



eISSN: 2981-1791



ORIGINAL RESEARCH PAPER

## Regeneration Inefficient Urban Area by Using the Approach of Development Stimulating Projects (Case Study: Zargande Neighborhood in Tehran)

Fatemeh Rezai Aliabadi<sup>(1)\*</sup>, S.Ali Mostafavi<sup>(2)</sup>

1-Master student of urban design, Faculty of Architecture and Urban Planning, Imam Khomeini International University, Qazvin, Iran.

2-Master of Interior Architecture, Pars University of Arts, Tehran, Iran.

## ARTICLE INFO

## Abstract

Received: 27/05/2022

Accepted: 07/07/2022

## Keywords:

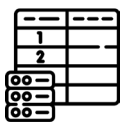
Dysfunctional Area, Urban Regeneration, Urban Catalyst Project, SWOT, AHP Method.



Number of references:24



Number of figures: 7



Number of tables: 3

©2022 ,UST.All rights reserved.



Publisher: Imam Khomeini International University (IKIU)

Compared to other regions, dysfunctional urban environments lag behind in terms of growth and must attain spatial justice, social equality, economic vitality, and ecological health. Additionally, it is a thorough and operational understanding that resolves internal issues. Frequently, new development ideas incorporate a variety of buildings or landscapes that drive the growth of the city. Catalyst projects are methods that can be used with previous tactics to pave the way for urban transformation techniques such as the re-creation and reconstruction of dysfunctional area. The Zargande Development Stimulating Project of Tehran has conducted this study using a novel location-based intervention strategy for inefficient urban tissues. This research is a descriptive and analytic research in terms of its objective, application, and methodology. Using library sources and field observations, AHP and SWOT approaches were used in order to analyze the data by way of expert choice. The results indicate that the worn-out and inefficient fabric of the Zargande neighborhood faces several internal environmental flaws and considerable economic, social, cultural, and tourism prospects. In order to choose the most suitable site for implementation, uses of commercial, economic, cultural, and tourism themes can be defined to form patterns within Zargandeh context. By adopting adaptive tactics and decreasing existing shortcomings, it is possible to maximize the research area's available opportunities.

Cite this article: Rezai Aliabadi, F& Mostafavi, S. A. (2022). Regeneration Inefficient Urban Area by Using the Approach of Development Stimulating Projects (Case Study: Zargande Neighborhood in Tehran). *Urban Strategic Thought*, 1 (1), 138-152.

doi:10.30479/UT.2022.17304.1104



\*Corresponding Author: [Bhr.rezaei@gmail.com](mailto:Bhr.rezaei@gmail.com)

## بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری با استفاده از رویکرد پروژه‌های محرک توسعه (مطالعه موردی محله زرگنده تهران)

فاطمه رضایی علی آبادی<sup>(۱)\*</sup>، سید علی مصطفوی<sup>(۲)</sup>

۱- دانشجوی کارشناسی ارشد طراحی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی دانشگاه بین المللی امام خمینی (ره)، قزوین، ایران.  
۲- کارشناس ارشد، معماری داخلی، دانشگاه هنر پارس، تهران، ایران.

### چکیده

### اطلاعات مقاله

بافت‌های ناکارآمد شهری در مقایسه با سایر پهنه‌ها از جریان توسعه عقب افتاده و نیازمند دستیابی به عدالت فضایی، برابری اجتماعی، سرزندگی اقتصادی و سلامت اکولوژیکی می‌باشند. همچنین بینشی جامع و عملیاتی است که به حل مشکل‌های درون بافتی می‌پردازد. استراتژی‌های جدید توسعه اغلب شامل ساختمان‌ها یا مناظر گوناگون که هدایت‌گر توسعه شهر هستند، می‌باشند. پروژه‌های محرک، ابزاری هستند که در درون استراتژی‌های تغییر شکل شهری همچون بازآفرینی و توسعه مجدد بافت‌های ناکارآمد، می‌توانند با استراتژی‌های قبلی ترکیب و زمینه بسترسازی را آماده نمایند. این پژوهش در قالب رهیافت نوینی از مداخله مکان‌مبنا در بافت‌های ناکارآمد شهری توسط پروژه محرک توسعه زرگنده شهر تهران است. نوع پژوهش از نظر هدف، کاربردی و شیوه انجام، توصیفی-تحلیلی است و با بهره‌گیری از منبع‌های کتابخانه‌ای و برداشت میدانی و تکنیک AHP-SWOT از طریق Expert Choice برای تحلیل داده‌ها استفاده شده است. نتیجه‌ها نشان می‌دهد بافت فرسوده و ناکارآمد محله زرگنده در حوزه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و گردشگری به لحاظ محیط درونی با ضعف‌های زیاد و به لحاظ محیط بیرونی با فرصت‌های قابل توجهی روبه‌رو است. در نهایت برای انتخاب مناسب‌ترین سایت جهت پیاده‌سازی می‌توان با توجه به بستر کنونی زرگنده، کاربری‌هایی با درون‌مایه تجاری، اقتصادی، فرهنگی و گردشگری جهت الگوسازی در بافت تعریف کرد. با اتخاذ راهبردهای انطباقی و کاستن از ضعف‌های موجود، می‌توان از فرصت‌های موجود در محدوده مورد مطالعه حداکثر استفاده را داشت.

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۱/۰۳/۰۶  
تاریخ پذیرش مقاله: ۱۴۰۱/۰۴/۱۶  
صفحات: ۱۳۸-۱۵۲

### واژگان کلیدی:

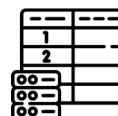
بافت ناکارآمد، بازآفرینی شهری، پروژه محرک توسعه، جدول AHP، روش SWOT



تعداد منابع: ۲۴



تعداد اشکال: ۷



تعداد جداول: ۳

**ارجاع به این مقاله:** رضایی علی آبادی، فاطمه و مصطفوی، سید علی (۱۴۰۱). بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری با استفاده از رویکرد پروژه‌های محرک توسعه (مطالعه موردی محله زرگنده تهران). *اندیشه راهبردی شهرداری*، دوره ۱، شماره ۱، ص ۱۳۸-۱۵۲.

©2022, UST. All rights reserved.

## ۱- مقدمه و طرح مسئله

مساله بافت‌های رو به زوال و فرسوده و معضلات و مشکلات آن، یکی از مهم‌ترین مسائل و مباحث کنونی است که فراروی جامعه تخصصی و حرفه‌مندان شهرسازی کشور قرار گرفته است (تویچی ثانی، ۱۳۸۹). بافت هر شهر کمیته فعال و به‌طور مداوم در حال دگرگونی است. در شهرهای کنونی که پیوسته در حال تغییر و تحول می‌باشند، زمانی که تعامل و توازن بافتی از نظر کارکردی، اقتصادی، ارتباطی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی در تعامل با سایر بافت‌های شهر دچار آسیب شود، بافت‌های ناکارآمد و فرسوده شهری به وجود می‌آیند. موضوع بافت‌های ناکارآمد و فرسوده موضوعی پیچیده و چندبعدی است که نیازمند توجه و ساماندهی می‌باشند؛ چرا که عمل فرسودگی علاوه بر ایجاد نارسایی و اختلال در ابعاد مختلف، به از بین بردن خاطرات جمعی، افول حیات شهری واقعه‌ای و شکل گرفتن حیات شهری روزمره‌ای نیز کمک می‌کند و با کاهش عمر اثر و با شتابی کم‌وبیش تند، موجب حرکت به سوی نقطه پایانی می‌شود. از این رو در طی چند سال اخیر، ساماندهی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد یکی از دغدغه‌های اصلی گریبان‌گیر سازمان‌ها و ارگان‌ها و مدیران شهری بوده است؛ همچنین مداخله‌های گوناگونی را در این بافت‌ها در دوره‌های زمانی مختلف مطرح نموده است. رویکردهای مرمت و بهسازی شهری در سیر تحول و تکامل خود از بازسازی، باززنده‌سازی، نوسازی و توسعه مجدد به بازآفرینی و نوزایی شهری تکامل یافته و در این مسیر از حوزه توجه صرف به کالبد به عرصه تأکید بر ملاحظات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی نیز گذری داشته است. بازآفرینی رویکردی است که امروزه به عنوان یک استراتژی جامع در بردارنده ارتقای وضعیت این بافت‌ها با اهداف همه‌جانبه می‌باشد. همچنین در رویکرد بازآفرینی شهری مباحث جامع‌تری همچون رقابت اقتصادی و ارتقای کیفیت زندگی مطرح است. در این میان یکی از مناسب‌ترین راهبردها که بتواند رسالت بازآفرینی مؤثر را به ارمغان آورد، معرفی پروژه‌های محرک توسعه است تا با تغییر ضرب‌آهنگ توسعه موجب تغییر ساختار بافت شوند. پروژه‌های محرک توسعه یکی از رویکردهای متاخر ادبیات بازآفرینی شهری در ایران و جهان است (هاشمی و همکاران، ۱۳۹۹). پروژه‌های محرک توسعه به‌عنوان زمینه مطلوب کارکردهای اقتصادی و اجتماعی، مرتبه اقتصادی-اجتماعی در بافت را افزایش داده و باعث ترغیب و انگیزه مشارکت ساکنان در فرآیند بهسازی و نوسازی در جامعه محلی را ارتقا داده و موجب ایجاد تمایل در بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در بافت می‌گردد (Dean, & Trillo, 2019).

اندیشمندان به پروژه‌های محرک توسعه، اتفاق نظر دارند که یک بافت بدون این‌گونه پروژه‌ها بازآفرینی موفق را تجربه

نخواهد کرد چرا که هدف این پروژه‌ها، بازسازی مداومی است که نتیجه آن یک محصول نهایی نیست بلکه الگو و هدایت‌کننده‌ای برای توسعه آتی بافت می‌باشد که از خصوصیات مثبت این راهبرد می‌توان به: آسیب نزدن به بافت، خاصیت استراتژیک بودن، مصرف نشدن در طول فرآیند و ارائه نتیجه حتی بهتر از خود اشاره کرد. به طور کلی پروژه‌های محرک توسعه در سطوح مختلف شهری و به منظور بازآفرینی بافت پیرامونی خود به مرحله اجرا درآمده‌اند ترتیب در پژوهش حاضر سعی بر آن شده است تا با توجه به اهمیت موضوع و به منظور حل مسائل و ساماندهی این‌گونه بافت‌ها، ابتدا به بیان مفاهیم و ابعاد نظری و بررسی تجارب عملی چند کشور در این زمینه جهت تبیین و ارائه اصول و ویژگی‌های بازآفرینی موفق با استفاده از پروژه‌های محرک توسعه، پرداخته شود و سپس با استفاده از برنامه‌ریزی راهبردی به تحلیل وضع موجود جایگاه بافت محله زرگنده شهر تهران در حوزه اقتصادی (تجاری)، فرهنگی و گردشگری برای ارائه راهبردهای کلیدی به منظور استفاده بهینه از ظرفیت‌ها و امکانات بالقوه درون بافت محدوده مورد مطالعه مبادرت نماید. اهداف پژوهش شامل موارد زیر است:

- تحلیل وضع موجود ساختار اقتصادی بافت فرسوده محله زرگنده تهران در قالب شناخت توان‌ها، تنگناها و مشکل‌های موجود در بافت
- تدوین، تعیین و اولویت‌بندی استراتژی‌های بازآفرینی اقتصادی (تجاری)، فرهنگی و گردشگری بافت ناکارآمد محله زرگنده
- شناخت مواردی که باعث خروج سرمایه و عوامل دخیل در سرمایه‌گذاری هستند، جهت سرمایه‌گذاری در بافت‌های ناکارآمد.
- بررسی پتانسیل‌های بالفعل و بالقوه پروژه‌های محرک که بدون دخالت مستقیم مدیریت شهری، بازآفرینی بافت را هدایت می‌کنند.

## ۲- مبانی نظری

### ۲-۱- نظریه‌ها و رویکردها

#### مفهوم بافت فرسوده و فرسودگی شهر:

بافت در شهرسازی عبارت است از مفهوم فضایی هم‌پیوند و ارگانیک که در طول دوران حیات شهری در حاشیه یا داخل محدوده شهر در پیوند با شهر شکل گرفته است. بافت می‌تواند از راه‌ها، بناها، فضاها موجود، تأسیسات و تجهیزات شهری و یا ترکیبی از آن‌ها شکل گرفته باشد. فرسودگی شهری فرآیندی است که در نتیجه آن، شهر یا قسمتی از آن کارکرد پیشین خود

بیوست آن با ایجاد تغییرات پایدار و مثبت، مسبب بهبود شرایط محیطی، فیزیکی، اجتماعی و اقتصادی منطقه‌ای عملیات شود. از عوامل مهم بازآفرینی شهری، بهره‌گیری از راه‌های نوین برای ترغیب مشارکت فعال همگان است. در تحقیقات اخیر، بازآفرینی شهری فرآیندی است (شکل ۲) که به خلق فضاهای شهری جدید با حفظ پتانسیل‌های اصلی فضایی و کالبدی می‌گردد. در این اقدام، فضاهای شهری جدیدی ایجاد می‌شوند که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارند (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۱).

#### ۴-۲- اصول بازآفرینی شهری

اصول یک برنامه بازآفرینی مؤثر و کارآمد در قرن ۲۱:

- تدوین شکل جامع‌تری از عمل و راهبرد
- توجه بیشتر به رویکردهای یکپارچه‌سازی؛ دگرگونی کالبدی همراه با بهبود وضعیت کالبدی، اقتصادی، زیست‌محیطی و اجتماعی یک ناحیه در کنار دو هدف اصلی کارآمدی اقتصادی و عدالت اجتماعی
- تأکید بر نقش جوامع محلی و مشارکت چند بخشی
- تعریف مجدد یک چشم‌انداز راهبردی بلندمدت
- قبول احتمال آن که برنامه‌های اجرایی اولیه باید هم با تغییر شرایط اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و مدیریتی، تعدیل یابند.
- قبول منحصر به فرد بودن سایت طراحی. اصول فضایی و سازمانی برای بازآفرینی هم در طی زمان و هم به تفاوت مکانی متفاوت می‌باشد.
- ایجاد موازنه و تعادل میان سرمایه‌گذاری دولتی، خصوصی و داوطلبانه
- طرح ایده جامع‌تری از پایداری زیست‌محیطی
- بازآفرینی شهری رویکردی است که درصد احیا و نوزایی بافت‌های ناکارآمد گام بر می‌دارد و تلاش فراهم آوردن موقعیتی جهت حضور و مشارکت ساکنان در فرآیند آن، از اهداف ارزشمند این رویکرد است.

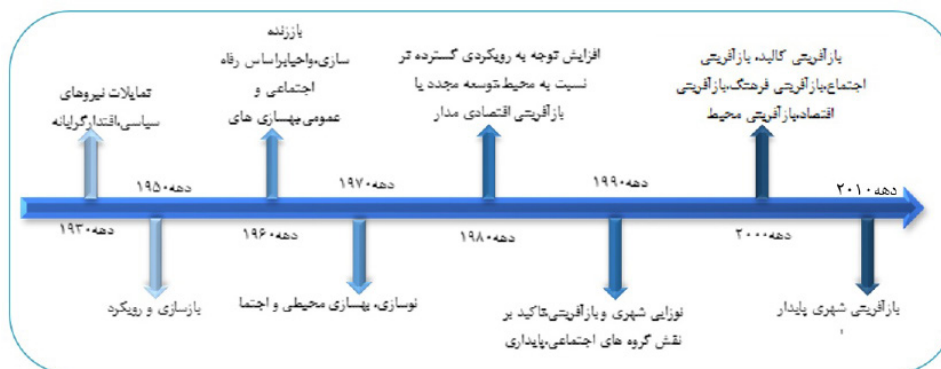
را از دست می‌دهد و یا در انجام آن ناتوان می‌شود (تاجیک و همکاران، ۱۳۹۸). این موضوع می‌تواند به دلایل مختلفی از جمله بازساخت اقتصادی، افول صنعت، افول جمعیت و تغییر آن، شهرگریزی، میزان بالای بیکاری، محرومیت سیاسی، وقوع جرایم و منظر شهری ناموزون پدیدار گردد. در تعریفی دیگر، فرسودگی شهری صرفاً کالبدی نیست و دارای انواع گوناگونی همچون فرسودگی اقتصادی، فرسودگی اجتماعی فرهنگی، فرسودگی کارکردی، فرسودگی بصری، فرسودگی تصویر ذهنی و فرسودگی مکانی است (قانع و همکاران، ۱۳۹۸).

#### ۲-۲- مفهوم بافت ناکارآمد

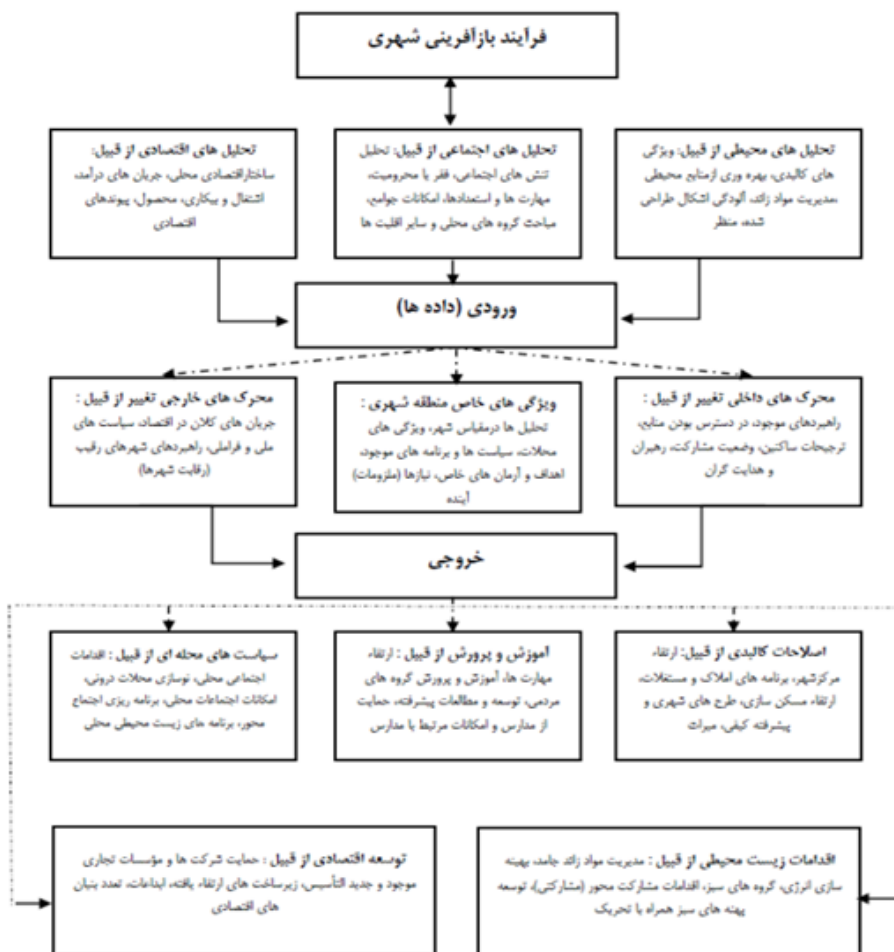
بافت ناکارآمد یعنی محوطه‌ای که به علت ویرانی، برنامه‌ریزی معیوب و ناقص، تسهیلات ناکافی یا نامناسب و همچنین وجود کاربری‌های آسیب‌رسان، وجود ساختارهای غیر ایمن یا ترکیبی از این عوامل، برای رفاه، سلامت یا ایمنی جامعه زیان‌آور است. توسعه شهری بانوجه به دو رویکرد توسعه درونی و مرمت شهری بافت‌های فرسوده، سعی در احیا و بازگرداندن حیات شهری به عرصه‌های ناکارآمد داشته است (شیخ شریعی کرمانی و همکاران، ۱۴۰۰).

#### ۳-۲- مفهوم بازآفرینی شهری

واژه بازآفرینی با معادل لغت انگلیسی Regeneration از ریشه فعل Regenerate در مطالعات شهری به معنای جان دوباره بخشیدن، احیا کردن و احیا شدن، از نو متولد شدن بوده و همچنین در تعریف این لغت معنای بازتولید بخشی از یک تمامیت زنده می‌باشد که در معرض زوال قرار گرفته است (یوسف‌زاده و همکاران، ۱۳۹۹). بازآفرینی نوعی نگاه مداخله‌ای که با نگاه به گذشته و بدون پاکسازی هویت‌های تاریخی دوره‌های مختلف به خلق هویتی جدید متناسب با شرایط ندگی مردمان عصر حاضر می‌اندیشد (زنگی آبادی و همکاران، ۱۳۹۰). بازآفرینی همچون پراکسیس شهری یعنی پاسخ‌دهی مطلوب به عنصر زمان در فرم نظم‌دهی منسجم کالبدی و بازتولید قالب‌های اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مطلوب در بافت شهر است (Feisal, ۲۰۲۰). از اواخر دهه ۱۹۷۰ و اوایل دهه ۸۰ میلادی، "بازآفرینی شهری" به عنوان یکی از سیاست‌های اصلی دولت‌های اروپای غربی و آمریکای شمالی در مواجهه با مسائل و مشکل‌های مناطق نابسامان و ناکارآمد شهری مورد توجه قرار گرفته است (شکل ۱) همچنین به عنوان یک استراتژی فضایی که در آن کاربری‌های شهری با ارزش از طریق سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در مناطق عمومی شهری تعریف می‌شود (Oregon Constitution, 2009). در حقیقت بازآفرینی شهری رویکردی برای توسعه درون‌زای شهری است (بهروز، ۱۴۰۰). بازآفرینی شهری بینشی عملیاتی و جامع است که در پی حل نهایی مشکل‌های بافت‌های ناکارآمد شهری می‌باشد. به



شکل ۱- نمودار سیر تکاملی بازآفرینی (مأخذ: نگارندگان)



شکل ۲- فرآیند بازآفرینی شهری (مأخذ: رابرتز، ۲۰۰۳: ۲۰)



## ۲-۵- کلیات بازآفرینی شهری

- تدوین شکل جامع‌تری از عمل و راهبرد
- توجه بیشتر به رویکردهای یکپارچه‌سازی؛ دگرگونی کالبدی همراه با بهبود وضعیت کالبدی، اقتصادی، زیست‌محیطی و اجتماعی یک ناحیه در کنار دو هدف اصلی کارآمدی اقتصادی و عدالت اجتماعی
- تأکید بر نقش جوامع محلی و مشارکت چند بخشی
- تعریف مجدد یک چشم‌انداز راهبردی بلندمدت
- قبول احتمال آن که برنامه‌های اجرایی اولیه باید هم با تغییر شرایط اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و مدیریتی، تعدیل یابند.
- قبول منحصربه‌فرد بودن سایت طراحی. اصول فضایی و سازمانی برای بازآفرینی هم در طی زمان و هم به تفاوت مکانی متفاوت می‌باشد.
- ایجاد موازنه و تعادل میان سرمایه‌گذاری دولتی، خصوصی و داوطلبانه

● طرح ایده جامع‌تری از پایداری زیست‌محیطی بازآفرینی شهری رویکردی است که درصدد احیا و نوزایی بافت‌های ناکارآمد گام بر می‌دارد و تلاش برای فراهم آوردن موقعیتی جهت حضور و مشارکت ساکنان در فرآیند آن، از اهداف ارزشمند این رویکرد است.

## ۲-۶- بازآفرینی با رویکرد محرک توسعه

همانطور که اشاره شد، در قسمت‌هایی از شهرهای امروزی، بافت‌های ناکارآمد وجود دارد که از جهت‌های مختلف، منزوی و خنثی شده‌اند و برای رونق بخشیدن و زنده کردن آن‌ها به روشی نیاز است تا با توجه به شرایط نه‌چندان خوب اقتصادی و معیشتی این بافت‌ها، آن‌ها را به وسیله ساکنان و به کمک سرمایه بخش خصوصی و نظارت مدیریت شهری، به این امر مهم رسانند. مقصود از پروژه محرک توسعه خردمقیاس مشارکتی، مدیریت هدفمند منابع انسانی، زمانی و مالی در جهت بازگشت حیات به بافت با روش‌های مداوم و منسجم، ایجاد تعادل به پراکنش جمعیت در عرصه‌های ساخته شده و جلوگیری از رشد بی‌رویه سطوح شهری و اعاده منزلت اجتماعی بافت است (Ozlem, 2009). با توجه به پیشینه تاریخی رویکردهای احیاگرانه، مشخص می‌شود که بهترین راه‌حل رویکرد بازآفرینی با استفاده از پروژه‌هایی با عنوان پروژه‌های محرک توسعه می‌باشد. پروژه‌های محرک‌های توسعه پویا هستند و به‌عنوان زمینه کارکردهای اقتصادی و اجتماعی، فرهنگی و گردشگری، منزلت اقتصادی-اجتماعی در این بافت‌ها را ارتقا داده و مسبب انگیزه جهت مشارکت را در فرآیند نوسازی و بهسازی را در جامعه محلی افزایش داده و همچنین موجب ایجاد تمایل در بخش خصوصی

به سرمایه‌گذاری در بافت می‌گردد (Roberts & Sykes, 2000). با توجه به نظریه‌ی فرانسیس نیز محرک‌های توسعه می‌توانند در قالب نماد، به‌عنوان طلایه‌دار زمینه‌های فرهنگی-هنری و گردشگری، مراکز حمل‌ونقل، پارک‌ها، سیاست‌های توسعه شهری، رویدادهای شهری یا مجموعه‌ای از دستورالعمل‌ها قرارگیرند (Francin, 2015: 17-22). در کتاب «معماری شهری آمریکا» تئوری محرک‌های توسعه بیان شده است و پیشنهاد آن استفاده از محرک‌های توسعه شهری به‌منظور ایجاد تغییرات افزایشی، محرک زندگی جدید برای بهبود توسعه آینده بوده است. علاوه بر این، آنان موضوع محرک توسعه را در اشاره به تاثیرهای مثبت آن، ساخت‌وسازهای فردی، پروژه‌ها، برنامه‌هایی که می‌توانند بر پروژه‌های آتی و در نهایت شکل شهر تاثیرگذار باشند، عنوان کردند. پروژه‌های محرک توسعه الگوهای مناسبی جهت تشویق و بهبود سایر پروژه‌های طراحی هستند؛ زیرا باعث اتصال گذشته و حال می‌شوند که موجب افزایش ساخت‌وساز و هویت‌مندی می‌شود. بدین ترتیب به‌کارگیری رویکرد تعریف پروژه‌های محرک توسعه می‌تواند یک گام مهم و عملیاتی برای تحقق بازآفرینی شهری با رویکرد احیا و نوزایی شهری باشد.

## ۲-۷- بررسی تجارب عملی در پروژه‌های محرک شهری

درسال‌های گذشته و مطالعات پیشینه تجارب عملی متعددی در زمینه بهره‌گیری از پروژه‌های محرک توسعه در جهت بازآفرینی در کشورهای مختلف صورت گرفته است. از آنجا که یکی از محورهای اصلی توسعه پایدار، استفاده از منابع موجود و بازاستفاده از منابع از دست رفته است؛ توجه به باززنده‌سازی بافت‌های فرسوده شهری، که خود پتانسیل مناسبی برای توسعه‌های شهری به‌شمار می‌رود، ضروری می‌نماید. از همین جهت همان‌طور که اشاره شد، یکی از راهکارهای احیای فعالیت و کالبد بافت‌های تاریخی، اجرای پروژه‌هایی با عنوان پروژه‌های محرک توسعه یا پرچم‌دار در بافت‌های تاریخی و فرسوده است که می‌تواند به‌عنوان یک راه‌حل کلیدی مطرح شود. تجارب کشورهای صنعتی در زمینه نوسازی و بهسازی حاکی از به‌کارگیری این استراتژی در طرح‌های توسعه درون شهری است، به‌گونه‌ای که توسعه زندگی‌پذیری با کنترل میزان تراکم و استفاده از زمین‌های ذخیره شهری برای پروژه‌های محرک توسعه در بخش نوسازی و بهسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده از اهداف کلی همه‌ی طرح‌های باززنده‌سازی شهری این کشورها می‌باشد، که در ادامه به برخی از این تجارب اشاره می‌شود.

## ۲-۷-۱- خیابان به عنوان محرکی برای بازآفرینی در هنگ کنگ ۲۰۰۲

پروژه محرک توسعه، اغلب در شهرهای آسیایی به عنوان یک فرآیند احیای اقتصادی نقش ایفا میکند و غایت حداکثر بازدهی و سرمایه گذاری است، همچنین به اثبات رساندن این مسئله که کوچه و خیابان به عنوان یکی از عرصه های مهم شهری، می توانند عنصر اصلی برای بازآفرینی و رونق بافت باشند. در ادامه به بیان مشکل های بازآفرینی در هنگ کنگ می پردازند. اغلب این مشکل ها به نبود برنامه بلندمدت و نبود سیاست های قانونی سخت گیرانه، عدم توجه به عوامل انسانی، اجتماعی و فرهنگی و ضعف مدیریت شهری در برخی مسائل مربوط می شوند. پژوهش، عامل کاهش نقش شهری را خیابان معرفی می کند و اصولی اعم از: زندگی خیابانی پویا، استفاده از زمین برای اختلاط کاربری ها، چشم انداز مناسب فیزیکی برای حفظ کیفیت و جذب مردم، لبه سازی قوی خیابان را تعریف می کند. در ادامه نقش اتصال دهنده خیابان را در طی راهبرد تعیین اندازه بلوک های خیابانی، ایجاد خیابان پیاده محور، سطح زمین مناسب برای فعالیت های اجتماعی همچون فضای باز ناهارخوری و ایجاد فضای نیمه عمومی معرفی می کنند و پس از آن به بیان نمونه موردی خود می پردازند (Chang, 2002).

## ۲-۷-۲- محرک شهری، پارک های لاین نیویورک ۲۰۱۵

پژوهش ابتدا سیر تکاملی رویکردهای مقابله با بافت های ناکارآمد سه رویکرد، تجدید حیات شهری و توسعه شهری را مقایسه می کند. رویکرد بازآفرینی بر خلاف دو رویکرد دیگر بیشتر به جنبه های فیزیکی، اجتماعی، سرمایه انسانی و... تاکید دارد. در ادامه پژوهش اصولی اعم از: توجیه پذیری اقتصادی، قابلیت ارزیابی، قابلیت تحقق و مشارکت جامعه، توجه به عوامل اجرایی شدن پروژه ها همچون قیمت، نگهداری و کیفیت ساخت و ساز، توجه به تاثیرهای ناشی از اجرای پروژه تعریف می شود و در ادامه به راهبردهای ترویج و تشخیص، برقراری ارتباط از دست رفته بین شهروندان و شهرها، هماهنگی میان بخش خصوصی و مردم، حداکثر رساندن اثر کاتالیستی به وسیله طراحی مناسب، نظارت بر استفاده پروژه های محرک توسعه نیز توجه می شود (Francin, 2015).

## ۲-۷-۳- بازآفرینی محله های سنتی با استفاده از رویکرد محرک توسعه، نمونه مورد مطالعه: کلیا همدان

در پژوهش اقدام ها و پروژه های محرک توسعه با اهداف تسریع تسهیل فرآیند تحول در این بافت ها با بهره گیری از

مشارکت و توان اجتماعی ساکنان و استفاده از ظرفیت های محلی می باشد و بیان می کند محرک های شهری، استراتژی های نوین توسعه مجدد شهری هستند که اغلب شامل مناظر یا ساختمان هایی است که افزایش تعداد استفاده کنندگان در یک ناحیه را در پی خواهند داشت، بدین سو اصولی اعم از: ایجاد تمایل در بخش خصوصی به سرمایه گذاری در بافت، اهداف اصلی متناسب با خواست جامعه محلی، بازتولید فعالیت های اجتماعی و اقتصادی، نزدیکی به فعالیت تجاری، ارائه یک مدل مناسب (الگو سازی)، قابلیت تاثیر بر اجزای موجود بدون سرمایه گذاری های وسیع، تعریف می شود. در ادامه پژوهش عوامل موثر در بازآفرینی با رویکرد محرک توسعه را اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و کالبدی می داند که راهبردهای ایجاد حس امنیت در محله، ایجاد آمادگی برای همکاری و مشارکت، ترغیب ساکنان را در نظر می گیرند (سجادزاده و زلفی گل، ۱۳۹۴).

## ۲-۷-۴- پروژه محرک توسعه، گامی در جهت ارتقای کیفی فضای شهری خیابان، نمونه مورد مطالعه: خیابان امام خمینی یزد

پژوهش در تدوین فرآیند ساماندهی خیابان شهری به یکی از راهبردهای به کار گرفته شده یعنی پروژه های محرک توسعه اشاره می کند تا به وسیله مشارکت ساکنان و سرمایه گذاران، به ایجاد سرزندگی در قلمرو عمومی بافت، تشویق حضور مردم، الگوسازی، باززنده سازی مجموعه ها دست یابند. پس از گزارش و تجزیه و تحلیل در قالب جدول SWOT به تدوین چشم انداز و پس از آن به تدوین اهداف کلان، راهبردهای بهبود وضعیت محله ها از طریق ظرفیت ها و استعداد های خود اهالی، حل مشکل ها از طریق ظرفیت سازی برای شهرداری ها، هویت بخشی به نهاد شورایی از طریق تقویت مدیریت یکپارچه محلی، بهبود کیفیت حمل و نقل عمومی در سطح محله های مورد نظر و سیاست می پردازد و سرانجام نقشه های جانمایی و الگوسازی برنامه های پیشنهادی را پیشنهاد می دهد (طاهری و تقوایی، ۱۳۹۱).

## ۲-۷-۵- پروژه گوگنهایم بیلباو- ۲۰۰۳

مدیریت شهری بیلباو اسپانیا در دهه ۷۰ میلادی تصمیم به تدوین برنامه ای استراتژیک در جهت احیا توان اقتصادی خود می گیرد. به طور کلی برنامه های تجدید حیات اتخاذ شده در این برنامه استراتژیک بر شش عنصر کلیدی استوار بود (قاسمی نژاد رابینی، ۱۳۹۴):

- ترسیم چشم انداز جدید با رویکرد دوران پسا صنعتی
- تجدید حیات اقتصادی، ارائه تصویر جدیدی در رابطه با فرهنگ و هنر و خدمات پیشرفته گردشگری
- توسعه کالبدی و تعریف پروژه های محرکی چون موزه گوگنهایم، سالن کنسرت و ...

بافت این محدوده از سال ۱۳۳۵ شکل گرفته است. این بخش حول سکونتگاه‌های روستایی از جمله دهونک در غرب، قلهمک و زرگنده در شمال مرکزی، رستم آباد و اختیاریه در شمال شرقی که در نواحی پیرامون آن باغداری و کشاورزی رواج داشته است، شکل گرفت. این منطقه بخشی از محدوده شمیران محسوب می‌شود. منطقه ۳ با مساحتی معادل ۳/۲۹۴۵ هکتار در پهنه شمال شرقی شهر واقع است. این منطقه دارای ۶ ناحیه و ۱۲ محله است (شکل ۳). با توجه به آخرین اطلاعات آماری و سرشماری سال ۱۳۹۵ (طرح‌های فرادست)، جمعیت تقریبی معادل ۲۹۰۷۲۶ نفر را در ۹۱۹۸۱ خانوار دارا است، که از این تعداد ۱۴۱۱۸۶ نفر را مردان و ۱۴۹۵۴۰ نفر را زنان تشکیل می‌دهند. نرخ رشد جمعیت منطقه ۵۷/۱ درصد، نرخ باسوادی معادل ۵/۹۵ درصد و میزان اشتغال در آن معادل ۵/۹۵ درصد است. یکی از دلایل اصلی نام‌گذاری این منطقه به زرگنده، آن بود که مردم از ترس سرقت پول‌ها و طلاهایشان آن‌ها را در تپه‌های این منطقه دفن می‌کردند. حال آنکه عده‌ای دیگر به امید یافتن پول و طلاها در تپه‌ها جستجو کرده و از تپه‌های این محله طلا و زر می‌یافتند. حسن آباد زرگنده محله قدیمی است که در دوران قاجار یکی از ییلاق‌های خوش آب‌وهوای تهران بوده و دارای منابع قنات‌ها و آب‌های زیرزمینی بوده است. محله زرگنده در جایی قرار گرفته است که از طرفی با رود دره دربند و تجریش و از طرفی دیگر با محله‌هایی قدیمی مانند قیطره و قلهمک مجاورت دارد. این نزدیکی باعث سکونت روستایی شده بود که ساکنان از آب رودخانه تجریش برای آبیاری باغ‌های خود استفاده می‌کردند. ساکنان محله دو گروه اند: تعدادی شامل ساکنان قدیمی و بومی روستای حسن آباد زرگنده بوده و گروهی دیگر که از سایر شهرها به این محله مهاجرت نموده اند. امامزاده اسماعیل (ع) و ساختمان کارخانه تولید رنگ جزء ابنیه تاریخی و باارزش این محله محسوب می‌شوند. محله زرگنده از قسمت شمالی به بزرگراه صدر و از قسمت جنوبی به خیابان شهید دستگردی از سمت شرق به خیابان شریعتی و از غرب به بزرگراه شهید مدرس محدود می‌شود. شاخص‌های محله:

- جهت‌گیری و استقرار مناسب در شیب
  - تنوع کاربری زمین معمولاً محدود به مسکونی می‌باشد
  - قطعات تفکیکی معمولاً ریزدانه و دارای اندازه‌ای غیر استاندارد
- همچون تودلی در واحدهای مسکونی و سازه متزلزل ساختمان‌ها و کمبود زیاد سرانه زمین و فضا که فاقد کیفیت مقبول هستند.

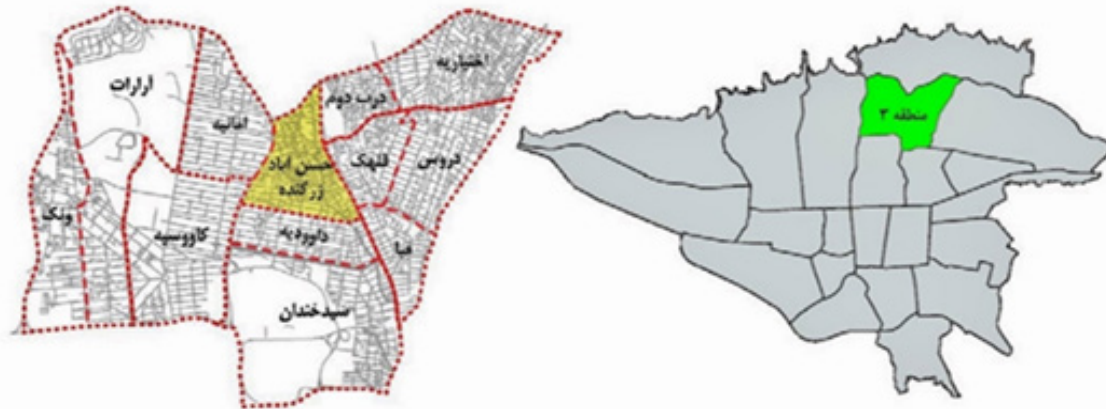
- توجه به توسعه درون‌زا و احیای مناطق رها شده صنعتی همچون کارخانه‌ها و اسکله‌ها
- جذب گردشگر و سرمایه‌گذاری‌های بین‌المللی مبتنی بر فرهنگ، هنر و سرگرمی
- مشارکت بخش خصوصی و ساکنان در توسعه اقتصادی این استراتژی جامع فقط به کمک توسعه کالبدی و تعریف پروژه‌های محرک توسعه امکان‌پذیر است زیرا این شهر برای تثبیت خود به‌عنوان مرکز بین‌المللی فرهنگی و گردشگری نیاز به ابزاری چون پروژه‌های محرک دارد. با توجه به تجارب داخلی و خارجی که بیان گردید، می‌توان به اصول مشترک، اعم از توجه به تعاملات و مشارکت ساکنان، توجه به حس حرکت و تجربه حس مکان و زمان، استفاده از پتانسیل‌های بالفعل و بالقوه و ترغیب سرمایه‌دار به سرمایه‌گذاری که باعث رونق بافت می‌شود، اشاره کرد. از طرفی عواملی مانند ترویج کسب‌وکار در بافت، ایجاد حاشیه امن جهت سرمایه‌گذاری و ایجاد انگیزه در عوامل دخیل پروژه‌های محرک توسعه با توجه به هویت‌بخشی بافت به عنوان راهبرد تلقی کرد.

### ۳- روش پژوهش

پژوهش حاضر از لحاظ هدف، کاربردی و توصیفی-تحلیلی است و گردآوری اطلاعات و داده‌ها به‌صورت مطالعات کتابخانه‌ای، اسناد و طرح تفصیلی و طرح توسعه راهبردی تدوین شده است و به بررسی مفاهیم و تجارب مرتبط با موضوع پرداخته شده است. همچنین جامعه آماری پژوهش شامل ساکنان محدوده بافت فرسوده شهر است. اما با وسعت گسترده جامعه آماری و نبود امکان دسترسی به تمامی ساکنان جامعه از روش نمونه‌گیری برای جمع‌آوری اطلاعات استفاده گردید. تعداد جامعه آماری ۳۰۰ نفر از ساکنان محدوده و ۲۰ نفر از کارشناسان متخصص به‌عنوان جامعه نمونه برای پاسخگویی به سوالات پرسش‌نامه تعیین گردید. در ادامه با رویکردی سیستماتیک و با مبنا قرار دادن رهیافت‌های نوین در عرصه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری در فرایند برنامه‌ریزی راهبردی منطقه با توجه به قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدهای موجود، از طریق تحلیل‌های فضایی (با استفاده از مدل تلفیقی AHP-SWOT) برای اولویت‌بندی سایت‌ها و Expert Choice برای وزن‌دهی سایت‌های انتخابی مورد بررسی قرار داده و بدین صورت تدوین، تعیین و اولویت‌بندی استراتژی‌های بازآفرینی بر اساس مولفه‌های اقتصادی، فرهنگی و گردشگری (سرگرمی) محدوده مورد مطالعه انجام گرفته است. قلمرو مکانی پژوهش، بافت فرسوده محله زرگنده تهران است.

### ۴- معرفی مورد پژوهش (محله زرگنده واقع در منطقه ۳ تهران)





شکل ۳- موقعیت جغرافیایی محله زرگنده در منطقه ۳ شهر تهران (ماخذ: نگارندگان)

## ۵- یافته‌های پژوهش ۵-۱- فرآیند تعریف پروژه

پروژه‌های محرک توسعه می‌توانند ترویج مطلوبی برای جذب سرمایه‌گذاری در ارتقای بافت شهری باشند و باعث هدایت و القای توسعه‌های آتی شوند. همچنین صعود شرایط کالبدی بافت، تحول‌های اجتماعی و فرهنگی و اقتصادی را نیز به دنبال خواهد داشت و باعث هم‌افزایی میان قشرهای ذینفع متفاوت شده و مآخذ موجود را مهیا می‌کنند. از مهم‌ترین دیدگاه‌های بازآفرینی بافت‌های تاریخی، دیدگاه یکپارچه و راهبردی است. دیدگاه راهبردی، فرایندی پویا است که با مسائل، نیازها (شناسایی کمبودها) و اولویت‌دهی به فرآیند طراحی برای تعیین اهداف و انتخاب جنبه‌های تصمیم‌گیری می‌پردازد. فرایند جدید با استفاده از رویکرد برنامه‌ریزی راهبردی و روش‌های مداخله در بافت، روشی دیگر از نوع رویکردهای مواجه با بافت‌های تاریخی را محقق می‌سازد که شامل سه مرحله اصلی شناخت وضع موجود و تحلیل معضله‌ها و فرصت‌ها، تحلیل فرایند افول بافت تاریخی و ارائه راهبردهای لازم جهت برنامه‌ریزی بازآفرینی است. حال در زمینه بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد محله زرگنده شهر تهران با رویکرد برنامه‌ریزی راهبردی می‌توان مدل‌های مختلفی را مورد استفاده قرار داد. یکی از مدل‌های مطلوب در این زمینه سوات است؛ اما از آنجا که این مدل با توجه به کیفی بودنش محدودیت‌هایی دارد، در این پژوهش، با تلفیق مدل SWOT<sup>۱۱۱</sup> با مدل AHP<sup>۱۱۲</sup>، مدل ترکیبی "SWOT-AHP" و وزن‌دهی سایت‌های پیشنهادی توسط Expert Choice ارائه می‌گردد تا راهکارهای ساماندهی و برنامه‌ریزی آتی را در چهارچوب اهداف استراتژیک برای بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد سایت مورد مطالعه بیان نماید. از طرفی پروژه‌های محرک توسعه به‌عنوان زمینه عملکردهای اقتصادی و اجتماعی، شان اقتصادی اجتماعی در بافت‌ها را ارتقا داده است. همچنین در این پژوهش به شاخص‌هایی از جمله امکانات فرهنگی،

گردشگری، خدماتی و تجاری توجه شده است، زیرا با ایجاد پروژه محرک با ماهیت فرهنگی، تجاری، گردشگری باعث ارتقا بافت با توجه به اطلاعات قبلی می‌شود (مطابق شکل ۴). ازجمله نقش شورایی در فعالیت‌های فرهنگی-اجتماعی، نحوه استفاده از ابنیه و اراضی ذخیره شهری محله، هویت بافت و حس تعلق مردم به بافت، وضعیت بافت فرسوده و رضایت مردم از کیفیت زندگی در بافت توجه شده است تا به پروژه محرک توسعه مطلوبی دست نماییم. در افق برنامه، محله حسن‌آباد زرگنده یک محله مسکونی، تجاری و اداری است که بر اثر طراحی و اجرای برنامه‌های توسعه محله، سرانه‌های شهری محله در سطح میانگین شهر تهران بهبود می‌یابد. به سبب افزایش خدمات مثبت شهرداری و شورایی، مشارکت مردم در فرایند توسعه محله ارتقا یافته و هویت محله‌ای افزایش می‌یابد. بر اساس برنامه‌ها و عملیات شهرداری و شورایی، سطح رفاه، کیفیت و رضایت مردم از زندگی، سکونت و فعالیت در محله حسن‌آباد زرگنده به‌طور معنی‌دار، ارتقا پیدا کرده و مفاهیم و تصورات منفی و ضدتوسعه‌ای موجود درباره محله حسن‌آباد زرگنده، به‌طور نسبی از بین می‌رود. همچنین پیشنهادها زیر در جهت بازآفرینی بافت محله زرگنده تهران توسط پروژه محرک توسعه می‌باشد:

- ۱- تدوین ضوابط و مقررات و اجرای مقررات در جهت ترغیب ساخت‌وساز در بافت
- ۲- طراحی و ساماندهی فضاهای همگانی در جهت ارتقای زندگی ساکنان و جذب گردشگر
- ۳- استفاده از پتانسیل‌های بالفعل و بالقوه بافت (ماهیت تجاری، فرهنگی، گردشگری)
- ۴- افزایش کیفیت زندگی توسط خدمات و امکانات مطلوب، تشویق و ترغیب ساکنان برای مشارکت در فعالیت‌های فرهنگی و اجتماعی
- ۵- ترغیب سرمایه‌گذارهای خصوصی برای سرمایه‌گذاری و اجرای پروژه‌های محرک توسعه

عوامل داخلی و خارجی پرداخته و در ادامه با مشخص کردن وزن و رتبه هر کدام از عوامل، امتیاز نهایی عوامل داخلی و خارجی به دست آمد. سپس با محاسبه و تحلیل آن‌ها، در گام اول با تشکیل ماتریس سوات، استراتژی‌های هر بخش تدوین شد و در ادامه بر اساس ماتریس داخلی و خارجی نوع استراتژی‌های چهارگانه تعیین و در نهایت بر اساس استراتژی‌های تدوین شده اولویت هر کدام از آن‌ها بر اساس فرآیند AHP و EXPERT CHOICE تعیین گردید.

به منظور تدوین استراتژی‌های بازآفرینی بافت ناکارآمد محله زرگنده شهر تهران، ابتدا با سنجش محیط داخلی و محیط خارجی، فهرستی از نقاط قوت و ضعف، فرصت‌ها و تهدیدهای موجود در این بخش در قالب جدول شماره تهیه گردید. سپس با نظرسنجی از خبرگان و متخصصان، عوامل داخلی و خارجی که در نظر خبرگان اهمیت بیشتری داشتند برای ورود به ماتریس ارزیابی عوامل داخلی و خارجی انتخاب گردیدند. در گام بعد با استفاده از مدل تلفیقی SWOT-AHP ابتدا به مقایسه زوجی هریک از

جدول ۱- ماتریس SWOT و نحوه تدوین استراتژی‌های بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد (ماخذ: نگارندگان)

نقاط ضعف W	نقاط قوت S	
<p>W1- نبود انگیزه برای سرمایه‌گذاری اقتصادی در بافت به دلیل فرسودگی کالبدی و اجتماعی بافت و سودآوری بیشتر سرمایه‌گذاری در نواحی نوساز</p> <p>W2- کمبود بودجه و ضعف تسهیلات ارائه شده به ساکنان محدوده برای نوسازی واحدهای فرسوده</p> <p>W3- پایین بودن ارزش زمین در بخش‌های عمده‌ای از بافت به دلیل عدم نفوذپذیری در این محله‌ها نسبت به سایر نقاط شهر</p>	<p>S1- تمرکز عمده کاربری‌های تجاری با عملکرد فرامحله‌ای در لبه خیابان شریعتی، مجاور محله زرگنده</p> <p>S2- وجود زمینه اشتغال در بخش فعالیت‌های تجاری</p> <p>S3- نزدیکی بافت به محدوده تجریش و کاربری‌های فرامنطقه‌ای</p> <p>S4- تمایل ساکنان و بخش خصوصی به مشارکت و سرمایه‌گذاری بازآفرینی بافت</p>	<p><b>عوامل داخلی</b></p> <p><b>عوامل خارجی</b></p>
راهبرد انطباقی WO	راهبرد تهاجمی SO	فرصت‌ها O
<p>WO1- ایجاد زمینه‌های مناسب سرمایه‌گذاری برای فعالان اقتصادی با توجه به قابلیت‌های تجاری خیابان شریعتی در راستای شکوفایی اقتصادی</p> <p>WO2- به وجود آوردن شرایط مناسب مالی برای دسترسی آسان‌تر به وام‌های قرض‌الحسنه و تسهیلات بانکی برای احیای کاربری‌های با ارزش بافت راهبرد توافقی WT</p>	<p>SO1- استفاده بهینه از ظرفیت‌های اقتصادی و فرهنگی بافت برای جذب سرمایه‌گذاری در راستای ایجاد اشتغال برای ساکنان و شکوفایی اقتصادی بافت</p> <p>SO2- ایجاد ظرفیت‌های قانونی و زیربنایی برای ساکنان و سرمایه‌گذاران بخش خصوصی برای احیا و بازآفرینی بافت از طریق تغییر کاربری بناهای ناکارآمد به مراکز فرهنگی و جاذب</p>	<p>O1- وجود بستر مناسب برای ایجاد فرصت‌های شغلی خدماتی در بافت</p> <p>O2 امکان تقویت ابنیه اقتصادی-تجاری در حوزه‌های بافت به دلیل نزدیکی به خیابان شریعتی</p> <p>O3- وجود عناصر (مسبل) و ظرفیت‌های قابل تبدیل به مرکزیت فرهنگی و گردشگری و امکان بهره‌برداری از آن‌ها</p> <p>O4 استقبال مشارکت مالکان در ساماندهی بافت از طریق دادن تسهیلات اعتباری و مالی</p>
راهبرد توافقی WT	راهبرد اقتضایی ST	تهدیدها T
<p>WT1- ایجاد و تقویت زیرساخت‌ها، تجهیزات و تسهیلات لازم شهری به منظور ارتقای ارزش زمین و مسکن و پایداری اجتماعی بافت</p> <p>WT2- ایجاد مشوق‌های مالی برای سرمایه‌گذاری و مشارکت ساکنان بومی بافت</p> <p>WT3- شناسایی فضاهای ارزشمند کالبدی بافت و جلب حمایت گروه‌های فعال اقتصادی برای سرمایه‌گذاری و راه‌اندازی کسب‌وکارهای نوین و خوداشتغالی ساکنان بافت</p>	<p>ST1- ارائه مشوق‌های لازم به سرمایه‌گذاران بخش خصوصی به منظور مشارکت و سرمایه‌گذاری در راستای بهره‌گیری و بهره‌برداری مناسب از قابلیت‌ها و ظرفیت‌های موجود بافت</p> <p>ST2- ساماندهی و احیای پارسل‌های ناکارآمد برای آموزش نیروی انسانی به منظور آشنایی با شیوه‌های نوین کسب و کار در راستای ایجاد و توسعه اشتغال</p> <p>ST3- ارائه تمهیدات لازم برای فعالیت بخشیدن به کاربری‌های مختلف دارای قابلیت، پتانسیل و ظرفیت‌های اقتصادی و فرهنگی با ارزش موجود در بافت در راستای پایداری اجتماعی بافت، ارزش افزوده زمین و واحدهای مسکونی بافت</p>	<p>T1- عدم اطمینان سرمایه‌گذاران از بازگشت سرمایه به لحاظ وجود زمینه‌های بهتر سرمایه‌گذاری و موانع ساختاری در سایر نقاط شهر</p> <p>T2- تراکم بالای جمعیت و کمبود امکانات و تجهیزات و تاسیسات شهری</p>



شکل ۴- مدل تحلیلی چارچوب نظری در پژوهش (منبع: نگارندگان)

### ۵-۲- روش بهینه انتخاب سایت

فرآیند تحلیل سلسله مراتب یکی از معروف‌ترین و مناسب‌ترین فنون تصمیم‌گیری چند شاخصه‌ای است که توسط توماس ال ساعتی در دهه ۱۹۷۰ خلق شد. این روش هنگامی که عمل تصمیم‌گیری با چند گزینه و شاخص تصمیم‌گیری روبرو است، می‌تواند مفید باشد. بر این اساس از جمله مهم‌ترین استراتژی‌های بازنگری که سعی بر بهره‌گیری از فرصت‌های بیرونی در جهت رفع نقاط ضعف دارند عبارت‌اند از:

**(الف)** ایجاد زمینه‌های مناسب سرمایه‌گذاری برای فعالان اقتصادی با توجه به قابلیت‌های گردشگری و تجاری بافت در راستای شکوفایی اقتصادی بافت.

**(ب)** برقراری پیوند و ارتباط مناسب بین ظرفیت‌های آموزشی، تجاری و خدماتی بافت با لبه خیابان شریعتی به‌منظور خلق فرصت‌های شغلی و مراکز جذاب و سرزنده

برای ساکنان محله.

**(ج)** ایجاد شرایط مناسب مالی برای دسترسی آسان‌تر به وام‌های قرض‌الحسنه و تسهیلات بانکی برای احیای کاربری‌های با ارزش بافت.

**(ه)** کمبود بودجه و ضعف تسهیلات ارائه شده به ساکنان برای نوسازی واحدهای فرسوده محدود مورد مطالعه.

در این پژوهش تلاش گردید تا قابلیت‌های الگوی برنامه‌ریزی راهبردی در قالب تدوین، تعیین و اولویت‌بندی استراتژی‌های بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده و ناکارآمد محله زرگنده گرفته شود. امتیاز و الویت‌بندی نتایج به‌دست آمده از تحلیل‌های استراتژیک بازآفرینی اقتصادی بافت فرسوده و ناکارآمد محله زرگنده با شهر تهران برای رسیدن به توسعه همه جانبه از طریق درک فرصت‌ها، امکانات و تهدیدها به‌کار گرفته می‌شود.



شکل ۵- نقشه محدوده مورد مطالعاتی و انتخاب سایت بهینه (ماخذ: نگارندگان)

جدول ۲- معرفی سایت‌های انتخاب شده (ماخذ: نگارندگان)

	<p>سایت ۱: این سایت در پهنه مسکونی قرار دارد که شامل تمامی گستره‌هایی است که کارکرد غالب آن‌ها مسکونی بوده و دارای تراکمی بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ درصد و حداکثر ۳ طبقه هستند. سایت دارای مساحتی بیش از ۴۰۰۰ متر مربع، باغی قدیمی با چندین ساختمان مستقر در آن است. دسترسی به این سایت به وسیله دسترسی محلی امکان‌پذیر است و همین موضوع نقطه ضعفی است زیرا دسترسی و استفاده از این سایت را مشکل می‌سازد.</p>
	<p>سایت ۲: این سایت نیز در پهنه قرار دارد که دارای مساحتی ۴۵۰۰ متر مربع می‌باشد که شامل باغ، زمین بایر و ساختمان است. مزیت اصلی این سایت دسترسی راحت و همجواری با تعدادی کاربری تجاری است که می‌توان از هم‌جواری با خیابان اصلی نهایت استفاده را برای شناساندن پروژه محرک نمود.</p>
	<p>سایت ۳: این سایت هم مشابه سایت‌های بالا در پهنه مسکونی، با مساحت ۴۲۰۰ متر مربع، سایتی با تعدادی ساختمان قدیمی به همراه پوشش درختان در میان آن‌ها است. این سایت در قلب محله قرار دارد و از طرفی به دلیل وجود دسترسی‌های کم‌عرض محلی در اطرافش، دسترسی به سایت را مشکل می‌کند.</p>
	<p>سایت ۴: سایت شماره ۴ در پهنه مسکونی قرار دارد. این پهنه که تراکمی بین ۲۰۰ تا ۳۰۰ درصد را در بر می‌گیرد، مساحت ۳۸۰۰ متر مربع دارد و دسترسی بسیار مناسبی به کاربری‌های تجاری و حمل‌ونقل عمومی دارا است. این سایت هم‌اکنون در حال تخریب و نوسازی است و در پهنه مسکونی قرار دارد. البته قابل توجه است در چند ساختمان مجاور، پلاک‌های ساختمان پزشکان و اداری قرار دارد اگرچه این پهنه، پهنه مسکونی است.</p>

تجاری، حضورپذیری، خوانایی، فضاهای جمعی و سازگاری مطابق شکل ۶ است:

در گام نخست باید وزن معیارها مشخص شود، برای این کار نیاز است که معیارها را به صورت زوجی در Ex-Choice مقایسه شوند. از لحاظ دسترسی، پتانسیل

تجاری:



خوانایی:



سازگاری:



دسترسی:



حضورپذیری:



فضای جمعی:



شکل ۶- نمودار وزن معیارها برای انتخاب سایت بهینه (ماخذ: نگارندگان)



به‌عنوان پروژه محرک تعریف نمود که علاوه بر رفع نیازهای محلی، نیازهای فرامحلی را نیز تامین کند. اینگونه پروژه محرک یاد شده می‌تواند به اهداف یاد شده در مبانی نظری و تجارب جهانی دست یابد تا با اثرگذاری موثر و پویا، سیل سرمایه‌گذاری را در کنار نقش محلی و فرامحلی به سمت ناحیه سوق دهد و بتواند به‌عنوان پروژه‌ی موفق تجاری-فرهنگی در منطقه ۳ تهران یاد شود.

### ۶- نتیجه گیری

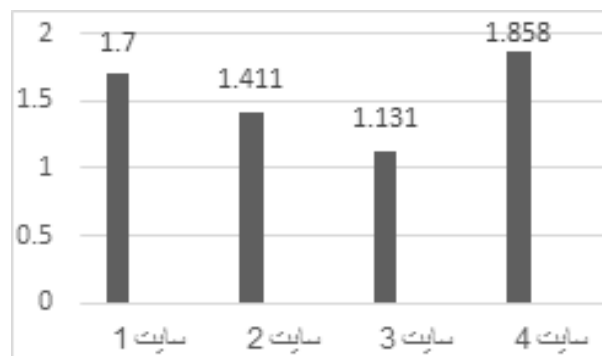
آشنایی با مسائل و مشکلات شهرها به‌خصوص ضعف‌های کالبدی، عملکردی و زیست‌محیطی و یافتن راه‌حل مناسب برای گذر از این معضل‌ها، از مهم‌ترین مواردی است که امروزه در راه رسیدن به شهرهایی کارآمد و فعال می‌بایستی به آن توجه نمود. موضوع بافت‌های ناکارآمد و فرسوده موضوعی پیچیده و چند بعدی است که نیازمند توجه و ساماندهی جهت دستیابی به برابری اجتماعی، عدالت فضایی، سلامت اکولوژیکی و سرزندگی اقتصادی است. رویکردی که امروزه به‌عنوان یک استراتژی جامع دربردارنده ارتقا وضعیت این بافت‌ها با اهداف همه جانبه می‌باشد، رویکرد بازآفرینی شهری است؛ رویکردی که از یک طرف، به تمامی وجوه و محدودیت‌های توسعه در مضمون شهر توجه می‌کند. یکی از مناسب‌ترین راهبردها در رویکرد بازآفرینی، معرفی پروژه‌های محرک توسعه است تا با تغییر ضرب‌آهنگ توسعه موجب تغییر ساختار بافت شوند؛ چرا که هدف این پروژه‌ها، بازسازی مداومی است که نتیجه آن یک محصول نهایی نیست بلکه الگو و هدایت‌کننده‌ای برای توسعه آتی بافت است. همان‌طور که اشاره گردید، از بررسی اصول و راهبردها از مباحث نظری و تجارب عملی در کنار تجربه‌های موفق جهانی، مؤلفه‌های مشترکی به‌دست آمد که یکی از مهم‌ترین آن‌ها حضور و مشارکت‌پذیری ساکنان و دیگری توجه به توسعه اقتصادی از نظر تجاری و از همه مهم‌تر توجه به بعد فرهنگی و اجتماعی و گردشگری در واقع برای جذب افراد بود. از طرفی این مشارکت سبب افزایش حس مسئولیت ساکنان شده که هم منافع اقتصادی و هم منافع اجتماعی را به بار می‌آورد و در نهایت نقش ساکنان را پررنگ‌تر از سرمایه‌گذاران و مدیریت شهری می‌کند. بدین ترتیب پروژه‌های محرک توسعه گزینه بسیار مناسبی برای این بافت‌ها محسوب می‌شوند که به‌دلیل کم‌ریسک بودن، آسیب نزدن به بافت و احیاکنندگی به‌صورت زنجیروار، استفاده از پتانسیل ساکنان، خاصیت استراتژیک بودن، مصرف نشدن در طول فرآیند و ارائه نتیجه حتی بهتر از خود نیز می‌توانند در بافت‌های ناکارآمد بسیار مؤثر و کارساز باشند. به‌دلیل اینکه بافت زرگنده دارای قدمتی تاریخی است و روابط اجتماعی به‌نسبت مطلوبی دارد که رو به افول است و همچنین این بافت

در گام نهایی با توجه به وزن‌های نسبی محاسبه شده، وزن نهایی هر گزینه محاسبه می‌شود:

جدول ۳- محاسبه وزن نهایی سایت‌ها (ماخذ: نگارندگان)

سایت ۴	سایت ۳	سایت ۲	سایت ۱	سایت‌ها
۱.۸۵۸	۱.۱۳۱	۱.۴۱۱	۱.۷	وزن

بنابراین سایت شماره ۴ بیشترین وزن را به خود اختصاص می‌دهد و به‌عنوان سایت بهینه جهت تعریف پروژه محرک توسعه بافت (با ماهیت فرهنگی، تجاری، گردشگری) انتخاب می‌گردد.



شکل ۷- وزن نهایی هر سایت (ماخذ: نگارندگان)

بنابراین سایت شماره ۴ بیشترین وزن را به خود اختصاص می‌دهد و به‌عنوان سایت بهینه جهت تعریف پروژه محرک توسعه بافت (با ماهیت فرهنگی، تجاری، گردشگری) انتخاب می‌گردد.

بنابراین سایت شماره ۴ بیشترین وزن را به خود اختصاص می‌دهد و به‌عنوان سایت بهینه جهت تعریف پروژه محرک توسعه فرهنگی، تجاری و گردشگری بافت انتخاب می‌گردد. بر اساس محاسبه‌های انجام شده توسط نرم‌افزار و انتخاب سایت ۴ به‌عنوان سایت نیکوتر در اجرای پروژه محرک توسعه شهری، می‌بایست پروژه‌ای با ویژگی‌هایی منحصر به فرد طراحی شود. کاربری مورد انتظار جهت طراحی، می‌بایست دارای ویژگی‌های محله‌ای با پتانسیل گردشگری باشد تا بتواند با تکیه بر آن‌ها نقش مهمی در جذب سرمایه ایفا کند. از طرفی نزدیکی سایت مشخص شده با رودخانه محلی در میان بافت و نیازهای محلی به‌دست آمده به‌وسیله پرسش‌نامه، می‌توان طراحی را در جهت نقش فرامحلی نیز تقویت کرد تا با پوشش ناحیه و با پتانسیل بالقوه گردشگری، طراحی از تجاری-فرهنگی را

۵. شمعی، علی؛ رضاپورمیرصالح، حسن و موحد، علی (۱۳۹۷). تحلیل نقش بازآفرینی بافت قدیم شهر اردکان در توسعه گردشگری شهری. *فصلنامه مطالعات شهرداری اسلامی*، دوره ۹، شماره ۳۴.
۶. زنگی آبادی، علی؛ غلامی، یونس و موسوی، سید علی (۱۳۹۰). بررسی رویکرد بازآفرینی شهری با استفاده از مدل SWOT (نمونه موردی: بافت مرکزی شهر مشهد). *فصلنامه علمی-پژوهشی انجمن جغرافیدانان ایران*، دوره ۹، شماره ۳۰، ۵۷-۷۶.
۷. سجاد زاده، حسن و زلفی گل، سجاد (۱۳۹۴). طراحی شهری در بازآفرینی محله‌های سنتی با رویکرد محرک توسعه (نمونه موردی: محله کلیا همدان). *فصلنامه آمایش محیط*، دوره ۸، شماره ۳۱، ۱۴۷-۱۷۱.
۸. طاهری، نسیم و تقوایی، فاطمه (۱۳۹۱). پروژه‌های محرک توسعه، گامی در جهت ارتقای کیفی فضای شهری خیابان (نمونه موردی: خیابان امام خمینی یزد). *نشریه هفت شهر*، دوره ۳، شماره ۴۱ و ۴۲، ۸۱-۹۶.
۹. تاجیک، زهره؛ یورموسی، سید موسی و سرور، رحیم (۱۳۹۸). بازآفرینی اقتصادی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با رویکرد برنامه‌ریزی راهبردی (نمونه موردی: منطقه ۱۰ شهر تهران). *فصلنامه علمی-پژوهشی*، دوره ۱۰، شماره ۳۷، ۵۳-۶۵.
۱۰. قانع، مهسا؛ آروین، محمود و ملکی، سعید (۱۳۹۸). سنجش قابلیت بهره‌گیری از محرک‌های توسعه شهری در بازآفرینی بافت فرسوده (مورد شناسایی: محله شاهجوق سمنان). *فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری-منطقه‌ای*، دوره ۱۰، شماره ۳۴، ۱-۲۲.
۱۱. هاشمی، محمدرضا؛ شیعه، اسماعیل و ذبیحی، حسین (۱۳۹۹). مکان‌یابی موقعیت پدازه‌های محرک توسعه در بافت‌های ناکارآمد شهری (مورد پژوهی: ناحیه ۲ منطقه ۱۸ شهرداری تهران). *باغ نظر*، دوره ۱۷، شماره ۸۴، ۵۱-۶۲.
۱۲. عزیزی، محمدمهدی و بهرا، بهاره (۱۳۹۹). ارزیابی اثرهای پروژه‌های محرک توسعه در محله‌های شهری (نمونه مورد مطالعه: محله گودال مصلی، شهر یزد). *مطالعات شهری*، دوره ۱۰، شماره ۳۷، ۵۷-۷۰.
۱۳. یوسف زاده، زهره؛ نوری کرمانی، علی؛ حاتمی نژاد، حسین و حسین زاده، محمدمهدی (۱۳۹۹). سنجش ارتباط و تاثیر ابعاد بازآفرینی پایدار بر رویکرد کیفیت زندگی شهروندان (مطالعه موردی: تهران، منطقه ۱۵). *فصلنامه علمی-پژوهشی نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی*، دوره ۱۲، شماره ۳، ۲۹۹-۳۱۶.
۱۴. شیخ شریعتی کرمانی، بهناز؛ محمدحسینی، محمد و

هم در درون خود و هم در بیرون خود دارای کاربری‌های تجاری است، پس از ارائه اصول و راهبردها با استفاده از راهبردهای تبیین شده توسط جدول SWOT، می‌توان مناسب‌ترین جهت‌گیری جهت نیل به پروژه‌های فرهنگ تجاری و گردشگری محور را داشت. در واقع در درون تجاری کاربری‌هایی از جنس محلی، فرامحلی، گردشگری و در درون پروژه فرهنگی-اجتماعی کاربری‌هایی از جنس محلی و گردشگری توجه می‌شود. در سوی دیگر، تعدادی سایت بر اساس مساحت، موقعیت جغرافیایی، دسترسی مطلوب و پتانسیل‌های بالفعل و بالقوه مکان‌یابی شدند. بنابراین با توجه به اصول به‌دست آمده و برخی ویژگی‌های محدودیتی بافت مثل کمبود فضای شهری، فضاهای گردشگری، مکان‌های فرهنگی و پارکینگ و عوامل موثر در ادراک محیط و کیفیت‌های وابسته به آن، ویژگی‌هایی جهت ارزیابی سایت‌ها به روش AHP از طریق Expert Choice جمع‌بندی گردید و با استفاده از مقایسه سایت‌ها با هر یک از این ویژگی‌ها در نهایت سایت شماره ۴ به‌عنوان سایت مطلوب انتخاب گردید. اصول و راهبردهای حاکم بر پروژه‌های محرک توسعه، توجه به سند توسعه راهبردی موجود و امکانات و محدودیت‌های محله می‌باشد. با توجه به نقشه سیاست‌گذاری، شاخص‌های کاربری، کالبدی، منظر، دسترسی و فضای همگانی صورت گرفت. در بافت‌های ناکارآمد شهری امروزی ایران به‌خصوص در تهران نیاز به شراکت دادن ساکنان در توسعه بافت درکنار سرمایه‌گذاران در اولویت قرار دارد.

## ۷- منابع

۱. توپچی ثانی، علی (۱۳۸۹). بازآفرینی شهری پایدار، رهیافت نوین مداخله در بافت‌های فرسوده شهر. پایان‌نامه کارشناسی ارشد، به راهنمایی محمود محمدی، دانشگاه هنر اصفهان، گروه شهرسازی، چاپ نشده.
۲. حبیبی، محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۱). مرمت شهری: تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطعنامه‌های جهانی، *روش‌ها و اقدامات شهری*. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
۳. دولت‌شاه، صدیقه و سرور، رحیم (۱۳۹۶). نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی شهری. پنجمین کنفرانس ملی پژوهش‌های کاربردی در مهندسی عمران، معماری و مدیریت شهری، تهران، دانشگاه خواجه نصیرالدین طوسی
۴. رابرتز، ماریون (۲۰۰۳). طراحی شهری و تجدید حیات شهری. مترجم: بهرام معلمی. *فصلنامه هفت شهر*، دوره ۳، شماره ۶ و ۷، ۱۸-۳۵.

Northern England. *Architecture\_MPS*, 15 (2), 1-18.

آزادی، زهرا (۱۴۰۰). اجرای پروژه‌های محرک توسعه با تاکید بر بهبود احساس امنیت در فرآیند بازآفرینی شهری (مطالعه موردی: محله قلعه محمود شهر کرمان). ششمین کنفرانس بین‌المللی پژوهش در علوم و مهندسی و سومین کنگره بین‌المللی عمران، معماری و شهرسازی آسیا، تایپند.

۱۵. بهروز، مهدی (۱۴۰۰). نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی پایدار بافت‌های شهری. سومین کنفرانس بین‌المللی فناوری‌های نوین در مهندسی معماری و شهرسازی ایران، تهران.

۱۶. قاسمی نژاد راینی، حسن (۱۳۹۴). ظرفیت‌های بالقوه موزه‌ها در جذب گردشگر؛ مطالعه موردی؛ موزه هنری گوگنهایم بیلباو. همایش ملی فرهنگ، گردشگری و هویت شهری.

17. Chang, S. (2002). The street as catalyst for urban regeneration in Hong Kong. Open Dissertation Press.

18. Issima Francin, K. (2015). Urban Catalyst. Supervised Research Project Submitted to Prof. Raphaël Fichler. School of Urban Planning. McGill University.

19. O'Tool, M., Usher, D., Healey, P., Davoudi, S., & Raisanaglu, S. (1992). Rebuilding the City, property led urban regeneration. London: E. & F. N. Spon.

20. Oregon Constitution (2009). Urban Renewal.

21. Ozlem, G. (2009). Urban Regeneration and increased comparative power: Ankara in an era of globalization. *Cities*, 26 (1), 27-37.

22. Roberts, P., & Sykes, H. (2000). Urban Regeneration: Handbook, London: Sage Publications.

23. Feisal, Zeinab (2020). Enhancing Sustainability of Historic Contexts Through Infill Landscape Projects Infill development as a catalyst for Rehabilitation. Egypt's Presidential Specialized Council for Education and Scientific Research, 36 (1), 45-60.

24. Dean, K., & Trillo, C. (2019). Assessing sustainability in housing led urban regeneration: Insights from a housing association in