

بررسی اصول مکان‌یابی پروژه‌های محرک توسعه شهری در بافت‌های تاریخی

(نمونه موردی: منطقه ۱۲ شهر تهران)*

ایل ناز فتح‌العلومی^۱

خشایار کاشانی‌جو^{۲*}

kashanijou@gmail.com

تاریخ پذیرش: ۹۹/۱۱/۱۹

تاریخ دریافت: ۹۹/۴/۱۳

چکیده

زمینه و هدف: توسعه بی‌رویه شهر، تغییرات ساختار اقتصادی-اجتماعی، عدم تطبیق و همخوانی بافت‌های مجاور و بی‌توجهی مدیریت شهری به مناطق تاریخی از یک‌سو و فرصت توسعه و سرمایه‌گذاری مناسب در پیرامون شهر از سوی دیگر، باعث افت کیفیت زندگی در این محلات و کنار گذاشته شدن آن‌ها از فرآیند توسعه شهری شده است. در مقابل، بازگشت به اصل توسعه درون‌زا و حیات‌بخشی مجدد به فضاهای شهری از دست رفته با ایجاد جذابیت در بافت‌های تاریخی، می‌تواند محرکی برای توسعه آن‌ها باشد. در این راستا اجرای پروژه‌های محرک توسعه در بافت‌های تاریخی شهری امری اجتناب‌ناپذیر به شمار می‌رود. این پژوهش کاربردی در صدد تبیین و اولویت‌بندی معیارهای مکان‌یابی پروژه محرک توسعه شهری در بافت‌های تاریخی است. بدین منظور بافت تاریخی منطقه ۱۲ شهر تهران با وجود پتانسیل‌های ارزشمند تاریخی در مرکز شهر قدیم تهران انتخاب شد.

روش بررسی: پژوهش حاضر که در سال ۱۳۹۸ انجام شده، از نوع توصیفی-تحلیلی است و از روش تحلیل شبکه‌ای فازی (FANP) جهت اولویت‌بندی معیارها بهره گرفته است. بدین منظور، پس از مطالعه مبانی نظری پژوهش به روش اسنادی-کتابخانه‌ای، معیارهای مناسب مکان‌یابی پروژه محرک توسعه شهری به روش تحلیل عاملی وزن‌دهی شده و جهت ارزیابی در نرم‌افزار Super Decisions وارد شد.

یافته‌ها: یافته‌ها نشان می‌دهند که در میان معیارهای مکان‌یابی پروژه‌های محرک توسعه در بافت تاریخی منطقه ۱۲ شهر تهران، مهمترین عوامل، اولویت پیاده، ایجاد اشتغال و جذب سرمایه هستند. همچنین، کمترین اهمیت نیز به معیارهای بهبود حمل و نقل عمومی، احیای میراث فرهنگی و تاریخی و کیفیت زیست محیطی اختصاص داده شد.

* این مقاله برگرفته از رساله دکتری شهرسازی خانم ایل ناز فتح‌العلومی زیر عنوان "تدوین اصول مکان‌یابی خطوط تراموا در بافت‌های تاریخی شهری با رویکرد پروژه‌های محرک توسعه (نمونه موردی: بافت تاریخی منطقه ۱۲) می باشد.

۱- دانشجوی دکتری شهرسازی، دانشکده فنی و مهندسی، واحد شهر قدس، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.
۲- دکتری شهرسازی، استادیار و عضو هیأت علمی گروه معماری، دانشکده فنی و مهندسی، واحد شهر قدس، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.
(مسئول مکاتبات)

بحث و نتیجه گیری: می‌توان نتیجه گرفت که در مکان‌یابی پروژه محرک توسعه در بافت تاریخی، تسهیل حرکت پیاده و ایجاد اشتغال نقشی اساسی ایفا می‌نمایند. و برخلاف تصور رایج که احیای میراث فرهنگی و تاریخی مهمترین عامل در تحریک بافت تاریخی به شمار می‌رود، این معیار در جایگاه کم اهمیت‌ترین معیارها قرار گرفت.

واژه‌های کلیدی: پروژه محرک توسعه شهری، توسعه درون‌زا، منطقه ۱۲ تهران، بافت تاریخی، روش FANP.

Investigating Lay Outing Criteria of urban catalyst projects in Historical Areas (Case study: Region 12 of Tehran)

Ilnaz Fatholoolomi¹

Khashayar Kashani Jou²

[*kashanijou@gmail.com*](mailto:kashanijou@gmail.com)

Admission Date: February 7, 2021

Date Received: July 3, 2020

Abstract

Background and Objective: Improper development of city, changes in socio-economic structure, mismatch of adjacent areas and inattention of urban management to historical areas on one hand and the opportunity for proper development and investment around the city on the other hand, have led to declining quality of life in historical neighborhoods and excluding from urban development process. Versus, returning to infill development principle and revitalization of lost urban spaces by creating attractiveness in historical contexts could be a stimulus for development of these areas. In this regard, implementation of urban catalyst projects in urban historical contexts is inevitable. This applied research seeks to explain and prioritize lay outing criteria of urban catalyst project in historical contexts. For this purpose, historical context of region 12 of Tehran despite of its valuable historical potential was selected in the center of old city of Tehran.

Material and Methodology: This research is descriptive-analytical and uses Fuzzy Network Analysis (FANP) method to prioritize criteria. Thus, after studying the theoretical fundamental of research by documentary-library method, appropriate criteria for lay outing urban catalyst project were weighted by factor analysis method and entered in the Super Decisions software for evaluation.

Findings: findings show that pedestrian priority, job creation and capital attraction are the most important criterion among the criteria for lay outing urban catalyst projects in the historical context of region 12 of Tehran. Also, the least importance was given to improving public transportation, reviving cultural and historical heritage and environmental quality criteria.

Discussion and Conclusion: It could be concluded that facilitating pedestrian movement and creating employment play a significant role in lay outing urban catalyst project in historical context. Unlike popular belief that revitalization of cultural and historical heritage is the most important factor in stimulating the historical area, this criterion was ranked among the least important criteria.

Keywords: Urban Catalyst Project, Infill Development, Region 12 of Tehran, Historical Area, FANP method.

1- Ph.D. Student with the Department of Urbanism, College of Engineering, Shahr-e-Qods Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

2- Ph.D in Urban Studies, Assistant Professor, Architecture Department, College of Engineering, Shahr-e-Qods Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran. **(Corresponding Author)*

مقدمه

در حال حاضر به دلیل افت شدید کیفیت زندگی در بافت‌های مرکزی و تاریخی شهرهای کشور با طی روند بالا عمدتاً از جمعیت ساکن تهی گردیده و تبدیل به مناطق اداری-تجاری و شب مرده گردیده‌اند. از جمله در تهران به عنوان پایتخت و بزرگترین شهر کشور، بافت تاریخی دارای معضلات متعدد کالبدی، اجتماعی و زیست‌محیطی می‌باشد که از این‌رو، انجام فعالیت‌هایی هدفمند جهت بهسازی این بافت‌ها ضروری می‌باشد. اما بدیهی است که به جهت گستردگی مسائل موجود در این محدوده‌ها، ساماندهی آن‌ها نیازمند هزینه بسیاری است که هیچگاه توسط دولت به تنهایی ممکن نخواهد گردید. در این میان، رویکرد جدیدی که در حدود سه دهه در دنیا تحت عنوان پروژه‌های محرک توسعه مطرح و اجرا شده و به لحاظ نظری هنوز در کشورمان آنچنان شناخته شده نیست، می‌تواند به عنوان راهکار اصلی احیای بافت تاریخی تهران مورد توجه قرار گیرد. در واقع، پروژه‌های محرک توسعه، پروژه‌های مطالعه شده‌ای هستند که سبب تحریک توسعه درونی بافت می‌گردند. بدین منظور این پژوهش با هدف بررسی اصول مکان‌یابی پروژه‌های محرک توسعه در بافت‌های تاریخی شهری به دنبال شناخت معیارهای مکان‌یابی این نوع پروژه‌ها بوده و اصول یاد شده را با مطالعه ادبیات نظری و نمونه‌های مشابه خارجی و داخلی و همچنین، نظر متخصصان و کارشناسان مورد ارزیابی قرار داده و در پی پاسخ به این پرسش است که اصول مکان‌یابی پروژه‌های محرک توسعه در بافت‌های تاریخی چیست؟ در این راستا، منطقه ۱۲ شهر تهران به عنوان نمونه مطالعاتی انتخاب شده است.

روش بررسی

این پژوهش از حیث هدف، کاربردی و از نظر ماهیت کیفی به شمار می‌رود و به روش توصیفی به نگارش در آمده است. جمع‌آوری داده‌های نظری به روش اسنادی- کتابخانه‌ای و مطالعات میدانی به روش پیمایشی با ابزار پرسشنامه، مصاحبه و مشاهده و عکاسی انجام گرفته است. جامعه آماری مورد مطالعه در این پژوهش، کارشناسان شهری و شهروندان هستند. به منظور تعیین حجم نمونه، با توجه به نامحدود و غیر قابل

شهرنشینی شتابان و حرکت به طرف شهری شدن جهان با حرکت انفجاری جمعیت و افزایش تعداد، ابعاد و تنوع الگوی توسعه شهرها، همسو شده است (۱)؛ لزوم پاسخ‌گویی به نیازهای جمعیت شهرنشین و نیز ارائه خدمات شهری، با وجود مسایل و مشکلات اقتصادی و اجتماعی روز افزون، به کارگیری تمام توان‌ها و ظرفیت‌های موجود شهر را بیش از پیش می‌طلبد.

توسعه پراکنده شهری در اراضی پیرامونی به صورت لکه‌های توسعه جدید و نادیده گرفتن اراضی درون‌بافتی ناکارآمد و نیاز به توسعه مجدد، از مشکلات مهم برنامه‌های شهری می‌باشد (۲). این روند توسعه شهری، سبب بازماندن نواحی مرکزی شهرها از جریان توسعه می‌شود (۳). بدین منظور لازم است تا به جای توسعه و رشد بی رویه شهر به صورت افقی، از طریق پرکردن بافت موجود شهر، افزایش متعادل تراکم و تغییر کاربری بناهای قدیمی و آلوده‌کننده، به رشد و توسعه پایدار شهر دست یافت. در پیاده‌سازی این توسعه انتخاب نقاط مناسب و مطلوب برای توسعه از اهمیت بالایی برخوردار است و شناسایی این نقاط مستلزم درک صحیح عوامل و مولفه‌های مرتبط و موثر در توسعه میان‌افزا است (۴). در واقع نگرش به محل‌های قدیمی نه تنها یادمان فرهنگ و تاریخ گذشته قلمداد می‌شود، بلکه سرمایه‌ای محلی است که می‌تواند پاسخگوی نیازهای حال و آینده ساکنان باشد. این نگرش محله‌ها را دارای قابلیت‌ها و پتانسیل‌هایی همچون ورود زیرساخت‌ها و اراضی داخل شهری اعم از بایر یا دایر یا دارای قابلیت استفاده مجدد می‌داند که می‌توانند بستر توسعه باشند (۵).

این بافت‌ها اگر چه اکنون در روند توسعه به عنوان معضل شناخته می‌شوند، اما با استفاده از مفهوم توسعه‌های درونی به نوعی فرصت تبدیل شده و می‌توانند روح توسعه را به مراکز شهرها وارد نموده و در توسعه درونی محلات شهری نقش موثری داشته باشند (۶). بازآفرینی، نیروهای محرکه و دست‌آویزهای متنوعی را به عنوان محور یا هدف خود برگزیده و یا به تعبیری با استفاده از رویکردهای گوناگون، فرصت‌های متنوع توسعه‌ای را فرا روی خود قرار داده است (۷).

بافت‌های تاریخی ناکارآمد را مشخص می‌نماید. از عمده‌ترین رویکردها در زمینه حل مسائل این بافت‌ها، پروژه‌های محرک توسعه با تاکید بر رویکرد بازآفرینی است که در ادامه به مفاهیم مرتبط با آن اشاره می‌شود.

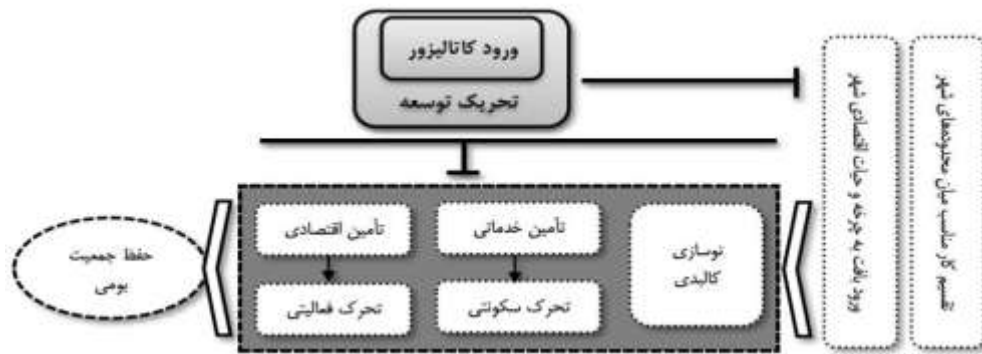
• پروژه‌های محرک توسعه شهری:

محرک‌های توسعه عناصری ماهیتا پویا هستند که به محیط و بستر اطراف خود شکل می‌دهند. هدف از طراحی و جانمایی آن‌ها در حوزه طراحی، تشدید روند و تداوم نوزایی در بافت‌های شهری از طریق افزایش تعداد استفاده‌کنندگان از فضا است و به عنوان تک محصول نهایی فرآیند طراحی قلمداد نمی‌شود؛ بلکه چارچوبی است که توسعه‌های آتی را هدایت می‌کند و به آن‌ها نیرو می‌بخشد. محرک توسعه تنها موجب بهبود شرایط فیزیکی محیط نمی‌گردد؛ بلکه تغییرات باید شرایط اجتماعی، اقتصادی و ضوابط قانونی بافت خود را مخاطب قرار دهد (۱۲). کاتالیست یا محرک شهری نیز عنصری است که می‌تواند تغییر ساختار شهر و توسعه و بازآفرینی محلات آن را تسریع بخشد. در واقع در حوزه برنامه‌ریزی و طراحی شهری، کاتالیست یا محرک شهری، تاثیر مثبت یک پروژه یا اقدام بر تحولات بعدی و در نهایت بر شکل و کیفیت محیط شهری است. ویژگی‌های اصلی پروژه‌های محرک توسعه را در چهار ویژگی تحریک توسعه کالبدی، بازسازی تصویر ذهنی، تولید فعالیت، رشد اقتصادی است. با ایجاد یک چارچوب مشخص بومی برای مداخله هوشمند مدیریت شهری، ابزار عملیاتی مناسبی را برای هدایت پروژه‌ها در راستای اهداف توسعه پایدار و همچنین تشویق و حمایت هدفمند از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در اختیار مدیران و سیاستگذاران شهر قرار می‌دهد (۱۳). در تصویر ۱، نقش کاتالیزور در توسعه بافت‌های تاریخی شهری به نمایش در آمده است.

شمارش بودن جامعه آماری، ۳۵۰ پرسشنامه از روش کوکران محاسبه گردید که از این تعداد ۵۰ پرسشنامه از متخصصان شهری و ۳۰۰ پرسشنامه از شهروندان تکمیل شد. روش تحلیل شبکه‌ای فازی (FANP) نیز برای تحلیل داده‌ها انتخاب گردید. این روش در سال ۲۰۱۳ توسط دکتر اسفندیار زبردست برای سنجش شاخص مرکب آسیب‌پذیری اجتماعی در مقابل زلزله و در راستای به حداقل رساندن کاستی‌ها ارائه شد (۸). تلاش شده است تا با به‌کارگیری مزیت‌های ذاتی تحلیل شبکه‌ای فازی، در مدل روش تحلیل عاملی، ابتدا موضوع مورد بررسی به ابعاد تشکیل‌دهنده این مدل تجزیه شوند و سپس با استفاده از روش ابعاد (خوشه‌ها)، عناصر آنها، ارتباط و وابستگی‌های بین عناصر و خوشه‌ها به شکل شبکه‌ای مشخص شوند تا بتوان اهمیت نسبی عناصر تشکیل‌دهنده موضوع مورد بررسی را محاسبه کرد (۸).

۱- مبانی نظری پژوهش

در گذشته ناحیه مرکزی شهرها بر پایه مقیاس‌های انسانی و حرکت پیاده و اقتصاد پیشه‌وری شکل می‌گرفته‌اند، در حالی که اساس توسعه‌های جدید، بر پایه تولید صنعتی و گسترش شبکه سواره است (۹). بدین ترتیب، مشکلات و محدودیت‌هایی چون ناهمخوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمی سرانه برخی کاربری‌ها مانند فضاهای فراغتی، فرهنگی و پارکینگ، فقدان سلسله مراتب مناسب در شبکه ارتباطی، کاربری‌های ناسازگار، کمبود فضاهای عمومی مناسب، فرارگیری برخی قسمت‌های بافت در حریم آثار با ارزش، خروج تدریجی سرمایه و فعالیت و جایگزینی کارکرد سکونتی با کیفیت نازل (۱۰)، از مسائل پیش‌روی بافت‌های مرکزی و تاریخی است. بافت تاریخی از مهم‌ترین بخش‌های هویتی هر جامعه محسوب می‌شود و پیدایش آن پیرو اطاعت از ساختارهای اقلیمی و فرهنگی است (۱۱). این پدیده اهمیت برنامه‌ریزی برای



تصویر ۱- نقش کاتالیزور در نوسازی بافت‌های تاریخی شهرها

Figure 1. The role of catalyst in renovation of historical areas of cities

بر اساس ماهیت اهداف بازآفرینی شهری را می‌توان شامل اهداف اقتصادی، اجتماعی، محیطی و کالبدی دانست (۱۶):

• توسعه میان‌افزا:

توسعه میان‌افزا به مجموعه برنامه‌ها و اقداماتی هدفمند اطلاق می‌شود که به بازیابی خلاقانه زمین‌هایی می‌پردازد که در حال حاضر درون شهرها به صورت خالی رها شده یا قبلاً مورد استفاده بوده و در حال حاضر از کارآمدی لازم برخوردار نیستند؛ همچنین به توسعه جدید در مناطق اولویت‌دار سرمایه‌گذاری و در زمین‌های خالی و متروکه درون نواحی ساخته شده جوامع موجود و در جایی که زیرساخت‌ها در آن مکان موجود هستند، اشاره دارد و بر توسعه درون‌زا برای احیا و توسعه مجدد قطعات زمین در این گونه نواحی نیز تأکید می‌کند (۱۲). می‌توان گفت که توسعه میان‌افزا، در استفاده از ظرفیت‌های موجود شهر و محافظت از زمین‌های بکر و جلوگیری از توسعه پراکنده شهری نقشی حیاتی دارد. این نوع توسعه با استفاده از زیرساخت‌های موجود و ایجاد گزینه‌های جدید برای ایجاد نواحی دارای کاربری مختلط و پدید آوردن صرفه اقتصادی در نواحی خاص، ارزش اقتصادی فضا و جامعه را افزایش می‌دهد و موجب ارتقای سرزندگی و پایداری جوامع می‌شود.

• بافت‌های تاریخی شهری:

مجموعه‌ای منسجم از معماری، فرهنگ، اقتصاد و تبادلات اجتماعی یک ساختار شهری با پیشینه تاریخی باعث می‌شود که بافت‌های تاریخی به مرور زمان پدید آیند. لازمه این پیدایش اهمیت بخشیدن به اقلیم و توجه به فرهنگ‌های

• بازآفرینی شهری:

بازآفرینی شهری به دنبال حل مشکلات فرسودگی شهری از طریق بهسازی مناطق محروم و در حال اضمحلال در شهرهاست. این رویکرد تنها به دنبال باززنده‌سازی مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی سروکار دارد (۱۰). واژه بازآفرینی در لغت به معنای "بازتولید یا ترمیم طبیعی بخشی از یک تمامیت زنده که در معرض نابودی قرار گرفته" است (۷). سیاستی جامع و در برگیرنده ابعاد کلیدی پنج‌گانه موضوعات مالی و اقتصادی، دیدگاه‌های فیزیکی و محیطی، موضوعات اجتماعی و وابسته به مردم (اشتغال، آموزش و تربیت) و مسکن است (۱۴).

بازآفرینی از طریق بهبود حیات محیطی، اقتصادی و اجتماعی شهر به دست می‌آید و طیف وسیعی از فعالیت‌ها را توصیف می‌کند که زندگی جدیدی به مناطق فرسوده و کهن شهر می‌بخشند و بدین لحاظ باعث تجدید حیات ساختمان‌ها، زیرساخت‌ها، تاسیسات شهری و محیط ساخته شده می‌شود و منجر به توسعه مجدد ساختارهایی می‌گردد که پایان عمر مفیدشان فرا رسیده است. در حالت کلی بازآفرینی سعی دارد با بررسی موقعیت، شرایط محیطی، اجتماعی-فرهنگی و اقتصادی به تجدید حیات مکان‌هایی بپردازد که به مرور زمان فرسوده شده و کارایی لازم را ندارند، همچنین به نحوی که احیای کالبدی و عملکردی توأمان به وقوع بپیوندد، باعث افزایش کیفیت‌های محیطی می‌گردد (۱۵).

وسیع، قابلیت تاثیر بر اجزای موجود را دارد. بدین ترتیب اصول مکان‌یابی پروژه‌های محرک توسعه شهری در ادبیات نظری بحث و همچنین نمونه‌های عملی موفق مورد بررسی قرار گرفته و در انتها با جمع‌بندی نظرات کارشناسان، چارچوب مفهومی ارائه گردید.

بررسی اصول مکان‌یابی پروژه‌های محرک توسعه شهری مبتنی بر ادبیات نظری

بر اساس ویژگی‌هایی که برای پروژه محرک توسعه شهری بر-شمرده شد، می‌توان معیارهایی از قبیل: معنادار بودن مکان، ایجاد رفت‌وآمد و حضور شهروندان، ارتقاء دادن نقش محله یا سایت طراحی، انعطاف‌پذیری، جذب سرمایه و در نهایت هم-افزایی را مطرح کرد. گرچه حضور هر یک از معیارهای کاتالیزورهای شهری به تنهایی یا چندتایی دارای تاثیر مثبت در تسهیل فرایند بازآفرینی خواهند بود، اما با حضور همه این عوامل در کنار هم است که دستیابی به یک مرکز شهری موفق در بهترین شرایط و با حداقل صرف انرژی و هزینه قابل دستیابی است (۲۰). برای دستیابی به معیارهای اصلی پژوهش، ابتدا به بررسی شاخص‌های تعیین شده در آرای نظریه پردازانی که به طور مستقیم و غیرمستقیم به شاخص‌های مربوط به محرک توسعه شهری اشاره کرده‌اند، در قالب جدول ۱ اشاره می‌گردد.

بومی منطقه است (۱۷). بافت تاریخی شهرها دارای مشخصاتی چون قدمت تاریخی، بافت فشرده و در هم تنیده است. وجود بافت تاریخی متمایز از سایر بافت‌های شهر بر اهمیت و جذابیت آن شهر می‌افزاید و کل بافت تاریخی شهر را به عنوان یک جاذبه مطرح می‌کند (۱۸). این بافت‌ها سند عینی و ماندگاری هستند که به صورت امانتی ارزشمند از هنر و فرهنگ گذشتگان برای استفاده آیندگان از نسلی به نسل دیگر منتقل شده‌اند. بافت‌های تاریخی با رشد و گسترش شهرها در معرض نابودی قرار گرفته‌اند و نوگرایی افراطی در معماری و شهرسازی باعث انهدام و تخریب محله‌های قدیمی شهر شده است. جایگزینی ساختمان‌های جدید به جای ساختمان‌ها و بناهای تاریخی، شکاف بین هویت جمعی حاضر و ارزش‌های تاریخی را عمیق‌تر کرده است. مدیریت، حفظ و احیای بافت‌های تاریخی شهرها، مدیریت بخشی از منابع فرهنگی با هدف تعمیق روابط معنوی و ذهنی و نیز هویت‌بخشی به زندگی شهری است (۱۹).

• چارچوب مفهومی:

یکی از سیاست‌های نوین در توسعه پایدار شهری به طور عام و در بازآفرینی بافت‌های تاریخی 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 است. در این رویکرد، توسعه بدون نیاز به مداخلات و سرمایه‌گذاری‌های

جدول ۱- معیارهای محرک توسعه شهری برگرفته از مبانی نظری

Table 1. Criteria of urban development catalyst derived from theoretical foundations

صاحب نظران								شاخص
Macdougall (1993)	Jon.T lang(1994)	Smith(1994)	Richard Rogers (1971)	Sternberg (2000)	Bohannon(2004)	Cowan.R (2005)	Alpopi & manole (2013)	
						×		احیای میراث تاریخی و فرهنگی
				×			×	دسترسی حمل‌ونقل عمومی
				×				جذب الگوی متنوع حرکتی
	×			×	×		×	توسعه شبکه ارتباطی
	×			×	×		×	دسترسی به زیر ساخت ها
	×		×	×	×		×	گسترش فضاهای عمومی
	×	×		×		×		جذب سرمایه‌گذاری
			×	×			×	تبدیل عملکردها
				×				ایجاد فرصت شغلی
			×	×	×		×	مشارکت حداکثر
							×	امنیت اجتماعی
							×	احیای کیفیت زیست محیطی
					×		×	مشارکت سازمان و ارگان ها

بررسی اصول مکانیابی پروژه‌های محرک توسعه شهری

براساس نمونه‌های مشابه

بررسی تجارب خارجی و داخلی محرک توسعه، شاخص‌های مربوط به نمونه‌های اجرایی موضوع مورد بحث را مشخص می‌سازد. برخی از نمونه‌های شاخص عبارتند از پروژه مرکز ملی هنر و فرهنگ ژورژ پمپیدو در بافت فرسوده شهر پاریس که در آن ساختارهای جدید به عنوان عامل محرک توسعه در راستای بهسازی و نوسازی بافت و حوزه مجاور آن مطرح شد. پروژه

بررسی شاخص‌های نظریه‌پردازان در جدول فوق نشان می‌دهد

که عمده‌ترین شاخص‌های اشاره شده در زمینه محرک توسعه توسط صاحب‌نظران؛ گسترش فضاهای عمومی، توسعه شبکه ارتباطی، جذب سرمایه، مشارکت، دسترسی به زیرساخت‌ها و تبدیل عملکردها است. همچنین شاخص‌های احیای میراث تاریخی و فرهنگی، جذب الگوی متنوع حرکتی و امنیت اجتماعی کمترین میزان اشاره را در آرای صاحب‌نظران به خود اختصاص داده‌اند.

است، توانست حس اجتماعی تازه‌ای را در میان مردم تقویت کند. ساکنین به این پارک و به محله خود افتخار می‌کنند. همچنین، پروژه‌های داخلی نیز برگرفته از رویکرد محرک توسعه شهری مورد کنکاش قرار گرفت که در تمامی این پروژه‌ها تزریق فعالیت‌های جدید در آمیزه‌ای از استفاده‌های ساختارهای کالبدی قدیم و جدید، ایجاد فضاهای متنوع برای استفاده متنوع‌تر شهروندان، حفاظت از کلیت تاریخی_مفهومی شهر قابل بازیابی است. معیارهای پروژه‌های فوق در جدول زیر به نمایش در آمده است.

پارک سد تیمز در لندن که با هدف احیای لنگرگاه شهر و تحول در بافت فرسوده جنوب لندن ساخته شد. پیاده‌راه استروگت که نتیجه‌ای موفق از برنامه‌ریزی و ساماندهی در بافت‌های کهن شهری با قدمتی ۵۰ ساله است و در همین مدت زمان یک الگو محرک و منبع الهام برای بیش از ۱۰۰ پایتخت و کلان‌شهرهای جهان به شمار می‌رود. پروژه بازآفرینی و توسعه مجدد لیورپول در تمام ابعاد و عملکرد آن در واقع یک مدل توسعه برای رسیدن به چشم‌انداز جهانی شدن و توسعه پایدار است و پروژه پارک فرهنگی کودکان قاهره که یک پروژه موفق در سطح جهانی با بسط حضور خود در خیابان‌های مجاور

جدول ۲- معیارهای محرک توسعه شهری برگرفته از تجارب داخلی و خارجی

Table 2. Criteria of urban development catalyst derived from domestic and foreign experiences

عنوان پروژه									شاخص	
پروژه بهسازی محله جلفا در اصفهان	بهسازی و مرمت بازارچه تاریخی عودلاجان تهران	بازآفرینی پیرامون مسجد کبود	بازآفرینی مجموعه صاحب‌الامر	بازآفرینی بازار بزرگ تبریز	پروژه پارک فرهنگی کودکان	پروژه بازآفرینی و توسعه مجدد	محور شهری استروگت	پارک سد تیمز		
	X	X		X	X	X			X	مشارکت مردمی
X	X	X		X	X				X	احیای فرهنگی تاریخی
	X								X	جذب سرمایه‌گذاری
	X	X	X			X	X	X		احیای بافت فرسوده و منظر
							X			اولویت پیاده
							X			توسعه حمل و نقل همگانی
					X	X	X			کیفیت فضای عمومی
		X					X			پویایی اجتماعی
			X	X		X				سرمایه‌گذاری سازمان‌ها
						X				اشتغال
X	X	X			X	X			X	مشارکت سازمان‌ها و نهادها
		X								انسجام بافت
X										بهسازی مسیرها
X										عملکردهای محدوده

در چارچوب برنامه‌های عملیاتی بازآفرینی شهری به منظور ارتقای کیفیت محیط زندگی شهروندان در چارچوب سیاست‌های وزارت راه و شهرسازی و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و توسعه و ترویج فعالیت‌های یاد شده بالا از طریق مشارکت شهرداری‌ها، ساکنان و مالکان، اشخاص حقیقی و حقوقی ذی‌نفع و نهادهای محلی است. همچنین، شرکت بین المللی معماری منظر و مطالعات محیطی (EDAW) در طرح جامع توسعه مجدد مرکز شهر منچستر به راه‌حلی برای تحریک و نوسازی بافت آسیب‌دیده ناشی از بمب اشاره کردند که منجر به لطافت و جذابیت بین المللی می‌شود. شرکت آلستوم (تأسیس ۱۹۲۸)، نیز یک شرکت فعال فرانسوی و چندملیتی است که در زمینه صنعت انرژی و صنعت تریبری فعالیت می‌کند. با جمع بندی معیارهای مطرح شده توسط انجمن‌ها و سازمانهای حرفه ای داخلی و خارجی می توان نتیجه گرفت که توجه به جنبه‌های کالبدی (احیای بافت شهری، تسهیل دسترسی) و اقتصادی (اشتغال) و زیست محیطی از بیشترین تاکید برخوردار بوده اند.

همان‌طور که در جدول ۲ مشخص است، در اجرای پروژه‌های محرک توسعه شهری، معیارهای مشارکت مردمی و سازمان‌ها، احیای فرهنگی-تاریخی، کیفیت فضای عمومی و احیای بافت فرسوده و منظر شهر بیشترین میزان اهمیت را دارا بوده و در پروژه‌های مورد بررسی، از اهداف و دستاوردهای اصلی محرک توسعه به شمار می‌روند. این بدین معناست که توجه به جنبه های کالبدی و اجتماعی در نمونه‌ها و تجارب مشابه داخلی و خارجی نسبت به سایر ابعاد زیست محیطی، اقتصادی و مدیریتی-حقوقی در اولویت قرار داشته اند.

اصول پیشنهادی مکان‌یابی پروژه‌های محرک توسعه شهری توسط سازمان‌های حرفه‌ای

پس از بررسی معیارهای محرک توسعه شهری برگرفته از مبانی نظری و نمونه های مشابه داخلی و خارجی، معیارهای پیشنهادی محرک توسعه شهری توسط سازمان‌های حرفه‌ای در جدول ۳ فهرست شده‌اند. در میان سازمان‌ها می‌توان به شهرداری شهر همدان و دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی شرکت بازآفرینی شهری تهران اشاره نمود. هدف از تشکیل شرکت بازآفرینی شهری، راهبری و ساماندهی فعالیت‌ها و اقدامات لازم در زمینه احیا بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی و فرسوده و ناکارآمد شهری و سکونتگاه‌های غیر رسمی

جدول ۳- معیارهای پیشنهادی محرک توسعه شهری توسط سازمان‌های حرفه ای

Table 3. Proposed criteria of urban development catalyst by professional organizations

انجمن‌ها					معیارها
EDAW (2002)	شرکت فرانسوی آلستوم	شهرداری همدان	دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی	English partnership	
×				×	اشتغال
				×	سرمایه گذاری
				×	آموزش
×		×			احیای بافت شهری
			×		مشارکت ساکنان و دستگاه ذی‌ربط
	×	×			تسهیل دسترسی
					تنوع عملکردی

×	×				امنیت و آرامش
	×	×			افزایش کیفیت زیست‌محیطی
	×				کاهش ترافیک

شدن در مرکز ثقل ارتباطات درون شهری و در برگرفتن قلب تجارت شهر یعنی بازار قدیم تهران، دارای مشکلاتی از قبیل تراکم ترافیک، غیرگازسوز بودن وسایل حرارتی در برخی محله‌ها و تعداد زیاد واحدهای کارگاهی است که باعث آلودگی هوا در منطقه شده است. قدمت ۲۷ درصد از محدوده منطقه ۱۲ (داخل باروی اول) بیش از ۴۰۰ سال است (تصویر ۲). بر اساس اطلاعات دریافتی از شرکت مطالعات جامع حمل و نقل و ترافیک تهران، بیش از ۸۷۵ هزار سفر از دیگر مناطق تهران به منطقه ۱۲ صورت گرفته و بالغ بر ۲۶۰ هزار سفر از منطقه به سایر مناطق برآورد شده است. پیش بینی می‌شود به این سفرها در سال ۱۴۰۰ بیش از ۳۰ درصد افزوده شود (۲۱).

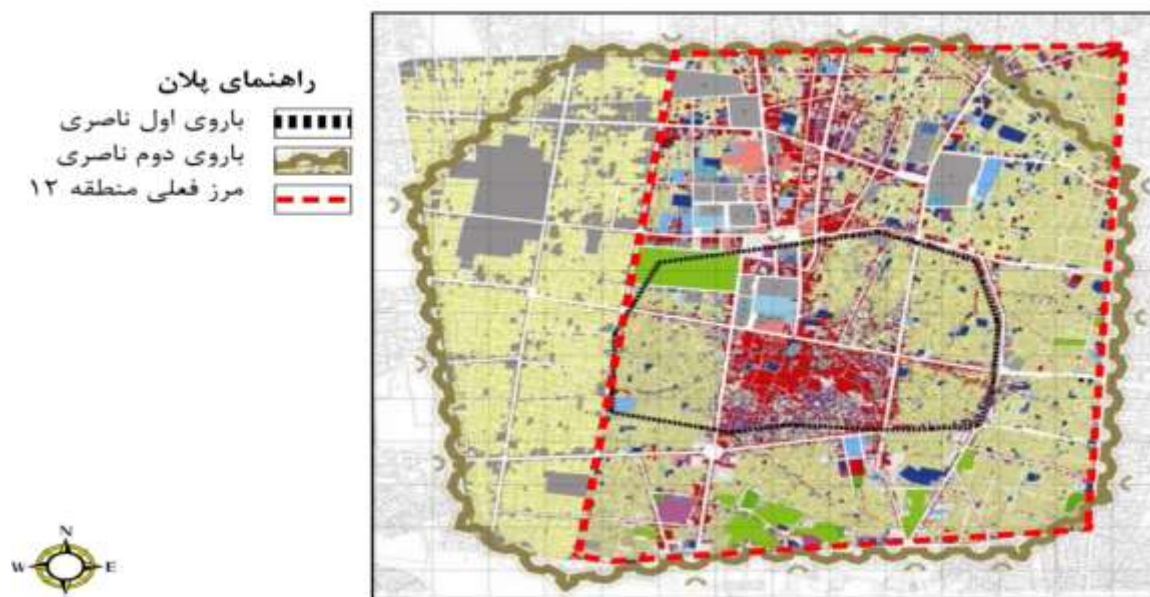
یافته‌ها

این گام از پژوهش حاصل تاویل و تفسیر گام‌های پیشین است. پس از بررسی چهارچوب نظری، روش تحقیق و شناسایی معیارهای اصلی پژوهش، در این بخش ابتدا با توجه به مبانی و چارچوب نظری، با استفاده از روش FANP به وزن‌دهی معیارها پرداخته شد و بر اساس آن اولویت معیارها به ترتیب وزن‌دهی مشخص شده است. مراحل انجام روش تحلیل شبکه فازی شامل دو بخش است:

با ارزیابی فصل مشترک‌ها و جمع‌بندی صورت گرفته از بررسی ادبیات نظری، نمونه‌های عملی موفق محرک توسعه شهری در بافت‌های تاریخی شهری و معیارهای پیشنهادی توسط سازمانهای حرفه‌ای، در نهایت، ۱۴ معیار برای اولویت‌سنجی مکان‌یابی پروژه‌های محرک توسعه شهری پژوهش تدوین شد که می‌توان آنها را در چهار بعد؛ کالبدی (اولویت حرکت پیاده، انسجام بافت، دسترسی، احیای میراث فرهنگی و تاریخی، گسترش فضاهای عمومی، توسعه شبکه ارتباطی، بهبود حمل و نقل)، اقتصادی-اجتماعی (ایجاد اشتغال، مشارکت شهروندان، امنیت، جذب سرمایه، عدم مهاجرت)، زیست محیطی (احیای کیفیت زیست محیطی)، مدیریتی-حقوقی (مشارکت سازمانها و نهادها) دسته بندی نمود. بررسی کمی معیارها بیانگر آن است که ابعاد کالبدی و اقتصادی-اجتماعی از بیشترین تعداد معیارها و جنبه‌های زیست محیطی و مدیریتی-حقوقی از کمترین تعداد معیارها در این زمینه برخوردار هستند.

۲-محدوده مورد مطالعه

منطقه ۱۲ گسترده‌ترین بافت ارزشمند و بیشترین بناها و فضاهای شاخص و ممتاز تاریخی تهران را در خود جای داده است. این منطقه در مرکز تاریخی شهر تهران، در سال ۱۳۹۰ دارای جمعیتی معادل ۲۳۹۶۱۱ نفر بوده است که حدود ۲/۸ درصد جمعیت کلان شهر تهران را شامل شده است. علی‌رغم برخورداری از ویژگی‌هایی چون قدمت و ارزش تاریخی، واقع



تصویر ۲- محدوده منطقه ۱۲ در شهر تهران

Figure 2. Area of Region12 in Tehran city

• مرحله اول تحلیل عاملی (FA)

در این مرحله، پس از مرور بر متون نظری مرتبط و تدوین چارچوب نظری تحقیق، شاخص‌های تبیین‌کننده موضوع مورد بررسی شناسایی و انتخاب می‌شوند. سپس تحلیل عاملی با شاخص‌های منتخب انجام می‌شود تا ابعاد نشانگر موضوع مورد بررسی شناسایی و استخراج شوند. پس از استخراج ابعاد تبیین‌کننده موضوع مورد بررسی، شاخصهای تشکیل‌دهنده هر یک از این ابعاد نیز شناسایی می‌شوند. این مرحله به طور معمول برای ایجاد یک الگوی تغییرات میان متغیرها یا تقلیل مجموعه داده‌های بزرگ به تعداد اندکی عامل، که هر یک از این عامل‌ها قابل تعبیر و تفسیر باشند، انجام می‌شود (۲۲).

• مرحله دوم تحلیل شبکه‌ای (ANP)

در مرحله دوم، از روش تحلیل شبکه‌ای استفاده می‌شود تا نتایج بدست آمده از تحلیل عاملی در مرحله اول، به یک ضریب ANP مدل شبکه‌ای تبدیل شود و با انجام روش، شاخص‌های تبیین‌کننده موضوع مورد بررسی، با در نظر گرفتن ارتباط بین شاخص‌های تبیین‌کننده موضوع، محاسبه شوند. فرآیند تحلیل شبکه‌ای هر موضوع و مسئله‌ای را به مثابه شبکه‌ای از معیارها، زیرمعیارها و گزینه

ها (یا عناصر) که با یکدیگر در خوشه‌هایی جمع شده‌اند، در نظر می‌گیرد. تمامی عناصر در یک شبکه می‌توانند با یکدیگر دارای ارتباط باشند. به عبارت دیگر، در یک شبکه، بازخورد و ارتباط متقابل بین و میان خوشه‌ها را می‌توان متشکل از دو قسمت ANP امکان‌پذیر دانست؛ سلسله مراتب کنترلی و ارتباط بین هدف، معیارها، و زیرمعیارها را شامل شده و بر ارتباط درونی سیستم تأثیرگذار است و ارتباط شبکه‌ای وابستگی بین عناصر و خوشه‌ها را شامل می‌شود. این قابلیت در نظر گرفتن وابستگی‌های متقابل بین عناصر را فراهم آورده و در نتیجه نگرش دقیق‌تری به مسایل پیچیده شهرسازی ارایه می‌نماید. تأثیر عناصر بر عناصر دیگر در یک شبکه توسط یک سوپر ماتریس در نظر گرفته می‌شود (۸).

شناسایی معیارها، زیرمعیارها و یا گزینه‌های پژوهش

در این گام معیارها و زیرمعیارها می‌بایست از طریق روش‌هایی همچون ادبیات پژوهش و یا نظرات خبرگان استخراج شوند. یکی از تکنیک‌هایی که در این گام می‌توان از آن بهره جست، توزیع پرسشنامه در بین متخصصان و تکمیل آنها است. بدین ترتیب در این بخش تعداد ۳۵۰ پرسشنامه توزیع و تکمیل

نظرات جمعی خبرگان حاصل می‌شود. روش دیمتل فازی از تکنیک‌های پر کاربرد تصمیم‌گیری چند معیاره است که هدف آن بررسی تاثیرگذاری و تاثیرپذیری عوامل و تعیین روابط درونی بین معیارها است. در روش دیمتل فازی ماتریس با استفاده از طیف زیر شکل می‌گیرد (جدول ۴).

گردید تا معیارهای پژوهش تدقیق شوند. پرسشنامه‌های توزیع شده با بهره‌گیری از حداکثر توان نویسندگان و باتوجه به محدودیت‌های پژوهشی تکمیل و مورد بررسی قرار گرفت. یکی از گام‌های روش ANP فازی این است که روابط درونی بدست آید. این امر از طریق روشی همچون دیمتل فازی یا

جدول ۴- ماتریس روش FANP

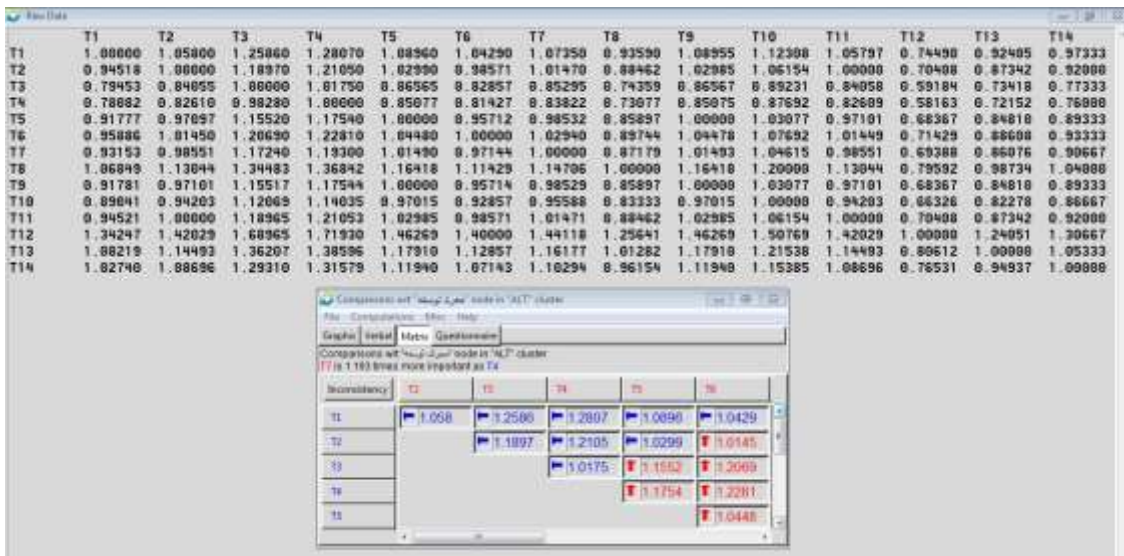
Table 4. FANP method matrix

اصطلاحات	طیف ارزشی اصطلاح
تأثیر بسیار زیاد (VH)	(0.75, 1.0, 1.0)
تأثیر زیاد (H)	(0.5, 0.75, 1.0)
تأثیر کم (L)	(0.25, 0.5, 0.75)
تأثیر بسیار کم (VL)	(0, 0.25, 0.5)
بدون تأثیر (No)	(0, 0, 0.25)

تشکیل جداول مقایسه زوجی و محاسبه اوزان

ناسازگاری ANP فازی محاسبه شده و با استفاده از روش میانگین هندسی، مقایسات را ادغام نموده، پس از فرایند ادغام سازی، با استفاده از یکی از تکنیک های محاسبه وزن، اوزان محاسبه خواهد شد (تصویر ۳).

با توجه به نمودار معیارهای پژوهش، جداول مقایسه زوجی را تشکیل داده و وزن معیارها و زیرمعیارها به‌دست می‌آید. مقایسه زوجی اصولاً بر اساس طیف ۹ تایی فازی تکمیل می‌شود. فرآیند به این صورت انجام می‌گیرد که ابتدا مقایسات زوجی فازی در اختیار خبرگان قرار گرفته، پس از پاسخگویی، نرخ



تصویر ۳- مقایسه زوجی معیارها

Figure 3. Binary comparison of criteria

Icon	Name	Normalized by Cluster	Limiting
No Icon	T1	0.01352	0.036757
No Icon	T2	0.06948	0.034743
No Icon	T3	0.05641	0.029004
No Icon	T4	0.05148	0.028701
No Icon	T5	0.06747	0.033736
No Icon	T6	0.07049	0.035247
No Icon	T7	0.06648	0.034240
No Icon	T8	0.07855	0.039275
No Icon	T9	0.06247	0.033736
No Icon	T10	0.06548	0.032726
No Icon	T11	0.06048	0.034743
No Icon	T12	0.05848	0.049345
No Icon	T13	0.07056	0.039778
No Icon	T14	0.07552	0.037764
No Icon	محرک توسعه	1.00000	0.500000
No Icon	مکان‌یابی	0.00000	0.000000

تصویر ۴- ارزیابی نهایی معیارها

Figure 4. Final evaluation of criteria

توسعه به ترتیب اولویت‌گذاری شده‌اند. همچنین، ایجاد اشتغال و جذب سرمایه نیز در رده‌های دوم و سوم قرار می‌گیرند. در میان معیارهای یاد شده، بهبود حمل و نقل عمومی در رده آخر و در جایگاه کم اهمیت ترین معیار قرار گرفت. همچنین، احیای میراث فرهنگی و تاریخی پس از آن در جایگاه معیارهای کم اهمیت قرار دارند. با مشاهده پراهمیت‌ترین و کم اهمیت ترین معیار در مکان‌یابی پروژه‌های محرک توسعه می‌توان دریافت که توجه به پیاده در بافت‌های تاریخی شهری با وجود پتانسیل‌های گردشگری فراوان در سطح بافت عامل جذابیت و محرک در بافت تاریخی قلمداد می‌شود.

با توجه به اوزان به دست آمده در مرحله سوم، سوپر ماتریس اولیه ANP ایجاد می‌گردد. این سوپر ماتریس در واقع همان اوزان نسبی هست که در گام قبل محاسبه شده است. در گام بعد سوپر ماتریس موزون محاسبه می‌گردد. سپس از به توان رساندن ماتریس موزون، ماتریس حدی حاصل می‌شود که همان وزن نهایی معیارها و زیرمعیار و یا گزینه‌های پژوهش است (تصویر ۴). با توجه به پاسخ متخصصان و شهروندان این حوزه وزن هریک از معیارها به دست آمد که در آن معیار اولویت‌دهی به پیاده به عنوان اولین معیار در بین ۱۴ معیار شناخته شد. در جدول ۵ معیارهای مکان‌یابی پروژه‌های محرک

جدول ۵- اولویت معیارها

Table 5. Priority of criteria

معیار	اولویت
اولویت پیاده	۱
ایجاد اشتغال	۲
جذب سرمایه	۳
انسجام بافت	۴
توسعه شبکه ارتباطی	۵
مشارکت شهروندان	۶

امنیت	۷
مشارکت سازمانها و نهادها	۸
گسترش فضاهای عمومی	۹
دسترسی	۱۰
عدم مهاجرت	۱۱
احیای کیفیت زیست محیطی	۱۲
احیای میراث فرهنگی و تاریخی	۱۳
بهبود حمل و نقل	۱۴

پرسشنامه‌های تکمیل شده تحلیل گردید. با توجه به پاسخ متخصصان و شهروندان این حوزه، وزن هریک از معیارها به دست آمد که در این میان، معیار اولویت دهی به پیاده به عنوان مهمترین معیار در بین معیارهای پژوهش شناخته شد. بدین معنا که مهمترین شاخص در مکانیابی پروژه‌های محرک توسعه در بافت تاریخی منطقه ۱۲ شهر تهران، اولویت پیاده تعلق می‌گردد. بر مبنای مبانی نظری بررسی شده، این معیار در کنار دیگر معیارهای مکان‌یابی پروژه‌های محرک توسعه در بافت‌های تاریخی شهری از اهمیت فراوان برخوردار است. همچنین، معیارهای ایجاد اشتغال در بافت و جذب سرمایه در رده‌های بعدی قرار گرفتند. نکته قابل تامل در این اولویت‌سنجی، جایگاه معیار احیای میراث فرهنگی و تاریخی است که برخلاف نظر رایج، این عامل در پروژه‌های محرک توسعه شهری نقش چندانی بر اهمیتی ندارد. این امر در مورد معیارهای بهبود حمل و نقل عمومی و احیای کیفیت زیست محیطی نیز صادق است.

ایده استفاده از پروژه محرک توسعه در بافت‌های تاریخی، طبق تجارب جهانی از اقبال بسیاری به منظور تحریک بافت زمینه برخوردار است. بهره‌گیری از فضاهای شهری و ساختمان‌های عمومی در بافت‌های تاریخی شهری نیازمند مطالعه و بررسی دیدگاه‌های مختلف شهری است؛ چرا که با احداث یک ساختمان شاخص در بافت تاریخی، میزان حضور شهروندان در محیط به طرز چشمگیری افزایش یافته و در صورت عدم تطابق نیازها با محیط، مشکلات و مسائل بافت حادث شده و اثرات جبران‌ناپذیری بر پیرامون می‌گذارد. از این‌رو، مطالعه مکان‌یابی در گام نخست و پیش‌بینی الزامات شهری در گام دوم پیش از

مکان‌یابی پروژه‌های محرک توسعه شهری و به ویژه در کشورهایی همچون ایران که با گستره وسیعی از محدوده‌های تاریخی مواجه هستند و به لحاظ اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و مدیریتی امکان اقدام یکپارچه و کامل در این محدوده‌ها وجود ندارد، از اهمیت به‌سزایی برخوردار است؛ زیرا با اجرای پروژه‌های محرک توسعه، زمینه جهت باززنده سازی کل محدوده با مشارکت بخش خصوصی و ساکنان فراهم گردیده و انگیزه‌ها و مشوق‌های لازم برای سایر کنشگران جهت سرمایه‌گذاری و اقدامدر محدوده فراهم خواهد شد.

بحث و نتیجه‌گیری

بافت‌های تاریخی شهری به دلیل برخی ویژگی‌های ماهوی، شامل معضلات دسترسی، کالبد با کیفیت تخریبی، تراکم جمعیتی بالا، سکونت قشر آسیب‌پذیر و کم‌توان اجتماعی و اقتصادی و ...، نیازمند در نظرگیری رویکرد نوسازی شهری متناسب با زمینه هستند. نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری که بسیار آسیب‌پذیرتر از سایر نواحی شهر هستند، به دلایل مختلف سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و غیره با روند بسیار کندی پیش می‌رود. امری که با تحریک شهروندان و کنشگران تسهیل می‌گردد.

از این‌رو، ارائه مدلی برای مکان‌یابی پروژه‌های محرک توسعه در بافت‌های تاریخی شهری، هدف پژوهش حاضر قرار گرفت و به عنوان نمونه مورد مطالعه، منطقه ۱۲ شهر تهران انتخاب گردید. پس از آن به شناخت جزئی‌تری نسبت به معیارهای برگرفته از مبانی نظری پرداخته شد. سپس با استفاده از روش FANP،

- prerequisite for necessity. Haft Shahr Magazine, No 31. Pp 43. (In Persian)
8. Zebardast, E. 2013. Application of F'ANP model in urban planning, Journal of Fine Arts, No. 19, pp. 23-28. (In Persian)
 9. Mohammadi, Jamal and Parizadi, Taher,. 2010. Applying an urban regeneration approach in central historical areas. Quarterly Journal of Iranian Geographical Society No 27. Pp 159-179. (In Persian)
 10. PourAhmad and Colleagues,. 2010. An analysis of the physical-spatial expansion pattern of Gorgan city using Shannon and Heldren entropy models. Journal of Urban Research and Planning. No 3. Pp 1-18. (In Persian)
 11. Flamaki, M M. 2005. Urban Renovation and Improvement, Samt Publications, Tehran. (In Persian)
 12. Kienitz, R. 2001. Managing Maryland's growth: models and guidelines for infill development, Maryland department of planning.
 13. Negahdari, B. 2017. Identification of development stimulus projects in Tehran, ISNA Iranian Students News Agency, adapted from www.isna.ir/news/96041003866. (In Persian)
 14. Izadi, M S. 2010. Creating Social and Economic Vitality through Equipping and Development of Public Space: Development Stimulus Projects, A Strategy for Realizing Reconstruction Programs in Neighborhoods and Urban Centers, Quarterly Journal of Urban Research, No. 32, pp. 22-28. (In Persian)
 15. Andalib, A.R and others,. 2013. Comparison and adaptation of recreating worn-out urban tissues Khayyam Block & Liverpool project

هرگونه اقدام اجرایی، امکان بهره‌مندی موثر شهروندان و دستگاه‌های اجرایی را فراهم می‌آورد.

References

1. Nazarian, Asqar. 2010. The role of air transport in the development of the tourism industry with emphasis on Urmia International Airport. Quarterly Journal of New Attitudes in Human Geography. No 3. (In Persian)
2. Mirkatooli, Jafar and Hosseini, Hassan. 2013. Assessing the appropriateness of interstate land in Gorgan for intermediate development using a combination of AHP & GIS, Quarterly Journal of Urban Studies (URBS), No 9. Pp 69-80. (In Persian)
3. Tabibian, Manoochehr and Qani, Farideh. 2015. Measuring the potential for mid-growth development in the central part of Tehran. Journal of Ecology. No 4. Pp 943-964. (In Persian)
4. Mirmoqtadaee, Mahta,. ND. Consideration of the concept of intermediate development and its necessity in urban areas, Journal of Shahrdariha No 98. pp 44-51. (In Persian)
5. Rafieian, Mojtaba and others. 2010. Consideration of the concept of intermediate development and its necessity in urban areas, Journal of Shahrdariha No 98. pp 44-51. (In Persian)
6. Dehkordi Ebrahimi. 2013. The role of cultural, religious and ecotourism factors in the development of Abarkuh tourism, Tourism Space Quarterly. No 9. pp. 1-16. (In Persian)
7. Lotfi, Sahand. 2010. Recreating a culture based on protection is a

23. Alpopi, C., Manole, C. 2013. Integrated urban regeneration-solution for city revitalize. Procrdia economics and finance.
24. Bohannon, L. 2004. The urban catalyst concept: toward successful urban revitalization. Master Thesis of landscape Architecture, VIRGINA.
25. Cowan, R. 2005. The Dictionary of Urbanism, Streetwise Press, Britain.
26. EDAW Master Plan. 2002. <http://www.rudi.net/node/17478>
27. Lang, J. 1994. Urban design: An American Experience, Van Nostrand Reinhold, New York.
28. Macdougall, D. 1993. Putting the heart back in the City, in 100 years: Town planning in Dundee, Duncan of Jordanstone College of Art, Dundee.
29. Sajjadzade, H. et al., 2017. Relationship between spatial configuration and environmental variables in informal settlements, study sample: Hesar neighborhood of Hamadan. Journal of Fine Arts, No. 22, pp. 19-28. (In Persian)
30. Sternberg, E. 2000. An Integrative theory of urban design. Journal of the American Planning Association.
- (Great Britain). Quarterly Journal of Planning and Environment 6(23). Pp. 79-104. (In Persian)
16. Nourian, F., Aryana, H. 2012. Analyzing how the law protects public participation in urban regeneration, a case study: Imam Ali (Atiq) Square, Isfahan. Journal of Fine Arts, No. 17, pp. 15-27. (In Persian)
17. Movahed, A. 2007. Urban Tourism, Shahid Chamran University Press, Ahvaz. (In Persian)
18. Dinari, A. 2005. Urban Tourism in Iran and the World, Vazheganeh Kherad Publications, Mashhad. (In Persian)
19. Taherkhani, H., Motusali, M M. 2006. Historical Texture Management of Iranian Cities (Challenges and Strategies), Urban Management Journal, No. 18, pp. 96-107. (In Persian)
20. Einolahi, K., Abedi, M. 2015. Approach to the use of urban catalysts in the revival of historical and valuable urban contexts. Shahrnegar, No. 73-74, pp. 31-42. (In Persian)
21. Bavand Consulting Engineers. 2006. Detailed Design of District 12, Reconstruction of Tehran Historical Center. (In Persian)
22. Everitt, B S., Dun, G. 1991. Applied multivariate data analysis, Edward Arnold, London.