



## نقش بازآفرینی شهری با رویکرد گردشگری در خیابان لاله زار تهران

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۸/۱۱/۱۳ تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۸/۱۲/۲۵

احمد رضا یزدانی

دانشجوی دکتری جغرافیا و طراحی شهری، واحد یادگار امام خمینی (ره) شهر ری، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران  
ahmadrezayazdani1361@gmail.com

پروانه زیویار \*

دانشیار گروه جغرافیا، واحد یادگار امام خمینی (ره) شهر ری، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران (نویسنده مسئول)  
zivyar@yahoo.com

بهمن کارگر

دانشیار گروه جغرافیا، واحد یادگار امام خمینی (ره) شهر ری، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران  
b.kargar@yahoo.com

### چکیده

گردشگری به عنوان یکی از مهمترین راههای توسعه و رشد اقتصادی در جهان به شمار می‌رود، ولی در ایران به دلایل فراوان هنوز جایگاه واقعی خود را پیدا نکرده است. خیابان لاله زار در پواقع در منطقه ۱۲ شهر تهران، با توجه به پتانسیل‌های شاخص و متنوع گردشگری، در صورت برنامه ریزی‌های کارشناسانه در حوزه بازآفرینی شهری، این توانایی را دارد که به یکی از قطب‌های گردشگری کشور به ویژه در حوزه گردشگری نو تبدیل شود. نظر به اینکه یکی از روشهای پیاده سازی بازآفرینی شهری، برنامه ریزی گردشگری بافتهای فرسوده می‌باشد که از اهداف اصلی این پژوهش است. در صدد برآمدیم با تمرکز بر ساختار گردشگری این محدوده را با ارزیابی پتانسیل‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدهای منطقه مورد مطالعه قرار دهیم. لذا بدیهی است روش مطالعه در این مقاله کیفی و ابزار اصلی آن مصاحبه عمیق و تحلیل داده‌ها با استفاده از مدل SWOT، انجام گرفته است.

جهت تدقیق موضوع، راهبردهای مبتنی بر اصل رویکرد بازآفرینی در بافتهای تاریخی مبتنی بر رویکرد گردشگری ارائه شده است که با اعمال این راهبردها و سیاست‌ها به ارتقاء و توسعه زیرساختها و شبکه معابر از طریق تعریف و تقویت مسیر پیاده گردشگری و تجهیز و گسترش فضاهای عمومی و بازآفرینی عرصه‌های فضای شهری در پیادهروی خیابان لاله زار و توسعه و تأمین خدمات شهری از طریق معاصر سازی و یا ایجاد کاربری‌های جدید و همچنین الگوسازی با استفاده از مفاهیم و الگوهای بارزش موجود در بافت تاریخی- فرهنگی این خیابان قدیمی کمک می‌کند، که نهایتاً اجرای چنین راهبردهایی امکان حضور و مشارکت ساکنان و سرمایه‌گذاران برای جذب گردشگران را ارتقاء خواهد داد. نتایج تحلیل سوات نشان داد که؛ راهبردهای رقابتی بیشترین مساحت را در نیاز به بازآفرینی منطقه به خود اختصاص دادند. این نشان می‌دهد که وضعیت نهایی راهبردی منطقه بیشتر به سوی راهبردهای تنوع یعنی بهره‌گیری از پتانسیل‌های منطقه در راستای غلبه بر تهدیدهای احتمالی تمایل دارد که در برنامه ریزی‌های مربوط بایستی بیشترین تمرکز بر این بخش معطوف گردد.

**واژگان کلیدی:** بازآفرینی شهری، گردشگری شهری، محرک‌های توسعه

## مقدمه

نبود هویت شهری در بافتهای تاریخی و قدیمی، دلیلی واضح برای رها شدن و متروکه شدن این بافتها است. این در حالی است که با وجود کمترین توجهات و اقدامات حفاظتی در این گنجینه‌های ارزشمند تاریخی که هنوز برای بسیاری از ما ناشناخته است، این بافتها پذیرای گردشگرانی است که با رویکرد آگاهی هرچه بیشتر این رمز و رازها، به این ثروتهای فرهنگی و تاریخی رجوع می‌نمایند. برجسته سازی مکان‌های تاریخی، تولید و باز تولید خاطرات جمعی و کانونهای تعلق خاطر، اولین قدم برای کشش ذهنی به سمت محیط‌های تاریخی است که مقوله‌ای وسیع و پدیده‌ای نو ظهور به نام گردشگری شهری را مطرح می‌سازد. در ادبیات اخیر دنیا، واژه "بازآفرینی شهری" به عنوان یک واژه عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روانبخشی شهری را در برمیگیرد، به کار می‌رود. بازآفرینی شهری به مفهوم احیا، تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهر است. در بازآفرینی شهری، توسعه شهر به مفهوم رشد کمی عناصر کالبدی شهر برای اسکان جمعیت و ارتقای کیفیت زندگی، در قالب طرحهای توسعه شهری رخ خواهد داد.

اخیراً، توجه به بافت فرسوده و قدیمی و رفع ناپایداری آنها، به موضوعی جدی و محوری تبدیل شده، به گونه‌ای که سازمانهای ذیربط را به تکاپوی ساماندهی و بازآفرینی بافتهای مذکور سوق داده و لزوم مداخله در این بافتها را در دوره‌های مختلف زمانی مطرح نموده است. رویکردهای مرمت و بهسازی شهری در سیر تحول و تکامل خود از بازسازی، باز زنده سازی، نوسازی و توسعه مجدد به بازآفرینی و نوزایی شهری تکامل یافته و در این مسیر گذاری را از حوزه توجه صرف به کالبد، به عرصه تاکید بر ملاحظات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و هنری تجربه کرده اند.

واژه‌های نوسازی و بهسازی عموماً به معنی تغییر محیط شهری به منظور ساماندهی مشکلات شهری است (فلامکی، ۱۳۸۳). از جمله این مشکلات، فرسودگی بافت های شهری و مقابله با عوامل اجتماعی- اقتصادی است. هر چند در واقع هدف اصلی از این فعالیت اغلب رفع مشکلات اجتماعی شهری مانند تخریب شبکه‌های اجتماعی موجود (انسجام محلی ساکنین)، اخراج گروه های آسیب پذیر و اثرات منفی محیط‌های موجود می

باشد. این پدیده ها و مشکلات، برنامه ریزان را وادار به اجرای شیوه موثر نوسازی شهری کرده است.

در ادبیات اخیر دنیا، واژه "بازآفرینی شهری" به عنوان یک واژه عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روانبخشی شهری را در برمی گیرد، به کار می‌رود. بازآفرینی شهری به مفهوم احیا، تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهر است. در بازآفرینی شهری، توسعه شهر به مفهوم رشد کمی عناصر کالبدی شهر برای اسکان جمعیت و ارتقای کیفیت زندگی، در قالب طرحهای توسعه شهری رخ خواهد داد (آیینی، ۱۳۸۸). با توجه به تعریف بازآفرینی شهری می‌توان گفت که، طرحهای بازآفرینی شهری سعی در استفاده از پتانسیل‌های موجود در مناطق فرسوده داشته، بنابراین سعی دارند با بهره گیری از مشارکت گسترده عمومی با صرف کمترین بودجه، حیات اجتماعی و رونق اقتصادی را به بافت بازگردانند (ادب، مورا، ۱۳۸۷).

سیاستگذاری بازآفرینی شهری را می‌توان در بردارنده سیاستهایی دانست که هدف آنها بازآفرینی کالبدی، زیست محیطی و اجتماعی مناطقی است که دچار محرومیت اند (مکارتی، جان، ۱۳۹۰) بسیاری از شهرها برای باز زنده سازی محله‌های تاریخی شهری سعی در جذب فعالیتهای جدید دارند. در حوزه باز زنده سازی، یکی از فعالیتهای کلیدی مدرن، فعالیتهای گردشگری و فرهنگی است. راهبردهای مربوط با باز زنده سازی گردشگری، بهره گیری از میراث تاریخی ناحیه را برای توسعه گردشگری تشویق می‌نماید. چنین توسعه‌ای معمولاً به معنای یک تنوع بخشی فشرده یا بازسازی مبنای اقتصاد ناحیه است. گردشگری از طریق عرضه کاربری‌های جدید که از هویت و عظمت تاریخی و حس مکان سود می‌برند، برای مقابله با فرسودگی سیمای یک محله مورد استفاده قرار می‌گیرد (گل‌دین، ۲۰۰۵).

## سوال اصلی تحقیق

با توجه به آنچه در طرح مسئله بیان شد، سوال اصلی که این مقاله در پی پاسخ دادن به آن است، چگونه می‌توان با استفاده از منابع اولیه محرک گردشگری شهری در بافتهای قدیمی و فرهنگی (خصوصاً خیابان لاله زار شهر تهران) و با بهره گیری از دیدگاههای نوین طراحی شهری، روشی برای بازآفرینی و حل مسائل موجود در بافتهای تاریخی یافت؟ و به بیانی چگونه می-

توان تاثیر گردشگری شهری را در بازآفرینی شهری تبیین کرد؟

خیابان لاله زار در قدیم از جایگاه ویژه‌ای نزد ساکنان ایرانی و خارجی تهران برخوردار بوده است. بازیابی هویت شهری، تجدید خاطره و توسعه حیات مدنی در تهران بدون توجه به لاله زار و تجدید حیاتش صورت واقع نمی‌گیرد. لاله زار حتی برای کسانی که عصر جدید آن را تجربه کرده‌اند، دارای ارزش و مفهوم خاصی از هویت تهران تلقی می‌شود. لاله زار تمام ابعاد مختلف یک پایتخت را در خود جمع دارد؛ لاله زار مدرن، لاله زار سیاسی، لاله زار گردشگاهی، لاله زار تجاری و لاله زار به عنوان روایتگر تهران و تهرانی، مهم ترین خصایص تهران طی ادوار گذشته تا امروزند. این خیابان تاریخی، با ساختار اصلی تهران قدیم ارتباط داشته و جزئی از هسته تاریخی این شهر به حساب می‌آید. میدان امام خمینی در جنوب لاله زار، منطبق بر دروازه دولت متعلق به حصار اولیه تهران یعنی حصار طهماسبی (صفوی) بوده که با گذشت زمان و توسعه‌های بعدی و ساخت حصار ناصری، خیابان لاله زار رفته رفته مقابل آن در قالب یک خیابان ظهور شکل گرفت. این محور در شمال نیز به خیابان جمهوری ختم می‌شود. امروز بسیاری از اولین ساختمان‌های این خیابان، تبدیل به انبار و یا متروکه شده در یا کاربری غیر مرتبط و ناسازگاری آن‌ها را اشغال کرده است و در کل در شرایط نامناسبی قرار دارند.

#### سابقه علمی مطالعه

حدوداً از نیمه دوم قرن ۲۰ مقارن با مورد توجه قرار گرفتن بافت تاریخی به عنوان میراث شهرها و مطرح شدن حفاظت این ارزشها، گردشگری شهری در قالبهای گردشگری میراثی و فرهنگی نمود پیدا کرده و مورد مطالعه محققین در رشته‌های مختلف چون شهرسازی و طراحی شهری قرار گرفته است، محققینی چون اورباش<sup>۲</sup> (۲۰۰۰)، باود بووی<sup>۳</sup> (۱۹۹۸)، همچون، اشورث و تانبیج<sup>۴</sup> (۱۹۹۸) این مقوله را از جنبه‌های مدیریت و برنامه ریزی گردشگری بررسی نموده‌اند. در ایران نیز کریم زاده (۱۳۹۷) در مقاله‌ای با عنوان بازشناسی شاخص‌های بازآفرینی شهری با محوریت گردشگری (نمونه موردی: آمستردام هلند) عنوان کرد که در این مقاله در اولین اقدام، گردشگران سراسر دنیا هدف قرار داده شد و شعار پایتخت الهام بخش مطرح گردید. دومین اقدام، گردشگران داخلی را هدف قرار داد و بر پایه مفهوم

آمستردام شهری از دنیا یا شهری همانند دنیا استوار بوده است. طرح‌های متنوع بازآفرینی شهری در راستای بهبود کالبدی صورت پذیرفته است. این اقدام بر طرح‌های دریای فرهنگ و گردشگری یعنی کار چهارچوبی برای اجرای ۲۵ پروژه شهری را مهیا نموده است. بابایی فرد (۱۳۹۴) در مقاله‌ای با عنوان گردشگری فرهنگی و توسعه پایدار شهری با تاکید بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده تاریخی بیان داشت مبحث گردشگری فرهنگی به عنوان یکی از مهم ترین گرایش‌ها در مطالعات گردشگری و اوقات فراغت به شمار می‌آید که مبتنی بر جاذبه‌ها و میراث فرهنگی، معنوی، تاریخی و مردم‌شناختی است. در این راستا توجه هر چه بیشتر به آثار فرهنگی و تاریخی، به ویژه بافت‌های فرسوده، از الزامات توسعه گردشگری فرهنگی و نیز توسعه پایدار شهری به شمار می‌آید. این مطالعه ضمن پرداختن به سه مفهوم توسعه پایدار شهری، گردشگری فرهنگی و بازآفرینی بافت‌های فرسوده تاریخی شهری به ارتباط تنگاتنگ و متقابل میان آن‌ها می‌پردازد. همچنین، از برخی داده‌های آماری به منظور بررسی تجربی این موضوع بهره گرفته شده است. قاسم پور (۱۳۹۶) در تحقیق با عنوان رشد گردشگری و اثرات آن بر بازآفرینی اجتماعی و فرهنگی در مقاصد گردشگری شهری موضوع مورد مطالعه (شهر چالوس) تحقیقی انجام داد که نتایج آن حاکی از آنست که رشد گردشگری شهری بر بازآفرینی شهر چالوس تاثیر گذار است و نشان می‌دهد توجه به مولفه‌های رشد گردشگری شهری موجب اثرگذاری بر بازآفرینی شهری شهر چالوس خواهد داشت. علیمردانی (۱۳۹۶) در مقاله‌ای با عنوان بازآفرینی شهری در بافت‌های تاریخی مبتنی بر توسعه گردشگری شهری به این نتیجه رسید که در این مقاله سعی شده با استفاده از روش کتابخانه‌ای و اسنادی، مبانی نظری مربوط به بازآفرینی شهری و گردشگری شهری بررسی و تاثیرات متقابل این دو بر هم بیان گردد و در نهایت با استفاده از تحلیل مطالعات انجام شده، استراتژی‌های تاثیرگذار در جهت بازآفرینی بافت‌ها بر اساس گردشگری شهری بیان می‌گردد. امین زاده در (۱۳۹۱) در مقاله‌ای با عنوان بازآفرینی فرهنگ مدار در بافت تاریخی شهر قزوین با تاکید بر گردشگری شهری عنوان کرد که راهکار برون رفت از مشکلات و احیای بافت‌های تاریخی ارزشمند در گرو اجرای برنامه‌هایی است که بر راهبردها و سیاست‌های تعاملی بین بازآفرینی فرهنگی و گردشگری فرهنگی شهری استوار است. رویکرد

هر میزان که استفاده گردشگران از این فضا و امکانات، خدمات، تسهیلات و جاذبه‌های شهری بیشتر باشد، فضا و ساختار فضای شهری به سمت گردشگری بیشتر تمایل دارد. به عبارتی ساختار فضایی شهر استوار بر ساختار گردشگری است (موحد، ۱۳۸۶).

مکانها و فضاهای فرهنگی و بافتهای تاریخی در زیرمجموعه میراث تاریخی ملموس جوامع طبقه بندی می‌شوند. از جنبه گونه شناسی انواع گردشگری، بازدید از مکانهای فرهنگی-تاریخی در زیر مجموعه گردشگری فرهنگی قرار دارند، در واقع موجب تغییرات اساسی در طرز تفکر و شیوه رفتار افراد می‌شود که بنیان توسعه و رشد اقتصادی و اجتماعی بر آن استوار است (کازمی، ۱۳۸۶). گردشگری ریشه در وجود انسان و انگیزه‌ها و خواستها یا نیازها و آرزوهای او دارد، که خاستگاهشان همانا فرهنگ جامعه است. به حدی که می‌توان گفت محرک اصلی گردشگری، همین اختلاف فرهنگ هاست (ضرغام، ۱۳۷۶).

ریچارد<sup>۶</sup> (۲۰۰۲) بر اساس مدل عمومی لیپر در مورد جاذبه‌های گردشگری در سال ۱۹۹۰ بیان می‌کند: یک جاذبه گردشگری سیستمی متشکل از سه عنصر است. عنصر اول: گردشگر و انگیزه‌های او، عنصر دوم: جذابیت‌ها و توان‌های گردشگری، عنصر سوم: نشانه یا عنصر اطلاع رسانی جهت معرفی جاذبه‌ها. او معتقد است، جاذبه گردشگری زمانی به وجود می‌آید که سه عنصر با هم بییوندند. در ارتباط با عنصر و همکارانش، انگیزه‌های مختلفی مثل کشف تاریخ و فرهنگ، گردشگر در مدل لیپر، مک کروچر گردشگر را جذب جاذبه‌های گردشگری می‌کند. یعنی ارزشهای میراث فرهنگی به شکل مطلوب جذاب گردشگراند. البته انگیزه‌های دیگر مثل تجاری، سیاسی، مذهبی و علمی را باید به حوزه‌های بالا افزود (دادرس، ۱۳۹۱).

بادو-جوی<sup>۷</sup> (۱۹۹۸) ایجاد جذابیت رادر یک شهر تاریخی از قرار گیری ساختمان شهر و یا حتی عناصر و ابنیه‌های متعلق به دوره‌های مختلف در کنار هم می‌داند. طبق گفته سل بای<sup>۸</sup> (۲۰۰۴) منظر شهری به عنوان یکی از جاذبه‌های شهر با خصوصیت اکوسیستمی پویا در حال تغییر است. ایجاد جذابیت از طریق تاکید بر لایه-های تاریخی، نشان از گذر زمان در منظر ناظر و ایجاد تصویر ذهنی برای او است. از نظر لینچ درک منظر شهری از بناها و یادمان‌های تاریخی به پنج عامل سیما و شکل شهر (راه، نشانه، گره، لبه و محله) که به عنوان نمادها و سازندگان سیما و منظر شهر است، وابسته است

گردشگری فرهنگی نیز مانند بازآفرینی به نوبه خود از ابزار موثر در احیای بافتهای تاریخی محسوب می‌شود. بالفعل سازی پتانسیل‌های بالقوه گردشگری و هویت تاریخی در رابطه‌های مستقیم با یکدیگر، حیات واقعی و مدنی شهری را تضمین می‌کند. جهت تدقیق موضوع، کاربست راهبردهای پیشنهادی در طراحی بافت تاریخی قزوین مورد بررسی قرار گرفته است تا زمینه تحول و معاصر سازی یکی از بافتهای ارزشمند میراث فرهنگی کشور فراهم گردد. فلامکی (۱۳۸۰)، حناچی (۱۳۸۰)، حبیبی (۱۳۸۱)، توسلی و همکاران (۱۳۶۸)، ایزدی و صحنی زاده (۱۳۸۳) در ارتباط با مرمت بافتهای تاریخی، احیای شهرهای تاریخی و طراحی شهری در بافت قدیم شهر تحقیق و بررسی انجام داده اند.

### ادبیات پژوهش

باز زنده سازی شهری نه به مفهوم استمرار زندگی گذشته و روزمره جاری در شهر است، بلکه بر مجموعه شرایطی استوار می‌شود که خونی نو را در شریان‌های سنتی و قدیمی و یا فرسوده شده شهری جاری کند. درون شهرهایی که موضوع باززنده سازی قرار می‌گیرند، گرمی تازه‌ای در فضای ارتباطاتی، اقتصادی- تولیدی، اجتماعی- فرهنگی، زیبایی شناختی- مردم شناختی، فرهنگی و نیز در گسسته‌های بیواکولوژیک و حتی ژئومورفولوژیک<sup>۵</sup> شهر ایجاد می‌شود. این گرمی تازه، تقریباً همیشه، ساختار کالبدی شهر و چگونگی کاربرد شبکه‌های خدمات رسانی آن را با دگرگونی‌هایی که همزمان بار کمی و کیفی دارند، همراه می‌کند. جایی که تک شهروندان، خانواده‌ها، گروه‌های اجتماعی آزاد و نهادها و بنیادهای اجتماعی- اقتصادی ساکن و ذینفع در شهر، به تکاپوی تازه و مطلوب و نیز به بازدهی بیشتر ترغیب می‌شوند (فلامکی، منصور، ۱۳۸۷).

### گردشگری شهری

امروزه گردشگری شهری به صورت مسئله و فعالیتی مهم است که سبب تغییرات فضایی گسترده در شهرهای بزرگ شده است. از سوی دیگر، ویژگی شهرها باعث شده است گردشگران شهری متفاوت تر سایر گروه‌های گردشگری باشند (low, Christopher, 1996)، همچنین از نقش و جریانی مهم در، شهرهای جهانی داشته باشند. گردشگران شهری به عنوان استفاده کننده از فضای شهری یا وزن دهی و تمرکز بر بخشی از فضای شهری می‌تواند به عنوان عاملی مهم قابل توجه و بررسی باشد.

## روش تحقیق

روش تحقیق در مقاله حاضر «روش ترکیبی» متکی بر روشهای تاریخی، توصیفی، تحلیلی و موردی-میدانی است. لذا از هر دو متدولوژی اسنادی و میدانی استفاده خواهد شد. ابزار گردآوری داده در روش اسنادی فیش برداری از پژوهش ها و منابع مکتوب تاریخی در این حوزه است. در روش میدانی نیز ابزار گردآوری داده ها مصاحبه های عمیق از تعدادی از خبرگانی که در این حوزه سابقه پژوهش داشته اند و نیز کسبه هایی به عنوان فعال محلی می باشد. محقق سعی کرده است فرایند مصاحبه را تا زمانی که اشباع نظری حاصل آید، ادامه دهد و پس از حصول نظرات یکسان و اخذ داده های مشابه آن را متوقف سازد. فرآیند بکار رفته در طرح مقاله پیش رو، فرآیند طراحی شهری شامل شناخت، تحلیل و تصمیم گیری است که با تکنیک SWOT و ارزیابی در قسمت تحلیل و روش چشم انداز سازی و طراحی راهبردی در قسمت تصمیم گیری استفاده شده است.

برای بررسی اثرات طرح بهسازی و نوسازی در تکنیک SWOT ابتدا عوامل محیط درونی به ها و عوامل محیط بیرونی را به فرصت<sup>۱۱</sup> و نقاط ضعف<sup>۱۲</sup> نقاط قوت<sup>۱۳</sup> ها<sup>۱۴</sup> و تهدید<sup>۱۴</sup> طبقه بندی می کنیم SWOT حرف اول چهار کلمه انگلیسی با معادل فارسی قوت، ضعف، فرصت و تهدید است (زیاری، ۱۳۸۳: ۲۳۸). این مدل ابتدا در بخش تجاری استفاده می شود. (4: Beding, Edvinsson, 2006) اما در ادامه برای برنامه ریزی راهبردی در شهرها استفاده شد (Armstrong, 2005:3) تجزیه و تحلیل SWOT، شناسایی نظام مند عواملی است که راهبرد، باید بهترین سازگاری را با آنها داشته باشد. منطق رویکرد مذکور این است که راهبرد اثر بخش، باید قوت ها و فرصت ها ی سیستم را به حداکثر برساند، ضعف و تهدیدها را به حداقل برساند. این منطق اگر درست به کار رود، نتایج بسیار خوبی برای انتخاب و طراحی یک راهبرد اثر بخش خواهد داشت (حکمت نیا و موسوی، ۱۳۸۵: ۲۹۳). مدل SWOT یکی از ابزارهای استراتژیک تطابق نقاط قوت و ضعف درون سیستمی با فرصت ها و تهدیدات برون سیستمی است. مدل SWOT تحلیل سیستماتیکی را برای شناسایی این عوامل و انتخاب یک استراتژی که بهترین تطابق بین آنها را ایجاد می نماید، ارائه می دهد. البته تحقیقات پژوهشگرانی مانند هیل<sup>۱۵</sup> و نمون<sup>۱۶</sup> بعضی از

(دادرس ۱۳۹۱). تمامی این عناصر و بناها در بستر فرهنگ و طبیعت ایجاد منظر شهری خاص می کند.

## تدوین راهبردها و سیاستهای کلی بازآفرینی شهری و گردشگری شهری

در طی سالهای اخیر به ویژه از اواخر دهه نود میلادی، سیاستگذاران و برنامه ریزان شهری در صد ارائه راهبردها و راهکارهای نوین در مواجهه با مسایل و مشکلات مراکز شهری و سایر عرصه های نابسامان شهری اند. افت منزلت اجتماعی و اقتصادی و نابسامانی های کارکردی و کالبدی این محدوده ها به همراه افت بسیار شدید کیفیت محیط شهری، ضرورت توجه به این مناطق را دوچندان کرده است. ارزیابی تجارب گذشته و تحلیل سیاستهای پیشین نشان می دهد که تحقق اهداف و برنامه های بهسازی و نوسازی بافت های شهری مستلزم تعهد مشترک، رویکردی جامع و هماهنگ و برنامه ریزی با مشارکت کلیه نقش آفرینان بویژه ساکنان و مالکان این محدوده ها است (ایزدی، ۱۳۸۹).

با مروری بر برنامه های راهبردی بازآفرینی مراکز شهری به وضوح می توان نقش پروژه های محرک توسعه را دریافت. هدف از اجرای چنین سیاستی، بسترسازی برای تحقق مشارکت فراگیر و پایدار مردم و ایجاد زمینه های لازم برای تحقق برنامه های بهسازی و نوسازی شهری است. در برنامه راهبردی و عملیاتی، باز زنده سازی مرکز شهر ادینبورگ هشت سیاست مورد توجه قرار گرفته است: توسعه مقاصد خرید<sup>۱۷</sup> ارتقاء قلمرو عمومی و توسعه فضاهای شهری متناسب با خواست مردم<sup>۱۰</sup>، توسعه املاک و واحدهای تجاری، ارتقاء دسترسی به مرکز شهر برای همه، توسعه بازار و ارتقاء نقش مرکز شهر در مقیاس فراملی، ملی و منطقه ای بعنوان مقصد خرید، اشتغال، فرهنگ، گذران اوقات فراغت و توریسم، توسعه صنعت توریسم و فراهم کردن مجموعه ای روشن از شاخصهای سنجش کارایی، سرزندگی و امنیت مرکز شهر در چارچوب سند چشم انداز سیاستهای مندرج در سند بازآفرینی مرکز شهر تاریخی ادینبورگ هستند.

همانگونه که در این سند و سایر اسناد راهبردی مشابه مورد تاکید قرار گرفته، فضای عمومی بستر فضایی-کالبدی تحقق عمده برنامه های ذکر شده در سیاستهای فوق است. این سیاست علاوه بر ساماندهی فضایی استخوان بندی بافت، موجب سرزندگی کارکردی، اجتماعی و اقتصادی مجموعه نیز می گردد.

مشکلات این روش را نشان داد که منجر به تصحیح این روش شد.

### بررسی اثرات طرح بهسازی و نوسازی با استفاده از ماتریس SWOT

همانطور که گفته شد مدل SWOT از حروف اول چهار کلمه انگلیسی با معادل فارسی قوت، ضعف، فرصت و تهدید است. این مدل «نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدیدها» بهترین راهبرد برای فرآیند برنامه ریزی استراتژیک است (محمدی ده چشمه و زنگی آبادی، 1387:2). اساساً روش SWOTها نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدیدات یک ابزار استراتژیک است (موسوی، 1388:171، برگرفته از: PN.2001 L.Haacke-Hor).

هر یک از این چهار بخش برای تحلیل این که کجا هستید و به کجا می‌روید، به کار برده می‌شوند. نقاط قوت نیاز دارند به این که مورد حمایت یا به کار گرفته شوند. نقاط ضعف نیاز دارند که اصلاح یا متوقف شوند. فرصت‌ها نیاز دارند به این که در اولویت قرار داده و بهینه سازی شوند. تهدیدها نیاز دارند تلافی یا به حداقل رسانده شوند. فرصت‌ها نقاط بالقوه در آینده هستند. تهدیدها نیز نقاط ضعف بالقوه در آینده هستند (زین الدینی، 1386:55). SWOTها عمدتاً قوت و ضعف‌ها ی درونی را مورد بررسی قرار می‌دهد و چگونگی انجام کار درونی مؤسسه از قبیل مدیریت، اثربخشی کار، پژوهش، توسعه و غیره را ارزیابی می‌کند (پالیزبان، 1387:51). تجزیه و تحلیل SWOT در تقسیمات مربوط به انتخاب راهبردی مورد استفاده قرار می‌گیرد. رایج ترین کاربرد آن، فراهم کردن یک چارچوب منطقی برای هدایت نظام مند بحث‌ها ی سیستم، راهبردهای مختلف و در نهایت انتخاب

راهبرد است. آنچه که یک برنامه ریز به عنوان فرصت می‌بیند، برنامه ریز دیگر ممکن است آن را تهدید تلقی کند. بدین ترتیب نقطه کلیدی در این مدل، تجزیه و تحلیل دام نهایی از همه جنبه‌ها ی موقعیتی سیستم و در نتیجه فراهم کننده چارچوب مفیدی برای انتخاب راهبرد است (حکمت نیا و موسوی، 1385:293).

از دیدگاه این مدل یک استراتژی مناسب قوت‌ها و فرصت‌ها را به حداکثر و ضعف‌ها را به حداقل می‌رساند. در واقع نقطه کلیدی این مدل، تجزیه و تحلیل دامنه‌ای از همه جنبه‌ها ی موقعیتی سیستم و در نتیجه، فراهم کننده چارچوب مفیدی برای انتخاب راهبرد است (حکمت نیا و موسوی، 1385:293).

از دیدگاه این مدل یک استراتژی مناسب قوت‌ها و فرصت‌ها را به حداکثر و ضعف‌ها را به حداقل می‌رساند. در واقع نقطه کلیدی این مدل، تجزیه و تحلیل دامنه‌ای از همه جنبه‌ها ی موقعیتی سیستم و در نتیجه، فراهم کننده چارچوب مفیدی برای انتخاب راهبرد است (حکمت نیا و موسوی، 1385:293).

### بررسی عوامل مؤثر بر بازآفرینی منطقه با استفاده از مدل ترکیبی SWOT

کلیدی ترین عوامل و مؤلفه‌های مؤثر بر بازآفرینی محدوده مورد مطالعه در ابعاد متفاوت تاریخی-اقتصادی، ادراکی، بصری، زمانی و عملکردی از دیدگاه کارشناسی و تحلیل کیفی راهبردی SWOT به تحلیل کشیده شد. با بررسیهایی که انجام گرفت، قوت‌ها، ضعف‌ها و فرصت‌ها و تهدیدهای خیابان لاله زار کلان شهر تهران در راستای بازآفرینی آن و راهبردهای تدوین شده در این راستا در جدول شماره ۱ ارائه می‌شود:

جدول ۱: قوت‌ها، ضعف‌ها و فرصت‌ها و تهدیدهای خیابان لاله زار کلان شهر تهران در راستای بازآفرینی آن و راهبردهای تدوین شده

| تهدید  | فرصت   | ضعف   | قوت  |
|--|--|---|--|
| ۱. از بین رفتن خاطرات جمعی شکل گرفته با نابودی بناهای تاریخی | ۱. امکان فعال کردن محدوده در روزهای تعطیل و ساعات غیر اداری از طریق احیای بناهای | ۱. عدم وجود فضای سبز در منطقه<br>۲. عدم وجود کاربری درمانی                | ۱. جذب زیاد کاربری‌های کوچک برلن و مهران و بالا بودن کیفیت‌های زندگی در آنها |
| ۲. شرایط بهداشتی نامناسب در منطقه                            | ۲. ارزش و به ویژه سینماها و تئاترها  | ۳. از دست رفتن کیفیت هویت محدوده به دلیل ازدیاد واحدهای تجاری در آن منطقه | ۲. مطلوبیت دسترسی کاربری‌ها به حمل و نقل عمومی                               |
| ۳. گریز ساکنان قدیمی و اصیل منطقه به نقاط دیگر شهر و         | ۳. ایجاد کاربری‌هایی در جهت پاسخگویی به نیازهای                                  | ۴. نیاز واحدهای تجاری محدوده  | ۳. دسترسی مناسب محدوده به جایگاه سوخت  |

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| افزایش مهاجران و خانوارهای تک نفره در منطقه.          | فعالیت‌های فرهنگی و تفریحی                             | به پارکینگ و انبار   | ۴. حضور موثر فعالیت‌های انتخابی و اجتماعی در محور برلن و مهران                  |
| ۳. ایجاد کلاتری در سطح محلی                           | ۴. امکان جذب فعالیت‌های جهانگردی، پذیرایی و فرهنگی     | ۵. تغییر هویت واحدهای مسکونی به تجاری تولیدی                       | ۵. وجود عناصر فرهنگی و هنری شاخص مانند سینما ها و تئاترها                       |
| ۵. امکان تنوع بخشی به کاربری های موجود در عرصه همگانی | ۶. امکان پیش بینی تمهیداتی جهت جذب و حضور قشرهای مختلف | ۶. کمبود فضای پارکینگ  | ۶. بالا بودن پتانسیل جذب گردشگر   |
| ۷. امکان حضور کاربری‌های فعال در ساعت مختلف روز       |  | ۷. مخروبه شدن واحدهای فرهنگی، هنری و تفریحی به جای مانده از گذشته. | ۷. ظرفیت مطلوب محدوده برای کاربری‌های فرهنگی - تفریحی فرا منطقه ای              |
|   |  | ۸. نبود کاربری گردشگری و پذیرایی                                   | ۸. معروف بودن منطقه به آثار تاریخی و میراث فرهنگی غنی در زمینه گردشگری          |
|   |  |  | ۹. وجود بازار قدیمی و کهن در مرکز شهر و قابلیت منطقه در جهت توسعه گردشگری تجاری |

#### بعد تاریخی - اقتصادی

| تهدید  | فرصت   | ضعف  | قوت   |
|--|--|--|---|
| ۱. ادامه روال نابودی در خیابان لاله زار                    | ۱. امکان استفاده از آثار تاریخی به جای مانده برای بازآفرینی؛         | ۱. کاهش جمعیت و تراکم جمعیتی   | ۱. وجود نشانه‌های تاریخی از دوره‌های مختلف تاریخی |
| ۲. عدم همکاری مالکین و کسبه برای بازآفرینی این منظر فرهنگی | ۲. امکان تخریب کامل بناهای ارزشمند به علت قوانین و محدودیت‌های موجود | ۲. فراوانی سالمندان و خانوارهای تک نفره  | ۲. سرفقلی بودن اکثر واحدهای تجاری                 |
|  |  | ۳. بالا بودن نسبت تعداد مردان به زنان  | ۳. بالا بودن ارزش فعالیت‌های اقتصادی محدوده       |
|  |  | ۴. بالا بودن درصد مهاجرین  |   |
|  |  | ۵. رها شدن بناهای فرسوده یا ارزشمند به حال خود و عدم مرمت یا نوسازی به علت محدودیت‌های موجود |   |
|  |  | ۶. عدم تمایل کسبه برای جابه جایی به علت موقعیت ممتاز محدوده                                  |   |

#### بعد ادراکی

| تهدید   | فرصت  | ضعف   | قوت   |
|---|---|---|---|
| ۱. در معرض نابودی قرار گرفتن بسیاری از عناصر تاریخی | ۱. امکان ایجاد و تقویت حس تعلق                              | ۱. عدم یکپارچگی فضایی منظر ذهنی افراد از محدوده   | ۱. وجود ویژگی‌های خاص بصری در محدوده؛                           |
| ۲. خطرهای و ویژگی‌های بصری باقی مانده               | ۲. امکان بالا بردن حضور پذیرایی از طریق ساماندهی نقاط مختلف | ۲. به وجود آمدن هویت و تصویر ذهنی جدیدی از لاله زار با نابودی تدریجی عناصر ارزشمند تاریخی | ۲. وجود تصویر ذهنی مطلوب از محورهای برلن و مهران؛               |
| ۲. احتمال از بین رفتن منظر ذهنی گذشته ی لاله زار    |   | ۳. عدم تطبیق منظرهای ذهنی از لاله زار گذشته و لاله زار امروزی                             | ۳. حضور عناصر ارزشمند تاریخی - خاطره‌ای در نقاط مختلفی از محور؛ |

#### بعد بصری

| تهدید  | فرصت  | ضعف                                   | قوت                                   |
|--|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| ۱. احتمال ساخت و سازهای جدید با استفاده از الگوهای | ۱. امکان احیای بناهای شاخص و برانگیزنده حس تعلق | ۱. وجود اغتشاشات بصری د رمای جداره ها | ۱. وجود نشانهای بصری شاخص در خط آسمان |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| ۲. وجود الگوهای مطلوب در نمای ابنیه ی تاریخی | ۲. عدم وجود تناسبات بصری و ارتباط بین نمای ساختمان ها و در کلیت جداره ها | ۲. امکان ارتقای خوانایی منظر شهری از طریق نمادها و نشانه‌های موجود | نامناسب  |
| -  | ۳. عدم ساماندهی جوی‌های مسیر   | ۳. امکان برقراری وحدت بصری بین توسعه‌های آتی با ابنیه موجود        | ۳. کمبود فضاهای بایر باز برای گسترش فضای سبز در محدوده |
| -  | ۴. جانمایی نامناسب مبلمان شهری   |  |  |
|  | ۵. اختلاف بسیار زیاد جمعیت روز و شب                                      |  |  |
|  | ۶. عدم تناسب کالبد و کارکرد  |  |  |
|  | ۷. عدم وجود دسترسی بصری به بناهای ارزشمند                                |  |  |
|  | ۸. عدم تاکید بر بناهای با ارزش موجود                                     |  |  |
|  | ۹. نبود فضای سبز و حضور اندک پوشش سبز در حاشیه مسیر                      |  |  |

#### بعد زمانی

| تهدید   | فرصت   | ضعف  | قوت  |
|---|--|--|--|
| ۱. امکان بالا رفتن ناامنی با تاریک شدن هوا و نبود نظارت | ۱. امکان ایجاد فعالیت‌های شبانه و ۲۴ ساعته؛<br>۲. وجود زیر ساخت‌های لازم برای احیای عملکردهای اصلی و قدیمی لاله زار. | ۱. ازدحام سواره در کلیه ی ساعات روز<br>۲. تداخل همیشگی حرکت پیاده و سوار<br>۳. خلوت بودن محدوده در خارج از ساعات اداری<br>۴. کاهش چشمگیر حضور در تعطیلات و روزهای با آب و هوای نامناسب<br>۵. جایگزین شدن کارکردهای نامتناسب در بناهای تاریخی | ۱. حضور مخاطبان شبانه ی محورهای برلن و مهران در قسمت هایی از خیابان لاله زار |

#### بعد اجتماعی

| تهدید  | فرصت   | ضعف   | قوت  |
|--|--|---|--|
| ۱. بالا بودن امکان وقوع جرم؛<br>۲. کاهش کیفیات کالبدی باقی مانده از ابنیه ارزشمند و مخروبه شدن آنها. | ۱. احیای پتانسیل‌های فراوان تاریخی و گردشگری؛<br>۲. امکان باز زنده سازی فضاهای جمعی، هویت ها، خاطره ها و ایجاد فضاهای عمومی امروزی؛<br>۳. امکان تامین نظارت عمومی از طریق اصلاحات مدیریت شهری. | ۱. عدم تعادل جمعیتی و اجتماعی؛<br>۲. گریز ساکنان قدیمی و از بین رفتن سکونت و خدمات مورد نیاز؛<br>۳. گسترش انبارها و کارگاه ها و اشغال منازل مسکونی توسط آنها؛<br>۴. برتری یافتن کاربری بر محیط و کالبد؛<br>۵. وجود ناهنجاری‌های اجتماعی از قبیل اعتیاد، خرید و فروش مواد مخدر، کارتن خوابی؛<br>۶. کیفیت پایین تسهیلات و خدمات گردشگری؛<br>۷. ساخت و ساز بسیار اندک و عدم رسیدگی به وضعیت موجود. | ۱. طولانی بودن بازه فعالیت در برلن و مهران؛<br>۲. سرزندگی بالای خیابان‌های برلن و مهران؛<br>۳. بالا بودن نرخ اشتغال. |



#### استراتژیهای رقابتی:

- تنوع بخشی به فعالیتهای مختل و امکانات و خدمات رفاهی و تفریحی در بافت فرسوده با مشارکت مردمی؛
- تنوع بخشی به امکانات و خدمات موجود به منظور جلب رضایت ساکنان و جذب اقشار علاقمند به گردشگری شهری به بافت؛
- تعادل بین انواع فعالیتهای مرتبط با کاربری شهری به وسیله باززنده سازی؛
- گسترش شبکه دسترسی سواره و پیاده و پارکینگها برای راحتی و آرامش حرکت در بافت قدیم؛
- ایجاد سازوکارهای حمایتی گوناگون و فراهم کردن زمینههای مختلف سرمایه گذاری برای جذب سرمایه.

#### نتیجه گیری

هر سرزمینی دارای استعدادهای طبیعی ویژه خود است و زندگی، از جمله ساختارهای شهری در آن سرزمین، تحت تأثیر شرایط محیط جغرافیایی شکل می‌گیرد و تکامل می‌یابد. مسئله مهم در شهرها رسیدن به توسعه پایدار است و به منظور توسعه پایدار شهری در محیط جغرافیایی، طرحها و اقدامات بهسازی و نوسازی شهر باید متناسب با ساختار اکولوژیک آن منطقه صورت گیرد. اما متأسفانه حاکم شدن رویکردهای مهندسی در توسعه شهری، ابعاد نوسازی شهری را با یک بعد و آن «نوسازی کالبدی» تغییر داد. در همین ارتباط بافتهای فرسوده (به مفهوم فرسوده شده) شهرهای کشور که زمانی با ساختار و کارکردی متناسب با نیازهای ساکنان خود از پویایی و اصالت خاصی برخوردار بودند، با افزایش ناگهانی تغییرات شهرنشینی در چهار دهه اخیر، نه تنها مرکزیت خود را از دست داده اند، بلکه حتی قادر به انطباق با تغییرات و ارایه حیات روزمره خود نیز نیستند. از این رو امروزه به عنوان نقاط مسئله دار شهری یا به عبارتی وصله‌های ناجوری بر بدنه شهرها مطرح هستند. سیاست بهسازی و نوسازی این بافتها در ایران عمدتاً سیاست قهری و اقتصادمحور است که چندان به عناصر اجتماعی و فرهنگی این بافتها توجه نمی‌کند. این مسئله از طرفی به از بین رفتن بافت اجتماعی و عناصر هویت مند محل و کاهش ارزش آنان منجر شده و از طرف دیگر پالایش جمعیتی و کاهش هویت و حس تعلق محلی را به دنبال داشته است. برای محققان امروزی بازآفرینی شهری به معنای دخالت یا نفوذ خالق در محیط ساخته شده موجود است و به عنوان اساس توسعه پایدار و حافظ ارزشهای جوامع در جهت رشد و توسعه بافتهای فرسوده در نظر گرفته می‌شود.

خیابان لاله زار کلانشهر تهران به عنوان یکی از بافتهای تاریخی و فرهنگی و در عین حال هویتی شهر مطرح است که در حال حاضر با مداخله

#### استراتژیهای تدافعی:

- تقویت مدیریت بافت فرسوده به منظور تعادل بخشی فعالیت‌های مختلف و خدمات در راستای بازآفرینی
- اهمیت دادن بیشتر به بازآفرینی بافت فرسوده در برنامه‌های کلان و ناحیه‌ای دولت

#### استراتژیهای تهاجمی:

- تأمین زیرساختها و فراهم سازی امکانات و فعالیتهای زیربنایی، رفاهی و تفریحی به منظور جذب بیشتر افراد و گردشگران شهری با گروه درآمدی بالاتر
- اجرای برنامه باززنده سازی یا احیا یا تجدید حیات در قالب بهسازی، نوسازی و بازسازی برای بافت قدیم، به منظور پویایی گردشگری در بافت فرهنگی و تاریخی
- بهبود زیرساخت‌های ارتباطی درون محلی و خود بافت فرسوده و بافت همجوار جهت رفت و آمد آسان تر

#### استراتژیهای محافظه کارانه:

- امکان استفاده از مراکز خدماتی موجود در مناطق همجوار.
- توجه بیشتر به زیباسازی بافت قدیم با بازآفرینی در طرح‌های محلی به منظور جذب گردشگر.

نقاط قوت در ابعاد (عملکردی، تاریخی- اقتصادی، ادراکی، بصری، زمانی و اجتماعی) ۲۰ مورد، نقاط ضعف ۳۸ مورد، فرصت ها ۱۹ مورد و

گردشگری به عنوان مهمترین نقطه قوت و توسعه کانون‌های گردشگری تأکید می‌شود.

- در بین نقاط ضعف، مؤلفه نامناسب بودن و ناکافی بودن تسهیلات و تجهیزات رفاهی از جمله فضای سبز ناکافی، نبود جای مناسب برای استراحت بازدیدکنندگان، گردشگران و نیز عدم همکاری کسبه فعال در منطقه با تغییرات کالبدی از بالاترین اهمیت برخوردار بوده و لازم است تا با مشارکت بخش‌های دولتی و خصوصی، این موارد به عنوان مانع توسعه کانون‌های گردشگری برطرف گردد.

- از بین موارد فرصت‌های بیرونی، مؤلفه حفظ بافت تاریخی و کهن شهری و قابلیت محدوده مورد مطالعه در جهت دستیابی به توسعه پایدار به عنوان مهمترین مؤلفه شناخته شده است. در این جهت، مردم و مسئولان بایستی با بازسازی و مرمت بافت تاریخی و کهن شهری، وضعیت موجود را ارتقا بخشند.

#### منابع

ادب مورا، (۱۳۸۷)، بازآفرینی زبان الگوهای مشترک میان لایه‌های قدیم و جدید شهر. اولین همایش بافت فرسوده شهری، چشم انداز توسعه پایدار، ارزش‌ها و چالش‌ها.

ایزدی، محمد سعید، (۱۳۸۹)، تحقق راهبرد مشارکت از طریق برنامه جامع بازآفرینی شهری، دومین همایش نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران، تهران.

آیینی، محمد (۱۳۸۸) بازآفرینی بافت‌های فرسوده. روزنامه اقتصاد ایران.

بالیزیان، فاطمه (۱۳۸۷)، بررسی قوتها، ضعفها، فرصتها و تهدیدهای فراروی فعالیت‌های پژوهشی در دانشگاه های غرب ایران ایلام، کردستان، کرمانشاه، لرستان و همدان) از دید اعضای هیأت علمی و دانشجویان تحصیلات تکمیلی در سال تحصیلی ۱۳۸۷ ۸۸ - پایان نامه کارشناسی ارشد برنامه ریزی آموزشی، دانشگاه اصفهان، اصفهان..

حکمت نیا، حسن و میرنجف موسوی (۱۳۸۵)، کاربرد مدل در جغرافیا با تأکید بر برنامه ریزی شهری و ناحیه ای، انتشارات علم نوین یزد.

حناچی، پیروز، عشرتی، پرستو، (۱۳۹۰)، واکاوی اصلی ترین چالش‌های مفهوم منظر فرهنگی با تکیه بر بازشناخت و تحلیل کارنامه هجده ساله این مفهوم در مرکز میراث جهانی یونسکو، در فصلنامه دانشگاه هنر.

کارکردگرایی منحصراً اقتصادی مواجهه است. لذا در این مقاله به بررسی زمینه‌های لازم برای بازآفرینی این محدوده پرداخته شد. از آنجا که بازآفرینی فرایندی است کاملاً مشارکتی، ضروری است که تحلیلی از نظرهای بهره‌وران منطقه، یعنی ساکنان در زمینه مسائل، پتانسیل‌ها، نیروهای پیشران در عرصه‌های راهبردی تعیین شده برای بازآفرینی منطقه انجام گیرد. بدین منظور ابتدا ضعف‌ها، قوت‌ها، فرصت و تهدید بافت در قالب ماتریس سوات تنظیم شده و سپس به ارزیابی راهبردهای لازم در راستای بازآفرینی این محدوده متناسب با جذب گردشگری پرداخته شد. نتایج به دست آمده از این ماتریس نشانگر این واقعیت بود که بایستی از میان راهبردهای پیشنهادشده، راهبردهای رقابتی در اولویت نظری و تجربی قرار بگیرد لذا پنج راهبرد در این موقعیت پیشنهاد شد.

- تنوع بخشی به فعالیتهای مختل و امکانات و خدمات رفاهی و تفریحی در بافت فرسوده با مشارکت مردمی؛

- تنوع بخشی به امکانات و خدمات موجود به منظور جلب رضایت ساکنان و جذب افشار علاقمند به گردشگری شهری به بافت؛

- تعادل بین انواع فعالیتهای مرتبط با کاربری شهری به وسیله باززنده سازی؛

- گسترش شبکه دسترسی سواره و پیاده و پارکینگها برای راحتی و آرامش حرکت در بافت قدیم؛

- ایجاد سازوکارهای حمایتی گوناگون و فراهم کردن زمینه‌های مختلف سرمایه گذاری برای جذب سرمایه.

بر اساس منابع نظری و مراحل پژوهش، مزیت‌ها و محدودیت‌های توسعه کانون‌های گردشگری در شهر تهران به وسیله تحلیل SWOT مشخص گردید. نتایج تحلیل کیفی هر یک از مؤلفه‌های درونی (نقاط قوت و ضعف) و بیرونی (فرصت و تهدید) نشان می‌دهد که:

- مزیت‌های محدوده مورد مطالعه نسبت به محدودیت‌ها در سطح پایین تری است.

- نیازمندی‌های محدوده مورد مطالعه با توجه به نوع و میزان نقاط ضعف، بالاست.

- توزیع و تخصیص منابع جهت تهیه و زیر ساخت‌های گردشگری امری الزامی است.

- در بین نقاط قوت در محدوده مورد مطالعه بر مؤلفه وجود آثار تاریخی و میراث فرهنگی در زمینه



Long Range Planning 30 (1): 46-52.  
doi:10.1016/S0024-6301(96)00095-7.

#### یادداشت‌ها

<sup>1</sup> Galdini, R

<sup>2</sup> Orbash

<sup>3</sup> Baud Bovy

<sup>4</sup> Ashworth & Tunbidge

<sup>5</sup> Geomorphologic

<sup>6</sup> Richards

<sup>7</sup> Baud-Bovy

<sup>8</sup> Selby

<sup>9</sup> Retailing

<sup>10</sup> Public realm

<sup>11</sup> Strengths

<sup>12</sup> Weaknesses

<sup>13</sup> Opportunities

<sup>14</sup> Threats

<sup>15</sup> Hill

<sup>16</sup> Menon

دادرس، راحله، (۱۳۹۱). بازآفرینی فرهنگ مدار در بافت تاریخی شهر قزوین با تاکید بر گردشگری شهری، مطالعات معماری ایران، سال اول، شماره ۲. زیاری، کرامت الله (۱۳۸۳)، مکتب‌ها نظریه‌ها و مدل‌های برنامه و برنامه ریزی منطق‌های، انتشارات دانشگاه یزد، یزد.

زین‌الدینی میمند، فاطمه (۱۳۸۶)، بررسی قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدهای فرآیند برنامه ریزی استراتژیک در آموزش و پرورش استان کرمان از دیدگاه مدیران، دبیران و کارشناسان، پایان‌نامه کارشناسی ارشد برنامه ریزی آموزشی، دانشگاه اصفهان، اصفهان.

ضرغام، حمید، (۱۳۷۶)، راهکارهای توسعه جهانگردی در جمهوری اسلامی ایران، نخستین همایش جهانگردی در جمهوری اسلامی ایران، جلد ۱، کیش. فلامکی، محمد منصور، (۱۳۸۳)، باز زنده سازی شهرها و بناهای تاریخی، تهران، دانشگاه تهران، چاپ پنجم. کاظمی، مهدی (۱۳۸۶)، مدیریت گردشگری، انتشارات سمت.

محمدی ده چشمه، مصطفی و علی زنگی آبادی (۱۳۸۶)، امکان‌سنجی توانمندی‌های اکوتوریسم استان چهارمحال بختیاری، به روش SWOT، مجله محیط‌شناسی، سال سی و چهارم، شماره ۴۷، تهران. مکاری، جان، (۱۳۹۰)، شراکت، برنامه ریزی تعاونی و بازآفرینی شهری، ترج محمد هادی خلیل نژاد. تهران: دانشگاه تهران.

موحد، علی، (۱۳۸۶)، گردشگری شهری اهواز، دانشگاه شهید چمران اهواز.

موسوی، سیدعلی (۱۳۸۸)، بررسی نقش جاذبه‌ها و توانمندی‌های گردشگری سپیدان در جذب گردشگران، پایان‌نامه کارشناسی ارشد جغرافیا گرایش برنامه ریزی شهری، دانشگاه اصفهان، اصفهان.

Galdini, R. (2005). Urban regeneration process: The case of Genoa, An example of integrated urban development approach. ۴۵th congress of european regional science association, land use and water management in sustainable network society (pp 23-27). Amsterdam: Vrije university.

Armstrong.M (2005), Management Processes and Functions, London CIPD ISBN 0-85292-438-0.

Hill, T. & R. Westbrook (2005), "SWOT Analysis: It's Time for a Product Recall".