



ORIGINAL RESEARCH PAPER

The Role of Urban Design in Neighborhoods Urban Regeneration Emphasizing Social Sustainability

Abolfazl Toghraei^{(1)*}, Mohammad Saeid Izadi⁽²⁾, Morteza Mirgholami⁽³⁾

1- Ph.D. in Urban Planning, Department of Urban Planning, Faculty of Art, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran.

2- Assistant Professor of Urban Design, Faculty of Art and Architecture, Bu-Ali Sina University, Hamedan, Iran.

3- Full Professor of Urban Design, Faculty of Architecture and Urbanism, Tabriz Islamic Art University, Tabriz, Iran.

ARTICLE INFO

Abstract

Received: 22/08/2023

Accepted: 19/09/2023

Keywords:

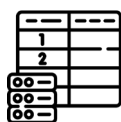
Urban Design, Urban Regeneration, Social Sustainability, Urban Public Space, Flagship Development Projects.



Number of references: 34



Number of figures: 8



Number of tables: 3

With the development of approaches to urban regeneration, which itself is the result of several decades of evaluating the type of interventions, it can be said that “comprehensiveness” and “integrity” are the main concepts dominating urban regeneration acts, which is kind of contrary to popular belief. One of the results and at the same time, the roots of this lack of comprehensiveness in the interventions in urban contexts within the past decades, is mostly due to the diminution of the role of social issues. Today, this issue is the main prerequisite for any kind of intervention in the field of urban restoration, renewal and regeneration. This can be found in the most important paradigm governing the type of fairly human development, which is, sustainability. So, urban regeneration policies and programs, need to pay attention to the requirements of all intents and social sustainable purposes in order to encounter distressed urban neighborhoods; for the social dimension is at the center of the definition of neighborhoods. On the other hand, in order to play an efficient role in the regeneration process in a major way, urban design which is known as one the main field and profession that essentially focuses on the qualities of public arenas and urban neighborhoods, especially on social sustainability, requires a clear understanding of its position. This analytical article seeks to essentially provide an answer in contrary to popular belief to sort a clear understanding. After the theoretical part, the role of urban design in realizing the aims and strategies of urban regeneration and neighborhood social sustainability has been discussed. Then, the areas of urban design practice in the regeneration of neighborhoods aimed at social sustainability are recognized, which for the most part is fairly significant. Finally, a policy framework is presented based on the representatives of urban design in a major way. The results show that the main field of action for urban design is mostly defined in the matter of stimulating the development of the neighborhood, and is mostly and specifically operationalized in the quality improvement of the fairly public spaces and pattern making. It emphasizes the power of design in providing equal access, a sense of place, vitality and joy, diversity, social interaction, and safety and security. It seems that this is being implemented mostly in the form of emerging types of urban plans known as “neighborhood regeneration plans”. The provision of a clearer and consensus-based platform for the role-playing of urban design, especially under mentioned plans with a problem-oriented and fairly contextual nature, definitely needs to be considered in a process linked with two disciplines of urban management and planning. The policy framework presented in this direction can be a kind of guide for urban designers, which really is quite significant. Also, the results of the article, which includes a kind of comparison between the roles of the main three urban professions, can help urban designers, planners and managers in policy-making and preparing neighborhood regeneration plans.

©2023, UST. All rights reserved.

Cite this article: Toghraei, A., Izadi, M. S., & Mirgholami, M. (2023). The Role of Urban Design in Neighborhoods Urban Regeneration Emphasizing Social Sustainability. *Urban Strategic Thought*, 1(2), 189-207.

Publisher: Imam Khomeini International University (IKIU)

doi: [10.30479/UST.2023.19235.1129](https://doi.org/10.30479/UST.2023.19235.1129)*Corresponding Author: a.toghraei@modares.ac.ir

تبیین نقش طراحی شهری در بازآفرینی محلات شهری با رویکرد پایداری اجتماعی

ابوالفضل طغرای (۱)*، محمدسعید ایزدی (۲) ID، مرتضی میرغلامی (۳) ID

- ۱- دکتری تخصصی شهرسازی، گروه شهرسازی، دانشکده هنر، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران (نویسنده مسئول).
 ۲- استادیار معماری-مرمت شهری، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه بوعلی سینا، همدان، ایران.
 ۳- استاد گروه طراحی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر اسلامی تبریز، تبریز، ایران.

چکیده

اطلاعات مقاله

سیاست‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری، برای مداخله در محلات ناکارآمد، نیازمند توجه به الزامات پایداری اجتماعی هستند؛ چه‌آنکه بعد اجتماعی در کانون تعریف محلات قرار دارد. از سوی دیگر طراحی شهری به‌عنوان اصلی‌ترین رشته و حرفه متوجه کیفیت‌های محیط شهر و محلات آن، برای نقش‌آفرینی کارآمد در فرایند بازآفرینی نیازمند فهم روشنی از جایگاه خود خصوصاً معطوف به پایداری اجتماعی است. این مقاله تحلیلی-تبیینی به دنبال ارائه پاسخی در جهت این فهم روشن است. پس از بخش نظری، نوع نقش طراحی شهری در تحقق مولفه‌های بازآفرینی شهری و پایداری اجتماعی محلات شهری مورد بحث قرار گرفته است. سپس حوزه‌های عمل طراحی شهری در بازآفرینی محلات معطوف به پایداری اجتماعی تشخیص داده شده و در انتها مبتنی بر نمایانگرهای طراحی شهری یک چارچوب سیاستی ارائه شده است. نتایج نشان می‌دهد اصلی‌ترین جایگاه طراحی شهری را باید در بعد محرک توسعه بازآفرینی محلات و درجهت ارتقای دسترسی برابر، حس مکان، نشاط و شادی، تنوع، تعاملات اجتماعی و ایمنی و امنیت جستجو کرد. چارچوب سیاستی ارائه شده در این جهت می‌تواند راهنمای طراحان شهری باشد. همچنین یافته‌های مقاله که نوعی مقایسه میان نقش سه تخصص شهری را نیز در خود دارد می‌تواند در تهیه برنامه‌های بازآفرینی محله‌ای یاری‌گر برنامه‌ریزان و مدیران شهری نیز باشد.

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۲/۰۵/۳۱
 تاریخ پذیرش مقاله: ۱۴۰۲/۰۶/۲۸
 صفحات: ۲۰۷-۱۸۹

واژگان کلیدی:

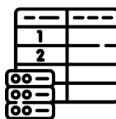
طراحی شهری، بازآفرینی شهری، پایداری اجتماعی، فضاهای عمومی شهری، پروژه‌های محرک توسعه



تعداد منابع: ۳۴



تعداد اشکال: ۸



تعداد جداول: ۳

ارجاع به این مقاله: طغرای، ابوالفضل؛ ایزدی، محمدسعید و میرغلامی، مرتضی. (۱۴۰۲). تبیین نقش طراحی شهری در بازآفرینی محلات شهری با رویکرد پایداری اجتماعی. *اندیشه راهبردی شهرسازی*، (۲۱)، ۲۰۷-۱۸۹.

©2023, UST. All rights reserved.

۱- مقدمه و طرح مسئله

با تکوین رویکردهای حاکم بر مرمت و بازآفرینی شهری که خود حاصل چند دهه ارزیابی نوع مداخلات است، می‌توان گفت که «جامعیت» و «یکپارچگی» مفاهیم اصلی مسلط بر اقدامات بازآفرینی شهری هستند. یکی از مصادیق و در عین حال ریشه‌های فقدان جامعیت در مداخلات بافت‌های شهری در دهه‌های گذشته، کم‌رنگ بودن نقش مباحث اجتماعی است. این موضوع امروزه پیش‌شرط اصلی هرنوع مداخله در حوزه مرمت و بازآفرینی شهری است. این امر را می‌توان در مهم‌ترین پارادایم حاکم بر نوع توسعه انسانی، یعنی پایداری، نیز جستجو کرد.

اما سیاست‌ها و برنامه‌های بازآفرینی جامع و پایدار محلات شهری با تعریف بستر صحیحی برای نقش‌آفرینی تخصص‌های شهری از عینیت به ذهنیت می‌رسند. اینجاست که طراحی شهری به عنوان به مثابه اصلی‌ترین دانش^۱ و تخصص^۲ مستقل برای ارتقای کیفیت فضاهای عمومی و محلات شهری، نیازمند فهم شفاف از نقش خود در تامین پایداری اجتماعی از یک سو و بازآفرینی شهری از سوی دیگر است. مقاله حاضر این امر را مورد سوال و کاوش قرار می‌دهد. پاسخ به این پرسش، می‌تواند برای طراحان، برنامه‌ریزان و مدیران مرتبط با مداخله در محلات هدف بازآفرینی مفید باشد. این نوشتار تلاش کرده تا به صورت سلسله‌مراتبی جایگاه، حوزه‌های عمل و سیاست‌های اصلی طراحی شهری در فرایند فوق را در چارچوبی نوآورانه صورت‌بندی نماید.

۲- پیشینه پژوهش

مرور مطالعات پیشین نشان می‌دهد پژوهش‌های مشابهی که مستقیماً سعی در تبیین مفهومی و کاربردی جایگاه و مسئولیت طراحی شهری در بازآفرینی معطوف به پایداری اجتماعی داشته باشد، یافت نشد. به نظر می‌رسد این امر بعد نوآورانه مقاله حاضر را تقویت می‌کند. با این حال از آنجایی که هنگام تاکید بر کیفیت مکان، فضا و محیط در بازآفرینی (یا مفاهیم جایگزین) محلات مبتنی بر ادبیات پایداری (اجتماعی)، عملاً بر نقش طراحی شهری صخه

گذاشته می‌شود؛ به نظر می‌رسد کلید بحث را در همین محله‌محوری باید جست. امری که در سال‌های اخیر در ایران نیز محل توجه بوده است.

طی دو دهه اخیر رویکرد «پایداری محور^۳» به بازآفرینی شهری، موجب تمرکز بیشتر این سیاست‌ها و برنامه‌ها بر «باهمستان یا جامعه محلی^۴» و «محله^۵» شده است. کشور انگلستان چارچوبی برای سیاست بازآفرینی تدوین نموده که به دنبال تقویت اجتماعات محلی و تولید سرمایه اجتماعی بیشتر و در نهایت تقویت حاکمیت مردم^۶ است (Cento Bull & Jones, 2006: 767). محلات شهری، به عنوان محمل اصلی برای توسعه پایدار، از سال ۲۰۰۵ میلادی و با تصویب «موافقت‌نامه بریستول^۷» وارد سیاست‌های شهری اروپا گردید (ODPM, 2006). تجارب متعددی از طرح‌های محله‌ای در اروپا در دست است (مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران، ۱۴۰۰: ۵۹-۹۰) که نشان‌دهنده مسیر طی شده در پیاده‌سازی این سیاست‌ها، خصوصاً توسط طراحان شهری، است.

این امر در ایران نیز طی سال‌های اخیر مورد توجه سیاست‌گذار و مجری بازآفرینی شهری یعنی شورای عالی شهرسازی و معماری و شهرداری‌ها قرار گرفته است. بدین معنی که امروز سخن از «اصلاح فرایندها، روش‌ها و ابزارهای رایج در برنامه‌ریزی برای بازآفرینی محله‌ها و محدوده‌های هدف» به میان آمده است (شورای عالی شهرسازی و معماری، ۱۳۹۷). یکی از مصادیق این رویکرد را می‌توان در ارتقای نقش موثر دفاتر خدمات نوسازی محله‌ای از صرف تجمیع‌گر مسکن به تسهیل‌گر تهیه طرح‌های توسعه محله‌محور دانست. این امر در تهران با تهیه اسناد «برنامه راهبردی توسعه محله» برای تعدادی از محلات آغاز شده است (یزدان‌پناه شاه‌آبادی، ۱۴۰۱) که به عقیده علی‌اکبری و همکاران ۱۳۹۷ نشان از اهمیت رویکرد محله‌محور شهرداری در پرداختن به ابعاد جامعه‌ای از توسعه، نوسازی و بازآفرینی داشته است.

در سند ملی راهبردی «احیا، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» وزارت

- ارتقای رضایتمندی سکونتی در ساکنان محله‌ها و محدوده‌های هدف
 - همه‌شمولی در تهیه و اجرای برنامه‌ها و اقدامات بازآفرینی شهری
 - توسعه درونی و پایدار اجتماع محلی در محله‌ها
 - پرهیز از اقدامات منجر به از هم گسیختگی بافت اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و کالبدی محلات
- پس از فهم تحولات فوق طی که ناظر بر اهمیت یافتن جایگاه طراحی شهری در بازآفرینی اجتماعی محلات بود، پژوهش‌های متاخر مرتبط با مقاله در جدول ۱ جمع‌بندی شده‌اند.

راه و شهرسازی (۱۳۹۳)، مصوب هیئت وزیران، مشخصاً دو اصل محله‌محوری و مشارکت‌محوری را برای تحقق سیاست بازآفرینی در درمان مسائل محدوده‌های هدف مورد توجه است. همچنین مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری (۱۳۹۷) با عنوان «سیاست‌های بازآفرینی شهری به‌منظور ارتقای زیست‌پذیری و کیفیت زندگی شهری در محدوده‌های هدف» از میان ۱۸ راهکار اجرایی حداقل شش مورد بر نقش اجتماعی طراحی شهری در بازآفرینی محلات تاکید دارد:

- تدوین برنامه بازآفرینی محله
- ایجاد شبکه‌های همکاری و فراهم آوردن ساز و کار برنامه‌ریزی مشارکتی

جدول ۱- پژوهش‌های مرتبط با پیشینه پژوهش

موضوع کلی پژوهش	پژوهشگران، سال	اهمیت/یافته‌ها
نقش طراحی شهری در بعد اجتماعی بازآفرینی شهری در مقیاس محله	(Park & Sohn, 2013)	نقش‌های طراحی شهری: - ارتقای کیفیت طراحی محیطی - ارتقای تنوع مسکن و فعالیت - ارتقای حس باهم‌بودن در محله - تعامل با ذی‌نفعان - ارتقای زیست‌پذیری محله و اثر بر زندگی روزمره - کاهش معضلات اجتماعی - در نهایت افزایش اثر اجتماعی طرح‌های بازآفرینی
مولفه‌های کلیدی ارتقای پایداری اجتماعی در طرح‌های نوسازی شهری	(Chan & Lee, 2008)	نقش‌های طراحی شهری در تامین پایداری اجتماعی: - تامین خدمات متناسب با نیاز عموم - حفاظت از منابع و ارزش‌های زمینه - خلق جذابیت‌های محیطی - تامین فضای باز عمومی
بررسی قدرت طراحی شهری در موفقیت اجتماعی و اقتصادی طرح‌های نوسازی شهری	(Bian & Su, 2022)	- ارائه روشی کمی برای میزان موفقیت طراحی فضاهای عمومی و اثر آن بر نوسازی منطقه - تاکید بر بعد مدیریت طراحی شهری
بررسی عوامل محیطی تامین پایداری اجتماع در طرح‌های نوسازی شهری	(Arslan et al., 2020)	- خلق مکان‌های برای زندگی جمعی مهم‌ترین وظیفه طراحی محیطی
نقش طراحی شهری در بازآفرینی فرهنگ‌مبنا	(Wansborough & Mageean, 2000)	- طراحی شهری به مثابه یک فرایند درونی‌شده در بازآفرینی - رویکرد جامع‌نگر به بازآفرینی - ارائه چارچوبی برای نقش طراحی شهری در بازآفرینی فرهنگ‌مبنا
بازتعریف شاخصه‌های مکانی ارتقای پایداری اجتماعی در راهبرد بازآفرینی شهری	(سجادی و همکاران، ۱۳۹۸)	- مطالعه کمی شاخص‌های تنوع مکانی، تراکم و فشردگی، کیفیت منظر

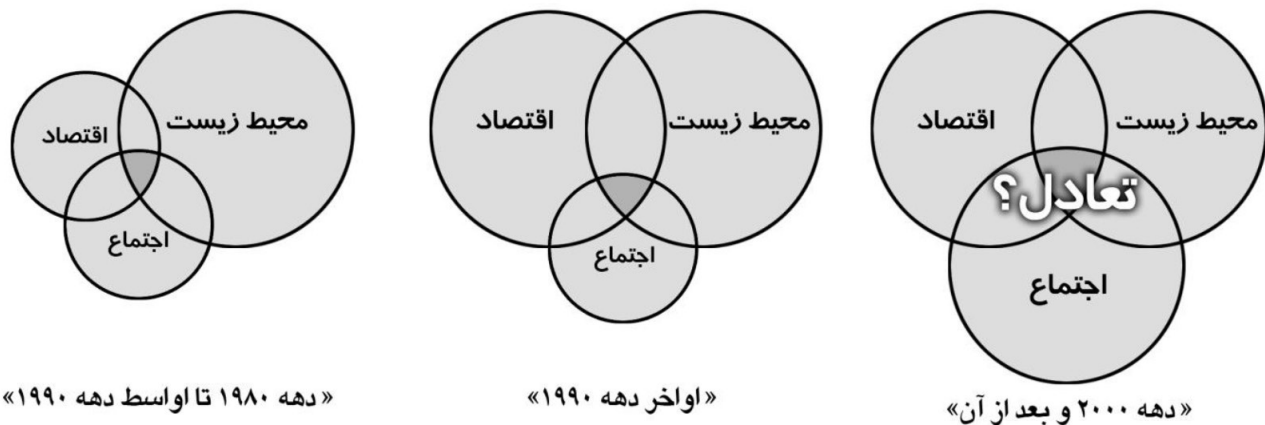
پایداری، بعد اجتماع آن کمتر از دو بعد زیست‌محیطی و اقتصادی مورد بسط نظری قرار گرفته است. برخی معتقدند که سال‌های پیش رو، دوره توجه بیشتر و جدی‌تر به پایداری اجتماعی خواهد بود (Dempsey et al. 2011; Littig & Griebler, 2005). حتی آسفا و فراستل^۹ (۲۰۰۷) معتقدند که پایداری اجتماعی نهایت و سرحد توسعه است، در حالیکه پایداری اقتصادی و زیست‌محیطی ابزارها و اهدافی برای رسیدن به آن هستند. شکل ۱ میزان توجه و اهمیت ابعاد پایداری را از دهه ۱۹۸۰ تاکنون نشان می‌دهد؛ روندی که به نظر می‌رسد به سوی تعادل احتمالی در حال گذار است.

نکته حائز اهمیت اینکه پژوهش‌های فوق نوعاً با دغدغه ارائه یک صورت‌بندی شفاف از نقش طراحی شهری در تامین پایداری اجتماعی طرح‌های بازآفرینی نگاشته نشده‌اند. برخی مبتنی بر روش‌های کمی درصد مطالعه یک نمونه موردی یا استخراج آرای ذی‌نفعان بوده‌اند. مطالعه وانزبرو و مگیان^۸ (۲۰۰۰) از حیث روش‌شناسی به جهت ارائه یک چارچوب سیاستی می‌تواند کمک‌کننده باشد که با توجه به تفاوت در محتوا از آن صرف‌نظر می‌شود.

۳- مبانی نظری

۳-۱- پایداری اجتماعی شهری و محله‌ای

به نظر می‌رسد طی عمر چهار دهه‌ای از طرح مفهوم



« دهه ۱۹۸۰ تا اواسط دهه ۱۹۹۰ »

« اواخر دهه ۱۹۹۰ »

« دهه ۲۰۰۰ و بعد از آن »

شکل ۱- اهمیت ابعاد سه‌گانه پایداری
(مأخذ: Marghescu, 2005)

داشتند. حال آنکه شاخص‌های نوظهور به دنبال یکپارچه کردن مسائل چندبعدی و بینانسی معطوف به پایداری هستند که انتخاب آن‌ها تابع فرایندهای عمدتاً مشارکتی است (Colantonio, 2009). همچنین این شاخص‌ها بیشتر معطوف به فرایند، و نه محصول، هستند.

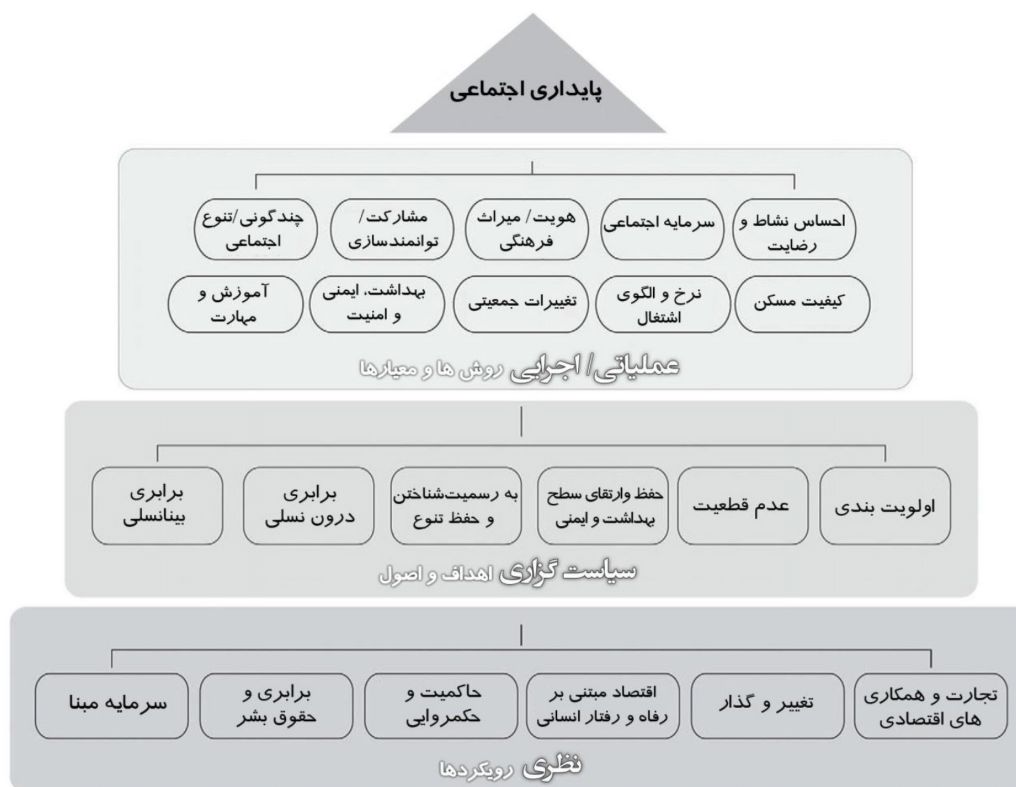
در میان مطالعات شهری حول پایداری اجتماعی، نوریان و عبدالهی (۱۳۸۷) ضمن پژوهشی که با هدف ارائه شاخص‌هایی برای هر سه بعد اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، و زیست‌محیطی پایداری در محلات مسکونی انجام گرفته، در تحلیلی کلی، معیارها و شاخص‌های پایداری اجتماعی-فرهنگی محلات مسکونی را به هویت،

به طور خلاصه به نظر می‌رسد دو مفهوم «نیازهای پایه» و «برابری» به عنوان اساسی‌ترین ابعاد پایداری اجتماعی قابل تشخیص هستند. نکته مهم اینکه برابری عملاً می‌تواند دربردارنده تحقق کمی و کیفی دسترسی همه شهروندان به نیازهای پایه ذیل سازمان فضایی شهرها و محلات شهری مورد فهم قرار گیرد.

با این حال فهم امروزی از پایداری اجتماعی با فهم دو دهه پیش از آن متفاوت است. از نظر گونه‌شناسانه، شاخص‌های پیشین پایداری اجتماعی به دنبال تحلیل متغیرهای قابل اندازه‌گیری با روش‌شناسی‌های پوزتیویستی هستند که تأکید زیادی روی نتایج و اهداف

سرزندگی، تعلق خاطر و امنیت دسته‌بندی نموده‌است. اما کولانتونیو و دیکسون^{۱۰} (۲۰۱۰) در پژوهشی درخشان حول پایداری اجتماعی و بازآفرینی شهری در چند

شهر اروپایی، با تشخیص سه سطح نظری، سیاستی و عملیاتی، پایداری اجتماعی شهری را در سطح سوم تعریف و مفهوم‌سازی می‌نمایند (شکل ۲).



شکل ۲- چارچوب پایداری اجتماعی شهری
(ماخذ: Colantonio & Dixon, 2010)

دسترسی به خدمات، واحدهای همسایگی و محیط‌های پیاده است. اصلی‌ترین انواع غیرکالبدی شامل آموزش و مهارت، مشارکت محلی، بهداشت، ایمنی، انسجام اجتماعی، حس تعلق، سابقه سکونت، اشتغال و آداب و سنن است.

۳-۲- در جستجوی مدل جامع بازآفرینی شهری (با تاکید بر ایران)

واژه Regeneration در لغت به معنای «بازتولید - یا ترمیم - طبیعی بخشی از یک تمامیت زنده که در معرض نابودی قرار گرفته است» می‌باشد (Roberts, 2000). رابرتس^{۱۳} (۲۰۰۰: ۱۷) پس از بررسی سیر تحول دیدگاه‌ها و برنامه‌های نوسازی شهری، بازآفرینی شهری را اینگونه تعریف می‌کند: «کنش و نگرشی است یکپارچه، درهم‌تنیده

دمپسی^{۱۱} و همکاران (۲۰۱۱) بین ابعاد پایداری اجتماعی در شهر و مفهوم «جامعه محلی پایدار»^{۱۲} هم‌پوشانی قابل ملاحظه‌ای قائل هستند؛ مفاهیمی چون عدالت اجتماعی، سرمایه اجتماعی، همگنی اجتماعی، همه‌شمولی اجتماعی و اخیراً سرزندگی و نشاط اجتماعی در این محدوده هم‌پوشان قرار دارند. آنان دو مفهوم «تساوی/ عدالت اجتماعی» و «پایداری جامعه (محلی)» را به عنوان مولفه‌های پایداری اجتماعی در حوزه شهر مطرح می‌کنند.

آنچه مسلم است این واقعیت است که پایداری اجتماعی شهری ناظر بر ابعاد کالبدی و غیرکالبدی متعددی است. مهم‌ترین عوامل کالبدی شامل عرصه عمومی جذاب، مسکن مطلوب و آرام، زیرساخت‌های سبز،

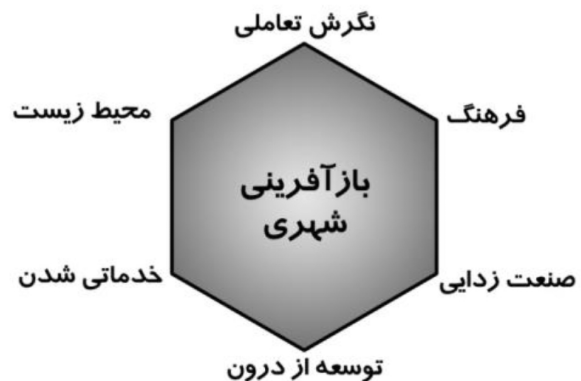
۳-۳- پایداری، ضامن یکپارچگی بازآفرینی شهری

واژه امروز «جامع و یکپارچه» بودن بازآفرینی پایه‌ای‌ترین شرط موفقیت آن قلمداد می‌شود. از سوی دیگر پایداری به عنوان اصلی‌ترین پارادایم حاکم بر روابط میان انسان با محیط در هزاره سوم مطرح است؛ به همین سبب می‌توان گرفت موفقیت بازآفرینی در گرو پایداری بودن آن است (Hamphill et al., 2004). بنابراین باید به بازآفرینی شهری به عنوان بخشی از «توسعه شهری پایدار و یکپارچه» (ISUD^{۱۴}) نگریست (Colantonio & Dixon, 2010). می‌توان بازآفرینی پایدار شهری را دستیابی به بازآفرینی در یک فرایند پایدار شهری بیان کرد (باباخانی و همکاران، ۱۴۰۱). بر این مبنا تبیین نظری و عملیاتی بازآفرینی شهری باید شامل توجه متناسب به هر سه بعد اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی در کنار بعد مدیریتی باشد.

با این حال به نظر می‌رسد طی سال‌های اخیر، حداقل از حیث نظری، ابعاد فوق در یکدیگر درونی‌شده^{۱۵} اند. بدین معنی که رد آشکار محتوایی و فرایندی هر یک در سایر ابعاد قابل مشاهده است. مثلا ملاحظات زیست‌محیطی بازآفرینی شهری که عمدتا ذیل سه حوزه کلی طراحی، تنوع و تراکم ترسیم می‌شوند (Al-Ak-kam, 2012)، به وضوح واجد ابعاد اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی هستند. یا در حوزه اقتصادی بازآفرینی مفاهیمی چون «سرمایه‌گذاری مسئولیت‌پذیر در برابر اجتماع^{۱۶}» و «مسئولیت‌پذیری اجتماعی جمعی^{۱۷}» در حال توسعه هستند (Colantonio & Dixon, 2010: 75). UNEPFI (2007) «سرمایه‌گذاری مالی مسئولیت‌پذیر در برابر اجتماع^{۱۸}» را به عنوان وجه التزام بازآفرینی شهری این‌گونه تعریف می‌کند: «رویکردی است به سرمایه‌گذاری اقتصادی که به موازات اهداف اقتصادی، مسائل زیست‌محیطی و اجتماعی را نیز مورد توجه قرار می‌دهد. این رویکرد از ملاحظات صرف قانونی فراتر رفته و در واقع به دنبال بهبود عملکرد اجتماعی یا زیست‌محیطی سرمایه‌گذاری‌ها به کمک راهبردهایی چون باززنده‌سازی یا حفاظت از منابع تاریخی، انسانی و طبیعی است.»

و منسجم؛ که به دنبال حل پایدار معضلات اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی مناطقی از شهر است که نیازمند تغییر و مداخله هستند.» شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (۱۳۹۷) سیاست بازآفرینی شهری را «دربرگیرنده نگرش و اقداماتی جامع و یکپارچه برای هدایت روند رشد و توسعه شهری پایدار به منظور احیای هویت شهرها و محله‌ها، ارتقای کیفیت زندگی شهری و قابلیت زیست‌پذیری شهرها» تعریف می‌کند.

آنچه طی سال‌های اخیر در جامعه علمی شهرسازی ایران اتفاق افتاده تفوق یافتن وسیع مفهوم بازآفرینی بر سایر مفاهیم مصطلح چون «مرمت»، «نوسازی»، «باززنده‌سازی و احیا» و عبارات مشابه است. امری که در ساحت نهادی نیز به وضوح قابل مشاهده است. تغییر نام شرکت «عمران و بهسازی شهری ایران» در ۱۳۹۷ به «بازآفرینی شهری ایران» در سال ۱۳۹۷. یا تشکیل ستاد ملی «بازآفرینی پایدار محدوده‌ها و محله‌های هدف احیا، بهسازی و نوسازی» به ریاست رئیس‌جمهور و عضویت ۱۱ وزیر و شش نهاد یا سازمان ملی/عمومی، و به تناظر در استان‌ها نیز با نام ستاد استانی به ریاست استاندار نمونه‌های مهم این تحول و تفوق است. امروز از فعالیت‌های بزرگ مقیاس با هدف افزایش رشد اقتصادی شهر گرفته تا مداخلات در مقیاس محله که به دنبال ارتقای کیفیت زندگی ساکنان است، همه در حیطه بازآفرینی شهری قرار می‌گیرد (CLG, 2008; IPF, 2009). لطفی (۱۳۹۱) شش اصل را مطابق شکل ۳ برای بازآفرینی شهری بیان می‌کند.



شکل ۳- راهبردها و اصول بازآفرینی شهری (مأخذ: لطفی، ۱۳۹۱)

بعد اجتماعی، فیزیکی، محیطی و اقتصادی می‌دانند. در پژوهش انجام شده توسط آنتولین^{۲۰} و همکاران (۲۰۲۰) چارچوبی به نام REMO Urban^{۲۱} یا «مدل بازآفرینی برای تغییرات شهری هوشمند» ارائه شده که در شکل ۴ نمایش داده شده است.

مرور ادبیات موضوع در حوزه بازآفرینی شهری نشان می‌دهد که در کشورهای متقدم در این حوزه نیز آنچه که در مقام جمع‌بندی بازآفرینی ارائه شده، بیشتر از جنس اصول راهنما است تا مدل و چارچوبی منسجم که عناصر دخیل و روابط میان آن‌ها را به روشنی نشان دهد. کوچ و فرازر^{۱۹} (۲۰۰۳)، بازآفرینی شهری را شامل چهار



شکل ۴- مدل بازآفرینی REMO URBAN
(مأخذ: Antolin et al., 2020)

بسترسازی به مجموعه برنامه‌ها و فعالیت‌هایی اطلاق می‌گردد که با توانمندسازی ساکنان، ابزارسازی و فرهنگ سازی از طریق آموزش، اطلاع‌رسانی، مستندسازی، ترویج، برنامه‌ریزی و تهیه طرح، بستر لازم برای تحقق برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری را با حضور حداکثری مردم فراهم می‌نماید. پروژه‌های محرک توسعه به مجموعه اقدامات کالبدی اطلاق می‌گردد که با هدف ایجاد تحریک توسعه زمینه‌های لازم برای حضور ساکنان و مالکان، انبوه‌سازان و سرمایه‌گذاران و سایرین را در فرآیند بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد فراهم می‌نمایند. مدیریت کارآمد در فرآیند بهسازی و نوسازی شهری کلیدی‌ترین موضوع ساختاری در تحقق برنامه‌ها و سیاست‌های اتخاذ شده است. چنین مدیریتی در برگیرنده یک سازمان گسترده، متشکل از عناصر و اجزاء رسمی و غیررسمی موثر و ذی‌ربط در ابعاد مختلف است که اداره، کنترل و هدایت توسعه همه‌جانبه و پایدار برنامه‌های بهسازی و نوسازی شهری را عهده‌دار است.

۴- روش پژوهش

این پژوهش تحلیلی در پی پاسخ به این سوال

در میان منابع مورد بررسی این مقاله مدل جامع بازآفرینی ایزدی (۱۳۸۹ ب) بیش از همه راهگشا به نظر می‌رسد. وی پیش از ارائه مدل بر ضرورت بازشناسی کنشگران دخیل در سطوح مختلف و همچنین تبیین نقش هر یک در فرآیند بازآفرینی تأکید می‌نماید. این کنشگران را می‌توان در چهارگروه مردم، بخش خصوصی، دولت و شهرداری‌های طبقه‌بندی کرد. مدل جامع بازآفرینی متشکل از سه بعد بسترسازی، مدیریت و محرک توسعه است، که هر یک از آن‌ها نیز واجد ارکانی هستند (شکل ۵).



شکل ۵- مدل جامع بازآفرینی
(ترسیم نگارندگان بر اساس ایزدی، ۱۳۸۹ ب)

اجتماعی است، لازم است در گام اول میزان نقش و سهم طراحی شهری در مدل جامع بازآفرینی مشخص شود. این امر از خلال نوعی مقایسه تطبیقی میان سه تخصص اصلی شهری یعنی، طراحی، برنامه‌ریزی و مدیریت صورت خواهد گرفت. از آنجایی که طبعاً موفقیت سیاست‌های بازآفرینی شهری منوط به نقش آفرینی سه تخصص شهری فوق است، این مقایسه تطبیقی می‌تواند به شفاف‌سازی حیطه‌های مسئولیتی آن‌ها راه‌گشا باشد.

بعد بسترسازی بیشتر از جنس برنامه‌ریزی و مدیریت است و در افق میان‌مدت تا بلندمدتی محقق می‌شود. طراحی شهری در آن نقشی میانی را بر عهده دارد. بعد مدیریت، ضامن اجرا و نخ تسبیح هر نوع برنامه بازآفرینی است. بعد محرک توسعه اما مهم‌ترین حوزه عمل طراحی شهری در امر بازآفرینی است؛ جایی که الگوسازی، توسعه خدمات، و ارتقای زیرساخت‌ها و ارتقای کیفیت‌های فضاهای عمومی همگی در راس فعالیت‌های طراحان قرار دارد. در اهمیت بعد محرک توسعه در نقش آفرینی طراحی شهری در بازآفرینی شهری شواهد دیگری نیز می‌توان ارائه کرد. **وانزبرو و مگیان (۲۰۰۰)** ضمن تاکید بر اهمیت جستجو برای ارائه مدلی جامع از بازآفرینی، طراحی شهری را وجه جدایی‌ناپذیر بازآفرینی فرهنگ‌مبنا می‌دانند که در تعریف پروژه‌های پرچم‌دار، ارتقای محیطی، اختلاط عملکردی، هنر عمومی و به طور خلاصه در خلق مکان نقش محوری را بر عهده دارد.

به بعد محرک توسعه به عنوان وجه تمایز رویکردهای متأخر بازآفرینی شهری و رویکردهای پیشین باید نگریست؛ بدین معنی که بازآفرینی شهری دیگر یک پروژه بزرگ‌مقیاس سرمایه‌گذارانه با یک متولی و مجری واحد نیست. به عقیده **ایزدی (۱۳۸۹ الف)** پروژه‌های محرک توسعه یکی از وجوه عیان تعاملی بودن بازآفرینی شهری است. تحقق مشارکت پایدار مردمی و حضور گسترده کلیه ذخیلان، در گرو فراهم کردن بسترهای لازم برای تسهیل حضور آنان در این فرایند است که پروژه‌های محرک توسعه یکی از این بسترها است. شکل ۶ دربرگیرنده بحث فوق است.

است که طراحی شهری چه جایگاه و نقشی در بازآفرینی محلات شهری مبتنی بر ارتقای پایداری اجتماعی دارد؟ فهم غالب از روش‌شناسی تحقیق در مطالعات شهری، به دلیل ماهیت میان‌رشته‌ای آن، برخلاف بسیاری از شاخه‌های علوم، تاحدی منعطف و غیریکپارچه است و عملاً هر موضوع پژوهشی بسته به سطح و پیشینه خود روش پژوهش خاص خود را ایجاب می‌نماید. از حیث روش‌شناسی این تحقیق واجد نوعی تجویز نیز می‌باشد؛ زیرا نوعی پیشنهاد کاربردی در قالب یک چارچوب سیاستی ارائه می‌دهد. پژوهش تجویزی^{۲۲} به عقیده **اهلمن^{۲۳} و همکاران (۲۰۱۳)** برای اشاره به یک شکل عمل‌گرا از علم استفاده می‌شود که به دنبال توصیه‌ها یا ایده‌هایی جدید است.

برای پاسخ به سوال مورد اشاره در بالا ابتدا به مرور برخی نظریات ارائه شده از مفهوم پایداری اجتماعی شهری و مولفه‌های سازنده آن و سپس به صورت‌بندی‌های مفهومی از بازآفرینی شهری پرداخته شده است. این نوشتار در گام بعد با ارائه یک چارچوب مفهومی در صدد یافتن حوزه‌های عمل طراحی شهری در تحقق پایداری اجتماعی در فرایند بازآفرینی شهری برآمده است. سپس معیارهای اصلی طراحی شهری دخیل در فرایند فوق شناسایی و در انتها یک چارچوب سیاستی برای طراحی شهری ارائه شده است.

۵- یافته‌ها و بحث

۵-۱- نقش طراحی شهری در بازآفرینی شهری

امروز برای فرایند بازآفرینی شهری مدلی نیاز است که اولاً محورهای کلیدی فرایند و کنشگران اصلی را مورد توجه قرار دهد، و ثانیاً امکان ردیابی تمام ابعاد اقتصادی، اجتماعی، نهادی و مدیریتی را در هر سطح به صورت بالقوه فراهم آورد. به نظر می‌رسد مدل ایزدی (۱۳۸۹ ب)، تا حد زیادی واجد این سه ویژگی است.

از آنجایی که این مقاله به دنبال تبیین جایگاه طراحی شهری در بازآفرینی، و به تبع آن تشخیص اولویت‌ها و سیاست‌های طراحانه بر اساس شاخصه‌های پایداری

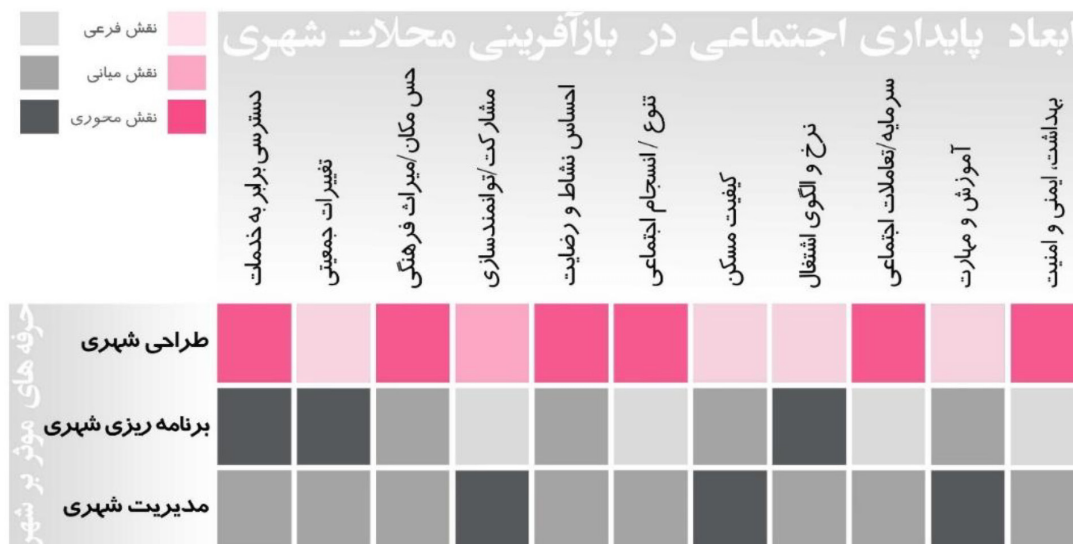


شکل ۶- نوع نقش آفرینی طراحی شهری در مداخلات بازآفرینی شهری (مأخذ: نگارندگان)

مشخص شود که هر یک از ابعاد پایداری اجتماعی شهری، چه میزان به هر یک از سطوح برنامه ریزانه، مدیریتی و طراحی وابسته است. طراحی شهری به عنوان تخصصی که بیش از همه مسئول ارتقای کیفیت های فضاهای عمومی شهری است، موثر و متاثر از امر اجتماعی است. شکل ۷ نقش طراحی شهری را با نگاهی مقایسه ای به برنامه ریزی و مدیریت شهری برای تحقق اهداف پایداری اجتماعی بیان می نماید.

۲-۵- نقش طراحی شهری در تحقق پایداری اجتماعی

آنچه که در بخش مبانی نظری به عنوان سطح عملیاتی پایداری اجتماعی آورده شد، مشتمل است بر اهم موضوعات شهری که زمینه ساز کاهش یا افزایش پایداری اجتماعی هستند. در این بخش تبیین نقش و حیطه های عمل طراحی شهری در تحقق ابعاد ۱۱ گانه پایداری اجتماعی (برگرفته از [colantonio & Dixon](#), 2010 و [Dempsey et al., 2011](#)) مورد نظر است. باید

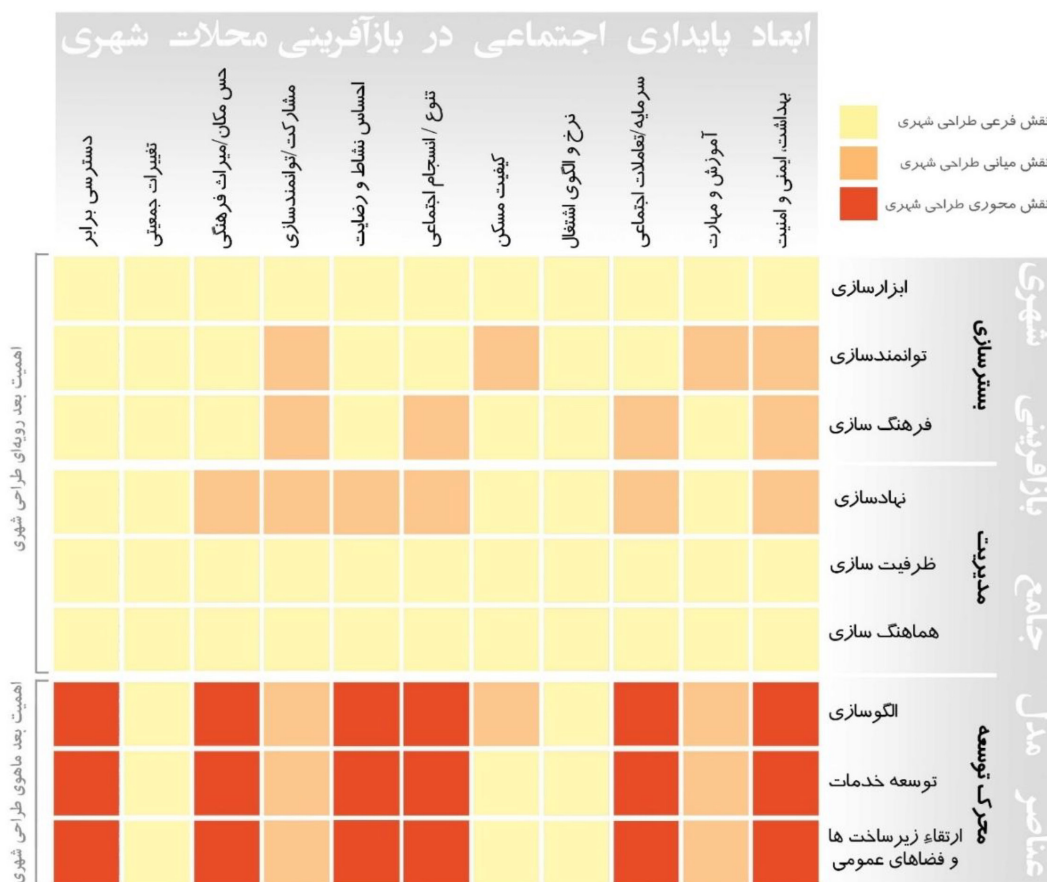


شکل ۷- نوع نقش طراحی شهری در تحقق پایداری اجتماعی (مأخذ: نگارندگان)

۳-۵- تشخیص حوزه‌های عمل طراحی شهری در محلات هدف بازآفرینی معطوف به پایداری اجتماعی

با ترکیب دو نمودار قبل، چارچوبی حاصل می‌شود که حوزه‌های عمل طراحی شهری در فرایند بازآفرینی با تکیه بر پایداری اجتماعی را در سه سطح به دست می‌دهد. در واقع این نمودار می‌تواند راهنمای عمل طراحان در فرایند بازآفرینی شهری است. هر یک از سلول‌های این چارچوب دربرگیرنده سیاست‌ها و در مرحله بعد ضوابط و اقدامات طراحانه هستند. طبیعی است که هرچه این سطح خردتر می‌شود وابستگی کار به زمینه مداخله بیشتر می‌شود. به نظر می‌رسد اساسی‌ترین مسئولیت طراحی شهری در تحقق

بازآفرینی در مجموعه اقداماتی است که به تحریک توسعه می‌انجامد. همچنین قدرت و قابلیت طراحی شهری در ارتقای ایمنی و امنیت، تعاملات اجتماعی، تنوع اجتماعی، احساس نشاط و رضایت، حس مکان و حفظ میراث فرهنگی، و عدالت در دسترسی به خدمات و امکانات نیز برآورده اهدافی هستند که زیر چتر پایداری اجتماعی قرار می‌گیرند. لازم به ذکر است نقش طراحی شهری در دو بعد بسترسازی و مدیریت غالباً معطوف به بعد رویه‌ای طراحی است؛ حال آنکه در حوزه محرک توسعه بعد ماهوی طراحی بیشتر اهمیت دارد (شکل ۸).



شکل ۸- حوزه‌های عمل طراحی شهری در ارتقای پایداری اجتماعی محلات هدف بازآفرینی شهری (مأخذ: نگارندگان)

اصلی طراحی شهری طبق مورد اجماع‌ترین دسته‌بندی، متعلق به کارمونا^{۲۴} و همکارانش (۲۰۰۳)، عبارت‌اند از:

- بعد ریخت‌شناسانه: الگوی کاربری اراضی،

حال که اصلی‌ترین حیطه‌های عمل طراحی شهری مشخص شد، ضرورت دارد که ابعاد (مولفه‌های کیفیت) طراحی شهری نیز در این فرایند نقش خود را بیابند. ابعاد

لازمه شفاف‌تر شده نوع رویکردهای طراحانه برای ارتقای کیفیت‌های زندگی (با محوریت پایداری اجتماعی) در محلات هدف بازآفرینی شهری جایگذاری دقیق ابعاد موثر طراحی شهری در هریک از سلول‌های چارچوب فوق است. به طور کلی در فرایند الگوسازی، ابعاد ریخت‌شناسانه و بصری-فضایی طراحی شهری بیشتر مورد نیاز هستند. توسعه خدمات معطوف به بعد عملکردی طراحی شهری است. همچنین لازمه ارتقای کیفی زیرساخت‌ها و فضاهای عمومی، توجه حداکثری به ابعاد بصری-فضایی، عملکردی و ریخت‌شناسانه طراحی شهری است.

ساختمان‌ها، الگوی تفکیکی قطعات، شبکه ارتباطی بعد ادراکی: ادراک مردم از محیط به واسطه حواس پنج‌گانه، نمادها و معانی، تجربه حس مکان
 • بعد اجتماعی: قلمرو عمومی و زندگی عمومی، همسایگی، ایمنی و امنیت، دسترسی
 • بعد بصری (و فضایی): تنوع، تناسب، پیوستگی، وضوح و محصوریت
 • بعد عملکردی: چگونگی استفاده مردم از فضا، حرکت سواره و پیاده، اختلاط، سازگاری و انعطاف‌پذیری
 • بعد زمان: تغییر نوع استفاده از فضاها در ساعات، روزها، فصول و سال‌های گوناگون، و تطابق فضا با نیازهای روز

جدول ۲- نمایانگرهای موثر طراحی شهری در بازآفرینی محلات معطوف به پایداری اجتماعی

پایداری اجتماعی					
دسترسی برابر	حس مکان / هویت و میراث	نشاط / رضایت و خلاقیت	تنوع / انسجام اجتماعی	سرمایه / تعاملات اجتماعی	ایمنی و امنیت
<ul style="list-style-type: none"> - ساز ساختمان‌ها - الگوی تفکیک قطعات - الگوی کاربری اراضی - الگوی شبکه ارتباطی - نفوذپذیری - تنوع فضایی - وضوح - محصوریت 	<ul style="list-style-type: none"> - الگوی تفکیک قطعات - الگوی کاربری اراضی - نفوذپذیری - تنوع 	<ul style="list-style-type: none"> - پیوستگی و وحدت - الگوی تفکیک قطعات - الگوی کاربری اراضی 	<ul style="list-style-type: none"> - نظام کاربری اراضی - الگوی تفکیک قطعات - تنوع بصری-فضایی - تناسب بصری 	<ul style="list-style-type: none"> - تناسب - پیوستگی بصری - تنوع بصری - شبکه ارتباطی - الگوی تفکیک قطعات - نظام کاربری اراضی 	<ul style="list-style-type: none"> - الگوی ساختمانی - الگوی تفکیک قطعات - تنوع بصری - تناسب بصری
<ul style="list-style-type: none"> - اختلاط عملکردی - عدالت در تامین خدمات - سازگاری 	<ul style="list-style-type: none"> - انعطاف‌پذیری - اختلاط عملکردی - مطلوبیت 	<ul style="list-style-type: none"> - اختلاط عملکردی - تنوع عملکردی 	<ul style="list-style-type: none"> - رنگ تعلق - خاطره‌انگیزی - سازگاری 	<ul style="list-style-type: none"> - عدالت - نوع استفاده - خاطره‌انگیزی - رنگ تعلق 	<ul style="list-style-type: none"> - تنوع عملکردی - مطلوبیت - سازگاری
<ul style="list-style-type: none"> - محصوریت - تنوع - نفوذپذیری - وضوح 	<ul style="list-style-type: none"> - تنوع - نفوذپذیری - وضوح - انعطاف‌پذیری - الگوی کاربری اراضی 	<ul style="list-style-type: none"> - تنوع عملکردی - مطلوبیت 	<ul style="list-style-type: none"> - اختلاط عملکردی - انعطاف‌پذیری - رنگ تعلق 	<ul style="list-style-type: none"> - تناسب - پیوستگی بصری - تنوع بصری-عملکردی - رنگ تعلق 	<ul style="list-style-type: none"> - تنوع بصری - تناسب بصری - انعطاف‌پذیری - وضوح

(ماخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲)

بسترسازی و مدیریت ذیل بازآفرینی، ناظر بر بعد رویه‌ای به نظر می‌رسد، جایی که طراحان با حمایت برنامه‌ریزان و مدیران بسترها و ابزارهای لازم برای فرایند بازآفرینی شهری را فراهم می‌آورند. در این بخش ابتدا به ارائه سیاست‌های طراحی شهری در محدوده راهبرد محرک توسعه، به‌عنوان اصلی‌ترین حوره عمل طراحی شهری پرداخته می‌شود (جدول ۳). سپس سیاست‌های معطوف به بعد رویه‌ای طراحی در بسترسازی و مدیریت ارائه می‌شود، که نوعاً در حوزه عمل و حمایت مدیریت و برنامه‌ریزی شهری تعریف می‌شود.

از آن‌جا که مشخص شده که اصلی‌ترین حوزه‌های عمل طراحی شهری در بازآفرینی معطوف به پروژه‌های محرک توسعه است، تمرکز اصلی این بخش در ابتدا روی سه راهبرد حوزه مذکور، یعنی الگوسازی، توسعه خدمات و ارتقای کیفی زیرساخت‌ها و فضاهای عمومی است. جدول ۲ نمایانگر نقش هر یک از معیارهای ذیل ابعاد شش‌گانه طراحی شهری، در تحقق ابعاد پایداری اجتماعی در حوزه محرک توسعه در بازآفرینی محلات شهری است.

۴-۵- تدوین چارچوب سیاستی طراحی شهری در محلات هدف بازآفرینی معطوف به پایداری اجتماعی

چنانچه اشاره شد، نقش طراحی شهری در دو بعد

جدول ۳- چارچوب سیاستی طراحی شهری در محلات هدف بازآفرینی معطوف به پایداری اجتماعی

پایداری اجتماعی					
دسترسی برابر	حس مکان / هویت و میراث	نشاط / رضایت و خلاقیت	تنوع / انسجام اجتماعی	سرمایه / تعاملات اجتماعی	ایمنی و امنیت
<ul style="list-style-type: none"> - استفاده از عناصر و موتیف‌های هویت‌بخش بومی به شیوه‌ای غیر کلیشه‌ای در جداره و نما - تنوع در عین وحدت در الگوهای نما، کف و پوشش گیاهی - توده‌های حجمی به عنوان عامل محصور کننده فضا - استفاده از موتیف‌هایی نو و متمایز از نقاط دیگر در کف فضا و مبلمان 	<ul style="list-style-type: none"> - استفاده از عناصر و موتیف‌های هویت‌بخش بومی به شیوه‌ای غیر کلیشه‌ای در جداره و نما - تنوع در عین وحدت در الگوهای نما، کف و پوشش گیاهی - توده‌های حجمی به عنوان عامل محصور کننده فضا - استفاده از موتیف‌هایی نو و متمایز از نقاط دیگر در کف فضا و مبلمان 	<ul style="list-style-type: none"> - الگوهای برای فضاهای بازی کودکان در مقیاس واحد همسایگی - استفاده از الگوهای بسترساز زدن رنگ تعلق توسط ساکنین و کسبه - ارائه موتیف‌های پوشش گیاهی در جداره و کف - ارائه الگوی جذاب و ارزان نورپردازی نما و فضاها 	<ul style="list-style-type: none"> - الگوهای مبلمان شهری بر اساس نیازهای تمام گروه‌های اجتماعی - رعایت سلسله مراتب (با همپوشانی لازم) در الگوی ریخت‌شناسانه محله با هدف احترام به تکثیر در عین یکپارچگی اجتماعی - تامین الگوی دسترسی آسان به فضاهای محلی جمعی 	<ul style="list-style-type: none"> - تامین فضایی جمعی برای بازی بچه‌ها، تعاملات همسایگان - انتخاب طرح‌هایی برای کف فضاهای مکث که عناصر آن به مرکز اشاره دارند. - پرهیز از ایجاد بافت شطرنجی خشک در توسعه‌های محله‌ای - تامین خلاق پارکینگ خودروها داخل قطعات نوسازی شده برای تامین فضای جمعی بیرونی 	<ul style="list-style-type: none"> - نوسازی یا استحکام‌بخشی به ابنیه فرسوده - تعادل در سطوح نرم و سخت نماها - طراحی بناها با حداقل اشرف به یکدیگر - پرهیز از بلوک بندی بزرگ مقیاس در محدوده‌های نیازمند بازسازی - رعایت سلسله مراتب در شبکه ارتباطی
<ul style="list-style-type: none"> - سازگاری کاربری‌های مجاور در یک فضای محلی - تناسب محل قرارگیری با نوع کاربری و فعالیت - تزیین فعالیت‌های همه‌شامل - لزوم پیش‌بینی جمعیت آینده در افق‌های مختلف، حین برنامه‌ریزی برای توسعه خدمات و کاربری‌ها 	<ul style="list-style-type: none"> - ارتقای رویدادمرداری - حفاظت از میراث محله - جانداختن و اختصاص یک عملکرد خاص به یک محله - استقرار فضاهای سوم در مجاورت ساختار محله - پرهیز از استقرار فعالیت‌های جذب افراد غیرمحله‌ای 	<ul style="list-style-type: none"> - تامین کاربری‌های روزانه و هفتگی در شعاع حداکثر مناسب برای پیاده‌روی - استقرار فعالیت‌های دیرپا در مرکز محله - تامین فضاهای بازی غیرکلیشه‌ای برای کودکان و تامین نظارت والدین 	<ul style="list-style-type: none"> - تعبیه فعالیت‌های جذاب و مشارکت‌محور - طراحی همجواری کاربری‌ها به شیوه درگیرکننده فرد در بیش از یک فعالیت - تقویت انحصاری بودن کاربری‌ها و عملکردها برای ساکنان محلی 	<ul style="list-style-type: none"> - حضور همزمان کاربری‌های مرتبط و سایر فضاها - تناسب کاربری‌های جذاب با محل قرارگیری - تناسب کاربری‌های جذاب با ظرفیت محله - تامین اختلاط کاربری - تقویت نقش عنصر مذهبی به عنوان کانونی‌ترین کاربری خالق حضورپذیری 	<ul style="list-style-type: none"> - کیفیت‌بخشی به کاربری‌های دیرپا در محله - توجه به سازگاری کاربری‌ها - توزیع متناسب عملکردها در محله - قابلیت‌دهی به عملکردهای خاص به عنوان عرصه پدافند غیرعامل
توسعه خدمات					

پایداری اجتماعی					
دسترسى برابر	حس مکان / هویت و میراث	نشاط / رضایت و خلاقیت	تنوع / انسجام اجتماعی	سرمایه / تعاملات اجتماعی	ایمنی و امنیت
<ul style="list-style-type: none"> - دسترسی پذیری به فضاهای جمعی - تقویت شرایط آسایش محیطی - وجود تسهیلات لازم برای فعالیت‌های غیرحرکتی مثل نشستن و ایستادن - مناسب‌سازی عرصه‌های عمومی برای گروه‌های کم‌توان 	<ul style="list-style-type: none"> - داشتن مقیاسی انسانی در کالبد و نوع استفاده از فضا - تخصیص و طراحی انعطاف‌پذیر فضاهای پذیرای جشن‌ها و رویدادها - خارج کردن معابر محلی از حالت میان‌بر بین شریان‌های شهری - اختصاص بخشی از فضاهای مکتب برای برگزاری مراسمات مذهبی-فرهنگی - بازتاب عوامل هویتی محله در طراحی فضاها 	<ul style="list-style-type: none"> - افزایش تنوع فعالیت‌های مرتبط با فضاهای عمومی - امکان دخل و تصرف در فضا توسط شهروندان - تقویت جذابیت زندگی شبانه در فضاهای عمومی - طراحی برای انطباق مراکز عملکردی، کالبدی و معنایی محله بر هم - بهره‌گیری از سطح پیشرفته‌ای از فناوری اطلاعات در فضاهای شهری 	<ul style="list-style-type: none"> - به‌دافل رساندن تفکیک فضایی و ایجاد مرزهای نرم میان حوزه‌های فعالیتی - ایجاد امکان استفاده هم‌زمان گروه‌های مختلف اجتماعی از فضا - تاکید بر امکان انجام چند فعالیت در فضا - عدم جدا افتادگی فضایی گوشه‌ها نسبت به بخش اصلی مکان - پیوستگی در کف و بدنه‌ها و عطف آن‌ها در فضاهای جمعی 	<ul style="list-style-type: none"> - تخصیص و طراحی انعطاف‌پذیر فضاهای پذیرای جشن‌ها و رویدادها - عدم تخصیص اجباری بخشی از فضا به یک فعالیت - ایجاد امکان درگیر شدن هم‌زمان در فعالیت‌های مختلف در فضا - رعایت شرایط آسایش زیست‌محیطی 	<ul style="list-style-type: none"> - حذف گوشه‌های ناامن - تامین روشنایی مناسب معابر و فضاها در شب - استفاده از پوشش گیاهی برای افزایش ایمنی فضا - تامین مقیاس انسانی - تامین نفوذپذیری بصری و کالبدی - همسطح‌سازی جوی‌های سرباز برای افزودن بر فضای پیاده - اجتناب از موانع مخفی‌کننده پیاده از دید سواره - تقویت چشمان ناظر بر فضاهای محله‌ای

ارتقای کیفی فضاهای عمومی و زیرساخت‌ها
بازآفرینی شهری بر اساس راهبرد محرک توسعه

(ماخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۴۰۲)

۵. جلب مشارکت مردم در بعد حفاظتی بازآفرینی بخش‌های تاریخی محله
 ۶. انجام ارزیابی اثرات اجتماعی طرح‌ها پیش، حین و بعد از اجرای پروژه
 ۷. بسترسازی برای تشکیل سمن‌ها با موضوعیت محله و فضاهای عمومی آن
 ۸. ایجاد تعادل و استفاده بهینه از زمین
- ۶- نتیجه‌گیری**
- آنچه ارائه شد تلاشی برای مشخص کردن جایگاه و چگونگی نقش‌آفرینی طراحی شهری برای تحقق پایداری اجتماعی در محلات هدف بازآفرینی شهری بود که می‌تواند نوعی راهنمای عمل مختصر برای طراحان شهری قلمداد شود.
- میدان عمل طراحی شهری بیش از همه در امر تحریک توسعه محلات تعریف می‌شود و مشخصا در ارتقای کیفی فضاهای عمومی محله و الگوسازی عملیاتی می‌شود. این
- مبثنی بر آنچه گفته شد نقش طراحی شهری در دو راهبرد دیگر بازآفرینی، یعنی بسترسازی و مدیریت، اولاً تحت نقش محوری مدیریت شهری معنا می‌یابد و ثانیاً نیازمند تدوین سازوکار و برنامه‌ای جامع و عملیاتی است. سیاست‌های زیر در این راستا برای طراحی شهری تدوین می‌شوند:
۱. مشارکت‌دادن مردم و نهادهای مردمی محله در تمام مراحل اعم از انتخاب طرح، اجرا و ارزیابی
 ۲. اعتمادسازی در بین مردم در مورد اثربخشی و کارایی طرح‌های طراحی شهری
 ۳. تقویت نقش دفاتر تسهیلمگری محله‌ای به مثابه نخ تسبیح سیاست‌های بازآفرینی و تهیه‌کننده طرح توسعه محله
 ۴. اولویت تخصیص فضای تولیدی و تجاری به بنگاه‌هایی که سیاست‌هایشان از نظر اجتماعی پاسخگو باشد.

امر بر قدرت طراحی در تامین دسترسی برابر، حس مکان، نشاط و شادی، تنوع، تعاملات اجتماعی و ایمنی و امنیت تاکید دارد.

امروز دانش و حرفه شهرسازی به این فهم از خود رسیده که ارتقای کیفیت زندگی مردم را به جای طرح‌های شهری کلان مقیاس و عمدتاً غیرقابل تحقق، باید در ارتقای کیفی فضاها و تحریک توسعه عرصه‌هایی خاص جستجو کرد؛ نقاطی که همچون طب سوزنی به آرامی و در بستر مشارکت تمام گروه‌های ذی‌نفع به کلیت محله و بافت تسری خواهد یافت و به حل مسائل اجتماعی، کالبدی، عملکردی و در نهایت معاصرسازی، و نه اعیانی‌سازی^{۲۵}، آن خواهد انجامید.

از سوی دیگر برپایه این تجربه، خصوصاً در ایران، که سیاست‌ها و برنامه‌های اتخاذ شده در طرح‌های شهری نه تنها روند تنزل کیفیت زندگی محلات تاریخی و ناکارآمد را مانع نشده و بعضاً به تشدید مسایل آن‌ها انجامیده، به نظر می‌رسد امروز نوعی مفاهمه برای تغییر الگوی تهیه طرح‌های بازآفرینی محله‌ای در ایران شکل گرفته است. دگردیسی ادبیات و رویکرد حاکم بر مصوبات متاخر شورای عالی شهرسازی و معماری و سیاست‌های برنامه‌ای ملاک عمل نظام شهرسازی کشور محصول این مفاهمه است. آغاز تهیه طرح‌های موسوم به «توسعه محله‌ای» یا «بازآفرینی محله‌ای» نتیجه این دگردیسی است که لازم است گسترش و تسری یابد. طرح‌هایی که سرشتی آمیخته از برنامه‌ریزی و طراحی دارند و معطوف به کیفیت‌های ملموس و نه کمیت‌های فریبنده هستند.

آنچه قطعی است فراهم آمدن بستر شفاف‌تر و مورد اجماع‌تری برای نقش‌آفرینی طراحی شهری مشخصاً در تهیه طرح‌های فوق با ماهیتی مسئله محور و شهرنگر است که ضرورت دارد در چارچوبی هم‌پیوند با دو بعد مدیریتی- نهادی و برنامه‌ریزی شهری مورد توجه قرار گیرد. چارچوب سیاستی ارائه شده در این جهت می‌تواند راهنمای طراحان شهری باشد. همچنین یافته‌های مقاله که نوعی مقایسه میان نقش سه تخصص شهری را نیز در خود دارد می‌تواند در تهیه برنامه‌های بازآفرینی محله‌ای یاری‌گر برنامه‌ریزان و

مدیران شهری نیز باشد.

بر این اساس، مزیت مقاله حاضر در مقایسه با سایر مطالعات مشابه قابل توجه و ارزیابی است. این امر فرصت پژوهش‌های بیشتر برای تدقیق رویکردهای نظری مداخله و همچنین مطالعات زمینه‌ای بر اساس مسائل شهرهای مختلف کشور را پیش رو قرار می‌دهد. این تلاش‌ها به ارتقای شفافیت نظری و عملیاتی برای ارتقای کیفیت زندگی در محلات هدف برنامه‌های بازآفرینی خواهد انجامید.

۷- تقدیر و تشکر

این مقاله فاقد حامی مادی و معنوی بوده است.

۸- اعلام عدم تعارض منافع

نویسندگان اعلام می‌دارند که در انجام این پژوهش هیچ‌گونه تعارض منافی برای ایشان وجود نداشته است.

۹- پی‌نوشت‌ها

۱- رشته

۲- دیسپلین

- 3- Sustainability-oriented
- 4- Community
- 5- Neighborhood
- 6- Governance
- 7- Bristol Accord
- 8- Wansborough and Mageean
- 9- Assefa and Frostell
- 10- Colantonio and Dixon
- 11- Dempsey
- 12- Sustainable Community
- 13- Roberts
- 14- Integrated Sustainable Urban Development
- 15- embeded
- 16- Socially responsible investment
- 17- corporate social responsibility
- 18- Social Responsible Property Investment

توسعه محله‌ای: چارچوبی برای محله‌های ناکارآمد شهر تهران. تهران: مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.

۷- لطفی، سهند. (۱۳۹۱). *تبارشناسی بازآفرینی شهری، از بازسازی تا نوزایی*. تهران: آذرخش.

۸- مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران. (۱۴۰۰). بررسی جایگاه طرح‌های توسعه محله‌ای در نظام برنامه‌ریزی شهری ایران (با تمرکز بر شهر تهران) و پیشنهاد ساختارهای حقوقی و قانونی جهت تثبیت آن.

۹- نوریان، فرشاد و عبدالمهدی، محمد مهدی. (۱۳۸۷). تبیین معیارهای و شاخص‌های پایداری در محله مسکونی. *شهرنگار*، (۵۰)، ۴۹-۶۳.

magiran.com/p618437

۱۰- وزارت راه و شهرسازی. (۱۳۹۳). سند ملی راهبردی احیا، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری.

۱۱- یزدان پناه شاه آبادی، محمدرضا. (۱۴۰۱). تجربه نگاری تدوین سند راهبردی توسعه محله و بررسی چالش‌های تحقق‌پذیری آن - نمونه‌موردی محله امامزاده قاسم واقع در منطقه ۱ شهر تهران. *اندیشه راهبردی شهرسازی*، (۱)، ۵۷-۶۷.

<https://doi.org/10.30479/ut.2022.17152.1101>

12- Ahlemann, F., El Arbi, F., G. Kaiser, M., & Hec, A. (2013). A process framework for theoretically grounded prescriptive research in the project management field. *International Journal of Project Management*, 31, 43-56.

<https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2012.03.008>

13- Al-Akkam, A. J. (2012). Towards Environmentally Sustainable Urban Regeneration: A Framework for Baghdad City Centre. *Journal of Sustainable Development*, 5(9), 58.

<https://pdfs.semanticscholar.org/5054/e33a6c7d26fc0f004f4f2aac73f580f78dc2.pdf>

14- Antolín, J., De Torre, C., García-Fuentes, M. Á., Pérez, A., Tomé, I., Mirantes, M. L., &

(SRPI)

19- Couch and Fraser

20- Antolín

21- REgeneration MOdel for smart URBAN transformation

22- Prescriptive

23- Ahlemann

24- Carmona

25- Gentrification

۱۰- منابع

۱- ایزدی، محمدسعید. (۱۳۸۹). *سرزندگی اجتماعی و اقتصادی و فضای عمومی. جستارهای شهرسازی*، ۱ (۳۲)، ۲۸-۲۲.

<http://noo.rs/x2BzL>

۲- ایزدی، محمدسعید. (۱۳۸۹). تحقق راهبرد مشارکت از طریق برنامه جامع بازآفرینی شهری. *مقاله منتشر شده در دومین همایش نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران*.

۳- باباخانی، ملیحه؛ هاشم‌پور، رحیم و میرزایی، رقیه. (۱۴۰۱). بازآفرینی پایدار نواحی پیراشهری (محدوده آزادگان شهر اقبالیه). *اندیشه راهبردی شهرسازی*، (۱)، ۱۰۰-۱۱۲.

<https://doi.org/10.30479/ut.2022.17260.1103>

۴- سجادی، ژیلدا؛ اردلانی، روناک؛ ماندگار، رضوان؛ جمالی، عین‌اله و رسولی، کمال. (۱۳۹۸). بازتعریف شاخص‌های مکانی ارتقاء دهنده پایداری اجتماعی با رویکرد راهبرد بازآفرینی شهری در بافت تاریخی شهر سنندج. *فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای*، (۹)۴، ۱۴۷-۱۷۹.

<https://doi.org/10.22054/urdp.2021.53302.1223>

۵- شورای عالی شهرسازی و معماری ایران. (۱۳۹۷). مصوبه پیرامون تبیین سیاست‌های بازآفرینی شهری - ارتقای قابلیت زیست‌پذیری و کیفیت زندگی شهری در محدوده‌های هدف.

<https://qavanin.ir/Law/PrintText/264265>

۶- علی اکبری، کاوه؛ شفیعی، امیر؛ فاطمی، مهدی؛ لیلوی، فرهاد؛ فراش‌خیابانی، مریم و جودی، پویا. (۱۳۹۷).

- Hoyos, E. (2020). Development of an evaluation framework for smartness and sustainability in cities. *Sustainability*, 12(12), 5193.
<https://doi.org/10.3390/su12125193>
- 15- Arslan, G., Gultekin, A., Kivrak, S., & Yildiz, S. (2020). Built Environment Design-Social Sustainability Relation in Urban Renewal. *Sustainable Cities and Society*, 60.
<https://doi.org/10.1016/j.scs.2020.102173>
- 16- Assefa, G., & Frostell, B. (2007). Social sustainability and social acceptance in technology assessment: A case study of energy technologies. *Technologies in Society*, 29, 63–78.
<https://doi.org/10.1016/j.techsoc.2006.10.007>
- 17- Bian, H., & Su, H. (2022). Research on the Design of Public Space in Urban Renewal Based on Multicriteria Cluster Decision-Making. *Advances in Meteorology*.
<https://doi.org/10.1155/2022/7186946>
- 18- Carmona, M., Heath, T., Oc, T., & Tiesdell, S. (2003). *Urban Spaces-Public Places: The Dimensions of Urban Design*. Oxford: Architectural Press.
- 19- Cento Bull, A., & Jones, B. (2006). Governance and social capital in urban regeneration: A comparison between Bristol and Naples. *Urban Studies*, 43(4), 767–786.
<https://doi.org/10.1080/00420980600597558>
- 20- Chan, E., & Lee, G.K.L. (2008). Critical factors for improving social sustainability of urban renewal projects. *Soc Indic Res*, 85, 243–256.
<https://doi.org/10.1007/s11205-007-9089-3>
- 21- CLG. (2008). *Transforming Places; Changing Lives: A Framework for Regeneration*. London: Department for Communities and Local Government.
<https://data.parliament.uk/DepositedPapers/Files/DEP2008-1965/DEP2008-1965.pdf>
- 22- Colantonio, A. (2009). Social sustainability: a review and critique of traditional versus emerging themes and assessment methods. *Proceedings of the Second International Conference on Whole Life Urban Sustainability and its Assessment*, (pp. 879-899). Loughborough, UK.
<http://eprints.lse.ac.uk/35867/>
- 23- Colantonio, A., & Dixon, T. (2010). *Urban Regeneration and Social Sustainability: Best Practice from European Cities*. New York: Wiley-Blackwell.
- 24- Couch, C., & Fraser, C. (2003). Introduction: The European context and theoretical framework. *Urban regeneration in Europe*, 1-16.
<https://doi.org/10.1002/9780470690604.ch1>
- 25- Dempsey, N., Gramley, B., Power, S., & Brown, C. (2011). The social dimension of sustainable development: Defining urban social sustainability. *Sustainable Development*, 19, 289-300.
<https://doi.org/10.1002/sd.417>
- 26- Hemphill, L., Berry, J., & McGreal, S. (2004). An Indicator-based Approach to Measuring Sustainable Urban Regeneration Performance: Part 1, Conceptual Foundations and Methodological Framework. *Urban Studies*, 41(4), 725–755.
<https://doi.org/10.1080/0042098042000194089>
- 27- IPF. (2009). *Urban Regeneration: Opportu-*

nities for Property Investment. London: Investment Property Forum (IPF).

28- Littig, B., & Grießler, E. (2005). Social sustainability: A catchword between political pragmatism and social theory. *International Journal of Sustainable Development*, 8(1-2), 65-79.

<http://dx.doi.org/10.1504/IJSD.2005.007375>

29- Marghescu, T. (2005, February). Greening the Lisbon Agenda? = Greenwashing?. In *The Greening of The Lisbon Agenda Conference*, EPSD. Strasbourg: European Parliament.

30- ODPM. (2006). *UK Presidency. EU Ministerial Informal on Sustainable Communities. European Evidence Review papers*. London: ODPM (Office of the Deputy Prime Minister).

31- Park, S. & Sohn, D. (2013). The roles of urban design in urban regeneration: case studies of the Housing Market Renewal Pathfinder area in Newcastle, UK. *International Journal of Urban Sciences*, 17(3), 316-330.

<https://doi.org/10.1080/12265934.2013.822627>

32- Roberts, P. (2000). The evolution, definition and purpose of urban regeneration. In P. R. Sykes, *Urban Regeneration: A Handbook* (pp. 9-36). London: Sage Publications.

33- UNEPFI. (2007). *Responsible Property Investment: Property Workstream*. Nairobi, Kenya: United Nations.

34- Wansborough, M., & Mageean, A. (2000). The Role of Urban Design in Cultural Regeneration. *Journal of Urban Design*, 5(2), 181-197.

<http://dx.doi.org/10.1080/713683962>

References

1- Aliakbari, K., Shafie, A., Fatemi, M., Leilavi, F., Frash-khiyabani, M., & Joudi, P. (2018). *Neighborhood development: a framework for distressed neighborhoods in Tehran*. Tehran: Tehran Urban Research and Planning Center (TURPC). [In Persian].

2- Al-Akkam, A. J. (2012). Towards Environmentally Sustainable Urban Regeneration: A Framework for Baghdad City Centre. *Journal of Sustainable Development*, 5(9), 58.

<https://pdfs.semanticscholar.org/5054/e33a6c7d26fc0f004f4f2aac73f580f78dc2.pdf>

3- Ahlemann, F., El Arbi, F., G. Kaiser, M., & Hec, A. (2013). A process framework for theoretically grounded prescriptive research in the project management field. *International Journal of Project Management*, 31, 43-56.

<https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2012.03.008>

4- Antolín, J., De Torre, C., García-Fuentes, M. Á., Pérez, A., Tomé, I., Mirantes, M. L., & Hoyos, E. (2020). Development of an evaluation framework for smartness and sustainability in cities. *Sustainability*, 12(12), 5193.

<https://doi.org/10.3390/su12125193>

5- Arslan, G., Gultekin, A., Kivrak, S., & Yildiz, S. (2020). Built Environment Design- Social Sustainability Relation in Urban Renewal. *Sustainable Cities and Society*, 60.

<https://doi.org/10.1016/j.scs.2020.102173>

6- Assefa, G., & Frostell, B. (2007). Social sustainability and social acceptance in technology assessment: A case study of energy technologies. *Technologies in Society*, 29, 63-78.

<https://doi.org/10.1016/j.techsoc.2006.10.007>

- 7- Bababkhani, M., Hashempour, R., & Mirzaei, R. (2022). Sustainable Regeneration of Peri-urban Areas (Azadegan area of Iqbalieh). *Urban Strategic Thought*, 1(1), 100-112. [In Persian]. <https://doi.org/10.30479/ut.2022.17260.1103>
- 8- Bian, H., & Su, H. (2022). Research on the Design of Public Space in Urban Renewal Based on Multicriteria Cluster Decision-Making. *Advances in Meteorology*. <https://doi.org/10.1155/2022/7186946>
- 9- Carmona, M., Heath, T., Oc, T., & Tiesdell, S. (2003). *Urban Spaces-Public Places: The Dimensions of Urban Design*. Oxford: Architectural Press.
- 10- Cento Bull, A., & Jones, B. (2006). Governance and social capital in urban regeneration: A comparison between Bristol and Naples. *Urban Studies*, 43(4), 767-786. <https://doi.org/10.1080/00420980600597558>
- 11- Chan, E., & Lee, G.K.L. (2008). Critical factors for improving social sustainability of urban renewal projects. *Soc Indic Res*, 85, 243-256. <https://doi.org/10.1007/s11205-007-9089-3>
- 12- CLG. (2008). *Transforming Places; Changing Lives: A Framework for Regeneration*. London: Department for Communities and Local Government. <https://data.parliament.uk/DepositedPapers/Files/DEP2008-1965/DEP2008-1965.pdf>
- 13- Colantonio, A. (2009). Social sustainability: a review and critique of traditional versus emerging themes and assessment methods. *Proceedings of the Second International Conference on Whole Life Urban Sustainability and its Assessment*, (pp. 879-899). Loughborough, UK. <http://eprints.lse.ac.uk/35867/>
- 14- Colantonio, A., & Dixon, T. (2010). *Urban Regeneration and Social Sustainability: Best Practice from European Cities*. New York: Wiley-Blackwell.
- 15- Couch, C., & Fraser, C. (2003). Introduction: The European context and theoretical framework. *Urban regeneration in Europe*, 1-16. <https://doi.org/10.1002/9780470690604.ch1>
- 16- Dempsey, N., Gramley, B., Power, S., & Brown, C. (2011). The social dimension of sustainable development: Defining urban social sustainability. *Sustainable Development*, 19, 289-300. <https://doi.org/10.1002/sd.417>
- 17- Hemphill, L., Berry, J., & McGreal, S. (2004). An Indicator-based Approach to Measuring Sustainable Urban Regeneration Performance: Part 1, Conceptual Foundations and Methodological Framework. *Urban Studies*, 41(4), 725-755. <https://doi.org/10.1080/0042098042000194089>
- 18- IPF. (2009). *Urban Regeneration: Opportunities for Property Investment*. London: Investment Property Forum (IPF).
- 19- Izadi, M.S. (2010). Social and economic vitality and public space. *Jostarhaye Shahrsazi*, 32, 22-28. [In Persian]. <http://noo.rs/x2BzL>
- 20- Izadi, M.S. (2010). Realization of participation strategy through comprehensive urban regeneration program, Presented at 2nd Conference on Tehran's Urban Distressed Fabrics

Renewal. Tehran. [In Persian].

21- Littig, B., & Griessler, E. (2005). Social sustainability: A catchword between political pragmatism and social theory. *International Journal of Sustainable Development*, 8(1-2), 65-79.

<http://dx.doi.org/10.1504/IJSD.2005.007375>

22- Lotfi, S. (2012). *Genealogy of urban regeneration, from reconstruction to renaissance*. Tehran: Azarakhsh. [In Persian].

23- Marghescu, T. (2005, February). Greening the Lisbon Agenda? = Greenwashing?. In *The Greening of The Lisbon Agenda Conference*, EPSD. Strasbourg: European Parliament.

24- Ministry of Roads and Urban Development of IRI. (2014). National strategic document for revitalization, improvement, renovation and empowerment of distressed urban fabrics. [In Persian].

25- Nourian, F., & Abdollahi, M.M. (2008). Explaining the criteria and indicators of sustainability in the residential neighborhood. *Shahrnegar*, 50, 49-63. [In Persian].

magiran.com/p618437

26- ODPM. (2006). *UK Presidency. EU Ministerial Informal on Sustainable Communities. European Evidence Review papers*. London: ODPM (Office of the Deputy Prime Minister).

27- Park, S. & Sohn, D. (2013). The roles of urban design in urban regeneration: case studies of the Housing Market Renewal Pathfinder area in Newcastle, UK. *International Journal of Urban Sciences*, 17(3), 316-330.

<https://doi.org/10.1080/12265934.2013.822627>

28- Roberts, P. (2000). The evolution, definition and purpose of urban regeneration. In P. R.

Sykes, *Urban Regeneration: A Handbook* (pp. 9-36). London: Sage Publications.

29- Sajadi, J., Ardalani, R., Mandegar, R., Jamali, A., & Rassouli, K. (2019). Defining the Spatial Indicators of Promoting Social Sustainability with an Urban Regeneration Strategy Approach (Case Study: Sanandaj Historical Context). *Quarterly Journals of Urban and Regional Development Planning*, 4(9), 147-179. [In Persian].

<https://doi.org/10.22054/urdp.2021.53302.1223>

30- Superior Council of Urban Planning and Architecture. (2018). The resolution regarding the explanation of urban regeneration policies - improving livability and quality of urban life in the target areas. [In Persian].

<https://qavanin.ir/Law/PrintText/264265>

31- TURPC. (2021). *Examining the position of neighborhood development plans in the urban planning system of Iran (with a focus on Tehran)*. [In Persian].

32- UNEPFI. (2007). *Responsible Property Investment: Property Workstream*. Nairobi, Kenya: United Nations.

33- Wansborough, M., & Mageean, A. (2000). The Role of Urban Design in Cultural Regeneration. *Journal of Urban Design*, 5(2), 181-197.

<http://dx.doi.org/10.1080/713683962>

34- Yazdanpanah Shahabadi, M. R. (2022). Empiricism of Neighborhood Strategic Planning and Examining Its Feasibility Challenges - A Case Study of Imamzadeh Ghasem Neighborhood in Tehran. *Urban Strategic Thought*, 1(1), 57-67. [In Persian]. <https://doi.org/10.30479/ut.2022.17152.1101>