

نقش پروژه‌های محرک توسعه در بهبود کیفیت فضاهای شهری (منطقه ۱۲ شهر تهران)

مریم پورآقاسی^۱، آرزنا رجبی^{۲*}، رقیه ودایع خیری^۳، علی اصغر رضوانی^۴

چکیده

یکی از سیاست‌های نوین در توسعه شهری به‌طور عام و در بازآفرینی بافت‌های فرسوده و نابسامان شهری به‌طور خاص، بکارگیری اقدامات پروژه‌های محرک توسعه با هدف تسریع و تسهیل فرایند تحول در این بافت‌ها با بهره‌گیری از مشارکت و توان اجتماعی ساکنان و استفاده از ظرفیت‌های محلی است. این رویکرد توانایی باز زنده‌سازی اجزای موجود در مراکز شهری بدون نیاز به مداخلات و سرمایه‌گذاری‌های وسیع دارد. محرک توسعه شهری نه تنها باعث ارتقاء شرایط کالبدی می‌شود، بلکه تحولات اقتصادی، اجتماعی و محیطی را نیز در پی خواهد داشت. هدف پژوهش حاضر تحلیل نقش پروژه‌های محرک توسعه در تحقق سیاست‌های بازآفرینی شهری در بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران می‌باشد که در چهار بعد کالبدی- فضایی، اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی مورد بررسی قرار می‌گیرد. روش تحقیق با روش توصیفی - تحلیل بوده و جامعه آماری پژوهش ساکنین منطقه ۱۲ می‌باشند. داده‌ها از طریق جمع‌آوری ۱۵۰ عدد پرسشنامه و وارد کردن داده‌ها به نرم افزار SPSS22 و آزمون t تک نمونه‌ای، تحلیل و واریانس استفاده گردیده است. نتایج نشان داد که پروژه‌های محرک توسعه با کیفیت محیط پیرامونی ارتباط معناداری دارد و در ابعاد اقتصادی تاثیر مثبتی داشته است، اما در سایر ابعاد به ویژه اجتماعی و کالبدی موفق نبوده است. واژگان کلیدی: سیاست‌های باز آفرینی، پروژه محرک توسعه، منطقه ۱۲ شهر تهران.

^۱ دانشجوی دکتری، گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران
^۲ دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران، azitarajabi@yahoo.com
^۳ استادیار گروه شهرسازی - واحد رباط کریم، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران
^۴ دانشیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

بیان مسئله

بافت قدیمی شهرها، گنجینه‌ای ارزشمند از تاریخ و تمدن جوامع بشری است (شماعی و همکاران، ۱۳۹۸: ۶۰). این بافت‌ها، شامل محدوده‌های تاریخی و فرسوده‌ای بوده که در بسیاری مواقع نسبت به بافت‌های پیرامونی خود، دچار کاهش کارایی شده و امکان به‌روز شدن بافت و تغییر خود به خودی، در آن‌ها از بین رفته است (عزیزی و بهرا، ۱۳۹۶: ۶). در این محدوده‌ها، فقر شهری اعم از فقر کالبدی و فقر خدماتی متراکم شده و به دلیل فقر اقتصادی ساکنان، امکان ارتقاء محیط زندگی مناسب، تقریباً پایین است. از طرفی دیگر این بافت‌ها به‌عنوان بافت‌های میراثی نقش پایه‌ای در حفظ هویت، فرهنگ، میراث تاریخی، جذب گردشگر، سرمایه نقش اساسی دارند. تداوم کنونی مسائل شکل گرفته در این بافت‌ها نشان‌دهنده این است که چنانچه تدابیری پیشگیرانه اندیشیده نشود شاهد مسائل بغرنج‌تری در این بافت‌ها خواهیم بود. از این رو نیاز است با ارائه سیاست و راهبردهای جدید از تداوم مسائل و بحران‌های شکل گرفته در این بافت‌ها جلوگیری به‌عمل آید. یکی از سیاست‌های نوین در توسعه شهری به‌طور عام و در بازآفرینی بافت‌های فرسوده و نابسامان شهری به‌طور خاص، بکارگیری اقدامات پروژه‌های محرک توسعه با هدف تسریع و تسهیل فرایند تحول در این بافت‌ها با بهره‌گیری از مشارکت و توان اجتماعی ساکنان و استفاده از ظرفیت‌های محلی است (سجادزاده و زلفی گل، ۱۳۹۴: ۱۵۲).

در این میان بازآفرینی شهری سعی در استفاده از پتانسیل‌های موجود در مناطق فرسوده و توقف افت در ابعاد مختلف اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، محیطی و خارج کردن بافت از چرخه تنزل و بازگرداندن حیات اجتماعی و رونق اقتصادی را دارد که در این راستا پروژه‌های پرچم و محرک توسعه به‌عنوان بستر مناسبی در جهت ایجاد فرآیند بازآفرینی شهری مطرح می‌شوند (Boelsum, 2012) که خود به‌وسیله طرح‌های با کیفیت، معتبر و با ارزش تعریف شده و نقش و تاثیرپذیری بسیار زیادی در تسریع بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده داشته و در حکم یک تسهیل‌گر عمل می‌کنند (Doucet, 2007). معتقدان به پروژه‌های محرک توسعه، اتفاق نظر دارند که یک بافت، بدون این‌گونه پروژه‌ها، بازآفرینی را تجربه نخواهد کرد (O Tool et al, 1992: 221).

در واقع، پروژه‌های محرک توسعه وارد کردن 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 دامنه‌ی هم‌پیوند خود می‌انجامد. در مجموع، پروژه «محرک توسعه به هرگونه مداخله / اقدامی که در مقیاس‌های فضایی- زمانی خرد در عرصه شهری، از یک سو به پیوند گذشته، حال و آینده آن فضا انجامیده و همپیوندی این حوزه را با زمینه قرارگیری‌اش تقویت نماید؛ و با ایجاد مطالبه برای تغییر از سوی شهروندان در ابعاد مختلف (اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی، کالبدی، کارکردی و معنایی) به تولید ارزش یا تقویت آن اطلاق می‌شود. بافت تاریخی- فرهنگی منطقه ۱۲ شهر تهران، به لحاظ کالبدی و جغرافیایی بخش‌هایی از بافت‌های کهن و واجد ارزش تاریخی تا بافت‌های فاقد ارزش را شامل می‌شود اما به‌عنوان کانون و هسته شکل‌گیری با رشد و گسترش

روزافزون شهر در فرآیند نابودی و میرایی قرار گرفته است. تغییر نقش بافت تاریخی در سازمان فضایی شهر تهران در گذار به دوران معاصر موجب عدم پاسخگویی به نیازها و حل مشکلات بافت شده که حاصل این فرآیند تمایل ساکنان بومی به مهاجرت از آن شده است. بنابراین بافت تاریخی که در دوران گذشته محیطی سرزنده برای زیست مردم تهران بوده در دوره معاصر تبدیل به محیطی غیر قابل تحمل از نظر اجتماعی، فرهنگی و زیست محیطی شده است. شاید بتوان گفت آنچه که باعث شده تا جمعیت ساکن فعلی در بافت تاریخی حضور داشته باشند کارکرد اقتصادی آن می‌باشد. از این رو بخشیدن حیات دوباره به بافت تاریخی تهران به‌عنوان بخشی از پیکره بیمار شهر، با داشتن پتانسیل‌های بالقوه و نهفته درون آن، یکی از مهم‌ترین فعالیت‌ها در این بافت محسوب شده که در قالب بینش راهبردی، برنامه‌ریزی کالبدی، تشخیص و شناسایی موجه‌ترین و کارآمدترین پروژه‌های اجرایی در پرتو ایده‌ها و تفکرات مختلفی قابل بررسی می‌باشد.

یکی از سیاست‌های کارا در بافت فرسوده منطقه ۱۲ طراحی پروژه‌های محرک توسعه با هدف تسریع فرآیند تحول و بازآفرینی در این بافت بدون نیاز به هزینه کلان برای نوسازی کلیه ریز فضاهای موجود است.

هدف پژوهش حاضر شناسایی میزان اثرگذاری سیاست‌های بازآفرینی است تا از طریق آنها و ایجاد نیروی محرکه در بافت بتوان به بازآفرینی حیات شهری در آن دست یافت و همچنین بررسی میزان رضایت‌مندی ساکنین از ابعاد محرک توسعه به‌عنوان فرآیند و پروژه‌های زیرساختی در بافت تا براساس آن به بازآفرینی و خلق فضاهای جدید در جهت حفظ هویت ریشه‌های تاریخی منطقه ۱۲ دست یافت. در این راستا ابعاد و شاخص‌های تحرک و توسعه و ابعاد بازآفرینی شناسایی و مورد تحلیل قرار گرفته‌اند. تا با مطالعه این شاخص‌ها وضعیت کنونی منطقه ۱۲ از دیدگاه ساکنین بدست آید. براین اساس پژوهش حاضر بدنبال پاسخگویی به سوال زیر است: تاثیر پروژه‌های محرک توسعه در تحقق بازآفرینی بافت با ارزش و میراثی منطقه ۱۲ چگونه است؟ میزان رضایت‌مندی ساکنین از ابعاد و شاخص‌های محرک توسعه ناشی از سیاست‌های بازآفرینی چگونه است؟

بررسی سوابق تحقیق با حوزه پروژه‌های محرک توسعه و به‌ویژه با رویداد بازآفرینی نشان می‌دهد که تاکنون تحقیقاتی کمی در این زمینه انجام شده است. در ادامه مهم‌ترین تحقیقات مرتبط با این حوزه آورده می‌شود: سرور و همکاران (۱۳۹۹) در پژوهشی تدوین، غربالگری و اولویت‌بندی شاخص‌های برنامه‌ریزی پروژه‌های محرک توسعه شهری، به طور نمونه برای کلانشهر تهران را مورد بررسی قرار داده‌اند. در این پژوهش شاخص‌ها در مولفه سیاسی، مدیریت و رهبری، مولفه اقتصادی، مولفه قانونی، مولفه اجتماعی و مولفه محیط‌زیستی 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 بهرا (۱۳۹۶) در پژوهشی به مطالعه نقش پروژه های محرک توسعه در بازآفرینی بافت مرکزی شهرها (نمونه موردی: بافت تاریخی شهر یزد) پرداخته‌اند. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد عوامل اصلی سنجش نقش پروژه های محرک توسعه در بازآفرینی بافت مرکزی شهرها شامل شأن سکونتی بافت، وضعیت کالبدی مسکن و محیط مسکونی، وضعیت فعالیتی، وضعیت اقتصادی، نوسازی کالبدی، تحرک ساخت و سازها، سرمایه‌گذاری دولتی و وضعیت عمومی بافت هستند. در بافت تاریخی شهر یزد، برزن گنبد سبز، بهترین و برزن زرتشتی‌ها، نابسامان‌ترین وضعیت را در ارتباط با شاخص تلفیقی تحرک و توسعه دارد.

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 می‌دهد 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 پروژه‌های محرک توسعه‌ها رویکرد بازآفرینی شهری در شهرهای منتخب جهان پرداخته‌اند. نتایج پژوهش نشان داده است که مهمترین عوامل موفقیت پروژه‌های موصوف تکیه بر معیارهای اجتماعی و اقتصادی است. اما به صورت جزئی‌تر عواملی چون بهبود محیطی (معیار زیست محیطی)، فضای همگانی (معیار اجتماعی)، بازیگران اقتصادی، برندسازی 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 می باشند.

سجادزاده و همکاران (۱۳۹۶) 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 می تواند محله به عنوان یک محرک در محله حاجی مورد توجه قرار گیرد .

نظریه پرداز	ماخذ	اثر پروژه ها
آنت استایناکر	Steinacker,2005	پویایی محلات شهری با حضور دانشجویان، نهادهای ثابت و نسبتاً مقاوم در برابر نوسانات، جذب درآمدهای حاصل از مناطق فراتر، افزایش وقف و درآمد ناشی از آن
چ. کوپر و دیگران	G.Cooper , Kotval – K ,and Kot ,2014	مولدهای عمده ایجاد شغل، افزایش درآمدهای مالیاتی، بعنوان موتورهای بالقوه تجدید حیات شهری
آتو و لوگان	Attoe & Logan,1994	کاهش شکاف میان فرهنگ شهروندی، تغییر نگرش مردم به زندگی شهری، توسعه فرهنگ شهرنشینی
والتر سادمنت	Sudmant,2009	افزایش ظرفیت تولیدی و اقتصادی، اثرات ناشی از نیروی کار تحصیل کرده
هنری وبر	MosaKazemi et al ,2013	گسترش فعالیت های تجاری، آموزشی، ایجاد پارکها و مراکز تفریحی و مناطق مسکونی، کاهش آثار نامطلوب و یا هزینه های سنگین برای شهر
دیوید پری	Lee,YaHan , kim,2014	دانشگاه یک بنای چند منظوره با امکانات زیر ساختی، مسکن و توان بخشی کالبدی، آموزش و پرورش، توسعه اقتصادی و فعالیتهای اجتماعی، تجدید حیات مرکز شهر
استرنبرگ	Stranberg,1994	تقویت کاربری های ثانویه در فواصل کاربری های اولیه، ایجاد ترافیک پیاده
دانشگاه ماساچوست	UMass Amherst,2013	ایجاد اشتغال، حمایت از کسب و کارهای محلی، همکاری با شهر داری، کمک به ایجاد اقتصاد خلاق

ماخذ: نگارندگان

مقاله حاضر نیز قصد دارد تا میزان موفقیت و مطلوبیت پروژه‌های محرک توسعه را در منطقه ۱۲ شهر تهران به عنوان یکی از بافت‌های میراثی و مهم ای را بررسی نماید و نقش آن را در تحقق سیاست‌های بازآفرینی را 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، ۲۰۱۳:۹۲) 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، ۱۳۹۵: ۳۳) و با دیدی صرفاً کالبدی آغاز شد (آقایی زاده و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۴۹). بازآفرینی به طور اساسی یک شیوه برنامه‌ریزی برای معاصر سازی، ارتقا و یکپارچه‌سازی محیط‌های تاریخی با مواد جدید، مدرن و موفق به لحاظ اقتصادی (سعید و اسماعیل، ۲۰۱۳: ۴۲۳) و در واقع پاسخگویی به مجموعه‌ای خاصی از مسائل و مشکلات است که به طور معمول با فقر و فقدان در ارتباط هستند (Dargan, 2007: 4). زنجان مطالعات نظری، بازآفرینی شهری را به عنوان یک رویکرد مناسب به منظور ارتقای ارزش زمین و بهبود کیفیت محیط‌زیست، Adams and Hastings (2001: 248) به نقل از عباسی و همکاران، (۱۳۹۹: ۲)، اصلاح مشکل افت شهری و تحقق اهداف مختلف اجتماعی و اقتصادی (آقایی زاده و همکاران، ۱۳۹۸: ۱۴۹)؛ 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 (آریانا و همکاران، ۱۳۹۷: ۱۲۵). 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 برنامه ریزان شهری بر روی پروژه‌های محرک توسعه تاکید می‌کنند. در واقع این رویکرد، با نگاه به گذشته، فضاهای شهری جدید را با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) 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 زیست محیطی 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) (مقاله زنجان) جدول (۳) مؤلفه‌ها و شاخص‌های مطرح شده 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

شاخص‌های و مؤلفه‌های بازآفرینی شهری پایدار			
UNDP, 2004			
اقتصادی	اجتماعی - فرهنگی	کالبدی	زیست محیطی
ایجاد اشتغال، بازسازی اقتصاد شهری	تقویت میراث معماری (هسته تاریخی)، گردشگری شهری	ساماندهی سازمان فضایی - کالبدی شهرها،	مبارزه با آلودگی و بهبود شرایط زندگی

می کام ۲۰۰۵ ^۱			
مشارکت جامع تمام ذی مدخلان، ساخت جوامعی با ویژگی‌ها و کاراکتری که میراث تاریخی را محترم شمارد، ارتقا محیط و تقویت رشد اقتصادی، ارتقای وجه تصاویر شهر			
(ODPM) ^۲ ۲۰۰۶ دفتر معاونت نخست‌وزیری			
خدمات عمومی بهتر، حمل و نقل عمومی مناسب، محیطی امن و پاک خدمات و کیفیت خوب قابل دسترس برای همه			
گرس و همکاران ۲۰۰۸ ^۳			
توانایی نیازهای روا نشناختی، حفظ و نگهداری کاراکتر محلی- بومی طراحی منظر شهری، قابل دسترس بودن فضاهای باز شهری، فراهم آوردن فرصت‌های شغلی، فراهم ساختن زیرساخت‌های اجتماعی			
کلانتونین و دیکسون ^۴ ، ۲۰۱۱			
افزایش توریسم و گردشگری فرهنگی، مشارکت، اختلاط اجتماعی و سرمایه اجتماعی؛ سلامتی زیست محیطی، عدالت، کاهش فقر و سرزندگی، قدرتمند شدن مشارکت و دسترسی، سلامتی و امنیت، سرمایه اجتماعی، حفظ پیوند کالبدی میان عناصر قدیمی و جدید			
گاداسکالک و اندرسون ^۵ ، ۲۰۱۲			
محیط زندگی سرزنده، افزایش میزان بهره‌برداری مفید از فضاهای شهری، تنوع نیروهای کار از نظر مهارتی و طبقه اجتماعی، کاربری‌های متنوع، مکان‌های سبز جهت زندگی و کار، هماهنگی با طبیعت، سلامت اجتماعات، ایجاد تغییر مثبت در ادراک ساکنان از محل			
بحرینی و همکاران، ۱۳۹۲			
بعد اقتصادی	بعد اجتماعی	بعد کالبدی	بعد زیست محیطی
- تأثیر اقتصاد خدمات- محور بر ابعاد مختلف باز آفرینی	آغاز توجه به مردم و نقش مشارکت‌های محلی	نداوم توسعه مجدد استفاده از زمین‌های قهوه‌ای	آغاز توجه به معضلات زیست محیطی
عندلیب (۱۳۹۶)			
مشارکت، توافق جمعی، تعادل، توازن			
پورا احمد و همکاران، ۱۳۹۶			
کالبدی	اجتماعی	اقتصادی	زیست محیطی
میزان دسترسی به خدمات عمومی، سرانه خالص مسکونی، ناپایداری، نفوذ ناپذیری	میزان رضایت از سکونت در بافت، میزان مشارکت اجتماعی، میزان سرمایه اجتماعی	میزان باسوادی، میزان اشتغال، میزان بیکاری، متوسط درآمد ماهیانه،	میزان فضای سبز، میزان رضایت از وضعیت فاضلاب، میزان رضایت از دفع زباله

¹ Mee Kam

² Office of the Deputy Prime Minister

³ Grace et al

⁴ Andrea Colantonio and Tim Dixon

⁵ Godschalk, David, and William Anderson

در زمینه بازآفرینی پروژه‌های محرک توسعه از جمله 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، به کارگیری 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 (پروژه-های 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 یک شکل عملکردی جذب سرمایه، یا فراهم کردن مطلوبیت دارد. پروژه‌های محرک توسعه عنصری شهری است که بوسیله شهر شکل می‌گیرد، سپس به نوبه 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 درون شهری و به ویژه بافت‌های فرسوده، به منظور احیاء کالبدی - محیطی و اقتصادی - اجتماعی و تسریع فرایند تحول به کار گرفته می‌شوند. هدف اصلی استفاده از این پروژه‌ها، به کارگیری آن‌ها به عنوان محرک توسعه اقتصادی - اجتماعی و محیطی در آن دسته از فضاهای شهری است که دچار فرسودگی کالبدی یا کارکردی شده‌اند. به نحوی که به توان از تأثیرات مثبت این پروژه‌ها در بافت‌های مربوطه و باززنده سازی 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 طولانی مدت 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 موثری برای بازگرداندن حیات و سرزندگی به بافت‌های شهری محسوب می‌گردد (شهاب زاده، 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 به مثابه عاملی عمل کند که از زمینه برآمده و نیز باید زمینه و بستر خود را با هدف احیاء بافت و استخوان بندی شهری شکل ببخشد. برای اینکه یک پروژه‌های محرک توسعه شهری موفق عمل کند، نباید به صورت عنصری مستقل بلکه باید به مثابه یک چارچوبی که توسعه های آینده را هدایت می‌کند عمل کند (Radosavljević et al, 2020:56).

پروژه‌های محرک توسعه شهری بر اساس نوع نگاه بلندمدت با کوتاه مدت به مداخله، اقدام و برنامه تقسیم می‌شود. از آن جا که در نوع مداخله که بازدهی کوتاه مدت 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 کوتاه مدت به بلند مدت 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 بلند مدت پیش رود 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. یکی از سیاست‌های نوین در توسعه شهری به طور عام و در بازآفرینی بافت‌های نابسامان شهری به طور خاص، به کارگیری اقدامات و پروژه‌های محرک توسعه با اهداف تسریع و تسهیل فرآیند تحول در این بافت‌ها با بهره‌گیری از مشارکت و توان اجتماعی ساکنان و استفاده از ظرفیت‌های محلی می‌باشد (سجادزاده و زلفی گل، ۱۳۹۴: ۱۵۲).

کاتالیزور یا محرک توسعه شهری^۶، راهبرد جدید توسعه است که به‌عنوان ابزاری در درون راهبردهای تحول شهری (توسعه مجدد، تجدید حیات و بازآفرینی شهری) به‌کار می‌رود (Francin, 2015). ابزاری است که دستیابی به اهدافی مانند سرمایه‌گذاری، طراحی، سیاست‌گذاری و غیره را تسریع می‌کند (سرور و همکاران، ۱۳۹۹: ۲۹۲). در واقع محرک‌های شهری، استراتژی‌های نوین توسعه مجدد شهری هستند که غالباً پروژه‌هایی هستند شامل مناظر یا ساختمان‌هایی که هدایت توسعه شهری و افزایش تعداد استفاده‌کنندگان در یک ناحیه را در پی خواهند داشت (Bohannon, 2004: 10). این کاتالیزور یک راهبرد جایگزین است که به استفاده کمتر از سرمایه‌گذاری، انرژی، ساخت و ساز و فرآیندها کمک می‌کند، از همکاری حمایت‌گرانه و مشارکتی برای دستیابی به اهداف استفاده می‌کند، براساس بافت شهری، تعریف می‌شود و عوامل بیرونی در فرآیند و نتایج آن تاثیر می‌گذارند (Kongsombat, 2010). و به‌عنوان بستر کارکردهای اجتماعی و اقتصادی، منزلت اجتماعی اقتصادی در این بافت‌ها را ارتقاء داده و انگیزه مشارکت در فرآیند بهسازی و نوسازی را در جامعه محلی افزایش داده و همچنین سبب ایجاد تمایل در بخش

^۶ Urban catalyst

خصوصی به سرمایه گذاری در بافت می گردد (دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی، ۱۳۹۳). پروژه‌های محرک توسعه از جنس بازآفرینی و مشارکت محور هستند که علاوه بر ارتقاء کیفیت کالبد، اقتصاد شهر را بهبود می‌بخشند و موجبات هم افزایی بین گروه‌های ذی نفع مختلف و منابع موجود را فراهم می‌کند. یکی از عوامل موفقیت سیاست بازآفرینی از طریق اقدامات محرک توسعه نقش مشارکت ساکنین و رضایت‌مندی آن‌ها از این اقدامات می‌باشد. هدف از پروژه‌های محرک توسعه در مقیاس خرد، مدیریت مشارکتی و هدفمند منابع انسانی، مالی و زمانی در راستای بازگرداندن حیات به بافت‌های شهری به شیوه‌ای مستمر و منسجم، تعادل بخشی به پراکنش جمعیت شهری درحوزه‌های ساخته شده شهری و جلوگیری از رشد بی رویه سطوح شهری و اعاده منزلت اجتماعی است، در واقع پروژه‌های محرک توسعه می‌تواند تبلیغی برای جذب سرمایه گذاری‌ها برای بازآفرینی مستمر بافت شهری و موجب القاء و هدایت توسعه‌های بعدی می‌شود. پروژه‌های محرک توسعه شهری دارای چهار بخش جداگانه به شرح جدول زیر می‌باشند:

جدول ۲: بخش‌های چهارگانه پروژه‌های محرک توسعه شهری

منبع	توضیحات	بخش
(Sarvar & Nemati Kutenaee, 2019)	مولفه‌های سیاسی، مدیریت و رهبری، اقتصادی، قانونی، اجتماعی و محیط زیستی	برنامه‌ریزی
(Bohannon, 2004)	طراحی شهری با کمک عوامل تجزیه و تحلیل زمینه‌ای (ریخت شناسی، اجتماعی، عملکردی، اداری، بصری و زمانی)، حس مکان (بافت، قرارگاه، ادارک و معنا) و اصالت یا ریشه‌داری پروژه	طراحی
(Pennsylvania, 2014)	استفاده از مشارکت ساکنانو نظرسنجی از آن‌ها برای به اشتراک گذاری اطلاعات موجود در محدوده مطالعاتی و جذب سرمایه- گذار، مباحث مالی و حقوقی و تعریف بسته‌های سرمایه‌گذاری از طریق شراکت عمومی، خصوصی و مردم، گرفتن تاییدیه از مراجع ذی‌صلاح و اجرای پروژه‌های طراحی شده	اجرا
(Davis, 2009& Francin, 2015)	بررسی برنامه‌ها و سیاست‌ها و ارزیابی اثرات آن‌ها، همچنین ارزیابی موفقیت یا عدم موفقیت پروژه‌های محرک توسعه شهری با کمک ارزیابی‌ها (آیا پروژه با ابفت و محیط اطراف خود همخوانی دارد؟، آیا دارای یک روح، منحصر به فرد می‌باشد یا خیر؟ آیا به نیازهای شهر پاسخ می‌دهد؟، آیا در آن مکان، فضا و میراث فرهنگی به خوبی در هم ادغام می‌شوند یا خیر؟) در فاصله‌های زمانی ۵، ۱۰ و ۲۰ سال	نظارت یا دیده‌بانی

منبع: سرور و همکاران، ۱۳۹۹: ۲۹۳

روش تحقیق

این پژوهش از لحاظ هدف از نوع تحقیقات کاربردی، از نظر متدولوژی توصیفی - تحلیلی و مبتنی بر مطالعات اسنادی و میدانی است. بدین صورت که در بخش مبانی نظری از مطالعات اسنادی و برای دستیابی به داده‌ها و اطلاعات پژوهش از روش میدانی و ابزار پرسشنامه بهره گرفته شده است. ابعاد و شاخص‌های مورد بررسی براساس منابع موجود و مبانی نظری و تحقیقات انجام شده بدست آمده است. جامعه آماری پژوهش ساکنین منطقه ۱۲ (بالای ۱۸ سال سن) می‌باشند که براساس محاسبه کوکران حجم نمونه ۱۵۰ نفر بر اساس آمار سال ۹۵ محاسبه شده و نمونه‌گیری به روش تصادفی ساده انجام شده است. ارزش گذاری داده‌ها با استفاده از طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت انجام پذیرفته است. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها، ابتدا سوالات پرسشنامه براساس ابعاد شناسایی شده دسته‌بندی گردیدند و سپس با استفاده از نرم افزار spss و از طریق آزمون پارامتریک t تک نمونه‌ای میزان مطلوبیت شاخص‌های مورد بررسی از دیدگاه ساکنین مورد سنجش و بررسی قرار گرفت و در نهایت با استفاده از رگرسیون ساده میزان اثرگذاری پروژه‌های محرک توسعه بر بازآفرینی بافت منطقه نیز بررسی شد. در ادامه شاخص‌های مورد بررسی در پژوهش در قالب جدول شماره ۳ مشخص شده‌اند.

جدول ۳: شاخص‌های پژوهش

ابعاد	معیارها
کالبدی - فضایی	مسکن
	حمل و نقل
	دسترسی بر خدمات
فرهنگی - اجتماعی	امنیت اجتماعی
	مناسبات اجتماعی
	مشارکت اجتماعی
	عدالت اجتماعی
اقتصادی	اقتصاد خانوار
	اقتصاد منطقه سکونت
زیست محیطی	زیست محیطی

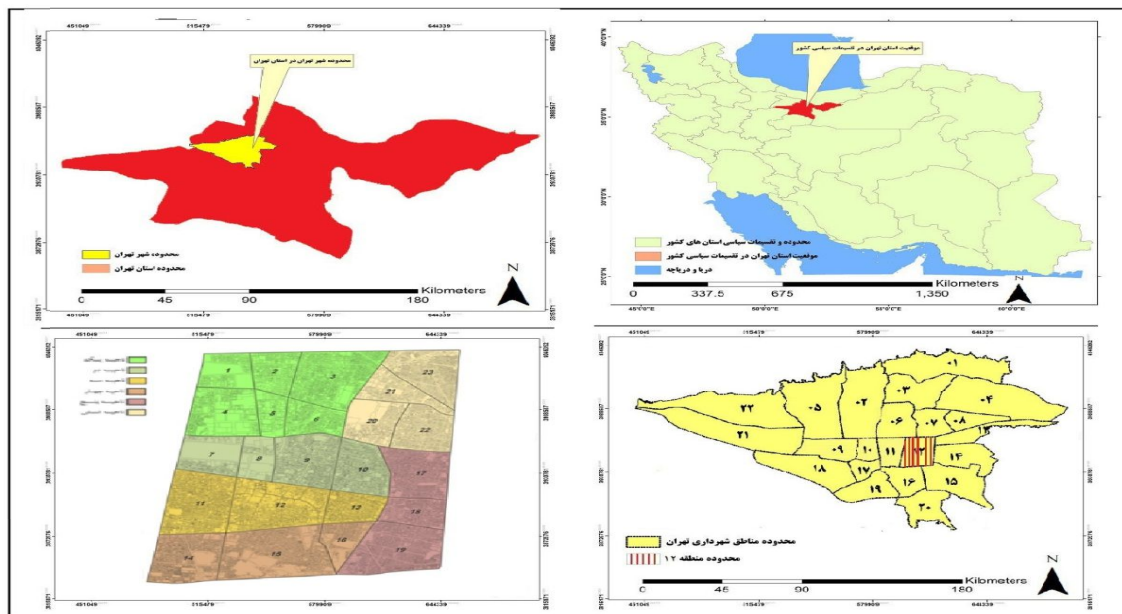
محدوده مورد مطالعه

منطقه ۱۲ شهر تهران که یکی از مناطق قدیمی شهر تهران محسوب می‌شود از شمال به خیابان انقلاب از غرب به خیابان حافظ و از جنوب به خیابان شوش و از شرق به خیابان هفده شهریور ختم می‌شود. این منطقه در طرح جامع تهران مساحتی برابر ۱۶,۹۱ کیلومتر مربع (۲,۳ درصد) از مساحت کل تهران و سه چهارم تهران ناصری (مرکز

نقش پروژه‌های محرک توسعه در بهبود کیفیت فضاهای شهری (منطقه ۱۲ شهر تهران)

تاریخی تهران) با جمعیتی ۲۵۸۰۵۹ نفر (۳,۱۸ درصد از کل جمعیت تهران) را به خود اختصاص داده است. بیش از ۳۴ درصد محدوده منطقه از گستره‌ها و پهنه‌های شاخص و ارزشمند تشکیل شده است. علیرغم این ارزش‌ها، بیش از یک سوم سطح منطقه فرسوده (اعم از ارزشمند یا غیر آن) محسوب می‌شود. به عبارت دیگر، مرکز تاریخی تهران در معرض زوال و مخروبه‌گی روزافزون است (طرح تفصیلی منطقه ۱۲ تهران). مناطق همجوار منطقه ۱۲ از شمال با مناطق ۷ و ۶ از شرق با مناطق ۱۳ و ۱۴ و از غرب منطقه ۱۱ و از جنوب با مناطق ۱۵ و ۱۶ همسایه می‌باشد. منطقه ۱۲ دارای ۶ ناحیه و ۱۳ محله می‌باشد.

فصل نامه خنجرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز گرس (دوره ۱۴، شماره ۵۲، تابستان ۱۴۰۱)



شکل ۱: موقعیت جغرافیایی منطقه ۱۲ در کشور، استان و شهر تهران

یافته‌ها و بحث

نتایج ارزیابی تاثیر پروژه‌های محرک توسعه در باز آفرینی بافت‌های با ارزش منطقه ۱۲ شهر تهران: برای سنجش میزان اثرگذاری پروژه‌های محرک توسعه در باز آفرینی بافت‌های با ارزش میراثی اجرا شده در منطقه ۱۲ و سنجش ارتقاء کیفیت محیط از دیدگاه ساکنین از آزمون t تک نمونه‌ای استفاده شد. این آزمون برای تشخیص تاثیر و یا عدم تاثیر یک متغیر در وضعیت مورد بررسی قرار می‌گیرد. در این پژوهش ابعاد مورد سنجش در چهار بعد کالبدی-فضایی، اجتماعی، اقتصادی و محیط زیست مورد بررسی قرار گرفته‌اند.

- بعد کالبدی - فضایی:

در این بخش به بررسی و تجزیه و تحلیل تأثیرات پروژه‌های محرک توسعه بر بعد کالبدی - فضایی در سه معیار مسکن، حمل و نقل و دسترسی به خدمات پرداخته می‌شود. در ادامه این قسمت از تحلیل‌های مکانی براساس برداشت‌های محقق و داده‌های اخذشده از دفتر تسهیل‌گری منطقه ۱۲ و همچنین تحلیل‌های توصیفی و استنباطی بر مبنای داده‌های پرسشنامه و مصاحبه استفاده شده است.

جدول ۴: میانگین و انحراف معیارهای بعد کالبدی-فضایی

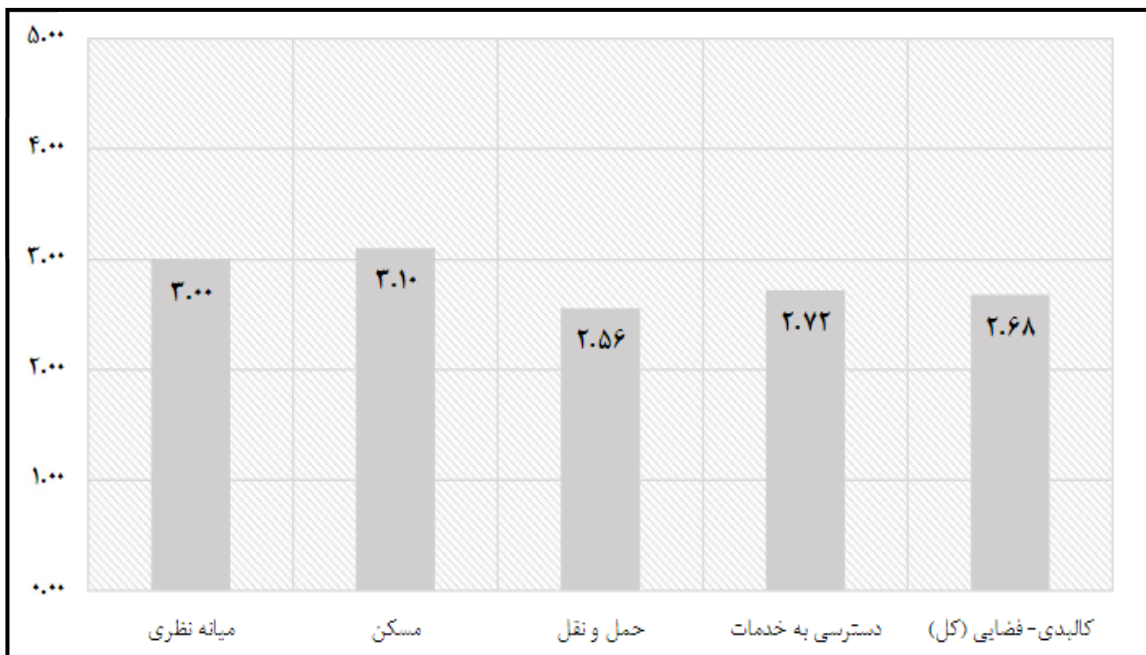
معیارها	N	Mean	Std.Deviation	Std. Error Mean
مسکن	۱۵۰	۳,۱۴	۰,۸۳	۰,۴۲۹۳
حمل و نقل	۱۵۰	۲,۵۵	۰,۶۱	۰,۳۱۸۴
دسترسی بر خدمات	۱۵۰	۲,۷۱	۰,۶۰	۰,۳۱۴۲
کالبدی-فضایی (کل)	۱۵۰	۲,۶۷	۰,۴۵	۰,۳۲۳۴

با توجه به جدول ۴ به نظر ساکنان منطقه ۱۲، در بعد کالبدی-فضایی معیار مسکن بیشتر از دو معیار دیگر (حمل و نقل و دسترسی بر خدمات) از پروژه‌های محرک توسعه تأثیر پذیرفته است. جدول ۵ نیز میزان رضایت‌مندی ساکنان از معیارهای بعد کالبدی را نشان می‌دهد.

جدول ۵: نتایج آزمون t در بعد کالبدی-فضایی با معیارهای آن

	T	Df	Sig. (2tailed)	MeanDifference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
مسکن	۲,۳۸۵	۱۵۰	۰,۰۱۸	۰,۱۰۲۳۹	-۰,۰۱۸	۰,۱۸۶۸
حمل و نقل	۱۱,۵۹۸	۱۵۰	۰,۰۰۰	۰,۴۴۲۳۸	-۰,۵۰۵۰	-۰,۳۷۹۸
دسترسی به خدمات	۸,۷۹۱	۱۵۰	۰,۰۰۰	۰,۲۸۱۹۱	۰,۳۴۳۷	۰,۲۲۰۱
کالبدی-فضایی (کل)	۱۲,۷۲۱	۱۵۰	۰,۰۰۰	۰,۳۲۰۴۸	۰,۳۶۶۴	۰,۲۷۴۶

بطور کلی میزان رضایت‌مندی ساکنان از بعد کالبدی-فضایی این پروژه‌ها در حد متوسط رو به پایین (۲,۶۷۹۵) است. در نمودار ۱ به وضوح این امر دیده می‌شود.



نمودار ۱: مقایسه معیارهای بُعد کالبدی-فضایی با میانه

همچنین با توجه به جداول و نمودار بالا مشخص می‌شود که بین پروژه‌های محرک توسعه و بُعد کالبدی-فضایی و معیارهای این بُعد ارتباط معناداری وجود دارد $P < 0.05$.

- بُعد فرهنگی و اجتماعی

در این بخش به تجزیه و تحلیل تأثیرات پروژه‌های محرک توسعه بر بُعد اجتماعی فرهنگی در چهار معیار امنیت اجتماعی، مناسبات اجتماعی، مشارکت اجتماعی و عدالت اجتماعی پرداخته می‌شود. در ادامه تحلیل‌های توصیفی و استنباطی استخراج شده بر مبنای داده‌های پرسشنامه به صورت جداول و نمودارها ترسیم شده است.

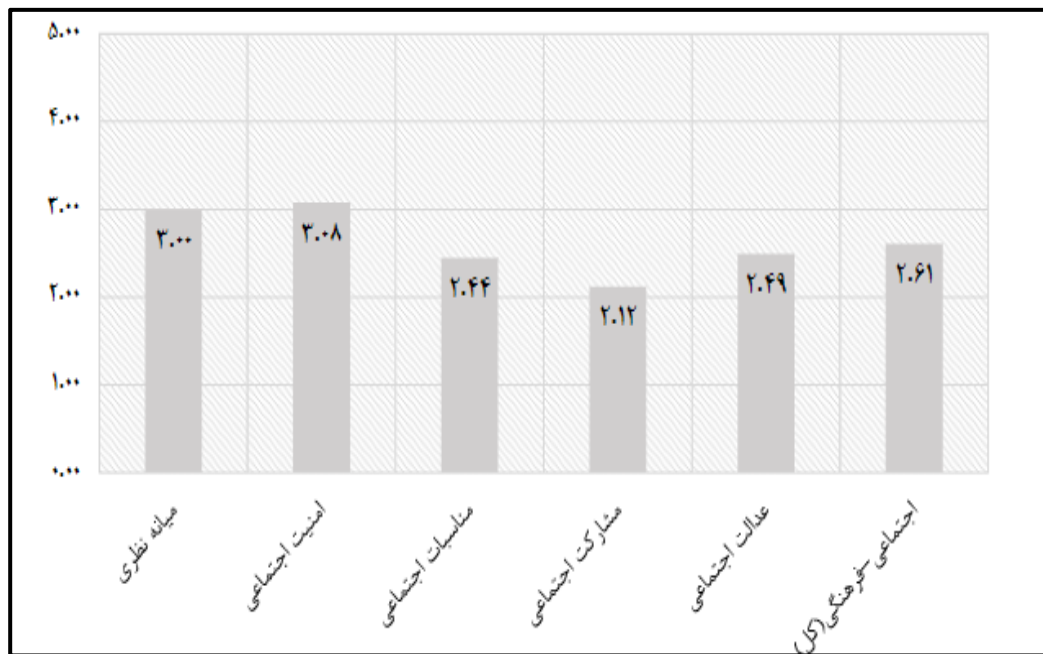
جدول ۶: میانگین انحراف معیارهای بُعد اجتماعی در منطقه ۱۲

	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
امنیت اجتماعی	۱۵۰	۳,۰۸۰۳	۰,۶۷۳۲۳	۰,۰۳۴۷۲
مناسبات اجتماعی	۱۵۰	۲,۴۴۲۸	۰,۷۲۵۰۷	۰,۰۳۸۳۹
مشارکت اجتماعی	۱۵۰	۲,۱۲۰۶	۰,۷۶۸۰۳	۰,۰۳۹۶۱
عدالت اجتماعی	۱۵۰	۲,۴۹۲۰	۰,۸۷۵۵۶	۰,۰۴۵۱۵
اجتماعی-فرهنگی (کل)	۱۵۰	۲,۶۰۸۵	۰,۵۴۳۰۳	۰,۰۲۸۰۰

نقش پروژه‌های محرک توسعه در بهبود کیفیت فضاهای شهری (منطقه ۱۲ شهر تهران)

جدول ۷: نتایج آزمون t یک نمونه ای در بعد فرهنگی و اجتماعی و معیارهای آن در منطقه ۱۲

	T	df	Sig. (2-tailed)	MeanDifference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
امنیت اجتماعی	۲,۳۱۳	۱۵۰	۰,۰۲۱	۰,۰۸۰۲۲	۰,۲۱۰	۰,۱۴۸۶
مناسبات اجتماعی	۱۴,۹۰۱	۱۵۰	۰,۰۰۰	-۰,۸۷۹۴۳	-۰,۶۳۰۷	-۰,۴۸۳۷
مشارکت اجتماعی	۲۲,۲۰۳	۱۵۰	۰,۰۰۰	-۰,۵۷۹۸	-۰,۹۵۷۳	-۰,۸۰۱۶
عدالت اجتماعی	۱۱,۲۵۰	۱۵۰	۰,۰۰۰	-۰,۳۹۱۳	-۰,۵۹۶۸	-۰,۴۱۹۲
اجتماعی - فرهنگی (کل)	۱۳,۹۸۱	۱۵۰	۰,۰۰۰۰	-۰,۸۰۳۲	-۰,۴۴۶۶	۰,۳۳۶۵



نمودار ۲: مقایسه معیارهای بعد فرهنگی و اجتماعی با میان‌نظری

فصلنامه پژوهش‌های برنامه‌ریزی شهری، چشم‌انداز ناکرس (دوره ۱۴، شماره ۵۲، تابستان ۱۴۰۱)

با توجه به نمودار ۲ و جدول ۶ می‌توان ذکر کرد که میزان رضایتمندی ساکنان منطقه ۱۲ از تاثیرات اجتماعی این گونه پروژه‌ها چندان مطلوب نیست و تنها در معیار امنیت اجتماعی توانسته است رضایت ساکنان را تا حدی بدست آورد.

بر اساس جدول فوق می‌توان بیان داشت که بین پروژه‌های محرک توسعه و بعد اجتماعی - فرهنگی و معیارهای این بعد رابطه وجود دارد. $P < 0.05$. نتایج آزمون t تک نمونه‌ای در خصوص معیار امنیت اجتماعی نشانگر این است که معیار امنیت اجتماعی و تمام زیر معیارهای آن با ایجاد پروژه‌های محرک توسعه ارتباط معنی داری دارد و بطور کلی می‌توان گفت که وضعیت منطقه رو به بهبود است.

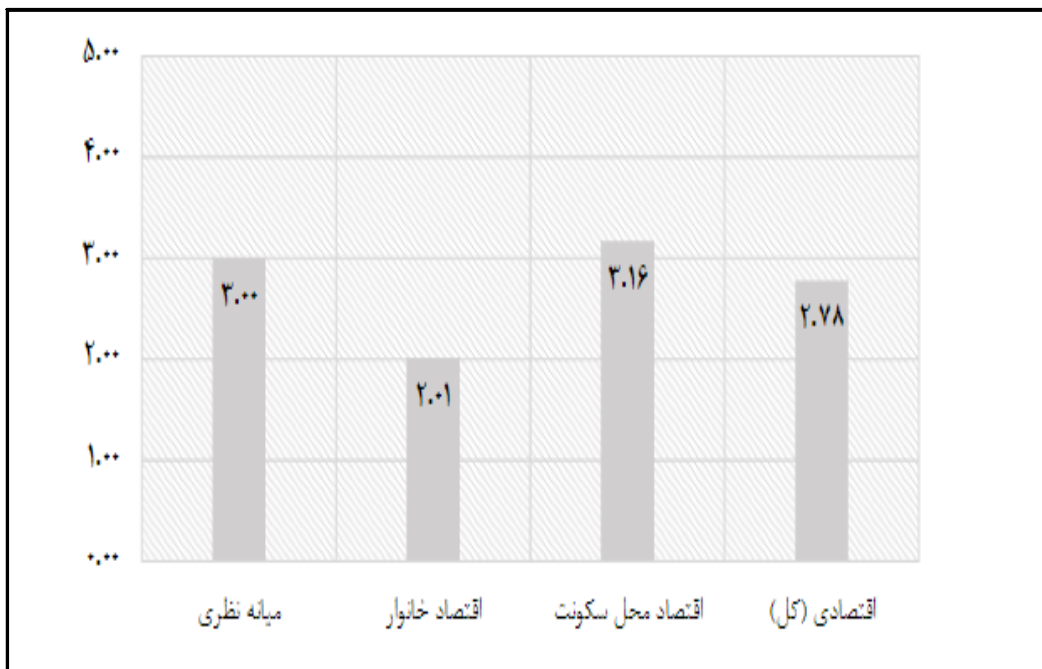
- بعد اقتصادی

به منظور بررسی دقیق‌تر بعد اقتصادی دو معیار اصلی به شرح زیر در نظر گرفته شده است: اقتصاد خانوار و اقتصاد منطقه سکونت. به منظور تحلیل موشکافانه، تحلیل‌ها و نمودارهایی از داده‌های جمع‌آوری شده از طریقی پرسشنامه و مراکز آماری ترسیم شده است. در ادامه میزان و درجه رضایتمندی ساکنان منطقه ۱۲ از این بعد پروژه‌های محرک توسعه به تفصیل بیان می‌گردد.

جدول ۸: میانگین انحراف معیار های بعد اقتصادی در منطقه ۱۲

	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
اقتصاد خانوار	۱۵۰	۲,۰۱۰۶	۰,۸۲۶۱۷	۰,۴۳۶۱
اقتصاد منطقه سکونت	۱۵۰	۳,۱۶۴۹	۰,۶۹۳۳۵	۰,۳۵۷۶
اقتصاد (کل)	۱۵۰	۲,۷۸۰۱	۰,۵۲۷۸۷	۰,۲۷۲۲

از جدول ۸ برداشت می‌شود که براساس نظر ساکنان، معیار اقتصاد خانوار به نسبت اقتصاد منطقه محل سکونت کمتر از پروژه‌های محرک توسعه تأثیرپذیرفته است. این‌گونه پروژه‌ها معمولاً برای کسانی که در مجاورت آن‌ها ساکن هستند، به نسبت سایر افراد اثرات مطلوب‌تر و ملموس‌تری دارد که این خود در نظرات افراد مختلف نمایان می‌شود. در مقابل معیار اقتصاد منطقه از نظر ساکنان وضعیت بهتری پیدا کرده است. میانگین این معیار (۳,۱۶) بیانگر این واقعیت است چراکه از میانه نظری بالاتر می‌باشد. در نمودار ۳ میانه نظری با هر یک از معیارهای اقتصادی به نمایش درآمده است.



نمودار ۳: مقایسه معیارهای بعد اقتصادی با میان‌نظری

نمودار فوق بیانگر این است که میزان رضایت‌مندی ساکنان محله از تأثیرات اقتصادی پروژه‌های محرک توسعه با میان‌نظری چندان فاصله ندارد و در معیار اقتصاد محل سکونت (مکان) باعث تغییرات مثبتی در سطح منطقه گشته است.

جدول ۹: نتایج آزمون t یک نمونه‌ای در بعد اقتصادی و معیارهای آن در منطقه ۱۲

	T	Df	Sig. (2-tailed)	MeanDifference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
اقتصاد خانوار	-۴,۶۱۲	۱۵۰	۰,۰۰۰	-۰,۱۶۴۸۹	-۰,۹۴۶	۰,۲۳۵۲
اقتصاد منطقه سکونت	۲,۲۱۱	۱۵۰	۰,۰۰۰	۰,۹۸۹۳۶	۱,۰۷۳۱	۰,۹۰۵۶
اجتماعی - فرهنگی (کل)	۸,۰۷۶	۱۵۰	۰,۰۰۰۰	۰,۲۱۹۸۶	۰,۲۷۳۴	۰,۱۶۶۳

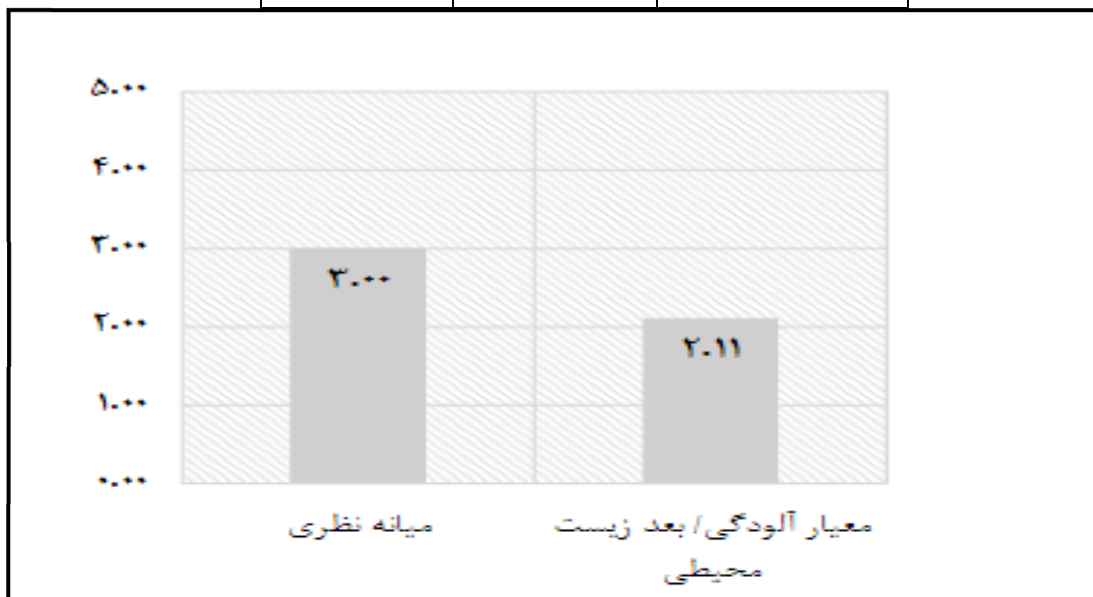
بر اساس جدول ۹ می‌توان بیان داشت که بین پروژه‌های محرک توسعه و بعد اقتصادی و همچنین زیر معیارهای آن رابطه وجود دارد.

- بعد زیست محیطی

از دیگر اهداف پروژه‌های محرک توسعه شهری در سطح مناطق بهبود شرایط زیست محیطی (انواع آلودگی) می‌باشد. در واقع بهبود شرایط اولیه زیست ساکنان و ایجاد فضایی مطلوب در پروژه‌های محرک توسعه مد نظر است. با دستیابی به این مهم تمایل سکونت مردم در محیط بیشتر می‌شود در بعد زیست محیطی معیار آلودگی مورد سنجش قرار گرفته است. برای تحلیل و ارزیابی این بعد، دیدگاه ساکنان محله مورد توجه قرار گرفته است.

جدول ۱۰: میانگین و انحراف معیار محیط زیست

	Mean	Std. Deviation
زیست محیطی	۲,۱۱۲۴	۰,۷۲۲۴



نمودار ۴: مقایسه معیار بعد زیست محیطی با میان‌بانه نظری

از جدول ۱۰ و نمودار ۴ می‌توان نتیجه گرفت بر اساس نظر ساکنان، پروژه‌های محرک تاثیر مثبتی بر معیار آلودگی در بعد زیست محیطی داشته‌اند. میانگین این معیار (۲,۱۱) و مقایسه آن با میان‌بانه نظری (۳) نشانگر عدم رضایت ساکنان این منطقه است.

جدول ۱۱: نتایج آزمون t یک نمونه ای در بعد زیست محیطی منطقه ۱۲

	T	Df	Sig. (2-tailed)	MeanDifference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
زیست محیطی	۲۳,۷۷۳	۱۵۰	۰,۰۰۰	۰,۸۷۷۶۳	۰,۹۶۱۰	۰,۸۱۴۲

همانطور که در جدول ۱۱ مشاهده می شود بین پروژه های محرک توسعه و بعد زیست محیطی و همچنین معیار این بعد ارتباط معناداری وجود دارد. $p < 0.05$ و این پروژه‌ها تاثیر منفی بر محیط زیست منطقه گذاشته است.

- تاثیر کلی ابعاد محرک توسعه بر کیفیت محیطی

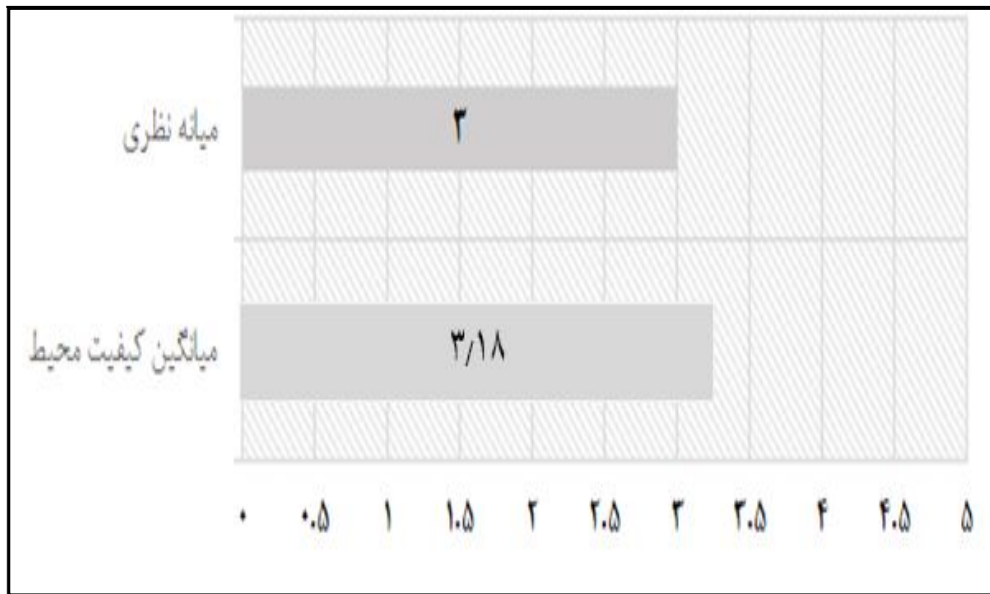
همانطور که در جدول ۱۲ ملاحظه می شود میانگین کیفیت محیط در منطقه ۱۲ تهران تحت تاثیر پروژه های محرک به صورت کلی از دیدگاه ساکنان ۳,۱۸ بدست آمد که از عدد ۳ که میانه نظری پاسخ ها می باشد، بیشتر است.

جدول ۱۲: میانگین انحراف معیار کیفیت در محیط منطقه ۱۲

	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
کیفیت محیط	۱۵۰	۳,۱۸۲۵	۰,۸۶۲۷۷	۰,۴۵۲۶

جدول: نتایج آزمون t کیفیت محیط منطقه ۱۲ تحت تاثیر بازآفرینی پروژه ها

	T	Df	Sig. (2-tailed)	MeanDifference	95% Confidence Interval of the Difference	
					Lower	Upper
کیفیت محیط	۳,۴۹۶	۱۵۰	۰,۰۰۱	۰,۱۵۸۲۴	۰,۶۹۲	۰,۲۴۷۲



نمودار ۵. مقایسه میانگین کیفیت محیط در منطقه ۱۲ با میانگین نظری

با توجه به جدول ۱۳ و نمودار ۵ می‌توان بیان داشت که نزدیکی میانگین کیفیت محیط منطقه ۱۲ (تحت تاثیر بازآفرینی پروژه‌ها) به عدد ۳، بدین معنا است که ساکنان منطقه ۱۲ کیفیت محیط محله خود را در سطح متوسط ارزیابی می‌کنند.

نتیجه‌گیری و پیشنهادات

یکی از مصادیق و ضرورت‌های برنامه‌ریزی در شهرها در راستای تحقق اهداف توسعه پایدار شهرها و رویکردها انسان محوری، سامان‌بخشی به بافت‌های ناکارآمد شهری است. عموماً این بافت‌ها در مراکز و هسته‌های ارزشمند و میراثی شهر قرار دارند که نقش پایه‌ای در حفظ هویت، فرهنگ، میراث تاریخی، جذب گردشگر، سرمایه و در نتیجه ایجاد سرزندگی و تکاپوی مستمر در شهرها را دارند. از این رو توجه به این علل پیدایش و جلوگیری از گسترش این بافت‌ها به دلایل ابعاد چند وجهی و پیچیدگی موضوع مهمی است. اقدامات پروژه‌های محرک توسعه یکی از سیاست‌های نوین رویکرد بازآفرینی است که می‌تواند در قالب طرح‌ها و اقدامات خرد در حل بسیاری از مسائل و مشکلات این بافت‌ها کارساز باشد. این اقدامات می‌تواند در پیشبرد سیاست‌های اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و اقتصادی ورود پیدا کند. از این رو با اجرای صحیح و به‌موقع پروژه‌های محرک توسعه مفهوم بازآفرینی به معنای فرایند توسعه‌ی همه‌سویه سیاست‌ها و ارتقاء کیفیت زندگی در این محدوده‌ها تحقق می‌یابد. با توجه به اهمیت موضوع پژوهش حاضر به ارزیابی پروژه‌های محرک توسعه در میزان تحقق‌پذیری سیاست‌های

بازآفرینی در منطقه ۱۲ شهر تهران پرداخته است. در این پژوهش ضمن بررسی میزان اثرگذاری این پروژه‌ها بر بازآفرینی بافت میزان رضایت و اهمیت آنها براساس اقدامات صورت گرفته است.

برای سنجش میزان اثرگذاری پروژه‌های محرک توسعه در چهار بعد کالبدی - فضایی، فرهنگی - اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی بازآفرینی بافت‌های با ارزش میراثی اجرا شده در منطقه ۱۲ و سنجش ارتقاء کیفیت محیط از دیدگاه ساکنین از آزمون t تک نمونه‌ای استفاده شد. نتایج یافته‌ها نشان داد در بعد کالبدی - فضایی معیار مسکن بیشتر از دو معیار دیگر (حمل و نقل و دسترسی بر خدمات) از پروژه‌های محرک توسعه تاثیر پذیرفته است و میزان رضایت‌مندی ساکنان از این پروژه‌های این بعد در حد متوسط رو به پایین (۲,۶۷۹۵) است. در بعد اجتماعی چهار معیار امنیت اجتماعی، مناسبات اجتماعی، مشارکت اجتماعی و عدالت اجتماعی مورد بررسی قرار گرفت که در میان آن‌ها معیار امنیت اجتماعی با ایجاد پروژه‌های محرک توسعه ارتباط معنی داری دارد. و میزان رضایت‌مندی ساکنان منطقه ۱۲ از تأثیرات اجتماعی این گونه پروژه‌ها چندان مطلوب نیست و تنها در معیار امنیت اجتماعی توانسته است رضایت ساکنان را تا حدی بدست آورد. در بعد اقتصادی دو معیار، اقتصاد خانوار و اقتصاد منطقه سکونت مورد تحلیل قرار گرفت و اقتصاد خانوار به نسبت اقتصاد منطقه محل سکونت کمتر از پروژه‌های محرک توسعه تأثیر پذیرفته است. میزان رضایت‌مندی ساکنان محله از تأثیرات اقتصادی پروژه‌های محرک توسعه در حد متوسط ارزیابی شده است. بعد زیست محیطی آخرین بعد بررسی شده در این پژوهش است. بر اساس نظر ساکنان، پروژه‌های محرک تاثیر مثبتی بر معیار آلودگی در بعد زیست محیطی داشته اند. میانگین این معیار (۲,۱۱) نشانگر عدم رضایت ساکنان این منطقه است.

همانطور که در جدول ۱۲ ملاحظه می شود میانگین کیفیت محیط در منطقه ۱۲ تهران تحت تاثیر پروژه‌های محرک به صورت کلی از دیدگاه ساکنان ۳,۱۸ بدست آمد که از عدد ۳ که میانه نظری پاسخ‌ها می باشد، بیشتر است. با توجه به این یافته‌ها ساکنان از میان ابعاد بررسی شده معیارهای بعد اقتصادی تمایلات و رضایت بیشتری نسبت به سایر بعدها دارد. به نظر می‌رسد این امر ناشی از وجود راسته بازار بزرگ در منطقه باشد ولی ساختارهای کالبدی و فضایی و خدمات شهری در بافت نیازهای ساکنین را برآورده نکرده است و از میان عدم وجود امکانات و تسهیلات لازم وجود ندارد. این درحالیست که منطقه ۱۲ شهر تهران یکی از مناطق مهم و اما پرچالش در فرآیند بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد است و متأسفانه به رغم جایگاه و اهمیت ویژه آن به لحاظ وجود محوطه‌ها و آثار تاریخی و واجد ارزش معماری و ارائه طرح‌ها و پروژه‌ها ساکنین از وضعیت موجود منطقه رضایت ندارند و در صورت تداوم روند فعلی، چشم‌انداز روشنی نمی‌توان آینده روشنی برای آن متصور شد. بدین منظور برنامه‌های مداخله‌ای به تفکیک مولفه‌ها به شرح زیر ارائه می شود:

الف) فیزیکی - کالبدی

تدوین و اجرای برنامه راهبردی برای احیاء بافت‌های فرسوده کانون‌ها؛

پیاده راهها در ساعات و ایام خاص در خیابان های دارای واحدهای فعالیتی ارائه کننده خدمات گردشگری فرهنگی توام با خرید با در نظر گرفتن احتمال انتقال بار ترافیکی به معابر جایگزین گسترش یابند ؛ به منظور افزایش دسترسی پیاده ، گذرهای پیاده درون محله های تاریخی با بدنه های فعال و امکان گذر از مجموعه ها و محوطه های تاریخی با مبلمان شهری و کف سازی مطلوب ایجاد گردد. در مسیرهای گردشگری شرایط خاص برخی افراد مانند سالمندان و کودکان در نظر گرفته شود ؛ اتوبوس به موازات گسترش مترو و تراموا خطوط کمتری داشته باشد و به جای عبور از میان مرکز تاریخی از مرزهای آن گذر کند و صرفا اتوبوس های برقی (ناآلاینده) در مسیرهای منتخب و پر مسافر و برای پوشش دادن فاصله میان ایستگاه های حمل و نقل همگانی مورد استفاده قرار گیرد . برای عبور سریعتر اتوبوس خطوط ویژه باید در نظر گرفته شود و پایانه های اصلی « به مرزهای مرکز تاریخی و پایانه های فرعی (ایستگاه ها) به کنار ایستگاه های مترو منتقل شود ؛ با خروج فعالیت های تولیدی و انبار فروش نمایشگاهی در کانون توسعه یابد ؛ فعالیت هایی مانند احیای زندگی شبانه ، نورپردازی بناهای تاریخی ، گسترش فضای سبز و گسترش شبکه دوچرخه سواری با پیگیری مستمر انجام شود ؛ برای بهبود وضعیت امنیت شهری برنامه های بلند مدت در زمینه بافت های فرسوده در نظر گرفته شود و برنامه های در حال اجرا تداوم یابد شبکه زیر ساخت های شهری از طریق کانال تاسیسات شهری و هماهنگی سازمان های ذی ربط گسترش یابد ؛ کاربری های اداری و سایر کاربری های غیر مرتبط با گردشگری از محدوده خارج شود ؛ تمهیدات ایجاد پارکینگ در ورودی های آثار باستانی تدارک دیده شود .

ب) اقتصادی - مالی

سرفصل جداگانه در بودجه به توسعه گردشگری در کانون ها تخصیص یابد ؛ با اتخاذ تصمیماتی در زمینه اعطای تسهیلات تشویقی و توصیف صرفه های اقتصادی و منافع حاصل از مشارکت در طرح های توسعه گردشگری کانون ها مشارکت شهروندان و بخش خصوصی جلب گردد؛ استراتژی ها و برنامه های پهنه ها با در نظر گرفتن جایگزینی منافع حاصل از گردشگری با درآمدهای ناپایدار مانند فروش تراکم بازتعریف گردد.

پ) اجتماعی - فرهنگی

آموزش های لازم جهت متقاعد کردن ساکنان و صاحبان حرفه ها در پهنه ها برای درک مزایای توسعه گردشگری برای تغییر در الگوی سکونت و تقویت اسکان افراد اصیل و همچنین خانوارها، برنامه ها و راهکارهای بلند مدت در نظر گرفته شود، آموزش های مستمر برای ارتقاء سطح گردشگرپذیری شهروندان؛ ارتباط با مردم و بخش خصوصی از طریق شورایاران و اتحادیه های صنوف افزایش و استمرار یابد ؛ برای درک عمومی از قابلیت های گردشگری به وسیله تمامی گروه های اجتماعی از جمله شهروندان منطقه ، تهران و سایر شهرستان ها اطلاع رسانی و تبلیغات انجام پذیرد.

منابع

۱. ایزدی، حبیب (۱۳۷۸) مشارکت واحدی، شیوه‌ای موثر جهت نوسازی بافت‌های فرسوده، اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری.
۲. حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۱)، مرمت شهری، انتشارات دانشگاه تهران.
۳. حناچی پیروز (۱۳۹۲)، مدیریت ارزش‌گذاری در بافت‌های تاریخی با استفاده از سیستم اطاعات جغرافیایی؛ نمونه موردی: مطالعه در محور تاریخی خیابان‌لاله زار، فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی، تابستان ۱۳۹۲، شماره ۱۲ سال سوم.
۴. سجاذاده، 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، شماره ۴۹، دوره ..، صص: ۲۲-۱.
۵. سجاذاده، حسن؛ زلفی گل، سجاد (۱۳۹۴)، طراحی شهری در بازآفرینی سنتی با رویکرد محرک توسعه نمونه موردی: محله کلپا همدان، فصلنامه آمایش محیط، شماره ۳۱، صص: ۱۷۱-۱۴۷.
۶. سرور، رحیم؛ نعمتی کوتنایی، ناهید؛ نعمتی کوتنایی، محمدباقر (۱۳۹۹)، تدوین، غربالگری و اولویت‌بندی شاخص‌های برنامه‌ریزی پروژه‌های محرک توسعه شهری، مورد مطالعاتی: بررسی شاخص‌های احصا شده در کلانشهر تهران، معماری و شهرسازی آرمان شهر، دوره ۱۳، شماره ۳۰، صص: ۳۱۰-۲۹۱.
۷. شماعی، علی؛ موحد، علی؛ رضاپور میرصالح، حسن (۱۳۹۸)، تحلیل نقش بازآفرینی بافت قدیم شهر اردکان در توسعه گردشگری شهری، مجله شهر ایرانی اسلامی، سال نهم، شماره سی و چهارم، صص: ۷۲-۵۹.
۸. 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 ۴. صفحه.
۹. 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، دوره ۵، شماره ۳، صص: ۴۲۳-۴۰۵.
۱۰. عزیزی، محمد مهدی؛ بهرا، بهاره (۱۳۹۶)، نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت مرکزی شهرها، نمونه مطالعاتی: بافت تاریخی شهر یزد، نشریه هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی، دوره ۲۲، شماره ۴، صص ۱۶-۵.
۱۱. هاشمی، محمدرضا؛ شیعه، اسماعیل؛ ذبیحی، حسین (۱۳۹۷)، مقایسه تطبیقی تجارب پروژه‌های محرک توسعه با رویکرد بازآفرینی شهری در شهرهای منتخب جهان، فصلنامه جغرافیای سرزمین، سال پانزدهم، شماره ۶۰، صص: ۴۴-۲۹.
12. Boelsums, Robin (2012), "Living Next to a Flagship Development: a literature review on the spatial and socio-economic benefits that flagship developments can generate for adjacent residential neighbourhoods." Delft University of Technology, Department of Urbanism, February.
13. Bohannon, L. 2004. the urban catalyst concept: toward successful urban revitalization . Master Thesis of Landscape Architecture, VIRGINIA.
14. Doucet, Brian (2013), "Variations of the Entrepreneurial City: Goals, roles and visions in Rotterdam's Kop van Zuid and the Glasgow Harbour Megaprojects", International Journal of Urban and Regional Research, Volume 37.6, November 2013.
15. Francin. K.I, (2015), Urban Catalyst Supervised Research Project Submitted to Prof, Raphaël Fichler. School of Urban Planning. McGill University May.
16. O'Tool, M & Usher, D (1992), Editorial, in: P. Healey et al. (Eds) Rebuilding the City: property-led urban regeneration, E. & F. N. Spon, London.
17. Roberts, P. W., Skysy, H. 2000. Urban regeneration: a handbook .London, Sage.

18. Hemphill L.; McGreal. S. & Berry, J. (2004) "An Indicator Based Approach to Measuring Sustainable Urban Regeneration Performance". Part 2, Empirical Evaluation and Case Study Analysis Urban Studies 41. pp: 757-772