۲۲/۱	۲/۶	۰	توسعه فرهنگی
۱/۶۶	۳/۲۳	۳/۹	۲۷/۳	۴۸/۱	۱۳/۰	۰	احیای ارزش‌های تاریخی محله
۲/۹۲	۳/۵۲	۵/۲	۳۹/۰	۳۶/۴	۲/۶	۱/۳	تامین خدمات
۱/۳۲	۳/۵۷	۲/۶	۵۷/۱	۳۱/۲	۶/۵	۰	تقویت مدیریت شهری
۲/۱۴	۳/۳۱	۰	۳۶/۴	۵۰/۶	۶/۵	۰	کاهش قیمت زمین‌های شهری
۱/۵۴	۳/۴۳	۰	۴۴/۲	۴۵/۵	۳/۹	۰	رشد اقتصادی

در مطالعه تاثیر مشارکت در بهسازی و باز زنده‌سازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان بر انتظام فضایی سایر بافت‌های شهر گرگان ۱۵ زیر معیار در ۳ معیار اصلی فعالیت (عملکرد)، فرم و معنا مورد بررسی قرار گرفت (جدول ۲).

جدول (۲) معیارها و زیرمعیارهای مورد بررسی در پژوهش

شاخص اصلی	زیرمعیارها
فعالیت	توسعه کاربری‌های مختلط (تنوع مشاغل و نیروی کار) مشارکت روزافزون بخش خصوصی و عمومی و گروه‌ها و انجمن‌های داوطلبانه بهبود و افزایش سرمایه اجتماعی (معیارها و شبکه‌هایی که عملکرد جمعی را امکان‌پذیر می‌سازند) افزایش فرصت‌های عرضه‌شده به جمعیت محلی برای افزایش مشارکت در فعالیت‌های اجتماعی دخالت مستقیم شهروندان در ایجاد رویدادها و فعالیت‌های فرهنگی
فرم	استفاده مجدد از ابنیه خالی سرمایه‌گذاری درونی (نیروهای بخش عمومی-خصوصی) افزایش تعداد و کیفیت فضاهای شهری و مکان‌های فرهنگی الگوهای حمل‌ونقل مناسب حفظ پیوند کالبدی میان عناصر قدیمی و جدید
معنا	ادغام ایده‌های فرهنگی در برنامه‌های آینده تغییر نگرش و ادراک ساکنین از محل سکونت خویش

تقویت اعتماد به نفس و اشتیاق در افراد  
تحول و دگرگونی اعتبار یک مکان و ساکنین آن  
برخوردراری از حس تاریخ و پیشرفت (گذشته، حال و آینده)

با استفاده از مدل AHP معیارها و زیرمعیارهای مورد استفاده از لحاظ میزان اهمیت نسبت به هدف پژوهش، توسط پژوهشگر مورد مقایسه زوجی قرار گرفت و با گرفتن میانگین از مقایسه انجام شده وزن هر شاخص و زیرشاخص برحسب میزان تأثیرگذاری در انواع مداخله در بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان مشخص شد. در جداول زیر امتیازدهی زیرمعیارهای هر معیار نسبت به یکدیگر به صورت زوجی محاسبه شده، پس از آن میانگین هندسی و درنهایت وزن‌ها محاسبه شد (جدول ۳، ۴ و ۵). معیارهای معنا و عملکرد و فرم نیز به صورت زوجی با استفاده از مدل AHP مقایسه شدند (جدول ۶).

جدول ۳) مقایسه زوجی زیر معیارهای عملکرد

وزن‌ها	انحراف معیار	میانگین هندسی	مشارکت روزافزون بخش خصوصی و عمومی و...	توسعه کاربری‌های مختلط	دخالت مستقیم شهروندان در ایجاد فعالیت‌های فرهنگی	افزایش فرصت‌های عرضه شده به جمعیت محلی	بهبود و افزایش سرمایه اجتماعی	زیر معیارهای عملکرد (فعالیت)
۰/۱۱۶۶۳۱۴	۰/۵۲	۰/۶۷	۰/۳۳۳۳۳۳۳۳	۱	۵	۰/۲۵	۰/۳۳۳۳۳۳۳۳	توسعه کاربری‌های مختلط
۰/۳۷۵۴۳۰۹	۱/۲۳	۲/۱۶	۱	۳	۲	۲	۴	مشارکت روزافزون بخش خصوصی و عمومی و...
۰/۱۱۴۱۹۹۴	۰/۲۵	۰/۶۵	۰/۲۵	۳	۰/۳۳۳۳۳۳۳۳	۰/۵	۱	بهبود و افزایش سرمایه اجتماعی
۰/۲۸۴۵۲۳۴	۰/۳۱	۱/۶۴	۰/۵	۴	۳	۱	۲	افزایش فرصت‌های عرضه شده به جمعیت محلی
۰/۱۰۹۲۱۴۹	۰/۰۴	۰/۶۳	۰/۵	۰/۲	۱	۰/۳۳۳۳۳۳۳۳	۳	دخالت مستقیم شهروندان در ایجاد فعالیت‌های فرهنگی

جدول ۴) مقایسه زوجی زیر معیارهای فرم

وزن‌ها	انحراف معیار	میانگین هندسی	حفظ پیوند کالبدی میان عناصر قدیمی و جدید	الگوهای حمل‌ونقل	افزایش تعداد و کیفیت فضاهای شهری و مکان‌های فرهنگی	سرمایه‌گذاری درونی (نیروهای بخش عموم-خصوصی)	استفاده مجدد از ابنیه خالی	زیر معیارهای فرم
۰/۳۴۱۷۴۸	۱/۳۰	۱/۹۷	۵	۳	۴	۰/۵	۱	استفاده مجدد از ابنیه خالی
۰/۳۷۵۴۳۰	۱/۰۱	۲/۱۶	۴	۲	۳	۱	۲	سرمایه‌گذاری درونی (نیروهای بخش عموم-خصوصی)
۰/۰۶۴۰۶۳	۰/۰۱	۰/۳۷	۰/۳۳۳۳۳۳۳	۰/۲۵	۱	۰/۳۳۳۳۳	۰/۲۵	افزایش تعداد و کیفیت فضاهای شهری و مکان‌های فرهنگی
۰/۲۱۰۶۰۸	۰/۴۰	۱/۲۱	۴	۱	۴	۰/۵	۰/۳۳۳۳۳	الگوهای حمل‌ونقل مناسب
۰/۰۸۹۷۶۱	۰/۳۱	۰/۵۱	۱	۰/۲۵	۳	۰/۲۵	۰/۲	حفظ پیوند کالبدی میان عناصر قدیمی و جدید

جدول ۵) مقایسه زوجی زیر معیارهای معنا

وزن‌ها	انحراف معیار	میانگین هندسی	برخورداری از حس تاریخی و پیشرفت (گذشته، حال، آینده)	تحول و دگرگونی اعتبار یک مکان و ساکنین آن	تقویت اعتماد به نفس و اشتیاق در افراد	تغییر نگرش و ادراک ساکنین از محل سکونت خویش	ادغام ایده‌های فرهنگی در برنامه‌های آینده	زیر معیارهای معنا
۰/۰۶۰۴۸۱	۰/۱۲	۰/۳۴	۰/۲۵	۰/۲۵	۰/۲۵	۰/۳۳۳۳۳	۱	ادغام ایده‌های فرهنگی در برنامه‌های آینده
۰/۲۴۷۶۹	۱/۳۲	۱/۴۳	۳	۰/۳۳۳۳۳	۲	۱	۳	تغییر نگرش و ادراک ساکنین از محل سکونت خویش

تقویت اعتمادبه نفس و اشتیاق در افراد	۴	۰/۵	۱	۰/۳۳۳۳۳	۲	۱/۰۵	۳/۳۳	۱۸۳۳۴۵
تحول و دگرگونی اعتبار یک مکان و ساکنین آن	۴	۳	۳	۱	۴	۲/۷۰	۱/۱۴	۴۶۷۶۸۵
برخورداری از حس تاریخی و پیشرفت	۴	۰/۳۳۳۳۳	۰/۵	۰/۲۵	۱	۰/۶۹	۰/۵۱	۰/۱۲۰۹۶۲

جدول ۶) مقایسه زوجی معیارهای اصلی

معیارها	معنا	فرم	عملکرد (فعالیت)	میانگین هندسی	انحراف معیار	وزن‌ها
عملکرد (فعالیت)	۳	۴	۱	۲/۲۸	۳/۱۳	۰/۶۱۴۴۱
فرم	۴	۱	۰/۲۵	۱	۰/۲	۰/۲۶۸۳۶
معنا	۱	۰/۲۵	۰/۳۳۳۳	۰/۴۳	۰/۲۵	۰/۱۱۷۲۲

به منظور رتبه‌بندی کل زیر معیارهای ارائه شده در هر سه معیار عملکرد، فرم و معنا لازم است که وزن‌های تعدیل شده محاسبه شود. محاسبه وزن‌های تعدیل شده به این صورت است که وزن هر زیرمعیار در وزن معیار اصلی در میان کل معیارهای اصلی ضرب شده و در این صورت عدد به دست آمده برای هر زیر معیار قابلیت مقایسه با سایر زیرمعیارها را دارند. جدول عوامل بین گروهی زیر معیارها نشان‌دهنده وزن تعدیل شده‌ی محاسبه شده است (جدول ۷).

جدول ۷) عوامل بین گروهی زیرمعیارها

معیار	عوامل بین گروهی زیرمعیارها	اولویت نهایی	اولویت تجمعی
عملکرد	مشارکت روزافزون بخش خصوصی و عمومی و گروه‌ها و انجمن‌های داوطلبانه	۰/۲۳۰۶۶۹	۱
عملکرد	افزایش فرصت‌های عرضه شده به جمعیت محلی برای افزایش مشارکت در فعالیت‌های اجتماعی	۰/۱۷۴۸۱۴	۲
فرم	سرمایه‌گذاری درونی (نیروهای بخش عمومی-خصوصی)	۰/۱۰۰۷۵۴	۳
فرم	استفاده مجدد از ابنیه خالی	۰/۰۹۱۷۱۴	۴
عملکرد	توسعه کاربری‌های مختلط	۰/۰۷۱۶۶	۵
عملکرد	بهبود و افزایش سرمایه اجتماعی	۰/۰۷۰۱۶۵	۶
عملکرد	دخالت مستقیم شهروندان در ایجاد رویدادها و فعالیت‌های فرهنگی	۰/۰۶۷۱۰۳	۷
فرم	الگوهای حمل‌ونقل مناسب	۰/۰۵۶۵۲۱	۸
معنا	تحول و دگرگونی اعتبار یک مکان و ساکنین آن	۰/۰۵۴۸۲۳	۹
معنا	تغییر نگرش و ادراک ساکنین از محل سکونت خویش	۰/۰۲۹۰۳۵	۱۰
فرم	حفظ پیوند کالبدی میان عناصر قدیمی و جدید	۰/۰۲۴۰۸۹	۱۱
معنا	تقویت اعتمادبه نفس و اشتیاق در افراد	۰/۰۲۱۴۹۲	۱۲
فرم	افزایش تعداد و کیفیت فضاهای شهری و مکان‌های فرهنگی	۰/۰۱۷۱۹۳	۱۳
معنا	برخورداری از حس تاریخ و پیشرفت (گذشته، حال، آینده)	۰/۰۱۴۱۷۹	۱۴



بر اساس جدول ۷ و نمرات اولویت نهایی معیار عملکرد، زمانی رویکرد ساماندهی بافت‌های فرسوده مناسب‌ترین رویکرد است که توانمندسازی آن بافت و بستر صورت گرفته باشد.

برای بررسی تاثیر مشارکت در بهسازی و باز زنده‌سازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان از آزمون رگرسیون استفاده شد (جدول ۸). بدین ترتیب، ارتباط بین متغیرهای مورد مطالعه در دو بخش قید شده (تاثیرات نوسازی شهری) و (تاثیر مشارکت در نوسازی بافت فرسوده) بررسی شد (جدول ۸).

جدول ۸) تاثیر مشارکت در بهسازی و باز زنده‌سازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان با استفاده از آزمون رگرسیون

مدل	جمع مربعات	درجه آزادی	میانگین	درجه آزادی	سطح معنی‌داری	F
رگرسیون	۶/۰۲۹	۲۸۰	۴۵۶	۲۱۲	۰/۰۰۱	۳/۶۷۲
Residual	۱۵/۵۵۶	۲۸۰	۶۵۴	۳۱۸		
کل	۲۱/۵۸۵					

در جدول ۸، میزان F مدل رگرسیون برابر ۳/۶۷۲ و احتمال معنی‌داری آن برابر ۰/۰۰۱، گویای ارتباط معنادار بین متغیر مستقل و وابسته است که این نشان‌دهنده تاثیر مشارکت شهروندان در بهسازی و بازسازی بافت فرسوده شهر گرگان است. در این مرحله، ارتباط بین معیارهای توسعه افقی بی رویه شهر و نیز ایجاد حس تعلق که به عنوان مهم‌ترین تاثیرات نوسازی بافت فرسوده در مرحله قبل قید شدند با مجموعه فاکتورهای تاثیرات مشارکت در بازسازی بافت فرسوده با استفاده از آزمون T بررسی شد (جدول ۱). میزان تاثیر مشارکت شهروندان در بهسازی و باززنده‌سازی بافت فرسوده مرکزی در تقویت هویت و تعلق خاطر به محلات مرکزی شهر با میانگین ۳/۷۸ و مقدار ۳۸/۵۴۳، و فاصله اطمینان بالا ۳/۸۵، و فاصله اطمینان ۳/۶۱، و سطح معناداری ۰/۰۰۱، برآورد شد. میزان تاثیر بهسازی و باززنده‌سازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان بر توسعه افقی بی‌رویه شهر با میانگین ۳/۴۳ و مقدار ۳۷/۴۶۳، سطح معناداری ۰/۰۰۱، مورد توجه بوده و این نشان‌دهنده تاثیر بهسازی و باز زنده سازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان بر توسعه افقی بی‌رویه شهر است.

#### بحث

در این مطالعه، به بررسی تاثیرات باززنده سازی و بازسازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان و نیز تاثیر مشارکت مردمی در بازسازی بافت‌های فرسوده و انتظام فضایی سایر بافت‌ها پرداخته شد.

یافته‌ها حاکی از ارتباط معنادار بین ارتباط معنادار بین مشارکت شهروندان و بهسازی و باززنده‌سازی بافت فرسوده شهر گرگان است. نتایج حاصل از این فرضیه با پژوهش‌های، داوودپور و نیک‌نیا [Davoodpour & Niknia, 2011]، سجادی و حبیبی [Sajadi et al., 2011]، و زیاری و همکاران [Ziyyari et al., 2009] همسو است. نتایج پژوهش داوودپور و نیک‌نیا [Davoodpour & Niknia, 2011] حاکی از این است که بهسازی و باز زنده‌سازی بافت فرسوده به توسعه پایدار و انتظام فضایی می‌انجامد. همچنین، سجادی و همکاران [Sajadi et al., 2011] نشان دادند که راهبرد توانمندسازی و بهسازی به رفع مشکلات فضایی منجر می‌شود. نتایج بررسی زیاری و همکاران [Ziyyari et al., 2009] نشان داده که سرمایه‌های شهری و میراث درون بافت‌ها به‌ویژه مورفولوژی بافت‌های بارز (که اغلب نادیده انگاشته می‌شوند) از به هدر رفتن سرمایه‌های مادی جلوگیری می‌کند و لذا پس از بررسی‌های انجام‌شده در جهت بازگشت حیات مجدد و انتظام فضایی به این مجموعه‌های شهری، الگوی بهسازی و باز زنده‌سازی پیشنهاد شده است.

بر اساس نتایج این تحقیق، بهسازی و باززنده‌سازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان بر توسعه افقی بی‌رویه شهر موثر بوده است. منطبق با این یافته، می‌توان به نتایج تحقیقات داوودپور و نیک‌نیا [Davoodpour & Niknia, 2011]، حمیدی و نیک‌پور [Hamidi & Nikpour., 2022] و زیاری و همکاران [Ziyyari et al., 2009] اشاره کرد. بر اساس تحقیق داوودپور و نیک‌نیا [Davoodpour & Niknia, 2011] به منظور دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه‌ی پایدار شهری در بافت فرسوده‌ی کوی سجادی، بهسازی و باز زنده‌سازی بافت‌های فرسوده‌ی شهری موثر است. همان‌طور که حمیدی و نیک‌پور [Hamidi & Nikpour.,



2022] نشان داده توسعه نااندیشیده حومه‌نشینی و مهاجرت‌های روستایی باعث جابه‌جایی اکولوژیکی جمعیت بین بافت قدیم و جدید شده و با بهسازی و باز زنده سازی می‌توان مانعی برای توسعه افقی بی‌رویه شهر شد. زیاری و همکاران [Ziyyari et al., 2009] به منظور بازگشت حیات مجدد و جلوگیری از توسعه افقی ناموزون به این مجموعه‌ی شهری، الگوی توسعه‌ی پایدار درون‌زا را پیشنهاد کردند.

مشارکت شهروندان در بهسازی و باززنده سازی بافت فرسوده مرکزی در تقویت هویت و تعلق خاطر به محلات مرکزی شهر قابل توجه است. نتایج حاصل از این یافته با پژوهش‌های مریدسادات و محمدیان [Moridsadat & Mohammadian, 2018]، شاکرمی [Shakarami, 2006]، براریور و اخترشناس [Bararpur & Akhtarshenas, 2015] و اوهمر [Ohmer, 2006] همسو است. نتایج پژوهش مریدسادات و محمدیان [Moridsadat & Mohammadian, 2018]. نشان داده که مولفه‌های احساس تعلق، اعتماد و انسجام اجتماعی، دسترسی به خدمات، طرح‌ها و اقدامات حمایتی و توسعه نهادی و ظرفیت‌سازی بر مشارکت مردم در بهسازی و نوسازی بافت فرسوده تاثیر دارند. در این بین، احساس تعلق به محل سکونت بیشترین تاثیرگذاری (۵۳٪) را داشته است. نتایج پژوهش براریور و اخترشناس [Bararpur & Akhtarshenas, 2015] حاکی از این بوده که اکثر نمونه‌های مورد مطالعه تمایلی به زندگی در مکان دیگر ندارند و مایل به تخریب املاک خود و مشارکت برای بهسازی و نوسازی محله خود هستند. شاکرمی [Shakarami, 2006] به این نتیجه رسیده که بهره‌گیری از ظرفیت‌های بالقوه اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی بخش مرکزی با احیاء بافت‌های فرسوده، تغییرعملکردی و ساماندهی بافت و تأکید بر مشارکت گسترده مردم در چارچوب مدیریت یکپارچه شهری با ایجاد حس تعلق مکانی رسیده است. بر اساس پژوهش اوهمر [Ohmer, 2006] مشارکت روزانه اعضای سازمان‌ها با یکدیگر باعث افزایش خوکارآمدی، اثربخشی و حس اجتماعی می‌شود. بر اساس تحقیق بیگدلی [Bigdeli, 2019] نظرسنجی ساکنین بافت‌های فرسوده در زمینه احیاء این بافت‌ها در تسریع و ارتقای کیفیت فرآیند تاثیرگذار است. طبق اظهارات این نویسنده، رفع مشکلات بافت‌های فرسوده در محله‌های شهری بدون مشارکت ساکنان غیرممکن است. بنابراین، در زمان تهیه برنامه‌های راهبردی و اصلاحی، باید تمامی امکانات و اقدامات دولتی به منظور تشویق مشارکت مردمی در احیاء بافت‌های فرسوده عمومی شود [Daroudi & Arabian, 2015]. به منظور حفظ بافت به صورت زنده و خودجوش، حضور ساکنان محلی ضروری است، اما متأسفانه به علت فقدان تسهیلات زندگی در بافت و معاصر نشدن آن، اکثر خانوارهای اصیل و قدیمی از این محلات مهاجرت می‌کنند و افراد بیگانه با محل و بدون آگاهی، تنها به علل اقتصادی (ارزش پایین ملک و اجاره بها) در آن ساکن می‌شوند و مرمت‌کنندگان بافت، ناگزیر کل بافت را همچون جسم مرده‌ای می‌نگرند و با استفاده از شیوه‌های تقلیدی که هماهنگی با وضعیت اقتصادی و اجتماعی محله ندارد، تنها به کالبد می‌پردازند [Shamaei & PourAhmad, 2008].

فرسودگی در بافت بر اثر گذر زمان، بالارفتن عمر بناها و همچنین کاهش سطح فعالیت و عملکرد آن اتفاق می‌افتد. به دنبال حذف عملکرد و فعالیت در بافت، قیمت و ارزش آن‌ها کاهش و قدرت رقابت را از دست می‌دهد. سپس به تدریج مردم بومی و اصیل تصمیم به ترک محله و بافت می‌کنند و گسستگی شبکه اجتماعی روی می‌دهد. این موضوع، زمینه‌ساز هجوم افراد با درآمد پایین و مهاجر به این بافت‌ها می‌شود که به دلیل تنوع فرهنگی و اجتماعی محلات را با معضل عدم حس تعلق مکانی روبرو می‌سازد و زمینه مشارکت را بسیار کاهش می‌دهد. در ایران، باز زنده‌سازی و بهسازی بافت فرسوده مرکزی به اشکال مختلف از قبل از انقلاب شروع شده است. در ابتدا هدف این طرح‌ها روان‌بخشی بافت قدیمی بوده و بیشتر مربوط به شبکه دسترسی بوده است. سپس در ادامه، بحث بهسازی بافت فرسوده مرکزی مطرح شده که نبود رابطه ساختاری این طرح‌ها با شهر و با طرح‌های توسعه شهری علت اصلی عدم تحقق برنامه‌ها بوده است. در ادامه بهسازی و باز زنده‌سازی محورهای فرهنگی-فرسوده، بهسازی و باز زنده‌سازی (تجمیع) یا شهرسازی تعویضی، بافت‌های مسئله‌دار شهری و درنهایت باز زنده‌سازی و بهسازی با ایجاد دفاتر خدمات مربوطه ادامه پیدا کرد. این فعالیت و همکاری همه‌جانبه تمامی بخش‌ها (کالبدی، اجتماعی، مالی-اقتصادی و...) باعث شد که قطار بافت فرسوده وارد ریل بهسازی شود ولی نگرانی جدید مدیریت شهری و پژوهشگران از نحوه بهسازی و باز زنده‌سازی و کیفیت سطح زندگی است که نیاز به مدیریت و برنامه‌ریزی دقیق‌تری از مرحله شروع آن به بعد دارد. شیوه مداخله ایده آل و به‌عبارتی‌دیگر شیوه بهینه در باز زنده‌سازی و بهسازی بافت فرسوده مرکزی نیازمند همت جمعی بازیگران این حوزه (مردم، مدیریت شهری (دولت)، کارشناسان و سرمایه‌گذاران و پیمانکاران) است که ساختار جدیدی باید در این موضوع تشکیل شود و خط تولید باز زنده‌سازی و بهسازی بدون نقص بتواند بازآفرینی شهری را رقم بزند. همچنین علاوه بر باز زنده‌سازی و بهسازی کالبدی بتواند معنای دقیق واژه توانمندسازی اجتماعات محلی را به اجرا گذاشته و تغییر همه‌جانبه در بافت ایجاد

نماید. تشکیل مجموعه‌هایی رسمی و قانونی در مناطق و تقسیمات جغرافیایی مرتبط، چه در سطح کلان و خرد می‌توان به این موضوع کمک بسیاری کند. شیوه و مجموعه ایده آل باید شامل شرایط زیر باشد:

- داشتن قدرت اداری و سیاسی
  - داشتن توان مالی و فنی بالا
  - وجود قوانین و مقررات دقیق و مختص بافت فرسوده مرکزی
  - توان همراه نمودن و هدایت مالکین و اقناع برای حضور در این مسیر
  - داشتن الگو طراحی و برنامه برای بهسازی و بازسازی محدوده فعالیت
  - شناخت جامع از شرایط (کالبدی، اجتماعی، مالی - اقتصادی و غیره) محدوده فعالیت
- بهسازی و باز زنده‌سازی بافت فرسوده مرکزی با مشارکت مردم (تئوری پایه رساله) می‌تواند پنجره‌ای رو به پیشرفت و ارتقای سطح کمی و کیفی زندگی در شهرها باشد. مشارکت مردم و دستگاه‌های اجرایی با رویکرد توانمندسازی در زمینه‌های (اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی)، در سایه وجود حکمروایی خوب شهری می‌تواند تحقق پیدا کند. موضوع باز زنده‌سازی و بهسازی بافت شهری و عدم توانایی مالی ساکنین، نیازمند ایجاد سازوکار و مکانیزم علمی و عملی می‌باشد. بحث شراکت عمومی - خصوصی به دلیل وجود سرمایه، اعتماد و نظارت در ساختار کاری خود توانسته زمینه بهسازی و باز زنده‌سازی بافت با جذب اعتماد ساکنین، توان مالی و فنی و همچنین وجود نظارت دولتی بتواند گامی محکم در راستای باز زنده‌سازی و بهسازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان بردارد. بر اساس یافته‌های این تحقیق، موارد زیر پیشنهاد شده است:
- بسترسازی توسط دولت (احداث کاربری‌های خدماتی و موردنیاز فضاهای احداثی جدید)
  - ایجاد نهاد رسمی (شرکت مجری باز زنده سازی و بهسازی در هر منطقه یا هر ناحیه شهرداری)
  - تخفیف عوارض بازسازی و بهسازی و تراکم ساخت در هنگام صدور پروانه
  - پرداخت تسهیلات بانکی، پرداخت یارانه سود تسهیلات بانکی
  - تأمین نهادهای موردنیاز باز زنده سازی با اولویت و قیمت‌های ترجیحی
  - اعطای کمک‌های فنی و مهندسی به صورت رایگان یا تأمین بخشی از هزینه‌های آن،
  - تهیه طرح‌های بهسازی و باز زنده سازی و ابلاغ ضوابط و مقررات
  - ایجاد دسترسی و فراهم نمودن امکان حمل آسان نخاله و مصالح ساختمانی
  - ایجاد نهاد مسئول در سطح محله
  - تضمین حفظ ارزش دارایی‌های مالکان واحدهای فرسوده مرکزی و بهره‌مند شدن متناسب از ارزش افزوده حاصل از باز زنده‌سازی و بهسازی.

### نتیجه‌گیری

نتایج این تحقیق حاکی از تاثیر نوسازی و باز زنده سازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان بر جلوگیری از توسعه ناموزون و رشد افقی، تقویت مشارکت (مالی و غیر مالی)، ایجاد احساس تعلق و کاهش مهاجرت به نواحی شهری است. یافته‌ها حاکی از ارتباط معنادار بین مشارکت شهروندان و بهسازی و باززنده‌سازی بافت فرسوده شهر گرگان است. بر اساس نتایج این تحقیق، بهسازی و باززنده‌سازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان بر توسعه افقی شهر موثر بوده است. مشارکت شهروندان در بهسازی و باززنده سازی بافت فرسوده مرکزی در تقویت هویت و تعلق خاطر به محلات مرکزی شهر قابل توجه است.

**تشکر و قدردانی:** موردی وجود ندارد.

**منابع مالی:** موردی وجود ندارد.

**تعارض منافع:** این مقاله برگرفته از رساله نویسنده اول به راهنمایی نویسنده دوم و مشاوره نویسنده سوم است.

**سهم نویسندگان:** **هانیه یازولو** (نویسنده اول) نگارنده مقدمه/ نگارنده بحث/ روش‌شناسی/ آنالیز نتایج (۳۵٪)؛ **غلامرضا میری** (نویسنده دوم) نگارنده بحث/ نگارنده مقدمه (۳۵٪)؛ **مریم کریمیان بستانی** (نویسنده سوم) روش‌شناسی/ نگارنده بحث (۳۰٪)

منابع

Abbaspour F, Mahdavi A (2017). The approach of people's participation in the improvement and renovation of worn-out tissues. Proceeding on the 3rd annual conference on architecture, urban planning and urban management research. 2017 May 11. Tehran: Civilika. <https://civilica.com/doc/650841/>

Bararpur S, Akhtarshenas Y (2015). The role of citizen participation in renovation and rehabilitation of urban ancient texture (case study: region 6 ancient texture in Qaemshahr, Iran). Journal of Civil Engineering and Urbanism. 5(1):12-15. [https://www.ojceu.com/main/attachments/article/38/J.%20Civil%20Eng.%20Urban.,%205%20\(1\)%2012-15,%202015.pdf](https://www.ojceu.com/main/attachments/article/38/J.%20Civil%20Eng.%20Urban.,%205%20(1)%2012-15,%202015.pdf)

Bigdeli Rad V (2019). The impact of government policies on citizen participation in the reconstruction of the deteriorated fabrics in district 17 of Tehran Municipality. Armanshahr Architecture & Urban Development. 12(26):113-124. [https://www.armanshahrjournal.com/article\\_89061.html](https://www.armanshahrjournal.com/article_89061.html)

Baek CH, Park SH (2012). Changes in renovation policies in the era of sustainability. Energy and Buildings. 1;47:485-96. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0378778811006438>

Daroudi MR, Arabian R (2015). The Feasibility Study of the Approach of Social Participation in the Renewal of the Worn out Textures. Journal of Multidisciplinary Engineering Science and Technology. 2(4):683-690.

Davoodpour Z, Niknia M (2011). Improving and renovating the worn-out urban fabric is a strategy towards achieving the physical dimensions of sustainable urban development (Case study: worn-out fabric of Koi Sajjadih). Environment Preparation. 4(15):31-59. <https://www.sid.ir/paper/130559/fa>

Faridnia H, Mirkatooli J (2017). Investigating and evaluating the improvement and renovation policies of the worn-out fabric of Gorgan city. Proceeding on the 3rd National Conference on Urban Planning, Architecture, Civil Engineering and Environment. 2018 February 7. Tehran: Civilika. <https://civilica.com/doc/738802/>

Moridsadat P, Mohammadian S (2018). Causes of participation in improvement and renewal of urban worn texture (case study: Kheirabad Neighborhood in Birjand City). Environmental study quarterly. 11(42):139-164. [https://ebtp.malayer.iau.ir/article\\_545550.html?lang=en](https://ebtp.malayer.iau.ir/article_545550.html?lang=en)

Mosayyebzadeh A, Pourhasanzadeh M, Ghaffari H (2021). Feasibility study of Land readjustment scheme in urban worn-out textures (Case study: worn-out texture of Urmia City). Research & Urban Planning. 11(43):131-146. [https://jupm.marvdasht.iau.ir/article\\_3776.html](https://jupm.marvdasht.iau.ir/article_3776.html)

Momeni M, Bikmohammadi H, Mehdizadeh Z (2010). Analysis of the disigns of reconstruction and renovation of deteriorated textures (case study: Isfahan Jooybare Neighborhood). Urban and Regional Studies & Researches. 2(7):31-52. [https://urs.ui.ac.ir/article\\_19972.html](https://urs.ui.ac.ir/article_19972.html)

Lotfi S, Malekshahi G, Mahdavi M (2010). Strategic planning in order to improve worn-out urban tissues (Study example: Babol city). New Attitudes in Human Geography (Human Geography). 3(1):193-206. <https://www.sid.ir/paper/482619/fa>

Sajadi Z, Pourmosavi M, Eskandarpour M (2011). Improving and renovating dilapidated urban structures with emphasis on public participation (Case study: Tehran's Dolab neighborhood). Environment Preparation. 4(14):143-164. <https://www.sid.ir/paper/130729/fa>

Tavasoli M. Urban design in the old context of Yazd city. Tehran: Urban Planning and Architecture Studies and Research Center, Ministry of Housing and Urban Development; 1990. <https://www.gisoom.com/book/173348/%DA%A9%D8%AA%D8%A7%D8%A8-%D8%B7%D8%B1%D8%A7%D8%AD%DB%8C-%D8%B4%D9%87%D8%B1%DB%8C-%D8%AF%D8%B1-%D8%A8%D8%A7%D9%81%D8%AA-%D9%82%D8%AF%DB%8C%D9%85-%D8%B4%D9%87%D8%B1-%DB%8C%D8%B2%D8%AF/>

Nakhi AA, Ahmari N, Rezaei S (2016). Renovation and rehabilitation strategies for worn-out texture of Ab-Anbar-no District in Sari using SWOT technique. Open Journal of Geology. 6(04):270. [https://www.scirp.org/html/5-1210468\\_65711.htm](https://www.scirp.org/html/5-1210468_65711.htm)

Habibi K, Pour Ahmad A, Meshkini A (2007). Renovation and Rehabilitation of Urban Old Textures. Sanandaj, Kordestan Univercity Publ. 1. <https://www.scirp.org/reference/referencespapers?referenceid=1736647>

Yapang Gharavi M, Mohammadi M (2016). Prioritizing the methods of increasing people's participation in the improvement of worn-out urban tissues, a case study: Sarban, Bojnoord neighborhood. Zagros Lanscape. 8(28):191-208. [https://zagros.borujerd.iau.ir/article\\_521323.html](https://zagros.borujerd.iau.ir/article_521323.html)

Ziyyari K, Abbasifallah V, Headari A, Najafi E (2018). Renovation of worn out texture using participatory approach and social capital (Case study: erea 2 of region 9 city of Tehran). Geography & Human Relationships. 1(1):390-411. [https://www.gahr.ir/article\\_68476.html?lang=en](https://www.gahr.ir/article_68476.html?lang=en)

Mohammadi J, Shafaghi S, Nouri M (2014). Analysis of spatial – physical structure - old texture of urban space in order to improve and repair (Case study: Dogonbadan old texture city). Spatial Planning. 4(2):105-128. [https://sppl.ui.ac.ir/article\\_15994.html?lang=en](https://sppl.ui.ac.ir/article_15994.html?lang=en)

Ziyyari K, Beiranvand zadeh M, Alizadeh Y, Ebrahimi S (2009). Review and evaluation of improvement and renovation policies of dilapidated urban tissues, case study: Yazd city. New Attitudes in Human Geography. 2(1):85-99. <https://www.sid.ir/paper/177114/fa>

Hamidi P, Naikpour A (2022). Evaluation of physical resilience indices in Sari using Inversion Hierarchy Weighed Process (IHWP) model. Journal of Studies of Human Settlements Planning. 17(4):991-1002. [https://jshsp.rasht.iau.ir/article\\_684469.html?lang=en](https://jshsp.rasht.iau.ir/article_684469.html?lang=en)

Shakarami MH. Socio-economic and anatomical analysis of the old texture of Khorram Abad city (case example: Pusht Bazar neighborhood). Master Thesis, Tehran: Shahid Beheshti University; 2006. <https://www.virascience.com/thesis/471466/>

Ohmer M (2006). Citizen participation in contrasting neighbourhoods in poor communities and relationship toneighbourhood and organizational collective efficacy. Journal of Sociology and Social Welfare. 33(1). <https://scholarworks.wmich.edu/jssw/vol33/iss1/10/>

Maleki M, Navabakhsh M, Moosaie M, Sarabi A (2020). Sociological study of sustainable public participation in the renovation and reconstruction of dilapidated urban tissues (case study of dilapidated tissue in Tehran). Urban Sociological Studies. 10(34):89-122. [https://journals.iau.ir/article\\_675846.html?lang=en](https://journals.iau.ir/article_675846.html?lang=en)

Ghafari Gh, Azkia M (2004). Rural development with emphasis on the rural society of Iran. Nei: Tehran. <https://www.gisoom.com/book/1281474/%DA%A9%D8%AA%D8%A7%D8%A8-%D8%AA%D9%88%D8%B3%D8%B9%D9%87-%D8%B1%D9%88%D8%B3%D8%AA%D8%A7%DB%8C%DB%8C-%D8%A8%D8%A7-%D8%AA%D8%A7%DA%A9%DB%8C%D8%AF-%D8%A8%D8%B1-%D8%AC%D8%A7%D9%85%D8%B9%D9%87-%D8%B1%D9%88%D8%B3%D8%AA%D8%A7%DB%8C%DB%8C-%D8%A7%DB%8C%D8%B1%D8%A7%D9%86/>