

نقش پروژه‌های محرک توسعه در تحقق سیاست‌های بازآفرینی (مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهر تهران)

مریم پورآقاسی - دانشجوی دکتری، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران
آزیتا رجیبی* - دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران
رقیه ودایع خیری - استادیار گروه شهرسازی، واحد رباط کریم، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران
علی اصغر رضوانی - دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، واحد تهران مرکزی، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

تاریخ پذیرش: ۹۹/۰۸/۰۵

تاریخ دریافت: ۹۹/۰۵/۱۸

چکیده

مقدمه: یکی از سیاست‌های نوین در توسعه شهری به‌طور عام و در بازآفرینی بافت‌های فرسوده و نابسامان شهری به‌طور خاص، به‌کارگیری اقدامات پروژه‌های محرک توسعه باهدف 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 بازنده‌سازی اجزای موجود در مراکز شهری بدون نیاز به مداخلات و سرمایه‌گذاری‌های وسیع دارد.

هدف پژوهش: هدف پژوهش حاضر تحلیل نقش پروژه‌های محرک توسعه در تحقق سیاست‌های بازآفرینی شهری در بافت باارزش میراثی منطقه ۱۲ شهر تهران است که در چهار بعد کالبدی-فضایی، اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی و زیست‌محیطی مورد بررسی قرار می‌گیرد.

روش‌شناسی تحقیق: روش تحقیق با روش توصیفی-تحلیلی بوده و جامعه آماری پژوهش ساکنین منطقه ۱۲ می‌باشند. داده‌ها از طریق جمع‌آوری ۱۵۰ عدد پرسشنامه و وارد کردن داده‌ها به نرم‌افزار SPSS 22 و آزمون T تک نمونه‌ای، تحلیل و واریانس استفاده گردیده است.

قلمرو جغرافیایی پژوهش: قلمرو جغرافیایی تحقیق حاضر منطقه ۱۲ کلان‌شهر تهران می‌باشد.

یافته‌ها و بحث: میانگین کیفیت محیط در منطقه ۱۲ تهران تحت تأثیر پروژه‌های محرک به‌صورت کلی از دیدگاه ساکنان ۳,۱۸ به دست آمد که از عدد ۳ که میانه نظری پاسخ‌ها می‌باشد، بیشتر است. ولی به‌صورت کلی میانگین تأثیر پروژه‌های محرک توسعه بر کیفیت محیطی محدوده مثبت ارزیابی شده است.

نتایج: نتایج نشان داد که پروژه‌های محرک توسعه باکیفیت محیط پیرامونی ارتباط معناداری دارد و در ابعاد اقتصادی تأثیر مثبتی داشته است، اما در سایر ابعاد به‌ویژه اجتماعی و کالبدی موفق نبوده است. همچنین بر اساس نظرات ساکنین میزان تأثیر و شعاع عملکرد این پروژه‌ها به‌صورت میانگین بالاتر از ۵۰ درصد و مثبت ارزیابی می‌شود و در این میان از نظر ساکنین محله پروژه بازآفرینی خیابان فدائیان اسلام بیشتر از سایر پروژه‌ها موفق عمل کرده است.

واژه‌های کلیدی: سیاست‌های بازآفرینی، پروژه محرک توسعه، بافت‌های باارزش و میراثی، منطقه ۱۲ شهر تهران

نحوه استناد به مقاله:

پورآقاسی، مریم، رجیبی، آزیتا، ودایع خیری، رقیه و رضوانی، علی اصغر. (۱۴۰۰). نقش پروژه‌های محرک توسعه در تحقق سیاست‌های بازآفرینی (مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهر تهران). *مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی*، ۱۶(۲)، ۲۶۷-۲۵۳.

[DOR: 20.1001.1.25385968.1400.16.2.3.8](https://doi.org/10.1001.1.25385968.1400.16.2.3.8)

مقدمه

بافت قدیمی شهرها، گنجینه‌ای ارزشمند از تاریخ و تمدن جوامع بشری است (شماعی و همکاران، ۱۳۹۷: 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: ۱۱). در این محدوده‌ها، فقر شهری اعم از فقر کالبدی و فقر خدماتی متراکم‌شده و به دلیل فقر اقتصادی ساکنان، امکان ارتقاء محیط زندگی مناسب، تقریباً پایین است. از طرفی دیگر این بافت‌ها به‌عنوان بافت‌های میراثی در حفظ هویت، فرهنگ، میراث تاریخی، جذب گردشگر، سرمایه نقش پایه‌ای دارند. تداوم کنونی مسائل شکل‌گرفته در این بافت‌ها نشان‌دهنده این است که چنانچه تدابیری پیشگیرانه اندیشیده نشود شاهد مسائل بعترنج‌تری در این بافت‌ها خواهیم بود. از این‌رو نیاز است با ارائه سیاست و راهبردهای جدید از تداوم مسائل و بحران‌های شکل‌گرفته در این بافت‌ها جلوگیری به عمل آید. یکی از سیاست‌های نوین در توسعه شهری به‌طور عام و در بازآفرینی بافت‌های فرسوده و نابسامان شهری به‌طور خاص، به‌کارگیری اقدامات پروژه‌های محرک توسعه باهدف 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: 34) که خود به‌وسیله طرح‌های باکیفیت، معتبر و باارزش تعریف‌شده و نقش و تأثیرپذیری بسیار زیادی در تسریع بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده داشته و در حکم یک تسهیلگر عمل می‌کنند (Doucet, 2007: 23). 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).

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 دامنه‌ی هم‌پیوند خود می‌انجامد. درمجموع، 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 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.

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 قرارگرفته 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 غیرقابل تحمل از نظر اجتماعی، فرهنگی و زیست‌محیطی شده است. شاید بتوان گفت آنچه باعث شده تا جمعیت ساکن فعلی در بافت تاریخی حضورداشته باشند کارکرد اقتصادی آن می‌باشد. از این‌رو 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، برنامه-ریزی کالبدی، تشخیص و شناسایی موجه‌ترین و کارآمدترین پروژه‌های اجرایی در پرتو ایده‌ها و تفکرات مختلفی قابل‌بررسی می‌باشد.

یکی از سیاست‌های کارا در بافت میراثی منطقه ۱۲ طراحی پروژه‌های محرک توسعه باهدف تسریع فرایند 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 دست‌یافت و همچنین بررسی میزان رضایت‌مندی ساکنین از ابعاد محرک توسعه به‌عنوان فرآیند و پروژه-های زیرساختی در بافت تا بر اساس آن به بازآفرینی و خلق فضاهای جدید در جهت حفظ هویت ریشه‌های تاریخی منطقه ۱۲ دست‌یافت.

در این راستا ابعاد و شاخص های تحرک و توسعه و ابعاد بازآفرینی شناسایی و مورد تحلیل قرار گرفته اند. تا با مطالعه این شاخص ها وضعیت کنونی منطقه ۱۲ از دیدگاه ساکنین به دست آید. به این اساس پژوهش حاضر به دنبال پاسخگویی به سؤال زیر است: تأثیر پروژه های محرک توسعه در تحقق بازآفرینی بافت باارزش و میراثی منطقه ۱۲ چگونه است؟ میزان رضایت مندی ساکنین از ابعاد و شاخص های محرک توسعه ناشی از سیاست های بازآفرینی چگونه است؟

بررسی سوابق تحقیق با حوزه پروژه های محرک توسعه و به ویژه با رویکرد بازآفرینی نشان می دهد که تاکنون تحقیقات کمی در این زمینه انجام شده است. در ادامه مهم ترین تحقیقات مرتبط با این حوزه آورده می شود. سرور و همکاران در سال 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 (سرور و همکاران، ۱۳۹۹: ۲۹۴). عزیز و بهار در سال 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 سکونتی 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 دارد (عزیزی و بهار، ۱۳۹۶: ۱۱). سجادزاده و زلفی گل در سال ۱۳۹۴ در پژوهشی تحت عنوان طراحی شهری در بازآفرینی محلات سنتی با رویکرد محرک توسعه محله کلیا 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 کلیا اولویت بیش تری را به خود اختصاص داده و توجه به مسائل و موضوعات اجتماعی مسئله اصلی رویکرد محرک توسعه در محله کلیا است ضمن آنکه در بعد اجتماعی، تعاملات اجتماعی، مشارکت، اعتماد و امنیت در اولویت توجه قرار گرفت.

هاشمی و همکاران در سال 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 و اقتصادی است. اما به صورت جزئی تر 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 بهره برداری از زمین (معیار کالبدی) از مهم ترین عوامل اجرای بهینه پروژه های محرک توسعه است

مشکینی و همکاران در سال ۱۳۹۶ در پژوهشی به شناسایی کانون های محرک توسعه خلاق در بافت تاریخی منطقه ۱۲ شهر تهران با رویکرد گردشگری پرداخته اند. نتایج در این مطالعه نشان داده است که محدوده میدان فردوسی، میدان بهارستان و پارک شهر به عنوان محدوده های محرک توسعه می باشند. سجادزاده و همکاران در سال ۱۳۹۷ در پژوهشی به سنجش و ارزیابی ابعاد محرک توسعه در بازآفرینی محله های سنتی در محله حاجی در بافت تاریخی شهر همدان پرداخته اند. نتایج نشان داده است که رتبه بندی 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 و ضمن حفظ ارزش های 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. مقاله حاضر نیز قصد دارد تا میزان موفقیت و مطلوبیت پروژه های محرک توسعه را در منطقه ۱۲ شهر تهران به عنوان یکی از بافت های میراثی و مهم را بررسی نماید و نقش آن را در تحقق سیاست های بازآفرینی مورد سنجش قرار دهد.

واژه Regeneration در لغت به معنای بازتولید یا ترمیم طبیعی بخشی از یک تمامیت زنده که در معرض نابودی قرار گرفته است می باشد. در ادبیات اخیر دنیا بازآفرینی شهری فرایندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می گردد. در این اقدام فضای شهری جدیدی حادث می شوند که ضمن شباهت های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می گذارند (مقصودی و حبیبی، ۱۳۸۶: ۵). بازآفرینی شهری مفهومی است گسترده که با فعالیت در زمینه های مختلف همراه است. بازآفرینی شهری شامل ابعاد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی می باشد (Izadi, 1999: 76). بازآفرینی اقتصادی به بخشی حیاتی از بازآفرینی شهری سرزندگی، بدل شده که می تواند با تعدیل ساختارهای مختلف اقتصادی به نفع

پتانسیل‌ها و علایق ساکنین تجاری را به ارمغان آورد و به ارائه دیدگاه‌های جدید اقتصادی برای شهرها بپردازد. بازآفرینی اقتصادی با دربرگیری مجموعه‌ای از برنامه‌های مداخله در محدوده‌های شهری باهدف افزایش اشتغال؛ تشویق سرمایه‌گذاری و رشد کسب‌وکار و رفع صدمات اقتصادی صورت می‌پذیرد که درنهایت منجر به اعاده یا ایجاد ارزش اقتصادی و نیز استفاده اقتصادی جدید می‌شود (Hemphill, L. et al, 2004:762). بازآفرینی کالبدی را می‌توان ملموس‌ترین و آشکارترین بعد بازآفرینی شهری تلقی کرد که در صورت تحقق، سیمای محدوده مورد عمل را به کلی دگرگون کرده، جذابیت آن را ارتقاء می‌بخشد. بازآفرینی کالبدی شامل عناصر گسترده بهسازی محیطی با هدف جذب سرمایه‌گذاری بخش خصوصی بوده است. این فعالیت‌ها شامل بهبود مطلوبیت (مانند محوطه‌سازی و درختکاری)، بهبود زمین (مانند تجمع زمین، پاکسازی و فروش) و بهبود دسترسی و خدمات محوطه می‌باشند (Roberts & Skysy: 2000:103). هدف از بازآفرینی اجتماعی نیز ایجاد محیطی است جذاب و مکانی مناسب برای ماندن که میزان خلافتکاری و جرم نیز در آن کاهش یافته باشد. از راهبردهای رسیدن به این اهداف افزایش سرمایه اجتماعی، از بین بردن محرومیت‌های اجتماعی و ایجاد سرزندگی اجتماعی است (حنای و همکاران، ۱۳۹۲: ۴۱).

به‌صورت خلاصه می‌توان مفهوم بازآفرینی شهری را یک دیدگاه و عمل جامع و یکپارچه تعریف نمود که به کشف راه‌حلهایی برای مشکلات نواحی فرسوده شهری منجر می‌شود و به دنبال ایجاد یک اصلاح بادوام در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیط‌زیستی محدوده موضوع تغییر است (Roberts, 2000:1 & ODPM, 2003: 156). رویکرد بازآفرینی دارای ابعاد، اهداف و سیاست‌های از سوی صاحب‌نظران و معتقدان در این زمینه است. در ادامه به مهم‌ترین ابعاد و اهداف بازآفرینی پرداخته می‌شود.

جدول ۱. بررسی اهداف، سیاست‌ها و اقدامات اجرایی ابعاد بازآفرینی شهری در آراء صاحب‌نظران، منشورها و بیانیه‌ها

ابعاد بازآفرینی	طرح‌ها، سیاست‌ها و اقدامات اجرایی	صاحب‌نظران
بازآفرینی اقتصادی	<ul style="list-style-type: none"> - ارائه خدمات محلی به‌صورت کاتالیزور برای افزایش سطح درآمدزایی، - حذف اشتغال کاذب درون بافت - استفاده از بودجه‌های داخلی و خارجی برای احیای ساختارهای اقتصادی - اعطای سیاست‌های تشویقی به گروه‌هایی از اصناف برای فرصت‌های اقتصادی - افزایش قیمت املاک و مستغلات - تنوع مشاغل و نیروی کار - مشارکت روزافزون بخش خصوصی و عمومی 	Pendlebury, 2009; -Tiesdell, Taner and Tim, 1996; -Doratli & Onal, 2000; -Doratli, 2000, 2005; -English Heritage, 2008; -Vehbi & Hoskara, 2009; -Human Development Report, 1995. - Evans and Shaw 2004.
بازآفرینی کالبدی	<ul style="list-style-type: none"> - توسعه مجدد زمین‌های خالی - ارتقای کیفیت منظر محیط تاریخی - طبیعی، - استفاده از مصالح بومی، سبک‌های معماری بومی - نظارت دقیق بر ساخت و سازهای موجود - ایجاد فضاهای ورودی به بافت تاریخی - نوسازی و بازسازی بافت‌های پرکننده - مرمت و مقاوم‌سازی بناهای تاریخی و جداره سازی خیابان‌های اصلی تاریخی - اصلاح و بازسازی ساختارهای تأسیسات شهری - حفظ استخوان‌بندی و پیوستگی فضایی در کل بافت تاریخی - معرفی جاذبه‌های ارزشمند گردشگری و به جریان انداختن ظرفیت‌های بافت - ثبت میراث فرهنگی بناهای بارز - تشویق و استفاده از کاربری مختلط - استفاده حداقل از منابع تجدیدشدنی و تجدیدناشدنی و بازیافت منابع - ارائه عملکردهای متناسب با شأن بافت، (تاریخی) کاربری‌های فرهنگی - معاصر سازی عملکردهای تجاری برای افزایش اعتبار زمینه - ای - استفاده از تنوع عملکردی برای افزایش سرزندگی در بافت - استفاده مجدد از ابنیه خالی - ترکیب متعادل کاربری‌ها و تسهیلات ویژه گردشگران و حذف کاربری‌های ناسازگار - ارائه خدمات نوین و منحصر به فرد متناسب با بافت تاریخی ویژه گردشگران 	Vehbi & Hoskara, 2009; -Roberts & Sykes, 2000; -Tiesdell, Taner and Tim, 1996; - Doratli & Onal, 2000; -Doratli, 2000, 2005; - ICOMOS, 2008; -Pendlebury, 2009; -Jokilehto, 1999; -United Nations Conference on Human Settlements, 1996 - OECD, 1997; -Human Development Report, 1995. - Evans and Shaw 2004.
بازآفرینی اجتماعی	<ul style="list-style-type: none"> - عدالت و برابری اجتماعی، آزادی - افزایش اعتماد ساکنان به فعالیت مسئولان - احیای هویت تاریخی - تقویت اعتماد به نفس و اشتیاق در افراد - افزایش نظارت اجتماعی و امنیت شهروندی - تشویق شهروندان بومی به زندگی در بافت تاریخی - جلوگیری از قشری شدن فضا - مشارکت شهروندی - خلق فضاها و عرصه‌های عمومی فعالیت - ابراز صریح ایده‌ها و نظرات شهروندان - افزایش فعالیت مای داوطلبانه، 	-Vehbi & Hoskara, 2009; -Roberts & Sykes, 2000; - Doratli & Onal, 2000; -Doratli, 2000, 2005; - ICOMOS, 2008; -Oc, Tiesdell, and Heath, 2007; -United Nations Conference on Human Settlements, 1996; -Human Development Report, 1995 (Evans and Shaw 2004)

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 فرآیند تحول در این بافت‌ها با بهره‌گیری از مشارکت و توان اجتماعی ساکنان و استفاده از ظرفیت‌های محلی است (سجادزاده و زلفی گل، ۱۳۹۴: ۱۵۲).

کاتالیزور یا محرک توسعه شهری^۱، راهبرد جدید توسعه است که به‌عنوان ابزاری در درون راهبردهای تحول شهری (توسعه مجدد، تجدید حیات و بازآفرینی شهری) به‌کار می‌رود (Francin, 2015:45). و 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، ساخت‌وساز 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 تأثیر می‌گذارند (Kongsombat, 2010:32).

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 خصوصی به سرمایه‌گذاری در بافت می‌گردد (Office of Applied Studies and Extension Affairs, 2014). پروژه‌های محرک توسعه از جنس بازآفرینی و مشارکت محور هستند که علاوه بر ارتقاء کیفیت کالبد، اقتصاد شهر را بهبود می‌بخشند و موجبات هم‌افزایی بین گروه‌های ذی‌نفع 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 است.

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 در حوزہ‌های ساخته‌شده شهری و جلوگیری از رشد بی‌رویه سطوح شهری و اعاده منزلت اجتماعی است، در واقع پروژه‌های محرک توسعه می‌تواند تبلیغی برای جذب سرمایه‌گذاری‌ها برای بازآفرینی مستمر بافت شهری و موجب القاء و هدایت توسعه‌های بعدی شود. پروژه‌های محرک توسعه شهری دارای چهار بخش جداگانه به شرح جدول زیر می‌باشند.

جدول ۲. بخش‌های چهارگانه پروژه‌های محرک توسعه شهری

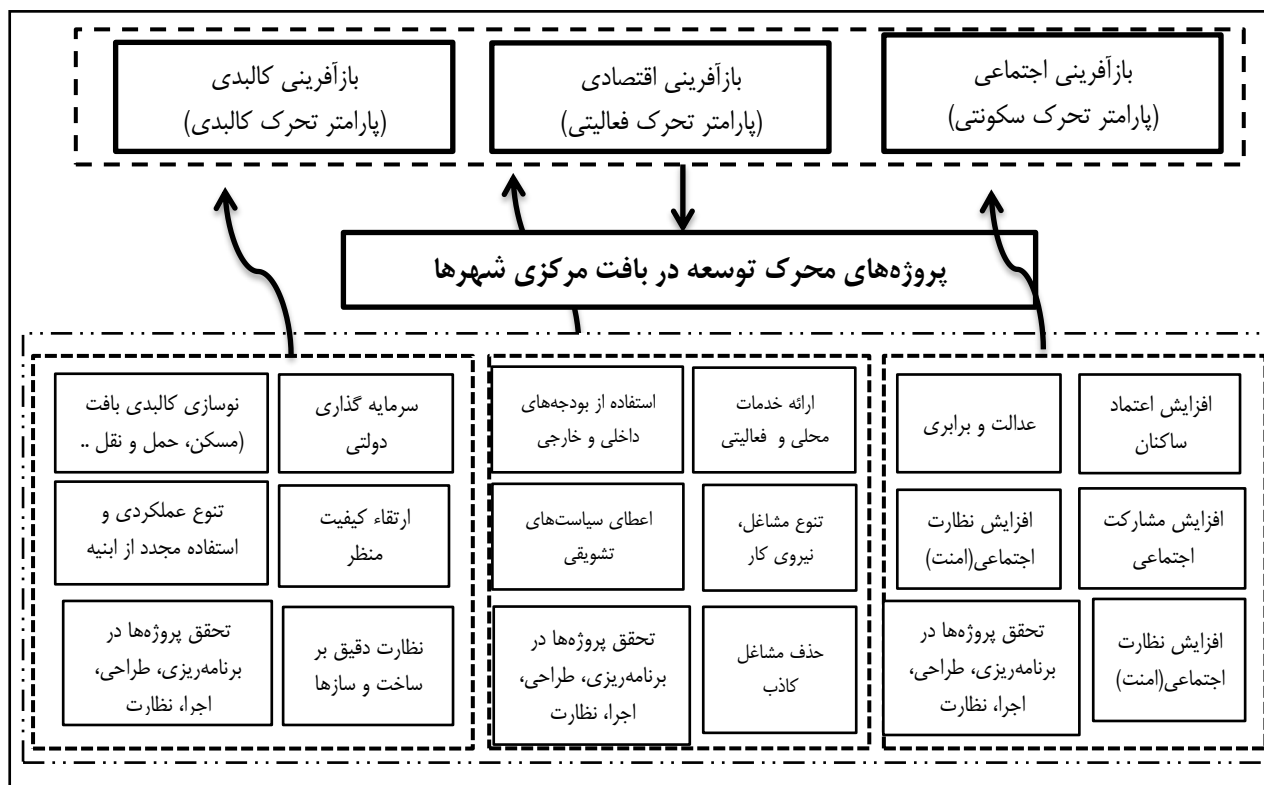
منبع	توضیحات	بخش
(Sarvar & Nemati Kutenaee, 2019)	مؤلفه‌های سیاسی، مدیریت و رهبری، اقتصادی، قانونی، اجتماعی و محیط زیستی	برنامه‌ریزی
(Bohannon, 2004)	طراحی شهری با کمک عوامل تجزیه و تحلیل زمینه‌ای (ریخت‌شناسی، اجتماعی، عملکردی، اداری، بصری و زمانی)، حس مکان (بافت، قرارگاه، ادارک و معنا) و اصالت یا ریشه‌داری پروژه	طراحی
(Pennsylvania, 2014)	استفاده از مشارکت ساکنان و نظرسنجی از آن‌ها برای به اشتراک‌گذاری اطلاعات موجود در محدوده مطالعاتی و جذب سرمایه‌گذار، مباحث مالی و حقوقی و تعریف بسته‌های سرمایه‌گذاری از طریق شراکت عمومی، خصوصی و مردم، گرفتن تأییدیه از مراجع ذی‌صلاح و اجرای پروژه‌های طراحی‌شده	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 ارزیاب‌ها (آیا پروژه با بافت و محیط اطراف خود همخوانی دارد؟، آیا دارای یک روح، منحصر به فرد است یا خیر؟ آیا به نیازهای شهر پاسخ می‌دهد؟، آیا در آن مکان، فضا و میراث فرهنگی به‌خوبی در هم ادغام می‌شوند یا خیر؟) در فاصله‌های زمانی ۵، ۱۰ و ۲۰ سال	نظارت یا دیده‌بانی

منبع: سرور و همکاران، ۱۳۹۹: ۲۹۳

بر اساس بررسی‌های صورت پذیرفته حاصل از بخش مبانی نظری و به دست آوردن دید و منشی آگاهانه از مفهوم و ادبیات بازآفرینی شهری و همچنین پروژه‌های محرک توسعه و تلفیق آن با نتایج به‌دست‌آمده از بررسی و شناخت مفهوم و ابعاد و

¹ Urban catalyst

شاخص‌های بازآفرینی و پروژه‌های محرک توسعه، منجر به پیشنهاد و ارائه مدلی تحت عنوان "مدل مفهومی پروژه‌های محرک توسعه" شده است. که در ادامه در قالب شکل ۱ ترسیم شده است.



شکل ۱. مدل مفهومی تحقیق

روش پژوهش

پژوهش حاضر از لحاظ هدف از نوع تحقیقات کاربردی، از نظر متدولوژی توصیفی - تحلیلی و مبتنی بر مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی است. بدین صورت که در بخش مبانی نظری از مطالعات اسنادی - کتابخانه‌ای و برای دستیابی به داده‌ها و اطلاعات پژوهش از روش میدانی و ابزار پرسشنامه بهره گرفته شده است. ابعاد و شاخص‌های مورد بررسی بر اساس منابع موجود و مبانی نظری و تحقیقات انجام شده به دست آمده است. جامعه آماری پژوهش ساکنین منطقه ۱۲ (بالای ۱۸ سال سن) می‌باشند که بر اساس محاسبه کوکران حجم نمونه ۱۵۰ نفر بر اساس آمار سال ۱۳۹۵ محاسبه شده و انتخاب حجم نمونه به روش احتمالی و تصادفی ساده انجام شده است. ارزش‌گذاری داده‌ها با استفاده از طیف ۵ گزینه‌ای لیکرت انجام پذیرفته است. برای تجزیه و تحلیل داده‌ها، ابتدا سؤالات پرسشنامه بر اساس ابعاد شناسایی شده دسته‌بندی گردیدند. روایی پرسشنامه توسط ۲۰ نفر از گروه خبرگان در رشته‌های جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، شهرسازی که در این زمینه مطالعات و پژوهشی انجام داده‌اند و با محیط محدود مورد مطالعه آشنا هستند انجام شده، همچنین پایایی پرسشنامه توسط آزمون آلفای کرونباخ انجام شد که ضریب به دست آمده برای پرسشنامه برابر با ۰/۷۶۸ که به معنی پایایی مناسب و معنادار می‌باشد به دست آمد. بعد از طی این مراحل پرسشنامه در بین جامعه آماری توزیع گردیده و در نهایت با استفاده از نرم‌افزار SPSS و از طریق آزمون پارامتریک t تک نمونه‌ای تحلیل و واریانس میزان مطلوبیت شاخص‌های مورد بررسی از دیدگاه ساکنین مورد سنجش و بررسی قرار گرفت. در ادامه شاخص‌های مورد بررسی در پژوهش در قالب جدول شماره ۳ مشخص شده‌اند.

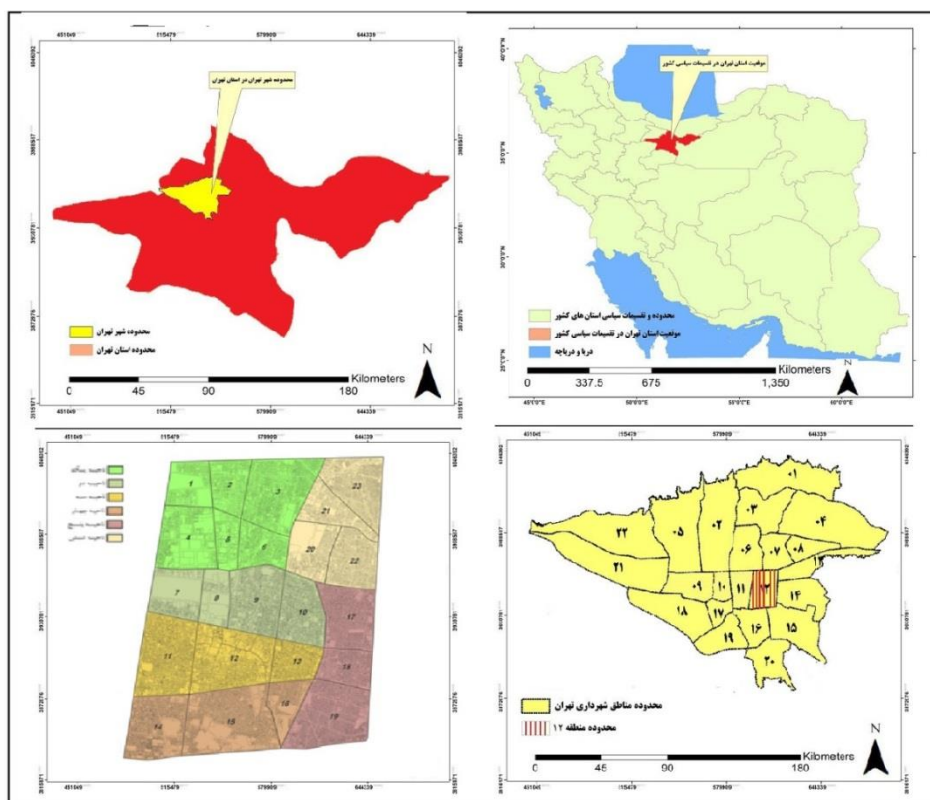
جدول ۳. شاخص های پژوهش

معیارها	ابعاد
ارتقای کیفیت منظر و نظارت دقیق بر ساخت و ساز	کالبدی - فضایی
دسترسی به خدمات و شبکه حمل و نقل	
نوسازی و بازسازی و بهسازی بافت ای پرکننده	
امنیت اجتماعی و افزایش نظارت اجتماعی	اجتماعی
اعتماد ساکنین به فعالیت های مسئولین	
مشارکت اجتماعی و تشویق ساکنان بومی به زندگی در بافت	
عدالت و برابری اجتماعی	اقتصادی
ارائه خدمات محلی به صورت کاتالیزور	
استفاده از بودجه های داخلی و خارجی برای احیای ساختارهای اقتصادی	
تنوع مشاغل و نیروی کار	زیست محیطی
تدوین مقررات زیست محیطی	
ارزیابی محیطی اثرات برنامه ها و سیاست ها	

مأخذ: سجاذزاده و زلفی گل (۱۳۹۴)، سجاذزاده و همکاران (۱۳۹۷) و جدول شماره ۱

قلمرو جغرافیایی پژوهش

منطقه ۱۲ شهر تهران که یکی از مناطق قدیمی شهر تهران محسوب می شود از شمال به خیابان انقلاب از غرب به خیابان حافظ و از جنوب به خیابان شوش و از شرق به خیابان هفده شهریور ختم می شود. این منطقه در طرح جامع تهران مساحتی برابر ۱۶/۹۱ کیلومترمربع (۲/۳ درصد) از مساحت کل تهران و سه چهارم تهران ناصری (مرکز 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 گستره ها و پهنه های شاخص و ارزشمند تشکیل شده است. علیرغم این ارزش ها، بیش از یک سوم سطح منطقه فرسوده (اعم از ارزشمند یا غیر آن) محسوب می شود. به عبارت دیگر، مرکز تاریخی تهران در معرض زوال و مخروبیگی روزافزون است (طرح تفصیلی منطقه ۱۲ تهران). مناطق هم جوار منطقه ۱۲ از شمال با مناطق ۶ و ۷ از شرق با مناطق ۱۳ و ۱۴ و از غرب منطقه ۱۱ و از جنوب با مناطق ۱۵ و ۱۶ همسایه می باشد. منطقه ۱۲ دارای ۶ ناحیه و ۱۳ محله می باشد (www.tehran.ir).



شکل ۲. موقعیت جغرافیایی منطقه ۱۲ در کشور، استان و شهر تهران

یافته‌ها و بحث

نتایج ارزیابی تأثیر پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت‌های باارزش منطقه ۱۲ شهر تهران: برای سنجش میزان اثرگذاری پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت‌های باارزش میراثی اجراشده در منطقه ۱۲ و سنجش ارتقاء کیفیت محیط از دیدگاه ساکنین از آزمون t تک نمونه‌ای استفاده شد. این آزمون برای تشخیص تأثیر و یا عدم تأثیر یک متغیر در وضعیت موردبررسی قرار می‌گیرد. در این پژوهش ابعاد موردسنجش در چهار بعد کالبدی-فضایی، اجتماعی، اقتصادی و محیط‌زیست موردبررسی 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 ارتقای کیفیت منظر، دسترسی به خدمات و شبکه حمل‌ونقل و نوسازی و بازسازی و بهسازی بافت ای پرکننده پرداخته می‌شود. در ادامه این قسمت از تحلیل‌های مکانی بر اساس برداشت‌های محقق و داده‌های اخذشده از دفتر تسهیلگری منطقه ۱۲ و همچنین تحلیل‌های توصیفی و استنباطی بر مبنای داده‌های پرسشنامه استفاده شده است. لازم به ذکر است در ادامه برای هر کدام از سنجش‌های هر شاخص از کد استفاده شده است.

جدول ۴. میانگین و انحراف معیارهای بعد کالبدی-فضایی

Std. Error Mean	Std.Deviation	Mean	N	معیارها
۰/۴۲۹۳	۰/۸۳	۳/۱۴	۱۵۰	ارتقای کیفیت منظر
۰/۳۱۸۴	۰/۶۱	۲/۵۵	۱۵۰	دسترسی به خدمات و شبکه حمل‌ونقل
۰/۳۱۴۲	۰/۶۰	۲/۷۱	۱۵۰	نوسازی و بازسازی و بهسازی بافت ای پرکننده
۰/۳۲۳۴	۰/۴۵	۲/۶۷	۱۵۰	کالبدی-فضایی (کل)

با توجه به جدول ۴ به نظر ساکنان منطقه ۱۲، در بعد کالبدی- فضایی معیار ارتقای کیفیت منظر و نظارت دقیق بر ساخت و ساز بیشتر از دو معیار دیگر از پروژه های محرک توسعه تأثیر پذیرفته است. جدول ۵ نیز میزان رضایت مندی ساکنان از معیارهای بعد کالبدی را نشان می دهد.

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

95% Confidence Interval of the Difference		Mean Difference	Sig. (2tailed)	df	t	
Upper	Lower					
۰/۱۸۶۸	-۰/۰۱۸	۰/۱۰۲۳۹	۰/۰۱۸	۱۵۰	۲/۳۸۵	ارتقای کیفیت منظر
-۰/۳۷۹۸	-۰/۵۰۵۰	۰/۴۴۳۸	۰/۰۰۰	۱۵۰	۱۱/۵۹۸	دسترسی به خدمات و شبکه حمل و نقل
۰/۲۲۰۱	۰/۳۴۳۷	۰/۲۸۱۹۱	۰/۰۰۰	۱۵۰	۸/۷۹۱	نوسازی و بازسازی و بهسازی بافت ای پرکننده
۰/۲۷۴۵	۰/۳۶۶۴	۰/۳۲۰۴۸	۰/۰۰۰	۱۵۰	۱۲/۷۲۱	کالبدی- فضایی (کل)

به طور کلی میزان رضایت مندی ساکنان از بعد کالبدی- فضایی این پروژه ها در حد متوسط رو به پایین (۲/۶۷۹۵) است.

همچنین با توجه به جداول بالا مشخص می شود که بین پروژه های محرک توسعه و بعد کالبدی- فضایی و معیارهای این بعد ارتباط معناداری وجود دارد $P < 0.05$.

- بعد فرهنگی و اجتماعی

در این بخش به تجزیه و تحلیل تأثیرات پروژه های محرک توسعه بر بعد اجتماعی فرهنگی در چهار معیار امنیت اجتماعی و افزایش نظارت اجتماعی، اعتماد ساکنین به فعالیت های مسئولین، مشارکت اجتماعی و تشویق ساکنان بومی به زندگی در بافت و عدالت و برابری اجتماعی پرداخته می شود. در ادامه تحلیل های توصیفی و استنباطی استخراج شده بر مبنای داده های پرسشنامه به صورت جداول ترسیم شده است.

جدول ۶. میانگین انحراف معیارهای بعد اجتماعی در منطقه ۱۲

Std. Error Mean	Std. Deviation	Mean	N	
۰/۳۴۷۲	۰/۶۷۳۲۳	۰/۰۸۰۳	۱۵۰	امنیت اجتماعی و افزایش نظارت اجتماعی
۰/۳۸۳۹	۰/۷۲۵۰۷	۲/۴۴۲۸	۱۵۰	اعتماد ساکنین به فعالیت های مسئولین
۰/۳۹۶۱	۰/۷۶۸۰۳	۲/۱۲۰۶	۱۵۰	مشارکت اجتماعی و تشویق ساکنان بومی به زندگی در بافت
۰/۴۵۱۵	۰/۸۷۵۵۶	۲/۴۹۲۰	۱۵۰	عدالت و برابری اجتماعی
۰/۲۸۰۰	۰/۵۴۳۰۳	۲/۶۰۸۵	۱۵۰	اجتماعی- فرهنگی (کل)

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

95% Confidence Interval of the Difference		Mean Difference	Sig. (2-tailed)	df	t	
Upper	Lower					
۰/۱۴۸۶	-۰/۲۱۰	۰/۰۸۰۲۲	۰/۰۲۱	۱۵۰	۲/۳۱۳	امنیت اجتماعی و افزایش نظارت اجتماعی
-۰/۴۸۳۷	۰/۶۳۰۷	-۰/۸۷۹۴۳	۰/۰۰۰	۱۵۰	۱۴/۹۰۱	اعتماد ساکنین به فعالیت های مسئولین
-۰/۸۰۱۶	۰/۹۵۷۳	-۰/۵۷۹۸	۰/۰۰۰	۱۵۰	۲۲/۲۰۳	مشارکت اجتماعی و تشویق ساکنان بومی به زندگی در بافت
-۰/۴۱۹۲	۰/۵۹۶۸	۰/۳۹۱۳	۰/۰۰۰	۱۵۰	۱۱/۲۵۰	عدالت و برابری اجتماعی
۰/۳۳۶۵	۰/۴۴۶۶	۰/۸۰۳۲	۰/۰۰۰	۱۵۰	۱۳/۹۸۱	اجتماعی- فرهنگی (کل)

با توجه به جدول ۷ می‌توان ذکر کرد که میزان رضایت‌مندی ساکنان منطقه ۱۲ از تأثیرات اجتماعی این‌گونه پروژه‌ها چندان مطلوب نیست و تنها در معیار امنیت اجتماعی توانسته است رضایت ساکنان را تا حدی به دست 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 با ایجاد پروژه‌های محرک توسعه ارتباط معنی‌داری دارد و به‌طور کلی می‌توان گفت که وضعیت منطقه رو به بهبود است.

- بعد اقتصادی

به‌منظور بررسی دقیق‌تر بعد اقتصادی دو معیار اصلی به شرح زیر در نظر گرفته شده است: ارائه خدمات محلی به‌صورت کاتالیزور و استفاده از بودجه‌های داخلی و خارجی برای احیای ساختارهای اقتصادی. به‌منظور تحلیل موشکافانه، تحلیل‌ها از داده‌های جمع‌آوری شده از طریق 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 معیارهای بعد اقتصادی در منطقه ۱۲

Std. Error Mean	Std. Deviation	Mean	N	
۰/۴۳۴۱	۰/۸۲۶۱۷	۲/۰۱۰۶	۱۵۰	ارائه خدمات محلی به‌صورت کاتالیزور
۰/۳۵۷۶	۰/۶۹۳۳۵	۳/۱۶۴۹	۱۵۰	استفاده از بودجه‌های داخلی و خارجی برای احیای ساختارهای اقتصادی
۰/۲۷۲۲	۰/۵۲۷۸۷	۲/۷۸۰۱	۱۵۰	اقتصاد (کل)

از جدول ۸ برداشت می‌شود که بر اساس نظر ساکنان، معیار اقتصاد خانوار به نسبت اقتصاد منطقه محل سکونت کمتر از پروژه‌های محرک توسعه تأثیر پذیرفته 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 شکل ۳ میانه نظری با هر یک از معیارهای اقتصادی به نمایش درآمده است.

جدول فوق بیانگر این است که میزان رضایت‌مندی ساکنان محله از تأثیرات اقتصادی پروژه‌های محرک توسعه با میانه نظری 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

95% Confidence Interval of the Difference		Mean Difference	Sig. (2-tailed)	df	t	
Upper	Lower					
۰/۲۳۵۲	-۰/۹۴۶	-۰/۱۶۴۸۹	۰/۰۰۰	۱۵۰	-۴/۶۱۲	ارائه خدمات محلی به‌صورت کاتالیزور
۰/۹۰۵۶	۱/۰۷۳۱	۰/۹۸۹۳۶	۰/۰۰۰	۱۵۰	۲/۲۱۱	استفاده از بودجه‌های داخلی و خارجی برای احیای ساختارهای اقتصادی
۰/۱۶۶۳	۰/۲۷۳۴	۰/۲۱۹۸۶	۰/۰۰۰	۱۵۰	۸/۰۷۶	اجتماعی-فرهنگی (کل)

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

- بعد زیست‌محیطی

از دیگر اهداف پروژه‌های محرک توسعه شهری در سطح مناطق بهبود شرایط زیست‌محیطی تدوین مقررات زیست‌محیطی و ارزیابی محیطی اثرات برنامه‌ها و سیاست‌ها است. درواقع بهبود شرایط اولیه زیست ساکنان و ایجاد فضایی مطلوب در پروژه‌های

محرک توسعه مدنظر است. با دستیابی به این مهم تمایل سکونت مردم در محیط بیشتر می شود در بعد زیست محیطی دو معیار موردسنجش قرار گرفته است. برای تحلیل و ارزیابی این بعد، دیدگاه ساکنان محله موردتوجه قرار گرفته است.

جدول ۱۰. میانگین و انحراف معیار محیط زیست

Std. Deviation	Mean	
۰/۷۲۴	۲/۱۱۲۴	زیست محیطی

از جدول ۱۰ می توان نتیجه گرفت بر اساس نظر ساکنان، پروژه های محرک تأثیر مثبتی بر معیارهای بعد زیست محیطی داشته اند. میانگین این معیار (۲/۱۱) و مقایسه آن با میانه نظری (۳) نشانگر عدم رضایت ساکنان این منطقه است.

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

95% Confidence Interval of the Difference		Mean Difference	Sig. (2-tailed)	df	t	
Upper	Lower					
۰/۱۴۸۶	۰/۲۱۰	۰/۰۸۰۲۲	۰/۰۲۱	۱۵۰	۲/۳۱۳	تدوین مقررات زیست محیطی
-۰/۸۰۱۶	۰/۹۵۷۳	-۰/۵۷۹۸	۰/۰۰۰	۱۵۰	۲۲/۲۰۳	ارزیابی محیطی اثرات برنامه ها و سیاست ها
۰/۸۱۴۲	۰/۹۶۱۰	۰/۸۷۶۳	۰/۰۰۰	۱۵۰	۲۳/۷۷۳	زیست محیطی

همان طور 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 پروژه ها تأثیر منفی بر محیط زیست منطقه گذاشته است.

- تأثیر کلی ابعاد محرک توسعه بر کیفیت محیطی بافت میراثی

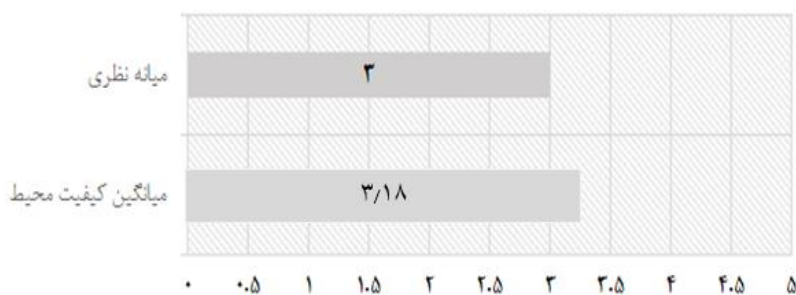
همان طور که در جدول ۱۲ ملاحظه می شود میانگین کیفیت محیط در منطقه ۱۲ تهران تحت تأثیر پروژه های محرک به صورت کلی از دیدگاه ساکنان ۳/۱۸ به دست آمد که از عدد ۳ که میانه نظری پاسخ ها می باشد، بیشتر است.

جدول ۱۲. میانگین انحراف معیار کیفیت در محیط منطقه ۱۲

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

جدول ۱۳. نتایج آزمون t کیفیت محیط منطقه ۱۲ تحت تأثیر بازآفرینی پروژه ها

95% Confidence Interval of the Difference		Mean Difference	Sig. (2-tailed)	df	t	
Upper	Lower					
۰/۲۴۷۲	۰/۶۹۲	۰/۱۵۸۲۴	۰/۰۰۱	۱۵۰	۳/۴۹۶	کیفیت محیط



شکل ۳. مقایسه میانگین کیفیت محیط در منطقه ۱۲ با میانۀ نظری

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

۱۲ - ارزیابی پروژه‌های محرک توسعه در بافت منطقه ۱۲

در ادامه پژوهش حاضر ضمن معرفی پروژه‌های محرک توسعه در منطقه ۱۲ به میزان موفقیت، استفاده و میزان اثرگذاری آن‌ها در رضایت ساکنین از محل از این پروژه‌ها با کمک ارزیاب‌ها (ساکنین) بر اساس سؤالات طراحی‌شده در این زمینه (جدول ۲) پرداخته شده است. با توجه به برداشته‌های میدانی و بررسی‌های صورت گرفته در منطقه مشخص گردید تاکنون پروژه‌های که می‌توانند به‌عنوان محرک توسعه باشد در این منطقه صورت گرفته است که از جمله مهم‌ترین آن‌ها می‌توان به ۱- پروژه ساخت مجتمع شهربانو، ۲- پروژه پلازای امام خمینی، ۳- پروژه احیای بافت فرسوده محله سیروس، ۴- پروژه بازآفرینی خیابان فدائیان اسلام، ۵- پروژه سنگ‌فرش کردن خیابان‌های منطقه، ۶- پروژه احداث مسیر دوچرخه‌سواری، ۷- پروژه فضاسازی خیابان سی تیر اشاره کرد. در ادامه میزان میانگین رضایت ساکنین از این پروژه‌ها و شدت اثرگذاری آن‌ها بر کیفیت محیط ارزیابی شده است.

جدول ۱۴. ارزیابی پروژه‌های محرک توسعه در منطقه ۱۲

معیار	سنجدها	میزان رضایت ساکنین از پروژه‌های محرک توسعه منطقه						
		پروژه ۱	پروژه ۲	پروژه ۳	پروژه ۴	پروژه ۵	پروژه ۶	پروژه ۷
کالبدی	تأثیر بر میزان رضایت از دسترسی به زیرساخت‌ها	۰/۴	۰/۵	۰/۳	۰/۳	۰/۶	۰/۵	۰/۶
	تأثیر بر میزان رضایت از دسترسی اینبه به پارکینگ	۰/۵	۰/۲	۰/۴	۰/۶	۰/۳	۰/۴	۰/۵
	تأثیر بر میزان رضایت از عدم ریزدانی	۰/۵	۰/۲	۰/۶	۰/۵	۰/۲	۰/۳	۰/۳
	تأثیر بر میزان رضایت از نوسازی و بهسازی	۰/۶	۰/۶	۰/۸	۰/۷	۰/۶	۰/۵	۰/۵
فعالیتی	تأثیر بر میزان رضایت از همخوانی فضای پروژه با محیط	۰/۵	۰/۷	۰/۷	۰/۷	۰/۷	۰/۶	۰/۷
	تأثیر بر میزان رضایت از فعالیت‌های پروژه	۰/۵	۰/۵	۰/۷	۰/۴	۰/۶	۰/۵	۰/۵
	تأثیر بر میزان رضایت از سطح و تعداد کاربری‌های تجاری	۰/۶	۰/۲	۰/۵	۰/۴	۰/۱	۰/۲	۰/۳
	تأثیر بر میزان رضایت از جمعیت فعال	۰/۴	۰/۲	۰/۴	۰/۳	۰/۴	۰/۴	۰/۴
اجتماعی	تأثیر بر میزان رضایت از کسب درآمد از پروژه	۰/۱	۰/۲	۰/۳	۰/۴	۰/۳	۰/۳	۰/۲
	تأثیر بر میزان مهاجرت جمعیت فعال	۰/۴	۰/۱	۰/۳	۰/۳	۰/۳	۰/۱	۰/۴
	تأثیر بر میزان رضایت از سکونت در محل	۰/۳	۰/۴	۰/۵	۰/۴	۰/۵	۰/۴	۰/۴
	تأثیر بر میزان رضایت از دسترسی به فضاهای سبز و باز	۰/۳	۰/۳	۰/۳	۰/۳	۰/۶	۰/۵	۰/۵
مجموع	تأثیر بر میزان حس تعلق به محل	۰/۳	۰/۴	۰/۴	۰/۵	۰/۶	۰/۳	۰/۳
	تأثیر بر میزان رضایت از فضاهای جمعی	۰/۲	۰/۶	۰/۵	۰/۵	۰/۶	۰/۵	۰/۶
-		۰/۵۶	۵۱	۶۷	۶۳	۶۴	۵۵	۶۲

همان‌طور که در جدول فوق مشخص است میزان تأثیر پروژه‌های محرک توسعه که تاکنون در این محدوده ایجاد شده‌اند با استفاده از سه معیار کلی کالبدی، فعالیتی و اجتماعی و سنجه‌های که برای هر کدام از این معیارها در نظر گرفته شده است مورد

ارزیابی قرار گرفته‌اند. بر اساس نظرات ساکنین که ذینفعان اصلی این پروژه‌ها نیز به شمار می‌روند، میزان تأثیر و شعاع عملکرد این پروژه‌ها به صورت میانگین بالاتر از ۵۰ درصد و مثبت ارزیابی می‌شود و در این میان از نظر ساکنین محله پروژه احیای بافت فرسوده محله سیروس و بازآفرینی خیابان فدائیان اسلام بیشتر از سایر پروژه‌ها موفق عمل کرده‌اند.

نتیجه گیری

یکی از مصادیق و ضرورت‌های برنامه‌ریزی در شهرها در راستای تحقق اهداف توسعه پایدار شهرها و رویکردها انسان‌محوری، 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 چندوجهی 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، زیست‌محیطی و اقتصادی ورود پیدا کند. از این رو با اجرای صحیح و به موقع 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 بر اساس اقدامات صورت گرفته است.

برای سنجش میزان اثرگذاری پروژه‌های محرک توسعه در چهار بعد کالبدی - فضایی، فرهنگی - اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی بازآفرینی بافت‌های بارز 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 ارتقای کیفیت منظر و نظارت دقیق بر ساخت و ساز بیشتر از دو معیار دیگر از پروژه‌های محرک توسعه تأثیر پذیرفته است و میزان رضایت‌مندی ساکنان از پروژه‌های این بعد در حد متوسط رو به پایین با ضریب (۲/۶۷۹۵) است. در بعد اجتماعی چهار امنیت اجتماعی و افزایش نظارت اجتماعی، اعتماد ساکنین به فعالیت‌های مسئولین، مشارکت اجتماعی و تشویق ساکنان بومی به زندگی در بافت و عدالت و برابری اجتماعی مورد بررسی قرار گرفت که در میان آن‌ها معیار امنیت اجتماعی با ایجاد پروژه‌های محرک توسعه ارتباط معنی‌داری 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 به دست آورد. در بعد اقتصادی دو معیار، ارائه خدمات محلی به صورت کاتالیزور و استفاده از بودجه‌های داخلی و خارجی برای احیای ساختارهای اقتصادی مورد تحلیل قرار گرفت و ارائه خدمات محلی به صورت کاتالیزور به نسبت استفاده از بودجه‌های داخلی و خارجی برای احیای ساختارهای اقتصادی 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 زیست‌محیطی آخرین بعد بررسی شده در این پژوهش است. که دارای دو شاخص تدوین مقررات زیست‌محیطی و ارزیابی محیطی اثرات برنامه‌ها و سیاست‌ها بر اساس نظر ساکنان می‌باشد، پروژه‌های محرک تأثیر مثبتی بر معیارهای بعد زیست‌محیطی داشته‌اند. اما میانگین این معیار (۲/۱۱) نشانگر عدم رضایت ساکنان این منطقه است. همان‌طور که در بخش یافته‌ها ملاحظه می‌شود میانگین کیفیت محیط در منطقه ۱۲ تهران تحت تأثیر پروژه‌های محرک به صورت کلی از دیدگاه ساکنان ۳/۱۸ به دست آمد که از عدد ۳ که میانه نظری پاسخ‌ها می‌باشد، بیشتر است. همچنین با توجه به تحلیل ارزیابی پروژه‌های محرک توسعه‌ای که در تاکنون در محدوده مورد مطالعه صورت گرفته است، میزان تأثیرگذاری آن‌ها از نظر ساکنین محله مثبت ارزیابی می‌شود و در میان آن‌ها پروژه‌های احیای بافت فرسوده محله سیروس، بازآفرینی خیابان فدائیان اسلام، سنگ‌فرش کردن خیابان‌های منطقه، پروژه فضا سازی خیابان سی تیر، پروژه ساخت مجتمع شهربانو، پروژه احداث مسیر دوچرخه‌سواری و پروژه پلازای امام خمینی به ترتیب بیشترین اثرگذاری را در کیفیت فضایی و معیارهای کالبدی، فعالیتی و اجتماعی منطقه داشته‌اند.

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 راسته‌بازار بزرگ در منطقه باشد ولی ساختارهای کالبدی و فضایی و خدمات شهری در بافت به دلیلی عدم وجود امکانات و تسهیلات لازم نیازهای ساکنین را برآورده نکرده است. در میان ابعاد بررسی شده در این منطقه ابعاد اجتماعی و کالبدی در اولویت بیشتری قرار دارند. این در حالی است که منطقه ۱۲ شهر تهران یکی از مناطق مهم و اما پر چالش در فرآیند بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد است و متأسفانه به‌رغم 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 برای آن متصور شد.

نتایج به‌دست‌آمده پژوهش حاضر با نتایج پژوهش عزیزی و بهار (۱۳۹۷) که وضعیت محله برزن زرتشی‌ها در یزد را از نظر تأثیر پروژه‌های محرک توسعه بررسی نموده‌اند و تأثیر آن را کم‌رنگ برآورد کرده‌اند و با نتایج سجادزاده و زلفی گل (۱۳۹۴) که بعد اجتماعی و فرهنگی را در اولویت بیشتر می‌دانند همسو و هم‌راستا می‌باشد.

منابع

- حناچی، پرویز؛ آذری، عباس و محمودکلاهی، سعید. (۱۳۹۲). مدیریت ارزش گذاری در بافت های تاریخی با استفاده از سیستم اطلاعات جغرافیایی نمونه موردی: مطالعه در محور تاریخی خیابان لاله زار، *مطالعات شهر ایرانی اسلامی*، ۳ (۱۲)، ۳۷-۴۶.
- سجادزاده، حسن و زلفی گل، سجاد. (۱۳۹۴). طراحی شهری در بازآفرینی محلات سنتی با رویکرد محرک توسعه نمونه موردی: محله کلیا همدان، *آمایش محیطی*، (۳۱)، ۱۷۱-۱۴۷.
- سجادزاده، حسن؛ حمیدی نیا، مریم و دالوند، رضوان. (۱۳۹۶). سنجش و ارزیابی ابعاد محرک توسعه در بیازآفرینی محله های سنتی نمونه موردی: محله حاجی در بافت تاریخی شهر همدان، *جغرافیا و توسعه*، ۱۵ (۴۹)، ۱-۲۲.
- سرور، رحیم، نعمتی، ناهید، نعمتی، محمدجواد. (۱۳۹۹). تدوین، غربالگری و اولویت بندی شاخص های برنامه ریزی پروژه های محرک توسعه شهری، مورد مطالعاتی: بررسی شاخص های احصا شده در کلانشهر تهران، *معماری و شهرسازی آرمانشهر*، ۱۳ (۳۰)، ۳۱۰-۲۹۱.
- شماعی، علی؛ میر صالح حسن، رضا پور و موحد، علی. (۱۳۹۷). تحلیل نقش بازآفرینی بافت قدیم شهر اردکان در توسعه گردشگری شهری، *مطالعات شهر ایرانی اسلامی*، ۹ (۳۴)، ۵۹-۷۲.
- عزیزی، محمد مهدی و بهار، بهاره. (۱۳۹۶). نقش پروژه های محرک توسعه در بازآفرینی بافت مرکزی شهرها؛ نمونه موردی: بافت تاریخی شهر یزد، *معماری و شهرسازی (هنرهای زیبا)*، ۲۲ (۴)، ۵-۱۶.
- مشکینی، ابوالفضل؛ احمدی فر، نرگس و موحد، علی. (۱۳۹۶). شناسایی کانون های محرک توسعه خلاق در بافت تاریخی با رویکرد گردشگری مطالعه موردی: منطقه ۱۲ شهر تهران، *پژوهش های جغرافیایی برنامه ریزی شهری*، ۵ (۳)، ۴۰۵-۴۲۳.
- مقصودی، ملیحه و حبیبی، سید محسن. (۱۳۸۶). مرمت شهری: تعاریف، نظریه ها، تجارب، منشورها و قطع نامه های جهانی، روش ها و اقدامات شهری، چاپ سوم، تهران، دانشگاه تهران.
- هاشمی، محمدرضا؛ شیعه، اسماعیل و ذبیحی، حسین. (۱۳۹۷). مقایسه تطبیقی تجارب پردازش های محرک توسعه با رویکرد بازآفرینی شهری در شهرهای منتخب جهان، *سرزمین*، ۱۵ (۶۰)، ۲۹-۴۴.
- Batey, P. (2000). Urban Regeneration in Britain: Progress, Principles an Prospects, International symposium on Regeneration of City down Town.
- Bianchini, F. & Parkinson, M. (1993). *Cultural Policy and Urban Regeneration: The West European experience*, Manchester University Press, Manchester.
- Boelsums, R. (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*, Master thesis, Delft University of Technology, Department of Urbanism.
- Bohannon, L.C. (2004). *The urban catalyst concept*: Wendy Jacobson. Blacksburg, Virginia. April 27.
- Colantonio, A., & Dixon, T. (2011). *Urban regeneration and social sustainability: Best practice from European cities*. John Wiley & Sons.
- 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*, 37(6), 112-126.
- Francin, K., I. (2015). *Urban Catalyst Supervised Research Project Submitted to Prof, Raphaël Fichler*. School of Urban Planning. McGill University, May.

- Hemphill, L. & Berry, J. & McGreal, S. (2004). *An Indicator Based Approach to Measuring Sustainable Urban Regeneration Performance*, Part 2, Empirical Evaluation and Case Study Analysis Urban Studies. *Recruit researchers*, 41(4), 757-772.
- Izadi, H. (1999). Unified participation: effective methods for renovation of worn-out structures, *the first conference on improvement and renovation of urban worn-out structures*.
- Kongsombat, Prin. (2010). Study on urban catalyst for sustainable urban development case study of IMS/Solaria Plaza Hotel II Palazzo.
- Ng, M, K. (2005). *Quality of life perceptions and directions for urban regeneration in Hong Kong*, Social Indicator Research.
- O'Tool, M., Usher, D., Healey, P., Davoudi, S. & Raisanaglu, S. (1992). *Rebuilding the City, property-led urban regeneration*, Spon, University of BRISTOL.
- Office of Applied Studies and Extension Affairs. (2014). Activities to stimulate regeneration programs at the neighborhood and city scale. Ministry of Roads and Urban Development, the parent company of Iran Urban Development and Improvement. 4 pages.
- Roberts, P. W. & Skyse, H. (2000). *Urban regeneration: a handbook*, Edited by peter Roberts and Hugh sykes, London, Sag Publications Ltd.