ASPI | Afarand Scholarly Publishing Institute; Turkey
ISSN: 2538-4384; Geographical Research. 2023;38(4):579-586 10.58209/geores.38.4.579

Investigating the Role of Public Participation in the Improvement and Revitalization of the Worn-Out Fabric of the City Center in Gorgan

ARTICLE INFO

Article Type
Original Research

Authors
Yazarloo H.[1] *MA*
Miri Gh.[1]* *PhD*
Karimian Bostani M.[1] *PhD*

How to cite this article
Yazarloo H, Miri Gh, Karimian Bostani M. Investigating the Role of Public Participation in the Improvement and Revitalization of the Worn-Out Fabric of the City Center in Gorgan. Geographical Research. 2023;38(4):579-586.

[1]Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Humanities, Zahedan Branch, Islamic Azad University, Zahedan, Iran

***Correspondence**
Address: Faculty of Humanities, Islamic Azad University, University Street, Islamic Azad University Complex, Zahedan, Iran. Postal Code: 9816743545
Phone: +98 (54) 33441600
Fax: -
mirigholamreza@yahoo.com

Article History
Received: January 28, 2024
Accepted: March 9, 2024
ePublished: March 27, 2024

ABSTRACT

Aims The objective of this investigation was to examine the impacts of advancement and revitalization of Gorgan, as well as the influence of participation on the city's reconstruction.

Methodology This survey was conducted in Gorgan city during the years 2023-2024. To develop the criteria and subcriteria for the questionnaire, a thorough examination of Gorgan city's comprehensive plans was performed. The questionnaire consisted of 26 questions and utilized a 4-point Likert scale. The questionnaire's reliability was assessed through the calculation of Cronbach's alpha coefficient, resulting in a value of 70%. In order to determine the questionnaire's validity, it was distributed to 21 university professors. The statistical population comprised 1040 deteriorated residential units in the city center. Consequently, a sample size of 280 households was determined for this research, employing the simple random sampling method with Cochran's formula. The data analysis was carried out utilizing the AHP and SWOT methods.

Findings The engagement in the restoration of the deteriorated core structure of Gorgan city has resulted in the adaptation of space, reinforcement of identity and sense of belonging to the central neighborhoods, as well as a hindrance to the expansion of Gorgan city horizontally. The influence of participation in the reconstruction of Gorgan city's worn-out core structure and the organization of other urban structures of Gorgan city were prioritized using the Analytic Hierarchy Process (AHP) model and the performance dimension.

Conclusion Public participation has a positive impact on the reconstruction of Gorgan city's worn-out core structure and the organization of other urban structures.

Keywords Public Participation; Improvement; Rebuilding; Worn-Out Central Fabric; Gorgan City

CITATION LINKS

[Abbaspour & Mahdavi, 2017] The approach of people's participation in the improvement and renovation of ...; [Baek & Park, 2012] Changes in renovation policies in the ...; [Bararpur & Akhtarshenas, 2015] The role of citizen participation in renovation and rehabilitation of urban ancient texture (case study: Region 6 ancient texture ...; [Bigdeli Rad, 2019] The impact of government policies on citizen participation in the reconstruction of the deteriorated fabrics in district 17 ...; [Daroudi & Arabian, 2015] The feasibility study of the approach of social participation in the renewal of the ...; [Davoodpour & Niknia, 2012] Reformation and reconstruction of the erosive textures of city as a strategy to obtain ...; [Faridnia & Mirkatooli, 2018] Investigating and evaluating the improvement and renovation policies of the worn-out ...; [Ghafari & Azkia, 2004] Rural development with emphasis on the rural ...; [Habibi *et al.*, 2007] Renovation and Rehabilitation of ...; [Hamidi *et al.*, 2023] valuation of physical resilience indices in Sari using Inversion Hierarchy Weighed ...; [Lotfi *et al.*, 2010] Strategic planning in order to improve worn-out urban tissues (study ...; [Maleki *et al.*, 2020] Sociological study of sustainable public participation in the renovation and reconstruction of dilapidated urban tissues (case ...; [Mohammadi *et al.*, 2014] Analysis of spatial-physical structure-old texture of urban space in order to improve and repair (case study: ...; [Momeni *et al.*, 2010] Analysis of the disigns of reconstruction and renovation of deteriorated textures ...; [Moridsadat *et al.*, 2018] Causes of participation in improvement and renewal of urban worn texture (case ...; [Mosayyebzadeh *et al.*, 2021] Feasibility study of land readjustment scheme in urban worn-out textures (case study: ...; [Nakhi *et al.*, 2016] Renovation and rehabilitation strategies for worn-out texture of Ab-Anbar-No district ...; [Ohmer & Beck, 2006] Citizen participation in contrasting neighbourhoods in poor communities and relationship toneighbourhood ...; [Sajadi *et al.*, 2011] Improvement and renovation of urban worn textures with emphasis on citizen participation approach: Case ...; [Shakarami, 2006] Socio-economic and anatomical analysis of the old texture of Khorram Abad city ...; [Yapang Gharavi & Mohammadi, 2016] Prioritizing the methods of increasing people's participation in the improvement of ...; [Ziyyari *et al.*, 2018] Renovation of worn out texture using participatory approach and social capital (case study: Erea 2 ...; [Ziyyari *et al.*, 2010] Studying and evaluating the reform and rebuild policies of urban eroded contexts of case sample ...;

Copyright© 2023, the Authors | Publishing Rights, ASPI. This open-access article is published under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License which permits Share (copy and redistribute the material in any medium or format) and Adapt (remix, transform, and build upon the material) under the Attribution-NonCommercial terms.

نقش مشارکت مردمی در بهسازی بافت فرسوده در بخش مرکزی شهر گرگان

هانیه یازرلو MA
گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، ایران
غلامرضا میری* PhD
گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، ایران
مریم کریمیان بستانی PhD
گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی، واحد زاهدان، دانشگاه آزاد اسلامی، ایران

چکیده
اهداف: در این مطالعه تاثیر مشارکت مردمی بر بهسازی بافت فرسوده مرکز شهر گرگان و انتظام سایر بافت‌های شهری بررسی شد.
روش‌شناسی: این پژوهش از نوع پیمایشی بوده و در سال ۱۴۰۳ در شهر گرگان به انجام رسید. ابزار پژوهش پرسش‌نامه بود. برای تهیه پرسش‌نامه، به بررسی میدانی و مطالعه طرح‌های جامع شهر گرگان پرداخته شد. پرسش‌نامه مورد نظر با ۲۶ سوال بر اساس طیف ۴ گزینه‌ای لیکرت طراحی شد. پایایی پرسش‌نامه با استفاده از ضریب آلفای کرونباخ ۷۰% حساب شد. روایی پرسش‌نامه از طریق توزیع پرسش‌نامه بین ۲۱ نفر از اساتید دانشگاهی بررسی شد. جامعه آماری تعداد واحد مسکونی فرسوده مرکز شهر یعنی ۱۰۴۰ واحد بود. از این رو در این پژوهش حجم نمونه براساس روش تصادفی ساده و با استفاده فرمول کوکران برابر با تعداد ۲۸۰ نفر از سرپرستان خانوار این واحدها تعیین شد. برای تحلیل داده‌ها از روش‌های AHP و SWOT استفاده شد.
یافته‌ها: مشارکت در بهسازی و باز زنده‌سازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان منجر به انتظام فضایی، تقویت هویت و تعلق خاطر به محلات مرکزی و مانعی برای توسعه افقی بی‌رویه شهر گرگان بود. استفاده از مدل AHP نشان داد که از بین ابعاد مورد بررسی در تاثیر مشارکت در بهسازی و باز زنده‌سازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان در انتظام فضایی سایر بافت‌های شهر گرگان، بُعد فعالیت (عملکرد) در اولویت قرار دارد.
نتیجه‌گیری: مشارکت مردمی بر بازسازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان و انتظام فضایی سایر بافت‌های شهری تاثیر مثبتی دارد.

کلیدواژگان: مشارکت مردمی، بهسازی، باز زنده‌سازی، بافت فرسوده مرکزی، شهر گرگان

تاریخ دریافت: ۱۴۰۲/۱۱/۰۸
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۲/۱۲/۱۹
*نویسنده مسئول: mirigholamreza@yahoo.com

مقدمه

شهر ساختاری درهم‌تنیده است که نهادها و افراد زیادی در شکل گیری زندگی اجتماعی و نمای آن نقش دارند. با گسترش شهرها و تعاملات مدنی و اجتماعی، شهرها در طول زمان تغییر کرده، رشد، توسعه و تکامل یافته و سایر مصنوعات انسانی را به‌دست آورده‌اند. 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 کمّی و کیفی بهبود 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 [Nakhi *et al.*, 2016; Habibi *et al.*, 2007]. شهرهای ایران با توجه به افزایش جمعیت، از نظر کالبدی به طور پیوسته در حال گسترش هستند که این گسترش اغلب به صورت افقی بوده و محدوده وسیعی اطراف خود را اشغال می‌کنند. با گذر زمان و تغییر مالکیت، کیفیت فیزیکی بافت مرکزی شهری افت کرده و دچار فرسودگی می‌شود. بافت‌های فرسوده در شهرها چهار نوع هستند که عبارتند از ۱) بافت‌های دارای میراث تاریخی و شهری، ۲) مناطق شهری (غیرتاریخی)، ۳) مناطق حاشیه‌ای (سکونتگاه‌های غیررسمی)، ۴) بافت‌های فرسوده [Habibi *et al.*, 2007]. 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 در بخش مرکزی شهرها، این بافت دچار اُفت فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی شد. این فرآیند باعث شد که با گذشت زمان، بافت قدیمی و مرکزی شهر پویایی خود را از دست بدهد و محله های خوب شهری به محله‌های پَست و مساله‌دار تبدیل شوند و دچار عدم تعادل گشته و قادر به پاسخ‌گویی نیازهای 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 بوده‌اند [Yapang Gharavi & Mohammadi, 2016]. ساکنین این بافت‌ها با مشکلات عدیده‌ای مانند کمبود ارایه خدمات و امکانات، افزایش نرخ جرایم، عدم استحکام مساکن و غیره مواجه هستند [Mosayyebzadeh *et al.*, 2021]. امروزه با توجه به روند نوگرایی و فرانوگرایی، بافت‌های فرسوده شهری بافتی ناکارآمد، و چالش‌آفرین برای مدیریت و برنامه‌ریزی در در بستر کالبدی و فرهنگی شهرها قلمداد می‌شوند [Baek & Park, 2012]. از طرفی، بافت‌های فرسوده جزیی از پیکره و بدنه شهرهاست و دارای ارزش تاریخی، فرهنگی، کالبدی، عملکردی و اقتصادی است. بافت‌های فرسوده و ناکارآمد در شهرها از مسایل بحرانی توسعه پایدار شهری بوده و نوسازی و بهسازی آنها برای دستیابی به جوامع پایدار مورد تاکید است. در این فرآیند علاوه بر جنبه‌های محیطی-کالبدی، به ابعاد اقتصادی-اجتماعی ساکنین این بافت‌ها نیز 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 سپس 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 برنامه ریزی و اجرای بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به عنوان امری کل‌گرا و همه‌جانبه‌نگر از مهم‌ترین مولفه‌های دستیابی به توسعه درون‌زا و پایدار شهری ضروری است [Maleki *et al.*, 2020]. بنا به تجربه مدیریت و برنامه‌ریزی، بهبود وضعیت بافت های 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 فرآیند تنها محدود به نوسازی کالبدی بافت فرسوده نیست و چنانچه از جنبه‌های اجتماعی-اقتصادی ساکنین چشم‌پوشی شود، نتایج ناگواری خواهد داشت. لذا توجه به عوامل انسانی و مشارکت آنها در فرآیند 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 ایران، شهرها از عوامل اجتماعی، اقتصادی و سیاسی حاکم بسیار متاثر شده‌اند. یکی از آثار دگرگونی‌های اقتصادی، اجتماعی و سیاسی شکل‌گیری بافت فرسوده مرکزی ناکارآمد شهری با مفهوم سکونتگاه های غیررسمی است که در بسیاری از ویژگی‌ها مانند خصوصیات بافت فرسوده است. هرچند که امروزه بافت‌های فرسوده به بافت هایی با قدمت و عمر طولانی اطلاق نمی‌شود، بلکه به بافت‌هایی اطلاق می‌شوند که از نظر ویژگی‌های کالبدی، اقتصادی و در مواردی اجتماعی فرسوده شده و جواب‌گوی نیازمندی‌های ساکنین نیست [Mohammadi *et al.*, 2014]. هم‌اکنون شهرهای ایران با مساله ای 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]. کالبدشناسی ساختاری و عملکردی این بافت نشان‌دهنده تجلی مشکلاتی نظیر تعارض با ساختار کلی شهر، تراکم و تمرکز جمعیت و فعالیت‌ها، افول اقتصادی، افول کیفیت کالبدی، کاهش ارزش‌های محله‌ای و سکونتی، افول کیفیت‌های اجتماعی، شرایط نامطلوب زیست محیطی، 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 بر آن داشته است که با ارایه الگوهای جدید با توجه به شرایط هر محدوده یا منطقه روشی بهینه برای بهسازی و باز زنده‌سازی تجویز نماید. مشکلات مالی-اقتصادی ساکنین، به‌موقع پرداخت‌نشدن تسهیلات از سوی دولت و به تاخیرافتادن 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 گونه‌ای برنامه‌ریزی و مدیریت شود که مردم دچار بی‌اعتمادی و یاس نشوند؛ این امر نیازمند تعریف سازوکارهای خاصی است. 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 & Mirkatooli, 2018]. 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 لکه‌هایی 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 تاثیرات باز زنده‌سازی و بازسازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان و نیز تاثیر مشارکت مردمی در بازسازی بافت‌های فرسوده و انتظام فضایی سایر بافت‌ها پرداخته شد.

روش‌شناسی

پژوهش حاضر از نوع پیمایشی بوده و 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 تاثیر 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 تاثیرات فرآیند بازسازی و بهسازی و تاثیر مشارکت عموم بر فرآیند بازسازی و بهسازی با استفاده از طیف ۴ گزینه‌ای لیکرت طراحی شد (n=32). پرسش‌نامه اولیه 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 یا ادغام شد. سپس برای بار دوم، پرسش‌نامه اصلاح‌شده در میان این نخبگان توزیع شد و در این مرحله ۱ گویه دیگر حذف شد و بدین ترتیب، یک پرسش‌نامه ۲۶سوالی شامل ۱۱ سوال برای بررسی تاثیرات بازسازی و بهسازی و ۱۵ سوال برای بررسی تاثیر مشارکت بر بازسازی بافت فرسوده تایید شد. پایایی پرسش‌نامه با ضریب آلفای کرونباخ ۷۰% تایید 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 پژوهش 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 در نرم‌افزار SPSS ۲۴ استفاده شد.

یافته‌ها

در این مطالعه ۱۱ معیار از مهم‌ترین تاثیرات بهسازی و باز زنده‌سازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان مورد بررسی قرار گرفت. در میان این معیارها، جلوگیری از توسعه ناموزون و رشد افقی با میانگین ۲/۲۴ و تقویت مشارکت (مالی و غیرمالی) با میانگین ۴/۰۰ و ایجاد احساس تعلق و کاهش مهاجرت به نواحی شهری با میانگین ۳/۸۰ به‌ترتیب رتبه‌های اول و دوم و سوم را به خود اختصاص دادند. شاخص‌های احیای ارزش‌های تاریخی محله و کاهش قیمت زمین های شهری به‌ترتیب با میانگین‌های ۳/۲۳ و ۳/۳۱ پایین‌ترین رتبه ها را کسب نمودند (جدول ۱).

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

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

جدول ۲) معیارها و زیرمعیارهای مورد بررسی در پژوهش

شاخص اصلی	زیرمعیارها
فعالیت	۱. توسعه کاربری‌های مختلط (تنوع مشاغل و نیروی کار)؛ ۲. مشارکت روزافزون بخش خصوصی و عمومی و گروه‌ها و انجمن های داوطلبانه؛ ۳. بهبود و افزایش سرمایه اجتماعی (معیارها و شبکه‌هایی که عملکرد جمعی را امکان‌پذیر می‌سازند)؛ ۴. افزایش فرصت‌های عرضه‌شده به جمعیت محلی برای افزایش مشارکت در فعالیت‌های اجتماعی؛ ۵. دخالت مستقیم شهروندان در ایجاد رویدادها و فعالیت‌های فرهنگی
فرم	۱. استفاده مجدد از ابنیه خالی؛ ۲. سرمایه‌گذاری درونی (نیروهای بخش عمومی-خصوصی)؛ ۳. افزایش تعداد و کیفیت فضاهای شهری و مکان‌های فرهنگی؛ ۴. الگوهای حمل‌ونقل مناسب؛ ۵. حفظ پیوند کالبدی میان عناصر قدیمی و جدید
معنا	۱. ادغام ایده‌های فرهنگی در برنامه‌های آینده؛ ۲. تغییر نگرش و ادراک ساکنین از محل سکونت خویش؛ ۳.تقویت اعتماد به نفس و اشتیاق در افراد؛ ۴. تحول و دگرگونی اعتبار یک مکان و ساکنین آن؛ ۵. برخورداری از حس تاریخ و پیشرفت (گذشته، حال و آینده)

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

با استفاده از مدل AHP، معیارها و زیرمعیارهای مورد استفاده از لحاظ میزان اهمیت نسبت به هدف پژوهش مورد مقایسه زوجی قرار گرفت و با گرفتن میانگین از مقایسه انجام‌شده وزن هر شاخص و زیرشاخص برحسب میزان تاثیرگذاری در انواع مداخله در بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان مشخص شد.

در جدول‌های ۳، ۴ و ۵ امتیازدهی زیرمعیارهای هر معیار نسبت به یکدیگر به صورت زوجی محاسبه شد، پس از آن میانگین هندسی و در نهایت وزن‌ها محاسبه شد. معیارهای معنا و عملکرد و فرم نیز به صورت زوجی با استفاده از مدل AHP مقایسه شدند (جدول ۶).

به منظور رتبه‌بندی کل زیرمعیارهای ارایه‌شده در هر سه معیار عملکرد، فرم و معنا لازم است که وزن‌های تعدیل‌شده محاسبه شوند. محاسبه وزن‌های تعدیل‌شده به این صورت است که وزن هر زیرمعیار در وزن معیار اصلی در میان کل معیارهای اصلی ضرب شده و در این صورت عدد به‌دست‌آمده برای هر زیرمعیار قابلیت مقایسه با سایر زیرمعیارها را دارند.

جدول ۷ عوامل بین گروهی زیر معیارها را نشان داده و بیانگر وزن تعدیل‌شده محاسبه شده است .

براساس 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 قیدشده (تاثیرات نوسازی شهری) و (تاثیر مشارکت در نوسازی بافت فرسوده) بررسی شد (جدول ۸).

میزان F مدل رگرسیون برابر ۳/۶۷۸ 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 (جدول ۸).

در این مرحله، ارتباط بین معیارهای توسعه افقی بی‌رویه 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 باز زنده سازی بافت فرسوده مرکزی در تقویت هویت و تعلق خاطر به محلات مرکزی شهر نیز مشخص شد (F=۳/۷۸ و p=۰/۰۰۱). بهسازی و باز زنده‌سازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان بامیانگین ۳/۴۳ بر توسعه افقی بی‌رویه شهر تاثیر داشت (F=۳۷/۴۶۳ و p=۰/۰۰۱).

جدول ۳) مقایسه زوجی زیرمعیارهای عملکرد

زیرمعیارهای عملکرد (فعالیت)	بهبود و افزایش سرمایه اجتماعی	افزایش فرصت‌های عرضه‌شده به جمعیت محلی	دخالت مستقیم شهروندان در ایجاد فعالیت‌های فرهنگی	توسعه کاربری‌های مختلط	مشارکت روزافزون بخش خصوصی و عمومی و غیره	میانگین هندسی	انحراف‌معیار	وزن‌ها
توسعه کاربری‌های مختلط	۰/۳۳۳۳۳۳۳	۰/۲۵	۵	۱	۰/۳۳۳۳۳۳۳	۰/۶۷	۰/۵۲	۰/۱۱۶۶۳۱۴
مشارکت روزافزون بخش خصوصی و عمومی و غیره	۴	۲	۲	۳	۱	۲/۱۶	۱/۲۳	۰/۳۷۵۴۳۰۹
بهبود و افزایش سرمایه اجتماعی	۱	۰/۵	۰/۳۳۳۳۳۳۳	۳	۰/۲۵	۰/۶۵	۰/۲۵	۰/۱۱۴۱۹۹۴
افزایش فرصت‌های عرضه‌شده به جمعیت محلی	۲	۱	۳	۴	۰/۵	۱/۶۴	۰/۳۱	۰/۲۸۴۵۲۳۴
دخالت مستقیم شهروندان در ایجاد فعالیت‌های فرهنگی	۳	۰/۳۳۳۳۳۳۳	۱	۰/۲	۰/۵	۰/۶۳	۰/۰۴	۰/۱۰۹۲۱۴۹

جدول ۴) مقایسه زوجی زیرمعیارهای فرم

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

جدول ۵) مقایسه زوجی زیرمعیارهای معنا

زیرمعیارهای 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	برخورداری از حس تاریخی و پیشرفت (گذشته، حال، آینده)	میانگین هندسی	انحراف‌معیار	وزن‌ها
ادغام ایده‌های فرهنگی در برنامه‌های آینده	۱	۰/۳۳۳۳۳	۰/۲۵	۰/۲۵	۰/۲۵	۰/۳۴	۰/۱۲	۰/۰۶۰۴۸۱
تغییر نگرش و ادراک ساکنین از محل سکونت خویش	۳	۱	۲	۰/۳۳۳۳۳	۳	۱/۴۳	۱/۳۲	۰/۲۴۷۶۹
تقویت اعتماد به نفس و اشتیاق در افراد	۴	۰/۵	۱	۰/۳۳۳۳۳	۲	۱/۰۵	۳/۳۳	/۱۸۳۳۴۵ ۰
تحول و دگرگونی اعتبار یک مکان و ساکنین آن	۴	۳	۳	۱	۴	۲/۷۰	۱/۱۴	/۴۶۷۶۸۵ ۰
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	میانگین هندسی	انحراف‌معیار	وزن‌ها
عملکرد	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

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 عرضه‌شده 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 اعتماد به 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
معنا	ادغام ایده‌های فرهنگی در برنامه‌های آینده	۰/۰۰۷۰۹	۱۵

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

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

بحث

در این مطالعه، به بررسی تاثیرات باز زنده‌سازی 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 مشارکت شهروندان و بهسازی و باز زنده‌سازی بافت فرسوده شهر گرگان بود. نتایج حاصل از این فرضیه با پژوهش‌های *داوودپور* و *نیک‌نیا* [Davoodpour & Niknia, 2012]، *سجادی* و *حبیبی* [Sajadi *et al.*, 2011]، و *زیاری* و همکاران [Ziyyari *et al.*, 2010] همسو است. نتایج پژوهش *داوودپور* و *نیک‌نیا* [Davoodpour & Niknia, 2012] حاکی از این بوده است که بهسازی و باز زنده‌سازی بافت فرسوده به توسعه پایدار و انتظام فضایی می‌انجامد. همچنین، *سجادی* و همکاران [Sajadi *et al.*, 2011] نشان داده‌اند که راهبرد توانمندسازی و بهسازی به رفع مشکلات فضایی منجر می‌شود. *زیاری* و همکاران [Ziyyari *et al.*, 2010] نشان داده‌اند که سرمایه‌های شهری و میراث درون بافت‌ها به‌ویژه مورفولوژی بافت‌های با ارزش (که اغلب نادیده انگاشته می‌شوند) از به هدررفتن سرمایه‌های مادّی جلوگیری می‌کند و لذا پس از بررسی‌های انجام شده برای بازگشت حیات مجدد و انتظام فضایی به این مجموعه های شهری، الگوی بهسازی و باز زنده‌سازی پیشنهاد شده است.

بهسازی و باز زنده‌سازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان بر توسعه افقی بی‌رویه شهر موثر بود. منطبق با این یافته، می‌توان به نتایج مطالعات *داوودپور* و *نیک‌نیا* [Davoodpour & Niknia, 2012]، *حمیدی* و *نیک‌پور* [Hamidi & Nikpour, 2023] و *زیاری* و همکاران [Ziyyari *et al.*, 2018] اشاره کرد. *داوودپور* و *نیک‌نیا* [Davoodpour & Niknia, 2012] دریافته‌اند که به منظور دستیابی به ابعاد کالبدی توسعه پایدار شهری در بافت فرسوده، بهسازی و باز زنده‌سازی بافت‌های فرسوده شهری موثر است. *حمیدی* و *نیک‌پور* [Hamidi & Nikpour, 2023] نشان داده‌اند که توسعه نا اندیشیده حومه‌نشینی و مهاجرت‌های روستایی باعث جابه‌جایی اکولوژیکی جمعیت بین بافت قدیم و جدید شده و با بهسازی و باز زنده‌سازی می‌توان مانع از توسعه افقی بی‌رویه شهر شد. *زیاری* و همکاران [Ziyyari *et al.*, 2018] به منظور بازگشت حیات مجدد و جلوگیری از توسعه افقی ناموزون به این مجموعه شهری، الگوی توسعه پایدار درون‌زا را پیشنهاد کرده‌اند.

مشارکت شهروندان در بهسازی و باز زنده‌سازی بافت فرسوده مرکزی در تقویت هویت و تعلق خاطر به محلات مرکزی شهر قابل توجه بود. 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 است 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 (۰/۵۳) 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 احیای بافت‌های فرسوده، تغییر عملکردی و سامان‌دهی بافت و تاکید بر مشارکت گسترده مردم در چارچوب مدیریت یکپارچه شهری با ایجاد حس تعلق مکانی رسیده است. *اوهمر* [Ohmer, 2006] مشارکت روزانه اعضای سازمان‌ها با یکدیگر را موجب افزایش خودکارآمدی، اثربخشی و حس اجتماعی می‌داند. بر اساس پژوهش *بیگدلی* [Bigdeli Rad, 2019] نظرسنجی ساکنین بافت‌های فرسوده در زمینه احیای این بافت‌ها در تسریع و ارتقای کیفیت فرآیند تاثیرگذار است و 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 احیای بافت‌های فرسوده عمومی شود [Daroudi & Arabian, 2015]. به منظور حفظ بافت به صورت زنده و خودجوش، حضور ساکنان محلی ضروری است، اما متاسفانه به علت فقدان تسهیلات زندگی در بافت و معاصرنشدن 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 می‌پردازد.

فرسودگی در بافت عمدتاً 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 یافته و قدرت رقابتشان را از دست می‌دهند. سپس به‌تدریج مردم بومی و اصیل تصمیم به ترک محله و بافت گرفته 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 روبه‌رو 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. این فعالیت و همکاری همه‌جانبه تمامی بخش‌ها (کالبدی، اجتماعی، مالی-اقتصادی و غیره) باعث شده 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 ایده‌آل و به عبارتی دیگر 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. در واقع باید ساختار جدیدی در این موضوع تشکیل شود و خط تولید باز زنده‌سازی و بهسازی بدون نقص بتواند بازآفرینی شهری را رقم بزند. همچنین این مداخله باید 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، می‌تواند به این موضوع کمک بسیاری کند. شیوه و مجموعه ایده‌آل باید شامل شرایط زیر باشد.

- داشتن قدرت اداری و سیاسی
- داشتن توان مالی و فنّی بالا
- وجود قوانین و مقررات دقیق و مختص بافت فرسوده مرکزی
- توان همراه‌نمودن و هدایت مالکین و اقناع برای حضور در این مسیر
- داشتن الگوی 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 می‌تواند پنجره‌ای رو به پیشرفت و ارتقای سطح کمّی 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 است. 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 فنّی و همچنین وجود نظارت دولتی بتواند گامی محکم در راستای باز زنده سازی و بهسازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان بردارد. بر اساس یافته‌های این پژوهش، موارد زیر پیشنهاد شده است:

- بسترسازی توسط دولت (احداث کاربری‌های خدماتی و مورد نیاز فضاهای احداثی جدید)
- ایجاد نهاد رسمی (شرکت مجری باز زنده‌سازی و بهسازی در هر منطقه یا هر ناحیه شهرداری)
- تخفیف عوارض بازسازی و بهسازی و تراکم ساخت هنگام صدور پروانه
- پرداخت تسهیلات بانکی، پرداخت یارانه سود تسهیلات بانکی
- تامین نهادهای مورد نیاز باز زنده‌سازی با اولویت و قیمت‌های ترجیحی
- اعطای کمک‌های فنّی و مهندسی به صورت رایگان یا تامین بخشی از هزینه‌های آن
- تهیه طرح‌های بهسازی و باز زنده‌سازی و ابلاغ ضوابط و مقررات
- ایجاد دسترسی و فراهم‌نمودن امکان حمل آسان نخاله و مصالح ساختمانی
- ایجاد نهاد مسئول در سطح محله
- تضمین حفظ ارزش دارایی‌های مالکان واحدهای فرسوده مرکزی و بهره‌مندشدن متناسب از ارزش افزوده حاصل از باز زنده‌سازی و بهسازی.

نتیجه‌گیری

نوسازی و باز زنده‌سازی بافت فرسوده مرکزی شهر گرگان بر جلوگیری از توسعه ناموزون و رشد افقی، تقویت مشارکت (مالی و غیرمالی)، ایجاد احساس تعلق و کاهش مهاجرت به نواحی شهری موثر است. همچنین بین مشارکت شهروندان و بهسازی و باز زنده‌سازی بافت فرسوده شهر گرگان ارتباط معنی‌داری وجود دارد. بهسازی و باز زنده سازی بافت فرسوده مرکزی شهر بر توسعه افقی شهر موثر است و مشارکت شهروندان در بهسازی و باز زنده‌سازی بافت فرسوده مرکزی در تقویت هویت و تعلق خاطر به محلات مرکزی شهر قابل توجه است.

تشکر و قدردانی: موردی از طرف نویسندگان گزارش نشده است.

تاییدیه اخلاقی: موردی از طرف نویسندگان گزارش نشده است.

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

سهم نویسندگان: هانیه یازرلو (نویسنده اول)، نگارنده مقدمه/نگارنده بحث/روش‌شناس/آنالیز نتایج (۳۵%)؛ غلامرضا میری (نویسنده دوم)، نگارنده بحث/نگارنده مقدمه (۳۵%)؛ مریم کریمیان بستانی (نویسنده سوم)، روش‌شناس/نگارنده بحث (۳۰%)

منابع مالی: موردی از طرف نویسندگان گزارش نشده است.

منابع

- Abbaspour F, Mahdavi A (2017). The approach of people's participation in the improvement and renovation of worn-out tissues. Proceedings of the 3rd Research Annual Conference of Architecture, Urban Planning and Urban Management. 2017 May 11. Tehran: Civilika. [Persian]
- Baek CH, Park SH (2012). Changes in renovation policies in the era of sustainability. Energy & Buildings. 47:485-496.
- 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.
- 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.
- 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 (2012). Reformation and reconstruction of the erosive textures of city as a strategy to obtain permanent development. Environmental Based Territorial Planning. 4(15):31-59. [Persian]
- Faridnia H, Mirkatooli J (2018). Investigating and evaluating the improvement and renovation policies of the worn-out fabric of Gorgan city. Proceeding of the 3rd National Conference on Urban Planning, Architecture, Civil Engineering and Environment. 2018 Februray 7. Tehran: Civilica. [Persian]
- Ghafari Gh, Azkia M (2004). Rural development with emphasis on the rural society of Iran. Tehran: Nei. [Persian]
- Habibi K, Pour Ahmad A, Meshkini A (2007). Renovation and Rehabilitation of Urban Old Textures. Sanandaj: Kordestan Univercity Publ.
- Hamidi P, Lotfi S, Naikpour A (2023). Evaluation of physical resilience indices in Sari using Inversion Hierarchy Weighed Process (IHWP) model. Studies of Human Settlements Planning. 17(4):991-1002. [Persian]
- 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. 3(1):193-206. [Persian]
- 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. [Persian]
- 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. [Persian]
- Momeni M, Bikmohammadi H, Mehdizadeh Z (2010). Analysis of the disigns of reconstruction and renovation of deteriorated textures (case study: Isfahan Jooybare neighborhood). Urban Regional Studies and Researches. 2(7):31-52. [Persian]
- Moridsadat P, Mohammadian S (2018). Causes of participation in improvement and renewal of urban worn texture (case study: Kheirabad neighborhood in Birjand city). Quarterly Journal of Environmental Based Territorial Planning. 11(42):139-163. [Persian]
- 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. [Persian]
- 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(4):270-283.
- Ohmer M, Beck E (2006). Citizen participation in contrasting neighbourhoods in poor communities and relationship toneighbourhood & organizational collective efficacy. Sociology and Social Welfare. 33(1):178-202.
- Sajadi J, Pourmosavi M, Eskandarpour M (2011). Improvement and renovation of urban worn textures with emphasis on citizen participation approach: Case study, Tehran, Doulab community. Environmental Based Territorial Planning. 4(14):143-164. [Persian]
- Shakarami MH (2006). Socio-economic and anatomical analysis of the old texture of Khorram Abad city (case example: Pusht Bazar neighborhood) [dissertation]. Tehran: Shahid Beheshti University. [Persian]
- 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. Quarterly Geography and Urban Planing Journal of Chashmandaz-E-Zagros. 8(28):191-208. [Persian]
- 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. [Persian]
- Ziyyari K, Beiranvand Zadeh M, Alizadeh Y, Ebrahimi S (2010). Studying and evaluating the reform and rebuild policies of urban eroded contexts of case sample (Yazd city). New Attitudes in Human Geography. 2(1):85-99. [Persian]