



سنجش و ارزیابی پارامترهای موثر بر باز آفرینی شهری بافت ناکارآمد شهری (مطالعه موردی: منطقه ۳ شهر شیراز)

مهدی عابدی^۱

۱_ کارشناس ارشد شهرسازی گرایش برنامه ریزی شهری

چکیده

بافت های فرسوده شهری اغلب در زمره مناطق محروم شهر از نظر اجتماعی، اقتصادی و کالبدی هستند و این امر عامل نارضایتی ساکنان، عدم پویایی و رونق حیات شهری در آنهاست. در این پژوهش پس از بررسی مفاهیم پژوهش، با اتخاذ رویکرد اجتماع محور، به شناسایی و تدوین شاخص ها و زیر شاخص ها پرداخته شده است تا با بهره گیری از اطلاعات به دست آمده از طریق پژوهش میدانی، به تحلیل شدت و ضعف، میزان اثر گذاری و ارتباط میان این شاخص ها پرداخت. در بخش تحلیل اطلاعات، به استفاده از جدول توزیع فراوانی؛ کشف روابط بین متغیرها و آزمون فرضیات تحقیق پرداخته می شود. نکته ی قابل ذکر پایین بودن حس تعلق مکانی در میان ساکنین محدوده مورد نظر است. در مورد متغیر وابسته مشارکت اجتماعی، متغیرهای مستقل مدت اقامت در محل همبستگی اجتماعی و ارزش های اجتماعی بر متغیر وابسته تأثیر مستقیم می گذارند. در مورد متغیر وابسته همبستگی اجتماعی، متغیرهای مستقل اعتقاد به ارزش های اجتماعی، تمایل به ترک محله، اعتماد اجتماعی و وابستگی مکانی بر متغیر وابسته تأثیر مستقیم می گذارند.

واژگان کلیدی: بازآفرینی، بافت فرسوده، منطقه ۳ شهر شیراز.

۱- مقدمه:

فرسودگی بافت مرکزی و قدیمی شهرها و جا ماندن این محدوده ها از توسعه پایدار شهری، در سال های اخیر تلاشی برای نوسازی این بافت ها با استفاده از رویکردها و سیاست های گوناگون صورت گرفته است. رویکردهای مرمت و بهسازی شهری در سیر تحول و تکامل خود از بازسازی، باززنده سازی، نوسازی و توسعه مجدد به بازآفرینی و نوزایی شهری تکامل یافته و در این مسیر، از حوزه توجه صرف به کالبد به عرصه تأکید بر ملاحظه های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی نیز گذری داشته است. رویکرد بازآفرینی شهری که به دنبال ایجاد محیطی پایدار با مشارکت ساکنین بافت فرسوده و بررسی ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی است، روبرو بوده است. بافت قدیمی و مرکزی شهرها که شالوده مدنی و تشکیلاتی خود را تا شروع شهرسازی دوره جدید (معاصر) حفظ کرده بود، با شروع فعالیت های جدید متحول شده و تغییر شکل در نقش ظاهری و درونی آنها به شدت الزامی است. بازآفرینی از جمله دستاوردهای نوین و کامل برنامه های شهرسازی در خصوص بافت های فرسوده است. بازآفرینی به معنی تجدید حیات بافت در همه ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی است که با تکیه بر مشارکت مردمی این امر حاصل میشود. در برنامه ریزی شهری و از

^۱ - Mehdi.abedi65@gmail.com



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۲۹۸۰-۷۷۸۶ ISSN

دوران انقلاب صنعتی، اقدامات زیادی جهت ساماندهی شهرها صورت گرفت؛ که اکثر اقدامات تنها به یک بعد از شهر که بیشتر شامل ابعاد کالبدی بود می پرداختند؛ اما با مطرح شدن اصول توسعه پایدار و لزوم توجه به همه ابعاد وجودی شهر اعم از زیست محیطی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی به عنوان پایه های توسعه پایدار شهری، لزوم توجه به دیدگاهی که ابعاد گوناگون پایداری را در برداشته و به تمامی این ابعاد به یک اندازه اهمیت دهد بیش از پیش احساس میشود. برنامه ریزی بازآفرینی شهری برای اولین بار در ایالات متحده و در دهه 1960 به صورت رسمی اجرا شد. مرحله دوم در دهه 1980 در داکلندلندن و سپس در بارسلونا آغاز شد. در دهه 1990 میلادی بازآفرینی شهری در بسیاری از مناطق دیگر شروع شد. این مناطق غالباً پرجمعیت، از نظر کارکردی ناهمگون و درعینحال با بسیاری از کارکردهای نامناسب شهری نیز مواجه بودند. رهیافت بازآفرینی پایدار، رهیافتی است دارای بینش و عملی جامع و یکپارچه که تمایل به بهبود ابعاد گوناگون پایداری از جمله پایداری اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی دارد (ایزدی و همکاران، ۱۳۹۰، ۲).

مداخله در محلات ناکارآمد شهری با هدف ارتقاء بخشی می تواند از دو طریق صورت گیرد (رفیعیان و سیف الدینی، ۱۳۸۴)

۱- ارتقاء جامعه که از بیرون یک جامعه ی محلی طراحی و صورت می گیرد (Externally Designed Comprehensive Upgrading)

۲- مداخله های حمایتی (Support Based Intervention) که خود بر دو گونه اند:

- مداخله های حمایتی که توسط دولت صورت می گیرد (Government-initiated Support Based Interventions)

- مداخله های حمایتی که نهادهای غیر دولتی (NGO's) انجام می دهند.

در صورت شراکت دولت و جامعه ی محلی موفق ترین مکانیزم تحقق شکل می گیرد (رفیعیان و سیف الدینی، ۱۳۸۴).

فعالیت بخشیدن به امکانات و ظرفیت های اجتماعی برای مواجهه با فرسودگی های کالبدی، عملکردی و اجتماعی از طریق ها و نهادهای محلی به نهادهای رسمی تصمیم گیر و برنامه ریز در NGO نهادینه سازی و هدایت این سرمایه ها از مسیر زمینه ی امور شهری تحقق می یابد.

با در نظر گرفتن موارد ذکر شده، این رساله در جستجوی پاسخ به این پرسش های اصلی است:

۱. نقش باز آفرینی در ارتقا بافت های ناکارآمد و مساله دار شهری چیست؟

۲. نقش مشارکت ساکنین در باز آفرینی بافت های ناکارای شهری چیست؟

۲- فرضیات تحقیق:

۱- به جهت بازآفرینی بافت های ناکارآمد از طریق مشارکت اجتماعی بین وابستگی مکانی و همبستگی و پیوند اجتماعی رابطه معنا داری وجود دارد.



۲- به جهت بازآفرینی بافت های نارکارآمد از طریق مشارکت اجتماعی بین وابستگی مکانی و تعامل اجتماعی رابطه معنا داری وجود دارد.

۳- به جهت بازآفرینی بافت های نارکارآمد از طریق مشارکت اجتماعی بین وابستگی مکانی و اعتماد اجتماعی رابطه معنا داری وجود دارد.

۳- روش حل مساله

جامعه آماری این تحقیق شامل ساکنین منطقه ۳ شهر شیراز می باشند که بر اساس اطلاعات کسب شده از سازمان مربوطه و بر طبق فرمول مورگان نمونه آماری ۳۸۴ نفر در نظر گرفته شد. برای برآورد حجم نمونه ی آماری از فرمول مورگان استفاده شده است. به قرار زیر:

$$n = \frac{N.t^2.p.q}{N.d^2 + t^2.p.q}$$

n تعداد حجم نمونه است که از طریق فرمول کوکران به دست می آید.

N تعداد کل جمعیت مورد مطالعه می باشد.

t احتمال صحت گفتار است که با توجه به درصد احتمال اطمینان در سطح ۹۵ درصد، برابر با ۱/۹۶ می باشد.

P احتمال وجود صفت.

q احتمال فقدان صفت.

d احتمال خطا که در تحقیق ۵٪ در نظر گرفته شده است.

حجم نمونه این تحقیق ۳۸۴ نفر بطور تصادفی در روزهای مختلف هفته انتخاب و سئوالات خود را از این افراد خواهیم پرسید.

۳-۱- روش گردآوری اطلاعات

این تحقیق بر اساس هدف، کاربردی است و بر اساس ماهیت و روش، «توصیفی- تحلیلی» است. برای جمع آوری اطلاعات و داده های مورد نیاز در پژوهش حاضر از دو روش مطالعات اسنادی و میدانی استفاده شده است، اطلاعات و داده های مورد نیاز از روش کتابخانه ای (اسنادی)، شامل کتب، گزارش ها و تحقیقات پژوهشی، پایان نامه ها، نتایج سرشماری های عمومی نفوس و مسکن و سالنامه های آماری، در سال های مختلف بدست آمده است. روش میدانی بر روش پرسشنامه، مشاهده و مصاحبه، و با بهره گیری از نظرات سازمان ها و ادارات مدیریت شهری منطقه ۳ شهر شیراز می باشد. ابزار گردآوری داده ها پرسشنامه محقق ساخته می باشد.

۳-۲- نحوه تکمیل و امتیاز بندی

برای تکمیل این پرسشنامه از طیف پنج گزینه ای لیکرت استفاده شده است و امتیازات به شرح ذیل می باشد: کاملاً مخالفم=۱ مخالفم=۲، نظری ندارم=۳، موافقم=۴، کاملاً موافقم=۵.



۳-۳- روایی و پایایی:

روایی تعیین می کند که یک ابزار اندازه گیری تا چه حد یک مفهوم خاص را اندازه می گیرد. روایی محتوا نشان می دهد که ابزار مورد نظر به تعداد کافی پرسش های مناسب برای اندازه گیری مفهوم مورد سنجش را در بردارد. هر قدر عناصر مقیاس، گسترده تر و قلمرو مفهوم مورد سنجش را بیشتر در برگیرند، روایی محتوا بیشتر خواهد بود به بیان دیگر، روایی محتوا نشان می دهد که ابعاد و عناصر یک مفهوم تا چه حد تحت پوشش دقیق قرار گرفته است روایی ظاهری نیز نشان می دهد که عناصر مورد سنجش به طور ظاهری توانایی اندازه گیری مفهوم ما را دارند و اینکه آیا صاحب نظران تأیید می کنند که ابزار، آنچه را که باید اندازه بگیرد اندازه می گیرد (سکاران، ۱۳۹۰).

محقق پرسشنامه مذکور را به تعدادی از خبرگان ارائه داده و نظرات اصلاحی آنان را اعمال گردید و در نهایت مورد تأیید آنها قرار گرفت. بنابراین، پرسشنامه های مورد استفاده در این تحقیق از روایی مورد نیاز برخوردار خواهند بود. پایایی نیز عبارت است توانایی ابزار در حفظ پایایی خود در طول زمان، علیرغم شرایط غیره قابل کنترل آزمون و وضعیت خود پاسخ دهندگان است. پایایی این پژوهش با استفاده از ضریب آلفای کرونباخ سنجیده می شود. آلفای کرونباخ بنا به تعریف برگمن^۱ (۲۰۰۶) و هایر^۲ (۲۰۱۱) به بررسی همبستگی درونی سئوالات می پردازد؛ و سپس بر مبنای این همبستگی ها ضریبی به نام ضریب آلفای کرونباخ ارائه می گردد (اله یاری بوزجانی، ۱۳۹۲). هایر (۲۰۱۱) بیان می دارد که در صورتی که ضریب آلفای کرونباخ بین ۰/۶ تا ۰/۸ درصد سازگار باشد سازگاری درونی روایی خوب و در صورتی که بیشتر از ۰/۸ درصد باشد سازگاری درونی بسیار خوب می باشد (اله یاری بوزجانی، ۱۳۹۲)؛ و همچنین بیان می کند میزان آلفای کرونباخ بین ۰/۸ تا ۰/۹ درصد را می توان به عنوان پایایی خوب در نظر گرفت.

۴_ مبانی نظری

۴-۱- بازآفرینی شهری

بازآفرینی شهری طیف وسیعی از فعالیت ها را در برمی گیرد که هدف آنها احیای بافت های شهری، تجدید حیات اجتماعی و اقتصادی بافت ها، احیای ساختمان ها، زیرساخت ها و تأسیسات شهری و در حالت کلی تزریق زندگی به بافت هاست. به این معنی می توان از بازآفرینی با محوریت توسعه املاک، اشاعه فرهنگ، حمایت اجتماعی، حفاظت از میراث، تعادل زیستمحیطی و مانند آن نام برد.

بازآفرینی شهری سیاستی جامع و یکپارچه برای حل مشکلات شهرهاست، به نحویکه منجر به ارتقای قابلیت زیست پذیری شهرها و کیفیت زندگی شهروندان شود. بازآفرینی شهری در برگیرنده شبکه ای از اقدامات و برنامه های منعطف در مقیاس های فضایی مختلف و در مسیر اهداف توسعه پایدار است و در تمامی سطوح، مشارکت حداکثری تمامی کنشگران و ذینفعان، به ویژه مردم را به همراه دارد (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۳). بازآفرینی شهری در تلاش برای ایجاد فرایندی پایدار در توسعه شهری از یکسو، سعی در استفاده بهینه از امکانات بالقوه درون شهری برای تأمین نیازهای جدید دارد و از سوی دیگر اولویت را برای احیاء بافت قدیم و بازگرداندن حیات اجتماعی و رونق اقتصادی قائل است و به دلیل نقش انعطاف پذیر و همسو با نیازهای مردم و بهره گیری گسترده از مشارکت مردمی با صرف کمترین بودجه از بیشترین قابلیت اجرا برخوردار است (زنگی آبادی و همکاران، ۱۳۹۰، ۶۰).

^۱ - Berghman

^۲ - Hair



۴-۲- بافت فرسوده

۴-۲-۱- فرسودگی

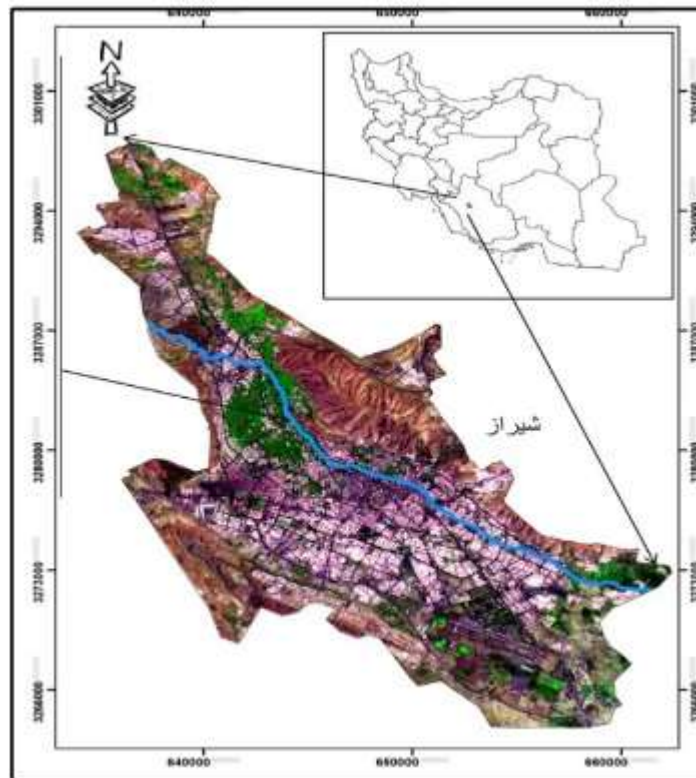
به لحاظ لغوی فرسودگی به معنای پوسیدگی و کهنگی است. فرسودگی به لحاظ ماهوی جز > ذات و جوهره هر شکل انسان ساخت است که در طول زمان و برابر فعالیت و تغییرات مکرر و پیوسته حاصل می شود. لذ مفهوم فرسودگی علاوه بر ویژگی مکانی به لحاظ زمانی نیز قابل شناسایی و اندازه گیری است. فرسودگی به معنای واقعی ان مترادف با اضمحلال و ناکارآمدی تدریجی و گام به گام در طی یک دوره زمانی مشخص است (مهرابیان، ۱۳۹۲، ۴).

۴-۲-۲- بافت فرسوده شهری

بخش هایی از بافت شهری که کیفیت کالبدی و کارکردی آنها کاهش یافته و مختل گردیده است، بافت فرسوده نامیده می شود. این بافت ها در لایه های درونی شهر قرار داشته و در کالبد های به جا مانده در دل بافت های قدیمی قرار گرفته اند و یا حاصل استقرار افراد فرودست جامعه در زمین های خالی درون شهری و برون شهری اند که با توسعه شهرها به آنها در آمیخته اند. این بافت ها به دلیل فرسودگی از ارزش کمتری برخوردارند (طفائی پور و علیزاده، ۱۳۹۳، ۴).

۵_ محدوده مورد مطالعه

شهر شیراز به عنوان مرکز استان فارس و کلانشهر منطقه جنوب در طول جغرافیایی ۵۲ درجه و ۲۶ دقیقه تا ۵۲ درجه و ۳۶ دقیقه طول شرقی و ۲۹ درجه و ۳۶ دقیقه تا ۲۹ درجه و ۳۴ دقیقه ی عرض شمالی و در ارتفاع ۱۴۸۶ متری از سطح دریا و در فاصله ۹۱۹ کیلومتری پایتخت قرار دارد. شهر شیراز به طول ۴۰ کیلومتر و عرض حدود ۳۰ کیلومتر با مساحت ۱۲۶۸ کیلومتر مربع سومین شهر ایران از نظر وسعت پس از تهران و مشهد می باشد (زمانی، ۱۳۸۷: ۷۸). از نظر دین و زبان، ۹۹٪ جمعیت شیراز را مسلمانان تشکیل می دهند (نگهداری، ۱۳۸۱: ۵۵). اما دین های دیگری همچون مسیحی با اقلیتی حدود ۶۰۰۰ هزار تن در این شهر زندگی می کنند. زبان بیشتر مردم فارس، فارسی است و به گویش های مختلف محلی صحبت می کنند. پاره ای از قومیت های ساکن در فارس نیز به زبان های غیر فارسی صحبت می کنند. زبان ایل قشقایی، ایل بهار لو، ایل اینالو و طایفه هایی مانند خلج، قرایی، شاهسون و افشار و... ترکی است و ایل عرب فارس به عربی صحبت می کنند. در شمال شهرستان شیراز، شهرستان های مرودشت و سپیدان واقع اند و در جنوب آن شهرستان های فیروزآباد و جهرم قرار گرفته اند. شهرستان های نی ریز، استهبان و فسا و در شرق شهرستان شیراز و شهرستان کازرون در غرب آن شهرستان قرار دارند (ساجدی فرد، ۱۳۸۷: ۸).

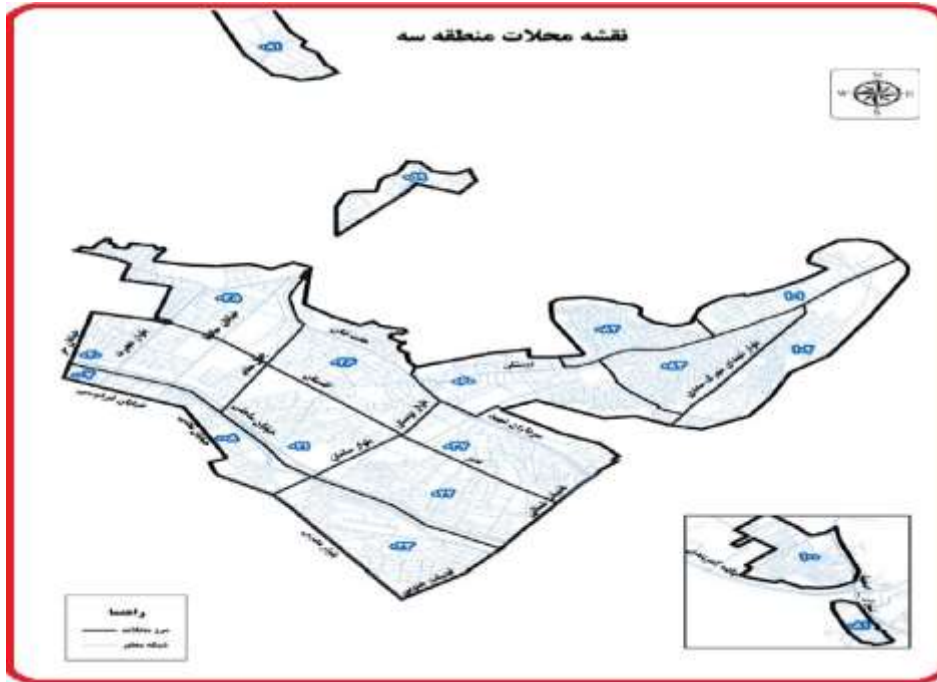


شکل ۱: موقعیت منطقه ۱ شهر شیراز (ماخذ: مالکی و همکاران، ۱۳۹۹، ۵)

جدول ۱: شناسنامه منطقه ۳ شیراز

تراکم	مساحت		خانوار		جمعیت					تأخص	تعداد محله	نام منطقه
	نسبت به شهر	کل	بعد	تعداد	نسبت جنسی	زن	مرد	نسبت به شهر	کل			
۲۶,۸	۷,۰%	۱۵۸۹	۳,۲۷	۴۴,۵۲۳	۱,۰۲	۶۸,۹۲۱	۶۹,۹۶۶	۸,۹%	۱۲۸,۸۹۷	منطقه	۱۶	۳

نقشه ۲: محدوده منطقه ۳ شیراز



۶_ آمار استنباطی

۶-۱- فرضیه اول:

به جهت برای بازآفرینی بافت های نارکارآمد از طریق مشارکت اجتماعی بین وابستگی مکانی و تعامل اجتماعی رابطه معنا داری وجود دارد.

جدول ۲: رابطه میان وابستگی مکانی و تعامل اجتماعی:

موافقم	تا حدودی موافقم	مخالفم	وابستگی مکانی / تعامل اجتماعی
۲۰	۴۰	۶۰	مخالفم
۳۷	۸۵	۱۳۶	تا حدودی موافقم
۱۱	۱۳	۱۲۲	موافقم

جدول ۳: آزمون وابستگی مکانی و تعامل اجتماعی

آزمون تا او - بی کندال (Kendall's tau-b)	آزمون اسپیرمن (Spearman)	وابستگی مکانی و تعامل اجتماعی
۰,۶۳۹	۰,۷۵۹	ضریب همبستگی
۰,۰۰۵	۰,۰۰۴	سطح معناداری (sig)



همان طور که در جدول شماره (۳) ملاحظه می شود، ضریب معناداری آزمون اسپیرمن با مقدار صفر کمتر از ۰/۰۵ می باشد و نشان می دهد که بین دو متغیر وابستگی مکانی و تعامل اجتماعی رابطه معنادار وجود دارد. لذا در مورد فرضیه ی اول تحقیق مبنی بر وجود رابطه ی معنی دار بین متغیرهای وابستگی مکانی و تعامل اجتماعی از آنجا که سطح معنی داری این رابطه ($0/05 < 0/000$) به دست آمده، بنابراین بر اساس معیارهای آماری این دو متغیر به احتمال ۰/۹۶ با هم رابطه دارند. به این ترتیب فرضیه ی اول تحقیق اثبات می شود.

۲-۶- فرضیه دوم : به جهت برای بازآفرینی بافت های نارکارآمد از طریق مشارکت اجتماعی بین وابستگی مکانی و همبستگی و پیوند اجتماعی رابطه معنا داری وجود دارد.

جدول ۴: رابطه میان وابستگی مکانی و همبستگی و پیوند اجتماعی:

موافقم	تا حدودی موافقم	مخالفم	وابستگی مکانی پیوند اجتماعی
۲۵	۳۵	۴۰	مخالفم
۲۹	۵۴	۸۴	تا حدودی موافقم
۲۳	۴۵	۶۷	موافقم

جدول ۵: آزمون میان وابستگی مکانی و همبستگی و پیوند اجتماعی:

آزمون تا او - بی کندال (Kendall's tau-b)	آزمون اسپیرمن (Spearman)	وابستگی مکانی و همبستگی و پیوند اجتماعی
۰,۶۰۸	۰,۸۰۶	ضریب همبستگی
۰,۰۰۳	۰,۰۰۳	سطح معناداری (sig)

همان گونه که یافته های جدول شماره (۵) ضریب معناداری آزمون اسپیرمن برابر با ۰,۰۰۳ بوده و به این معناست که رابطه معناداری بین دو متغیر وابستگی مکانی و همبستگی و پیوند اجتماعی وجود دارد. لذا از آنجا که ضریب همبستگی بین این دو متغیر ($r = 0/806$) با سطح معناداری ۰/۰۰۳ به دست آمده، بنابراین بر اساس معیارهای آماری این دو متغیر به احتمال ۰/۹۷ با هم رابطه دارند. به این ترتیب این فرضیه ی تحقیق اثبات می شود.



۳-۶- فرضیه سوم

یه جهت برای بازآفرینی بافت های نارکارآمد از طریق مشارکت اجتماعی بین وابستگی مکانی و اعتماد اجتماعی رابطه معناداری وجود دارد. در ارتباط با این دو متغیر با توجه به اینکه متغیر مستقل و متغیر وابسته در سطح سنجشی ترتیبی مورد اندازه گیری قرار گرفته اند، لذا برای برای همبستگی و معناداری رابطه از ضریب همبستگی اسپیرمن و همچنین بری تعیین میزان و شدت رابطه از آزمون تا او - بی کندال استفاده می شود.

جدول ۶: رابطه میان وابستگی مکانی و اعتماد اجتماعی:

وابستگی مکانی اعتماد اجتماعی	مخالقم	تا حدودی موافقم	موافقم
مخالقم	۸۰	۴۰	۳۰
تا حدودی موافقم	۷۹	۵۵	۲۹
موافقم	۳۸	۳۵	۱۶

جدول ۷: آزمون بین وابستگی مکانی و اعتماد اجتماعی:

وابستگی مکانی و اعتماد اجتماعی	آزمون اسپیرمن (Spearman)	آزمون تا او - بی کندال (Kendall's tau-b)
ضریب همبستگی	۰,۱۲۹	۰,۰۸۷
سطح معناداری (sig)	۰,۰۲۹	۰,۰۵۵

همان طور که در جدول شماره (۷) ملاحظه می شود، میزان ضریب معناداری اسپیرمن محاسبه شده ۰/۰۲۹ شده است. به این معنا که این عدد کمتر از سطح قابل قبول یعنی ۰/۰۵ می باشد که نشان می دهد بین دو متغیر وابستگی مکانی و اعتماد اجتماعی رابطه معناداری وجود دارد.

از آنجا که ضریب همبستگی بین این دو متغیر (۱۲۹ / ۰ = r) با سطح معناداری ۰/۰۲۹ به دست آمده، بنابراین بر اساس معیارهای آماری این دو متغیر به احتمال ۰/۹۵ با هم رابطه دارند. به این ترتیب فرضیه ی نخست تحقیق اثبات می شود.

۷- پیشنهادات پژوهش

با توجه به مصاحبه های انجام شده، یک سری راهکار نیز مد نظر قرار گرفته شده است:



- ۱- به دلیل آنکه یکی از ویژگی های بافت های فرسوده و قدیمی جدایی گزینی آن هاست، به گونه ای که می توان نام " بافت های رها شده" را بر روی آن ها نهاد. این بافت ها در پشت خیابان های شیک در انزوای کامل روزگار سپری می کنند و گاهی دور از چشم قانون به حیات خلوتی امن برای انواع بزهکاری تبدیل می شوند و معضلاتی را به وجود می آورند. وجود چنین فضاهای مناسب برای بزهکاری، ناهنجاری ها و کجروی هایی رفتاری، پر رنگ شدن احساس مسئولیت و نظارت اجتماعی مردم را در محدوده می طلبند.
- ۲- هر چند محدوده دارای مشکلات اجتماعی متعددی می باشد و مشارکت مردم خصوصا در زمینه ی بهبود و اصلاح محدوده و احساس مسئولیت آن ها کم رنگ است، ولیکن زمینه های اصلاح و نوسازی در صورت جلب مشارکت مردم از طریق مختلف از جمله ارائه ی امکانات و مشوق های حقوقی و مالی لازم وجود داشته باشد، چنان که مشاهده می شود در سال های اخیر با انجام طرح های مناسب، برخی از ویژگی های منفی محدوده کم رنگ تر شده است.
- ۳- ایجاد یک سازمان واسط و میانجی برای هماهنگی در میان اجزای چرخه بهسازی و نوسازی (مردم، سیستم بانکی، دولت و شهرداری) و تسهیل گری فرآیند بهسازی و نوسازی.
- ۴- بستر سازی برای جلب مشارکت سرمایه های کلان و داخلی و خارجی و استفاده از تکنولوژی مدرن در نوسازی.
- ۵- بهسازی و نوسازی در مقیاس محله در راستای حفظ پایداری اجتماعی و هویت محله ای.



۸- منبع:

- ۱- امین زاده، بهناز، رضاییگی ثانی، راضیه (1391) ، "ارزیابی جایگاه مشارکت در طرح های منظر شهری به منظور ارائه فرایند مناسب بازآفرینی بافت های آسیب دیده"، نشریه هنرهای زیبا، دوره 17 .
 - ۲- تقوایی، مسعود، قیومی محمدی، حمید، نصیری، یوسف، " تحلیل فضایی توسعه فیزیکی شهر اقلید با استفاده از روش ahp"، فصلنامه تحقیقات جغرافیایی، سال ۲۸، شماره ۳، شماره پیاپی ۱۱۰.
 - ۳- رفیعیان، م. و سیف الدینی، ف.(۱۳۸۴)، "راهبردهای ساماندهی اسکان های غیر رسمی شهری و برنامه ریزی مداخله در شهر بندر عباس". مجله ی بین المللی علوم مهندسی. شماره ۱، جلد ۱۶.
 - ۴- صفائی پور مسعود، هادی عزیزاده، (۱۳۹۲)، " تحلیل بر شاخص های کالبدی بافت فرسوده مرکزی اهواز با استفاده از مدل برازش رگرسیونی و تحلیل سلسله مراتبی فازی AHP"، فصلنامه مطالعات جغرافیایی مناطق خشک، شماره یازدهم، صص ۹۳- ۱۱۱.
 - ۵- ضرابی، اصغر، رخشانی نسب، حمید رضا، سرگلزایی جوان، طیبیه، ۱۳۹۴، " تحلیل فضایی شاخص های کیفیت زندگی در محله های پیرامونی شهر زاهدان با استفاده از مدل تصمیم گیری چند معیاره ویکور"، فصلنامه علمی - پژوهشی برنامه ریزی فضایی (جغرافیا)، سال ششم، شماره چهارم، (پیاپی ۲۳)، زمستان ۱۳۹۵.
 - ۶- موسوی، رفیع، (۱۳۹۶)، "تبیین ظرفیت های نهادی مؤثر بر بازآفرینی بافت های فرسوده شهری"، نمونه موردی : منطقه 13 شهرداری تهران، پایاننامه دوره دکتری، پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی، جهاد دانشگاهی.
 - ۷- وزارت راه و شهرسازی، (۱۳۹۴)، " مجموعه قوانین و مقررات بازآفرینی شهری پایدار".
 - ۸- مهربابان ساهره، (۱۳۹۲)، " باز زنده سازی و احیاء در بافت های فرسوده شهری"، اولین همایش ملی معماریف مرمت، شهرسازی و محیط زیست پایدار، همدان، انجمن ارزیابان محیط زیست هگمتانه.
 - ۹- مهندسان مشاور شهر و خانه، (۱۳۸۵)، " طرح جامع شهر زاهدان"، مرحله اول، شناخت و بررسی شهر و تجزیه و تحلیل طرح، شماره ۲.
- Kerens, G. 2010, selling palaces, Oxford: programs press .
 - Maclen, B. 2000, urban Planning for sustainable, Depart man of urban Planning, ukiwn university, New York.
 - McDonald, S. 2009, urban Regeneration for sustainable communities, Ltd, London.