

## Future studies on regeneration of the inefficient textures in urban areas (Case study: Fardis City, Alborz Province)



Saeed Maleki <sup>1</sup>, Zari Hassani <sup>2</sup> and Parya Khoshnoud Moghadam <sup>3</sup>

1- Professor of Department of Geography and Urban Planning, Shahid Chamran University of Ahvaz, Ahvaz, Iran.

2- MSc in the Department of Human Geography, Faculty of Geography Science, Kharazmi University, Tehran, Iran

3- PhD Researcher in the Department of Urban Planning, Faculty of Architecture and Urban Planning, Islamic Azad University, Qazvin, Iran.

ARTICLE INFO	ABSTRACT
<p><b>Article type:</b> Research Article</p> <p><b>Received:</b> 2024/09/09</p> <p><b>Accepted:</b> 2024/12/04</p> <p><b>pp:</b> 110- 124</p> <p><b>Keywords:</b> Future Studies; Inefficient Texture; Urban Regeneration; Fardis City.</p>	<p>Among the issues that are evident in Fardis City and require a comprehensive and future-oriented regeneration plan is the existence of worn-out texture and settlements, which have a significant physical density considering their population. The statistical population of the research is the residents of Fardis City, and to determine the sample size, 30 experts and specialists were selected, respectively, for a) specifying the reasons using the Delphi method, b) completing the cross-impacts matrix and entering it into the MicMac software, and c) determining the level of importance and uncertainty of key factors. The Delphi method is a structured process for collecting and classifying the knowledge available to experts. In cross-impact analysis, the interrelationships among various subsystems are examined. Based on the data, the ownership issue with a score of 73 was identified as the most effective and the disturbance of the image and landscape with a score of 77 was identified as the most susceptible driving force. Key factors include ownership issues, non-compliance with urban development plans, lack of municipal oversight, low economic level, unprincipled decision-making, lack of homogeneity among existing parcels, lack of a comprehensive attitude to the region, organic nature of the texture, and lack of a coherent texture development plan. Considering the importance of regeneration for the inefficient urban texture of Fardis and considering the future studies approach in the research, three scenarios are developed focusing on the ownership issue, low economic level, and lack of a coherent urban development plan. Based on the results, scenario 1 is considered the most desirable and scenario 3 is considered the worst for the area under study in Fardis.</p>

	<p><b>Citation:</b> Maleki, S., Hassani, Z., &amp; Khoshnoud Moghadam, P. (2024). Future studies on regeneration of the inefficient textures in urban areas (Case study: Fardis City, Alborz Province). <i>Journal of Geography and Regional Future Studies</i>, 2(3), 110-124.</p> <p> © The Author(s).</p> <p><b>Publisher:</b> Urmia University.</p> <p>DOI: <a href="https://doi.org/10.30466/grfs.2024.55772.1075">https://doi.org/10.30466/grfs.2024.55772.1075</a></p> <p>DOR: <a href="https://dorl.net/dor/20.1001.1.2981118.1403.2.3.6.1">https://dorl.net/dor/20.1001.1.2981118.1403.2.3.6.1</a></p>
---	--

<sup>1</sup> Corresponding author: Zari Hassani, Email: z.hassani9196@gmail.com, Tell: +989023705660

## Extended Abstract

### Introduction

Inefficient urban textures are part of underdeveloped areas that are disconnected from the evolutionary cycle of life and have become the centers of problems and heterogeneity. These textures accommodate a high percentage of the urban population and also have numerous capacities for urban infill development. Urban regeneration is a step beyond the goals of urban renewal and improvement, and it has an integrated and sustainable perspective by considering all physical, economic, environmental, and social dimensions. The city of Fardis is affected by the daily flow of activity in Karaj and Tehran, and due to reasons such as migration, inefficient textures have emerged over time, and urban management has failed to establish organization and balance in the city area, to the extent that nowadays this city has 57 hectares of worn-out textures.

### Methodology

The present research is descriptive-analytical with future studies and scenario planning approach. In terms of data, it has a qualitative nature and is cross-sectional. The statistical population includes citizens of Fardis City, and the sample is groups of experts in the field of urban planning and management including independent academic researchers and those working in the governorship and municipality institutions of Fardis. The sample number includes three groups: a) 12 people to examine the main reasons, which was done using the Delphi method in two rounds; b) 10 people to score the cross-effects matrix from zero to three based on no or high impact; and c) 8 people to determine the level of importance and uncertainty of key factors. MicMac software was used to identify the most effective and susceptible drivers and identify key factors. The scenario logic is based on expert opinions and the importance of key factors and is developed based on the characteristics of the inefficient texture of Fardis City.

### Results and discussion

Thirty-three reasons were selected and entered into MicMac software in the form of a cross-effects matrix. Based on the software output, "Property issue" has the highest effectiveness with a score of 73, and "image and landscape disturbance" has the most susceptibility with a score of 77. The issue of ownership in the inefficient areas of Fardis is also clear, and a significant number of residents of these areas lack official documents, and the lack of documents has prevented them from being included in some reorganization programs and from enjoying the benefits of banking facilities and tax exemptions,

etc. Key factors include ownership issues, non-compliance with urban development plans, lack of municipal oversight, low economic level, unprincipled decision-making, lack of homogeneity, lack of a comprehensive attitude to the region, being organic of the texture, and lack of a coherent texture development plan. The most important challenge of the inefficient urban areas of Fardis is the issue of ownership, as many residential units and mixed-use units do not have official documents, and at the same time, significant areas of land also lack documents. This legal issue, along with the identified key factors and biological realities in the studied territory, requires an integrated approach to generate relevant scenarios and provide a roadmap for preparing future plans for the regeneration of this part of the urban areas of Fardis. Scenario 1: The ownership status of all properties is clear and there is no multi-ownership for them. The main reason for this transparency is the reform and updating of laws, the elimination of unnecessary bureaucracy and multiple decision-making centers on the one hand, and the provision of training workshops and legal foundations for residents and owners on the other. The feasibility of the regeneration plan increases the financial ability of residents and household heads to live, provide adequate livelihoods, and also provide investment conditions. Its main features are coherence and comprehensiveness, leading to integration in the development of the texture. Scenario 2: The ownership status of real estate or part of real estate is fraught with various conflicts, which prevents them from having official documents and does not include the benefits of providing facilities such as mortgages. In this situation, the current laws, double bureaucracy, and the intervention of decision-making institutions increase the scope and complexity of the issue. The ownership conflict also extends to workshops and micro-enterprises, and activities are not registered, and as a result, the "production" factor is gradually eliminated and replaced by a group of service-oriented jobs. The income generated by these jobs is only for the owners of these jobs, which leads to an average level of living only for them and cannot cover all the target residents. Scenario 3: The studied texture has multiple properties with opaque ownership and various legal and judicial conflicts exist. The lack of transparency of ownership does not include any provision of related services, including official documents, construction facilities, property exchange, etc., and no action can be taken to improve the situation. The state of multiple ownership also affects workshops and micro-economic enterprises, which, in addition to not

improving livelihoods, also affects the economic level of residents. Local employment and production generally disappear and residents engage in false economic activities outside their place of residence.

### **Conclusion**

Understanding the characteristics of this part of urban areas provides the basis for a realistic approach to their development, because intervention and a destructive perspective have long had no place in the planning and decision-making system, and interventions in the development of these areas themselves have a significant history. Despite this, the inefficient texture, whether in a state of decay or in the form of informal settlements, has become the center of settlement for a significant number of the population in Iranian cities, and the implementation of development plans such as rehabilitation, renovation, reconstruction, and, in some cases, a plan for regeneration and gentrification, has not led to a definitive solution to the disorders. In addition

to revitalizing inefficient textures, regeneration addresses a competitive economy and quality of life. In the meantime, the authors believe that adopting future studies and determining key factors will help prepare a regeneration plan for the inefficient texture of Fardis that encompasses various dimensions and leads to integrated development and vitality in this city. Therefore, in the present study, the authors identified the drivers and key factors affecting the inefficient texture of the city of Fardis as very important items for its regeneration.

### **Declarations**

**Funding:** There is no funding support.

**Authors' Contribution:** The authors contributed equally to the conceptualization and writing of the article. All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work.

**Conflict of Interest:** The authors declared no conflict of interest.

**Acknowledgments:** We are grateful to all the scientific consultants of this paper.



## آینده پژوهی باز آفرینی بافت‌های ناکارآمد در مناطق شهری (مورد مطالعه: شهر فردیس، استان البرز)

سعید ملکی<sup>۱</sup>، زری حسنی<sup>۲</sup> و پریا خوشنود مقدم<sup>۳</sup>

۱- استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه شهید چمران اهواز، اهواز، ایران

۲- کارشناسی ارشد گروه جغرافیای انسانی، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران

۳- پژوهشگر دکتری گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی، قزوین، ایران

### اطلاعات مقاله

#### نوع مقاله:

مقاله پژوهشی

#### دریافت:

۱۴۰۳/۰۶/۱۹

#### پذیرش:

۱۴۰۳/۰۹/۱۴

#### صص:

۱۱۰ - ۱۳۴

#### واژگان کلیدی:

آینده‌پژوهی،

بافت ناکارآمد،

بازآفرینی شهری،

شهر فردیس.

### چکیده

از جمله مسائلی که در شهر فردیس مشهود است و طرح بازآفرینی جامع و آینده‌محوری را برای آن می‌طلبد، وجود بافت فرسوده و سکونتگاه غیررسمی است که با توجه به تعداد جمعیت آن، از تراکم فیزیکی قابل توجهی برخوردار است. جامعه آماری پژوهش، ساکنان شهر فردیس است و برای تعیین حجم نمونه، تعداد ۳۰ نفر از کارشناسان و متخصصان به ترتیب الف) برای تدقیق پیش‌رناها با استفاده از روش دلفی، ب) تکمیل ماتریس اثرات متقاطع و ورود آن به نرم‌افزار Micmac و پ) تعیین سطح اهمیت و عدم قطعیت عوامل کلیدی برگزیده شدند. روش دلفی فرایندی ساختار یافته برای جمع‌آوری و طبقه‌بندی دانش موجود در نزد متخصصان است. در تحلیل اثرات متقاطع، روابط متقابل در میان خرده سیستم‌های گوناگون بررسی می‌شود. بر اساس داده‌های نرم‌افزار، مسئله مالکیت با امتیاز ۷۳ به‌عنوان اثرگذارترین و آشفتگی سیما و منظر با امتیاز ۷۷ به‌منزله اثرپذیریت نیروهای پیشران مشخص شدند. عوامل کلیدی تحقیق برای ایجاد منطق سناریو عبارت‌اند از مسئله مالکیت، عدم تطبیق با طرح‌های توسعه شهری، فقدان نظارت شهرداری، سطح اقتصادی پایین، اتخاذ تصمیم‌های غیراصولی، فقدان تجانس در میان پارسل‌های موجود، عدم نگرش جامع به منطقه، ارگانیک بودن بافت، نبود طرح منسجم توسعه بافت. با توجه به سطح اهمیت بازآفرینی برای بافت ناکارآمد شهر فردیس و نظر به رویکرد آینده‌پژوهی در پژوهش، سه سناریو با محوریت مسئله مالکیت، سطح اقتصادی پایین و نبود طرح منسجم توسعه بافت تدوین می‌شود که در این میان سناریوی ۱ به‌عنوان مطلوب‌ترین و سناریوی ۳ به‌عنوان بحرانی‌ترین مورد برای محدوده مطالعاتی در شهر فردیس موردتوجه است.

**استناد:** ملکی، سعید؛ زری، پریا؛ و خوشنود مقدم، پریا. (۱۴۰۳). آینده‌پژوهی بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد در مناطق شهری (مورد مطالعه: شهر فردیس، استان البرز). *فصلنامه جغرافیا و آینده‌پژوهی منطقه‌ای*، ۲(۳)، ۱۱۰-۱۳۴.

ناشر: دانشگاه ارومیه.



DOI: <https://doi.org/10.30466/grfs.2024.55772.1075>

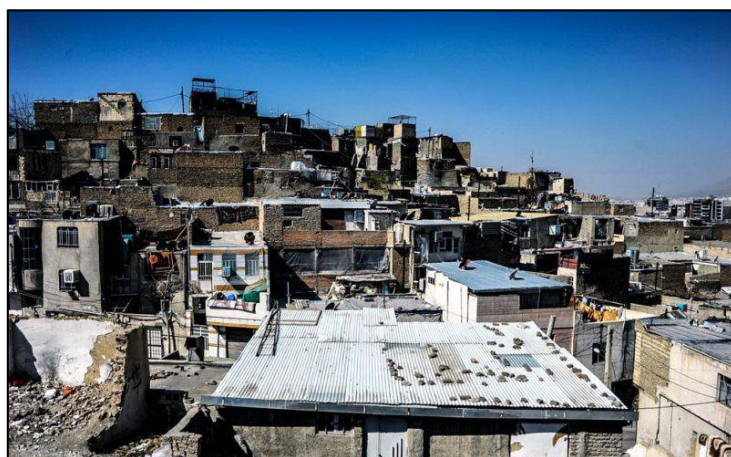
DOR: <https://dorl.net/dor/20.1001.1.2981118.1403.2.3.6.1>



## مقدمه

بسیاری از مناطق شهری کشور در طول دهه‌ها با پدیده رشد پراکنده و گسسته روبرو بوده‌اند که خود این عامل نیز متأثر از عوامل متعدد همچون مهاجرت روستا شهری، شکل‌گیری شهرک‌های اقماری با نقش عمده خوابگاهی، انضمام نواحی روستایی (Karimpourreghan et al. 2024: 18) و همچنین مهاجرت‌های درون‌شهری به سمت نواحی پیرامون شهرها به دلیل عمدتاً اقتصادی است که مورد اخیر در چند سال اخیر اتفاق افتاده و از آن به‌عنوان مهاجرت معکوس نیز یاد می‌شود (Bayramzadeh et al. 2021: 55). برخی از سکونتگاه‌های شکل‌گرفته پیرامونی با ویژگی بافت روستایی و دارای ریشه‌های عمیق اجتماعی، به دلیل عدم تطبیق با بافت شهر، ناخواسته به شکل‌گیری تضادهای پیچیده در پهنه درونی مناطق شهری دامن زده‌اند و رویارویی کارکردی و ساختاری را در میان سیستم‌های سکونتگاهی شهر و روستا به وجود آورده‌اند. کارکردهای نامتناسب و ناسازگار با فناوری‌ها و شیوه‌های روز مدیریتی، ضرورت توجه به مناطق شهری متأثر از پراکنده‌رویی و لزوم هوشمندسازی و بازآفرینی را بیش از گذشته پراهمیت جلوه می‌دهد (Jenks & Burgess, 2020: 46, 90; Metternicht, 2022: 26) و رویکرد بازآفرینی امروزه نه فقط برای بخش مرکزی و بافت تاریخی شهرها، بلکه برای پهنه‌های میانی و پیرامون شهرها نیز بسیار سازگار و مناسب بر اساس ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی و جمعیتی آن‌ها است. بافت‌های مستعد بازآفرینی در مناطق شهری، این فرصت را دارند که وارد مدار پویایی محیطی شوند و سرزندگی را در عرصه‌های مختلف تجربه کنند. بازآفرینی مناطق شهری، زمینه‌ساز مداخله به دلیل ناپایداری و ناهنجاری‌های است که بهتر و دقیق‌تر می‌توان برای فعالیت‌های مطلوب به برنامه‌ریزی اقدام کرد (Wei et al. 2024: 5). در عرصه برنامه‌ریزی و بازآفرینی، درک آینده و تأکید بر تداوم سرزندگی در منطقه شهری مورد هدف بسیار حائز اهمیت است و امروزه در طرح‌های بازآفرینی، رویکرد آینده‌نگاری و آینده‌پژوهی به‌ویژه سناریونویسی جایگاهی ویژه دارد و به اتخاذ راهبردهای منطقی و متناسب با ویژگی‌های کلان و خرد منطقه شهری مورد هدف کمک می‌کند.

بافت‌های ناکارآمد شهری جزئی از پهنه‌های با توسعه عقب‌افتاده و گسسته از چرخه تکاملی زندگی هستند و به کانون‌های مسائل و ناهمگونی‌ها در آمده‌اند. این بافت‌ها درصد بالایی از جمعیت شهری را در خود جای داده و در عین حال از ظرفیت‌های نهفته متعدد برای توسعه درون‌شهری برخوردارند. بازآفرینی شهری، گامی فراتر از اهداف نوسازی و بهسازی شهری است و با در نظر گرفتن همه ابعاد کالبدی، اقتصادی، محیطی و اجتماعی دارای نگاهی یکپارچه و پایدار است. از جمله مسائلی که در شهر فردیس به‌عنوان مورد مطالعه این تحقیق مشهود بوده و طرح بازآفرینی جامع و آینده‌محور را برای آن می‌طلبد، توزیع نامناسب و ناعادلانه مراکز خدمات بهداشتی و درمان در سطح شهر، حمل‌ونقل عمومی ضعیف، آلودگی صوتی و هوایی است و در همین راستا اهداف ستاد بازآفرینی پایدار شهری محقق نشده و در نتیجه بر دامنه و شدت مسائل شهر افزوده شده است.



شکل ۱- تصویری از بافت فرسوده در شهر فردیس

شهر فردیس تحت تأثیر جریان آلوده‌شد روزانه فعالیت در کلان‌شهرهای کرج و تهران است و از منظر فضایی، یکی از نقاط زیستی و اقماری برای مرکز استان البرز محسوب می‌شود و در عین حال به دلایل پیش‌گفته (مهاجرت‌ها و شکل‌گیری پراکنده شهر) به‌مرور زمان بافت‌های ناکارآمد در آن به وجود آمده و مدیریت شهری در برقراری سازمان‌دهی و تعادل در پهنه شهر ناموفق عمل کرده است؛ آن‌چنان‌که امروز این شهر دارای ۵۷ هکتار بافت فرسوده است و کانون ناکارآمدی کالبدی بیشتر متوجه مناطق "اهری" و "پیک" در شهر فردیس می‌باشد و علاوه

بر این، سکونتگاه‌های غیررسمی نسبتاً متراکم نیز از دیگر ناکارآمدی در بافت‌های شهر فردیس بوده که می‌توان از این منظر به محله‌های اسکویی و سپیددشت اشاره کرد. در یک نگاه کلی، کارکرد تشکیلات اداری - اجرایی فردیس در موضوع بازآفرینی شهری تناسبی با برآوردن نیازهای شهر ندارد و پایش میدانی شهر نشان می‌دهد که شهر نیازمند زیرساخت‌های متعددی است که بتواند به مطالبات عمومی ساکنان پاسخ دهد. بر این اساس در تحقیق حاضر و از منظر آینده‌پژوهی به تدوین سناریو(ها) برای بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد فردیس اقدام می‌شود که ویژگی اصلی آن‌ها تطبیق و پوشش فراگیر خصوصیات بافت‌های فرسوده و سکونتگاه‌های غیررسمی شهر است.

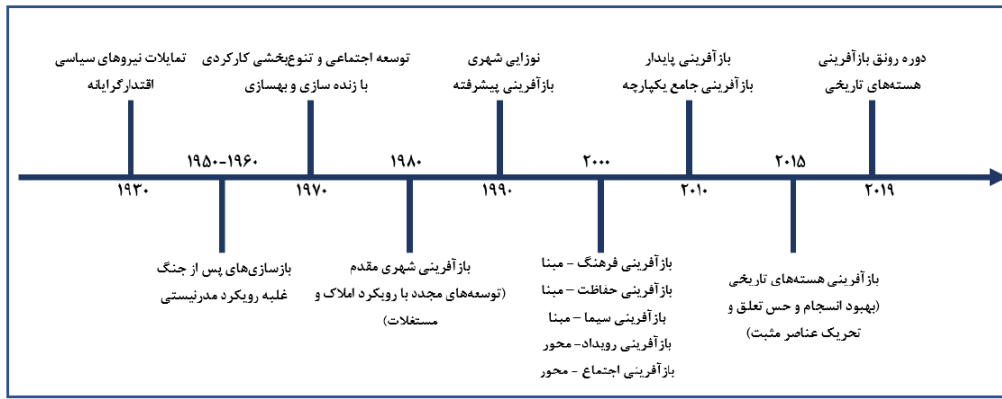
### پیشینه و مبانی نظری پژوهش

مطالعه پیشینه تحقیق به آشنایی بهتر با روش‌ها و دستاوردهای مرتبط و همچنین شناسایی و مقایسه نتایج کمک می‌کند. در جدول ۱، به تعدادی از نمونه‌های صورت گرفته در سال‌های اخیر اشاره شده است.

جدول ۱- نمونه‌های برگزیده از مطالعات مشابه

ردیف	پژوهشگر(ان)	نتایج
۱	Chahardowli et al. (2020)	بررسی بازآفرینی هسته‌های تاریخی و فرهنگی موجود در درون بافت‌های فرسوده در شهرهای جهان، مستلزم در نظر گرفتن شاخص‌های پایداری و محرک‌های توسعه شهری است و در این میان الگوی مفهومی جامع با توجه به معیارها و شاخص‌های بازآفرینی پایدار ارائه می‌شود.
۲	Abdollahi et al. (2021)	پرداختن به بازشناسی قابلیت‌های بازآفرینی در بافت‌های ناکارآمد در منطقه چهار شهرداری تبریز با استفاده از مدل بولین نشان می‌دهد که بخش شمال شرقی و قسمت‌هایی از محدوده مرکزی بیشترین قابلیت را برای اجرای طرح‌های بازآفرینی دارند.
۳	Rajabi et al. (2021)	در شناسایی پیشران‌های کلیدی مؤثر بر بازآفرینی بافت تاریخی شهر تبریز، ۱۰ شاخص جزو عوامل و عناصر کلیدی هستند و ۱۰ سناریوی برتر مطلوب، میانه و بحرانی ارائه می‌شوند.
۴	Awad & Jung. (2022)	در پردازش استخراج عناصر برنامه‌ریزی برای بازآفرینی شهری پایدار در دوی امارات، شاخص محیط‌زیست شهری مهم‌ترین عامل در عناصر برنامه‌ریزی بازآفرینی شهری است.
۵	dos Santos Figueiredo et al. (2022)	در بازآفرینی شهری یکپارچه و نظام‌مند و مبتنی بر نوآوری اجتماعی، شاخص‌هایی چون شبکه‌ها و روابط اجتماعی، همکاری و انسجام اجتماعی، ارضای نیازهای انسانی، بهبود کیفیت زندگی، توانمندسازی و پایداری برای دستیابی به نتایج فراگیرتر و پایدارتر کمک می‌کنند.
۶	Toobchi Sani et al. (2022)	بررسی کاربرد برنامه‌ریزی سناریو در بازآفرینی شهری پایدار برای بافت فرسوده شهری در گرهان در جزیره قشم نشان می‌دهد اجرای رویکرد بهینه بازآفرینی فرهنگی - اقتصادی با پرهیز از سطحی‌نگری و بی‌توجهی به لایه‌های پنهان اجتماعی - اقتصادی، چرخه افت و زوال را معکوس نموده و فرصتی جدید برای توسعه و تحقق چشم‌اندازی مشترک فراهم می‌کند.
۷	Ghorbani et al. (2023)	در تحلیل بازآفرینی پایدار شهری محلات شمالی بافت تاریخی و فرهنگی شهر تبریز ۳۹ عامل شناسایی شد و از میان آن‌ها، تعداد ۱۵ عامل در بازآفرینی محدوده نقش دارند که بر اساس اهمیت و عدم قطعیت دو عامل اقتصادی و مدیریتی چهار سناریو مطرح گردیده است.
۸	Yawer et al. 2023	در بررسی توسعه شهری پایدار شهر تاریخی موصول در عراق تأکید می‌شود که باید رویکرد منسجمی برای حفظ و ارتقای بافت تاریخی سودمند برای محیط‌زیست، جامعه، فرهنگ و اقتصاد با توجه به راهبردهای آینده و ابزارهای مرتبط به کار برده شود.

بازآفرینی در مطالعات شهری به معنای تجدید حیات و باززنده‌سازی، معاصر سازی، باز تولید مکانی است که در آستانه زوال قرار دارد (Dutta, 2023: 44) که گستره‌ای از اقدام‌های قانونی - حقوقی را برای بهبود شرایط پوشش می‌دهد (Felli & Zullo, 2024: 5). بازآفرینی شهری، مجموعه فعالانه از مداخله‌های شهری برای بهبود آثار منفی افت و زوال شهری است (Deil' Anna et al. 2024: 483) که بر استفاده بهینه از منابع طبیعی - اقتصادی و تهیه شیوه‌نامه برنامه‌ریزی به‌منظور همسویی با زندگی شهری تأکید می‌کند (Hu et al. 2024: 9; Xia et al. 2024; Zhao et al. 2024). بازآفرینی شهری مبتنی بر مفاهیم و مضامین مشارکت، ترکیب و سرمایه اجتماعی است (de Paula et al. 2023; Health et al. 2023: 527) و فراتر از مؤلفه‌هایی چون فرهنگ، حس مکان، امنیت، رفاه، سرزندگی و کیفیت زندگی مورد بررسی قرار می‌گیرد (Shahryari, 2021: 341; Bakhshi et al. 2022: 245; Ghorbani et al. 2023: 44- Bayramzadeh & Foadmarashim, 2023). بازآفرینی شهری دارای تاریخچه حدود یک قرن اخیر است و مراحل مختلفی را در این بازه زمانی سپری کرده و به تکامل رسیده است (شکل ۲). با وجود این دوره تکاملی آن از قرن بیست و یکم برقرار و در طول سه دهه از آن برحسب ضرورت به سه دوره تقسیم می‌گردد (جدول ۲).



شکل ۲- رویکردهای بازاریابی در دوره زمانی ۱۹۳۰-۲۰۲۰ (Source: Chahardowli et al. 2020; Ghorbani et al. 2023)

جدول ۲- سیر تکاملی رویکرد بازاریابی

مأخذ	شرح	بازه زمانی	ردیف
Chahardowli et al. 2020; Ghorbani et al. 2023	تأکید بر معیارهای کالبدی و اقتصادی در بازاریابی بافت‌های تاریخی به‌ویژه در بخش مرکزی شهرها	۲۰۰۹-۲۰۰۰	۱
Khaksar & Mahdavi, 2023; Fusco Girard, 2024	نقش برجسته معیارهای اجتماعی و فرهنگی در بازاریابی بافت‌های تاریخی، رهایی از نگرش کالبدی محض و تأکید بر اهمیت نقش ذینفعان	۲۰۱۵-۲۰۱۰	۲
Khaksar & Mahdavi, 2023; Meshkini et al. 2024; Wang et al. 2024	- علاوه بر بافت تاریخی، به بافت‌های فرسوده و ناکارآمد نیز توجه می‌شود. - بر یکپارچگی توسعه بافت‌های هدف با در نظر گرفتن خواسته‌های ساکنان بافت‌ها تأکید می‌شود. - تطبیق با طرح‌های اصالت‌بخشی (اعیانی‌سازی) برای ایجاد سرزندگی	۲۰۱۶ به بعد	۳

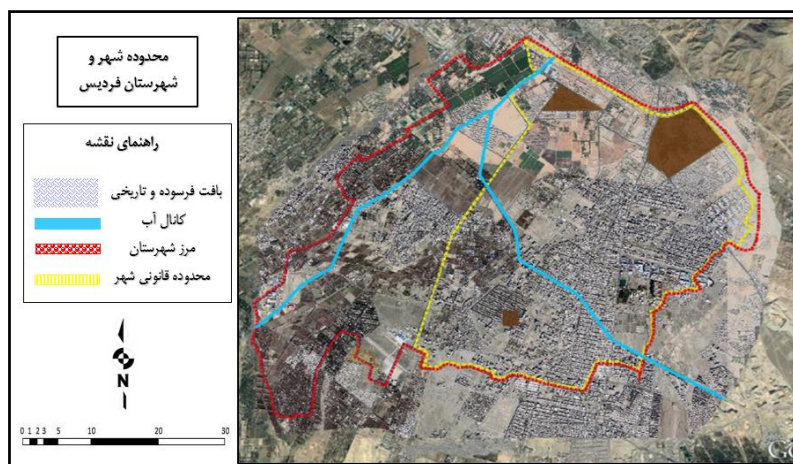
این مفهوم در قالب طرح‌های تجدید حیات و ایجاد شکوفایی و سرزندگی در بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری و تا حدودی برای سکونتگاه‌های غیررسمی استفاده می‌شود و شهرداری‌ها امروزه سازمان مشخص با اساسنامه، اهداف، وظایف و مأموریت‌های جداگانه در زیرمجموعه خود تأسیس نموده‌اند (Shahsavari et al. 2022: 346). بازاریابی شهری علاوه بر پوشش معیار کالبدی، هم‌راستا با اهداف کلیدی توسعه پایدار یعنی جنبه‌های اجتماعی، اقتصادی و محیط‌زیستی برای مکان‌های لزوم مداخله در محدوده‌های شهری است (Shahsavari et al. 2019; Horita & Koizumi, 2020: 182). هدف از اجرای طرح‌های بازاریابی، به حداقل رساندن پیامدهای نامطلوب توسعه شهری بر محیط و ایجاد چارچوب متناسب و تطبیقی به‌منظور بهبود شرایط ساکنان بافت‌های ناکارآمد شهری است (Mahdavi et al. 2024: 168; Paknezhad, 2024: 11). بازاریابی برای حل مسائل شهری به اقدام جامع و یکپارچه توجه دارد و در آن، روابط قدرت در میان دولت، اجتماعات محلی و نظام اقتصادی موجود (بازار) نیز تحلیل می‌شود (Chen & Duan, 2022) و بنابراین بازاریابی عامل بسیار پراهمیت در مدیریت و سیاست شهری است.

### مواد و روش پژوهش

روش تحقیق حاضر توصیفی - تحلیلی با رویکرد آینده‌پژوهی و سناریونگاری است. به لحاظ داده، جنبه کیفی و از نظر زمانی نیز جنبه مقطعی دارد. جامعه آماری شامل شهروندان شهر فردیس بوده و حجم نمونه شامل گروه‌های کارشناسان در حوزه برنامه‌ریزی و مدیریت شهری در قالب پژوهشگران مستقل و دانشگاهی و شاغل در نهادهای فرمانداری و شهرداری فردیس است و تعیین شمار آن‌ها نیز برحسب توافقی و نیازسنجی مطالعه بوده و به سه گروه تقسیم شده است: گروه اول به تعداد ۱۲ نفر برای تدقیق پیشران‌ها که با استفاده از روش دلفی و در دو دور انجام شده است؛ گروه دوم به تعداد ۱۰ نفر برای امتیازدهی ماتریس اثرات متقاطع از صفر تا سه بر اساس فقدان تأثیر یا اثرگذاری زیاد و گروه سوم به تعداد ۸ نفر برای تعیین سطح اهمیت و عدم قطعیت عوامل کلیدی برگزیده شده است. برای شناسایی اثرگذارترین و اثرپذیرترین پیشران‌ها و شناسایی عوامل کلیدی از نرم‌افزار Micmac استفاده شده است و منطبق سناریو به آرای کارشناسی و اهمیت عوامل کلیدی استناد و بر اساس ویژگی‌های بافت ناکارآمد شهر فردیس، تدوین گردیده است.

## محدوده مورد مطالعه

شهر فردیس، مرکز شهرستان فردیس در استان البرز، در ۱۰ کیلومتری جنوب غربی کرج قرار گرفته و به دلیل فاصله نزدیک با دو کلان‌شهر کرج و تهران، مهاجرپذیر بوده دارای ۲ منطقه است. جمعیت شهر بر اساس سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ برابر با ۱۸۱۱۷۴ نفر برآورد شده است. فردیس متشکل از شهرک‌های متعددی مانند "ناز" در جنوب غربی، "طلاییه" در جنوب، "طالقانی" در شمال و "دهکده (خانه)" در غرب است.



شکل ۱- محدوده شهر و شهرستان فردیس

(ترسیم: نگارندگان، ۱۴۰۳)

## بحث و ارائه یافته‌ها

ابتدا برای تدوین سناریو به تهیه فهرستی از نیروهای پیشران اقدام می‌شود. به همین منظور از طریق پرسشنامه و به روش دلفی با نظرخواهی از خبرگان به گردآوری آن‌ها پرداخته شد و در نهایت پس از دو دور پردازش، متغیرهای نهایی به شرح جدول ۳ مشخص شدند:

جدول ۳- پیشران‌های نهایی پژوهش

ردیف	پیشران	نشانه اختصار	مأخذ
۱	ناهمگونی فرهنگی بین مناطق شهر	D1	Beigvand&Bijani, 2022; Moulavi, 2023
۲	اراضی فاقد سند	D2	Riahi, 2023
۳	مسئله مالکیت	D3	Rahnama et al. 2019
۴	پدیده بورس‌بازی زمین	D4	Rahnama et al. 2019
۵	وجود املاک وقفی	D5	Rahnama et al. 2019; Ahmadi et al. 2023
۶	قیمت نسبتاً پایین املاک در محدوده	D6	Akhundi et al. 2020
۷	قیمت نسبتاً پایین اجاره‌بها	D7	Akhundi et al. 2020
۸	تراکم بالا	D8	Parizadi et al. 2022
۹	سطح اقتصادی پایین	D9	نگارندگان، ۱۴۰۳
۱۰	عدم نگرش جامع به منطقه	D10	نگارندگان، ۱۴۰۳
۱۱	کاربری‌های ناسازگار	D11	نگارندگان، ۱۴۰۳
۱۲	کمبود کارکردی	D12	Sheikhi & Alhayari, 2019; Abedini & Varse, 2021
۱۳	توزیع ناعادلانه خدمات شهری	D13	نگارندگان، ۱۴۰۳
۱۴	ناعدالتی و نگاه گزینشی در ارائه خدمات	D14	Abedini & Varse, 2021
۱۵	نفوذپذیری پایین بافت	D15	نگارندگان، ۱۴۰۳
۱۶	یکنواختی نسبی بافت	D16	نگارندگان، ۱۴۰۳
۱۷	گسیختگی کالبدی بافت	D17	Hadavi et al. 2017
۱۸	ناخوانایی در درون بافت	D18	نگارندگان، ۱۴۰۳
۱۹	ارگانیک بودن بافت	D19	Rahnama et al. 2019



ردیف	پیشران	نشانه اختصار	مأخذ
۲۰	فقدان تجانس در میان پارسل‌های موجود	D20	نگارندگان، ۱۴۰۳
۲۱	آشفته‌گی سیما و منظر	D21	نگارندگان، ۱۴۰۳
۲۲	فرسودگی بالای بافت	D22	نگارندگان، ۱۴۰۳
۲۳	ریزدانگی	D23	Hadavi et al. 2017
۲۴	کریدورهای مانع دید	D24	Zolfigol & Sajadzadeh, 2018
۲۵	عرض پایین معابر	D25	نگارندگان، ۱۴۰۳
۲۶	ساخت‌وساز غیرمجاز	D26	نگارندگان، ۱۴۰۳
۲۷	عدم تطبیق با طرح‌های توسعه شهری	D27	Hadavi et al. 2017
۲۸	نبود طرح منسجم توسعه بافت	D28	نگارندگان، ۱۴۰۳
۲۹	فقدان نظارت شهرداری	D29	نگارندگان، ۱۴۰۳
۳۰	فقدان سیستم ارزشیابی بازآفرینی	D30	Esmailpoor et al. 2022
۳۱	ناهماهنگی میان نهادهای تصمیم‌گیری	D31	Esmailpoor et al. 2022
۳۲	اتخاذ تصمیم‌های غیراصولی	D32	نگارندگان، ۱۴۰۳
۳۳	عدم تطبیق مقررات با بافت‌های مسئله‌دار	D33	Rahnama et al. 2019

پس از شناسایی پیشران‌ها به شناسایی عوامل کلیدی اقدام می‌شود و ماتریس  $n \times n$  تهیه می‌گردد. در این تحقیق، ۳۳ پیشران شناسایی شده در جدول (۱) در ماتریس  $۳۳ \times ۳۳$  تنظیم شدند و در اختیار گروه دوم خبرگان برای امتیازدهی بر اساس شیوه تأثیر متقاطع و ورود داده‌ها به نرم‌افزار Micmac قرار گرفتند. در روش مذکور، میزان ارتباط متغیرهای تحقیق با اعداد میان صفر (فاقد تأثیر) تا سه (تأثیر قوی) سنجیده می‌شود. پس از تکمیل ماتریس و ورود داده‌ها به نرم‌افزار، امتیاز تأثیرگذاری و تأثیرپذیری آن‌ها به شرح جدول ۴ استخراج گردید.

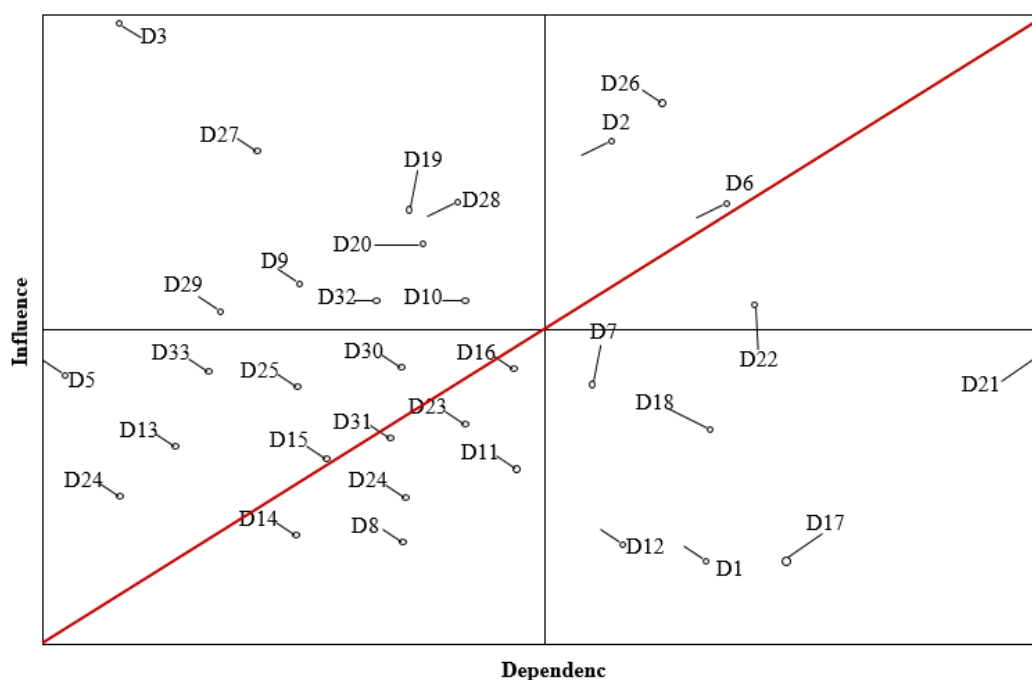
جدول ۴- میزان اثرگذاری و اثرپذیری پیشران‌های پژوهش

ردیف	پیشران	نشانه اختصار	اثرگذاری	اثرپذیری
۱	ناهمگونی فرهنگی بین مناطق شهر	D1	۵۴	۶۱
۲	اراضی فاقد سند	D2	۸۴	۴۶
۳	مسئله مالکیت	D3	۷۳	۶۷
۴	پدیده بورس‌بازی زمین	D4	۵۷	۵۲
۵	وجود املاک وقفی	D5	۵۶	۴۶
۶	قیمت نسبتاً پایین املاک در محدوده	D6	۵۲	۵۶
۷	قیمت نسبتاً پایین اجاره‌بها	D7	۵۹	۶۷
۸	تراکم بالا	D8	۵۹	۶۰
۹	سطح اقتصادی پایین	D9	۶۱	۵۴
۱۰	عدم نگرش جامع به منطقه	D10	۶۲	۵۶
۱۱	کاربری‌های ناسازگار	D11	۵۲	۵۹
۱۲	کمبود کارکردی	D12	۴۵	۵۷
۱۳	توزیع ناعادلانه خدمات شهری	D13	۵۳	۶۰
۱۴	ناعدالتی و نگاه‌گزینی در ارائه خدمات	D14	۴۹	۵۶
۱۵	نفوذپذیری پایین بافت	D15	۵۳	۵۱
۱۶	یکنواختی نسبی بافت	D16	۵۷	۵۷
۱۷	گسیختگی کالبدی بافت	D17	۵۶	۷۲
۱۸	ناخوانایی در درون بافت	D18	۵۹	۶۸
۱۹	ارگانیک بودن بافت	D19	۶۲	۵۸
۲۰	فقدان تجانس در میان پارسل‌های موجود	D20	۶۴	۵۸
۲۱	آشفته‌گی سیما و منظر	D21	۵۸	۷۷
۲۲	فرسودگی بالای بافت	D22	۵۵	۷۰
۲۳	ریزدانگی	D23	۵۳	۴۸
۲۴	کریدورهای مانع دید	D24	۴۶	۵۶
۲۵	عرض پایین معابر	D25	۴۷	۵۵

ردیف	پیشران	نشانه اختصار	اثرگذاری	اثرپذیری
۲۶	ساخت‌وساز غیرمجاز	D26	۷۰	۶۴
۲۷	عدم تطبیق با طرح‌های توسعه شهری	D27	۶۰	۵۶
۲۸	نبود طرح منسجم توسعه بافت	D28	۶۵	۴۷
۲۹	فقدان نظارت شهرداری	D29	۶۱	۵۲
۳۰	فقدان سیستم ارزشیابی بازآفرینی	D30	۵۰	۴۱
۳۱	ناهماهنگی میان نهادهای تصمیم‌گیری	D31	۵۷	۴۸
۳۲	اتخاذ تصمیم‌های غیراصولی	D32	۵۵	۵۱
۳۳	عدم تطبیق مقررات با بافت‌های مسئله‌دار	D33	۶۹	۶۵

(یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳)

بر اساس جدول ۴ "مسئله مالکیت" با امتیاز ۷۳ بیشترین اثرگذاری و "آشفته‌گی سیما و منظر" با امتیاز ۷۷ بیشترین اثرپذیری را دارد. موضوع مالکیت زمین و مسکن در بافت‌های ناکارآمد فردیس نیز روشن است و شمار قابل توجهی از ساکنان این مناطق، فاقد اسناد رسمی لازم برای ملک خود هستند و فقدان سند باعث شده تا مشمول برخی برنامه‌های ساماندهی قرار نگیرند و از مزایای تسهیلات بانکی و معافیت مالیاتی و غیره برخوردار نباشند.



شکل ۳. موقعیت پیشران‌ها بر اساس اثرگذاری و اثرپذیری

(یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳)

شکل ۳ پراکنش پیشران‌ها بر اساس وابستگی/اثرپذیر و اثرگذاری نشان می‌دهد. بر اساس قاعده، پیشران‌های واقع در ناحیه اول، کلیدی‌ترین مواردی هستند که بایستی در تهیه طرح‌های بازآفرینی برای بافت‌های ناکارآمد شهر فردیس مورد توجه قرار بگیرند و عبارت‌اند از: مسئله مالکیت، عدم تطبیق با طرح‌های توسعه شهری، فقدان نظارت شهرداری، سطح اقتصادی پایین، اتخاذ تصمیم‌های غیراصولی، فقدان تجانس در میان پارسل‌های موجود، عدم نگرش جامع به منطقه، ارگانیک بودن بافت، نبود طرح منسجم توسعه بافت، با ارائه راه‌حل‌های متناسب برای حل مسائل مذکور، قلمرو هدف وارد فاز تجدید حیات شده و بهتر می‌توان نسبت به بازآفرینی آن و متناسب طرح مدون اقدام کرد. در مرحله بعد، به اولویت‌بندی عوامل کلیدی بر اساس میزان اهمیت و عدم قطعیت اقدام می‌شود که این مبتنی بر پیش‌بینی ناپذیر بودن تحولات و نتایج آینده است و با مشورت از گروه سوم کارشناسان در تحقیق حاضر طبق جدول ۵ به دست آمده است.

جدول ۵- ماتریس سطح اهمیت و عدم قطعیت عوامل کلیدی تحقیق

کم	متوسط	زیاد	سطح اهمیت و عدم قطعیت
• فقدان تجانس در میان پارسل‌های موجود	• ارگانیک بودن بافت • فقدان نظارت شهرداری	• مسئله مالکیت • سطح اقتصادی پایین • نبود طرح منسجم توسعه بافت	زیاد
• اتخاذ تصمیم‌های غیراصولی	• عدم تطبیق با طرح‌های توسعه شهری	-	متوسط
-	-	-	کم

(یافته‌های تحقیق، ۱۴۰۳)

در گام بعد به تولید سناریو(ها) اقدام می‌شود و در تحقیق حاضر مبتنی بر روابط دوسویه میان عوامل کلیدی است و در اصل تابع محور راهبردی در فرایند سناریونگاری می‌باشد تا تفاوت‌ها، بهتر شناخته شوند. مهم‌ترین چالش بافت‌های ناکارآمد فردیس، مسئله مالکیت است و بسیاری از واحدهای سکونت و واحدهای دارای کاربری مختلط سند رسمی ندارند و درعین حال، اراضی قابل توجهی نیز فاقد سند هستند. این مسئله حقوقی در کنار عوامل کلیدی شناسایی شده و واقعیت‌های زیستی در قلمرو مکانی مورد مطالعه، نگرش تلفیقی را برای تولید سناریوهای مرتبط و ارائه نقشه راه برای تهیه طرح‌های آتی بازآفرینی این بخش از مناطق شهری فردیس ایجاب می‌کند و به شرح جدول ۶ و توضیحات مرتبط ارائه می‌گردد:

جدول ۶- وضعیت عوامل کلیدی در سناریوهای سه گانه

ردیف	سناریو	عوامل کلیدی	سناریو ۱	سناریو ۲	سناریو ۳
۱	مسئله مالکیت	مالکیت مشخص و شفاف	تعارض در مالکیت	شفاف نبودن مالکیت	
۲	سطح اقتصادی پایین	سطح اقتصادی خوب	سطح اقتصادی متوسط	سطح اقتصادی پایین	
۳	نبود طرح منسجم توسعه بافت	وجود طرح منسجم ویژه	وجود طرح منسجم تطبیقی	عدم وجود طرح منسجم	

**سناریو ۱:** وضعیت مالکیت تمام املاک مشخص است و چندتملکی برای آن‌ها وجود ندارد. دلیل اصلی این شفافیت، اصلاح و به‌روزرسانی قوانین، حذف بروکراسی زائد و به کنار گذاشتن مراکز متعدد تصمیم‌گیری از یک‌سو و ارائه کارگاه‌های آموزشی و مبنای حقوقی برای ساکنان و مالکان از سوی دیگر است. شرایط ویژه بافت‌های ناکارآمد پس از تثبیت مالکیتی و در صورت لزوم با تاسی از رهیافت دارایی‌مبنا که کارایی آن برای اجتماعات محلی ثابت شده، مورد توجه قرار می‌گیرد و در تهیه طرح بازآفرینی فراگیر و یکپارچه اعمال می‌شود. تحقق‌پذیری طرح بازآفرینی که شامل ملاحظه بنگاه‌های خرد اقتصادی و حمایت از مشاغل در مقیاس ناحیه‌ای و محلی است، توانایی مالی ساکنان و سرپرستان خانوار را برای زندگی و تأمین مناسب معیشتی بالا می‌برد و آن‌ها را امیدوار می‌کند که بتوانند در بازه زمانی مشخص و نه بلندمدت به تهیه مسکن یا زمین برای ساخت اقدام کنند. باید توجه داشت که تداوم تحقق‌پذیری در این زمینه، شرایط سرمایه‌گذاری را نیز فراهم می‌سازد. بهبود وضعیت مالکیتی و شرایط اقتصادی ناشی از تحقق‌پذیری طرح‌های بازآفرینی، بافت مورد مطالعه را وارد فاز سوم توسعه درونی یعنی تدوین طرح ویژه توانمندسازی و اقدام توسعه‌محور می‌کند که شامل ملاحظه ابعاد گوناگون لازم از جمله اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، محیطی، مدیریتی، تاریخی و فرهنگی است و از این رو، ویژگی اصلی آن انسجام و جامعیت می‌باشد و به یکپارچگی در توسعه بافت منجر می‌شود.

**سناریو ۲:** وضعیت مالکیت املاک یا بخشی از املاک آستان تعارض‌های گوناگون است و این امر باعث عدم صدور سند رسمی برای آن‌ها می‌شود و مزایای ارائه تسهیلاتی چون وام مسکن برای آن‌ها شامل نمی‌شود. در این وضعیت، قوانین کنونی، بروکراسی مضاعف و مداخله نهادهای تصمیم‌گیر به دامنه و پیچیدگی موضوع را افزایش می‌دهد. تعارض مالکیتی به کارگاه‌ها و بنگاه‌های اقتصادی خرد نیز تسری می‌یابد و فعالیت‌ها ثبت نشده و در نتیجه عامل "تولید" به تدریج حذف و گروهی از مشاغل خدمات‌محور جایگزین می‌گردد که درآمد حاصل نیز تنها برای صاحبان این مشاغل بوده و سطح متوسط معیشت را فقط برای آن‌ها به دنبال دارد و نمی‌تواند تمام ساکنان هدف را دربر بگیرد. ادامه وضعیت تعارض مالکیتی و فقدان پویایی اقتصادی، تهیه طرح منسجم و فراگیر برای توسعه بافت مورد مطالعه را با دشواری روبرو می‌کند و به‌ناچار بایستی از طرح‌های پیشینی چون جامع، تفصیلی یا هادی شهری استناد شود که به‌طور معمول، امکان سنجی آن‌ها نیز زمان‌بر بوده و در عمل نمی‌تواند نیازهای گوناگون این محدوده‌ها به دلایل حقوقی و مالی حل‌وفصل نماید.

**سناریو ۳:** در این سناریو، با پدیده چندتملکی برای املاک روبرو هستیم. بافت مورد مطالعه دارای املاک متعدد با مالکیت غیرشفاف است و درگیری‌های مختلف حقوقی - قضایی برای آن‌ها برقرار است. فقدان شفافیت مالکیت، هرگونه ارائه خدمات مرتبط را از جمله سند رسمی،

تسهیلات ساخت‌وساز، مبادله ملکی و غیره دربر نمی‌گیرد و نمی‌توان اقدامی برای بهبود وضعیت انجام داد. حالت چندتملکی متوجه کارگاه‌ها و بنگاه‌های خرد اقتصادی نیز هست و نه تنها به بهبود معیشت منجر نمی‌شود، بلکه در پایین آمدن سطح اقتصادی ساکنان نیز تأثیر دارد. امر اشتغال و تولید محلی به‌طور کلی رخت برمی‌بندد و ساکنان را وارد فعالیت‌های اقتصادی کاذب در بیرون از محل سکونت خود می‌کند. با تداوم چندتملکی و شرایط پایین اقتصادی ناشی از نبود تولید به دلایل حقوقی، نه طرح توسعه ویژه و نه طرح‌های تطبیقی کوتاه‌مدت، برای بافت هدف کارایی نخواهد داشت و به دلیل فقدان خاصیت درون‌زایی برای توسعه و نگاه عمرانی صرف که آن‌هم عطف به تعارض‌های مالکیتی با دشواری صورت می‌گیرد، دورنمای روشنی برای تجدید حیات بافت و سرزندگی در آن مشاهده می‌شود.

### نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها

گوناگونی دلایل پیدایش و وجود تفاوت‌های ساختار گونه در بافت‌هایی ناکارآمد مناطق شهری، عدم تطبیق با اصول برنامه‌ریزی شهری را به‌روشنی نشان می‌دهد که نه تنها شامل ویژگی‌های کالبدی - محیطی است بلکه خصوصیات اجتماعی - فرهنگی و اقتصادی را نیز در این مقوله تطبیق‌ناپذیری دربر می‌گیرد. شناخت ویژگی‌های این بخش از مناطق شهری زمینه‌ساز نگرشی واقع‌بینانه برای توسعه آن‌ها است، چراکه مدت‌هاست مداخله و نگاه بولدوزری دیگر جایگاهی در ارکان برنامه‌ریزی و تصمیم‌سازی ندارد و مداخلات در امر توسعه این مناطق، خود دارای تاریخچه قابل توجهی است. با وجود این، بافت ناکارآمد چه در حالت فرسودگی و چه به فرم سکونتگاه غیررسمی به کانون اسکان جمعیت قابل توجهی در شهرهای کشور تبدیل شده و پیاده‌سازی طرح‌های توسعه همچون بهسازی، نوسازی، بازسازی و برای بخشی نیز طرح بازآفرینی و اصالت‌بخشی، به راه‌حل قطعی برای حل نابسامانی‌ها نینجامیده است. بازآفرینی، علاوه بر باز زنده‌سازی بافت‌های ناکارآمد به اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی می‌پردازد و در این میان، نویسندگان بر این باورند که اتخاذ نگرش آینده‌پژوهی و تعیین عوامل کلیدی، به تهیه طرح بازآفرینی برای بافت ناکارآمد فردیس که ابعاد مختلف را در بر بگیرد و این قلمرو مکانی را به توسعه یکپارچه و سرزندگی رهنمون سازد، کمک می‌کند. بنابراین در تحقیق حاضر به شناسایی پیشران‌ها و عوامل کلیدی اثرگذار بر بافت ناکارآمد شهر فردیس و به‌عنوان آیت‌های بسیار مهم برای بازآفرینی آن اقدام شد. ابتدا پیشران‌ها با روش دلفی تثبیت و تدقیق شده و ماتریس اثرات متقاطع برای آن‌ها شکل گرفت. پس از امتیازدهی و مشاهده خروجی نرم‌افزار Micmac عوامل کلیدی برای ایجاد منطق سناریو و تقسیم‌بندی آن‌ها در قالب اثرگذاری زیاد، متوسط و کم معلوم شدند و سناریوها تدوین گشتند که در این میان سناریوی ۱ با دربرگرفتن مالکیت شفاف، سطح اقتصادی مناسب و امکان‌پذیری بافت برای برخورداری از پیاده‌سازی طرح منسجم ویژه، به‌منزله سناریوی برتر برای پیشبرد بازآفرینی بافت ناکارآمد شهر فردیس برگزیده می‌شود. نتایج تحقیق حاضر صرف‌نظر از تفاوت آن به دلیل موقعیت مکانی شهر فردیس که نخستین بار مورد مطالعه قرار گرفته است با دستاوردهای پژوهش تقی‌نژاد و همکاران (۱۳۹۹) بر اساس تأکید بر سیاست‌های تشویقی و حمایت از خلاقیت محوری؛ ایزدفر و ایزدفر (۱۴۰۰) با توجه به دستیابی بافت فرسوده مورد مطالعه برای دستیابی به توسعه پایدار؛ رضوانی و همکاران (۱۴۰۰) از نظر توجه آینده‌نگر به بافت فرسوده و طرح سه سناریوی قوی، متوسط و ضعیف؛ حیدری و همکاران (۱۴۰۱) از نظر پیشران‌های کلیدی بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد به لحاظ روش‌شناختی، رویکرد آینده‌پژوهی و ماهیت کاربردی؛ صفوری و همکاران (۱۴۰۱) از نظر توجه به بحرانی‌ترین شرایط در بافت فرسوده؛ مطابقت دارد و از سازگاری برخوردار است.

در راستای پیشبرد سناریوی مطلوب برای بازآفرینی بافت مورد مطالعه فردیس، پیشنهادهای زیر ارائه می‌گردد:

- توجه به خواسته‌های ساکنان و مشارکت دادن آن‌ها در امور؛
- راه‌اندازی دفاتر نوسازی یا تسهیلگری برای نقاط هدف فردیس با چارچوب و دستورالعمل مشخص؛
- در نظر گرفتن قواعد معین به‌منظور تثبیت مالکیت و صدور اسناد رسمی برای املاک و اراضی موجود پس از مشخص شدن وضعیت مالکیتی آن‌ها؛
- حمایت از مشاغل خانگی و بنگاه‌های اقتصادی خرد در بافت هدف؛
- تهیه طرح‌های اقدام توسعه‌ای و ضابطه‌مند؛
- ارائه تسهیلات برای ساخت و مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی؛
- در نظر گرفتن اراضی دارای مالکیت خصوصی و دارای کاربری‌های خدماتی عمومی از جمله آموزشی و فرهنگی و فضای سبز برای احداث مدرسه، فرهنگسرا و پارک با توافق برای معاوضه زمین.

**References:**

- Abedini, G., & Varse, M. (2021). Organizing and rehabilitating worn-out tissue with emphasis on development-stimulating projects With the approach of improving the quality of life (Case study: Baghestan city). *Geography and Human Relationships*, 3(4), 473-495. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.26453851.1400.3.4.30.5>. [In Persian]
- Ahmadi, V., Mansouri, O., & Rezaei, N. (2023). Endowment (Waqf) Governance and Production of Urban Spaces in Kermanshah. *Journal of Endowment & Charity Studies*, 1(2), 241-264. doi: 10.22108/ecs.2023.138148.1058. [In Persian]
- Akhundi, N., Sharifi Renani, H., & Sameti, M. (2020). Factors affecting housing prices in the metropolis of Isfahan with emphasis on local tolls. *Urban Economics*, 5(1), 149-168. doi: 10.22108/ue.2022.131795.1198. [In Persian]
- Awad, J., & Jung, C. (2022). Extracting the planning elements for sustainable urban regeneration in Dubai with AHP (analytic hierarchy process). *Sustainable Cities and Society*, 76, 103496. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2021.103496>
- Bakhshi, M., Piri, S., & Estalaji, A. (2022). Regeneration the cultural axis Emphasizing the enhancement of the quality of the environment (case study: Enghelab Street, Intersection of Enghelab Square and Ferdowsi Square). *Jgs*, 22 (67), 241-257. <http://dx.doi.org/10.52547/jgs.22.67.241>. [In Persian]
- Bayramzadeh, N., & Foadmarashi, M. (2023). Spatial analysis of the development of townships from the perspective of physical indicators of livability (Case study: the townships of West Azerbaijan province). *Geography and Regional Future Studies*, 1(2), 1-16. doi: 10.30466/grfs.2023.54809.1007 [In Persian]
- Bayramzadeh, N., Shahsavar, A., & Baghban Novini, M. (2021). Policy-making of Promotion the Local Management Status in Informal Settlements. *Urban Environmental Planning and Development*, 1(2), 51-66. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.27833496.1400.1.2.4.4> [In Persian]
- Beigvand, H., & Bijani, A. (2022). Explaining the political organization of urban space with the approach of security and social discipline (Case study: zone 12 of Tehran). *National Security*, 11(42), 319-350. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.33292538.1400.11.42.10.0>. [In Persian]
- Chahardowli, M., Sajadzadeh, H., Aram, F., & Mosavi, A. (2020). Survey of Sustainable Regeneration of Historic and Cultural Cores of Cities. *Energies, Publisher: MDPI*, 13(11), 50-72. <https://doi.org/10.3390/en13112708>
- Chen, X., & Duan, J. (2022). What they talk about when they talk about urban regeneration: Understanding the concept 'urban regeneration' in PRD, China. *Cities*, 130, 103880. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2022.103880>
- de Paula, P. V., Marques, R. C., & Gonçalves, J. M. (2023). Public-private partnerships in urban regeneration projects: a review. *Journal of Urban Planning and Development*, 149(1), 04022056. <https://doi.org/10.1061/JUPDDM.UPENG-4144>
- Dell'Anna, F., Berta, M., Bottero, M., Mallia, G., & Morgese, V. (2024). Multicriteria-decision support for master plan scheduling: urban regeneration of an industrial area in Northern Italy. *Construction Management and Economics*, 42(5), 476-501. <https://doi.org/10.1080/01446193.2024.2327066>
- dos Santos Figueiredo, Y. D., Prim, M. A., & Dandolini, G. A. (2022). Urban regeneration in the light of social innovation: A systematic integrative literature review. *Land Use Policy*, 113, 105873. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105873>
- Dutta, M. (2023). *Creative Economy and Sustainable Development: The Context of Indian Handicrafts*. Taylor & Francis.
- Esmailpoor, N., Piroozmehr, D., Akbari, R., & Esmailpoor, F. (2022). Explaining the Social Factors Affecting Resident's Participation in Community-Based Regeneration in Dysfunctional Urban Contexts (Case Study: Vakil Abad Castle Neighborhood in Mashhad City). *Spatial Planning*, 12(3), 1-24. doi: 10.22108/sppl.2022.132614.1643. [In Persian]
- Felli, A., & Zullo, F. (2024). Legislative Foundations: Exploring Land Take Laws and Urban Regeneration Policies in Italy and Europe. *Land*, 13(5), 713. <https://doi.org/10.3390/land13050713>
- Fusco Girard, L. (2024). The circular "human-centred" adaptive reuse of cultural heritage: theoretical foundations. In *Adaptive Reuse of Cultural Heritage: Circular Business, Financial and Governance Models* (pp. 15-69). Cham: Springer International Publishing. [https://doi.org/10.1007/978-3-031-67628-4\\_2](https://doi.org/10.1007/978-3-031-67628-4_2)
- Ghorbani, R., Zamani, A., & tahooni, M. (2023). An analysis of sustainable urban regeneration with the approach of cohesion and continuity based on scenario-based future research The case study northern neighborhoods of historical-cultural context Tabriz city. *Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, 10(4), 41-63. doi: 10.22059/jurbangeo.2023.342899.1696. [In Persian]
- Hadavi, F., Pourahmad, A., Keshavarz, M., & Aliakbari, E. (2017). Analysis of sustainable regeneration urban distressed area, case study: (District 10, Tehran city). *Quarterly Journal of Environmental Based Territorial Planning*, 37, 167-194. <https://sanad.iau.ir/en/Journal/ebtp/Article/986494>. [In Persian]

- Heath, S. C., Rabinovich, A., & Barreto, M. (2023). Exploring the social dynamics of urban regeneration: A qualitative analysis of community members' experiences. *British Journal of Social Psychology*, 62(1), 521-539. <https://doi.org/10.1111/bjso.12578>
- Heydari, A., Hataminejad, H., Zanganeh Shahraki, S., PourAhmad, A., & Hosseini, A. (2022). Future study and identification of key Factor for the regeneration of inefficient urban tissues (case study: historical tissue of Kerman city). *Journal of Urban Social Geography*, 9(2), 149-170. doi: 10.22103/JUSG.2022.2079. [In Persian]
- Horita, M., & Koizumi, H. (2020). *Innovations in Collaborative Urban Regeneration*. Translated by Amin Shahsavari, Shahrzad Sharif Jahed and Pouya Amiri. Tehran. Parham Naghsh Publication. [In Persian]
- Hu, J., Chen, J., Li, P., Yan, J., & Wang, H. (2024). Systematic Review of Socially Sustainable and Community Regeneration: Research Traits, Focal Points, and Future Trajectories. *Buildings*, 14(4), 881. <https://doi.org/10.3390/buildings14040881>
- Izadfar, N., & Izadfar, E. (2021). Identifying a conceptual model for achieving urban sustainable regeneration from the perspective of a future studies. *Urban Environmental Planning and Development*, 1(1), 27-44. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.27833496.1400.1.1.12.0>. [In Persian]
- Jenks, M., & Burgess, R. (2020). *Compact Cities: Sustainable Urban Forms for Development Countries*. Translated by Amin Shahsavari et al. Tehran. Ariadanesh Publication. [In Persian]
- Karimipour Reyhan, M., Momeni, H., & Shahsavari, A. (2024). Analyzing the regional relations of urban peripherals with the center of Zanjan province. *Geography and Regional Future Studies*, 1(3), 14-29. <https://doi.org/10.30466/grfs.2024.54960.1026> [In Persian]
- Khaksar, A., & Mahdavi, E. (2023). Regenerating Historical Contexts, with an Approach to Enhancing Urban Livability. *Journal of Art and Civilization of the Orient*, 11(42), 54-63. <https://doi.org/10.22034/jaco.2023.405597.1328>. [In Persian]
- Mahdavi, D., Mohammadi Gojani, A., & Nazari, W. (2024). Analyzing Worn-Out Texture Regeneration from Urban Branding Perspective Using Structural Equation Modeling (SEM) (Case Study: Worn-Out Texture of Shahr-e-Kord). *Spatial Planning*, 14(2), 163-186. doi: 10.22108/sppl.2024.139781.1758. [In Persian]
- Meshkini, A., Bozorgvar, A., & Alipour, S. (2024). Spatial analysis of the physical resilience of old urban neighborhoods against earthquakes: a case study of the old texture of Tehran. *GeoJournal*, 89(3), 118. <https://doi.org/10.1007/s10708-024-11101-x>
- Metternicht, G. (2022). *Land Use and Spatial Planning: Enabling Sustainable Management of Land Resources*. Translated by Majid Karimipour Reyhan, Shahrzad Sharijahed, Pouya Amini & Amin Shahsavari. Tehran. Tehran University Press. Second Publication. [In Persian]
- Motahari, A., Rasoli, M., & Saidpour, S. (2024). Future research on the regeneration of worn-out urban textures using mixed models from experts' points of view (case study: Saqqez city). *Geography and Regional Future Studies*, 2(1), 37-53. <https://doi.org/10.30466/grfs.2024.54918.1023>. [In Persian]
- Moulavi, E. (2023). Determining and verifying the physical-spatial boundaries of the historical fabric and central core of Hamadan city. *Journal of the Geographical Studies of Mountainous Areas*, 4(1), 25-46. <http://dx.doi.org/Doi:10.52547/gsma.4.1.25>. [In Persian]
- Paknezhad, T. (2024). Analyzing the consequences of renovating dilapidated structures from the perspective of gentrification and providing suggested guidelines. *Monthly Journal of expert reports of the Islamic Consultative Assembly Research Center*, 32(7), 1-50. <https://doi.org/10.22034/report.mrc.2024.1403.32.7.20092> [In Persian]
- Parizadi, T., Shamai, A., & Tagipour, F. (2022). Designing the Model of Factors Affecting the Income of Districts of Tehran Municipality Using Panel Data Models (FGLS & PCSE). *Urban Economics*, 7(1), 73-92. doi: 10.22108/ue.2023.121727.1137. [In Persian]
- Rahnama, M. R., Ajza shokouhi, M., & Lotfollahi, S. (2019). Analysis the Scenarios of Regeneration in Abkouh castle of Mashhad. *Research and Urban Planning*, 10(38), 63-76. <https://dorl.net/dor/20.1001.1.22285229.1398.10.38.6.2>. [In Persian]
- Rajabi, E., Hosseinzadeh Dalir, K., & Ezzatpanah, B. (2021). Identifying the Regeneration Affecting Key Drivers of Tabriz City Historical Textures Using Future Studies Approach. *CIAUJ*, 6(2), 211-237. <http://dx.doi.org/10.52547/ciauj.6.2.211>. [In Persian]
- Rezvani, L., Ahmadzaseh, H., & Houshyar, H. (2021). Regeneration of worn-out textures with a scenario-based planning approach. Case study: worn-out texture of the border city of Urmia. *Research paper on border studies*, 32, 86-120. <https://ecc.isc.ac/showJournal/26456/260087/3296007>. [In Persian]
- Riahi, N. (2023). Pathology of citizenship rights from the perspective of the law determining the registration status of lands and buildings without official documents. *Quarterly Journal of Modern Interdisciplinary Research in Law*, 3(2), 85-107. <https://www.jmirl.apadana.ac.ir/downloadfilepdf/1001200>. [In Persian]

- Safari, S., Beygbabaye, B., & Nowrozi Sani, P. (2022). Evaluating and Recognizing the Effective Factors on Regenerating Urban old texture with Futures Study Approach (Case Study: Eighth District of Tabriz city). *Geography (Regional Planning)*, 12(49), 411-429. <https://doi.org/10.22034/jgeoq.2022.162812>. [In Persian]
- Shahriyari, M. (2021). Assessing urban regeneration indicators and its impact on the quality of life of citizens (Case study of Sharifabad neighborhood). *Geography and Human Relationships*, 4(2), 336-356. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.26453851.1400.4.2.19.3>. [In Persian]
- Shahsavari, A., Baghban Novini, M., Daghighi, S., Nouhi, H. (2022). *Informal Settlements in the age of Globalization*. Tehran. Ariadanesh Publication. [In Persian]
- Shahsavari, A., Kasraie, A., & Raoufi, A. (2019). Analysis of the housing problem in the old urban texture (Case study: Chaharmahal, Bushehr city). *International Congress of the World Conference on Civil Engineering, Architecture and Regeneration of Metropolises*. Munich. Germany.
- Sheikhi, H., & Alhayari, G. (2020). Analyzing the Role of People's Participation in Improving the Old Urban Structures (Case Study: Jalili Neighborhood in Kermanshah). *Geography (Regional Planning)*, 9(37), 531-545. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.22286462.1398.10.37.30.9>. [In Persian]
- Shen, T., Yao, X., & Wen, F. (2021). The Urban Regeneration Engine Model: An analytical framework and case study of the renewal of old communities. *Land use policy*, 108, 105571. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105571>
- Taghinejad, K., Yazdani, S., Sheikholeslami, A., & MalekHoseini, A. (2020). Futuristic Future Approach to Creative Recreation of the Historical Context of Gorgan City. *Geography (Regional Planning)*, 10(3-1), 201-217. <https://dor.isc.ac/dor/20.1001.1.22286462.1399.10.39.42.9>. [In Persian]
- Toobchi Sani, A., Masoud, M., Rabbani, A., & Sarami Foroshani, G. (2022). Scenari- Based Planning and Its Application in Sustainable Urban Regeneration (Case Study: Deteriorated Urban Context of Dargahan, Qeshm Island). *Journal of Urban Sustainable Development*, 3(7), 39-58. doi: 10.22034/usd.2022.697956. [In Persian]
- Wang, Y., Jin, C., Xu, D., Wang, T., & Wang, B. (2024). Analysis of Multi-Dimensional Layers in Historic Districts Based on Theory of the Historic Urban Landscape: Taking Shenyang Fangcheng as an Example. *Land*, 13(11), 1736. <https://doi.org/10.3390/land13111736>
- Wei, Y., Yuan, H., & Li, H. (2024). Exploring the Contribution of Advanced Systems in Smart City Development for the Regeneration of Urban Industrial Heritage. *Buildings*, 14(3), 583. <https://doi.org/10.3390/buildings14030583>
- Xia, J., Zhao, Z., Chen, L., & Sun, Y. (2024). How urban renewal affects the sustainable development of public spaces: trends, challenges, and opportunities. *Frontiers in Environmental Science*, 12, 1482169. <https://doi.org/10.3389/fenvs.2024.1482169>
- Yawer, A. S., Bakr, A. F., & Fathi, A. A. (2023). Sustainable urban development of historical cities: Historical Mosul City, Iraq. *Alexandria Engineering Journal*, 67, 257-270. <https://doi.org/10.1016/j.aej.2022.12.042>
- Zhao, P., Ali, Z. M., Hashim, N. H. N., Ahmad, Y., & Wang, H. (2024). Evaluating social sustainability of urban regeneration in historic urban areas in China: The case of Xi'an. *Journal of Environmental Management*, 370, 122520. <https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2024.122520>.
- Zolfigol, S., & Sajadzadeh, H. (2018). A Study of Spatial Syntax of Traditional Neighborhood Structure with Catalyst Approach, Case Study: Haji Neighborhood in Hamedan. *Geography and Environmental Planning*, 28(4), 53-70. doi: 10.22108/gep.2017.103306.1034. [In Persian]