



Research Paper

Explaining the role of development stimulus projects in the regeneration of worn-out urban structures the Case study of District 11 of Tehran

Mehdi Bozorgnia^a, Alireza Estalaji^{b*}, Ali Sheikhezami^c

^a. Department of Geography and Urban Planning, North Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

^b. Department of Geography and Rural Planning, Imam Shahrari Memorial Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran

^c. Department of Geography and Urban Planning, Islamic Azad University, North Tehran Branch, Faculty of Marine Science and Technology, Tehran, Iran

ARTICLE INFO

ABSTRACT

Keywords:

Development Projects,
Stimulus
Regeneration,
Worn-Out Textures,
District 11 of Tehran.

**Received:**

3 April 2022

Received in revised form:

31 May 2022

Accepted:

7 August 2022

pp.145-164

Since the attention of specialists and urban managers has been turned towards the preservation and revival of the central and historical tissues of the cities, several theories and approaches have been explained in this direction. One of the most important approaches that is used today is the regeneration of worn-out urban tissues. One of the most important issues related to the regeneration of worn-out tissues is the creation of value to create complementary roles for these tissues through other existing potentials and spatial advantages of the area through the implementation of development-stimulating projects. For this purpose, after introducing regeneration approaches, this research has tried to combine the principles of regeneration with the components of value creation in the urban context in the form of a theoretical research framework. In this regard, by using the descriptive-analytical method, the answer to the question is sought, what is the role of development-stimulating projects in the regeneration of worn-out urban tissues (region 11)? The statistical population of the expert group includes professors and doctoral students in the fields of geography, urban planning and urban planning, and the statistical sample size in this research, which was obtained through the Sample Power software, is 30 people. Then, by using structural equations and Imus software, indicators have been evaluated. The results obtained by using descriptive and inferential statistics obtained from Imus software indicate the existence of a significant relationship with the positive impact of development-stimulating projects in the physical-spatial dimension with a path coefficient of 0.56, social with a path coefficient of 0.49, and economic with a coefficient of 0.49. The route is 0.40 and the environment with the coefficient of the route is 0.35 and in total the development stimulating projects with the coefficient of the route is 0.63 on the regeneration of worn-out tissues.

Citation: Bozorgnia, M., Estalaji, A., & Sheikhezami, A. (2022). Explaining the role of development stimulus projects in the regeneration of worn-out urban structures the Case study of District 11 of Tehran. *Journal of Sustainable City*, 5 (2), 145-164.

<http://doi.org/10.22034/JSC.2021.266028.1390>

* . Corresponding author (Email: aal_estalaji@yahoo.com)

Copyright © 2022 The Authors. Published by Iranian Geography and Urban Planning Association. This is an open access article under the CC BY license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

Extended Abstract

Introduction

In recent decades, various approaches have been proposed to solve the urban problems of worn-out structures which most of them have paid more attention to the physical dimension of the regions than other ones. The unsuccessful implementation of this plan has led to attention to a new approach to these failures. One of the main approaches in the field of sustainability is the revitalization of urban contexts and the emphasis on regeneration policy, and among them, urban regeneration through development stimulus projects is used as effective and efficient projects in problematic urban contexts to solve physical, environmental, social and economic problems. These projects are one of the new policies in urban development in general, and in worn-out contexts in particular. Development stimulus projects are the introduction of a new element, such as design, policy-making, or event groundwork in the urban context, which, by positively affecting existing elements, leads to continuous and gradual regeneration of its interconnected domain.

In this regard, District 11 of Tehran have special physical and functional importance compared to other districts of Tehran due to its specific political, economic and religious position and centrality. Despite the existence of numerous valuable places, half of the region has an inefficient texture and urban decay. According to the statistics published by Tehran Municipality in 2016, more than 10% of the worn-out structures of Tehran have been allocated to District 11, where the neighborhoods of Agahi, Foroozesh, Qalamestan and RahAhan are the most worn-out ones of District 11. Unorganized condition of worn-out and vulnerable textures, insufficiency and problems of the road network, lack of land allocation to service land uses in proportion to the size of the population living in the neighborhoods of the region, interference of residential textures with workshop centers, lack

of green space, conversion of residential units into centers of work and activity, exhaustion of infrastructure facilities, exhaustion of the physical texture of the region are among the problems and issues of the worn-out texture of the region. Due to the strategic location of the region and the position of the political and military centers of the city, it is necessary to pay attention to the development of the worn-out texture of this region in the form of stimulus projects. In this regard, the present study seeks to explain the role of development stimulus projects in the regeneration of worn-out urban texture in the study area (Region 11) to answer the following questions:

What is the role of development stimulus projects in regenerating worn-out urban structures in Tehran's 11th district? What is the relationship between the variables of development and regeneration projects?

Methodology

The present study is applied and descriptive-analytical research in terms of purpose and method. The required information was collected through library and field methods. The statistical population of the present study is a group of experts including professors and doctoral students and the size of the statistical sample in this study using Sample Power software is 30 people. Data evaluation was performed through a five-point Likert scale. The validity of the questionnaire was accepted using the formal method and the reliability of the questionnaire was confirmed by the Cronbach's alpha method with a score of 0.823. Then, the final data analysis was performed using structural equations and AMOS software.

Results and discussion

The results of the tables of structural validity and reliability show that fortunately the modified measurement model has both structural reliability and validity. The results of the analysis of the fit indices of the research model in AMOS software indicate that the model fit is

acceptable because the modified measurement model of the research is in a possible fit position in terms of economical, absolute and comparative indices. Based on all the indicators which met the desired limit, the researcher can claim that the research model has a good fit.

Conclusion

The results showed that the indicators of physical-spatial, social, economic and environmental projects have a significant and positive effect on the variable of regeneration of worn-out texture of the neighborhood. The path coefficient (beta) of the intensity of the effect and the direction of these examined paths have also been evaluated positively. According to the beta value, the path of physical-spatial projects to regenerate worn-out texture with a coefficient of 0.56, social projects on regenerating worn-out texture with a coefficient of 0.49 and economic projects on regenerating worn-out texture with a factor of 0.40 and finally worn-out texture environmental projects with 0.632 and the variable of development stimulus projects have an effect on the regeneration of worn-out texture with a coefficient of 0.63. It can be explained that the regeneration of the region by relying on development stimulus projects according to the needs and requirements of the region and considering the visa status of the region on the one hand preserves the social and economic system of the region (given the existence of

revolution and Valiasr market order in this region) and subsequently prevent the destruction of their physical structure. On the other hand, it will lead to strengthening of the cultural and artistic structure of this region (due to the existence of Roudaki cultural-artistic zone and Shahriar sidewalk and the two cultural elements of Vahdat Hall and Shahr Theater), so new currencies are being added in this regard. Finally, it becomes a living place in harmony with today's life and needs and in proportion to the function of the region. Motivated-Development projects should be considered as a comprehensive and integrated vision in regeneration projects of various physical, spatial, social, cultural, economic and environmental dimensions.

Funding

There is no funding support.

Authors' Contribution

All of the authors approved the content of the manuscript and agreed on all aspects of the work.

Conflict of Interest

Authors declared no conflict of interest.

Acknowledgments

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



نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی: منطقه ۱۱ شهر تهران

مهدی بزرگ نیا - گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد تهران شمال، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران
علیرضا استعلاجی^۱ - گروه جغرافیا و برنامه ریزی روستایی، واحد یادگار امام (ره) شهرری، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران
علی شیخ اعظمی - گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران شمال، دانشکده علوم و فنون دریایی، تهران، ایران

چکیده

از زمانی که توجه متخصصان و مدیران شهری به سمت حفظ و احیای بافت‌های مرکزی و تاریخی شهرها منعطف گردیده، نظریات و رویکردهای متعددی در این راستا، تبیین شده است. از مهم‌ترین این رویکردها که امروزه مورد استفاده قرار می‌گیرد، بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری است. یکی از مهم‌ترین مسائل در رابطه با بازآفرینی بافت‌های فرسوده خلق ارزش جهت ایجاد نقش‌های مکمل برای این بافت‌ها از طریق سایر پتانسیل‌های موجود و مزیت‌های مکانی محدوده از طریق اجرای پروژه‌های محرک توسعه است. بدین منظور این پژوهش پس از معرفی رویکردهای بازآفرینی، سعی در تلفیق اصول بازآفرینی با مؤلفه‌های خلق ارزش در بافت شهری در قالب چارچوب نظری تحقیق داشته است. در این راستا با استفاده از روش توصیفی - تحلیلی به دنبال پاسخ این سؤال است که، نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (منطقه ۱۱) چگونه است؟ جامعه آماری گروه خبرگان شامل اساتید و دانشجویان دکتری در رشته‌های جغرافیا، برنامه‌ریزی شهری و شهرسازی بوده و حجم نمونه آماری مورد نظر در این پژوهش که از طریق نرم‌افزار Sample Power به دست آمدند تعداد ۳۰ نفر می‌باشد. سپس، با استفاده از معادلات ساختاری و نرم‌افزار ایموس نسبت به ارزیابی شاخص‌ها اقدام شده است. نتایج به دست آمده با استفاده از آمار توصیفی و استنباطی حاصل از نرم‌افزار ایموس، حاکی از وجود رابطه معنادار و با اثرگذاری مثبت پروژه‌های محرک توسعه در بعد کالبدی - فضایی با ضریب مسیر ۰/۵۶، اجتماعی با ضریب مسیر ۰/۴۹، اقتصادی با ضریب مسیر ۰/۴۰ و زیست‌محیطی با ضریب مسیر ۰/۳۵ و در مجموع پروژه‌های محرک توسعه با ضریب مسیر ۰/۶۳ بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده می‌باشد.

اطلاعات مقاله

واژگان کلیدی:

پروژه‌های محرک توسعه،
بازآفرینی، بافت‌های فرسوده،
منطقه ۱۱ شهر تهران.



تاریخ دریافت:

۱۴۰۱/۰۱/۱۴

تاریخ بازنگری:

۱۴۰۱/۰۳/۱۰

تاریخ پذیرش:

۱۴۰۱/۰۵/۱۶

صص. ۱۶۴-۱۴۵

استناد: بزرگ نیا، مهدی؛ استعلاجی، علیرضا و شیخ اعظمی، علی. (۱۴۰۱). نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری مطالعه موردی: منطقه ۱۱ شهر تهران. مجله شهر پایدار، ۵ (۲)، ۱۶۴-۱۴۵.

مقدمه

در دهه‌های اخیر رشد شتابان شهرنشینی، توسعه و گسترش بی‌رویه شهرها، تنگناها، معضلات و پیچیدگی‌هایی را به همراه داشته است. از پیامدهای این پدیده، شدت یافتن ضربه‌های تغییر فضایی - کالبدی شهرها به‌طور اعم و مراکز شهری، بافت‌های کهن و اصولاً بخش‌های مرکزی شهرها به‌طور اخص بوده است که اغلب سبب افت منزلت‌های اجتماعی، نابسامانی در سازمان فضایی - کالبدی، زوال اقتصادی و ناکارآمدی کارکردی در این محدوده‌ها شده است (مهاجری و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۰۸۹). از مهم‌ترین پیامدهای چنین روند شهرنشینی در کنار تأمین نشدن زیرساخت‌های مناسب شهری برای ساکنان و مهاجران شهرها، به وجود آمدن بافت‌های نامنظم و فرسوده پیرامون شهری و درون شهری است که معضلات متعدد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی را به دنبال خواهد داشت (Alpopi & Manole, 2014:5). فرسودگی و تخریب حاصل از عوامل طبیعی و انسانی منجر به ایجاد زمینه‌های خالی و آسیب‌های جدی به بافت‌های تاریخی و کهن شهری می‌شود. با فرسوده‌شدن بافت‌های تاریخی و عدم تأمین نیازهای زندگی، ساکنان اصیل این بافت‌ها مجبور به مهاجرت شده و زمینه آسیب‌های بیشتر فراهم می‌گردد (انجم شعاع، همکاران، ۱۳۹۸: ۶۸). پیامد فرسودگی بافت که در نهایت به از بین بردن شهروندان منجر می‌شود، در اشکال گوناگون از جمله کاهش و یا فقدان شرایط زیست پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیساتی قابل دریافت و شناسایی است (حسن‌زاده توکلی و همکاران، ۱۳۹۸: ۸۸). به گونه‌ای که امروزه این بافت‌ها از هر لحاظ به‌خصوص ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی شده و آن گونه که باید جوابگوی نیاز ساکنین خود نمی‌باشند (یعقوبی و شمس، ۱۳۹۸: ۶۴). این در حالی است که بافت‌های فرسوده شهری به دلیل دارا بودن پتانسیل‌های بسیار از جمله ساختار اجتماعی قوی، کارکردها و عملکردهای همساز با ساختارهای اجتماعی و اقتصادی محدوده و شرایط کالبدی که گاه در درون شهرها قرار گرفته‌اند و امکانی برای توسعه درونی به شمار می‌آیند و همین‌طور به دلیل محدود بودن زمین برای توسعه‌های جدید و توسعه‌های آتی؛ ضرورت توسعه درونی از سوی مدیران، برنامه‌ریزان و طراحان امری ضروری تلقی می‌گردد و به‌بهره‌گیری از پتانسیل‌ها و ثروت‌های موجود در بافت‌ها تأکید می‌شود. علاوه بر این تداوم حیات شهرها وابسته به جریان داشتن زندگی و احداث بناهای جدید و اجرای طرح‌های نو در شهرها است که توأمان بستر توسعه آتی را نیز فراهم می‌آورد. بنابراین موضوع تجدید حیات بافت‌های فرسوده به یکی از چالش‌های مهم در امر سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی مدیریت شهری تبدیل شود (صفایی‌پور و زارعی، ۱۳۹۵: ۲).

طی دهه‌های اخیر رویکردهای متنوع و متعددی در راستای حل مسائل شهری بافت‌های فرسوده مطرح شده است؛ بیش‌تر آن‌ها به بعد کالبدی مناطق بیش از سایر ابعاد توجه داشته‌اند (متقی شهری و همکاران، ۱۳۹۶: ۴). اجرای ناموفق این طرح موجب توجه به رویکرد جدید برای این افت‌ها شده است. از عمده‌ترین رویکردها در زمینه پایداری، احیای بافت‌های شهری و تأکید بر سیاست بازآفرینی است (حبیبی و مقصودی، ۱۳۹۶: ۵) و از میان آن‌ها بازآفرینی شهری از طریق پروژه‌های محرک توسعه به‌عنوان پروژه‌هایی موثر و کارا در بافت‌های مسئله‌دار درون شهری برای حل مشکلات کالبدی، محیطی، اجتماعی و اقتصادی به کار گرفته می‌شوند. این پروژه‌ها یکی از سیاست‌های نوین در توسعه شهری به‌طور عام و در بافت‌های فرسوده به‌طور خاص می‌باشند. پروژه‌های محرک توسعه از دهه ۱۹۸۰ به‌عنوان راه‌کاری برای تحریک توسعه در مقیاس‌های مختلف مطرح شدند. در حقیقت پروژه‌های محرک توسعه باعث افزایش انگیزه و سبب هدایت سرمایه‌های شهر به بافت‌های فرسوده شهری می‌شوند و می‌توانند عملکردهای گوناگونی از قبیل اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و... را برای این نوع از بافت‌ها داشته باشند (هوشمند، ۱۳۹۸: ۵۶). درواقع، پروژه‌های محرک توسعه واردکردن عنصری جدید اعم از اقدام طراحانه، سیاست‌گذاری، یا بسترسازی رویداد در بافت شهری است که با اثرگذاری مثبت بر

عناصر موجود به بازآفرینی مداوم و تدریجی دامنه هم پیوند خود می‌انجامد. درمجموع، پروژه محرک توسعه به هرگونه مداخله / اقدامی که در مقیاس‌های فضایی- زمانی خرد در عرصه شهری، از - یک‌سو به پیوند گذشته، حال و آینده آن فضا انجامیده و هم پیوندی این حوزه را با زمینه قرارگیری‌اش تقویت نماید؛ و با ایجاد مطالبه برای تغییر از سوی شهروندان در ابعاد مختلف (اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی، کالبدی، کارکردی و معنایی) به تولید ارزش یا تقویت آن اطلاق می‌شود.

در کشور ایران بخش عمده‌ای از سطح شهرها دچار فرسودگی و ناکارآمدی است، در این محدوده‌ها سرمایه انسانی، مالی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور در معرض خطر ناشی از حوادث غیرمترقبه و کج‌روی‌ها می‌باشد (فیروزی و همکاران، ۱۳۹۶: ۶). در این میان کلان‌شهر تهران به‌عنوان پایتخت کشور ایران و به‌ویژه مرکز شهر از وجود چنین بافت‌های رنج می‌برد. در همین راستا منطقه ۱۱ شهر تهران به دلیل موقعیت و مرکزیت سیاسی، اقتصادی و مذهبی خاص خود نسبت به دیگر مناطق تهران از جهت کالبدی و کارکردی دارای اهمیت خاصی می‌باشد. این در حالی است که علی‌رغم وجود مکان‌های واجد ارزش متعدد نیمی از منطقه دارای بافتی ناکارآمد بوده و دارای زوال شهری می‌باشد. بر اساس آمار منتشرشده از شهرداری تهران در سال ۱۳۹۵ بیش از ۱۰ درصد بافت‌های فرسوده شهر تهران به منطقه ۱۱ اختصاص داشته است که در آن محله‌های آگاهی، فروزش، قلمستان و راه‌آهن فرسوده‌ترین محله‌های منطقه ۱۱ هستند. مشاهدات میدانی نشان داده است که وضعیت نابسامان بافت‌های فرسوده و آسیب‌پذیر، نارسایی و مشکلات شبکه معابر، عدم تخصیص زمین به کاربری‌های خدماتی در تناسب با حجم جمعیت ساکن در محله‌های منطقه، تداخل بافت‌های مسکونی با مراکز کارگاهی، هم‌جواری نامناسب کاربری‌ها، کمبود فضای سبز، تبدیل واحدهای مسکونی به مراکز کار و فعالیت، فرسودگی تأسیسات زیربنایی، فرسودگی بافت کالبدی منطقه ازجمله مشکلات و مسائل بافت فرسوده منطقه می‌باشند. با توجه به موقعیت استراتژیکی منطقه و مرکز و جایگاه مراکز سیاسی و نظامی شهر نیاز است تا در قالب پروژه‌های محرک توسعه بافت فرسوده این منطقه موردتوجه قرار داده شود. در این راستا پژوهش حاضر درصدد است ضمن تبیین نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری در محدوده مورد مطالعه (منطقه ۱۱) به سؤالات زیر پاسخ دهد.

- نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری در منطقه ۱۱ تهران چگونه است؟ بین متغیرهای پروژه‌های محرک توسعه و بازآفرینی چه رابطه‌ای وجود دارد؟

با توجه به اهمیت و مقیاس وسیع بافت‌های مذکور در شهرهای کشور پژوهش‌های متعددی در این زمینه صورت گرفته است. به‌طور کلی سیر تکاملی مداخله در بافت‌های فرسوده از بازسازی‌های پس از جنگ جهانی دوم آغاز شده پس‌از آن در دوره نوسازی، به‌به دو مقوله توسعه مجدد و تجدید حیات شهری توجه شده و در انتهای این دوره، رویکرد تعاملی نوسازی شکل می‌گیرد. سپس بازآفرینی شهری در دوره اول خود با دیدگاه غالباً اقتصادی و از طریق طرح‌های بزرگ‌مقیاس برای توسعه‌های مجدد پرهزینه مطرح می‌شود. این رویکرد در دوره سوم شکل جامع‌تری از سیاست‌گذاری و اعمال تمرکز بر روی راه‌حل‌های یکپارچه و ارتقای کیفیت زندگی حرکت می‌کند و نهایتاً به رویکرد نوزایی شهری می‌انجامد (صحی زاده و ایزدی، ۱۳۸۳: ۵۹). رویکردی که امروزه موردتوجه واقع‌شده، بازآفرینی شهری است که به‌عنوان یک استراتژی جامع، دربردارنده ارتقای وضعیت این بافت‌ها، با اهدافی همه‌جانبه می‌باشد، که در حال حاضر بسیاری توافق دارند که این سیاست با پروژه‌های محرک توسعه موفق‌تر خواهد بود. از این‌رو بسیاری تلاش داشتند تا با بررسی این پروژه‌ها و نقش آن‌ها در بازآفرینی بافت‌های فرسوده را بررسی نمایند که در ادامه به مهم‌ترین آن‌ها اشاره شده است.

ایزدفر و همکاران (۱۳۹۹) در مقاله‌ای ارزیابی بافت‌های ناکارآمد شهری بر اساس رویکرد بازآفرینی پایدار (مطالعه موردی: بافت

ناکارآمد شهر یزد) به این نتایج دست یافت که رویکرد بازآفرینی شهری پایدار به دلیل چشم انداز جامع و یکپارچه خود می توان نسخه مناسبی برای مداخله در بافت های ناکارآمد باشد. همچنین ناپایداری ابعاد اقتصادی بافت ناکارآمد، نمود خود را به صورت ناپایداری دیگر ابعاد به ویژه ابعاد کالبدی نشان می دهد.

کورکماز و بالابان^۱ (۲۰۲۰) در مقاله ای تحت عنوان بازآفرینی پایدار شهری در ترکیه: ارزیابی عملکرد پروژه مرمت شهری در شمال آنکارا، هدف از این طرح توسعه پروژه های بازآفرینی پایدار شهری در راستای سه رکن اساسی توسعه پایدار (اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی) است. همچنین برای موفقیت در اجرای این پروژه های باید فرایند مشارکت مردمی و ذینفعان مورد توجه قرار گیرد و به عنوان بخشی از یک برنامه جامع شهری توسعه یابد.

چهاردولی^۲ و همکاران (۲۰۲۰) در مقاله خود اشاره به رویکرد بازآفرینی پایدار شهری که یکی از مهم ترین رویکردها برای توسعه بافت های با ارزش مرکزی شهرها به ویژه در شهرهایی با بافت تاریخی _ فرهنگی شده است که تمام جوانب پایداری مانند جنبه های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و محیطی را در برمی گیرد. استفاده از این رویکرد در طراحی فضای شهری به ویژه هسته تاریخی شهرها، باعث انسجام مکانی در هسته تاریخی شهر، افزایش کیفیت محیط زیست؛ جذب گردشگران داخلی و خارجی؛ جذب سرمایه گذار؛ افزایش کیفیت زندگی ذینفعان؛ توانمندسازی اجتماعی ساکنان از طریق فرآیندهای مشارکتی و افزایش رقابت در محل و حفظ میراث فرهنگی خواهد شد. همچنین لزوم شناخت اساسی ویژگی های شهرنشینی برای حفظ پایداری و بازسازی هسته های تاریخی شهرها، امری ضروری به شمار می آید.

سرور و همکاران (۱۳۹۹) در پژوهشی تدوین، غربالگری و اولویت بندی شاخص های برنامه ریزی پروژه های محرک توسعه شهری، به طور نمونه برای کلان شهر تهران را مورد بررسی قرار داده اند. در این پژوهش شاخص ها در مؤلفه سیاسی، مدیریت و رهبری، مؤلفه اقتصادی، مؤلفه قانونی، مؤلفه اجتماعی و مؤلفه محیط زیستی احصا شده و با کمک تکنیک دلفی فازی برای شهر تهران با سه مشخصه دارا و مطلوب، دارا و ضعیف و فاقد مورد بررسی قرار گرفته است

عزیزی و بهار (۱۳۹۷) در پژوهشی به مطالعه نقش پروژه های محرک توسعه در بازآفرینی بافت مرکزی شهرها (نمونه موردی: بافت تاریخی شهر یزد) پرداخته اند. یافته های تحقیق نشان می دهد عوامل اصلی سنجش نقش پروژه های محرک توسعه در بازآفرینی بافت مرکزی شهرها شامل شأن سکونت بافت، وضعیت کالبدی مسکن و محیط مسکونی، وضعیت فعالیتی، وضعیت اقتصادی، نوسازی کالبدی، تحرک ساخت و سازها، سرمایه گذاری دولتی و وضعیت عمومی بافت هستند. در بافت تاریخی شهر یزد، برزن گنبد سبز، بهترین و برزن زرتشتی ها، نابسامان ترین وضعیت را در ارتباط با شاخص تلفیقی تحرک و توسعه دارند.

سجادزاده و زلفی گل (۱۳۹۴) در پژوهشی تحت عنوان طراحی شهری در بازآفرینی محلات سنتی با رویکرد محرک توسعه محله کلپا همدان رو مورد مطالعه قرار دادند. نتایج تحقیق نشان می دهد با توجه به این که ابعاد محرک توسعه شامل چهار بعد: اجتماعی فرهنگی، اقتصادی، کالبدی فضایی و زیست محیطی می باشد بر این اساس بعد اجتماعی فرهنگی در محله کلپا اولویت بیش تری را به خود اختصاص داده و توجه به مسائل و موضوعات اجتماعی مسئله اصلی رویکرد محرک توسعه در محله کلپا می باشد ضمن آنکه در بعد اجتماعی، تعاملات اجتماعی، مشارکت، اعتماد و امنیت در اولویت توجه قرار گرفت.

هاشمی و همکاران (۱۳۹۷) در پژوهشی به مقایسه تطبیقی تجارب پروژه های محرک توسعه با رویکرد بازآفرینی شهری در شهرهای منتخب جهان پرداخته اند. نتایج پژوهش نشان داده است که مهم ترین عوامل موفقیت پروژه های موصوف تکیه بر معیارهای اجتماعی

1. Korkmaz, & Balaban

2. Chahardowli

و اقتصادی است. اما به صورت جزئی‌تر عواملی چون بهبود محیطی (معیار زیست‌محیطی)، فضای همگانی (معیار اجتماعی)، بازیگران اقتصادی، برند سازی و بهبود مسکن (معیار اقتصادی)، خدمات عمومی، توجه به زمینه و بافت و در نهایت بهره‌برداری از زمین (معیار کالبدی) از مهم‌ترین عوامل اجرای بهینه پروژه‌های محرک توسعه است.

مشکینی و همکاران (۱۳۹۶) در پژوهشی به شناسایی کانون‌های محرک توسعه خلاق در بافت تاریخی منطقه ۱۲ شهر تهران با رویکرد گردشگری پرداخته‌اند. نتایج در این مطالعه نشان داده است که محدوده میدان فردوسی، میدان بهارستان و پارک شهر به عنوان محدوده‌های محرک توسعه می‌باشند.

سجادزاده و همکاران (۱۳۹۷) در پژوهشی به سنجش و ارزیابی ابعاد محرک توسعه در بازآفرینی محله‌های سنتی در محله حاجی در بافت تاریخی شهر همدان پرداخته‌اند. نتایج نشان داده است که رتبه‌بندی مجموعه عوامل فضایی - کالبدی، عوامل فرهنگی - اجتماعی بالاترین رتبه و از نظر کیفیت فضایی - کالبدی کمترین رتبه را دارد و در نتیجه عوامل فرهنگی - اجتماعی می‌تواند محله به عنوان یک محرک در محله حاجی مورد توجه قرار گیرد و ضمن حفظ ارزش‌های تاریخی و کالبدی محله، نقش مهمی را در تبدیل محله به یک مکان زیستی هماهنگ با زندگی امروزی و متناسب با شخصیت و هویت تاریخی بازی کند.

بررسی‌های به عمل آمده در راستای سوابق مطالعاتی در زمینه پروژه‌های محرک توسعه در بافت‌های فرسوده نشان داد که تاکنون رابطه بین شاخص‌های این دو متغیر بررسی نشده است. مقاله حاضر نیز قصد دارد با استفاده از نرم‌افزار ایموس تا میزان موفقیت و مطلوبیت پروژه‌های محرک توسعه را در منطقه ۱۲ شهر تهران به عنوان یکی از بافت‌های میراثی و مهم را بررسی نماید و نقش آن را در تحقق سیاست‌های بازآفرینی مورد سنجش قرار دهد.

مبانی نظری

تعریف بازآفرینی شهری و مشخص کردن اینکه شامل چه نوع مداخلات و سیاست‌هایی می‌شود ساده نیست (De Magalhaes, 2015:921) درواقع بازآفرینی شهری از ریشه فعل Regenerate به معنای احیای کردن، جان دوباره بخشیدن، احیا شدن از نو رشد کردن است (بحرینی و همکاران، ۲۰:۱۳۹۲) که برای اولین بار در نیمه اول قرن چهاردهم میلادی به کار برده شده است (Roberts, 2000) و در ابتدا چیزی مستقل از نوسازی شهری نبود (طالبی و همکاران، ۳۳:۱۳۹۵) و با دیدی صرفاً کالبدی آغاز شد (آقای زاده و همکاران، ۱۴۹:۱۳۹۸). درواقع بازآفرینی پاسخ‌گویی به مجموعه‌ای خاصی از مسائل و مشکلات است که به طور معمول با فقر و فقدان در ارتباط هستند (Dargan, 2007:4).

مطالعات نظری، بازآفرینی شهری را به عنوان یک رویکرد مناسب به منظور ارتقای ارزش زمین و بهبود کیفیت محیط زیست Adams and Hastings, 2001:248) به نقل از عباسی و همکاران، ۲:۱۳۹۹)، اصلاح مشکل افت شهری و تحقق اهداف مختلف اجتماعی و اقتصادی (آقای زاده و همکاران، ۱۴۹:۱۳۹۸)؛ دستیابی شبکه‌های اجتماعی موجود؛ بهبود وضعیت گروه‌های آسیب‌پذیر؛ و بهبود اثرات نامطلوب در محیط زندگی (Ruijsbroek et al, 2019:156) در نظر گرفته است. بازآفرینی شهری از اواخر دهه ۱۹۸۰ و اوایل دهه ۱۹۹۰ در کشورهای پیشرفته از جمله هلند و آمریکا مطرح شده و در بهسازی محله‌های فرسوده و ارتقای کیفیت سکونت در آن‌ها مورد استفاده قرار گرفته است (کاظمیان شیروان و همکاران، ۱۲۵:۱۳۹۷) این رویکرد به دنبال عدم موفقیت اجرای برنامه‌های صرفاً کالبدی - فضایی اتخاذ شد، زیرا دولت‌ها دریافته‌اند که سرمایه‌گذاری در نوسازی شهری بدون روند هم‌زمان نوسازی اجتماعی - اقتصادی می‌تواند بی‌اثر باشد. در حال حاضر در اقدامات اخیر در بازآفرینی شهری برنامه‌ریزان شهری بر روی پروژه‌های محرک

توسعه تأکید می‌کنند.

درواقع این رویکرد، با نگاه به گذشته، فضاهای شهری جدید را با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیت) با هویتی جدید و مناسب با شرایط حال حاضر خلق می‌کند که در نتیجه سبب ارتقای کیفیت زندگی شهری و بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی بافتی می‌شود که دستخوش تغییر شده است (Roberts, 2020:19).

در بازآفرینی با تلفیق دو نظریه توسعه پایدار و مکتب محیط‌گرایان فرهنگی، رهیافت‌های مشارکتی و توانمندسازی جوامع محلی در اولویت قرار می‌گیرد. بدین صورت هدف بازآفرینی در بافت‌های شهری، بهبود ساختار فضایی و تقویت هویت مکانی از طریق نمادهای اجتماعی در راستای استفاده از سرمایه‌های اجتماعی است (UNESCO, 2005).

جدول (۳) مؤلفه‌ها و شاخص‌های مطرح‌شده از دیدگاه صاحب‌نظران مختلف در ارتباط با بازآفرینی پایدار فضاهای شهری را نشان می‌دهد.

جدول ۱. شاخص‌ها و مؤلفه‌های بازآفرینی شهری پایدار از دیدگاه اندیشمندان مختلف

شاخص‌ها	منابع
ایجاد اشتغال، بازسازی اقتصاد شهری	
اقتصادی	- تأثیر اقتصاد خدمات- محور بر ابعاد مختلف بازآفرینی - میزان دسترسی به خدمات عمومی، سرانه خالص مسکونی، ناپایداری، نفوذناپذیری
اجتماعی -	- تقویت میراث معماری (هسته تاریخی)، گردشگری شهری - آغاز توجه به مردم و نقش مشارکت‌های محلی
فرهنگی	- میزان رضایت از سکونت در بافت، میزان مشارکت اجتماعی، میزان سرمایه اجتماعی
	UNDP, 2004 بحرینی و همکاران، ۱۳۹۲ پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۶
کالبدی	- ساماندهی سازمان فضایی - کالبدی شهری - تداوم توسعه مجدد استفاده از زمین‌های قهوه‌ای - میزان باسواد، میزان اشتغال، میزان بیکاری، متوسط درآمد ماهیانه
زیست‌محیطی	- مبارزه با آلودگی و بهبود شرایط زندگی - آغاز توجه به معضلات زیست‌محیطی - میزان فضای سبز، میزان رضایت از وضعیت فاضلاب، میزان رضایت از دفع زباله
	- مشارکت جامع تمام ذی‌مدخلان، ساخت جوامعی با ویژگی‌ها و کاراکتری که میراث تاریخی را محترم شمارد، ارتقا محیط و تقویت رشد اقتصادی، ارتقای وجه تصاویر شهر
	می کام ^۱ ۲۰۰۵
	- خدمات عمومی بهتر، حمل‌ونقل عمومی مناسب، محیطی امن و پاک خدمات و کیفیت خوب قابل‌دسترس برای همه
	(ODPM: 2006) ^۲ دفتر معاونت نخست‌وزیری
	- توانایی نیازهای روا نشناختی، حفظ و نگهداری کاراکتر محلی- بومی طراحی منظر شهری، قابل‌دسترس بودن فضاهای باز شهری، فراهم آوردن فرصت‌های شغلی، فراهم ساختن زیرساخت‌های اجتماعی
	گرس و همکاران ^۳ ۲۰۰۸
	- افزایش توریسم و گردشگری فرهنگی، مشارکت، اختلاط اجتماعی و سرمایه اجتماعی؛ سلامتی زیست‌محیطی، عدالت، کاهش فقر و سرزندگی، قدرتمند شدن مشارکت و دسترسی، سلامتی و امنیت، سرمایه اجتماعی، حفظ پیوند کالبدی میان عناصر قدیمی و جدید
	کلانتونین و دیکسون ^۴ ، ۲۰۱۱

1. Mee Kam

2. Office of the Deputy Prime Minister

3. Grace

4. Andrea Colantonio and Tim Dixon

- محیط زندگی سرزنده، افزایش میزان بهره‌برداری مفید از فضاهای شهری، تنوع نیروهای کار از نظر گاداسکالک و اندرسون ^۱ ، مهارتی و طبقه اجتماعی، کاربری‌های متنوع، مکان‌های سبز جهت زندگی و کار، هماهنگی با طبیعت، ۲۰۱۲ سلامت اجتماعات، ایجاد تغییر مثبت در ادراک ساکنان از محل
- مشارکت، توافق جمعی، تعادل، توازن عندلیب، ۱۳۹۶

در زمینه بازآفرینی پروژه‌های محرک توسعه ازجمله سیاست‌های نوین و مناسبی هستند که به تحقق این رویکرد در بافت‌های فرسوده شهری موثر هستند. یکی از سیاست‌های نوین در توسعه شهری به‌طور عام و در بازآفرینی بافت‌های نابسامان شهری به‌طور خاص، به‌کارگیری اقدامات و پروژه‌های محرک توسعه با اهداف تسریع و تسهیل فرایند تحول در این بافت‌ها با بهره‌گیری از مشارکت و توان اجتماعی ساکنان و استفاده از ظرفیت‌های محلی است (سجادزاده و همکاران، ۱۳۹۶: ۹).

مفهوم پروژه‌های محرک توسعه و کاتالیزورهای شهری در سال ۱۹۸۹ توسط آتوکو لوگان بسط و توسعه یافت. آن‌ها در کتابی تحت عنوان معماری شهرهای آمریکایی: کاتالیزورها در طراحی شهرها مفهوم کاتالیزورها (پروژه‌های محرک توسعه) در شهر و اصول طراحی شهری محرک را با ذکر نمونه تبیین نمودند (Peng & Bai, 2020: 342i). کاتالیزور شهری بر مکان‌های جدید اثر می‌گذارد. هدف از پروژه‌های جدید دستیابی به منافع اقتصادی و ایجاد یک چشم‌انداز مشترک است؛ علاوه بر این چگونگی تأثیرگذاری بیشتر پروژه‌های محرک شهری دارای اهمیت است (Kongsombat, 2012).

به عقیده آتو لوگان پروژه‌های محرک توسعه شهری هدفی فراتر از حل یک‌شکل عملکردی جذب سرمایه، یا فراهم کردن مطلوبیت دارد. پروژه‌های محرک توسعه عنصری شهری است که به‌وسیله شهر شکل می‌گیرد، سپس به‌نوبه خود زمینه و بستر خود را شکل می‌دهد. هدف آن توسعه، ترقی و احیاء مداوم و پیوسته بافت شهری است. نکته مهم در این مورد از این است که پروژه‌های محرک توسعه یک محصول نهایی مجرد نیست، بلکه توسعه‌های متعاقب خود را تشویق و هدایت می‌کند (Sun et al, 2019: 57).

پروژه‌های محرک توسعه که پروژه‌های پرچم نیز نامیده می‌شوند، در بافت‌های درون‌شهری و به‌ویژه بافت‌های فرسوده، به‌منظور احیاء کالبدی - محیطی و اقتصادی - اجتماعی و تسریع فرایند تحول به کار گرفته می‌شوند. هدف اصلی استفاده از این پروژه‌ها، به‌کارگیری آن‌ها به‌عنوان محرک توسعه اقتصادی - اجتماعی و محیطی در آن دسته از فضاهای شهری است که دچار فرسودگی کالبدی یا کارکردی شده‌اند. به‌نحوی که به توان از تأثیرات مثبت این پروژه‌ها در بافت‌های مربوطه و باززنده‌سازی آن‌ها استفاده نمود (انجم شعاع، ۱۳۹۸: ۶۹).

یک محرک توسعه، پروژه‌ای است که اثرات مثبتی بر محدوده خود و محدوده‌های هم‌جوار می‌گذارد و با فراهم نمودن امکان ادامه روند بازآفرینی در آینده برای ناحیه، با برقرار نمودن امکان فرصت‌های مناسب برای تحصیل و آموزش و اشتغال، آثار طولانی‌مدت سودمندی را برجای خواهد گذاشت (English, ship, 2003: 10). پروژه‌های محرک توسعه، می‌توانند به‌عنوان هسته‌های تحول شهری نیز عمل نمایند. به‌عنوان یکی از گزینه‌های مداخله در بافت‌های فرسوده شهری در جهت توسعه مجدد، طراحی هسته‌های تحول ابزار مؤثری برای بازگرداندن حیات و سرزندگی به بافت‌های شهری محسوب می‌گردد (شهاب‌زاده، ۱۳۹۱: ۱۶).

پروژه‌های محرک توسعه شهری نسبت به این‌که صرفاً ایجاد مقصد کند یا ظاهر یک پهنه را بهبود ببخشد هدف والاتری دارد. پروژه‌های محرک توسعه شهری باید به‌مثابه عاملی عمل کند که از زمینه برآمده و نیز باید زمینه و بستر خود را با هدف احیاء بافت و استخوان‌بندی شهری شکل ببخشد. برای اینکه یک پروژه‌های محرک توسعه شهری موفق عمل کند، نباید به‌صورت عنصری

مستقل بلکه باید به مثابه یک چارچوبی که توسعه‌های آینده را هدایت می‌کند عمل کند (Radosavljević et al, 2020:56). پروژه‌های محرک توسعه شهری بر اساس نوع نگاه بلندمدت با کوتاه‌مدت به مداخله، اقدام و برنامه تقسیم می‌شود. از آنجاکه در نوع مداخله که بازدهی کوتاه‌مدت دارد احتمال تحریک و تکثیر توسعه کم است، این گونه مداخلات عموماً به عنوان محرک توسعه ناموفق هستند. هر چه فرآیند تحریک توسعه، دید از کوتاه‌مدت به بلندمدت و فرآیند محور پیش می‌رود، احتمال اثربخشی به عنوان محرک توسعه بیشتر است. لذا بهتر است تلاش‌ها به جای مداخلات منفرد و سازمان‌دهی نشده به برنامه‌هایی بلندمدت پیش‌رو که اقدامات و مداخلات از درون آن‌ها نشأت می‌گیرند (Medeiros, & Van Der Zwet, 2020:559).

در نهایت می‌توان گفت ایجاد محرک‌های توسعه با توجه به زمینه و نوع آن‌ها در بافت‌های فرسوده می‌تواند موجب ارتقاء محیط فیزیکی، عملکردی، اقتصادی و اجتماعی بافت شوند و شرایط مناسبی برای استفاده و حضور اقشار مختلف در بافت و بازگرداندن حیات و پویایی را فراهم نمایند و این امر در قالب طرح کلان بازآفرینی قابل تعریف و انجام است.

روش پژوهش

پژوهش حاضر از نظر هدف کاربردی و از حیطة روش در زمره تحقیقات توصیفی-تحلیلی می‌باشد. اطلاعات مورد نیاز از طریق روش کتابخانه‌ای و میدانی جمع‌آوری شده‌اند. جامعه آماری پژوهش حاضر گروه خبرگان شامل اساتید و دانشجویان دکتری است و حجم نمونه آماری مورد نظر در این پژوهش با استفاده از نرم‌افزار Sample Power تعداد ۳۰ نفر می‌باشد. ارزش‌گذاری داده‌ها با استفاده از طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت انجام پذیرفته است.

برای به دست آوردن روایی محتوایی آزمون در این پژوهش از روایی صوری با بهره‌گیری از نظرات و راهنمایی‌های استادان فن، گویه‌های آزمون مورد بررسی و تأیید قرار گرفت. لازم به ذکر است که این مطالعه در دو مرحله یک‌بار قبل از کشف متغیرهای اصلی و یک‌بار بعد از کشف و برای بررسی تأثیر نهایی، پرسشنامه مابین آن‌ها پخش و جمع‌آوری شده است. جهت پایایی پرسشنامه نیز از روش آلفای کرونباخ استفاده شد و با کسب امتیاز ۰/۸۲۳ پایایی پرسشنامه مورد تأیید قرار گرفت. بعد از طی مراحل و توزیع پرسشنامه نتایج در نرم‌افزار SPSS وارد شد. سپس با استفاده از معادلات ساختاری و با نرم‌افزار ایموس تجزیه و تحلیل نهایی داده‌ها انجام شد. در ادامه شاخص‌های پژوهش که از مطالعات صورت گرفته توسط دیگران و مبانی نظری استخراج شدند در جدول شماره ۲ نشان داده می‌شود. همان‌طور که در جدول مشاهده می‌شود پروژه‌های محرک توسعه در ۴ شاخص و ۱۳ متغیر و بازآفرینی پایدار به ۴ شاخص و ۱۷ متغیر به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول ۲. تعریف عملیاتی معیارهای نهایی پژوهش

ابعاد	شاخص	متغیر	منبع
پروژه‌های محرک توسعه	کالبدی – فضایی	ارتقای کیفیت منظر	سجادزاده و زلفی گل (۱۳۹۴)،
		نظارت دقیق بر ساخت‌وساز	سجادزاده و همکاران (۱۳۹۷)
	اجتماعی	دسترسی به خدمات و شبکه حمل‌ونقل	Colantonio et al (2011)
		نوسازی و بازسازی و بهسازی بافت‌های پرکننده	-Roberts, 2000; - Evans & Shaw 2004.
امنیت اجتماعی و افزایش نظارت اجتماعی		- Doratli & Onal, 2000; -Doratli, 2005;	
اجتماعی	اعتماد ساکنین به فعالیت‌های مسئولین	-Human Development Report, 1995	
	مشارکت اجتماعی و تشویق ساکنان بومی به زندگی در بافت		
		عدالت و برابری اجتماعی	

اقتصادی	ارائه خدمات محلی به صورت کاتالیزور	-Jokilehto, 1999;
	استفاده از بودجه‌های داخلی و خارجی برای احیای ساختارهای اقتصادی	-Oc, Tiesdell, and Heath, 2007;
زیست‌محیطی	تنوع مشاغل و نیروی کار	-Pendlebury, 2009;
	تدوین مقررات زیست‌محیطی	-Roberts & Sykes, 2000;
	ارزیابی محیطی اثرات برنامه‌ها و سیاست‌ها	-Tiesdell, Taner and Tim, 1996; - Doratli, 2005; - Vehbi & Hoskara, 2009;
بازآفرینی کالبدی	دسترسی به خدمات عمومی	
	افزایش میزان بهره‌برداری مفید از فضاهاى شهری	- پوراحمد و همکاران، ۱۳۹۶
	ساماندهی نظام فضایی - کالبدی	گرس و همکاران ۲۰۰۸ ^۱
بازآفرینی اجتماعی	نفوذپذیری	کلاتنویں و دیکسون ^۲ ، ۲۰۱۱
	حفظ پیوند کالبدی میان عناصر قدیمی و جدید	عندلیب، ۱۳۹۶
	میزان رضایت از سکونت در بافت	
بازآفرینی اقتصادی	توجه به مردم و نقش مشارکت‌های محلی	
	ارتقاء سرمایه اجتماعی	
	فراهم ساختن زیرساخت‌های اجتماعی	
بازآفرینی اقتصادی	کارآفرینی و رونق اقتصاد محلی و تولید	
	فراهم آوردن فرصت‌های شغلی	
	میزان بیکاری	
بازآفرینی زیست‌محیطی	متوسط درآمد ماهیانه	
	محافظت از فضای سبز	
	رضایت از وضعیت فاضلاب	
مبارزه با آلودگی و بهبود شرایط زندگی	رضایت از دفع زباله	

محدوده مورد مطالعه

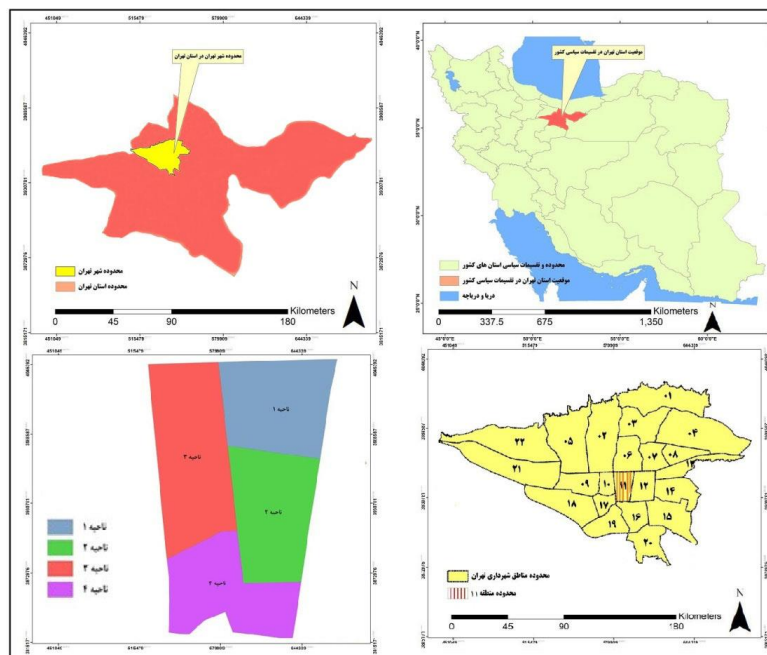
منطقه ۱۱ با وسعتی حدود ۱۲۳۰ هکتار یکی از مناطق شهری تهران است که در مرکز شهر واقع شده است. این منطقه از نظر موقعیت جغرافیایی بین طول‌های ۵۱ درجه ۲۲ دقیقه و ۵۱ درجه ۲۴ دقیقه شرقی از نصف‌النهار گرینویچ و ۳۵ درجه و ۳۹ دقیقه و ۳۵ درجه و ۴۲ دقیقه شمالی قرار دارد و از شمال به میدان انقلاب و خیابان‌های انقلاب و آزادی (منطقه ۶)، از شرق به خیابان‌های وحدت اسلامی و حافظ (منطقه ۱۲)، از غرب به بزرگراه نواب و شهید ابراهیمی و میدان حق‌شناس (منطقه ۱۰) و از جنوب به میدان راه‌آهن و خیابان شوش (منطقه ۱۶) و از ناحیه جنوب غربی با منطقه ۱۷ محدود می‌گردد. بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن منطقه ۱۱ در سال ۱۳۹۵ دارای ۳۰۷۹۴۰ نفر می‌باشد از این تعداد ۱۵۴۴۷۷ نفر مرد و ۱۵۳۴۶۳ نفر زن می‌باشد.

از نظر تقسیمات شهری منطقه ۱۱ شامل ۴ ناحیه و ۱۹ محله است. بر اساس اطلاعات حاصل از شهرداری در این منطقه در سال ۱۳۹۹ پروژه‌های همچون ایجاد مرکز محله حر و شیخ هادی، مرمت کلیسای مارگپورگیس، ساماندهی میدان وحدت اسلامی و میدان رازی و محوطه اطراف ایستگاه‌های متروهای منطقه، پروژه‌های توسعه محله‌ای، ارتقا کیفی محله شیخ هادی، تقویت مرکز محله انقلاب با رویکرد ارتقاء هویت محلی (راسته کتاب)، بهسازی محیطی پیاده‌روی جنوبی خیابان معیری (ارتقا کیفی محله امیریه)، ایجاد فضای بازی کودکان در بوستان جلالی، نصب انشعابات فاضلاب خانگی برای حفظ محیط‌زیست، پیاده راه سازی و ایجاد مسیر

1. Grace

2. Andrea Colantonio and Tim Dixon

دوچرخه در خیابان هاتف، هدایت آب‌های سطحی، پیاده راه سازی خیابان کاشان با اجرای مناسب‌سازی ویژه معلولین، توجه به فضای سبز در پروژه‌های توسعه محله‌ای به‌منظور رضایتمندی شهروندان، اجرای پروژه چمن مصنوعی زمین فوتبال، بسکتبال و والیبال در محله قلمستان و ... در دستور کار شهرداری قرار گرفته است.



شکل ۱. نقشه موقعیت جغرافیایی منطقه ۱۱ شهر تهران

یافته‌ها

همان‌طور که اشاره شد جامعه آماری هدف پژوهش حاضر، گروه خبرگان می‌باشند که حجم نمونه ۳۰ نفر مشخص شدند. از نظر ویژگی‌های عمومی به شرح زیر می‌باشند. از لحاظ وضعیت تأهل؛ ۴۷٫۵٪ مجرد و ۵۲٫۵٪ متأهل، در زمینه تحصیلات در مقطع دکتری، از لحاظ سن نیز پاسخ‌گویان پژوهش ۲٫۴٪ بین ۲۵ – ۳۰ سال، ۲۱٫۶٪ ۳۰ – ۴۰ سال، ۳۸٫۸٪ ۴۰ تا ۵۰ سال، ۲۷٫۲٪ ۶۰ – ۵۰ سال و در نهایت ۱۰٫۰٪ بالای ۶۰ سال می‌باشند.

در جهت تحلیل داده‌های به‌دست‌آمده و تبیین فرضیه‌ها از مدل معادلات ساختاری و نرم‌افزار آیموس استفاده شد. در این پژوهش متغیر درون‌زا بازآفرینی بافت‌های فرسوده و متغیر برون‌زا پروژه‌های محرک توسعه که با چهار متغیر کالبدی – فضایی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی به دست آمدند، می‌باشند. جهت بررسی و سنجش هر کدام از این متغیرها نیز سنج‌های در نظر گرفته شده است. شکل ۲ که مدل ساختاری استاندارد شده حاصل از خروجی نرم‌افزار آیموس می‌باشد ضریب استاندارد شده و تحلیل مسیر روابط درونی و پنهانی متغیرها را نشان می‌دهد. در این پژوهش متغیرهای پنهان عبارت‌اند از بازآفرینی بافت فرسوده، کالبدی – فضایی، اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی که به‌وسیله متغیرهای آشکار نشان داده شده در مستطیل‌ها سنجیده شده‌اند. برای به دست آوردن معنادار بودن رابطه متغیر برون‌زا با متغیر درون‌زا از t -value در سطح اطمینان ۹۵ درصد استفاده شده است. همچنین برای تعمیم‌پذیری جامعه نمونه با واقعیت از شاخص‌های برازش و برای تبیین میزان تغییرات متغیر برون‌زا به متغیرهای درون‌زا از ضریب تعیین (R^2) استفاده شده است که در ادامه در قالب شکل استاندارد ضرایب مسیر و جداول نشان داده شده‌اند.

بعد از ارائه مدل ساختاری اصلاح‌شده بایستی با تحلیل مدل اندازه‌گیری مشخص گردد که آیا مدل اندازه‌گیری از اعتبار (روایی) و تعمیم‌پذیری (پایایی) مناسبی برخوردار است یا خیر. از این‌رو در ادامه ابتدا به بررسی این مهم پرداخته می‌شود. لازم به ذکر است روایی و پایایی سازه هر متغیر به صورت مجزا در جدول ۳ آورده شده است. همچنین در جدول ۴ روایی همگرا و واگرایی مدل اندازه‌گیری با استفاده از آزمون فورنل و لارکر^۱ مورد بررسی قرار گرفته است.

جدول ۳. بررسی پایایی و روایی سازه

ASV ^۲	MSV ^۳	AVE ^۴	CR ^۵	
۰/۳۱۴	۰/۴۵۳	۰/۵۰۸	۰/۸۳۶	کالبدی - فضایی
۰/۰۹۰	۰/۰۱۶۴	۰/۶۰۲	۰/۸۴۰	اجتماعی
۰/۱۴۶	۰/۲۸۴	۰/۵۱۱	۰/۸۳۷	اقتصادی
۰/۱۴۴	۰/۲۸۲	۰/۵۰۹	۰/۸۳۶	زیست‌محیطی
۰/۲۰۵	۰/۳۵۸	۰/۵۱۸	۰/۸۴۱	بازآفرینی بافت فرسوده

جدول ۴. بررسی روایی و واگرایی فورنل و لارکر

پروژه‌های محرک توسعه	بازآفرینی بافت فرسوده	اقتصادی	اجتماعی	کالبدی - فضایی
				۰/۷۱۱
			۰/۷۷۴	۰/۴۰۶
		۰/۷۱۴	۰/۳۷۶	۰/۵۳۳
	۰/۷۳۲	۰/۷۱۰	۰/۳۷۱	۰/۵۳۰
۰/۷۲۰	۰/۵۶۲	۰/۴۱۶	۰/۱۳۲	۰/۵۹۶

جمع‌بندی نتایج جداول بررسی روایی و پایایی سازه نشان می‌دهد که خوشبختانه مدل اندازه‌گیری اصلاح‌شده هم دارای پایایی سازه و هم دارای روایی سازه می‌باشد و اکنون مدل اندازه‌گیری اصلاح‌شده بایستی از نظر تعمیم‌پذیری و انطباق آن در جامعه آماری مورد بررسی قرار گیرد. در رابطه با تأیید روایی مدل و دریافت این که مدل پیشنهادی تا چه اندازه با واقعیت جامعه آماری انطباق دارد، رجوع به شاخص‌های برازش کمک‌کننده خواهد بود. به عبارت دیگر معیارهای علمی قابل قبول برای تأیید مدل با استفاده از داده‌های گردآوری‌شده خود بحث اصلی در شاخص‌های برازش را تشکیل می‌دهد. جدول ۵ نمایانگر شاخص‌های برازش مدل اندازه‌گیری می‌باشد.

جدول ۵. شاخص‌های برازش مدل اندازه‌گیری اصلاح‌شده

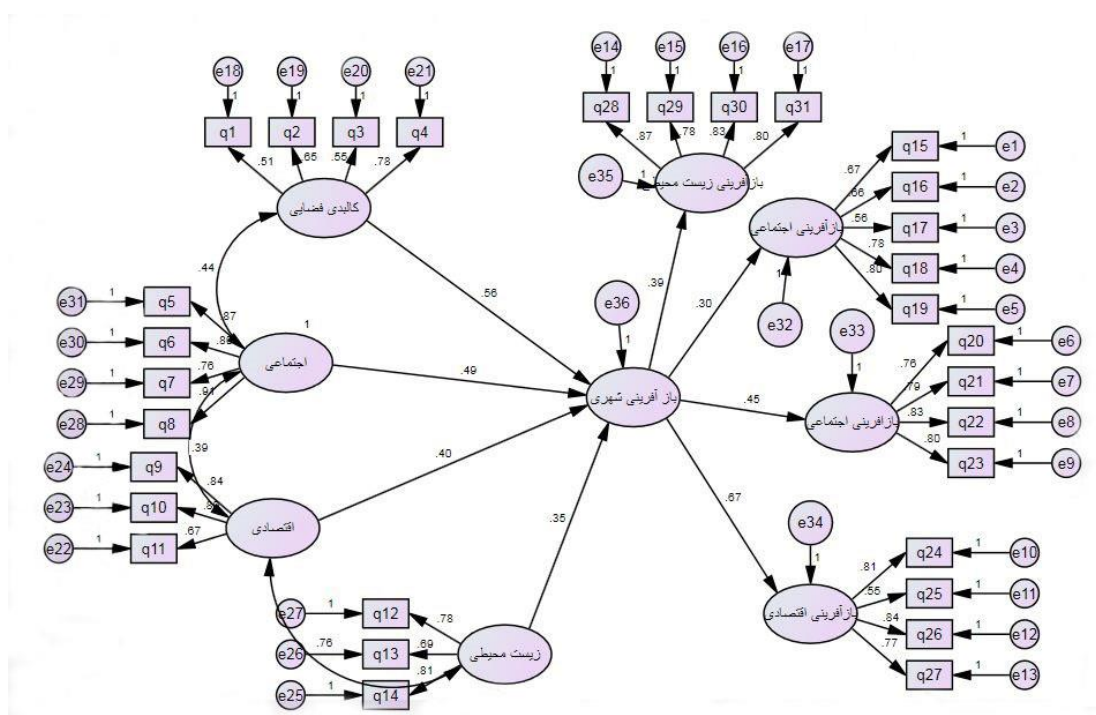
شاخص‌های برازش	نوع شاخص برازش	حد مجاز	مقدار به دست آمده
CMIN/df	شاخص‌های مقتصد	کوچک‌تر از ۳	۱/۸۲۱
RMSEA ^۶	شاخص‌های مقتصد	کوچک‌تر از ۰/۰۸	۰/۰۴۹

1. Fornell and Larker
2. Composite Reliability
3. Average Variance Extracted
4. Maximum Shared Squared Variance
5. Average Shared Squared Variance
6. Root Mean Square Error of Approximation

۰/۸۳	بزرگ‌تر از ۰/۵	شاخص‌های مقتصد	PNFI ^۱
۰/۹۶	بزرگ‌تر از ۰/۸	شاخص‌های مطلق	GFI ^۲
۰/۹۴	بزرگ‌تر از ۰/۹	شاخص‌های مطلق	AGFI ^۳
۰/۹۱	بزرگ‌تر از ۰/۹	شاخص‌های مقایسه‌ای	NFI ^۴
۰/۹۱	بزرگ‌تر از ۰/۹	شاخص‌های مقایسه‌ای	TLI ^۵
۰/۹۶	بزرگ‌تر از ۰/۹	شاخص‌های مقایسه‌ای	CFI ^۶
۰/۸۷	بزرگ‌تر از ۰/۹	شاخص‌های مقایسه‌ای	RFI ^۷
۰/۹۸	بزرگ‌تر از ۰/۹	شاخص‌های مقایسه‌ای	IFI ^۸

با توجه به نتایج حاصل از تحلیل شاخص‌های برازش مدل پژوهش در نرم‌افزار ایموس برازش مدل قابل قبول است زیرا مدل اندازه‌گیری اصلاح‌شده پژوهش هم از نظر شاخص‌های مقتصد، هم مطلق و هم مقایسه‌ای در وضعیت برازشی ممکن قرار دارد. زیرا همه شاخص‌ها حد مجاز موردنظر را رعایت نمودند و محقق می‌تواند ادعا نماید که مدل پژوهش از نیکویی برازش برخوردار است و مشاهدات ما در نمونه با واقعیت موردنظر در جامعه انطباق دارد. پس می‌توان گفت مدل موردنظر هر دو وظیفه موردنظر خود را انجام داده است و محقق می‌تواند با این نگاه که مدلی معتبر، تعمیم‌پذیر و منطبق با واقعیت دارد به آزمون بررسی جهت و ضریب مسیرهای موردنظر در متغیرهای پژوهش بپردازد. در ادامه شکل مدل ساختاری استانداردشده حاصل از خروجی نرم‌افزار که در آن ضرایب مسیر هر شاخص بر متغیرها و دو متغیر اصلی پژوهش آورده شده است.

1. Parsimony Normed Fit Index
2. Goodness of fit index
3. Adjusted goodness of fit index
4. Normed Fit Index
5. Tucker-Lewis index
6. Comparative Fit Index
7. Relative Fit Index
8. Incremental Fit Index



شکل ۲. مدل ساختاری اصلاح‌شده پژوهش در حالت تخمین ضرایب استاندارد

در ادامه در جدول ۶ ضرایب مسیرهای مختلف تأثیر متغیرهای آشکار بر هر متغیر پنهان آورده شده است.

جدول ۶. معناداری فرضیات پژوهش

متغیر مکنون	فرضیات	متغیر مکنون	تخمین غیراستاندارد	خطا	نسبت بحرانی	p
بازآفرینی بافت فرسوده	<---	پروژه‌های کالبدی - فضایی	/۱۶۴	/۱۲۳	۵/۴۵۳	***
بازآفرینی بافت فرسوده	<---	پروژه‌های اجتماعی	/۶۲۴	/۳۳۱	۴/۸۷۶	***
بازآفرینی بافت فرسوده	<---	پروژه‌های اقتصادی	/۳۴۶	/۱۹۸	۴/۵۴۲	***
بازآفرینی بافت فرسوده	<---	پروژه‌های زیست‌محیطی	/۳۳۸	/۰۵۴	۳/۰۹۸	***
بازآفرینی بافت فرسوده	<---	پروژه‌های محرک توسعه	/۹۵۹	/۰۹۸	۷/۰۹۳	***

جدول ۷. ضرایب مسیر استاندارد فرضیات پژوهش

نتیجه	ضریب مسیر	متغیر مکنون	فرضیات	متغیر مکنون
تأیید می‌شود	۰/۵۶	پروژه‌های کالبدی - فضایی	<---	بازآفرینی بافت فرسوده
تأیید می‌شود	۰/۴۹	پروژه‌های اجتماعی	<---	بازآفرینی بافت فرسوده
تأیید می‌شود	۰/۴۰	پروژه‌های اقتصادی	<---	بازآفرینی بافت فرسوده
تأیید می‌شود	۰/۳۵	پروژه‌های زیست‌محیطی	<---	بازآفرینی بافت فرسوده
تأیید می‌شود	۰/۶۳	پروژه‌های محرک توسعه	<---	بازآفرینی بافت فرسوده

بر اساس جدول ۷ در بررسی مسیرها و ضرایب به‌دست‌آمده مقدار T-Value در همه مسیرها خارج از بازه بحرانی ۱/۹۶ - تا ۱/۹۶

می‌باشد و در سطح اطمینان و یا احتمال ۰/۹۹ فرض آماری H_0 رد و فرض آماری H_1 تأیید می‌شود. یعنی در مرحله اول شاخص‌های پروژه‌های کالبدی - فضایی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی بر متغیر بازآفرینی بافت فرسوده محله اثرگذاری معنادار و مثبتی دارد و در مجموع متغیر اصلی پروژه‌های محرک توسعه بر بازآفرینی بافت فرسوده تأثیر معناداری دارد و بر اساس مقدار ضریب مسیر (بتا) شدت اثر و جهت این مسیرهای بررسی شده نیز مثبت ارزیابی شده است. مقدار بتا در مسیر پروژه‌های کالبدی - فضایی به بازآفرینی بافت فرسوده با ضریب ۰/۵۶، پروژه‌های اجتماعی بر بازآفرینی بافت فرسوده با ضریب ۰/۴۹ و پروژه‌های اقتصادی بر بازآفرینی بافت فرسوده با ضریب ۰/۴۰ و در نهایت پروژه‌های زیست‌محیطی بافت فرسوده با ۰/۶۳۲ و متغیر پروژه‌های محرک توسعه بر بازآفرینی بافت فرسوده با ضریب ۰/۶۳ تأثیر دارد. بر اساس آمارهای به‌دست‌آمده از جدول ۷ می‌توان گفت در بین متغیرهای اثرگذار بر بازآفرینی بافت فرسوده پروژه‌های کالبدی - فضایی و سپس پروژه‌های اجتماعی بیشترین اثر را به خود اختصاص داده‌اند. در مجموع پروژه‌های محرک توسعه شدتی برابر با ۰/۷۳۲ را بر بازآفرینی بافت فرسوده در منطقه ۱۱ شهر تهران اثری می‌گذارد. به عبارتی دیگر اینکه اگر متغیر برون‌زا (مستقل) پروژه‌های محرک توسعه یک واحد تغییر کند بازآفرینی بافت فرسوده نیز ۰/۶۳ واحد در همان جهت (مثبت) تغییر خواهد کرد. بنابراین می‌توان گفت فرضیه تحقیق که همانا نقش پروژه‌های محرک توسعه بر بازآفرینی بافت فرسوده می‌باشد تأیید می‌شود.

در نهایت این که جدول واریانس تبیین شده R^2 نیز آورده شده است. این جدول نشان می‌دهد که متغیر مستقل به میزان ۰/۷۳۹ و بر متغیر وابسته به میزان ۰/۴۰۲ می‌باشد که بسیار قوی ارزیابی می‌شود.

جدول ۸. واریانس تبیین شده R^2 متغیرهای درون‌زا

واریانس تبیین شده R^2	متغیرهای درون‌زا
۰/۷۳۹	پروژه‌های محرک توسعه
۰/۴۰۲	بازآفرینی بافت فرسوده

با توجه به جداول و بررسی‌های صورت گرفته می‌توان این‌چنین تبیین کرد که بازآفرینی منطقه با اتکا به پروژه‌های محرک توسعه با توجه به ضرورت‌ها و نیازهای منطقه و در نظر داشتن جایگاه ویژه منطقه از یک سو سبب حفظ نظام اجتماعی و اقتصادی منطقه (با توجه به وجود راسته‌های بازار انقلاب و ولیعصر در این منطقه) و به دنبال آن جلوگیری از نابودی ساختار کالبدی آن‌ها می‌شود. ضمن اینکه به تقویت نظام فرهنگی و هنری این منطقه (با توجه به وجود پهنه فرهنگی - هنری رودکی و پیاده راه شهریار و دو عنصر شاخص فرهنگی تالار وحدت و تئاتر شهر) خواهد شد. و ارزش‌های جدیدی نیز از این نظر به آن افزوده می‌شود. در نهایت به صورت یک مکان زیستی هماهنگ با زندگی و نیازهای امروزی و متناسب با عملکرد منطقه درآید. پروژه‌های محرک توسعه بایستی به عنوان بینشی جامع و یکپارچه در طرح‌های بازآفرینی ابعاد مختلف کالبدی، فضایی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و زیست‌محیطی را در نظر بگیرند.

نتیجه‌گیری

اهمیت موضوع در خصوص کاتالیزورهای احیای بافت فرسوده و تاریخی تا حدی است که مجمع جهانی شهرها در آخرین بیانیه خود در سال ۲۰۲۰ با محوریت «شهرهای برخوردار از فرصت‌ها: ارتباط فرهنگ و نوآوری» توجه به میراث شهری در ابعاد فرهنگی و

طبیعی به‌عنوان یک دارایی، و همچنین توجه به شهر به‌عنوان مرکز خلاقیت و نوآوری، برنامه‌ریزی در راستای تقویت جایگاه نوآوری و میراث فرهنگی دستور کار شهرها قرار داده است. بنابراین نیاز است تا در کنار بافت واجد ارزش محرک‌های توسعه نیز در دستور کار قرار گیرند تا به‌وسیله آن‌ها موجبات بازآفرینی در این نوع بافت‌های شهری را فراهم سازد که بر اساس مرور مبانی نظری پژوهش و آشنا شدن با تجارب بازآفرینی اقتصادمحور در کشورهای مختلف می‌توان نتیجه گرفت که برای خلق ارزش‌افزوده در بافت‌های تاریخی نیازمند یک دید همه‌جانبه و کل‌نگر به ابعاد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، کالبدی و عملکردی هستیم. برنامه‌ریزی و اجرای پروژه‌های محرک توسعه یکی از راهبردهای به کار گرفته‌شده جهت فراهم کردن بسترهای لازم برای حضور ساکنان و مالکان است. به استناد تجارب و نتایج حاصل از اقدامات گذشته، این رویکرد از مهم‌ترین مباحث حوزه شهرسازی و توسعه پایدار در عصر کنونی است که رهیافتی جدید و مناسب به‌سوی توسعه پایدار شهری را نوید می‌دهد. این پژوهش به دنبال یافتن و کشف تبیین نقش ابعاد پروژه‌های محرک توسعه می‌باشد که بر اساس آن به بازآفرینی و خلق فضاهای جدید در جهت حفظ هویت منطقه ۱۱ می‌پردازد. در این راستا بعد از شناسایی ابعاد با استفاده از مدل معادلات ساختاری و نرم‌افزار ایموس به بررسی میزان اهمیت و ضریب هر کدام از ابعاد شناسایی‌شده بر بازآفرینی بافت فرسوده در منطقه ۱۱ شهر تهران پرداخته شد. با توجه به مطالعات و نتایج به‌دست‌آمده در این منطقه آسیب‌پذیری کالبدی و اجتماعی، موضوعی است که در بافت‌های فرسوده آن مطرح می‌باشد. بالا بودن میزان آسیب‌پذیری به هنگام وقوع حوادث مترقبه و طبیعی، عدم وجود کارایی در شبکه‌های دسترسی و عدم وجود نفوذپذیری بافت، پایین بودن سطح خدمات عمومی، ضعف در کیفیت‌های محیطی و تجهیز محیط از جمله دلایلی هستند که باعث می‌شود کیفیت زندگی شهری در بافت‌های فرسوده منطقه مطلوب ارزیابی نشود. بر همین اساس با توجه به نتایج به‌دست‌آمده مهم‌ترین عاملی که بر بازآفرینی بافت فرسوده منطقه ۱۱ تهران تأثیرگذار می‌باشد پروژه‌های مربوط به کالبدی - فضایی با ضریب مسیر ۰/۵۶ هستند. بنابراین مدیران و برنامه‌ریزان شهری بایستی ابتدا بر روی این پروژه‌ها تمرکز داشته باشند. بعداً این پروژه‌ها، پروژه‌های مربوط به حوزه اجتماعی ضریب اثرگذاری‌شان بر بازآفرینی بافت بیشتر ارزیابی‌شده است. با توجه به وجود مراکز مهم و استراتژیک و کاربری‌های تجاری و با تراکم بسیار بالا و همین‌طور وجود پهنه هنری و فرهنگی رودکی و پیاده راه خیابان شه‌ریار و تالار وحدت و پارک تئاتر شهر به‌عنوان کانون‌های مهم در منطقه مطالعات و بررسی‌های بیشتر در زمینه پروژه‌های اجتماعی اهمیت بیشتری به خود می‌گیرد.

این پژوهش در پاسخ به این سؤال که نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۱ چگونه است، تلاش کرد تا از طریق شاخص‌های مرتبط و آزمون آن‌ها، به این سؤال پاسخ دهد. نتایج نشان داد که پروژه‌های محرک توسعه کالبدی - فضایی، پروژه‌های محرک توسعه اجتماعی، پروژه‌های محرک توسعه اقتصادی و در نهایت پروژه‌های محرک زیست‌محیطی به ترتیب بیشترین نقش را در بازآفرینی بافت فرسوده ایفا می‌کنند و بسترهای عملکردی، کالبدی و اجتماعی بیشتر می‌تواند در خلق ارزش در پروژه بازآفرینی بافت فرسوده منطقه نقش داشته باشد. درمجموع با توجه به خروجی نهایی و ضریب مسیر به‌دست‌آمده پروژه‌های محرک توسعه ۰/۶۳ از میزان بازآفرینی بافت فرسوده را در اختیار دارند. پس می‌توان با اطمینان ادعان داشت که پروژه‌های محرک توسعه در این ابعاد می‌توانند در بازآفرینی بافت‌های فرسوده اثرگذاری مثبت و با شدت و جهت مثبت داشته باشند. در راستای دست‌یابی به اهداف پژوهش و در پروژه‌های بازآفرینی منطقه ۱۱ شهر تهران و با توجه بسترهای کالبدی و عملکردی منطقه، با راهبردهایی مانند توجه به اصول و معیارهای طراحی سیما و منظر شهری و انطباق با سازمان فضایی - تاریخی موجود، توجه به ارتقا جاذبه‌های فرهنگی در منطقه با توجه به وجود پهنه فرهنگی - هنری رودکی و عناصر و کاربری‌های شاخص و مهم

فرهنگی با شعاع عملکردی ملی و فرا منطقه‌ای می‌توان به اقدامات پیشنهادی ذیل اشاره کرد:

با توجه به نتایج پژوهش حاضر و میزان درصد بالای بتای متغیر پروژه‌های کالبدی بر بازآفرینی منطقه پیشنهاد می‌شود در این زمینه بیشتر توجه شود از جمله پیشنهادها در رابطه با این متغیر؛ سعی در حفظ کاربری‌های فرهنگی و شاخص منطقه به‌منظور حفظ هویت آن، جلوگیری از تغییر کاربری‌های مسکونی و فرهنگی به انبار کما این که در حال حاضر این اتفاق در کاربری‌های پشت راسته‌بازار ولیعصر در حال اتفاق می‌باشد، استفاده از آب‌نما با شکل‌های متنوع و به فواصل مناسب در طول محور ولیعصر در راستای ایجاد غنای بصری و شنوایی، و همچنین توجه به تمرکز مجدد مراکز سیاسی- اداری شهر تهران البته با تأکید بر ایجاد چشم‌اندازهای دلنواز با ایجاد بناهای دارای معماری فاخر می‌تواند در خلق ارزش در بافت‌های تاریخی محدوده مورد مطالعه جهت ایجاد بازآفرینی پایدار شهری تأثیرگذار باشند.

تشکر و قدردانی

بنا به اظهار نویسنده مسئول این مقاله حامی مالی نداشته است.

منابع

- ۱) کاظمیان، غلامرضا؛ محمدی، محمود؛ آریانا، اندیشه (۱۳۹۷). مدل مدیریت تعارض ذینفعان بازآفرینی شهری بر پایه حکمروایی همکارانه، نشریه نامه معماری و شهرسازی، پاییز و زمستان ۱۳۹۷، دوره ۱۱، شماره ۲۱، صص. ۱۴۳-۱۲۳.
- ۲) آقایی زاده. اسماعیل، حسام. مهدی و ربابه محمد زاده (۱۳۹۸). بررسی سرمایه اجتماعی در فرآیند بازآفرینی شهری در بافت‌های مسئله‌دار شهری- نمونه: شهر رشت، مطالعات ساختار و کارکرد شهری، تابستان ۱۳۹۸، سال ۶، شماره ۱۹، صص ۱۶۷-۱۴۵.
- ۳) انجم شعاع، مریم؛ حناچی، پیروز؛ اندرودی، الهام (۱۳۹۸). اصول و راهکارهای طراحی ساختارهای میان افزا به‌مثابه محرک توسعه بافت‌های تاریخی، فصلنامه شهر ایرانی اسلامی، پاییز ۱۳۹۸، سال دهم، شماره ۳۷، صص. ۸۰-۶۷.
- ۴) ایزدفر، نجمه؛ رضایی، محمدرضا؛ محمدی، حمید (۱۳۹۹). ارزیابی بافت‌های ناکارآمد شهری بر اساس رویکرد بازآفرینی پایدار (مطالعه موردی: بافت ناکارآمد شهر یزد)، پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری، تابستان ۱۳۹۹، دوره ۸، شماره ۲، صص. ۳۴۵-۳۲۷.
- ۵) بحرینی. سید حسین، ایزدی. محمد سعید و مهرانوش مفیدی (۱۳۹۲). رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار)، مطالعات شهری، زمستان ۱۳۹۲، دوره ۳، شماره ۹، صص ۳۰-۱۷.
- ۶) هادوی، فرامرز؛ پوراحمد، احمد؛ کشاورز، مهناز؛ علی‌اکبری، اسماعیل (۱۳۹۶). بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمدی شهری مورد مطالعه (منطقه ۱۰ شهر تهران)، آمایش محیط، تابستان ۱۳۹۶، دوره ۱۰، شماره ۳۷، صص. ۱۹۴-۱۶۷.
- ۷) حبیبی. سید محسن و ملیحه مقصودی، (۱۳۸۱)، مرمت شهری، تهران: دانشگاه تهران.
- ۸) حسن‌زاده توکلی، سمیه؛ زندمقدم، محمدرضا؛ کرکه آبادی، زینب (۱۳۹۸) ارزیابی میزان تاب‌آوری بافت‌های فرسوده در مقابل مخاطرات طبیعی مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر سمنان، فصلنامه شهر پایدار، زمستان ۱۳۹۸، دوره ۲، شماره ۴، صص. ۹۹-۸۳.
- ۹) سجاذزاده، حسن و زلفی گل، سجاد (۱۳۹۴). نقش طراحی شهری در بازآفرینی محلات سنتی با رویکرد محرک توسعه نمونه موردی: محله کلپا همدان، آمایش محیط، زمستان ۱۳۹۴، دوره ۸، شماره ۳۱، صص. ۱۷۱-۱۴۷.
- ۱۰) سجاذزاده، حسن؛ حمیدی نیا، مریم؛ دالوند، رضوان (۱۳۹۶). سنجش و ارزیابی ابعاد محرک توسعه در بازآفرینی محله‌های سنتی نمونه موردی: محله حاجی در بافت تاریخی شهر همدان، جغرافیا و توسعه، زمستان ۱۳۹۶، دوره ۱۵، شماره ۴۹، صص. ۲۲-۱.
- ۱۱) سرور، رحیم؛ نعمتی کوتناهی، ناهید؛ نعمتی کوتناهی، محمدباقر (۱۳۹۹). تدوین، غربالگری و اولویت‌بندی شاخص‌های برنامه‌ریزی

- پروژه‌های محرک توسعه شهری، مورد مطالعاتی: بررسی شاخص‌های احصاء شده در کلان‌شهر تهران، معماری و شهرسازی آرمان‌شهر، بهار ۱۳۹۹، دوره ۱۳، شماره ۳۰، صص. ۳۱۰-۲۹۱.
- (۱۲) شهاب‌زاده، مرجان (۱۳۹۱) راهنمای طراحی فضاهای محرک توسعه در بافت‌های فرسوده، نشریه شرکت عمران و بهسازی، شماره ۸، صص. ۲۳-۱۶.
- (۱۳) صفایی‌پور، مسعود و زارعی، جواد (۱۳۹۶). برنامه‌ریزی محله‌محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی. نمونه موردی: محله جولان شهر همدان، مجله آمایش جغرافیایی فضا، بهار، ۱۳۹۶ سال هفتم، شماره مسلسل بیست و سوم، صص. ۱۵۰-۱۳۵.
- (۱۴) صبحی‌زاده، مهشید و ایزدی، محمد سعید (۱۳۸۳) حفاظت و توسعه شهری دو رویکرد مکمل یا مغایر، مجله آبادی، شماره ۴۵، صص. ۲۱-۱۲.
- (۱۵) عباسی، قمر؛ موسوی، سید یعقوب؛ قاسمی، ایرج؛ احدنژاد روشنی، محسن (۱۳۹۹). تحلیل پایداری بازآفرینی بافت مرکزی شهر مطالعه موردی: بافت مرکزی شهر زنجان، شهر پایدار، تابستان ۱۳۹۹، دوره ۳، شماره ۲، صص. ۱۶-۱.
- (۱۶) عزیزی، محمدمهدی و بهرا، بهاره (۱۳۹۷). نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت مرکزی شهرها: نمونه مطالعاتی بافت تاریخی شهر یزد، نشریه هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی، زمستان ۱۳۹۶، دوره ۲۲، شماره ۴، صص. ۱۶-۵.
- (۱۷) عندلیب، علیرضا (۱۳۹۶) اصول نوسازی متوازن بافت‌های فرسوده شهری، باغ نظر، تابستان ۱۳۹۶، دوره ۱۴، شماره ۴۸، صص. ۱۶-۵.
- (۱۸) فیروزی، محمدعلی؛ امان‌پور، سعید؛ زارعی، جواد (۱۳۹۶). تحلیل مناسبات میان نهادی در مدیریت بازآفرینی شهری پایدار بافت‌های فرسوده (مطالعه موردی: کلان‌شهر اهواز)، فصلنامه علمی - پژوهشی مطالعات شهری، زمستان ۱۳۹۷، دوره ۸، شماره ۲۹، صص. ۳۰-۱۹.
- (۱۹) متقی شهری، سهیلا؛ مظاهریان، حامد؛ آدینه، علی (۱۳۹۶). بازآفرینی شهری با رویکرد حفظ ساختار تاریخی محله (نمونه موردی: محله سرشور مشهد)، کنفرانس بین‌المللی تازه‌های مدیریت شهری، عمران و فناوری در معماری مدرن، دبی.
- (۲۰) مشکینی، ابوالفضل؛ احمدی فرد، نرگس؛ موحد، علی (۱۳۹۶). شناسایی کانون‌های محرک توسعه خلاق در بافت تاریخی با رویکرد گردشگری (مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهر تهران)، پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری، پاییز ۱۳۹۶، دوره ۵، شماره ۳، صص. ۴۲۳-۴۰۵.
- (۲۱) مهاجری، لیلا؛ زرافشان، عطاءالله؛ محمدی سرین دیزج، مهدی (۱۳۹۷). بازآفرینی بافت فرسوده شهری (نمونه موردی: شهر اردبیل)، کنفرانس ملی پژوهش‌های نوین معماری و شهرسازی در هزاره سوم، مراغه، دانشگاه مراغه.
- (۲۲) هاشمی، محمدرضا؛ شیعه، اسماعیل؛ ذبیحی، حسین (۱۳۹۷). مقایسه تطبیقی تجارب پردازش‌های محرک توسعه با رویکرد بازآفرینی شهری در شهرهای منتخب جهان، سرزمین، زمستان ۱۳۹۷، دوره ۱۵، شماره ۶۰، صص. ۴۴-۲۹.
- (۲۳) هوشمند، مرجانه؛ سعیده زراآبادی، زهرا؛ ماجدی، حمید؛ نوری، سیدعلی (۱۳۹۸). ارائه مدل مفهومی فضای زیرسطحی به‌عنوان محرک توسعه شهر با استفاده از نظریه داده بنیاد، تحقیقات جغرافیایی، بهار ۱۳۹۸، دوره ۳۵، شماره ۱، صص. ۶۲-۵۵.
- (۲۴) یعقوبی، مهدی و شمس، مجید (۱۳۹۸) بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار مطالعه موردی: شهر ایلام، فصلنامه شهر پایدار، بهار ۱۳۹۸، دوره ۲، شماره ۱، صص. ۷۷-۶۳.

References

- 1) Abolfazl Meshkini; Narges Ahmadifard; Ali Movahed (2017) Identification of the Zones for Creative Development in Historical Context by a Tourism Approach (Case Study: Region 12 of Tehran), Geographical Urban Planning Research, Autumn 2017, Vol.5, No.3, pp: 405-423 (in Persian).
- 2) Aghaeizadeh, Esmaeil.& Hesam, Mehdi.& Mohammadzadeh, Robabeh (2019) Evaluation of social capital in the process of urban regeneration in the urban problematic fabric (Case Study: Rasht),

- Urban Structure and Function Studies, Summer 2019, Vol. 6, No. 19, pp: 145-167 (in Persian).
- 3) Alireza Andalib (2017) Explaining Principles of Symmetric Renovation in Deteriorated Urban Fabrics, bagh-e nazar, Vol.14, No.48, pp: 5-16 (in Persian).
 - 4) Alpopi, Cristina. & Manole, Cristina. (2014) Integrated urban regeneration- solution for city revitalizes. procedia economics and finance. Vol 6, pp: 178- 185.
 - 5) Anjomshoa, Maryam.& Hanachi, Pirooz.& Andrew. Elham (2019) Principles driving as structures infill designing for strategies as driving development of historic fabrics, Iranian Islamic City Quarterly, Autumn (2020), Vol. 10, No. 37, pp: 80-67 (in Persian).
 - 6) Bahraini. Seyed Hossein, Izadi Mohammad Saeed and Mehranush Mofidi (2014) The Approaches and Policies of Urban Renewal from" Urban Reconstruction" to "Sustainable Urban Regeneration, Motaleate shahri, Winter (2014), Vol.3,No. 9, pp: 17-30 (in Persian).
 - 7) Chahardowli, Mehrdad.& Sajadzadeh, Hassan.& Aram,Farshid & Mosavi, Amir. (2020) Survey of Sustainable Regeneration of Historic and Cultural Cores of Cities, Vol. 13,No.25, pp.1_21.
 - 8) Colantonio, Andrea. & Dixon, Tim. (2011) Urban Regeneration & Social Sustainability: Best Practice from European Cities, Vol.10,No.45, pp.32-47.
 - 9) Dargan L. (2007) Conceptualising Regeneration in the New Deal for Communities, Planning Theory & Practice, Vol. 8, No. 3, pp. 345-362.
 - 10) De Magalhães, C. (2015) Urban regeneration. International encyclopaedia of the social and behavioural sciences, Vol. 24, pp. 919-925.
 - 11) Doratli, Naciye (2000) A model for conservation and revitalization of historic urban quarters in northern Cyprus, pp. 37-40, unpublished Ph.D. Thesis, Eastern Mediterranean University, Gazimagusa
 - 12) Doratli, Naciye (2005) Revitalizing historic urban quarters: A model for determining the most relevant strategic approach, European Planning Studies, Vol.13, No.5, pp:749-772
 - 13) Evans, Graeme.& Shaw, Phyllida (2004) The contribution of culture to regeneration in the UK: a review of evidence, A report to the Department for Culture Media and Sport, London
 - 14) Faramarz Hadavi .& ahmad Pourahmad.& Mahnaz Keshavarz.& Esmaeil Aliakbari (2017) Analysis of sustainable regeneration urban distressed area, case study: (District 10, Tehran city), Quarterly journal of Environmental Based Territorial Planning, Summer (2017), Vol.10, No.37, pp: 167-194 (in Persian).
 - 15) Ghamar Abbasi; yagjob mousavi; Iraj Ghasmi; Mohsen Ahadnejad (2020) Analysis of Regeneration Sustainability of the City Central Texture Case study: Central Texture of Zanjan City, Journal Sustainable city, Summer (2020), Vol.3, No.2, pp: 1-16.
 - 16) Godschalk, David.& William Anderson. (2012) Sustaining Places: The Role of the Comprehensive Plan, APA Report 567.
 - 17) Grace, K.& L. Lee.& Edwin, C. (2008) A Sustainability Evaluation of Governmentaled Urban Renewal Projects, Published by Emerald Group Publishing Limited, Facilities, Vol. 26, No.13/14, pp.526-541.
 - 18) Habibi, Seyed Mohsen and Maliheh Maghsoudi (2002) Urban Restoration, Tehran: University of Tehran (in Persian).
 - 19) Hasan Sajadzadeh; Maryam Hamidi Nia; Rezvan Dalvand (2018) Assessment and Evaluation the Dimensions of Development Catalyst in Recreation of Traditional Districts (Case study: Haji District in Hamadan Historical Context), Geography And Development Iranian Journal, Autumn (2018), Vol.15, No.49, pp: 1-22 (in Persian).
 - 20) hasan sajadzadeh; sajjad zolfigol (2016) Role of Urban Design in Regeneration of Ancient District

- with Catalyst Approach Case Study: KOLAPA District in Hamedan,), Quarterly journal of Environmental Based Territorial Planning, Summer, Winter (2016), Vol.8, No.31, pp: 147-171 (in Persian).
- 21) Hashemi, Mohammad Reza; Shiite, Ismail; Zabihi, Hussein (1397). Comparative comparison of the experiences of development stimulus processes with the urban regeneration approach in selected cities of the world, Sarzamin, Winter 1397, Volume 15, Number 60, pp.44-29 (in Persian).
 - 22) Hoshmand, coral; Saeedeh Zarabadi, Zahra; Majidi, Hamid; Nouri, Seyed Ali (1398). Presenting a conceptual model of subsurface space as a driver of city development using data foundation theory, Geographical Research, Spring 1398, Volume 35, Number 1, pp. 62-55 (in Persian).
 - 23) Jokilehto, Jukka (1999) A Century of Heritage Conservation, Journal of Architectural Conservation, Vol. 16, pp 14-33.
 - 24) Kazemian, Gholamreza.& Mohammadi, Mahmoud.& Andisheh, Aryana (2019) A Model for Stakeholders Conflict Management in Urban Regeneration Based On Collaborative Governance, Journal Architecture and Urban Plannig, Autumn and Winter (2019), Vol. 11, No. 21, pp:143-123 (in Persian).
 - 25) Kongsombat, P. (2010) Study on Urban Catalyst for Sustainable Urban Development Case Study of IMS/Solaria Plaza, Hotel II Palazzo.
 - 26) Korkmaz, Cansu.& Balaban, Osman. (2020) Sustainability of urban regeneration in Turkey: Assessing the performance of the North Ankara Urban Regeneration Project, Habitat International, Vol. 95, No.22, pp1-13.
 - 27) Medeiros, E. & Van Der Zwet, A. (2020) Evaluating integrated sustainable urban development strategies: A methodological framework applied in Portugal, European Planning Studies, Vol. 28, No. 3, pp. 563-582.
 - 28) Mehdi Yaghoubi; Majid Shams (2020) Regeneration of worn-out tissue with a sustainable development approach Case Study: Ilam City, Journal Sustainable city, Spring (2020), Vol.2, No.4, pp: 63-77 (in Persian).
 - 29) Mohajeri, Leila; Zarafshan, Ataullah; Mohammadi Sarin Dizaj, Mehdi (1397). Reconstruction of Urban Dilapidated Texture (Case Study: Ardabil City), National Conference on New Architectural and Urban Research in the Third Millennium, Maragheh, Maragheh University.
 - 30) mohammad ali firozi; saeed amanpour; Javad Zarei (2019) Analysis of inter-institutional relationships in managing sustainable urban regeneration of blight areas (Case study: the city of Ahvaz), Motaleate shahri, Winter (2019), Vol.8, No.29, pp: 19-30 (in Persian).
 - 31) Mohammad Mehdi Azizi; Bahare Bahra (2018) The Role of Flagship Developments in the Regeneration of Inner City Textures: The Case Study of Yazd City, Iran, Honar- YE- Ziba MEMARI- VA- SHAHRSAZI, Spring (2018), Vol.22, No.4, pp: 5-16 (in Persian).
 - 32) Mottaqi Shahri, Soheila; Mazaherian, Hamed; Adineh, Ali (1396). Urban Reconstruction with the Approach of Preserving the Historical Structure of the Neighborhood (Case Study: Sarshur Neighborhood of Mashhad), International Conference on Urban Management, Civil Engineering and Technology in Modern Architecture, Dubai (in Persian).
 - 33) Najm Izadfar; Mohammad Reza Rezaei; Hamid mohammadi (2020) Assessment of effective factors on the future of Inefficient Urban Tissue Based of (Case Study: Yazd), Geographical Urban Planning Research, Summer (2020), Vol. 8, No. 2, pp: 327-345 (in Persian).
 - 34) Pendlebury, John (2009) Conservation in the Age of Consensus, publisher: Routledge
 - 35) Peng, Y. & Bai, X. (2020) Financing urban low-carbon transition: The catalytic role of a city-level special fund in shanghai, Journal of Cleaner Production, 124514.

- 36) Radosavljević, U.& Đorđević, A.& Živković, J.& Lalović, K. & Đukanović, Z. (2020) Educational projects for linking place branding and urban planning in Serbia, *European Planning Studies*, Vol.28, No. 7, pp. 1431-1451.
- 37) Rahim Sarvar; Nahid Nematikutenae; Mohammadbagher Nematikutenaei (2020) Development, Sift, and Prioritization of Urban Catalyst Projects Planning Indicators; Case Study: Analysis of Indicators in Tehran Metropolis, *Armanshahr Architecture& Urban Development*, Spring (2020), Vol.13, No.30, pp: 291-310 (in Persian).
- 38) Roberts, Peter & Hugh Sykes. (2000) *Urban Regeneration: Handbook*. London: Sage Publications.
- 39) Roberts,,P. (2020) The Evolution,Definition and purpose of urban regeneration.urban regeneration: Hand book, London:SAGE, pp.9-36.
- 40) Ruijsbroek, A.& Wong, A.& van den Brink, C.& Droomers, M.& van Oers, H. A. M., Stronks, K. & Kunst, A. E. (2019) Does selective migration bias the health impact assessment of urban regeneration programmes in cross-sectional studies? Findings from a Dutch case study. *Health & place*, Vol.55, pp.155-164
- 41) Safaeipour, Massoud.& javad zarei (2017) Community -based planning and urban renewal, sustainable worn tissue with an emphasis on social capital Case Study: Jollan neighborhood of Hamadan,Geographical planning of space Quarterly journal, Spring (2017), Vol.7, No.23, pp: 135-150 (in Persian).
- 42) Sahizadeh, Mahshid.& Izadi, Mohammad Saeed (2004) Urban protection and development two complementary or opposite approaches, *Abadi journal*, No. 45, p. 21-12(in Persian).
- 43) Shahabzadeh, Marjan (2012) Guide to designing development-stimulating spaces in worn-out tissues, *Journal of Civil and Improvement Company*, No. 8, p. 23-16 (in Persian).
- 44) Somaye hasanzade tavakoli; mohamadreza zand moghadam; Zeinab Korkebadadi(2020) Estimation of worn-out texture resilience to natural hazards by fuzzy demilitarization and fuzzy ANP (case study: urban texture of Semnan city), *Journal Sustainable city*, Winter(2020), Vol.2, No.4, pp: 83-99 (in Persian).
- 45) Sun, M., Li, Z., & Huang, L. (2019) Assessment of the Catalytic Effects of Transforming Industrial Heritage: Case Study of Sanbao Street Industrial Historic District in Changzhou,Built Heritage, Vol. 3, No.1, pp.59-75.
- 46) Tiesdell, S., Oc, T. & Heath, T. (2007) *Revitalizing Historic Urban Quarters*, pp. 18–39, 41–42, 135 (Cornwall: Architectural Press).
- 47) Tiesdell, Taner and Tim (1999) *Revitalizing Historic Urban Quarters* by Heath, Tim, Oc, Taner, Tiesdell, Steve, Paperback Paperback, Publisher: Architectural Press
- 48) Vehbi, g.& HOSKARA, S (2009) Revitalization of Traditional Rural Settlements: A Model Proposall, *Proceedings: International Symposium on Revitalizing Built Environments: Requalifying Old Places For New Uses*, jointly organized by IAPS-CSBE _Culture & Space in the Built Environment Network‘ and the IAPS, Istanbul, Turkey.
- 49) Zhang, Chun. & Lu, Bin. (2015) Residential satisfaction in traditional and redeveloped inner city neighborhood: A tale of two neighborhoods in Beijing. *Travel Behaviour and Society*, pp.1-13.