



بازآفرینی پایدار بافت های تاریخی با تأکید بر احیا فضاهای عمومی منطقه ۱۲ تهران

اشرف تشکری

دانشجوی دکتری برنامه ریزی شهری، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

حمیدرضا آدابی

استادیار گروه حقوق کیفری و جرم شناسی، واحد تهران شمال، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

(نویسنده مسئول) (hr.adabi@yahoo.com)

پروانه زیویار

دانشیار گروه جغرافیا، واحد یادگار امام خمینی (ره) شهر ری، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

چکیده :

در این پژوهش به تحلیلی بر بازآفرینی بافت های تاریخی، با تأکید بر احیا و رونق بخشی فضاهای عمومی منطقه ۱۲ تهران پرداخته شده است. روش تحقیق توصیفی و تحلیل محتوا و با بررسی اسناد و بیانیه های مربوط به بازآفرینی و پژوهش های انجام گرفته شده است. بافت های کهن و تاریخی شهرها به واسطه قدمت و وجود عناصر با ارزش تاریخی موقعیت مناسب ارتباطی قرارگیری بازار اصلی و قلب تپنده اقتصادی در آن دارای جایگاه منحصر به فردی در ساختار فضایی و کارکرد شهر می باشد. میراث تاریخی هر جامعه نشان از هویت افراد آن جامعه دارد. بافت های کهن شهری به مثابه گنجینه هایی از میراث فرهنگی کشورمان محسوب می شوند و دارای ارزش های بیشماری می باشند. شهر به عنوان واقعیتی جغرافیایی، اقتصادی، سیاسی و جامعه شناختی در هر دوره از رشد و تحول خود از هر کدام از این عوامل تأثیر پذیرفته و بر هر کدام از آنها تأثیر گذاشته است. پیچیدگی هر یک از این عوامل خود موجب پیچیدگی شهر به عنوان تبلور آنها بوده است. مطمئناً سازمان دادن و نظم بخشیدن به شهر و چگونگی رشد و تحول آن نیازمند موضوع شناسی شهر و مسائل شهری و سپس برنامه ریزی برای آن می باشد.

کلید واژه ها: بافت های تاریخی، منطقه ۱۲ تهران،

بازآفرینی، برنامه ریزی



بیان مسأله

شهرها به مثابه موجودات زنده ای هستند که همواره نیاز به تجدید حیات دارند و برای ادامه حیات نیازمند احیای بافت خود هستند. طور کلی اعتقاد به بهبود محیط یکی از سرچشمه های ایده برنامه ریزی شهری و شاید مهمترین ایدئولوژی ثابت و استوار آن می باشد (ساتکلیف، ۱۹۸۰: ۲۱۴). بافت های کهن و تاریخی شهرها به واسطه قدمت و وجود عناصر با ارزش تاریخی موقعیت مناسب ارتباطی، قرارگیری بازار اصلی و قلب تپنده اقتصادی در آن دارای جایگاه منحصر به فردی در ساختار فضایی و کارکرد شهر می باشد. میراث تاریخی هر جامعه نشان از هویت افراد آن جامعه دارد. بافت های کهن شهری به مثابه گنجینه هایی از میراث فرهنگی کشورمان محسوب می شوند و دارای ارزش های بیشماری می باشند. شهر به عنوان واقعیتی جغرافیایی، اقتصادی، سیاسی و جامعه شناختی در هر دوره از رشد و تحول خود از هر کدام از این عوامل تأثیر پذیرفته و بر هر کدام از آنها تأثیر گذاشته است. پیچیدگی هر یک از این عوامل خود موجد پیچیدگی شهر به عنوان تبلور فضایی آنها بوده است. مطمئناً سازمان دادن و نظم بخشیدن به شهر و چگونگی رشد و تحول آن نیازمند موضوع شناسی شهر و مسائل شهری و سپس برنامه ریزی برای آن می باشد. توسعه شهر نشینی و به دنبال آن حضور مدرنیسم در دهه اول قرن حاضر، تأثیرات قابل توجهی بر بافت های کهن و تاریخی گذاشته است. امروزه توجه به بافت های تاریخی و رفع مشکلات آن ها به موضوع جدی و محوری تبدیل شده است. به طوریکه طرح های بهسازی و نوسازی



متنوعی در قالب باز سازی وبهسازی ونوسازی وباز آفرینی در جهت احیا وساماندهی بافت تاریخی شهر ها اجرا شده است. بافت تاریخی ایران آن بخش از بافت های شهری را که قبل از ۱۳۰۰ هجری شمسی شکل گرفته است شامل می شود. روند شکل گیری فعلی بافت مرکزی وتاریخی تهران همزمان با تحولات در دوره پهلوی بوده است. دراین زمان ساختار سیاسی ،اجتماعی واقتصادی کشور متحول می شود. نواحی مرکزی شهرهای قدیمی با توجه به این تحولات وهمچنین بی توجهی مدیریت شهری دچار رکود وفرسودگی گشتند. اگر چه این بافت ها در گذشته به مقتضای زمان دارای ملحقاتی می شوند تا پاسخگوی نیاز ها گردند ویا به قصدبازآفرینی تخریب ونوسازی می شوند و اگر چه این بافت هادر گذشته به مقتضای زمان دارای عملکردهای منطقی وسلسله مراتبی بوده ولی امروزه از لحاظ ساختاری وعملکردی دچار کمبود هایی شده وآنگونه که باید وشاید نمی تواند جواب گوی نیاز ساکنین خود باشد (حبیبی، ۱۳۸۵: ۸). از این رو،بازآفرینی وروز آمد کردن سبک زندگی در این نواحی ارزشمند،متناسب با مقتضیات محلی آنها ضروری است. باز آفرینی شهری با فعالیت مشترک بخش های مختلف اجتماعی ،عمومی وخصوصی صورت می گیرد. باز آفرینی شهری فعالیتی است که در طول زمان همراه با تحولات اقتصادی، اجتماعی، محیطی و سیاسی، تغییرات قابل ملاحظه ای درساختارهای اداری به وجود می آورد. باز آفرینی شهری به بسیج تلاش جمعی می پردازد و راه حل های مناسب ارائه می دهد. فرایند بازآفرینی شهری مبتنی برعملکرد عناصر مختلف سیستم شهری (اقتصادی، اجتماعی، کالبدی ومحیطی) است. باز آفرینی شهری،مستلزم یکپارچگی مدیریت در نواحی شهری است. اگر چه واژه باز آفرینی، دارای معانی چند وجهی می باشد اما دراین حوزه به معنی



بکار گیری تجربیات گذشته در فرآیند طراحی، با بیانی نو، استفاده از شیوه هایی پویا متناسب با پارادایم ها، خواست ها و نیاز های جاری در هر زمان است. باز آفرینی شهری سیاستی جامع و یکپارچه برای حل مشکلات شهرهاست به نحوی که منجر به ارتقای زیست پذیری شهرها و کیفیت زندگی شهروندان شود. در فرهنگ انگلیسی فضای عمومی به معنای کلی و در اکثر معانی متضاد خصوصی بکار رفته است. و در کنارش در دسترس و یا اشتراکی برای همه مردم با آزادی موجود یا دولت محلی و مرکزی است. فضای عمومی فضایی است برای همزیستی مسالمت آمیز و برخورد های غیر شخصی. فضاهای عمومی به معنای یک فضای اجتماعی است که به طور کلی برای همه مردم قابل دسترس است. از جمله جاده ها و پیاده رو، میدان های عمومی، پارک ها و سواحل را معمولا فضای عمومی در نظر می گیرند. عدم توجه به تعادل در ساختار شهری و بافت قدیمی شهر در گذشته نه چندان دور سبب دوگانگی در بافت های شهر شده است. بافت های قدیمی و فرسوده شهری از مشکلات مهم امروزی مدیران شهرهای قدیمی است (یزدی، ۱۳۸۷: ۴۹) خلاء های تحقیقاتی موجود، میزان نیاز به بررسی این مسئله را بالا می برد.

بنابر این مساله اصلی این پژوهش، پیشنهاد های اساسی به منظور بهره برداری از قوتها، فرصتها، کاهش ضعف ها و تهدیدات برای بهسازی بافت فرسوده در منطقه ۱۲ تهران در نظر گرفته شده است. با توجه به مطالب بیان شده هدف این پژوهش ارایه پیشنهاد یا الگویی جهت باز آفرینی بافت تاریخی شهر تهران (مطالعه مورد منطقه ۱۲) در راستای احیا و رونق بخشی فضاهای عمومی، استفاده از ظرفیت های تاریخی بافت مرکزی برای احیا و رونق بخشی فضاهای عمومی، رونق بخشی فضاهای عمومی در رسیدن به



بازآفرینی بافت تاریخی و شناخت تاثیر قدمت بناهای تاریخی در عدم رونق فضاهای عمومی می باشد. که در این راستا به دو سوال زیر پاسخ داده می شود:

۱. چه عواملی در رونق بخشی فضاهای عمومی منطقه ۱۲ شهر تهران تاثیر گذار است؟

۲- فضاهای عمومی چه نقشی در باز آفرینی بافت تاریخی منطقه ۱۲ شهرتهران دارند؟

پیشینه پژوهش

"ویکن" در تحقیقی با عنوان مشارکت در باز سازی بافت های فرسوده به بررسی تاثیر عوامل مشارکت های مردم ورهبران محلی به باز سازی بافت های فرسوده، است و انتظار داشته است که هر چه رهبران محلی (مدیرت محلی) کارآتر باشد باز سازی بافت نیز ثمر بخش خواهد بود. نتایج پژوهش های گروه مطالعات برنامه ریزی شهری با افزایش تجارب و آگاهی مردم وتجهیز آنها به مهارت های مشارکت می توان در نوسازی اینگونه بافت ها اقدامات موثری انجام داد. مطالعات راکبین در هند نشان می دهد که باز آفرینی بافت های فرسوده با مشارکت مردم اثر بخشی مضاعفی در آگاهی شهروندان نسبت به حقوق شهروندی و ضرورت شناخت پتانسیل ها وتوانمندی های آنها در تغییر کیفیت میط زندگی دارد. همچنین نتایج مطالعات حسین پناه با تاکید بر بافت فرسوده بیانگر وجود رویکردی انسان محور در مطالعات باز آفرینی بافت فرسوده شهری با نگرش بر نوسازی پایدار و درو زا دارد (حسین پناه ۱۳۸۰، ۳۳) مطالعات فرهادی در ارزیابی مشارکت مردم در پروژه های شهری نشان می دهد که عوامل چون اعتقاد به مشارکت، آشنایی ورضایت از فعالیت انجام شده در نیل به اهداف مشارکت مردم در پروژه های شهری حایز اهمیت است (فرهادی، ۱۳۷، ۱۳۸۹). مطالعات احمد پور واکبر



نژاد در مقاله ای با عنوان هرم باز آفرینی بافت تاریخی شهری با استفاده از مدل سوات نمونه موردی بافت تاریخی شهر بابل نشان می دهد که باید در نحوه اجرای طرح های باز زنده سازی یا احیای شهری بازنگري و مشارکت مردم به عنوان عاملی مهم در پایداری پروژه های شهری در نظر گرفته شود. تحقیقات خانم ها بهناز امین زاده وراحله دادرسی در مقاله ی باز آفرینی فرهنگ مدار در بافت تاریخی شهر قزوین با تاکید بر گردشگری شهری تلاش شده است تا با بهره گیری از اصول گردشگری شهری، راهکارهایی برای بازآفرینی بافت های تاریخی کشور که به عنوان سرمایه های ارزشمند امروزه در مرکز توجه نهادهای شهری واقع شده اند، ارائه گردد. یافته های تحقیق نشان می دهد که راهکار برون رفت از مشکلات و احیای بافت های تاریخی ارزشمند در گرو اجرای برنامه هایی است که بر راهبردها و سیاست های تعاملی بین بازآفرینی فرهنگی و گردشگری فرهنگی شهری استوار است. رویکرد گردشگری فرهنگی نیز مانند بازآفرینی به نوبه خود از ابزار موثر در احیای بافت های تاریخی محسوب می شود. بالفعل سازی پتانسیل های بالقوه گردشگری و هویت تاریخی در رابطه ای مستقیم با یکدیگر، حیات واقعی و مدنی شهری را تضمین می کند. جهت تدقیق موضوع، کاربری راهبردهای پیشنهادی در طراحی بافت تاریخی قزوین مورد بررسی قرار گرفته است تا زمینه تحول و معاصر سازی یکی از بافت های ارزشمند میراث فرهنگی کشور فراهم گردد.

مبانی نظری پژوهش

باز آفرینی: باز آفرینی در لغت نامه دهخدا به معنی دوباره آفریدن چیزی است. باز آفرینی شهری یک اصطلاح عام است که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، باز سازی، مقتدر سازی،



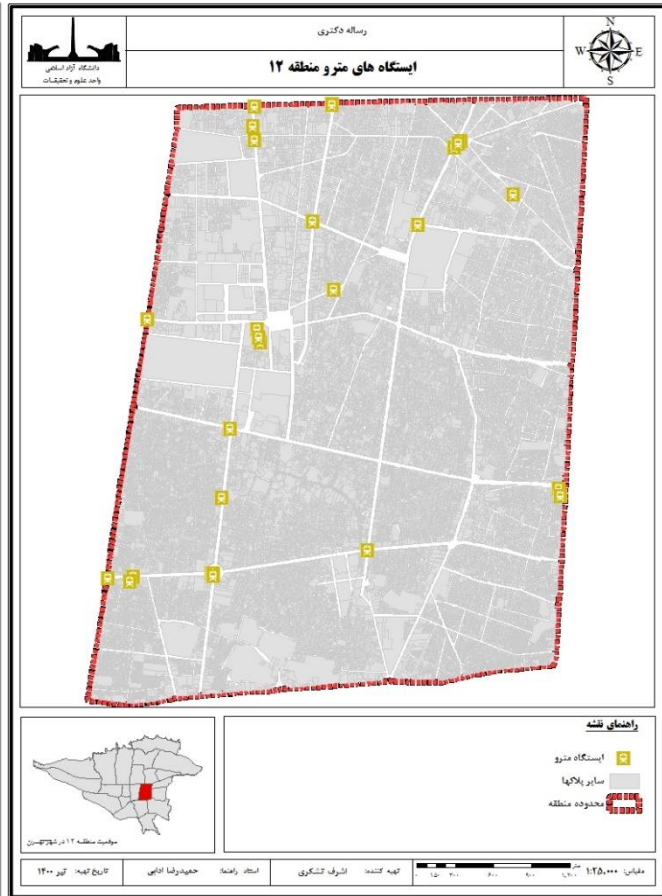
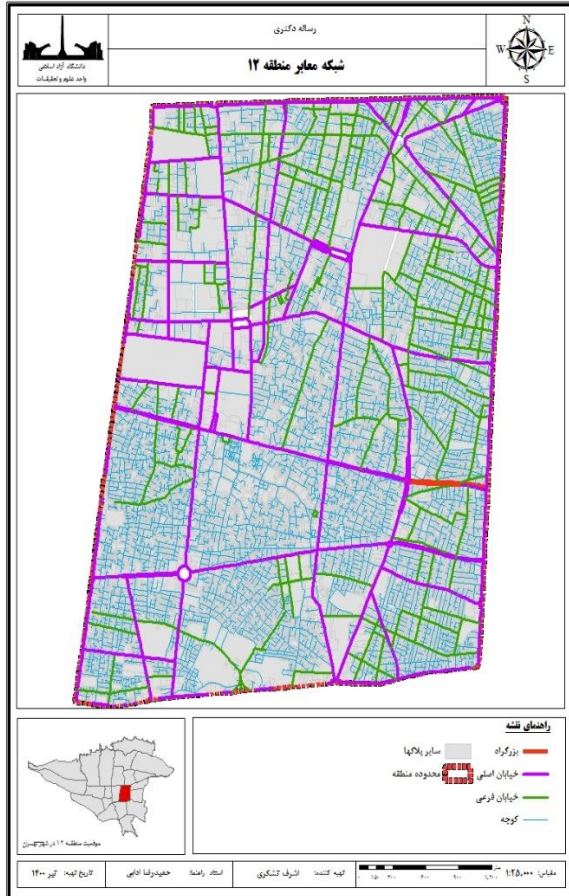
وروان بخشی شهری رادر بر می گیرد، به عبارت دیگر به مفهوم احیا، تجدیدحیات ونوزایی شهری ودوباره زنده شدن شهر است (نوریان وآریانان۱۶:۱۳۹۱). در واقع فرآیندی است که به خلق فضاهای جدید با حفظ ویژگی های ارزشی بافت قدیمی به خلق ویژگیهای جدید ومتناسب با نیاز روز وتعریف مجدد ارزش های گذشته برای پاسخگویی به نیازهای معاصر است (حناچی، ۱۵، ۱۳۸۵). هدف اصلی در روند باز آفرینی، افزایش کیفیت زندگی اجتماع محلی وتضمین مشارکت آن ها در این روند است. باز آفرینی شهری به معنی نگرش وکنشی است جامع ومانع برای حل مشکلات شهری منطقه ای وهدف عملیات در نهایت به یک پیشرفت پایدار، اقتصادی، کالبدی، اجتماعی وزیست محیطی خواهد رسید.

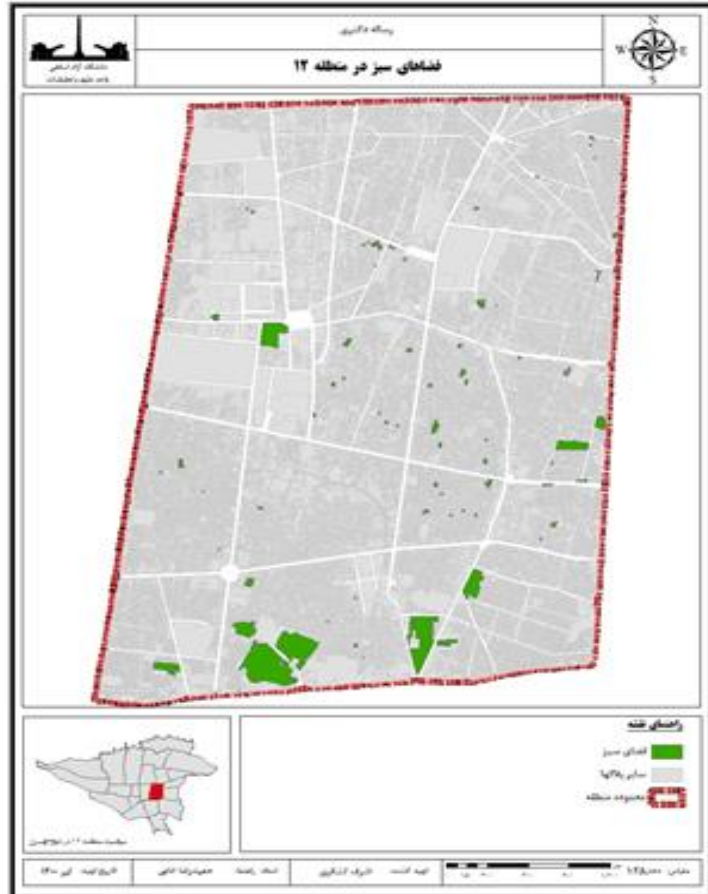
بافت تاریخی: بافت تاریخی از مهم ترین بخش های هویتی هر جامعه محسوب می شود وپیدایش آن پیرواطاعت ازساختارهای اقلیمی وفرهنگی (فلامکی، ۱۳۸۴). عبارت بافت تاریخی امروزه به وفور مورد استفاده قرار می گیرید ودر ذهن هر شنونده ای تداعی کننده تصویری خاص است اما این واژه نو متعلق به ادبیات معماری وشهر سازی معاصر دانست براین اساس گونه ای از بافت های شهری را که در کشور ما به دوره های تاریخی ماقبل دوران پهلوی باز می گردد را می توان در زمره بافت های تاریخی قلمداد نمود که گاهی نیز بنا به ویژگیهای خاص وبهره گیری از الگو های ویژه وریشه دار معماری وشهر سازی ایرانی برخی بخش های متعلق به دوره پهلوی اول را نیز شامل می شود (بیگ زاده، ۱۳۹۲). بافت تاریخی شهرها دارای مشخصاتی چون قدمت تاریخی، بافت فشرده ودر هم تنیده است. وجود بافت تاریخی متمایز از سایر بافت های شهر براهمیت



و جذابیت آن شهر می افزاید و کل بافت تاریخی شهر را به عنوان یک جاذبه مطرح می کند (دیناری، ۱۳۸۴).

فضاهای عمومی: اختلاف قایل شدن بین فضای عمومی و خصوصی امری است به قدمت تاریخ شهر سازی. انسان میان عرصه های عمومی و خصوصی در رفت و آمد است. عرصه خصوصی، فضای تنگ منزل و مسکن است و عرصه عمومی در پیرامون آن متمرکز است. وجه تمایز اصلی فضای خصوصی و عمومی این است که پیرامون فضای خصوصی بسته است و تنها افراد خاصی اجازه ورود به آنجا را دارند (کروتر، ۱۳۸۸). در گذشته شهرهای بزرگ یونان یا روم فضاهای عمومی قبل از هر چیز مکانی مخصوص برای نمایش قدرت حکومت بود و علاوه بر ویژگی کاربردی، تقریباً همیشه بعد تزئینی به منظر تجلیل از قدرت همتهنگی و تقدیس آن داشت (موره، ۱۳۷۳). فضاهای عمومی شهری از نظر الکساندر و چرمایف اینگونه تعریف می شود: جاها و تسهیلاتی که متعلق به عموم است مانند شاهراهها، جاده ها، راهها و پارکهای شهری.





روش انجام تحقیق

پژوهش حاضر در دسته بندی تحقیقات برحسب هدف، کاربردی از نوع تحلیلی می باشد. اطلاعات پایه و اولیه تحقیق از طریق اسنادی - کتابخانه ای و میدانی جمع آوری گشته است. از طریق جمع آوری اطلاعات آماری مورد نیاز و مدارک موجود در سازمان شهرداری منطقه ۱۲ شهر تهران، سازمان میراث فرهنگی و وزارت مسکن و شهر سازی، کتابخانه های سازمان میراث فرهنگی و وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری مرکز جمع آوری می شود. همچنین سایر اطلاعات اولیه به صورت بازدید از منطقه مورد مطالعه صورت گرفته است. در راستای سوالات و فرضیات تحقیق با مردم محلی و کارشناسان و خبرگان مصاحبه انجام شد.



ابزار گردآوری داده‌های پژوهش، پرسشنامه می باشد که از سوالات بسته استفاده شده است. پرسشنامه بر اساس طیف ۵ درجه لیکرت «خیلی زیاد، زیاد، تا حدودی، کم، خیلی کم» تهیه می شود. پرسشنامه تهیه شده دارای ۲ قسمت است. در قسمت اول اطلاعات عمومی یا فردی از قبیل جنسیت، سن، میزان تحصیلات، وضعیت تاهل و در قسمت دوم اطلاعات تخصصی شامل سوالاتی ه گزینه ای و به صورت بسته می باشد. جهت تحلیل داده های حاصل از پرسشنامه باز از مدل SWOT استفاده شده است. در مدل SWOT پس از فهرست نمودن هر یک از عوامل قوت، ضعف، فرصت و تهدید که در مرحله قبل شناسایی شده و نوشتن آنها در سلول‌های مربوطه به خود بر حسب ترتیب امتیاز وزن دار از محل تلاقی هر یک از آنها استراتژی‌های مورد نظر حاصل می‌گردد. بنابراین همواره این ماتریس منجر به چهار دسته استراتژی ST، WT، WO و SO می‌شود. همچنین جهت تحلیل آماری داده های حاصل از پرسشنامه از نرم افزار آماری SPSS انجام شده است که جهت تحلیل تاثیر همزمان مسیرهای مستقل بر متغیر وابسته از ضریب همبستگی پیرسون، رگرسیون خطی استفاده می شود. تحلیل آماری در این پژوهش با استفاده از نرم افزار spss مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته شده است. جامعه آماری این پژوهش شامل تمام افرادی است که یک صفت مشترک دارند (تقوی، ۱۳۸۷). جامعه آماری این پژوهش تعدادی از مردم محله و کارشناسان، مدیران و متخصصان برنامه ریزی شهری در سطح کلان و منطقه می باشند. نمونه آماری پژوهش مردم محلی و کارشناسان برنامه ریزی شهری و کارشناسان میراث فرهنگی در منطقه ۱۲ تهران بودند، که به دلیل گستردگی و نامحدود بود جامعه آماری تعداد ۳۸۶ نفر از آنها به عنوان



حجم نمونه بر اساس جدول مورگان و به روش نمونه گیری در دسترس انتخاب شدند.

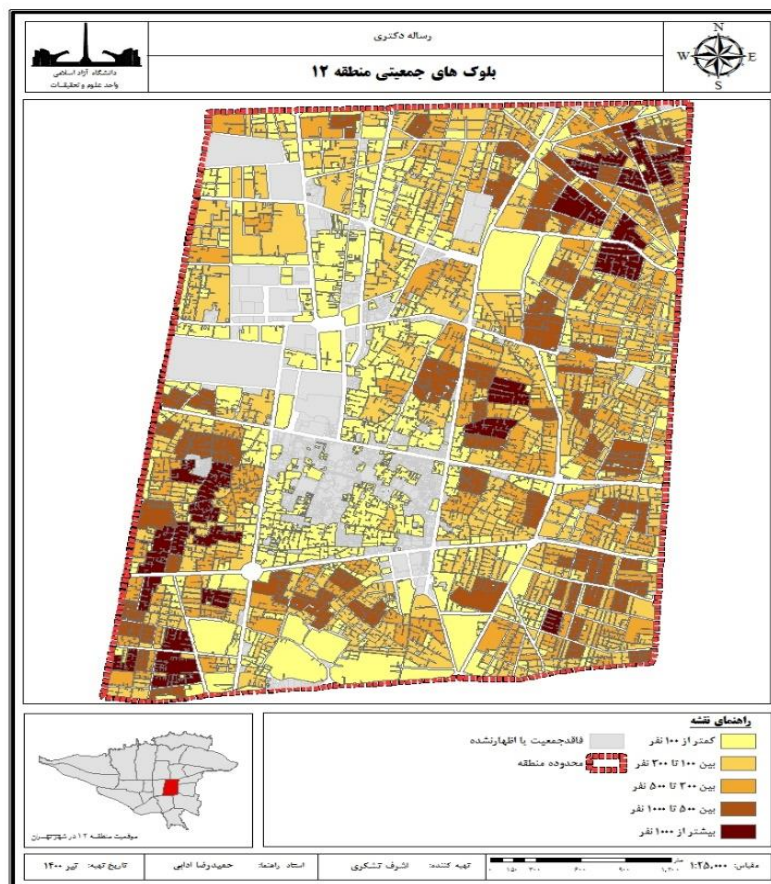
فرضیه های تحقیق:

۱. به نظر میرسد احیا فضاهای عمومی مثل: پارک ها، مساجد، حسینیه ها، راسته ها، خانه های تاریخی می تواند در بازآفرینی بافت تاریخی موثر واقع شود.

۲. به نظر می رسد با توجه با شناخت شاخص های کالبدی، اقتصادی و اجتماعی می توان میزان رونق فضاهای عمومی را بالا برد و به باز آفرینی مناطق تاریخی دست پیدا کرد.

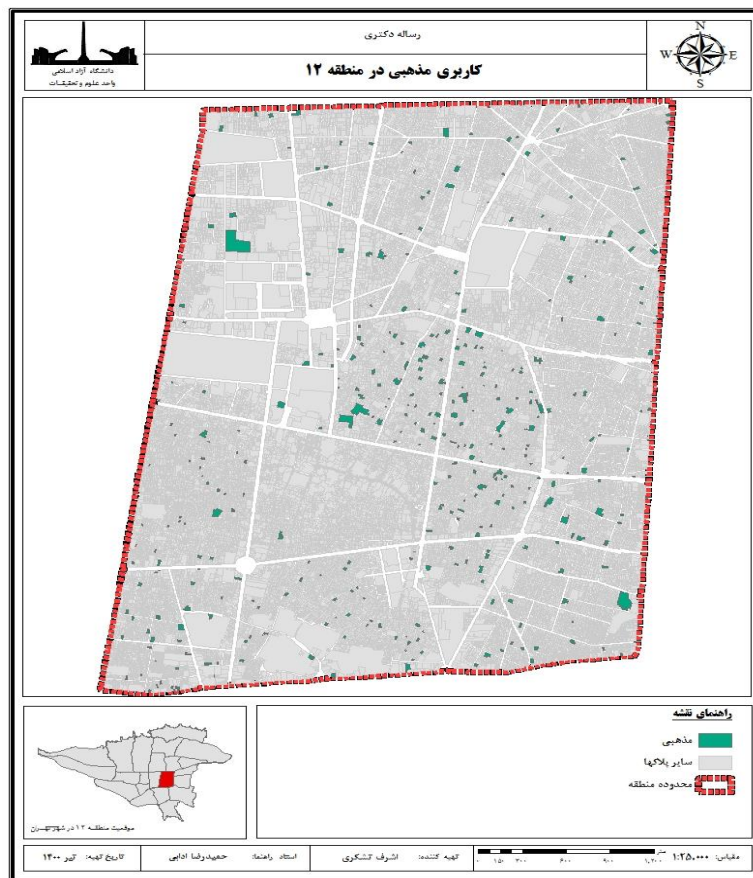
منطقه مورد مطالعه

منطقه ۱۲ شهرداری تهران یکی از مناطق شهری تهران است. منطقه ۱۲ یکی از مناطق قدیمی شهر تهران محسوب می شود که در مرکز این شهر واقع گردیده است. این منطقه با مساحتی معادل ۱۶/۹۱ کیلومتر مربع شامل ۶ ناحیه و ۱۴ محله می باشد.



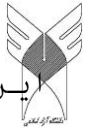


از مهم‌ترین ویژگی‌های این منطقه قرار گرفتن بازار تهران و بسیاری از مراکز و نهادهای دولتی، وزارتخانه‌ها و سفارتخانه‌ها در این منطقه است. در واقع منطقه‌ای با مساجد عظیم و متبرک و زیبا و با امامزاده‌هایی از سلاله ائمه اطهار (ع) کلیساها، کنیسه‌ها و آتشکده‌های آن نیز علی‌رغم تاریخ کهن مکان عبادی و زیارتی عزیزان اقلیت دینی کشور است. کاروانسرای خانات در چهارراه مولوی نزدیک بقعه آقا که معروف به نگین گردشگری تهران است بسیار جالب و دیدنی است. در این منطقه ابنیه‌های متعددی وجود دارد که میراث فرهنگی کشور است و نظایر آن حتی در جهان نیز کمتر دیده می‌شود که متعلق به تمام ایرانیان می‌باشد.



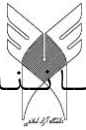


منطقه از سمت شمال به خیابان انقلاب اسلامی از سمت جنوب به خیابان شوش از سمت شرق به خیابان ۱۷ شهریور و از سمت غرب به خیابان‌های حافظ و وحدت اسلامی محدود می‌باشد. منطقه ۱۲ تهران کانون کالبد و بافت تاریخی تهران و در یک کلام نقطه تولد آن است. روستای تهران که در منابع قرون ششم و هفتم از آن یاد شده است و مرکز شکل‌گیری شهر تهران بوده، در محدوده فعلی این منطقه قرار دارد. شش محله قدیمی شهر تهران یعنی عودلاجان، سنگلج، چاله میدان، دولت، بازار و ارگ در این منطقه، با ویژگی‌های معماری و شهری خاص خود هنوز گذشته را به یاد می‌آورند. بافت و محورهای تاریخی و فرهنگی ذی‌قیمتی مانند کوچه میرزا محمود وزیر و امام زاده یحیی، پامنار، ناصر خسرو، توپخانه، سی‌تیر، باغ ملی و محله منحصر به فرد بازار که جملگی میراث با ارزش تاریخی و فرهنگی کشور محسوب می‌گردند، در منطقه ۱۲ قرار دارند. وجود مهم‌ترین موزه‌های تهران و حتی ایران همچون (ایران باستان، آبگینه، گلستان و...) و همچنین شخصیت‌های فرهنگی و سیاسی مشهور که در این منطقه زیسته یا فعال بوده‌اند (مدرس، قوام السلطنه و...) چهره فرهنگی خاص به آن داده است. منطقه دوازده تهران قلب تجاری شهر تهران است، به دلیل استقرار بخش‌های زیادی از خدمات و نهادهای سیاسی (با مقیاس شهری و فرا شهری) و نیز اختصاص سطوح وسیعی از اراضی این منطقه به کاربری فرا منطقه‌ای و سطوح بالاتر (به عنوان مثال ۹۵٪ کاربری تجاری منطقه دارای کارکرد فرا منطقه است، می‌توان آن را به عنوان مرکز ثقل شهر تهران قلمداد کرد. با این وجود از آنجا که بافت شهری آن عمدتاً قبل از دهه چهل شکل گرفته و بخش مهمی از ساخته‌های بعد از این دهه از بافت‌های بد ساخته شده است، این منطقه را به نمونه‌ای از



بافت فرسوده بخش مرکزی تهران تبدیل نموده است. با این اوصاف و اگر چه بسیاری از عناصر و فضاهای شاخص و باکیفیت قدیمی در منطقه دوازده تهران از بین رفته است و بیش از یک سوم از سطح منطقه فرسوده محسوب می شود، اما استخوان بندی موجود آن، کمابیش با استخوان بندی تاریخی شهر انطباق دارد؛ هنوز بازار مرکز ثقل منطقه است و قطب هایی چون ارگ، میدان توپخانه، باغ ملی و میدان بهارستان کانونهای اصلی آن به شمار می آیند. با توجه به پیشینه تاریخی و همچنین وجود جاذبه های متعدد از جمله بازار، ارگ تاریخی، بناها و ابنیه پر قدمت، به عنوان ویتترین تاریخی تهران، این منطقه مورد توجه سطوح مختلف محلی، ملی و بین المللی قرار دارد. منطقه ۱۲ شامل بیشترین نسبت خانه های قدیمی در میان مناطق تهران است. بر اساس آمار جدید بیش از ۵۰ درصد واحدهای مسکونی منطقه بیش از ۳۰ سال عمر دارند. ۲۸ درصد ساختمانهای مسکونی منطقه کم دوام و با خشت و گل و یا بلوک سیمانی و چوب ساخته شده اند و ۳۳ درصد با آجر و آهن، یا سنگ و آهن بنا شده اند و فقط ۳۴ درصد اسکلت فلزی یا بتنی دارند. در این منطقه ۶۴۰ بنا ارزش گذاری شده که ۷۶ اثر در زمره میراث ملی به ثبت سازمان میراث فرهنگی رسیده است. یکی از مسائل مهم و قابل طرح در زمینه فیزیکی و کالبدی مرکز شهر تهران بافتهای فرسوده موجود در منطقه است؛ به نحوی که بیش از یک سوم منطقه، فرسوده محسوب می شود و به عبارت دیگر در معرض زوال و تخریب روزافزون است. بافتهای فرسوده ویژگی های گوناگونی دارند که بر اساس طرح تفصیلی منطقه در انواع زیر قابل دسته بندی هستند:

-بافت های تاریخی و ارزشمند که به صورت مجموعه ها، تک بناهای شاخص، بدنه های شهری و فضاهای ارزشمند باقی مانده



اند و نیازمند مرمت بافت و بناها و بهسازی هستند مانند مجموعه باغ ملی، بازار تهران و مجموعه ارگ.

-بافتهای قدیمی فرسوده که بقایای ساختار تهران قدیم را در خود جای داده اند؛ ولی به رغم داشتن عناصری ارزشمند وضعیت عمومی بافت آنها نامناسب است؛ مانند محلات سنگلج، عودلاجان و امامزاده یحیی که نیازمند طرح های ویژه مداخله و بازسازی هستند.

-بافتهای فرسوده و نابهنجار که کیفیت محیطی بسیار نازلی دارند، عناصر ارزشمندی در آنها یافت نمی شود و نیازمند طرح های ساماندهی بافت هستند؛ مانند دروازه غار و صابون پز خانه.

از طرفی باید توجه داشت که فرسودگی تنها کهنگی کالبدی را شامل نمی شود و منظور از بافت های فرسوده بافت هایی است که حیات اجتماعی نیز به دلایل متعددی در آنها فرسوده شده با وجود ندارد.

Review:



In this research, an analysis has been done on the recreation of historical contexts, with an emphasis on the revival and prosperity of public spaces in the ۱۲th district of Tehran. The method of descriptive research and content analysis was taken by reviewing documents and statements related to recreation and research. The ancient and historical contexts of the cities have a unique place in the spatial structure and function of the city due to the age and the presence of elements with historical value, the convenient communication location of the main market and the beating heart of the economy. The historical heritage of any society shows the identity of the people of that society. The ancient urban contexts are considered as treasures of the cultural heritage of our country and have countless values. The city as a geographical, economic, political and sociological reality is influenced by each of these factors in every period of its growth and development. And it has influenced each of them. The complexity of each of these factors has created the complexity of the city as their crystallization. Certainly, organizing and ordering the city and how it grows and evolves requires the thematics of the city and urban issues and then planning for it.

Keywords: historical contexts, district ۱۲ of Tehran, regeneration, planning



منابع

- ۱ برومند، بابک؛ کاظمی، علی؛ رنجبریان، بهرام. (۱۳۹۷). توسعه‌ی مدل بومی سنجش رقابت‌پذیری گردشگری مقاصد گردشگری ایران، فصلنامه علمی-پژوهشی تحقیقات بازاریابی نوین، سال ۸، شماره ۲، شماره پیاپی ۲۹، صص ۱۰۵-۱۲۲.
- ۲ خضرای شولای‌فر، مریم؛ کرکه آبادی، زینب. (۱۳۹۷). بررسی عوامل مؤثر بر رقابت‌پذیری شهری بر اساس مدل پیشنهادی Saez با تکیه بر مفهوم Coopetition (مطالعه موردی: شهر تهران). فصلنامه علمی-پژوهشی نگرش‌های نو در جغرافیای انسانی، سال ۱۱، شماره ۱، صص ۱۱۱-۱۳۰.
- ۳ دهقان شبانی، نجمه؛ ثابت، عباس. (۱۳۹۸). ارزیابی شاخص‌های رقابت‌پذیری منابع انسانی در صنایع تولیدی ایران، نخستین کنفرانس ملی مدیریت، اخلاق و کسب و کار، شیراز، مؤسسه آموزش عالی آیدانا. صص: ۱-۱۶.
- ۴ راسخی، سعید؛ گیلک حکیم‌آبادی، محمدتقی، جباری، وجیهه. (۱۳۹۵). عوامل تعیین‌کننده رقابت‌پذیری ایران در بخش کشاورزی. تحقیقات اقتصاد کشاورزی، جلد ۸، شماره ۲، صص ۱۷-۴۵.
- ۵ رجبی‌پور میبدی، علیرضا؛ حسینی، الهه؛ عبدی جمایران، علی؛ امیری، زهرا. (۱۳۹۷). تأثیر رفتار کارآفرینانه بر رقابت‌پذیری کسب‌وکارهای کوچک گردشگری (مورد مطالعه: شهر شیراز). دوماهنامه مطالعات کاربردی در علوم مدیریت و توسعه، سال ۳، شماره ۲ (پیاپی ۱۰)، صص ۵۹-۶۸.
- ۶ رفاح کهریز، آرش؛ محمدزاده، یوسف؛ محسنی زنوزی، سیدجمال‌الدین؛ هاشمی برنج‌آبادی، نیر؛ قاسم‌زاده، نگار. (۱۳۹۸). تأثیر رقابت‌پذیری بر عملکرد اقتصادی در کشورهای منتخب در حال توسعه و توسعه‌یافته. فصلنامه سیاست‌های راهبردی و کلان، دوره ۷، شماره ۱، صص ۸۶-۱۰۷.
- ۷ رنجبران، بهرام؛ میر احمدی، سیدمحمد رضا؛ ذبیح‌زاده، کاظم. (۱۳۹۱). اندازه‌گیری رقابت‌پذیری بنگاه‌ها. مطالعات مدیریت راهبردی، شماره ۱۰، صص ۶۱-۷۹.
- ۸ شاه‌طهماسبی، اسماعیل؛ خداداد حسینی، سیدحمید. (۱۳۹۵). اندازه‌گیری کارایی کشور ایران در مزیت رقابتی در مقایسه با کشورهای منتخب و تحلیل حساسیت آن در مقایسه با کشورهای پیشرو جهان و منطقه، دوفصلنامه راهبردهای بازرگانی دانشگاه شاهد، سال ۲۳، شماره ۸، صص ۲۹-۴۲.
- ۹ صادقی دروازه، سعید؛ شول، عباس؛ رسولی، ندا. (۱۳۹۷). رویکرد ترکیبی در ارزیابی عوامل دخیل در رقابت‌پذیری زنجیره تأمین صنعت لاستیک‌سازی. چشم‌انداز مدیریت صنعتی، سال ۸، شماره ۳۲، صص ۱۸۵-۲۱۲.
- ۱۰ عسکریان، فریبا؛ اصغرپور، حسین؛ سرلاب، رقیه. (۱۳۹۵). تغییرات رقابتی، ساختاری و ملی صادرات کالاهای ورزشی در ایران. پژوهش‌نامه مدیریت ورزشی و رفتار حرکتی، سال ۱۲، شماره ۲۳، صص ۱۵-۲۶.



- ۱۱ علی اکبری، اسماعیل؛ خداداد کاشی، فرهاد؛ کماسی، حسین. (۱۳۹۷). ارزیابی رقابت‌پذیری اقتصادی کلان‌شهرهای ایران، فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای، سال ۸، شماره پیاپی ۲۹، صص ۱۳-۲۶.
- ۱۲ فلاح رحمت‌آبادی، محسن؛ نایب‌زاده، شهناز؛ داودی رکن‌آبادی، ابوالفضل. (۱۳۹۷). بررسی تأثیر سبک رهبری و یادگیری سازمانی بر رقابت‌پذیری با میانجی‌گری‌های نوآوری کارکنان و فرآیند نوآوری در بین کارکنان مخابرات منطقه یزد، رویکردهای پژوهشی نوین در مدیریت و حسابداری، شماره ۷، جلد ۱، صص ۳۷-۵۲.
- ۱۳ گل‌زاده، فاطمه. (۱۳۹۸). بررسی به‌کارگیری نوآوری‌های تکنولوژیک در راستای ارتقاء صرفه‌جویی و کارایی بازار بیمه. مجله دستاوردهای نوین در مطالعات علوم انسانی، سال ۲، شماره ۱۸، صص ۷۸-۱۰۰.
- ۱۴۱۳ گیلک حکیم‌آبادی، محمدتقی؛ راسخی، سعید؛ جباری، وجیهه. (۱۳۹۵). عوامل تعیین‌کننده رقابت‌پذیری ایران در بخش کشاورزی، تحقیقات اقتصاد کشاورزی جلد ۸، شماره ۲، پیاپی ۳۰، صص ۱۷-۴۵.
- ۱۵۱۴ محمودی، ابوالفضل؛ جلالی، سحر. (۱۳۹۵). رقابت‌پذیری صادراتی پسته‌ی ایران در بازارهای جهانی، تحقیقات اقتصادی، دوره ۵۱، شماره ۴، صص ۹۵۱-۹۷۶.
- ۱۶۱۵ مولائی، اصغر؛ بهزادفر، مصطفی. (۱۳۹۸). تبیین ابعاد و ظرفیت‌های رقابت‌پذیری هویتی شهری با رویکرد زمینه‌گرا، برنامه‌ریزی و آمایش فضا، دوره ۲۳، شماره ۲، صص ۹۷-۱۲۵.
- ۱۷۱۶ نظم‌فر، حسین؛ عشقی چهاربرج، علی؛ علوی، سعیده. (۱۳۹۶). بررسی وضعیت رقابت‌پذیری اقتصادی شهرهای ایران، فصلنامه علمی-پژوهشی اقتصاد و مدیریت شهری، سال ۵، شماره ۴ (پیاپی ۲۰)، صص ۲۳-۳۸.
- ۱۸۱۷ ولی‌پور خطیر، محمد؛ اکبرزاده، زین‌العابدین. (۱۳۹۶). تبیین راهبردهای رقابت‌پذیری تولید با رویکرد گسترش کیفیت فازی و مدل‌سازی ساختاری تفسیری کارکرد عملکرد، فصلنامه علمی-پژوهشی مطالعات مدیریت صنعتی، سال ۱۵، شماره ۴۶، صص ۱۳۵-۱۵۵.
- ۱۹۱۸ هنرور، نغمه؛ رنجبر، همایون؛ قبادی، سارا. (۱۳۹۷). بررسی رابطه بلندمدت بین کارایی بازار کالا و کارایی بازار نیروی کار در شاخص رقابت‌پذیری جهانی و متغیرهای کامیابی اقتصادی (رشد اقتصادی) در کشورهای منتخب آسیا. فصلنامه تحقیقات مدل‌سازی اقتصادی، شماره ۳۱، صص ۲۴۵-۲۷۸.
- ۱۹۲۰ Cherevko, G. (۲۰۱۹). Competitiveness of Producers in the Agriculture of Ukraine. Roczniki Naukowe Stowarzyszenia Ekonomistów Rolnictwa i Agrobiznesu, ۲۱(۳), ۳۰-۳۹.
- ۲۰۲۱ Coşar, A. K., Grieco, P. L., Li, S., & Tintelnot, F. (۲۰۱۸). What drives home market advantage?. Journal of international economics, ۱۱۰, ۱۳۵-۱۵۰.
- ۲۱۲۲ Frohberg, K., & Hartmann, M. (۲۰۱۷). Baltic agricultural competitiveness and prospects under European Union accession. In Agriculture and East-West European Integration (pp. ۳۳-۶۴). Routledge.
- ۲۲۲۳ Huggins, R., & Thompson, P. (۲۰۱۵). Entrepreneurship, innovation and regional growth: a network theory. Small Business Economics, ۴۵(۱), ۱۰۳-۱۲۸.
- ۲۳۲۴ Jambor, A., & Babu, S. (۲۰۱۶). Strategies for Increasing Competitiveness of Agriculture. In Competitiveness of Global Agriculture (pp. ۱۵۱-۱۷۱). Springer, Cham.
- ۲۴۲۵ Kordalska, A., & Olczyk, M. (۲۰۱۶). Global Competitiveness and Economic Growth: A One-Way or Two-Way Relationship? Equilibrium. Quarterly Journal of Economics and Economic Policy, ۱۱(۱), ۱۲۱-۴۲.
- ۲۵۲۶ Kosugi, M., & Kato, K. (۲۰۱۹). Evaluating the Role of Collaboration via Management Control Systems on Agricultural Competitiveness and Welfare. Available at SSRN ۳۳۶۰۲۰۷.
- ۲۶۲۷ Musabanganji, E., Ruranga, C., Nzabanita, J., Nkikabahizi, F., Ndizeye, I., & Lebailly, P. (۲۰۱۹). Productivity and competitiveness of Rwandan agriculture: a case study of the maize sector. AGROFOR International Journal, ۴(۱), ۳۲-۴۰.
- ۲۷۲۸ Narayan, S., & Bhattacharya, P. (۲۰۱۹). Relative export competitiveness of agricultural commodities and its determinants: Some evidence from India. World Development, ۱۱۷, ۲۹-۴۷.



- ۲۹ _____ Notta, O., & Vlachvei, A. (۲۰۱۸). Competitiveness index. In N. Tsounis & A. Vlachvei (Eds.), *Advances in panel data analysis in applied economic research*. ICOAE ۲۰۱۷. Springer Proceedings in Business and Economics (chap ۴۸; pp. ۶۹۳-۷۰۵). Cham, Switzerland: Springer.
- ۲۹۳۰ _____ Schaller, L., Targetti, S., Villanueva, A. J., Zasada, I., Kantelhardt, J., Arriaza, M., ... & Majewski, E. (۲۰۱۸). Agricultural landscapes, ecosystem services and regional competitiveness—Assessing drivers and mechanisms in nine European case study areas. *Land use policy*, ۷۶, ۷۳۵-۷۴۵.
- ۳۰۳۱ _____ Šegota, A., Tomljanović, M., & Huđek, I. (۲۰۱۷). Contemporary approaches to measuring competitiveness—the case of EU member states. *Journal of Economics and Business*, ۳۵(۱), ۱۲۳-۱۵۰.
- ۳۱۳۲ _____ Şener, S. (۲۰۱۳). The Competitiveness of Turkish Economy within the Scope of WEF Global Competitiveness Index. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, ۷۵, ۴۵۳-۴۶۴.
- ۳۲۳۳ _____ Uddin, G., & Oserei, K. (۲۰۱۹). Positioning Nigeria's manufacturing and agricultural sectors for global competitiveness. *Growth and Change*.