

بازشناسی محرک‌های توسعه مجدد محله‌های شهری

(مطالعه موردی: منطقه ۱۲ تهران)*

اسماعیل علی‌اکبری** - استاد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام‌نور، تهران، ایران
سید مهدی موسی کاظمی - دانشیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام‌نور، تهران، ایران
مهناز کشاورز - استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام‌نور، تهران، ایران
مجید جلالوندی - دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه پیام‌نور، تهران، ایران

تأیید مقاله: ۱۳۹۹/۰۴/۱۰

پذیرش مقاله: ۱۳۹۸/۰۹/۰۸

چکیده

این مقاله پروژه‌ها و پروژه‌های محرک توسعه در محله‌های منطقه ۱۲ تهران را بازشناسی کرده است. روش پژوهش توصیفی-تحلیلی و جامعه آماری آن ۵۰ نفر خبرگان علمی و اجرایی است که تمام جامعه به عنوان حجم نمونه انتخاب شده است. داده‌ها به روش اسنادی تهیه شده و با استفاده از روش‌های سوات، ضرایب رگرسیون و تحلیل واریانس پردازش شده است. یافته‌ها نشان می‌دهد محله‌ها عموماً دارای کمبود خدماتی و مسائل کالبدی، اقتصادی و زیست‌محیطی هستند. نتایج تحلیل سوات نیز حاکی از افزایش میانگین نقاط ضعف و کمبود فرصت‌هاست. اولویت نخست اقدامات زمینه‌ساز برای ایجاد انگیزه سرمایه‌گذاری و مشارکت توسعه‌دهنده‌هاست (جریان‌سازی) که احیای بناهای مخروبه، بدنه‌سازی بافت، مناسب‌سازی معابر و ایجاد فضای سبز از پروژه‌های شاخص آن به‌شمار می‌رود. توانمندسازی جامعه محلی (نهادسازی) دیگر محرک اولویت‌دار توسعه است که باید به کمک پروژه‌های اشتغال‌زا، کارآفرین و باآفرین اقتصادی انجام شود. در چارچوب محرک‌های توسعه، باید فرایند بازیافت زمین، توسعه مجدد و تغییر کاربری را برای تأمین فضاهای فعالیتی و هم‌زمان توزیع موزون خدمات و فرصت‌ها به‌کار گرفت؛ از این رو محله‌های ارگ، بازار و پامنار، کوثر، قیام، امام‌زاده یحیی و تختی در اولویت این اقدام قرار دارند.

واژه‌های کلیدی: توسعه مجدد، محرک توسعه، محله شهری، منطقه ۱۲ تهران.

* این مقاله مستخرج از رساله دکتری مجید جلالوندی با عنوان «بازشناسی محرک‌های توسعه مجدد محله‌های شهری (مورد مطالعه: منطقه ۱۲ تهران)» به راهنمایی نویسنده اول و دوم و مشاوره نویسنده سوم است.

Email: aliakbariesmaeil@yahoo.com

** نویسنده مسئول

مقدمه

با افزایش جمعیت جهان از ۲/۵ میلیارد به ۷/۷۱ میلیارد و جمعیت شهری از ۷۴۶ میلیون نفر به ۴/۲ میلیارد نفر طی دوره ۱۹۵۰-۲۰۱۹ (UN-Habitat, 2019: 315-328) و پیش‌بینی جمعیت شهری به ۵/۰۶ میلیارد در سال ۲۰۳۰ (UN-Habitat, 2015: 10)، مطالعات توسعه‌ای به‌طور اعم و توسعه شهری به‌طور اخص، مورد توجه نهادهای ملی و بین‌المللی قرار گرفته است. اگرچه رشد شهرنشینی در اقتصادهای درحال توسعه روندی سریع‌تر دارد (Wei et al., 2015: 3245)، اما مقوله شهرنشینی را به‌دلیل فراگیری جنبه‌های مثبت و منفی (مانند قابلیت انتشار مسائل محیط‌زیست شهری) باید پدیده‌ای جهانی و یکپارچه دانست.

شهرنشینی سریع و توسعه شهری معاصر نه تنها در مقیاس وسیع سبب مصرف زمین شده (Wang et al., 2019: 824)، بلکه در الگوی رشد کالبدی به پراکنده‌روی شهری، تخریب اراضی پیراشهری و افزایش فاصله فیزیکی-زمانی میان کاربری‌ها انجامیده است. در این الگوی رشد و توسعه، هسته‌های مرکزی و محله‌های درونی و قدیمی شهرها با زوال و فرسودگی و جمعیت‌گریزی مواجه شده‌اند؛ در نتیجه در حال حاضر، بازشناسی محرک‌های توسعه، فرصت‌ها و ظرفیت‌های توسعه این محله‌ها، یکی از مهم‌ترین چالش‌ها و نیازهای برنامه‌ریزی و توسعه شهری است.

ظرفیت‌های توسعه نواحی و محله‌های درونی شهرها بین ۱۵ تا ۲۰ درصد از بافت‌های اولویت‌دار را به خود اختصاص می‌دهد. این اراضی در تقسیم‌بندی کلی برحسب سابقه توسعه، در دو دسته اراضی توسعه مجدد^۱ و توسعه جدید^۲ دیده می‌شود که هر یک گونه‌های مختلفی از اراضی و فضاهای شهری را شامل می‌شود. بافت‌های فرسوده در بیشتر شهرهای سنتی، به‌ویژه شهرهای ایران، گونه اصلی اراضی توسعه مجدد شهری است که تاکنون سیاست‌های بازسازی، بهسازی و نوسازی و بازآفرینی شهری برای مداخله در آن‌ها پیشنهاد شده است. در چند دهه اخیر، به‌ویژه به دنبال نقدهای اعتراض‌آمیز به سیاست توسعه در بیرون و پیرامون و راهبرد اصلی آن یعنی پراکنده‌روی^۳ شهری، توسعه از درون^۴ از وجهی نو بر مبنای رهیافت‌های زیست‌محیطی و آرمان توسعه پایدار شهری، مورد توجه و تأکید نظام برنامه‌ریزی و توسعه شهری قرار گرفته است؛ زیرا توسعه مجدد بافت فرسوده شهری، به حفظ هویت محله‌های شهری و انتقال این هویت به مناطق مجاور منجر می‌شود (Boussaa, 2017: 1).

محرک‌های توسعه^۵ در بسیاری از کشورهای توسعه‌یافته در پاسخ به پیچیدگی مسائل مرتبط با بافت فرسوده محله‌های شهری، به‌عنوان روش و رهیافت مداخله معرفی و اجرا شده است. این محرک‌ها شکل کامل و جامعی از عمل و سیاست است و با تأکید بر اقدامات یکپارچه و مشارکت مردم، سبب بروز ایده‌ها و رویکردهایی برای توانمندسازی محله‌های شهری شده است (حناچی، ۱۳۸۶: ۱۵). در واقع محرک‌های توسعه شهری پروژه‌هایی مانند مناظر یا ساختمان‌هایی هستند که هدایت توسعه شهری و افزایش تعداد استفاده‌کنندگان در یک ناحیه را برعهده دارند (ایزدی و امیری، ۱۳۹۵: ۳۶). این پروژه‌ها با اهداف توسعه‌ای و به‌مثابه محرک‌های توسعه یکی از بهترین روش‌های احیای

1. Redevelopment
2. New development
3. Sprawl Growth
4. Infill- development
5. Development Catalyst

محله‌های درون‌شهری برای بازگرداندن جنب و جوش، حس زندگی و شوق و اشتیاقی دوباره به بافت‌های تاریخی و باارزش است. محرک‌ها نه تنها سبب ارتقای شرایط کالبدی می‌شود (مفیدی، ۱۳۹۲: ۱) بلکه فعالیت‌های اجتماعی و اقتصادی را بازتولید می‌کند و تسهیل‌کننده توسعه شهری است (سجاذزاده و زلفی گل، ۱۳۹۴: ۱۵۲) و تمایل بخش خصوصی برای سرمایه‌گذاری در بافت را افزایش می‌دهد (دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی، ۱۳۹۳).

مباحث مربوط به محرک‌های توسعه و ارتباط آن با توسعه از درون و توسعه مجدد محله‌های درون‌شهری را می‌توان تأثیرگذارترین رویکرد معاصر در حوزه مرمت و حفاظت شهری به شمار آورد (لطفی، ۱۳۹۰: ۱۰۳). راهبرد توسعه مجدد شهری با درونی‌کردن توسعه و نگاه به توسعه از درون، با توسل به ظرفیت اراضی بافت فرسوده شهری، زوال اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و محیطی این بافت را متوقف می‌کند و در درون‌ریزی جمعیت و باززنده‌سازی اجتماعی و رونق اقتصادی این بافت نقش مهمی دارد. در این رابطه، پروژه‌های پرچم و پردازش‌های محرک توسعه در ظرفیت‌سازی و جریان‌سازی این فرایند شهری نقشی کلیدی بر عهده دارد.

منطقه ۱۲ تهران با حدود ۱۶۰۰ هکتار وسعت و ۲۴۰,۹۰۹ نفر جمعیت در سال ۱۳۹۵ (۲/۷ درصد از جمعیت تهران)، با وجود برخورداری از ویژگی‌هایی مانند قدمت و ارزش تاریخی، واقع‌شدن در مرکز ثقل ارتباطات درون‌شهری و برخورداری از قلب تجارت شهر (بازار قدیم تهران) طی بیست سال اخیر شاهد روند جمعیت‌گریزی مداوم، خروج ساکنان قدیمی و خانوارهای متعارف و ورود مهاجران تهیدست در جست‌وجوی کار بوده است. مجموع عوامل نامساعد محیطی، اقتصادی و کالبدی موجب شده است برخی گروه‌های اجتماعی ناسالم، مهاجران بیکار، افراد بی‌خانمان و بسیاری از فعالیت‌های کاذب مانند احتکار، قاچاق، تولید اجناس تقلبی، بازار سیاه و نزول خواری در شکل شبکه‌های ریشه‌دار و مخفی، در بخش مرکزی تهران استقرار یابد. این شرایط سبب شده است از کل مساحت محدوده کالبدی منطقه، ۳۴۵ هکتار بافت فرسوده، ۵۴ هکتار بافت قدیمی، ۱۰۶ هکتار بافت فرسوده و ناکارآمد و در مجموع ۵۰۵ هکتار از کل مساحت منطقه (۳۱/۵ درصد) جزء بافت‌های مسئله‌دار محسوب شود. افزون بر این، از دیگر ضرورت‌های چنین پژوهشی، تأکید مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی (مورخ ۱۳۹۳/۹/۱۸) و مراجع تصمیم‌ساز و سیاست‌گذار بر اولویت سیاست‌های توسعه مجدد محله‌های درون‌شهری (مصوبه ۹۶/۲/۱۱) درباره رویکردهای اصلی حفاظت و احیای محدوده‌های تاریخی و فرهنگی، ابلاغیه مورخ ۱۳۹۷/۸/۱۴ درباره شیوه‌نامه تعیین محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری و تأکید سند ملی بازآفرینی بر توسعه مجدد محله‌های ناکارآمد است. براین‌اساس هدف این پژوهش بررسی مسائل و مشکلات کالبدی، جمعیتی، اقتصادی و زیست‌محیطی محله‌های سیزده‌گانه منطقه ۱۲ به‌منظور تدوین راهبردهایی برای شناسایی پروژه‌های محرک توسعه در محله‌هاست؛ از این‌رو ضمن بازشناسی پروژه‌های محرک توسعه، تحقق‌پذیری پروژه‌های پیشنهادی ارزیابی شده است. هدف فوق از طریق طرح و ردیابی علمی برای پاسخ به دو پرسش اصلی تدوین شده است:

۱. پروژه‌های محرک توسعه محله‌های شهری منطقه ۱۲ تهران کدام است؟

۲. میزان اثرگذاری و ضریب تحقق‌پذیری پروژه‌های پیشنهادی محرک توسعه محله‌ها چقدر است؟

مبانی نظری

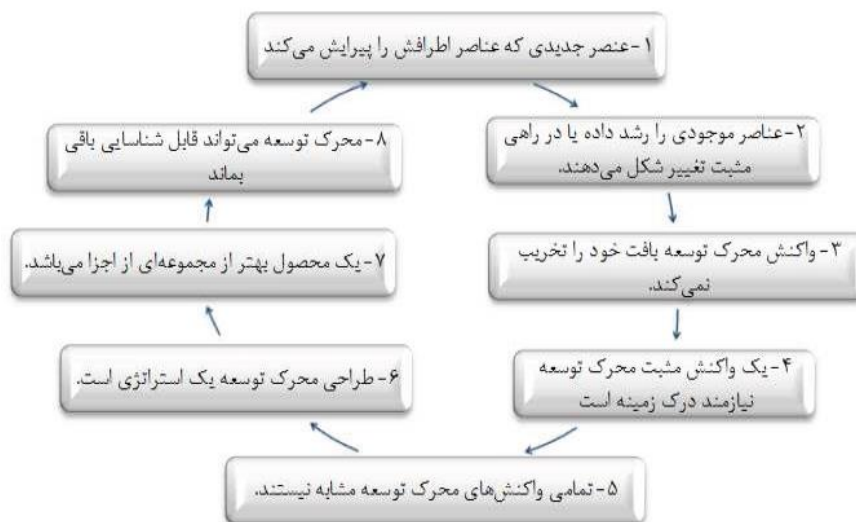
با آغاز دهه ۱۹۷۰ میلادی در آمریکا و دهه ۱۹۸۰ در اروپا، پروژه‌های محرک توسعه به‌عنوان سیاستی برای تشویق سرمایه‌گذاری خصوصی و هدایت آن به‌سوی بازآفرینی محله‌های روبه‌زوال شهری مطرح شدند. موضوع پروژه‌های محرک توسعه بر این فرض استوار است که به‌منظور بازآفرینی در شهر و هم‌زمان توسعه اقتصاد محلی شهرها، ترکیبات کالبدی محیط به بازتولید نیازمند است (هاشمی و همکاران، ۱۳۹۷: ۳۱). محرک‌های توسعه راهبردهای جدید برای توسعه مجدد شهری است که با مجموعه‌ای از پروژه‌ها توسعه شهری را هدایت و راهنمایی می‌کند. محرک‌های توسعه، به‌ویژه به‌معنای زنده‌بودن منطقه با رویکردی جامع است (Lakmali, 2018: 16). در واقع می‌توان محرک توسعه را سیاست‌های عمومی در واکنش به پیچیدگی توسعه شهری دانست که با به‌کارگیری راهبرد توسعه مجدد، ابزاری در راهبردهای تحول شهری محسوب می‌شود (Couch et al., 2003: 227). در توسعه مجدد، از زمین‌های بلااستفاده که ساختمان و زیرساخت‌های فرسوده دارند و در عین حال فرصت‌های محدود اقتصادی در آن‌ها موجود است، برای پویاکردن مناطق شهری استفاده می‌شود (نعمتی و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۴۲). در واقع فراهم‌کردن زمین مورد نیاز برای مقاصد عمومی و نظم‌دهی مناسب اراضی خصوصی براساس مقررات طرح‌های شهری است (Seele, 1982: 24). این روش فرایندی است که طی آن زمین بدون توسعه، با زمین دارای خدمات، به‌صورت پایاپای معاوضه می‌شود؛ بنابراین برای کشورهایی که دولت آن‌ها قادر به سرمایه‌گذاری در زیرساخت‌های عمومی نیست، مناسب است (Shoup, 1983: 53).

یکی از اهداف توسعه جدید با استفاده از محرک توسعه، تغییر در یک مکان با نشانه‌های زوال بافت‌های شهری است (عزیزی و بهرام، ۱۳۹۶: ۵). اولین اقدامات محرک توسعه در پویایی محله‌های شهری پروژه‌های پرچم‌دار و پروژه‌های پرستیژ است که در دهه ۱۹۸۰، به‌ویژه در کشورهای اروپایی مانند بریتانیا اجرا شد و ابزار مهمی در رقابت جهانی میان شهرها در فرایند جهانی‌شدن بود. یک دهه بعد، استفاده از این پروژه‌ها در احیای محله‌های شهری کاربرد گسترده‌ای یافت، اما نتایج پژوهش‌های ارزیابی پس از اجرا در بیشتر نمونه‌های اروپایی آن نشان داد این پروژه‌ها در بهترین حالت تنها در بعد اقتصادی موفق بوده‌اند و در بیشتر موارد در درازمدت مزیتی برای بافت نداشته‌اند و سبب تشدید قطبی‌شدن اجتماعی و جایگزینی طبقات مرفه با دهک‌های پایین اقتصادی شده‌اند. حتی از بعد اقتصادی نیز نتایجی محدود و کوتاه‌مدت داشته‌اند و سود آن‌ها نصیب ساکنان نشده است و در درازمدت ممکن است پایه‌های اقتصاد محلی را نیز تضعیف کنند. به همین دلیل اقدامات کوچک‌مقیاس و کوتاه‌مدتی در زمینه نوزایی شهری مانند معاصرسازی فضاهای شهری کهن مطرح شد؛ به این ترتیب برای محرک‌های توسعه شهری، عناصر و اقدامات جدیدی معرفی شد که توانایی باززنده‌سازی اجزای مراکز شهری را بدون نیاز به مداخله و سرمایه‌گذاری وسیع داشته باشند. این محرک‌ها توانایی تأثیر بر فرم، کاراکتر و کیفیت عناصر شهری و همچنین زنجیرهای کنترل‌شده از واکنش‌های محرک را داشتند. افزون بر این، نه‌تنها سبب ارتقای شرایط کالبدی می‌شوند، بلکه تحولات اقتصادی و اجتماعی را نیز در پی خواهند داشت (پریزادی و همکاران، ۱۳۹۶: ۱۲).

محرک توسعه واردکردن عنصری جدید اعم از اقدام طراحانه، سیاست‌گذاری یا بسترسازی رویداد در بافت شهری است. در مجموع، این محرک به هرگونه مداخله و اقدامی در عرصه شهری اطلاق می‌شود که در مقیاس‌های فضایی-

زمانی خرد، از یک سو پیوند گذشته، حال و آینده در فضا و از سوی دیگر هم‌پیوندی فضا را با بستر قرارگیری‌اش تقویت می‌کند. همچنین با مطالبه برای تغییر از سوی شهروندان، در ابعاد مختلف (اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی، کالبدی، کارکردی و معنایی) به تولید ارزش یا تقویت آن می‌پردازد (شهرداری اصفهان، ۱۳۹۷: ۳). براین اساس، محرک توسعه رویکردی با راهبرد جدید و با نگاهی راهبردی در مواجهه با مشکل است که به توان‌های اقتصادی، اجتماعی، اکولوژیکی و معماری فضاهای متروکه یا ناکارآمد شهری بها می‌دهد و عناصر موجود را بدون اینکه اساساً تغییر دهد، احیا می‌کند. برخی محرک‌های توسعه فرصت‌هایی برای پایداری بیشتر و حمایت از طبیعت ارائه می‌دهند و راهبردهایی را دربرمی‌گیرند که از گذشته، یکپارچه‌تر و جامع‌تر هستند. این راهبردها شامل مفاهیمی مانند تغییر روبه‌بهبود، تحریک زندگی جدید، ارتباط با جامعه، کنش فرهنگی و اجتماعی، فعالیت بیرونی و درونی، ایجاد منفعت عمومی، استفاده از شرایط مزیت بازار، درک نیاز جامعه، تجلیل از منابع موجود، هماهنگی با پروژه‌های اطراف، ایجاد مشارکت مؤثر، راهنمای توسعه آینده، کم‌کردن موانع ابتدایی و از بین بردن موانع، ایجاد چارچوب برای مشارکت ذی‌نفعان و مطالبه و خلق فضاهای عمومی جدید است.

محرک‌های توسعه بر توسعه مجدد فضاها، نواحی و محله‌های درونی شهرها تأکید بسیاری دارند. در این باره، اقدامات عمرانی توسعه شهرها با الهام از محرک‌های توسعه می‌تواند نمونه خوبی برای ارتقا و بهبود هویت در روند توسعه شهری باشد؛ زیرا اقدامات عمرانی، توان اتصال ساختار قدیمی و جدید شهری را با یکدیگر دارد؛ بنابراین محرک‌های توسعه، چشم‌انداز مدرنی را ارائه می‌دهد، اما تأثیر باید قابل توجه و دربرگیرنده ادغام ساختار موجود در شهر باشد. در این باره، نظریه‌پردازان با استفاده از ارزیابی بسیاری از اقدامات عمرانی احیای مناطق درونی شهرها، هشت ویژگی را برای یک محرک شهری ضروری دانسته‌اند (شکل ۱).



شکل ۱. هشت ویژگی محرک‌های توسعه شهری
منبع: Attoe and Logan, 1989

محرك‌های توسعه شهری می‌توانند بزرگ یا کوچک‌مقیاس باشند. در جایی که منابع مالی برگشت‌پذیر و حمایت‌های عمومی قوی وجود دارد، می‌توان از پروژه‌های بزرگ به‌عنوان محرك توسعه استفاده کرد. به‌طور کلی محرك‌های توسعه شهری پردازها و چشم‌اندازهایی را پیشنهاد می‌دهد که تأثیر پایداری دارند و بافت شهری موجود به‌ویژه بافت تاریخی و فرسوده مراکز شهری را یکپارچه می‌کنند؛ زیرا مراکز تاریخی شهرها نقش مهمی در ارتقای هویت محل، حافظه و تعلق به محل سکونت دارند (Boussaa, 2017: 2). همچنین می‌توانند هویت شهری را به سایر مناطق شهر و نواحی مجاور تسری دهند (Carion, 2005: 154)؛ بنابراین در تعیین و تشخیص محرك‌های توسعه، بازسازی مراکز تاریخی به‌منظور ارتقای کیفیت محیطی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، تغییری مهم و کلیدی به شمار می‌رود. پروژه‌های توسعه در مراکز تاریخی می‌تواند بازدیدکنندگان محلی و جهانی را جذب کند تا جاذبه‌های اصلی میراث را کشف کنند. علاوه بر این، بهبود محیط فیزیکی، ساختار اجتماعی و فضاهای شهری می‌تواند مکان‌هایی برای تعامل اجتماعی ایجاد کند؛ از این‌رو بازسازی شهری به‌منظور ارتقای هویت ساکنان و حس مکان در محیط‌های در حال ظهور بسیار مهم است (Norberg-Schulz, 1980: 233).

پژوهش‌های داخلی و خارجی مرتبط با پروژه‌های محرك توسعه اغلب به شناسایی ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های محرك توسعه به‌منظور سامان‌دهی کالبدی، اقتصادی و اجتماعی مناطق و مراکز شهری اختصاص دارد. عزیزی و بهرا (۱۳۹۶) نقش شاخص‌ها و پروژه‌های محرك توسعه در بازآفرینی بافت مرکزی شهر یزد را مطالعه کرده و به این نتیجه رسیده‌اند که در بافت تاریخی شهر یزد، برزن گنبدسبز بهترین و برزن زرتشتی‌ها نابسامان‌ترین وضعیت را در ارتباط با شاخص تلفیقی تحرک و توسعه دارند. سجاذاده و همکاران (۱۳۹۵) نقش محرك‌های توسعه را در بازآفرینی محله سنتی حاجی‌شهر همدان مطالعه کرده‌اند. آنان رویکرد محرك توسعه را بینشی جامع و یکپارچه برای بازآفرینی محله، حفظ ارزش‌های تاریخی و کالبدی و تبدیل محله به مکان زیستی هماهنگ با زندگی امروزی و متناسب با شخصیت و هویت تاریخی آن معرفی کرده‌اند. پژوهش سجاذاده و زلفی‌گل (۱۳۹۴) درباره تأثیر طراحی شهری در بازآفرینی محله‌های سنتی با رویکرد محرك توسعه در محله گلپای همدان این نتیجه را به دست می‌دهد که بعد اجتماعی-فرهنگی طراحی شهری، در مقایسه با سایر موضوعات و ابعاد طراحی، اولویت و اثرگذاری بیشتری در تبیین و تدوین محرك‌های توسعه محله دارد. طرفدار (۱۳۹۳) در پژوهش خود، قوت‌ها و ضعف‌های بافت ارزشمند تاریخی منطقه ۸ شیراز را شناسایی کرده است. همچنین اجرای پروژه‌های کوچک‌مقیاس و محرك با تغییر شیوه کسب درآمد به ارزش‌زایی محله‌ای، ارتقای هویتی و کارکرد محله‌ای بافت تاریخی را عامل تسریع و تسهیل فرایند بازآفرینی شهری در نمونه مطالعاتی می‌داند. لاین برگر و لو (۲۰۱۸) در مطالعه محرك‌های توسعه و بازآفرینی مکان‌های شهری به این نتیجه رسیدند که سیاست‌های محرك‌های توسعه، همیشه موفقیت‌آمیز نبوده است؛ زیرا هنگامی که موانع و محدودیت‌های تأمین سرمایه برای اجرای پروژه‌های محرك توسعه ایجاد می‌شود، بخشی از زیرساخت‌های پیش‌بینی‌شده در پروژه‌ها به‌منظور کاهش هزینه‌ها اجرا نمی‌شود و همین امر به تحقق نیافتن کامل اهداف پروژه‌های محرك توسعه منجر می‌شود. افزون بر این، چنین تصمیمی تأثیر فراوانی بر کاهش میزان اعتماد و مشارکت شهروندان در طول اجرای پروژه‌ها دارد. السراگی و الونکالی (۲۰۱۸) در مطالعه خود اشاره دارند که توجه به میراث شهری، هویت از دست‌رفته شهرها را با بهره‌گیری از راهبردهای توسعه اقتصادی-اجتماعی پایدار احیا می‌کند. در این باره، پروژه‌های محرك توسعه با حفاظت از اهمیت نمادین شهر در ساختمان‌های میراثی و حس متمایز کردن مکان‌های شهری به افزایش کیفیت زندگی شهروندان در فضاهای شهری کمک می‌کند.

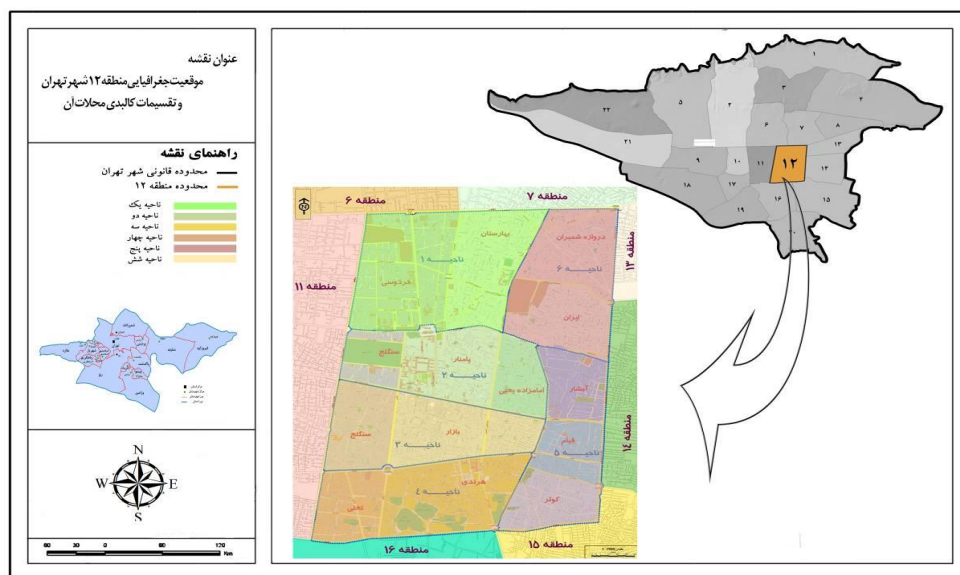
روش پژوهش

روش این پژوهش توصیفی-تحلیلی است. جامعه آماری آن نیز کارشناسان و خبرگان برنامه‌ریزی و مدیریت شهری است. ترکیب این جامعه شامل ۵۰ نفر از شاغلان شهرداری و وزارت راه و شهرسازی و همچنین متخصصان دانشگاهی است که تمام جامعه به‌عنوان حجم نمونه انتخاب شده است. ارتباط با این افراد در مرحله شناخت مسائل و مشکلات منطقه با تکمیل پرسشنامه و مصاحبه و در مرحله تحلیل و ارزیابی، با وزندهی به قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدات به‌منظور انتخاب راهبردی برای تدوین راهبردهای نهایی پژوهش بوده است. داده‌های نظری با مطالعات کتابخانه‌ای تهیه شده و برای تهیه داده‌های مربوط به شاخص‌های کالبدی، جمعیتی، خدماتی، اقتصادی و زیست‌محیطی محله‌ها، از اسناد طرح‌های توسعه و عمران شهری مصوب و اسناد توسعه محله‌ها در شهرداری تهران استفاده شده است (جدول ۲).

در پردازش داده‌ها از روش‌های آمار استنباطی مانند ضریب رگرسیون و تحلیل واریانس و برای شناخت ظرفیت محله‌های شهری از نظر پروژه‌های محرک توسعه و میزان قابلیت آن‌ها در ایجاد تحرک توسعه از روش برنامه‌ریزی SWOT استفاده شده است. برای این منظور، ابتدا مؤلفه‌های SWOT براساس وضعیت محله‌ها شناسایی شدند، سپس مؤلفه‌های SWOT برای تدوین راهبردها و اطمینان از انتخاب صحیح راهبردها، در اختیار کارشناسان و خبرگان قرار گرفت و براساس وزن‌های داده‌شده، راهبردها تدوین و انتخاب شدند. راهبردهای ممکن در پنج نوع تدوین شده‌اند: راهبرد نوع اول یا قوت‌دهی برای نقاط قوت و فرصت‌های بی‌شمار، استوار و امن به‌کار رفته است تا از به‌کمک آن، تأثیر تهدیدها و ضعف‌ها به حداقل ممکن برسد. راهبرد نوع دوم یا راهبرد غلبه‌کردن، به شناخت ضعف‌ها اختصاص دارد که ممکن است بر قوت‌ها و فرصت‌ها تأثیرگذار باشد. راهبرد نوع سوم یا کنترل محیط نیز زمانی کاربرد دارد که تهدیدهای خارجی چنان فراگیر و محدودکننده باشد که محله‌ها مجبور باشند از همه قوت‌ها و فرصت‌های خود استفاده کنند تا تأثیرات این تهدیدها را به حداقل ممکن برسانند. راهبرد نوع چهارم یا کنترل عوامل منفی که تلفیقی از راهبردهای نوع دوم و سوم است، براساس نقش دوگانه قوت‌ها و فرصت‌ها برای کاهش ضعف‌ها و تهدیدها بنا شده است. از این شیوه زمانی استفاده می‌شود که ضعف‌ها و تهدیدها قوی هستند. درنهایت راهبرد پنجم یا راهبرد عوامل داخلی و خارجی برای کنترل محیط ارائه شده که تلفیقی از راهبردهای اول و سوم است، این راهبرد زمانی مطرح می‌شود که شرایط مثبت قوت‌ها و فرصت‌ها فراوان و ضعف‌ها شامل عناصر بی‌ربط است؛ در این صورت این راهبرد اعمال خود را بر کاهش تهدیدها متمرکز می‌کند تا بستر اجرای کامل پروژه‌های محرک توسعه محله‌ها فراهم شود. در آخرین مرحله از روش پژوهش، هریک از متغیرها در محله‌های منطقه ۱۲ از عدد ۱ تا ۱۰ استانداردسازی شد و میانگین ضریب هریک از مؤلفه‌های SWOT در کل محله‌ها محاسبه و درنهایت براساس آن نوع راهبرد برای تدوین راهبردها تعیین شد.

محدوده مورد مطالعه

منطقه ۱۲ تهران با مساحت ۱۶۰۰/۷ هکتار و ۲۴۰,۹۰۹ نفر جمعیت در سال ۱۳۹۵ در مرکز جغرافیایی و تجاری تهران قرار دارد. از نظر ساختار و تقسیمات کالبدی شامل شش ناحیه کلان خدمات شهری است که ۱۳ محله را در محدوده خود دارد (شکل ۲).



شکل ۲. موقعیت جغرافیایی منطقه ۱۲ و نظام تقسیمات ناحیه‌ای

این منطقه از نظر رده‌بندی جمعیتی، نوزدهمین منطقه پرجمعیت تهران و با تراکم جمعیتی ۱۵۰ نفر در هکتار، دوازدهمین منطقه پرتراکم تهران است. با وجود این، دلیل موجودیت منطقه و اهمیت آن در تهران، ویژگی‌های ساختار کالبدی، هویت تاریخی، عملکرد تجاری و برخوردارگی از عناصر و فضاهای شاخص تجاری و تاریخی است. از کل بافت و نظام کاربری زمین منطقه، ۱۹۰ هکتار یا ۱۱/۸ درصد کاربری تجاری است. وجود محدوده تجاری-فعالیتی موسوم به بازار تهران با حوزه نفوذ و عملکرد اقتصادی گسترده، موقعیت منحصر به فردی به این منطقه داده است. افزون بر این، از کل مساحت منطقه، ۴۰۴/۰۵ هکتار (۲۵/۲۵ درصد) بافت فرسوده است که ۱۳/۱۱ درصد کل بافت فرسوده تهران را شامل می‌شود؛ بنابراین منطقه ۱۲ از نظر سیاست‌های مداخله و اقدامات توسعه‌ای بیش از سایر مناطق تهران نیازمند پژوهش‌های شهری برای برنامه‌ریزی توسعه با رویکرد توسعه مجدد است. جدول ۱ اطلاعات جمعیت، مساحت و تراکم جمعیتی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران را در سال ۱۳۹۵ مقایسه کرده است.

جدول ۱. تراکم جمعیت مناطق ۲۲ گانه شهر تهران در سال ۱۳۹۵ (نفر در هکتار)

مناطق	جمعیت	مساحت	تراکم خالص	شهرها	جمعیت	مساحت	تراکم خالص
منطقه ۱	۴۹۳,۸۸۹	۴۶۶۱	۱۰۶	منطقه ۱۲	۲۴۰,۹۰۹	۱۶۰۰	۱۵۰
منطقه ۲	۶۲۹,۵۷۹	۴۷۰۰	۱۴۷	منطقه ۱۳	۲۵۳,۰۵۴	۱۲۸۶	۱۹۷
منطقه ۳	۳۳۰,۰۰۴	۲۹۲۱	۱۱۳	منطقه ۱۴	۴۸۹,۱۰۱	۱۴۵۵	۳۳۶
منطقه ۴	۹۱۷,۲۶۱	۶۱۵۵	۱۴۹	منطقه ۱۵	۶۵۹,۴۶۸	۲۷۷۳	۲۳۸
منطقه ۵	۸۵۶,۵۶۵	۵۳۱۶	۱۶۱	منطقه ۱۶	۲۶۷,۶۷۸	۱۶۵۱	۱۶۲
منطقه ۶	۲۵۰,۷۵۳	۲۱۳۶	۱۱۷	منطقه ۱۷	۲۷۸,۳۵۴	۸۲۵	۳۳۷
منطقه ۷	۳۱۲,۰۰۲	۱۵۳۳	۲۰۳	منطقه ۱۸	۴۱۹,۲۴۹	۳۷۸۶	۱۱۱
منطقه ۸	۴۲۵,۰۴۴	۱۳۱۵	۳۲۳	منطقه ۱۹	۲۵۵,۵۳۳	۲۰۳۴	۱۲۶
منطقه ۹	۱۷۴,۱۱۵	۱۹۷۴	۸۸	منطقه ۲۰	۳۶۷,۶۰۰	۲۳۵۸	۱۵۶
منطقه ۱۰	۳۲۶,۸۸۵	۸۱۸	۳۹۹	منطقه ۲۱	۱۸۶,۳۱۹	۵۱۵۲	۳۶
منطقه ۱۱	۳۰۸,۱۷۶	۱۲۰۳	۲۵۶	منطقه ۲۲	۱۷۵,۳۹۸	۵۹۰۰	۳۰

منبع: مرکز آمار ایران، ۱۳۹۵

یافته‌های پژوهش

ارزیابی شاخص‌های کالبدی، جمعیتی، خدماتی و اقتصادی محله‌ها

برای شناسایی و اولویت‌بندی پروژه‌های محرک توسعه ابتدا وضعیت شاخص‌های کالبدی، جمعیتی، خدماتی، اقتصادی و زیست‌محیطی به تفکیک محله‌های شهری مطالعه شده است. جدول ۲ اطلاعات این شاخص‌ها را نشان می‌دهد.

جدول ۲. ارزیابی شاخص‌های کالبدی، جمعیتی، خدماتی، اقتصادی و زیست‌محیطی محله‌های شهری (سال ۱۳۹۵)

شاخص‌ها	اسفند	بهمن	دی	مهر	مرداد	مهر	شهریور	مهر	مهر	مهر	مهر	مهر	نام محله‌ها
یافت فرسوده (He) بدون معابر	۱۹/۱۴	۱۵	۲۰/۷۲	۵	۲۷/۲	۹/۵	۴۰/۹	۲۰	۹۲	۳۲/۲۳	۳۸/۲	۴۴/۲	۲۸/۸۶
ناهمبندی قطعات زیر ۷۵ مترمربع	۳۱۷	۳۳۸	۴۳۷	۱۱۶	۹۸۲	۱۷۷	۵۵۱	۱۵۲	۸۸۷	۱۱۶	۳۸۵	۳۵۲	۳۷۸
کیفیت ابنیه	۱۶۱۸	۱۸۸۲	۲۲۵۸	۱۳۹۴	۳۳۰۷	۲۰۲۱	۱۳۳۴	۱۹۰۲	۱۵۲۴	۱۹۷۰	۱۷۲۰	۱۱۲۰	۱۰۰۶۹
تعداد بناهای مخروبه	۵۱۹	۱۸۸۲	۹۸۳	۱۱۹۴	۳۴۰۷	۴۵۸	۲۰۲۱	۱۳۳۴	۱۹۰۲	۱۵۲۴	۱۱۰۸	۱۱۶۹	۲۸۴۶
تعداد ابنیه ارزشمند	۳۸	۶۳	۱۰	۱۰۸	-	۶۸	۱۱	۵	۳۱۲	۷۱	۹۹	۹۹	۴۲
تولیدبندی محله معابر زیر ۱۲ متر	۳۴۰	۵۴۵	۴۸۲	۲۷۱	۷۲۶	۴۱۴	۲۳۸	۲۵۵	۷۶۹	۳۱۴	۴۷۲	۳۳۷	۱۸۴
مازاد و کمبود مساحت کاربری آموزشی	۳۳۹۱	۳۲۶۹۴	۵۸۱۷۶	۱۰۷۱۶۳	۴۵۴۵۶	۲۷۵۲۳	-۱۱۱۶	-۲۴۸	۱۱۸۰۷	۵۲۵۱	-۱۸۳۵	-۱۴۳۵۰	-۵۱۴۲
مازاد و کمبود مساحت کاربری بهداشتی	۲۹۰	۳۴۴۶	-۴۵۰	۱۳۸۰۰	۶۷۲۰	۱۲۱۶۱	-۶۴۴۷	-۱۱۶۹	۱۷۶۸	-۱۸۹	۵۹۰۰	-۲۲۲۴	-۲۴۱
مازاد و کمبود مساحت کاربری فرهنگی	-۴۸۲۰	-۵۱۶۴	۴۰۳۵	۶۱۳۳۲	-۸۱۳۶	-۱۰۶۲۰	-۶۵۰۹	-۶۶۸۵	۱۷۱۷۳	-۵۸۰۷	۵۲۰۰	-۱۰۲۱	-۲۱۱۴
مازاد و کمبود مساحت کاربری مذهبی	۳۷	۹۴۱۲	-۲۳۱۶	۲۵۶۴۸	۹۷۷۴	۸۲۸	۱۳۳۶	۴۵۶۴	۲۴۰۴۸	۴۳۷۴	-۱۸۲۰۰	-۲۲۸۵	-۱۰۲۲
مازاد و کمبود مساحت کاربری ورزشی	-۱۹۳۳	-۸۲۶۱	-۱۶۳۹۳	-۱۳۳۸۰	۳۳۰۵۵	-۱۶۷۳۴	-۱۱۷۷۶	-۸۰۷۲	-۶۱۶۵	-۷۵۶۱	-۱۹۵۰	-۹۱۰۰	-۵۲
مازاد و کمبود کاربری تأسیسات و تجهیزات	-۶۴۷۲	-۹۱۲۸	-۹۴۹۳	۲۵۴	۵۶۲۴	-۱۹۴۱۹	-۱۲۸۱۷	-۱۳۳۹۰	۳۳۳۱	-۵۹۴۸	-۴۱۲۵	-۵۳۹۱	-۱۵۲۸
مازاد و کمبود مساحت کاربری فضای سبز	-۳۰۵۷۳	-۳۴۶۳۳	-۸۳۳۳۴	-۱۳۰۵۲	-۱۹۱۴۴۶	-۷۳۰۱۰۴	-۵۷۵۸۹	-۶۷۴۱۹	-۲۴۶۱۷	-۳۰۶۶۹	-۲۸۴۴۲	-۲۱۴۵۱	-۲۱۴۳۰
نسبت چسبی	۱۰۱/۱۸	۹۹/۰۷	۹۹/۶۶	۱۰۲/۲	۱۱۰/۶	۱۰۲/۶۷	۱۰۱	۱۰۰	۷۰/۵	۹۶/۱۹	۱۰۹	۱۱۹	۱۰۹/۴
بعد خانوار	۳/۱	۳/۰۲	۳/۰۲	۳/۱۶	۳/۱۶	۳/۱۲	۳/۱۹	۳/۱۸	۳/۰۳	۳/۱۶	۳/۲۳	۳/۰۹	۳/۱
میزان باسوادی درصد	۹۰/۶	۹۳	۹۴/۴	۹۰/۱	۷۸/۴	۹۵/۳	۹۰/۲۴	۹۲/۷۱	۸۸/۶	۸۷/۴	۸۴	۸۱	۸۰/۷
خانوار در واحد مسکونی	۰/۹۹	۱/۱	۱/۰۳	۱/۲	۱/۱	۱/۰۶	۱/۰۶	۱/۰۶	۲/۵۹	۲/۰۲	۲/۰۳	۲/۰۴	۲/۳۳
تراکم جمعیتی ناخالص (نفر در هکتار)	۵۱۰	۱۴۳	۲۸۸	۴۲	۱۳۲	۱۹۲	۱۳۳	۱۳۳	۳۵۸	۱۱۶	۲۶۰/۵۱	۲۴	۱۳۱
درصد جمعیت فعال	۷۲	۷۶	۷۲	۷۷	۶۹/۱	۷۲	۷۱/۶۶	۷۱/۸۴	۸۵/۳	۶۷/۱۶	۲۹	۳۳	۷۳/۲۴
درصد جمعیت بیکار	۸۳	۸۱	۷/۶	۷/۷	۸/۵	۸/۸	۷/۲	۶/۱	۸/۷	۷/۳	۳/۹	۴/۴	۶/۹
قیمت زمین مسکونی (m ² ده هزار ریال)	۳۵۰۰	۳۷۰۰	۷۰۰۰	۵۱۵۰	۲۹۰۰	۶۵۰۰	۳۶۰۰	۴۰۰۰	۴۵۰۰	۲۳۵۰	۲۱۰۰	۲۵۰۰	۲۱۰۰
قیمت آپارتمان (m ² ده هزار ریال)	۴۰۰۰	۳۳۰۰	۴۷۵۰	۴۵۰۰	۲۶۰۰	۶۵۰۰	۳۵۰۰	۳۸۰۰	۳۸۰۰	۲۶۵۰	۳۳۰۰	۳۲۰۰	۲۴۰۰
میزان زباله تولیدی (تن در سال)	۱۴۶۶	۱۲۱۳/۲	۱۸۴۰/۷	۸۱۷/۲	۱۵۱۹/۵	۱۴۶۶/۲	۱۵۸۴/۰۷	۱۲۹۶/۳	۱۷۳۱/۹	۱۴۹۱/۱	۱۰۹۱/۰۳	۵۴۴/۴	۹۳۵/۸
میزان آلودگی هوا (درصد از کل منطقه)	۱۰/۳	۷/۹	۹/۷	۶/۶	۷/۲	۶/۳	۷/۹	۶/۵	۵/۸	۷/۴	۶/۶	۶/۲	۱۱/۶
حجم ترافیک (درصد از کل منطقه)	۶/۹	۵/۷	۵/۹	۸/۲	۶/۸	۷/۱۲	۵/۶	۸/۲	۷/۳	۹/۲	۸/۳	۸/۲	۱۳/۳
درصد ساختمان‌های با اصلاح آلودگی مصرف	۴/۳۷	۲/۵۱	۴/۰۱	۵/۱۲	۳/۱	۶/۷	۳/۷	۱/۲	۲/۴	۱/۹	۲/۰۳	۱/۶	۲/۱

● قابل‌نگهداری ● تخریبی و فرسوده

با توجه به جدول ۲، در میان محله‌های منطقه، محله‌های هرندی و سنگلج به‌ترتیب با ۱۸/۶ و ۱۶/۸ درصد، بیشترین میزان قطعات با دانه‌بندی ریز (زیر ۷۵ مترمربع) را دارند. بر همین اساس درصد فراوانی از بناها در این محله‌ها ویژگی‌های ابنیه تخریبی را دارند. داده‌های جدول ۲ نشان می‌دهد، بیشتر محله‌ها دارای کمبود در سطح و سطوح کاربری‌های فضای سبز، ورزشی، فرهنگی، بهداشتی-درمانی و تأسیسات و تجهیزات هستند. همچنین، توزیع خدمات شهری و کاربری خدماتی میان محله‌های شهری بیانگر بی‌عدالتی جغرافیایی-فضایی در برخورداری از منابع و فرصت‌های خدماتی است.

از نظر شاخص‌های جمعیتی، بالا بودن تعداد خانوار در واحدهای مسکونی در محله‌های سنگلج (۲/۶۳ خانوار)، کوثر (۴/۵۵) خانوار، تختی (۲/۰۲ خانوار)، ارگ و پامنار (۲/۰۴ خانوار)، سیروس (۲/۴۳ خانوار) و امامزاده یحیی (۲/۰۳ خانوار) و پایین بودن میزان جمعیت فعال اقتصادی در آن‌ها، بیانگر توان اقتصادی کم این محله‌ها برای مشارکت‌های اقتصادی در نوسازی و بهسازی محله‌ها است که این مقوله نیازمند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و دولتی است؛ یعنی بازشناسی پروژه‌های محرک توسعه در این محله‌ها نقش مهمی در تمایل و تحریک بخش خصوصی برای مشارکت و ورود به بخش دولتی دارد. بازدیدهای میدانی درباره داده‌های ترافیکی محله‌ها نیز بیانگر پایین بودن میزان پارکینگ‌های عمومی و حاشیه‌ای در این محله‌هاست. با توجه به اینکه این محله‌ها پتانسیل‌های اقتصادی و محورهای تجاری متعدد و متنوعی دارند و همچنین تراکم جمعیت در آن‌ها بالاست، با وجودی که خیابان‌های محلی، دسترسی به داخل بافت مسکونی و تجاری را فراهم کرده‌اند، حرکت پیاده در آن‌ها متأثر از حرکت خودروهاست. همچنین مسیرهای پیاده نیز از نظر کیفیت محیطی چندان مطلوب نیستند (بازدید میدانی، ۱۳۹۸). مطالعات طرح تفصیلی نشان می‌دهد منطقه ۱۲ در برابر زمین‌لرزه آسیب‌پذیر است. در صورت فعال شدن گسل ری، ۸۰ درصد ساختمان‌های این منطقه تخریب و ۱۵ تا ۲۰ درصد ساکنان و شاغلان از بین خواهند رفت. درباره وقوع انواع بحران‌ها در منطقه، با وجود اینکه این منطقه ۲/۴ درصد وسعت تهران را به خود اختصاص داده است، بیش از ۹ درصد آتش‌سوزی‌ها و ۵/۱ درصد دیگر حوادث غیرمترقبه شهر تهران در این منطقه رخ می‌دهد. از نظر کالبدی، به دلیل فشردگی بافت منطقه و سطوح اندک فضای سبز، نفوذپذیری زمین برای جذب آب‌های سطحی کم است. همچنین حجم رواناب‌ها بیش از ظرفیت شبکه جمع‌آوری آب‌های سطحی است و بالا بودن سطح آب‌های زیرزمینی آن را در برابر سیل‌گیری و سستی خاک تهدید می‌کند.

تراکم ترافیک و غیرگازسوز بودن وسایل حرارتی با توجه به بافت تجاری و تعداد زیاد واحدهای کارگاهی در برخی از محله‌ها سبب ایجاد انواع آلودگی (صوتی و زیست‌محیطی) در منطقه شده است. همچنین این محله‌ها با توجه به ریزدانی و عرض کم معابر از نظر جمع‌آوری زباله‌ها مشکلات عدیده‌ای دارند؛ بنابراین تدابیر و مداخلاتی مانند تجهیز و مقاوم‌سازی بناها در برابر آسیب‌های طبیعی و ارتقای کیفیت محیطی و ایجاد فضاهای باز و مکث باید در بازشناسی پروژه‌های محرک توسعه در این محله‌ها اعمال شود. هم‌زمان با بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، ایجاد فضاهای سبز و باز به‌منظور تأمین نیازهای ساکنان و شاغلان و استفاده از آن در مواقع بحران (امدادرسانی) ضرورت دارد.

برنامه‌ریزی راهبردی بازشناسی پروژه‌های محرک توسعه (کاربرد مدل SWOT)

اولین گام در فرایند برنامه‌ریزی راهبردی بازشناسی پروژه‌های محرک توسعه در محله‌های منطقه ۱۲، شناسایی مسائل و مشکلات و ظرفیت محله‌ها براساس شاخص‌های کالبدی، جمعیتی، خدماتی و اقتصادی است. به همین دلیل با استفاده از شاخص‌های فوق، قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدهای محله‌ها استخراج شده است (جدول ۳).

پس از فهرست‌بندی عوامل داخلی (قوت‌ها و ضعف) و عوامل خارجی (فرصت‌ها و تهدیدها)، ضرایب هریک از آن‌ها براساس ارزیابی عوامل داخلی و خارجی (با توجه به دیدگاه‌های خبرگان به‌روش دلفی) در محله‌های منطقه ۱۲ مشخص شد (جدول‌های ۴ و ۵).

جدول ۳. قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدهای محله‌های منطقه ۱۲

ضعف‌ها (W)	قوت‌ها (S)	
<p>X_۲- آسیب‌های اجتماعی و ناامنی در برخی محله‌ها، X_{۱۶} - فرسودگی و نامقاوم‌بودن ابنیه بیشتر محله‌ها X_{۳۳}- ناهماهنگی بناهای جدید و قدیم در محله‌ها، X_{۲۰} - ناسازگاری فعالیت‌ها با شأن تاریخی محله‌ها، X_{۲۵} - نفوذناپذیری برخی محله‌ها، X_{۲۸} - کمبود نهادهای مشارکت مردمی در برخی محله‌ها، X_{۲۰} - ناسازگاری کاربری‌ها در محله‌ها (وجود انبار و کارگاه‌های تولیدی غیرمجاز)، X_{۳۱} - فرسودگی شدید معابر و دسترسی‌های محله‌ها، X_{۳۳} - کمبود و نبود فضای باز در برخی محله‌ها، X_{۳۳} - پایین‌بودن سهم مشارکت مردم در طرح‌های توسعه به دلیل توان اقتصادی ساکنان محله‌ها X_{۳۳}، ۱۲ - وقفی‌بودن درصد بالایی از املاک و نابسامانی مدیریت برای ترمیم، X_{۳۵} - ضعف زیرساخت‌های خدماتی در بیشتر محله‌های منطقه ۱۲، ۸ X_{۳۰}- ضعف نظارت بر ساخت و ساز در محله‌ها، X_۹ - وجود بناهای متروکه در حاشیه خیابان‌ها و مراکز محله‌ها، X_{۱۰} - کمبود فضاهای ورزشی و رفاهی در بیشتر محله‌ها، X_{۳۹} - کمبود پارکینگ‌های عمومی و حاشیه‌ای در بیشتر محله‌ها، ۳۳ X_{۳۰}- جمع‌آوری نادرست زباله‌ها از سطح معابر محله‌ها به دلیل عرض کم معابر، X_{۳۵} - بی‌توجهی ساکنان به بهداشت محله‌ها و پیامدهای متفاوت آن بر حیات اجتماعی، X_{۳۷} - تبدیل شدن پیاده‌روها به پارکینگ موتورسواران، X_{۵۱} - اغتشاشات بصری ناشی از تابلوهای ناهماهنگ محوره‌های تجاری محله‌ها، X_{۵۳} - کاهش ارزش املاک و سرفقی و کساد بازار در بیشتر محله‌های منطقه ۱۲، X_{۵۵} - میزان نسبتاً بالای آسیب‌های اجتماعی در محله‌های منطقه ۱۲،</p>	<p>X_۱- وجود اراضی مخروبه در مجاورت محور محله‌ها با قابلیت تبدیل به خدمات ورزشی و فرهنگی، X_۲ - وجود جریان اقتصادی قوی در حاشیه محله‌ها، X_۷ - نبود ریزدانی قطعات برخی محله‌ها در مقایسه با سایر محله‌های منطقه ۱۲، X_{۱۲} - در نظر گرفتن محوره‌های مهم برخی محله‌ها به عنوان محور فعالیت‌های اقتصادی، X_{۱۴} - رشد فعالیت‌های تولیدی و خدماتی در برخی محله‌ها، X_{۲۱} - وجود پایگاه‌های اجتماعی-فرهنگی و مردم‌نهاد مانند مساجد در محله‌ها، X_{۲۶} - دسترسی نسبتاً آسان به مترو و ایستگاه‌های مترو در برخی محله‌های منطقه ۱۲، X_{۳۶} - ارزانی نسبی زمین در برخی محله‌های منطقه ۱۲، X_{۴۰} - وجود ابنیه و بقایای یادمان‌ها و موقعیت تاریخی منحصربه‌فرد در محله‌ها، X_{۳۳} - وجود نهادهای محله‌ای، شورایی‌ها و آگاهی ساکنان محله‌ها از نقش آن‌ها و ارتباط با آن‌ها، X_{۵۰} - وجود املاک درشت‌دانه در لبه‌های شهری برخی محله‌ها، X_{۵۴} - امکان ایجاد فضاهای شهری با هویت در تقاطع‌های اصلی گذر بازارچه نایب، X_{۵۷} - ارتفاع نسبتاً یکسان توده‌های ساختمانی در جوار یکدیگر، X_{۶۲} - استقرار سرای محله (به عنوان پاتوق محله) به منزله عنصر کالبدی سازماندهی شده در برخی محله‌ها، X_{۶۴} - وجود جداره‌های ارزشمند مانند سردرهای به‌جامانده از قدیم در محله‌ها، X_{۶۶} - جداره خارجی خانه‌های مسکونی واجد ارزش در برخی محله‌ها، X_{۶۱} - وجود نشانه‌های شهری با هویت در سطح برخی محله‌ها، مانند سقاخانه‌ها و غیره، X_{۶۵} - وجود عناصر مذهبی شاخص در محله‌ها به عنوان مراکز زیارتی، سیاحتی و گردشگری، X_{۶۶} - فعال‌بودن خانه فرهنگ در برخی محله‌ها، X_{۶۷} - وجود تعدادی باغ و فضای سبز شخصی در برخی محله‌ها</p>	<p>ماتریس SWOT</p>
<p>X_۵- وجود منابع بالقوه انسانی برای جلب مشارکت مردمی در بیشتر محله‌ها، X_{۱۱}- حضور قومیت‌های گوناگون در محله‌ها، X_{۱۵}- امکان بازیافت زمین در بیشتر محله‌ها (کارکردهای نامناسب، مخروبه و بایر بودن)، X_{۱۷}- امکان بازنده‌سازی هویت‌ها و خاطره‌ها با توجه به عناصر باقی‌مانده تاریخی در محله‌ها، X_{۱۸}- عبور پیاده‌روهای تاریخی از درون محله‌ها، X_{۳۳}- هم‌جواری برخی محله‌ها با مجموعه‌های معتبر مرکز شهر، X_{۴۱}- امکان احیای باغ و عمارت‌های قدیمی و تبدیل آن‌ها به فضاهای چندعملکردی، X_{۴۶}- وجود منابع انسانی بالقوه برای جلب مشارکت مردم در امر تجدید حیات محله‌ها، X_{۴۸}- امکان احیا و بازنمایی برخی عناصر شاخص تاریخی به عنوان پروژه‌های شاخص در محله‌ها، X_{۵۲}- تأکید بر نقش برخی محوره‌های ارتباطی مهم محله‌ها به عنوان حلقه ارتباطی با بازار و سایر مراکز، X_{۵۶}- امکان استفاده از مساجد به عنوان مرکز نهاد اجتماعی در محله‌ها</p>		<p>فرصت‌ها (O)</p>
<p>X_۴- خطر وقوع زلزله شدید و بحران گسترده ناشی از آن در محله‌های منطقه ۱۲، X_۶ - کمبود طرح‌ها و برنامه‌های کاربردی برای بهبود زیست‌پذیری محله‌ها، X_{۱۳}- بی‌اعتمادی مردم به مدیریت شهری و ضعف اطلاع‌رسانی محله‌ها در منطقه ۱۲، X_{۱۹}- هجوم فعالیت‌های تجاری به داخل محله‌ها، X_{۲۳}- آلودگی هوا و صدای ناشی از تردد وسایل نقلیه در مرکز شهر، X_{۳۴} - رکود زندگی شهری در شب در بیشتر محله‌های منطقه ۱۲، X_{۳۷} - نداشتن انسجام و وحدت رویه در حوزه مدیریت محلی از سوی اهالی، X_{۳۹}- نبود مدیریت یکپارچه و موازی‌کاری نهادهای متولی توسعه محله‌ها، X_{۳۸}- تناقض عملکرد مدیران شهری با ضوابط و مقررات مصوب طرح‌های اجرایی، X_{۴۴}- روند فزاینده رشد و گسترش الگوی مغایر با ساختار محله‌ها در نقاط مختلف محله‌ها، X_{۴۹}- بروکراسی اداری و طولانی‌شدن فرایند احیای بناهای ارزشمند و نابودی تدریجی، X_{۵۸}- انتخاب اجاره‌نشینی مالکین بافت‌های فرسوده در محله‌های بالاتر از محله‌های بافت فرسوده به دلیل افزایش منزلت اجتماعی، X_{۵۹}- امکان تأثیرپذیری محله‌ها از آسیب‌های اجتماعی موجود در محله‌های هم‌جوار، X_{۶۰}- ارائه‌نکردن تسهیلات و تشویقات مناسب از سوی ارگان‌ها و نهادهای ذی‌ربط برای اسکان ساکنان چندخانوار در میان ساکنان بافت فرسوده، X_{۶۸}- اجرانکردن پروژه‌های محرک توسعه به دلیل جاذب‌نبودن محله‌ها در سطح پایین برای ورود سرمایه‌گذاران</p>		<p>تهدیدات (T)</p>

جدول ۴. ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت‌ها و ضعف‌ها) IFE

شاخص‌های مورد مطالعه (قوت‌ها)	وزن	رتبه	امتیاز	ارزیابی
وجود اراضی مخروبه در مجاورت محور محله‌ها با قابلیت تبدیل به خدمات ورزشی	۰/۰۴	۱	۰/۰۴	۰/۸۸۶
وجود جریان اقتصادی قوی در حاشیه محله‌ها	۰/۰۲	۲	۰/۰۴	
نبود ریزدانی قطعات برخی محله‌ها در مقایسه با سایر محله‌های منطقه ۱۲	۰/۰۳	۱	۰/۰۳	
در نظر گرفتن محورهای مهم برخی محله‌ها به‌عنوان محور فعالیت‌های اقتصادی	۰/۰۲	۱	۰/۰۲	
رشد فعالیت‌های تولیدی و خدماتی در برخی محله‌ها	۰/۰۴	۲	۰/۰۸	
وجود پایگاه‌های اجتماعی-فرهنگی و مردم‌نهاد مانند مساجد در محله‌ها	۰/۰۰۶	۲	۰/۰۱۲	
دسترسی نسبتاً آسان به مترو و ایستگاه‌های مترو در برخی از محله‌های منطقه ۱۲	۰/۰۲	۲	۰/۰۴	
ارزانی نسبی زمین در برخی محله‌های منطقه ۱۲	۰/۰۳	۳	۰/۰۹	
وجود ابنیه و بقایای یادمان‌ها و موقعیت تاریخی منحصربه‌فرد در محله‌ها	۰/۰۴	۱	۰/۰۴	
وجود نهادهای محله‌ای، شورایی‌ها و آگاهی ساکنان از نقش آن‌ها و ارتباط با آن‌ها	۰/۰۳	۲	۰/۰۶	
وجود املاک درشت‌دانه در لبه‌های شهری برخی محله‌ها	۰/۰۲	۱	۰/۰۲	
امکان ایجاد فضاهای شهری با هویت در تقاطع‌های اصلی گذر بازارچه نایب	۰/۰۲	۳	۰/۰۶	
ارتفاع نسبتاً یکسان توده‌های ساختمانی در جوار یکدیگر	۰/۰۰۴	۱	۰/۰۰۴	
استقرار سرای محله به‌عنوان عنصر کالبدی سازماندهی شده در برخی محله‌ها	۰/۰۲	۳	۰/۰۶	
وجود جداره‌های ارزشمند مانند سردرهای به‌جامانده از قدیم در محله‌ها	۰/۰۳	۱	۰/۰۳	
جداره خارجی خانه‌های مسکونی واجد ارزش در برخی محله‌ها	۰/۰۲	۱	۰/۰۲	
وجود نشانه‌های شهری با هویت در سطح برخی محله‌ها مانند سقاخانه‌ها و غیره	۰/۰۳	۲	۰/۰۶	
وجود عناصر مذهبی شاخص در محله‌ها به‌عنوان مراکز زیارتی، سیاحتی و گردشگری	۰/۰۴	۱	۰/۰۴	
فعال بودن خانه فرهنگ در برخی محله‌ها	۰/۰۲	۱	۰/۰۲	
وجود تعدادی باغ و فضای سبز شخصی در برخی محله‌ها	۰/۰۴	۳	۰/۱۲	
شاخص‌های مورد مطالعه (ضعف‌ها)	رتبه	وزن	امتیاز	ارزیابی
وجود آسیب‌های اجتماعی و ناامنی در برخی محله‌ها	۰/۰۴	۲	۰/۰۸	۱/۴۵۳
فرسودگی و نامقاوم بودن ابنیه محله‌ها	۰/۰۵	۳	۰/۱۵	
ناهماهنگی بناهای جدید و قدیم در محله‌ها	۰/۰۰۹	۱	۰/۰۰۹	
ناسازگاری فعالیت‌ها با شأن تاریخی محله‌ها	۰/۰۰۸	۲	۰/۰۱۶	
نفوذناپذیری برخی محله‌ها	۰/۰۴	۳	۰/۱۲	
کمبود نهادهای مشارکت مردمی در برخی محله‌ها	۰/۰۳	۴	۰/۱۲	
ناسازگاری کاربری‌ها در محله‌ها (وجود انبار و کارگاه‌های تولیدی غیرمجاز)	۰/۰۲	۴	۰/۰۸	
فرسودگی شدید معابر و دسترسی‌های محله‌ها	۰/۰۳	۲	۰/۰۶	
کمبود و نبود فضای باز در برخی محله‌ها	۰/۰۰۹	۵	۰/۰۴۵	
سکونت اقشار کم‌درآمد در بیشتر محله‌های منطقه ۱۲	۰/۰۰۷	۱	۰/۰۰۷	
وقفی بودن درصد بالایی از املاک و نابسامانی مدیریت برای ترمیم	۰/۰۰۹	۲	۰/۰۱۸	
ضعف زیرساخت‌ها در بیشتر محله‌های منطقه ۱۲	۰/۰۳	۴	۰/۱۲	
ضعف نظارت بر ساخت‌وساز در محله‌ها	۰/۰۴	۲	۰/۰۸	
وجود بناهای متروکه در حاشیه خیابان‌ها و مراکز محله‌ها	۰/۰۱	۴	۰/۰۴	
کمبود فضاهای ورزشی و رفاهی در بیشتر محله‌ها	۰/۰۲	۳	۰/۰۶	
کمبود پارکینگ‌های عمومی و حاشیه‌ای در بیشتر محله‌ها	۰/۰۴	۴	۰/۱۶	
جمع‌آوری نادرست زباله‌ها از سطح معابر محله‌ها به دلایل عرض کم معابر	۰/۰۳	۴	۰/۱۲	
بی‌توجهی ساکنان به بهداشت محله‌ها و پیامدهای متفاوت آن بر حیات اجتماعی	۰/۰۰۸	۲	۰/۰۱۶	
تبدیل شدن پیاده‌روها به پارکینگ موتورسواران	۰/۰۲	۳	۰/۰۶	
اختشاشات بصری ناشی از تابلوهای ناهماهنگ محورهای تجاری محله‌ها	۰/۰۲	۳	۰/۰۶	
کاهش ارزش املاک و سرقتی و کساد بازار در بیشتر محله‌های منطقه ۱۲	۰/۰۰۷	۲	۰/۰۱۴	
میزان نسبتاً بالای آسیب‌های اجتماعی در محله‌های منطقه ۱۲	۰/۰۰۶	۳	۰/۰۱۸	
مجموع				۲/۳۳۹

جدول ۵. ماتریس ارزیابی عوامل خارجی (فرصت‌ها و تهدیدات) EFE

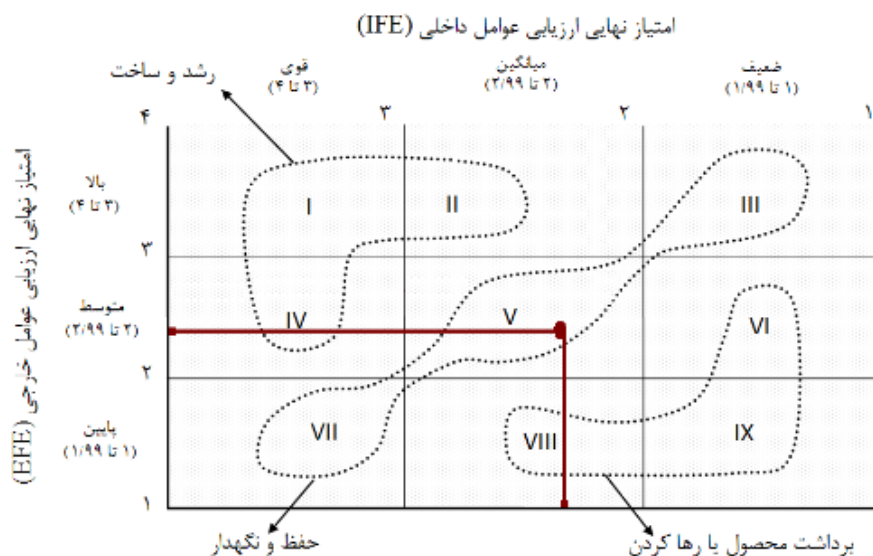
شاخص‌های مورد مطالعه (فرصت‌ها)			
وزن	رتبه	امتیاز	ارزیابی
-/۰.۶	۱	۰/۰.۶	وجود منابع بالقوه انسانی برای جلب مشارکت مردمی در بیشتر محله‌ها
-/۰.۳	۳	۰/۰.۹	حضور قومیت‌های گوناگون در محله‌ها
-/۰.۵	۱	۰/۰.۵	امکان بازیافت زمین در بیشتر محله‌ها (کارکردهای نامناسب، مخروبه و بایر بودن)
-/۰.۴	۱	۰/۰.۴	امکان بازنده‌سازی هویت‌ها با توجه به عناصر باقی‌مانده تاریخی در محله‌ها
-/۰.۵	۲	۰/۱.۰	عبور پیاده‌روهای تاریخی از درون محله‌ها
-/۰.۲	۳	۰/۰.۶	هم‌جواری برخی محله‌ها با مجموعه‌های معتبر مرکز شهر
-/۰.۲	۳	۰/۰.۶	امکان احیای باغ و عمارت‌های قدیمی و تبدیل آن‌ها به فضاهای چندعملکردی
-/۰.۳	۳	۰/۰.۹	وجود مراکز فروش صنایع‌دستی در مجاورت عناصر شاخص تاریخی و گردشگری
-/۰.۵	۲	۰/۱.۰	امکان احیا و بازنمایی برخی شاخص‌های تاریخی به‌عنوان پروژه توسعه محله‌ها
-/۰.۴	۳	۰/۱.۲	تأکید بر نقش برخی محورهای ارتباطی مهم محله‌ها به‌عنوان حلقه ارتباطی با بازار
-/۰.۳	۲	۰/۰.۶	امکان استفاده از مساجد به‌عنوان مرکز نهاد اجتماعی در محله‌ها
شاخص‌های مورد مطالعه (تهدیدات)			
وزن	رتبه	امتیاز	ارزیابی
-/۰.۶	۲	۰/۱.۲	خطر وقوع زلزله شدید و بحران گسترده ناشی از آن در محله‌های منطقه ۱۲
-/۰.۵	۳	۰/۱.۵	کمبود طرح‌ها و برنامه‌های کاربردی برای بهبود زیست‌پذیری محله‌ها
-/۰.۳	۲	۰/۰.۶	بی‌اعتمادی مردم و ضعف اطلاع‌رسانی میان محله‌ها در منطقه ۱۲
-/۰.۳	۳	۰/۰.۹	هجوم فعالیت‌های تجاری به داخل محله‌ها
-/۰.۴	۴	۰/۰.۸	آلودگی هوا و صدای ناشی از تردد وسایل نقلیه در محله‌ها، به‌ویژه محله بازار
-/۰.۲	۲	۰/۰.۴	رکود زندگی شهری در شب در بیشتر محله‌های منطقه ۱۲
-/۰.۴	۱	۰/۰.۴	نبود انسجام و وحدت رویه در حوزه مدیریت محلی از سوی اهالی
-/۰.۴	۲	۰/۰.۸	نبود مدیریت یکپارچه و موازی‌کاری نهادهای متولی توسعه محله‌ها
-/۰.۵	۳	۰/۱.۵	تناقض عملکرد مدیران شهری با ضوابط و مقررات مصوب طرح‌های اجرایی
-/۰.۴	۲	۰/۰.۸	روند فزاینده رشد و گسترش الگوی مغایر با ساختار محله‌ها در نقاط مختلف محله‌ها
-/۰.۴	۱	۰/۰.۴	بروکراسی اداری و طولانی شدن فرایند احیای بناهای ارزشمند و نابودی تدریجی
-/۰.۳	۲	۰/۰.۶	انتخاب اجاره‌نشینی مالکان در محله‌های بالاتر به دلیل افزایش منزلت اجتماعی
-/۰.۴	۳	۰/۱.۲	امکان تأثیرپذیری محله‌ها از آسیب‌های اجتماعی موجود در محله‌های هم‌جوار
-/۰.۳	۲	۰/۰.۶	ارائه‌نکردن تسهیلات و تشویقات مناسب از سوی ارگان‌ها و نهادهای ذی‌ربط به‌منظور اسکان ساکنان
		مجموع	چندخانوری در میان ساکنان بافت فرسوده
-/۰.۴	۳	۰/۱.۲	۲/۳۷۶
			اجراکردن پروژه‌های محرک توسعه به دلیل جذابیت پایین محله‌ها برای ورود سرمایه‌گذاران

منبع: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۸

یافته‌های پژوهش براساس روش برنامه‌ریزی راهبردی نشان می‌دهد، با در نظر گرفتن عدد ۳ به‌عنوان متوسط، ارزیابی عوامل داخلی، ۲/۳۳۹ و ارزیابی عوامل خارجی ۲/۳۷۶ است که به ترتیب بیانگر عملکرد متوسط نهادهای متولی مدیریت شهری و همچنین نهادهای محلی منطقه ۱۲ در استفاده از قوت‌ها و کاهش ضعف‌ها و عملکرد پایین در استفاده از فرصت‌ها در محله‌های این منطقه است (جدول‌های ۴ و ۵ و شکل ۳).

براساس شکل ۲، با توجه به مکان قرارگیری قوت‌ها، ضعف‌ها، تهدیدها و فرصت‌ها می‌توان گفت عملکرد مدیریت شهری و نهادهای توسعه محلی در محله‌های منطقه ۱۲ در سطح متوسط است؛ به گونه‌ای که نه تنها از قوت‌ها استفاده مطلوب نشده، بلکه همواره با افزایش ضعف‌ها، مسائل و مشکلات محله‌ها بیشتر شده است. این ضعف در اجرای پروژه‌های سامان‌دهی محله‌ها به دلیل نبود سرمایه‌گذاری بخش‌های خصوصی و عمومی نیز قابل مشاهده است. تعریف پروژه‌های

محرك توسعه در محله‌های منطقه ۱۲ به منظور کمک به حل مسائل و مشکلات آن‌ها و فراهم کردن زمینه‌های مالی و همچنین بسیج سرمایه‌های اجتماعی و انسانی می‌تواند نقشی حیاتی در سامان‌دهی محله‌ها داشته باشد. جدول ۶ نشان می‌دهد از مجموع ۶۷ متغیر مورد بررسی، ضعف‌ها با میانگین ۹/۳ بیشترین مقدار و فرصت‌ها با ۶/۷ کمترین مقدار را دارند که این امر نیازمند بازشناسی محرك‌های توسعه در محله‌های منطقه به منظور کاهش ضعف‌ها و بهره‌گیری از فرصت‌ها و قوت‌های محله‌هاست.



شکل ۳. ماتریس راهبردها و اولویت‌های اجرایی SWOT در محله‌های منطقه ۱۲ براساس نتایج جدول ۵
منبع: نگارندگان، ۱۳۹۸

جدول ۶. استانداردسازی ضرایب متغیرها (از ۱۰-۱) در مدل SWOT در محله‌های منطقه ۱۲

تهدیدات (T)		فرصت‌ها (O)		ضعف‌ها (W)		قوت‌ها (S)	
میانگین ضریب	نام متغیرها	میانگین ضریب	نام متغیرها	میانگین ضریب	نام متغیرها	میانگین ضریب	نام متغیرها
	$X_{۶۶}, X_{۸۴}$		$X_{۱۸}, X_{۲۵}$		$X_{۱۶}, X_{۱۰}, X_{۸}, X_{۲}$		$X_{۷}, X_{۲}, X_{۱}$
	$X_{۱۹}, X_{۱۳}$		$X_{۱۵}, X_{۱۷}$		$X_{۲۸}, X_{۲۵}, X_{۲۳}, X_{۲}$		$X_{۲۶}, X_{۱۲}, X_{۲۱}$
	$X_{۲۴}, X_{۲۳}$		$X_{۳۷}, X_{۱۱}$		$X_{۳}$		$X_{۳۲}, X_{۴}, X_{۳۶}, X_{۱۴}$
	$X_{۲۹}, X_{۲۷}$		$X_{۴۶}, X_{۴۱}$	۸/۹	$X_{۲۴}, X_{۲۳}, X_{۲۲}, X_{۲۱}$		$X_{۲۲}, X_{۵۷}, X_{۵۴}, X_{۵۰}$
۷/۳	$X_{۴۴}, X_{۳۸}$	۵/۴	$X_{۵۲}, X_{۴۸}$		$X_{۴۲}, X_{۳۵}$	۶/۸	$X_{۶۴}, X_{۶۳}, X_{۶۱}, X_{۶۰}$
	$X_{۵۸}, X_{۴۹}$		$X_{۵۶}$		$X_{۴۷}, X_{۵۱}, X_{۹}, X_{۳۹}$		$X_{۶۷}, X_{۶۶}, X_{۶۵}$
	$X_{۶}, X_{۵۹}$				$X_{۵۳}, X_{۵۵}, X$		

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۸

براساس جدول ۷، از آنجا که ضعف‌ها ۳۲/۸۳ درصد از مجموع وضعیت موجود محله‌های منطقه ۱۲ را به خود اختصاص داده‌اند، برای تدوین راهبردهای سامان‌دهی در قالب پروژه‌های محرك توسعه در محله‌ها از راهبرد نوع دوم یا راهبرد غلبه کردن بر ضعف‌ها استفاده شد؛ زیرا در غیر این صورت ضعف‌های موجود، بر قوت‌ها و فرصت‌های محله‌ها

تأثیر می‌گذارد. از سوی دیگر قوت‌ها با ۲۹/۸۵ درصد نیاز به استفاده از راهبرد نوع اول یا قوت‌دهی را مطرح می‌کنند تا تأثیر تهدیدات و ضعف‌های محله‌ها در شاخص‌های مورد بررسی به حداقل ممکن برسد.

جدول ۷ نشان می‌دهد، محله‌های سیزده‌گانه منطقه ۱۲، ضعف چشمگیری (حدود ۳۲/۸ درصد) دارند. علاوه بر این تهدیدات نیز با ۲۰/۸ درصد نسبتاً زیاد هستند و در صورت نبود برنامه‌ریزی ممکن است به نابسامانی محله‌ها و افزایش مسائل و مشکلات منجر شوند؛ بنابراین برای تدوین برنامه‌ریزی راهبردی به‌منظور سامان‌دهی محله‌ها در قالب پروژه‌های محرک توسعه از راهبردهای نوع اول (قوت‌دهی) و نوع دوم (راهبرد غلبه کردن) براساس یافته‌های جدول ۴ و ۵ استفاده شده است.

جدول ۷. محاسبه درصد SWOT و تعیین راهبرد در محله‌های سیزده‌گانه منطقه ۲۲ تهران

نوع راهبرد	SWOT				T	O	W	S	محله‌های منطقه ۱۲
	منفی W/T	مثبت S/O	خارجی O/T	داخلی S/W					
اول و دوم	۵۳/۶۳	۴۶/۲	۳۷/۲	۶۲/۶	۲۰/۸	۱۶/۴	۳۲/۸۳	۲۹/۸۵	

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۸

پروژه‌های پیشنهادی محرک توسعه

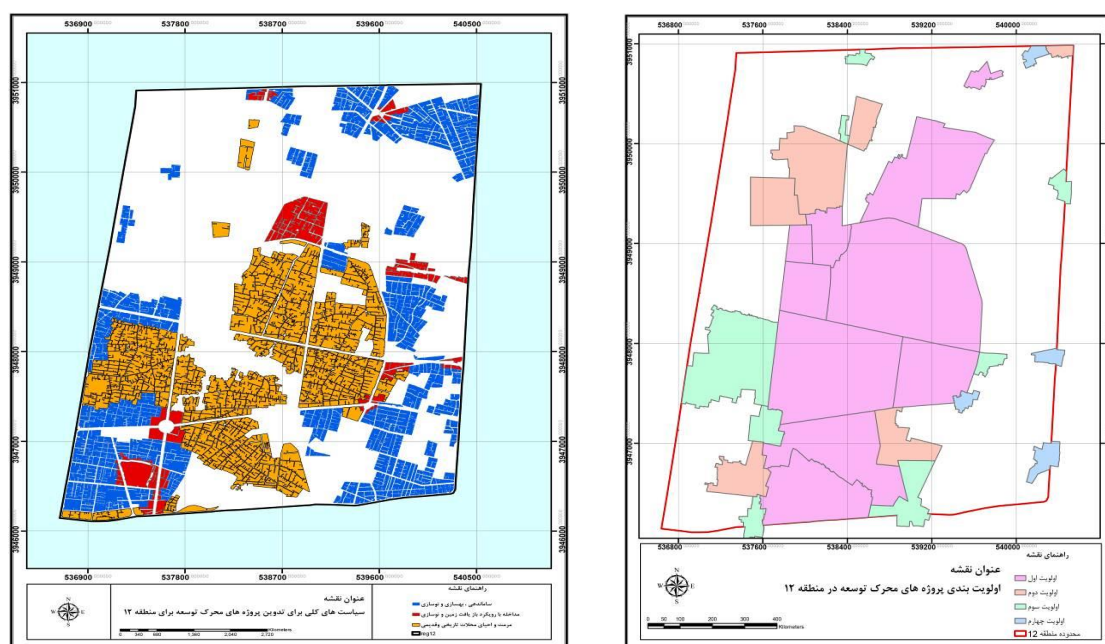
پروژه‌های محرک توسعه در هریک از محله‌های منطقه ۱۲ براساس بررسی قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدات موجود در آن‌ها پیشنهاد شده است. اولویت نخست برای تحرک توسعه در محله‌ها، انتخاب محورهای ارتباطی تأثیرگذار است که شالوده ساختار کالبدی محله‌ها را تشکیل می‌دهند. این محورها از آنجا که با مراکز تجاری و میراثی ارتباط دارند، سامان‌دهی آن‌ها می‌تواند سبب جذابیت محیط و پویایی اقتصادی محله‌ها شود. این پیشنهاد براساس ضعف‌ها و تهدیداتی مانند نفوذناپذیری برخی محله‌ها، اغتشاشات بصری ناشی از تابلوهای ناهماهنگ محورهای تجاری محله‌ها و هجوم فعالیت‌های تجاری به داخل محله‌ها (جدول ۴ و ۵) بیان شده است. علاوه بر آن، براساس جدول ۴ و ۵ و با توجه به کمبود پارکینگ عمومی و حاشیه‌ای در بیشتر محله‌ها و تردد بسیار وسایل نقلیه، به‌ویژه در محله بازار، طراحی و بدنه‌سازی محورهای تجاری محله‌ها به‌ویژه محله بازار و تبدیل آن به مسیرهای پیاده با رعایت مسائلی مانند تعریف مسیرهای جدید سواره و پارکینگ مورد نیاز به‌عنوان اولین پروژه محرک توسعه معرفی می‌شود.

یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد محله‌های منطقه ۱۲، با قوت‌هایی مانند وجود نشانه‌های شهری با هویت از قبیل سقاخانه و محوطه‌های تاریخی در برخی از محله‌ها همراه است. وجود عناصر مذهبی شاخص در محله‌ها به‌عنوان مراکز زیارتی، سیاحتی و گردشگری و فعال بودن خانه فرهنگ در برخی محله‌ها، نیازمند سامان‌دهی عناصر میراثی و هویتی و از سوی دیگر تأمین زیرساخت‌های خدماتی و رفاهی برای شهروندان و ساکنان محله‌هاست. نمونه پروژه‌های هدف برای سامان‌دهی محله‌های منطقه ۱۲ براساس این ویژگی‌ها شامل ایجاد مجتمع‌های ایستگاهی و طرح‌های ویژه برای محوطه‌های تاریخی و فرسوده عودلاجان، ناصرخسرو، بازار، سیروس و توپخانه است.

با توجه به جدول ۴ و ۵، یکی از مشکلات محله‌های مورد مطالعه، کمبود فضاهای ورزشی، پارک‌ها و فضاهای سبز است. مشاهدات میدانی نشان می‌دهد برخی محله‌ها باغ‌هایی دارند که در شرایط فعلی رها شده‌اند براین‌اساس می‌توان با

طراحی پروژه‌هایی مانند باغ‌های آموزشی یا باغ‌های مشارکتی، زمینه احیای این فضاها را فراهم کرد. احیای این باغ‌ها بستر طراحی بدنه شبکه معابر، سامان‌دهی پیاده‌روهای منتهی به باغ‌ها و تجهیز مبلمان شهری را در این محله‌ها فراهم می‌کند. افزون بر این، تأثیر فراوانی در آسایش اقلیمی و ایجاد امنیت محله‌ها دارد. یکی از اصول سامان‌دهی محله‌های قدیمی و فرسوده توانمندسازی اقتصادی ساکنان این محله‌هاست. یافته‌های این پژوهش نشان می‌دهد، بیکاری و پایین بودن میزان درآمد (جدول‌های ۲ و ۴) از ویژگی‌های اغلب محله‌های منطقه ۱۲ است. در نتیجه، پروژه‌های اشتغال‌زایی و کارآفرینی می‌تواند سبب پویایی اقتصادی محله‌ها شود. در این زمینه پروژه‌های اشتغال و کارآفرینی باید بر صنایع سبز در قالب مشاغل خانگی مانند صنایع دستی تمرکز کند که یافته‌های جدول ۵ نیز آن را تأیید می‌کند. علاوه بر این، وجود جریان اقتصادی قوی در حاشیه محله‌ها و رشد فعالیت‌های تولیدی و خدماتی مجاور مراکز تاریخی و گردشگری محله‌ها می‌تواند به کاهش بیکاری و بالا رفتن درآمد ساکنان محله‌ها منجر شود.

برای سامان‌دهی کالبدی محله‌ها الگوی مداخله تنها باید به‌منظور نوسازی و بهسازی بافت اعمال شود. شکل ۴ اولویت‌بندی و اقدامات مداخله‌گرایانه پروژه‌های محرک توسعه را برای سامان‌دهی ساختار کالبدی محله نشان می‌دهد. این اولویت‌های اقدام براساس نتایج مطالعات وضع موجود محله‌ها در جدول‌های ۲، ۴ و ۵ استوار است.



شکل ۴. اولویت‌بندی و اقدامات مداخله‌گرایانه پروژه‌های محرک‌های توسعه در سامان‌دهی محله‌ها

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۸

در محله‌هایی که عناصر میراثی و بافت‌های تاریخی دارند، ضروری است برنامه مرمت در اولویت قرار بگیرد. براساس داده‌های جدول ۲ در محله‌هایی که تعداد فراوانی بناهای مخروبه دارند، از این بناها به‌منظور بازیافت زمین برای تعریف پروژه‌های محرک توسعه استفاده می‌شود. بخشی از بناهای مخروبه، ریزدانه هستند که با تجمع آن‌ها می‌توان برای ساخت مجتمع‌های مسکونی متناسب با فرم و مصالح بافت محله‌ها و همچنین حفظ هویت اصلی محله‌ها اقدام کرد.

استفاده از اراضی بازیافت‌شده برای تعریف طرح‌های ویژه مانند احداث پارکینگ، فضاهای سبز و پارک، مداخله در بافت‌های ارزشمند و تاریخی از طریق مرمت و احیا و راهبرد استفاده مجدد از بناهای مخروبه به‌ویژه در محله‌هایی مانند بازار و سیروس ضمن رونق گردشگری می‌تواند حرکت توسعه در این محله‌ها را تسریع کند. همچنین می‌تواند با توزیع عادلانه خدمات و امکانات شهری، کیفیت محیطی محله‌ها و حفاظت از بافت انسانی آن‌ها را ارتقا دهد. در مجموع می‌توان گفت، منطقه ۱۲ ظرفیت‌های کالبدی قابل توجهی برای بازیافت مجدد زمین دارد که در صورت اجرای پروژه‌های محرک توسعه می‌تواند بخش عمده‌ای از کمبود سرانه‌های خدماتی محله‌ها را مرتفع کند. بدیهی است با رشد خدمات عمومی در این اراضی، ابعاد اجتماعی و اقتصادی نیز بهبود خواهد یافت.

ارزیابی اثرگذاری و تحقق‌پذیری پروژه‌های محرک توسعه

ارزیابی اثرگذاری پروژه‌های محرک توسعه (وزن‌دهی هریک از پروژه‌ها) و میزان تحقق‌پذیری آن‌ها در شرایطی که بستر تحقق‌پذیری فراهم شود، به کمک ضریب رگرسیون ساده خطی نشان می‌دهد ضریب هم‌بستگی چندگانه میان وزن پروژه‌های محرک توسعه با ضرایب تحقق‌پذیری آن‌ها ۰/۵۱۹ است که با سطح اطمینان ۹۵ درصد معنادار است. ضریب تبیین ۰/۲۶۹ بوده که ۲۶/۹ درصد از واریانس سامان‌دهی محله‌های منطقه ۱۲ را تبیین می‌کند (جدول ۸).

جدول ۹ تحلیل واریانس معنادار بودن رگرسیون را در سطح اطمینان ۹۹ درصد تأیید می‌کند.

براساس یافته‌های جدول ۱۰، پروژه‌های پیشنهادی اشتغال و کارآفرینی و بازیافت زمین برای توسعه مجدد به‌ترتیب با مقدار ۰/۳۶۹ و ۰/۳۱۲ بیشترین تأثیرگذاری را در سامان‌دهی محله‌های منطقه ۱۲ براساس شاخص‌های مورد مطالعه دارد.

جدول ۸. آماره‌های تحلیل رگرسیون بازشناسی پروژه‌های محرک توسعه و میزان تحقق‌پذیری آن‌ها

ضریب هم‌بستگی چندگانه	ضریب تبیین	ضریب تبیین تعدیل‌شده	خطای معیار
۰/۵۱۹	۰/۲۶۹	۰/۲۴۸	۰/۸۲۴۹

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۸

جدول ۹. تحلیل واریانس و رگرسیون بازشناسی پروژه‌های محرک توسعه و میزان تحقق‌پذیری آن‌ها

منبع تغییرات	مجموع مربعات	درجه آزادی	میانگین مربعات	کمیت F	سطح معناداری
اثر رگرسیون	۲۶/۲۴۷	۳	۸/۸۴۹		
باقی‌مانده	۷۲/۱۴۴	۱۰۶	۰/۶۸۱		
کل	۹۸/۶۹۱	۱۰۹		۱۳/۰۰۲	۰/۰۰۰

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۸

جدول ۱۰. آماره‌های متغیرهای وارد بر مدل رگرسیونی

نام متغیر	ضریب غیراستاندارد		ضریب استاندارد		t	Sig
	B	خطای B	β			
عرض از مبدأ	۱/۶۹۸	۰/۶۰۹	-		۲/۷۹۰	۰/۰۰۶
سامان‌دهی محورهای ارتباطی تأثیرگذار	-۰/۱۷۷	۰/۰۵۶	-۰/۲۷۹		-۳/۱۵۶	۰/۰۰۲
پروژه‌های اشتغال و کارآفرینی	۰/۲۵۶	۰/۰۶۲	۰/۳۶۹		۴/۱۰۹	۰/۰۰۰
بازیافت زمین برای توسعه مجدد	۰/۲۵۸	۰/۰۷۱	۰/۳۱۲		۳/۶۳۹	۰/۰۰۰

منبع: نگارندگان، ۱۳۹۸

می‌توان گفت با بازشناسی پروژه‌های محرک توسعه در محله‌های منطقه ۱۲، زمینه شناخت کامل موانع و مشکلات پیش‌روی تحقق آن‌ها فراهم می‌شود. براین اساس، بررسی پروژه پیشنهادی در محله‌های منطقه ۱۲ براساس شاخص‌های مورد بررسی (جدول ۲) نشان می‌دهد پروژه‌های پیشنهادی اشتغال و کارآفرینی و بازیافت زمین برای توسعه مجدد به ترتیب با ضرایب بتا (۰/۳۶۹ و ۰/۳۱۲) در سطح اطمینان ۹۹ درصد در سامان‌دهی محله‌های منطقه ۱۲ تأثیر دارند و با توجه به قوت‌ها و فرصت‌های موجود مانند مشارکت بالای ساکنان در استقبال از پروژه‌های محرک توسعه (جدول‌های ۴ و ۵)، از تحقق‌پذیری بالایی برخوردار هستند (جدول ۱۰).

نتیجه‌گیری

پروژه‌ها و پردازش‌های محرک توسعه می‌توانند در مقیاس بدنه‌سازی یک معبر تا تغییر کاربری اراضی و توسعه مجدد زمین انجام شوند. سازوکارهای اجرایی که در مطالعات نیازسنجی پروژه‌های محرک توسعه باید به آن‌ها توجه کرد، متعدّدند. این راهبردها شامل اصلاح مجدد اراضی، ایجاد انگیزه و جلب‌نظر توسعه‌گران، کاهش موانع، حمایت و پشتیبانی ساکنان محلی، شناسایی مکان‌های مناسب جریان توسعه، سامان‌دهی به وضعیت اقتصاد و تقاضا در سطح محلی، کاهش تأثیر قیمت زمین در فرایند توسعه و تولید و تخصیص زمین برای پروژه‌های محرک توسعه است. این راهبردها می‌تواند در قالب خط‌مشی کلان توسعه از درون و به‌ویژه راهبرد اصلی آن، توسعه مجدد، به‌کمک برنامه‌های اجرایی متناسب با ساخت و بافت محله‌های شهری از یک سو و الزامات طرح‌های توسعه شهری از دیگر سوی، عملیاتی و اجرا شود.

از آنجا که محله‌های قدیمی شهرها در محدوده خود نشانه‌های هویت فرهنگی و تاریخی دارند، از محله‌های هدف محرک‌های توسعه به‌شمار می‌آیند. محله‌های مورد مطالعه این مقاله در منطقه ۱۲ تهران، دارای مراکز تاریخی و عناصر ویژه میراثی هستند که در سال‌های اخیر دچار فرسودگی بافت و زوال شهری شده‌اند. نتایج این مقاله پروژه‌های محرک توسعه در این محله‌ها را بازشناسی و کاربرد آن در توسعه مجدد، فعال‌سازی و پویایی این محله‌ها را تأیید کرده است. در این راستا، اولویت نخست، اقدامات زمینه‌ساز و ظرفیت‌سازی برای ایجاد انگیزه سرمایه‌گذاری و مشارکت توسعه‌دهنده‌هاست. برای این منظور پروژه‌هایی مانند بدنه‌سازی به‌کمک هماهنگی مصالح استفاده‌شده در پوشش بنا، تعریف ضوابط کف‌سازی گذر و تعریف مسیرهای جدید برای عابر پیاده، اتومبیل و دوچرخه، ایجاد فضای سبز در طول مسیر و نورپردازی عناصر شاخص بسیار اهمیت دارد.

ارزیابی شاخص‌های وضع محله‌ها نشان می‌دهد، بیکاری و پایین‌بودن میزان درآمد از ضعف‌های اصلی بیشتر محله‌هاست. به همین دلیل پروژه‌های اشتغال‌زا و کارآفرین برای تحرک اقتصادی محله‌ها باید جایگاه ویژه‌ای در میان محرک‌های توسعه داشته باشد. بازآفرینی اقتصادی تنها تغییر و تبدیل اراضی شهری به کاربری‌های تجاری، مسکونی، صنعتی و اقتصادی برای بهبود وضعیت اشتغال در محله‌ها نیست، بلکه باید تأکید بیشتری برای پاسخگویی به نیازهای جوامع محلی صورت بگیرد و در بسیاری از پروژه‌ها امکانات تفریحی و تسهیلات لازم برای جذب بازدیدکننده‌ها فراهم شود؛ به‌ویژه اینکه مطالعات وضع موجود (جدول ۲) نشان می‌دهد محله‌ها در بیشتر موارد از نظر کاربری‌های خدماتی و زیرساخت‌ها دچار کمبودهای اساسی هستند. در نتیجه فرایند بازیافت زمین، توسعه مجدد و تغییر کاربری را باید به فرصتی

برای تأمین کاربری‌های خدماتی و توزیع فضایی عادلانه‌تر (توزیع متوازن) زیرساخت‌های خدمات‌رسان تبدیل کرد. محله‌های بازار، ارگ و پامنار، کوثر، قیام، امامزاده یحیی و تختی در اولویت این اقدام قرار دارد. اقدامات زیر می‌تواند اثرگذاری و تحقق‌پذیری پروژه‌های محرک توسعه را در محله‌ها تقویت کند:

- جلب مشارکت مردم و نهادهای مشارکت مردمی به منظور تحقق‌پذیری و اعتمادسازی در پروژه‌های محرک توسعه.
- تعریف طرح‌ها و برنامه‌های کاربردی با تأکید بر ارتقای زیست‌پذیری محله‌ها.
- مطالعه دقیق سازگاری کاربری‌ها به منظور جلوگیری از هجوم فعالیت‌های تجاری به داخل محله‌ها.
- ایجاد مسیرهای پیاده‌محور و تعریف مسیرهای جدید سواره به منظور کاهش میزان آلودگی هوا و صدای ناشی از تردد سواره در مراکز محله‌ها.
- همکاری میان نهادهای متولی مدیریت شهری برای ایجاد یکپارچگی و جلوگیری از موازی‌کاری نهادهای متولی توسعه محله.
- تأمین فضای باز به منظور بازآفرینی انسان‌محور با فراهم‌کردن زیرساخت‌های مورد نیاز برای رونق فعالیت‌های تفریحی و اقتصادی.
- برنامه‌ریزی به منظور راه‌اندازی سیستم مکانیزه جمع‌آوری زباله به دلیل عرض کم معابر.
- تبدیل زمین‌های باز یافت‌شده به پارکینگ‌های عمومی و حاشیه‌ای در محله‌ها.
- استفاده از ظرفیت‌های توسعه مجدد بناهای متروکه در حاشیه خیابان‌ها و مراکز محله‌ها به منظور تأمین فضاهای خدماتی.
- تأکید بر رعایت کامل قوانین و مقررات سیما و منظر شهری به منظور جلوگیری از اغتشاشات بصری در محله‌ها.

منابع

- ایزدی، محمدسعید و نگین امیری (۱۳۹۵). «توسعه درونی، الگویی متوازن، متعادل و پایدار برای توسعه و ارتقاء کیفی شهر، برنامه‌ریزی برای توسعه مجدد اراضی نظامی درون‌شهری»، مجله باغ نظر، سال سیزدهم، شماره ۴۱، صص ۳۵-۴۶.
- پریزادی، طاهر، زارعی فاطمه و مهدی مرادی (۱۳۹۶). «ارزیابی محرک‌های توسعه شهری در ساختار تاریخی (مورد مطالعه: بافت تاریخی شهر قم)»، مطالعات ساختار و کارکرد شهری، شماره ۱۵، صص ۷-۳۱.
- حناجی، پیروز (۱۳۸۶). بررسی تطبیقی تجارب مرمت شهری در ایران و جهان، تهران: نشر سبحان.
- دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی (۱۳۹۳). فعالیت‌های محرک برنامه‌های بازآفرینی در مقیاس محله و شهر، وزارت راه و شهرسازی، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران.
- سجادزاده، حسن و سجاد زلفی‌گل (۱۳۹۴). «طراحی شهری در بازآفرینی محلات سنتی با رویکرد محرک توسعه (نمونه موردی: محله کلبا همدان)»، فصلنامه آمایش محیط، سال هشتم، شماره ۳۱، صص ۱۴۷-۱۶۳.
- سجادزاده، حسن، دالوند رضوان و مریم حمیدی‌نیا (۱۳۹۵). «نقش بازآفرینی با رویکرد محرک توسعه در محلات سنتی (نمونه موردی: محله حاجی شهر همدان)»، نشریه هفت‌شهر، شماره ۵۳ و ۵۴، صص ۵۴-۷۶.
- شهرداری اصفهان (معاونت شهرسازی و معماری) (۱۳۹۷). «پروژه‌های محرک توسعه و بازآفرینی شهری»، گاهنامه رصد، سال چهارم، شماره ۴۵، صص ۱-۱۳.
- طرفدار، زهره (۱۳۹۳). بازساخت نقش پروژه‌های محرک توسعه شهری در بازآفرینی بافت‌های ارزشمند تاریخی (نمونه موردی: منطقه ۸ شیراز)، پایان‌نامه کارشناسی‌ارشد رشته شهرسازی، استاد راهنما: سهیل لطفی، دانشکده هنر و معماری، شیراز: دانشگاه شیراز.
- عزیزی، محمدمهدی و بهاره بهرا (۱۳۹۶). «نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت مرکزی شهرها (نمونه مطالعاتی: بافت تاریخی شهر یزد)»، نشریه هنرهای زیبا- معماری و شهرسازی، شماره ۴، صص ۵-۱۶.
- لطفی، سهیل (۱۳۹۰). «بازآفرینی شهری فرهنگ مبنا: تأملی بر بن‌مایه‌های فرهنگی و کنش بازآفرینی»، نشریه هنرهای زیبا معماری و شهرسازی، سال سوم، شماره ۴۵، صص ۴۹-۶۲.
- مفیدی، حسن (۱۳۹۲). بررسی نقش پروژه‌های محرک توسعه و کاتالیست‌های شهری در بازآفرینی شهری پایدار، سومین جلسه از جلسات کارگروه محرک توسعه شهری، شرکت عمران بهسازی شهری ایران.
- نعمتی، مرتضی، فرهمند، قاسم و حیدر نظری (۱۳۹۵). «نوسازی و بهسازی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار شهری و تلفیق عملگرهای فازی GIS و fahp (نمونه موردی: شهر پیرانشهر)»، مجله آمایش جغرافیایی فضا، سال ششم، شماره ۲۲، صص ۱۳۷-۱۵۴.
- هاشمی، محمدرضا، شیعه، اسماعیل و حسین ذبیحی (۱۳۹۷). «مقایسه تطبیقی تجارب پروژه‌های محرک توسعه با رویکرد بازآفرینی شهری در شهرهای منتخب جهان»، فصلنامه جغرافیایی سرزمین، سال پانزدهم، شماره ۶۰، صص ۲۹-۴۴.
- Attoe, W., & Logan, D. (1989). *American Urban Architecture: Catalysts in the Design of Cities*. Berkeley: University of California Press.
- Azizi, M. M., & Bahra, B. (2016). The Role of Flagship Developments in the Regeneration of Inner City Textures: The Case Study of Yazd City, Iran. *Journal of Honae-ha-ye-Ziba Memari-va-Shahrsazi*, 22(4), 5-16. (In Persian)

- Boussaa, D. (2017). Urban Regeneration and the Search for Identity in Historic Cities. *Journal of Sustainability*, 10(1), 1-16
- Boussaa, D. (2017). Urban Regeneration and the Search for Identity in Historic Cities. *Sustainability*, 10(1), 1-17.
- Carrion, F. (2005). The historic Centre as an Object of Desire. *Journal of City and Time*, 1(3), 1-13.
- Couch, C., Fraser, C., & Percy, S. (Eds.). (2003). *Urban regeneration in Europe*. Blackwell Science.
- Elseragy, A., & Elnokaly, A. (2018). Heritage-Led Urban Regeneration as a Catalyst Sustainable Urban Development, Heritage and Economics. *6th International Conference on Heritage and Sustainable Development*, Granada, Spain.
- Hanachi, P. (2007). *A Comparative Study of Urban Restoration Experiences in Iran and the World*. Tehran: Sobhan Press. (In Persian)
- Hashemi, M., Shieh, E., & Zabihi, H. (2019). Comparative Comparison of Experiences of Catalyst Projects with Urban Regeneration Approach in Selected Cities of the World. *Journal of Territory*, 15(60), 29-44. (In Persian)
- Isfahan Municipality (Deputy of Urban Planning and Architecture). (2018). Development Stimulus Projects and Urban Regeneration, *Chronicle RASAD*, 4(45), 1-18. (In Persian)
- Izadi, M. S., & Amiri, N. (2016). Internal Development, Concordant, Balanced and Stable Pattern to Develop and Promote the Urban Quality, Planning for Redevelopment of Urban Military Land. *Journal of Bagh-e Nazar*, 13(41), 35-46. (In Persian)
- Lakmali, R. G. (2018). Vitalization of Core City Area Using Urban Catalyst as a Tool for Development (In the Case of Colombo City Core). *International Research Conference*, Colombo, Sri Lanka
- Leinberger, Ch., & Loh, T. (2018). *Catalytic Development: (Re)creating Walkable Urban Places*. NW Washington, DC: The Brookings.
- Lotfi, S. (2011). Culture-Led Regeneration: A Reflection upon Cultural Fundaments and the Act of Regeneration. *Journal of Honae-ha-ye-Ziba Memari-va-Shahrsazi*, 3(45), 49-62. (In Persian)
- Mofidi, H. (2013). *Investigating the Role of Development Stimulus Projects and Urban Catalysts in Sustainable Urban Regeneration, the Third Session of the Urban Development Stimulus Working Group Meetings*. Iran Urban Improvement Civil Engineering Company. (In Persian)
- Nemati, M., Farahmand, Gh., & Nazari, H. (2016). Modernization and Improvement of Urban Decay with the Approach of Sustainable Development and Integration of GIS and Fuzzy Operators FAHP (Case Study: Piranshahr city). *Geographical Planning of Space Quarterly Journal*, 6(22), 137-154. (In Persian)
- Norberg-Schulz, C. (1980). *Genius Loci: Towards a Phenomenology of Architecture*. London, UK: Rizzoli.
- Norberg-Schulz, C. (1980). *Genius Loci: Towards a Phenomenology of Architecture*. Rizzoli: London, UK Office of Applied Studies and Extension Affairs. (2014). *Stimulating Activities of Reconstruction Programs in Neighborhood and City Scale*. Ministry of Roads and Urban Development, the Parent Company of Iran's Specialized Civil Engineering and Urban Improvement. (In Persian)
- Parizadi, T., Zarei, F., & Moradi, M. (2016). Analyzing the urban development stimuli in historical area (A Case Study of Qom City). *Urban Structure and Function Studies*, 4(15), 7-31. (In Persian)
- Sajadzadeh, H., & Zolfigol, S. (2016). Role of Urban Design in Regeneration of Ancient District with Catalyst Approach Case Study: KOLAPA District in Hamedan. *Quarterly Environmental Based Territorial Planning*, 8(31), 147-171. (In Persian)

- Sajjadzadeh, H., Dalvand, R., & Hamidinia, M. (2016). The Role of Regeneration in Catalyst Approach of Ancient Aighborhood (Case Study: Haji Neighborhood in Hamedan). *Journal of the Urban Development and Organization Haft Shahr*, 4(53 and 54), 147-171. (In Persian)
- Seele, A. (1982). *Wertermittlung Bei der Preisprüfung und Ungewißheit des Verkehrswertes*. in Vermessungswesen and Raumordnung (VR), Dümmler Verlag .Bonn: Heft
- Shoup, D. C. (1983). Intervention through Property Taxation and Public Ownership. In H. B. Dunkerley (Ed.), *Urban Land Policy: Issues and Opportunities* (PP. 132-52). New York: Oxford University Press.
- Shoup, D. C. (1983). *Intervention through Property Taxation and Public Ownership, in Urban Land Policy: Issues and Opportunities*. In H. B. Dunkerley (Ed.), (PP. 132-52) New York: Oxford University Press
- Tarafdar, Z. (2014). *Recognizing the Role of Urban Development Stimulus Projects in Recreating Valuable Historical Textures (Case Study: District 8 of Shiraz)* (Unpublished master's Thesis). Shiraz University, Shiraz. (In Persian)
- UN-Habitat. (2015). *International Guidelines on Urban and Territorial Planning*. United Nations Human Settlements Programmer.
- UN-Habitat. (2015). *International Guidelines on Urban and Territorial Planning*. United Nations Human Settlements Programmer.
- UN-Habitat. (2019). *Country Activities Report*. United Nations Human Settlements Programme.
- Wang, Sh., Gao, Sh., Li, Sh., & Feng, K. (2019). Strategizing the Relation between Urbanization and Air Pollution: Empirical Evidence from Global Countries. *Journal of Cleaner Production*, 242(36), 1-10.
- Wei, Y., Huang, C., Lam, P. T. I., Sha, Y., & Feng, Y. (2015). Using Urban-Carrying Capacity as a Benchmark for Sustainable Urban Development: An Empirical Study of Beijing. *Sustainability*, 3(7), 3244-3268.