

چکیده

تجربه کشورهای مختلف در زمینه تجدیدحیات محورهای تاریخی با رویکرد کالبدی نشان داده است که توجه صرفاً کالبدی به بافت تاریخی موفقیت‌های سطحی و زودگذری را داشته است. بدین جهت نگاهی جدید و رویکردی جامع لازم است که تمام ابعاد مهم و تأثیرگذار بر احیای بافت‌های تاریخی را در نظر بگیرد. به نظر می‌رسد رویکرد تجدیدحیات شهر با تأکید بر مشارکت شهروندان در چهارچوب الگوی حکمرانی خوب شهری پیشنهاد مناسبی برای بررسی بافت‌های تاریخی شهرهای امروزی باشد. الگوی حکمرانی خوب شهری با در نظر گرفتن جامعه مدنی، بخش دولتی و همچنین بخش خصوصی، سعی دارد شهروندان را به سوی تعالی هدایت کند. در این پایان نامه سعی شده، با تعریف مؤلفه‌هایی برای مشارکت، تجدیدحیات محور تاریخی لاله‌زار با تأکید بر مشارکت شهروندان در چهارچوب حکمرانی خوب شهری را مورد مطالعه قرار داده و با معرفی سازی از مؤلفه‌های تعریف شده مشارکت، میزان تجدیدحیات محور تاریخی لاله‌زار را با توجه به نظر شهروندان راجع به سه بخش جامعه مدنی و شهروندان، بخش دولتی و بخش خصوصی، مورد بررسی قرار دهد. پژوهش حاضر از نوع کاربردی و از لحاظ روش مطالعه، توصیفی-تحلیلی می‌باشد. شیوه جمع‌آوری اطلاعات پیمایشی-کتابخانه‌ای می‌باشد. جامعه آماری استفاده شده در این تحقیق گروه شهروندان ساکن و شاغل در محور تاریخی لاله‌زار بوده است. در این تحقیق از روش نمونه‌گیری احتمالی طبقه بندی شده استفاده شده است. لذا پس از محاسبه حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران تعداد ۱۹۸ نفر تعیین شد که برای رسیدن به سطح اطمینان بالاتر، نگارنده حجم نمونه را به ۲۱۰ نفر افزایش داده است. در این پژوهش سعی شده، ضمن مطالعه آثار کتابخانه‌ای و استفاده از آمار نامه‌ها (سالنامه‌های آماری، سرشماری‌های عمومی نفوس مسکن و غیره)، از طریق تکمیل پرسشنامه، نظرات شهروندان راجع به مشارکت سه بخش جامعه مدنی و شهروندان، بخش خصوصی و بخش دولتی دریافت شود. در ادامه با بررسی اطلاعات و همچنین تجزیه و تحلیل آن‌ها با استفاده از نرم افزار Spss و همچنین نرم افزار Excel سعی در تبیین مناسب داده‌ها شده است. برای پی بردن به میزان اهمیت مؤلفه‌های مشارکت از مدل تحلیلی TOPSIS استفاده شده است. به این معنا که شاخص‌های مورد ارزیابی شده توسط ۱۰ متخصص در زمینه تجدیدحیات بافت‌های تاریخی و حکمرانی خوب شهری، با استفاده از مدل تحلیلی TOPSIS رتبه بندی شده و در مؤلفه‌ها و معرفی‌هایی که توسط شهروندان، بخش دولتی و بخش خصوصی، مورد ارزیابی قرار گرفته شده بود، اعمال شده است. در نهایت برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از آزمون‌های رگرسیون، آنوای یکطرفه و تست دانکن و توکی، استفاده شده است. نتیجه‌گیری تحقیق نشان می‌دهد، با توجه به نظر شهروندان مؤلفه تداوم با مشارکت بیشترین میانگین را دارد و بعد از آن به-ترتیب اعتماد در مشارکت، تمایل به مشارکت و در انتها آگاهی از مشارکت قرار دارد. با توجه به ارزیابی‌ها در مجموع مؤلفه‌های مشارکت به ترتیب در بخش جامعه مدنی و شهروندان، بخش خصوصی و بخش دولتی بالاترین میانگین‌ها را داشتند. در رابطه با اهمیت مؤلفه‌ها، با استناد به نظر متخصصان و الگوی Topsis، مؤلفه اعتماد در مشارکت بالاترین اهمیت را داشته و پس از آن به ترتیب تمایل به مشارکت، تداوم با مشارکت و آگاهی از مشارکت ترتیب اهمیت رتبه را به خود اختصاص دادند و در نهایت میان ویژگی‌های اجتماعی و اقتصادی (سطح سواد، مدت سکونت یا اشتغال در لاله‌زار، وضعیت مالکیت و کیفیت ملک) و مشارکت برای تجدیدحیات محور تاریخی لاله‌زار رابطه مستقیمی وجود دارد. در آخرین ارزیابی مشخص شد که نظرات شهروندان با سطح تحصیلات سیکل و دیپلم، فوق دیپلم و لیسانس در یک گروه قرار داشته و تفاوت معناداری با نظر شهروندان با تحصیلات فوق لیسانس و بالاتر دارد. در نهایت با توجه به ارزیابی‌های انجام شده پیشنهادهایی برای تجدیدحیات محور تاریخی لاله‌زار با تأکید بر مؤلفه‌های مشارکت در چهارچوب حکمرانی خوب شهری ارائه شده است.

فهرست مطالب

فصل اول: کلیات تحقیق

۱-۱-مقدمه	۲
۱-۲- طرح مسئله	۳
۱-۳- سؤالات تحقیق:	۴
۱-۴- اهمیت و ضرورت تحقیق	۵
۱-۵- مرور ادبیات:	۵
۱-۶- فرضیات تحقیق:	۱۱
۱-۷- اهداف تحقیق	۱۲
۱-۷-۱- هدف اصلی	۱۲
۱-۷-۲- اهداف فرعی	۱۲
۱-۸- روش تحقیق	۱۲
۱-۸-۱- تعریف مفاهیم	۱۲
۱-۸-۲- الگوی تحقیق:	۱۳
۱-۸-۳- روش کسب دادهها و نحوه تجزیه و تحلیل	۱۴
۱-۸-۴- مراحل روش کار در این تحقیق	۱۵
۱-۸-۵- جامعه آماری، شیوه نمونه‌گیری و حجم نمونه	۱۶
۱-۸-۶- روایی و پایایی تحقیق	۱۷
۱-۸-۶-۱- روایی تحقیق	۱۷
۱-۸-۶-۲- پایایی تحقیق	۱۷
۱-۸-۷- ابزار گردآوری و انتخاب معرفه‌ها و مؤلفه‌ها	۱۸

فصل دوم: چارچوب نظری تحقیق

۲-۱-مقدمه ای بر مرمت شهری	۲۱
۲-۲-انواع مداخله در بافتهای کهن شهری	۲۲

- ۲۲-۲-۱-مداخله نوگرایانه..... ۲۲
- ۲۳-۲-۲-مداخله فرهنگ گرایانه..... ۲۳
- ۲۴-۲-۳-مداخله فرانوگرایانه..... ۲۴
- ۲۵-۲-۳-۴-مداخله مردم گرایانه..... ۲۵
- ۲۵-۲-۳-پیشینه تاریخی مرمت شهری..... ۲۵
- ۲۵-۲-۳-۱-پیشینه تاریخی مرمت شهری در جهان..... ۲۵
- ۲۷-۲-۳-۲-سیاستها و برنامه های ساماندهی و احیای بافتهای کهن شهری در ایران..... ۲۷
- ۲۷-۲-۳-۲-۱-سیاستها و برنامه های اجرایی قبل از سال ۱۳۰۰ شمسی..... ۲۷
- ۲۸-۲-۳-۲-۲-سیاستها و برنامه های قبل از انقلاب اسلامی ۱۳۵۷..... ۲۸
- ۳۰-۲-۳-۲-۳-برنام هها و سیاستهای بعد از انقلاب اسلامی..... ۳۰
- ۳۳-۲-۴-سیر تحول تاریخی رویکردهای مرمت و حفاظت شهری..... ۳۳
- ۳۳-۲-۴-۱-از قرون وسطی تا نیمه دوم قرن هجدهم..... ۳۳
- ۳۳-۲-۴-۲-نیمه دوم قرن هجدهم (مرمت سبکی وابسته به تقلید)..... ۳۳
- ۳۴-۲-۴-۳-اواخر قرن نوزدهم و نیمه اول قرن بیستم (شروع حفاظت اصولی و تفکرات مدرن)..... ۳۴
- ۳۴-۲-۴-۴-از ۱۹۳۳ تا ۱۹۵۵ (زمانهای برای بازسازی)..... ۳۴
- ۳۵-۲-۴-۵-از ۱۹۵۵ تا ۱۹۷۰؛ پس از بازسازی؛ گذار به نوسازی شهری..... ۳۵
- ۳۸-۲-۴-۵-۱-نوسازی شهری به شیوه توسعه مجدد امتدادی بر بازسازی اقتدارگرایانه..... ۳۸
- ۳۸-۲-۴-۵-۲-نوسازی شهری به روش تجدید حیات و توانمندسازی؛ تثبیت نوسازی اجتماعی..... ۳۸
- ۳۹-۲-۴-۶-آستانه قرن بیست و یکم، ۱۹۷۰ تا ۱۹۹۹: تجدید نسل شهرها و بازآفرینی شهری..... ۳۹
- ۴۰-۲-۴-۷-از ۱۹۹۹ تا؟: نوزایی شهری، چشم اندازی برای آینده شهرها..... ۴۰
- ۴۱-۲-۵-مفهوم رهیافت تجدید حیات شهری..... ۴۱
- ۴۴-۲-۵-۱-ارکان اصلی تجدید حیات شهری..... ۴۴
- ۴۸-۲-۵-۲-ابعاد رهیافت تجدید حیات شهری..... ۴۸
- ۴۸-۲-۵-۲-۱-تجدید حیات اقتصادی..... ۴۸
- ۴۹-۲-۵-۲-۲-تجدید حیات کالبدی..... ۴۹

۴۹	..... تجدید حیات اجتماعی و فرهنگی ۲-۵-۲-۳
۴۹	..... تجدید حیات محیطی ۲-۵-۲-۴
۵۰	..... نقش رهیافت تجدید حیات شهری ۲-۵-۳
۵۲	..... تعریف مشارکت ۲-۶
۵۲	..... مشارکت شهروندان در مدیریت شهری ۲-۶-۱
۵۴	..... اهمیت مشارکت ۲-۶-۲
۵۶	..... انواع مشارکت ۲-۶-۳
۵۷	..... بسته مشارکت ۲-۶-۳-۱
۵۷	..... نردبان مشارکت ۲-۶-۳-۲
۵۷	..... گستره چهار سطحی برنز ۲-۶-۳-۳
۵۷	..... گستره دو سطحی دشلر و سوک ۲-۶-۳-۴
۵۸	..... زنجیره مشارکت مردمی ۲-۶-۳-۵
۵۸	..... گستره چهار سطحی پریسکولی ۲-۶-۳-۶
۵۹	..... مشارکت هشت معیار ۲-۶-۳-۷
۵۹	..... طبقه بندی ۴ معیاره ۲-۶-۳-۸
۶۰	..... مشارکت و چهار شاخص عمدهی آن ۲-۶-۳-۹
۶۱	..... آگاهی از مشارکت ۲-۶-۳-۹-۱
۶۱	..... تمایل به مشارکت ۲-۶-۳-۹-۲
۶۱	..... اعتماد به مشارکت ۲-۶-۳-۹-۳
۶۲	..... تداوم در مشارکت ۲-۶-۳-۹-۴
۶۲	..... الزامات مشارکت ۲-۶-۴
۶۲	..... ساختار قانونی و حقوقی ۲-۶-۴-۱
۶۳	..... حقوق شهروندی ۲-۶-۴-۲
۶۳	..... آموزش شهروندی ۲-۶-۴-۳
۶۴	..... اعتماد اجتماعی ۲-۶-۴-۴

۶۴	..... ۲-۶-۴-۵-امنیت اجتماعی
۶۴	..... ۲-۶-۴-۶-امنیت جنسی
۶۴	..... ۲-۶-۵-موانع مشارکت
۶۵	..... ۲-۶-۵-۱-موانع فرهنگی
۶۵	..... ۲-۶-۵-۲-موانع مربوط به ساختار سیاسی، جامعه و حکومت
۶۶	..... ۲-۶-۵-۳-موانع مربوط به مردم
۶۶	..... ۲-۶-۵-۴-موانع مربوط به نظام برنامه‌ریزی
۶۷	..... ۲-۶-۶-مشارکت در ایران
۶۷	..... ۲-۶-۶-۱-جایگاه قانونی مشارکت در ایران
۶۹	..... ۲-۷-مشارکت و حکمرانی خوب شهری
۷۳	..... ۲-۷-۱-مفهوم و معیارهای ایرانی حکمرانی خوب شهری
۷۴	..... ۲-۷-۱-۱-مشارکت
۷۴	..... ۲-۷-۱-۲-کارایی و اثربخشی
۷۵	..... ۲-۷-۱-۴-مسئولیت‌پذیری
۷۵	..... ۲-۷-۱-۵-شفافیت
۷۵	..... ۲-۷-۱-۶-حاکمیت قانون
۷۶	..... ۲-۷-۱-۷-اجماع‌پذیری
۷۶	..... ۲-۷-۱-۸-عدالت و انصاف
۷۶	..... ۲-۷-۲-الزامات حکمرانی خوب
۷۷	..... ۲-۷-۲-۱-نقش بخش خصوصی
۷۸	..... ۲-۷-۲-۲-نقش جامعه مدنی و شهروندان
۷۸	..... ۲-۷-۲-۳-نقش دولت

فصل سوم: معرفی محدوده مورد مطالعه

۸۴	..... ۳-۱-شهر تهران
۸۴	..... ۳-۱-۱-موقع جغرافیایی شهر تهران

۸۴	۳-۱-۲-ویژگیهای طبیعی شهر تهران.....
۸۴	۳-۱-۲-۱-توپوگرافی.....
۸۵	۳-۱-۲-۲-ژئومورفولوژی.....
۸۵	۳-۱-۳-ویژگی های اقلیمی.....
۸۵	۳-۱-۳-۱-آب و هوا.....
۸۵	۳-۱-۳-۲-ریزشهای جوی (بارندگی).....
۸۶	۳-۱-۴-ویژگیهای جمعیتی.....
۸۶	۳-۱-۵-تهران در ادوار مختلف تاریخی.....
۹۳	۳-۲-منطقه ۱۲ در یک بررسی کلی.....
۹۴	۳-۳-محدوده لاله زار-فردوسی.....
۹۶	۳-۳-۱-جمعیت محدوده مورد مطالعه.....
۹۸	۳-۳-۲-نحوه پیدایش و شکل گیری بافت لاله زار و سیر تحول آن.....
۹۸	۳-۳-۲-۱-دوره قاجار؛ لاله زار، باغی بیرون از حصار.....
۱۰۲	۳-۳-۲-۲-دوره پهلوی اول.....
۱۰۴	۳-۳-۲-۳-دوره پهلوی دوم.....
۱۰۶	۳-۳-۳-لاله زار کنونی.....
۱۰۶	۳-۳-۳-۱-ساختار کارکردی بافت.....
۱۰۶	۳-۳-۳-۱-۱-نظام کاربری زمین.....
۱۱۳	۳-۳-۳-۱-۲-بررسی نظام ارتفاعی ساختمانها (تعداد طبقات).....
۱۱۵	۳-۳-۳-۱-۳-بررسی کیفیت ابنیه.....
۱۱۸	۳-۳-۳-۱-۴-بررسی مصالح ابنیه.....

فصل چهارم: یافته‌های تحقیق، تجزیه و تحلیل

۱۲۲	۴-۱-مقدمه.....
۱۲۳	۴-۲-آمارهای توصیفی.....
۱۲۳	۴-۲-۱-وضعیت جنسی.....

۱۲۴	.....وضعیت تأهل	۴-۲-۲
۱۲۵	.....وضعیت سواد	۴-۲-۳
۱۲۶	.....وضعیت اشتغال	۴-۲-۴
۱۲۷	.....مدت سکونت	۴-۲-۵
۱۲۸	.....محل سکونت سابق	۴-۲-۶
۱۲۹	.....وضعیت مالکیت افراد بر ملک	۴-۲-۷
۱۳۰	.....وضعیت کیفیت ابنیه از نظر مالکین و ساکنین	۴-۲-۸
۱۳۱	.....وضعیت تعمیر و مرمت ابنیه توسط مالکین و ساکنین	۴-۲-۹
۱۳۲	.....سطح تعمیر و مرمت ابنیه توسط مالکین و ساکنین بافت	۴-۲-۱۰
۱۳۳	.....دلایل عدم تعمیر و مرمت ابنیه	۴-۲-۱۱
۱۳۴	.....ارزیابی تجدید حیات محور تاریخی لاله زار با تاکید بر مشارکت شهروندان در چهارچوب حکمرانی خوب شهری	۴-۳
۱۳۴	.....مقدمه	۴-۳-۱
۱۳۴	.....آگاهی از مشارکت	۴-۳-۲
۱۳۶	.....اعتماد در مشارکت	۴-۳-۳
۱۳۷	.....تمایل به مشارکت	۴-۳-۴
۱۳۸	.....تداوم با مشارکت	۴-۳-۵
۱۳۹	.....مشارکت	۴-۳-۶
۱۴۷	.....بررسی میزان اهمیت مؤلفه ها و معرفه های مشارکت جهت تجدید حیات محورهای تاریخی در چهارچوب حکمرانی خوب شهری با استفاده از الگوی TOPSIS	۴-۴
۱۴۷	.....مقدمه	۴-۴-۱
۱۴۸	.....روش TOPSIS	۴-۴-۲
۱۴۹	.....مزایای روش TOPSIS	۴-۴-۳
۱۵۰	.....حل مسئله با استفاده از الگوی TOPSIS	۴-۴-۴
۱۵۱	.....روش کار	۴-۴-۵

- ۱-۵-۴-۴- بررسی میزان اهمیت مؤلفه ها و معرفه های مشارکت جهت تجدید حیات محورهای تاریخی در چهارچوب حکمرانی خوب شهری با استفاده از الگوی Topsis..... ۱۵۲
- ۲-۵-۴-۴- تجزیه و تحلیل وزن های مؤلفه ها و معرفه های حکمرانی خوب شهری به دست آمده از الگوی Topsis. ۱۶۸
- ۳-۵-۴-۴- مقایسه نتایج حاصل از ارزیابی نظرات خبرگان با الگوی تاپسیس و میانگین نظرات پرسششونده ها..... ۱۷۱
- ۵-۴- ارزیابی تأثیر متغیرهای اجتماعی- اقتصادی بر میزان مشارکت شهروندان برای تجدید حیات محور تاریخی لاله زار در چارچوب حکمرانی خوب شهری با استفاده از آزمون رگرسیون چندگانه توأم (ENTER) ۱۷۹
- ۶-۴- ارزیابی و تأثیرگذاری ویژگیهای اجتماعی- اقتصادی در مؤلفه و معرفه های مشارکت با استفاده از آزمون تحلیل واریانس، تست دانکن و توکی و ضریب همبستگی پیرسون ۱۸۳
- ۱-۶-۴- مقدمه ۱۸۳
- ۲-۶-۴- تحلیل واریانس ۱۸۳
- ۱-۲-۶-۴- بررسی تفاوت معنادار بین نظرات گروههای تحصیلی مختلف در مشارکت سه گروه بخش مدنی و شهروندان، بخش دولتی و بخش خصوصی جهت تجدید حیات محور تاریخی لاله زار با استفاده از آزمون تحلیل واریانس و تست دانکن و توکی ۱۸۴
- ۲-۲-۶-۴- ارزیابی همبستگی بین ویژگیهای اجتماعی- اقتصادی (سن، تحصیلات، مدت سکونت یا اقامت در لاله زار) با مؤلفه و معرفه های مشارکت..... ۱۸۷
- ۱-۵-۵- مقدمه ۱۹۱
- ۲-۵-۵- آزمون فرضیه ها..... ۱۹۱
- ۱-۲-۵- فرضیه اول..... ۱۹۱
- ۲-۲-۵- فرضیه دوم ۱۹۳
- ۳-۲-۵- فرضیه سوم ۱۹۵
- ۱-۳-۲-۵- ارزیابی تأثیر متغیرهای اجتماعی- اقتصادی بر میزان مشارکت شهروندان برای تجدید حیات محور تاریخی لاله زار در چارچوب حکمرانی خوب شهری با استفاده از آزمون رگرسیون چندگانه توأم (ENTER) ۱۹۵
- ۲-۲-۵-۳- ارزیابی و تأثیرگذاری ویژگیهای اجتماعی- اقتصادی در مؤلفه و معرفه های مشارکت با استفاده از آزمون تحلیل واریانس، ضریب همبستگی پیرسون ۱۹۸
- ۴-۲-۵- فرضیه چهارم ۲۰۱
- ۳-۵-۲- نتیجه گیری نهایی و الگوی پیشنهادی..... ۲۰۴

۲۰۸	.....پیشنهادها. ۵-۴
۲۰۸	.....۵-۴-۱-اعتماد در مشارکت
۲۰۸	.....۵-۴-۲-تمایل به مشارکت
۲۰۹	.....۵-۴-۳-تداوم با مشارکت
۲۰۹	.....۵-۴-۴-آگاهی از مشارکت
۲۱۰	.....منابع
۲۲۶	.....ضمائم

فهرست جدول‌ها

۱۷	.....جدول (۱-۱): تعداد متغیرها و میزان آلفای کرونباخ
۱۹	.....جدول (۱-۲): مؤلفه‌ها و معرفه‌های مشارکت برای ارزیابی تجدیدحیات محور تاریخی لاله زار
۵۹	.....جدول (۳-۲): شناخت انواع مشارکت
۷۲	.....جدول (۴-۲): مؤلفه‌های حکمرانی خوب در منابع مختلف
۷۳	.....جدول (۵-۲): مؤلفه‌های حکمرانی خوب شهری از دیدگاه برنامه توسعه سازمان ملل
۸۶	.....جدول (۶-۳): تحولات جمعیتی و توسعه فیزیکی شهر تهران (۱۲۷۰ تا ۱۳۹۰)
۹۲	.....جدول (۷-۳): جمعیت شهر تهران بر اساس منابع تاریخی
۹۶	.....جدول (۸-۳): جمعیت محدوده لاله زار-فردوسی و سطوح فرادست آن
۹۷	.....جدول (۹-۳): جمعیت به تفکیک جنس در محدوده لاله زار-فردوسی
۱۰۶	.....جدول (۱۰-۳): گروه‌های عمده کاربری اراضی در محدوده مورد مطالعه
۱۰۸	.....جدول (۱۱-۳): ویژگی‌های کاربری اراضی در محدوده مورد مطالعه
۱۱۱	.....جدول (۱۲-۳): وضعیت فعلی عناصر فرهنگی و تاریخی محدوده مورد مطالعه
۱۱۳	.....جدول (۱۳-۳): تعداد طبقات ابنیه محدوده مورد مطالعه
۱۱۶	.....جدول (۱۴-۳): کیفیت ابنیه محدوده مورد مطالعه
۱۱۸	.....جدول (۱۵-۳): مصالح سازه ابنیه محدوده مورد مطالعه
۱۲۳	.....جدول (۱۶-۴): وضعیت جنسی جامعه نمونه
۱۲۴	.....جدول (۱۷-۴): وضعیت تأهل جامعه نمونه
۱۲۵	.....جدول (۱۸-۴): وضعیت سواد جامعه نمونه
۱۲۶	.....جدول (۱۹-۴): وضعیت اشتغال جامعه نمونه
۱۲۷	.....جدول (۲۰-۴): مدت سکونت یا اشتغال جامعه نمونه
۱۲۸	.....جدول (۲۲-۴): محل سکونت یا اشتغال سابق جامعه نمونه

- جدول (۲۳-۴): وضعیت مالکیت افراد جامعه نمونه ۱۲۹
- جدول (۲۴-۴): وضعیت کیفیت ابنیه املاک افراد جامعه نمونه ۱۳۰
- جدول (۲۵-۴): وضعیت تعمیر و مرمت ابنیه توسط افراد جامعه نمونه ۱۳۱
- جدول (۲۶-۴): سطح تعمیر و مرمت ابنیه افراد جامعه نمونه ۱۳۲
- جدول (۲۷-۴): دلایل عدم تعمیر و مرمت ابنیه افراد جامعه نمونه ۱۳۳
- جدول (۲۸-۴): میانگین معرفه آگاهی از مشارکت به تفکیک سه گروه ۱۳۵
- جدول (۲۹-۴): میانگین معرفه اعتماد در مشارکت به تفکیک سه گروه ۱۳۶
- جدول (۳۰-۴): میانگین معرفه تمایل به مشارکت به تفکیک سه گروه ۱۳۷
- جدول (۳۱-۴): میانگین معرفه تداوم با مشارکت به تفکیک سه گروه ۱۳۸
- جدول (۳۲-۴): میانگین مؤلفه مشارکت و معرفه‌های آن به تفکیک سه گروه ۱۴۰
- جدول (۳۳-۴): میانگین مشارکت به تفکیک سه گروه ۱۴۱
- جدول (۳۴-۴): میانگین مشارکت به تفکیک چهار معرفه ۱۴۲
- جدول (۳۵-۴): میانگین متغیرهای مورد پرسش واقع شده جهت ارزیابی مشارکت ۱۴۳
- جدول (۳۶-۴): رتبه‌بندی مؤلفه‌های مشارکت توسط کارشناسان ۱۵۳
- جدول (۳۷-۴): ماتریس بی مقیاس شده مؤلفه‌های مشارکت ۱۵۳
- جدول (۳۸-۴): ماتریس وزن‌های به دست آمده از مؤلفه‌های مشارکت ۱۵۴
- جدول (۳۹-۴): ماتریس بی مقیاس شده موزون مؤلفه‌های مشارکت ۱۵۴
- جدول (۴۰-۴): میزان فاصله‌ای هر گزینه تا ایده آل مثبت و منفی مؤلفه‌های مشارکت ۱۵۵
- جدول (۴۱-۴): ماتریس نهایی ایده آل مثبت مؤلفه‌های مشارکت ۱۵۵
- جدول (۴۲-۴): رتبه‌بندی معرفه‌های مؤلفه‌های مشارکت توسط کارشناسان ۱۵۶
- جدول (۴۳-۴): ماتریس بی مقیاس شده معرفه‌های مؤلفه‌های مشارکت ۱۵۸
- جدول (۴۴-۴): ماتریس وزن‌های به دست آمده ۱۶۰
- جدول (۴۵-۴): ماتریس بی مقیاس شده موزون معرفه‌های مؤلفه‌های مشارکت ۱۶۰
- جدول (۴۶-۴): میزان فاصله‌ای هر گزینه تا ایده آل مثبت و منفی معرفه‌های مؤلفه‌های مشارکت ۱۶۲
- جدول (۴۷-۴): ماتریس نهایی ایده آل مثبت معرفه‌های مؤلفه‌های مشارکت ۱۶۴
- جدول (۴۸-۴): وزن نهایی مؤلفه‌ها و معرفه‌های مشارکت ۱۶۶
- جدول (۴۹-۴): مقایسه میانگین نظرات جامعه آماری و امتیاز نهایی نظرات خبرگان در رابطه با مؤلفه‌های مشارکت ۱۷۱
- جدول (۵۰-۴): مقایسه میانگین نظرات جامعه آماری و امتیاز نهایی نظرات خبرگان در رابطه با معرفه‌های مشارکت ۱۷۲
- جدول (۵۱-۴): متغیرهای مستقل و وابسته بکار گرفته شده در تحلیل رگرسیون ۱۷۹
- جدول (۵۲-۴): مقدار R SQUARE تبیین شده برای مؤلفه‌های مورد ارزیابی ۱۸۰
- جدول (۵۳-۴): سطح معناداری میزان متغیرها در ارزیابی مشارکت ۱۸۱
- جدول (۵۴-۴): مقدار BETA محاسبه شده و میزان اهمیت هر متغیر اجتماعی اقتصادی در ارزیابی میزان مشارکت جهت تجدیدحیات محور تاریخی لاله زار ۱۸۲

- جدول (۴-۵۵): ارزیابی آنوای یک طرفه نظرات شهروندان در رابطه با سه گروه شهروندان، بخش دولتی و بخش خصوصی جهت ارزیابی تجدیدحیات محورتاریخی لاله زار با تأکید بر مشارکت شهروندان در چهارچوب حکمرانی خوب شهری ۱۸۵
- جدول (۴-۵۶): ارزیابی تفاوت نظرات شهروندان با گروههای تحصیلی متفاوت در رابطه با نقش مشارکتی گروه شهروندان و بخش مدنی با استفاده از تست دانکن و توکی ۱۸۶
- جدول (۴-۵۷): ارزیابی تفاوت نظرات شهروندان با گروههای تحصیلی متفاوت در رابطه با نقش مشارکتی بخش دولتی با استفاده از تست دانکن و توکی ۱۸۶
- جدول (۴-۵۸): ارزیابی تفاوت نظرات شهروندان با گروههای تحصیلی متفاوت در رابطه با نقش مشارکتی بخش خصوصی با استفاده از تست دانکن و توکی ۱۸۷
- جدول (۴-۵۹): همبستگی بین سه ویژگی اجتماعی- اقتصادی با معرفه های مشارکت جهت تجدیدحیات محورتاریخی لاله زار ۱۹۰
- جدول (۴-۶۰): همبستگی بین سه ویژگی اجتماعی- اقتصادی با میزان مشارکت گروههای مختلف برای تجدیدحیات محورتاریخی لاله زار ۱۹۱
- جدول (۵-۶۱): مقدار R SQUARE تبیین شده برای مؤلفه های مورد ارزیابی ۱۹۶
- جدول (۵-۶۲): سطح معناداری میزان متغیرها در ارزیابی مشارکت ۱۹۶
- جدول (۵-۶۳): مقدار BETA محاسبه شده و میزان اهمیت هر متغیر اجتماعی اقتصادی در ارزیابی میزان مشارکت جهت تجدیدحیات محورتاریخی لاله زار ۱۹۷
- جدول (۵-۶۴): ارزیابی تفاوت نظرات شهروندان با گروههای تحصیلی متفاوت در رابطه با نقش مشارکتی بخش دولتی با استفاده از تست دانکن و توکی ۱۹۸
- جدول (۵-۶۵): همبستگی بین سه شاخص اجتماعی- اقتصادی با مؤلفه و معرفه های مشارکت جهت تجدیدحیات محورتاریخی لاله زار ۱۹۹
- جدول (۵-۶۶): ارزیابی تفاوت نظرات شهروندان با گروههای تحصیلی متفاوت در رابطه با نقش مشارکتی گروه شهروندان و بخش مدنی با استفاده از تست دانکن و توکی ۲۰۲
- جدول (۵-۶۷): ارزیابی تفاوت نظرات شهروندان با گروههای تحصیلی متفاوت در رابطه با نقش مشارکتی بخش دولتی با استفاده از تست دانکن و توکی ۲۰۳
- جدول (۵-۶۸): ارزیابی تفاوت نظرات شهروندان با گروههای تحصیلی متفاوت در رابطه با نقش مشارکتی بخش خصوصی با استفاده از تست دانکن و توکی ۲۰۳

فهرست نمودارها

- نمودار (۴-۱): وضعیت جنسی جامعه نمونه ۱۲۳
- نمودار (۴-۲): وضعیت تأهل جامعه نمونه ۱۲۴
- نمودار (۴-۳): وضعیت سواد جامعه نمونه ۱۲۵
- نمودار (۴-۴): وضعیت اشتغال جامعه نمونه ۱۲۶

۱۲۷	نمودار (۴-۵): مدت سکونت یا اشتغال جامعه نمونه
۱۲۸	نمودار (۴-۶): محل سکونت یا اشتغال سابق جامعه نمونه
۱۲۹	نمودار (۴-۷): وضعیت مالکیت افراد جامعه نمونه
۱۳۰	نمودار (۴-۸): وضعیت کیفیت ابنیه املاک افراد جامعه نمونه
۱۳۱	نمودار (۴-۹): وضعیت تعمیر و مرمت ابنیه توسط افراد جامعه نمونه
۱۳۲	نمودار (۴-۱۰): سطح تعمیر و مرمت ابنیه افراد جامعه نمونه
۱۳۳	نمودار (۴-۱۱): دلایل عدم تعمیر و مرمت توسط افراد جامعه نمونه
۱۳۵	نمودار (۴-۱۲): میانگین معرفه آگاهی از مشارکت به تفکیک سه گروه
۱۳۶	نمودار (۴-۱۳): میانگین معرفه اعتماد در مشارکت به تفکیک سه گروه
۱۳۷	نمودار (۴-۱۴): میانگین معرفه اعتماد در مشارکت به تفکیک سه گروه
۱۳۸	نمودار (۴-۱۵): میانگین معرفه تداوم با مشارکت به تفکیک سه گروه
۱۴۰	نمودار (۴-۱۶): میانگین مؤلفه مشارکت و معرفه‌های آن به تفکیک سه گروه
۱۴۱	نمودار (۴-۱۷): میانگین مشارکت به تفکیک سه گروه
۱۴۲	نمودار (۴-۱۸): میانگین مشارکت به تفکیک چهار مؤلفه

فهرست نقشه‌ها

۹۵	نقشه (۳-۱): معرفه محدوده مورد مطالعه
۱۰۷	نقشه (۳-۲): کاربری اراضی محدوده مورد مطالعه
۱۱۲	نقشه (۳-۳): کاربریهای فرهنگی محدوده مورد مطالعه
۱۱۴	نقشه (۳-۴): نظام ارتفاعی محدوده مورد مطالعه
۱۱۷	نقشه (۳-۵): کیفیت ابنیه محدوده مورد مطالعه
۱۱۹	نقشه (۳-۶): نوع مصالح محدوده مورد مطالعه

فهرست شکل‌ها

۱۵	شکل (۱-۱): مراحل انجام تحقیق
۱۸	شکل (۱-۲): مقیاس اندازه‌گیری طیف لیکرت
۶۲	شکل (۲-۳): مشارکت مناسب از نظر راکو و همکاران
۸۰	شکل (۲-۴): الزامات حکمرانی خوب
۸۲	شکل (۲-۵): الگوی تحلیلی تحقیق
۱۴۸	شکل (۴-۶): فضای هدف دو معیار در الگوی TOPSIS
۲۰۷	شکل (۵-۷): الگوی پیشنهادی در تحقیق صورت گرفته شده

رهیافت تجدیدحیات شهری در سال ۱۹۸۰ در کشورهای توسعه‌یافته به دنبال افت شدید نواحی درون شهرها در دوران پس از جنگ جهانی دوم و با دست نیافتن به نتایج کامل و جامع در اثر اجرای سیاست‌های شهری مقابله با پدیده فرسودگی شهری اتخاذ گردید و در سال ۱۹۹۰ به‌طور گسترده در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته و همچنین در حال توسعه جهان مورد عمل قرار گرفت. در ایران نیز سیاست‌های شهری متعددی برای مقابله با افت شهری مورد توجه قرار گرفت که صرفاً نگرش کالبدی داشته‌اند. از این رو در برخورد با رفع مشکلات ناشی از افت شهری با شکست مواجه شدند. با توجه به ناکامی سیاست‌های شهری مقابله با فرسودگی شهری و گرایش تصمیم‌گیرندگان به اتخاذ نگرش راهبردی در برنامه‌ریزی فضاهای موجود شهری، معرفی یک رویکرد رهیافت جامع و راهبردی ضروری می‌نماید.

پایان‌نامه‌ی پیش رو، در راستای تجدیدحیات محور تاریخی لاله‌زار با تأکید بر مشارکت شهروندان در چهارچوب حکمرانی خوب شهری تهیه شده است. در این پایان‌نامه تجدیدحیات محور تاریخی لاله‌زار با توجه به نظر شهروندان راجع به سه گروه بخش مدنی و شهروندان، بخش خصوصی و بخش دولتی مورد ارزیابی قرار گرفته‌اند. به این معنا که با توجه به نظر شهروندان کدام گروه برای تجدید حیات این محور تا کنون فعالیت داشته‌اند و از این به بعد نیز می‌توان برای این فرایند به آن‌ها تکیه کرد. برای معرفه‌سازی از مؤلفه‌های مشارکت جهت این ارزیابی، از نظرات ۱۰ متخصص در این زمینه استفاده شده است. به طور کلی این پایان‌نامه شامل ۵ فصل می‌باشد.

فصل اول: این فصل شامل کلیات تحقیق می‌باشد. در این فصل با توجه به مفاهیم، به بیان مسئله، اهداف، فرضیات و روش تحقیق پرداخته شده است.

فصل دوم: این فصل شامل مفاهیم مربوط به مرمت شهری از ابتدا تا کنون است. همچنین به معرفی رویکرد تجدیدحیات و ارکان اصلی آن پرداخته و در نهایت ارتباط این رویکرد با حکمرانی خوب شهری تشریح داده شده است.

فصل سوم: این فصل به معرفی حوزه مورد مطالعه اختصاص داده شده است که شامل موقعیت جغرافیایی استان تهران، شهرستان تهران، شهر تهران و همچنین بررسی شهر تهران در ادوار تاریخی مختلف، ویژگی‌های طبیعی و جمعیتی آن و در نهایت معرفی محور تاریخی لاله‌زار از ابتدای پیدایش تا کنون می‌باشد. در این قسمت از منابع مختلف و همچنین نتایج سرشماری‌های عمومی نفوس و مسکن و بانک‌های اطلاعاتی موجود برای معرفی محدوده مورد مطالعه استفاده شده است.

فصل چهارم: این فصل شامل روش تحقیق و همچنین تجزیه و تحلیل بررسی‌های انجام شده در نمونه آماری مورد مطالعه می‌باشد. در بخش اول این فصل به ارزیابی تجدیدحیات محور تاریخی لاله‌زار با تأکید بر مشارکت در چهارچوب حکمرانی خوب شهری با استفاده از آزمون رگرسیون (روش ENTER) پرداخته شده است. در بخش دوم با توجه به نظرات ۱۰ متخصص در این زمینه، به میزان اختلاف اهمیت مؤلفه‌ها و معرفه‌های مشارکت جهت تجدیدحیات این محور تاریخی با استفاده از الگویی TOPSIS پرداخته شده است. در بخش پایانی به میزان اختلاف نظر شهروندان با توجه به ویژگی‌های اجتماعی-اقتصادیشان جهت تجدیدحیات محور تاریخی لاله‌زار با استفاده از آزمون آنوای یکطرفه، تست دانکن و همچنین ضریب همبستگی پیرسون پرداخته شده است.

فصل پنجم: این فصل شامل بررسی فرضیه‌ها، نتیجه‌گیری تحقیق، ارائه مدل تحلیلی نگارنده از این تحقیق و همچنین ارائه پیشنهادها جهت بهبود تجدیدحیات محور تاریخی لاله‌زار می‌باشد.

فصل اول

کلیات تحقیق

شهر نظامی است متشکل از عناصر انسانی، اقتصادی، سیاسی و اجتماعی- فرهنگی که در برنامه-ریزی برای بهسازی آن، باید حتماً روابط میان عناصر را در نظر گرفت. در واقع رشد شهر متوازن و پویا، همراه با بهسازی و نوسازی مطلوب خواهد بود (Jay, 1979:8).

اگر شهرها را مانند موجودات زنده فرض کنیم، بخش مرکزی قلب و روح آنها خواهد بود (شکویی، ۱۳۷۳: ۸۵). تمرکز بخش خدماتی در این قسمت از شهر، نه تنها نیازهای محدوددهی شهر، بلکه نیازهای همه‌ی ناحیه شهری را تأمین می‌کند (پوراحمد و دیگران، ۱۳۸۸: ۲). در واقع بخش مرکزی، فعال-ترین قسمت هر شهر محسوب می‌شود که مورد رفت‌وآمد اکثر ساکنان قرار می‌گیرد (اشرفی، ۱۳۸۰: ۶۴) و مکانی است که احتمالاً مردم به دلیل رفع نیازهای مختلف فرهنگی، بازرگانی و یا روانی-اجتماعی به آنجا مراجعه می‌کنند (عباس‌زادگان، ۱۳۸۰: ۲۸). اصولاً امروزه در شهرها بافت‌های قدیمی و فرسوده صرف‌نظر از عملکردهای خاص خود در گذشته، به‌عنوان یکی از مسائل شهری شناخته می‌شوند. به دنبال حاد شدن مشکلات نواحی قدیمی شهر، به‌خصوص نواحی مرکزی شهرها که ابعاد مختلف زندگی شهری را تحت تأثیر قرار داده‌اند، دولت‌ها توجه ویژه‌ای را نسبت به نواحی قدیمی شهر مبذول داشته‌اند (Charley, 1995:107). بافت‌های فرسوده شهری در فرایند زمانی طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروزه در محاصره تکنولوژی عصر حاضر و توسعه شهری جدید گرفتار شده‌اند (جهان‌شاهی، ۱۳۸۲: ۲۲). اگرچه این بافت در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکردهای منطقی و سلسله‌مراتبی بوده ولی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی شده و آن‌گونه که باید و شاید نمی‌تواند جوابگوی نیاز ساکنان خود باشد. در نتیجه این بافت‌ها نیازمند ارزیابی و بررسی مجدد به‌منظور تجدیدحیات آن می‌باشد که بدون مشارکت ارکان مختلف یک جامعه (شهروندان، بخش دولتی و بخش خصوصی) امکان‌پذیر نمی‌باشد.

روند کاهش اشتغال و تداوم کاهش جمعیت، بارزترین نشان شروع زوال هر پهنه شهری است، هر دو روند در تعامل و اثر متقابل با یکدیگر، سبب بروز مشکلات و مسائل اجتماعی و کالبدی می‌شوند که هر یک بیانگر و شاخص اندازه‌گیری شدت زوال و فروپاشی در هر ناحیه، پهنه یا عرصه شهری است (جهانشاهی، ۱۳۸۹: ۲۳). از نیمه دوم قرن نوزدهم به بعد، امر دخالت در بافت قدیمی و زوال یافته شهرها به دو صورت متفاوت صورت می‌گیرد. از یک سو در انگلستان با تدوین قوانینی، به تدریج برخی از مسائل هسته‌های پرجمعیت قدیمی شهرهای صنعتی حل می‌شود و از سوی دیگر در فرانسه، از طریق امکانات اجرایی و تصمیم‌گیری‌های بی‌سابقه هوسمان با دگرگونی‌های وسیع، مسائل ناشی از نابسامانی‌های شهر، تحت‌الشعاع قرار می‌گیرد (جهانشاهی، ۱۳۸۲: ۲۰۸)

امروزه در نظام‌های برنامه‌ریزی به‌ویژه در کشورهای دموکراتیک مشارکت به‌عنوان یکی از اصیل‌ترین و مقبول‌ترین رویکردها جهت نیل به اهداف برنامه‌ریزی از جمله پایداری پذیرفته‌شده است چرا که تجربه اجرای تفکرات اقتدارگرایانه این نکته را به اثبات رسانده که طی کردن موفق مسیر فرایند برنامه‌ریزی بدون دخالت و در نظر گرفتن نقش همه بهره‌وران آن امکان‌پذیر نخواهد بود. به نظر می‌رسد در بافت‌های فرسوده با توجه به وسعت دامنه و شدت مسائل گریبان‌گیر این بافت‌ها کارآمدترین رویکردی که بتوان برای مواجهه با کاستی‌ها و نارسایی‌ها اتخاذ نمود رویکرد مشارکتی باشد (پورا احمد و دیگران، ۱۳۹۰: ۲).

طرح‌های ساماندهی بافت فرسوده در زمره طرح‌های ویژه‌ای است که می‌باید بر اساس واقعیت‌های اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی ساکنان این نوع بافت انجام گیرد. به عبارت دیگر مشارکت فعال مردم در فرایند طراحی و اجرا، تحقق‌پذیری این طرح‌ها را افزایش خواهد داد (عندلیب، ۱۳۸۵: ۱۴).

دگرگونی بخش مرکزی بسیاری از شهرها و کلان‌شهرها حاکی از آن است که در چرخه حیات شهری بخش مرکزی همواره در معرض تحولات گوناگون قرار گرفته و بسیاری از کارکردها و ویژگی‌های کالبدی-فضایی خود را در طول تاریخ از دست داده‌اند. فرسودگی فیزیکی - کالبدی بافت‌های تاریخی فرصتی برای سکونت اقشار کم‌درآمد روستایی و شهری که فاقد توان مالی برای سکونت در سایر محلات شهری می‌باشند را فراهم آورده که به تبع آن چرخه‌ای از فرسودگی و فقر اجتماعی - فضایی را در این محلات دامن زده است. با توجه به ماهیت شهرها و دگرگونی‌های آن‌ها، بخش مرکزی شهر دربردارنده بسیاری از کارکردهای لازم برای تداوم حیات شهری بوده است، به نحوی که بخش مرکزی شهرها اغلب همان هسته‌ی تاریخی و قدیمی شهرها بوده است. محورها و پهنه‌های تاریخی در این هسته‌ها اغلب در اثر گذشت

زمان در معرض فرسودگی و زوال قرار گرفته، به طوری که امروزه به عنوان وجه مشترک بسیاری از شهرها شناخته می‌شود. تداوم این روند در نتیجه نبود مدیریتی ناکارا و آینده‌نگر، این بافت‌ها را به دلیل مسائل اجتماعی چون جرائم و بزهکاری به محلات مسئله‌دار شهری تبدیل نموده است، ضرورت اتخاذ هرچه سریع‌تر سیاست‌ها و راهبردهای واقع‌بینانه مبتنی بر شناخت دقیق از وضعیت محله در ابعاد مختلف، به‌ویژه اجتماعی را در راستای تجدیدحیات آن‌ها بیش از هر وقت مطرح می‌سازد. شهرهای ایران نیز از این قاعده مستثنی نبوده و شاهد این فرایند بوده‌اند. محور تاریخی لاله‌زار از جمله محورهای قدیمی و تاریخی شهر تهران است؛ به طوری که ۱۲.۲ درصد از بناهای این منطقه ارزشمند و ۴۱.۴ درصد از ساختمان‌های حوزه مرمتی به شمار می‌آیند که در مجموع ۵۳.۶ درصد از کل محدوده را تشکیل می‌دهند که نشان‌دهنده پتانسیل بالای آن جهت احیا می‌باشد. ۳۷.۴ درصد بناهای این محدوده فاقد ارزش و مخروبه بوده که نشانی از فرسودگی بافت است و اقدامی عاجل را جهت بازسازی و بهبود کیفیت می‌طلبد. در این پایان‌نامه سعی شده است، شاخصه‌های مشارکت در چارچوب حکمرانی خوب شهری برای تجدید حیات محله‌ی مورد بررسی و ارزیابی قرار گیرد و همچنین محور تاریخی لاله‌زار به طور نمونه مورد بررسی قرار گیرد. با این توصیف از مسئله، در این تحقیق تلاش شده است که به سؤال‌های زیر پاسخ داده شود:

۱-۳-۱- سؤالات تحقیق:

- ۱-۳-۱- آیا تجدیدحیات محور تاریخی لاله‌زار با تأکید بر مشارکت شهروندان در چارچوب حکمرانی خوب شهری صورت گرفته است؟
- ۱-۳-۲- آیا اختلاف اهمیت بین مؤلفه‌ها و معرفه‌های مشارکت برای رسیدن به تجدید حیات محورهای تاریخی در چارچوب حکمرانی خوب شهری وجود دارد؟
- ۱-۳-۳- آیا همبستگی معناداری بین ویژگی‌های اجتماعی- اقتصادی و میزان مشارکت وجود دارد؟
- ۱-۳-۴- آیا تفاوت معناداری بین نظرات گروه‌های تحصیلی مختلف در مشارکت سه گروه شهروندان، بخش دولتی و بخش خصوصی جهت تجدیدحیات محور تاریخی لاله‌زار وجود دارد؟

۴-۱- اهمیت و ضرورت تحقیق

سیاست‌های شهری ایران در رابطه با رفع فرسودگی و افت شهری فضاهای موجود شهری در دوران پیش از انقلاب با برنامه عمرانی پنجم به صورت برنامه «نوسازی و بهسازی» آغاز گردید و اولین بار در تهیه برنامه بهسازی محله عودلاجان شهر تهران نمود یافت. بعد از انقلاب سیاست‌های شهری متعددی به دنبال اهداف و خط مشی‌های برنامه‌های اقتصادی- اجتماعی کشور اتخاذ گردیدند. محصول اتخاذ این سیاست‌ها، تهیه برنامه‌های متعددی در قالب برنامه‌هایی تحت عناوین «روان‌بخشی»، «بهسازی»، «احیا»، «نوسازی» و «بازسازی» است. بسیاری از این برنامه‌ها صرفاً نگرش کالبدی داشته‌اند و در صورت اتخاذ نگرش جامع، به لحاظ عدم وجود ظرفیت‌های ساختاری مناسب با این نگرش‌ها در کشور، یا به اجرا ختم نشدن و یا در صورت اجرا صرفاً جنبه کالبدی آن‌ها مورد توجه قرار گرفت. با توجه به بن‌بست رسیدن سیاست‌های شهری (در رابطه با فضاهای موجود شهری) و گرایش تصمیم‌گیرندگان به اتخاذ نگرش راهبردی که به سایر ابعاد فضایی در کنار بعد کالبدی نیز توجه نماید، ضروری است. این پایان‌نامه به دنبال درک این ضرورت، به معرفی رهیافت تجدیدحیات شهری به عنوان یک رهیافت جامع در برنامه‌ریزی فضاهای موجود شهری می‌پردازد و با تاکید بر اساسی‌ترین رکن آن یعنی مشارکت به بررسی نمونه‌ای این رویکرد جهت تجدیدحیات محور تاریخی لاله‌زار می‌پردازد.

۵-۱- مرور ادبیات:

در این قسمت به بررسی و معرفی اجمالی پژوهش‌های انجام شده در ارتباط با مفاهیم مورد بررسی در تحقیق پرداخته شده است. لازم به ذکر است تحقیقی با عنوان دقیق پژوهش حاضر انجام نشده است و نگارنده مهم‌ترین تحقیق‌هایی را که به اهداف این پژوهش نزدیک است را به طور نمونه و خلاصه تشریح کرده است.

-Diamond, John & Liddle, Joyca (2005), Management Of Regeneration

دایاموند و لیدل (۲۰۰۵) در کتاب خود با عنوان مدیریت بازآفرینی: گزینه‌ها، چالش‌ها و دوراهی‌ها به طور خاص به تجربیات اخیر انگلستان در زمینه بازآفرینی که در تغییرات سیاسی و اجرایی آن کشور ریشه دارد، اشاره داشته‌اند. این دو نویسنده در تلاش هستند تا نشان دهند که تجدیدحیات و بازآفرینی بایستی با شرایط محیطی خاص محله به عنوان جایی که برنامه اجرا می‌شود، همراه و هم‌ساز شود. اگرچه هر محله دارای تاریخ

محلی متمایز و خاصی بوده و درحالی که عوامل اقتصادی و اجتماعی عمومی و کلی وجود دارد که انحطاط جوامع محلی در انگلستان را شکل می دهند، شیوه بازی در هر یک از محلات همسایگی فرق خواهد کرد. هدف کتاب برقراری آشتی میان اولویت های محدود برنامه های بازآفرینی انگلستان با توقعات و عوامل انگیزاننده مردمی است که در زمان و مکان خاصی به کار و زندگی مشغول اند.

-Colantonio, Andrea & Dixon, Tim(2011), Urban Regeneration & Social Sustainability: Best Practice From European Cities

کولتونو و دیکسون (۲۰۱۱) در کتاب خود با عنوان بازآفرینی شهری و پایداری اجتماعی؛ تجارب ارزنده شهرهای اروپایی این ایده را مطرح می کنند که اگرچه بازآفرینی شهری در نگاه نخست جذاب می نماید ولی سیاست های مناسب را طلب می کند و بخش خصوصی نیازمند حصول اطمینان از بازگشت هایی است که علاوه بر جذابیت کافی، خطرپذیری آن نیز کنترل شده باشد. دستور کار مربوط به اجتماعی- پایداری دستور کار پیچیده ای است، با این حال بایستی در قالب ابزاری برای فرم دهی به آینده توسعه شهرهای ما برای سده های آینده باشد. نویسندگان معتقدند که بازآفرینی و تجدید حیات شهری آینده مستلزم خروج از رکود می باشد که این امر خود نیازمند حفظ و نگهداری ابعاد اجتماعی شهر خواهد بود.

-Larsen, Kristian(2005), New Urbanism's Role in Inner-City Neighborhood Revitalization, Housing Studies, 20:5, 795-813

لارسن (۲۰۰۵) در مقاله ی خود تشریح نقش شهرسازی جدید در تجدید حیات محلات قدیمی شهر پرداخته است. این مقاله به این مسئله می پردازد که کاربرد شهرسازی جدید، توسط بخش عمومی و از طریق برنامه ریزی و ابزارهای منظم، چگونه منجر به پرورش و بهبود تجدید ساخت محلات قدیمی شهر می شود.

-Sabine U. O'Hara(2001), Urban Development Revisited: The Role of Neighborhood Needs and Local Participation in Urban Revitalization, vol.59, No. 1(March 2001), pp. 23- 43

اهارا (۲۰۰۱) در مقاله خود بیان می کند که بازسازی محلات خارج شهر در میان برنامه ریزان ایالات- متحده و سیاست گذاران و دانشمندان مورد توجه خاصی قرار گرفته است. قانون جامعه ی کار منطقه ی قدرتمندی فدرال در سال ۱۹۹۳ و چندین نوآوری بنیاد ملی برای بازسازی نواحی فقیرنشین و غیره مجموعه ای از تجربیات را برای مطالعه و یادگیری فراهم می آورد.

-Fagotto, Elena & Fung, Archon (2006), Empowerd Participation in Urban Governance: The Minneapolis Neighborhood Revitalization Program, Vol 30.3 (September 2006), pp. 638-655

فاگوتو و فونگ (۲۰۰۶) در این مقاله طراحی نهادی برنامه‌ی نوسازی محلی در امریکا NRP را شرح داده و پس از آن چندین نمونه از نتایج سیاسی، اجتماعی و اقتصادی از آن را بیان می‌کنند. آنان اثرات مشارکت، تنش‌های بین گروه‌های همسایه و ادارات شهر در طول این نوآوری، تمرکززدایی و اثرات تمرکززدایی در میان پایتخت اجتماعی، سطح همسایگی بررسی می‌کنند. یک رویکرد توجیه‌پذیر مستقل را پیشنهاد دادند که در آن از الگوی مشاوره‌ای استفاده می‌کنند تا به ساکنین اجازه دهد ترجیحات خود را در یک چارچوب خط مشی و قابلیت پاسخگویی تنظیم کند. آنان دو عنصر در دسترس بودن منابع و دیدگاه‌هایی برای مشارکت مداوم ساکنین در سطح همسایگی را عامل موفقیت NRP عنوان کردند. قدرت و منابع، محرک خوبی برای شهروندان است تا با یکدیگر بسیج شده و مشارکت کنند. NRP هم برای پاسخگویی به نیاز به مشارکت شهروندان و هم برای پرورش آنان طراحی شده بود.

-Doratli, Naciye (2005), Revitalization Historic Urban Quarters: A Model for Determining the most Relevant Strategic Approach, vol.13, No.5. pp.749-772

دوراتلی (۲۰۰۲) در این مقاله پیشینه‌ی تفاوت‌های نوسازی مناطق تاریخی شهرهای اروپایی را مورد سؤال قرار داده و سعی کرده‌است که مناسب‌ترین راهبرد استراتژیک برای نوسازی را ارائه دهد. او نتیجه‌گیری می‌کند تشخیص درست دو ویژگی زمینه‌ای کهنگی و پویایی تولید منتهی به اتخاذ مناسب‌ترین رویکرد می‌شود.

-Ajiaz, r (2009) Capacity building of municipal functionaries for good governance in india, jornalhabitate international number 34

تحقیقاتی که رومی آیجز درباره حمایت برنامه توسعه سازمان ملل و همچنین بانک جهانی از حکمرانی خوب شهری در هندوستان انجام داده است، نشان می‌دهد که شرط اول تحقق حکمرانی خوب شهری، تقویت شهرداری‌ها به‌عنوان حکومت محلی مستقل و همچنین اولویت حاکمیت قانون بر سایر مؤلفه‌های حکمرانی خوب شهری می‌باشد. این دو اصل به‌عنوان راهکار اصلی در بهبود شهرداری‌های هندوستان به‌عنوان کشوری در حال توسعه در این تحقیق پیشنهاد شده است.