

## Urban Economics and Planning

Homepage: <http://eghtesadeshahr.tehran.ir/>

### ORIGINAL RESEARCH PAPER

## Applying the neighborhood sustainable development approach to urban regeneration; Study sample: Shahid Madani Street area

Shahyayegh Parhizgar<sup>1\*</sup>, Samaneh Jaliliasadabad<sup>2</sup>, Sahar sadat Beheshti shirazi<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Master student of Urban Planning, School of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran.

<sup>2</sup> Assistant Professor of Regional & Urban Planning, School of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran.

<sup>3</sup> Master student of Regional Planning, School of Architecture and Environmental Design, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran.

### ARTICLE INFO

#### Article History:

Received 2021-08-30

Accepted 2021-12-10

#### Keywords:

Sustainable Development

Rehabilitation

Ancient Urban Texture

Shahid Madani St.

Tehran

### ABSTRACT

Due to the growth of cities in recent years and of course those issues and problems have been created in the city that these problems have affected all aspects of urbanization and on the other hand some of them have disrupted human life that requires planning in the direction of Upgrade the status quo. One of these significant problems in cities is the existence of old and in need of revitalization. These contexts themselves have become the source of many urban problems in various economic, social, physical, and environmental aspects and have provided the basis for instability in cities. Thinkers and urban planners presented several principles and solutions to solve these problems, including smart cities or sustainable development, which in this study, sustainable urban development is a beacon. Applying the principles of sustainable development and combining them with the urban revitalization approach can be considered as an appropriate approach to resolving conflicts in the old and problematic urban contexts. The present study is of an applied type that research tools such as questionnaires and field observations have been used in Nezamabad neighborhood and Shahid Madani street. The extracted data were analyzed using AHP and SWOT methods and Expert choice software. In this way, first, the strengths, weaknesses, opportunities, and threats in the range of identification and table format are presented, and then with the help of completed questionnaires at the neighborhood level, which is 100 questionnaires, the weighting has been done in the software. Findings show that the strategies of strengthening and strengthening the texture buildings in order not to invade urban life, incompatible landuse change, strengthening and regenerating the old and worn texture of the neighborhood to revitalize the city and develop the residential sector in less densely populated areas, respectively. They are more important.

DOI: [10.22034/UE.2022.2.04.09](https://doi.org/10.22034/UE.2022.2.04.09)

### COPYRIGHTS

©2022 The author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, as long as the original authors and source are cited. No permission is required from the authors or the publishers.



### HOW TO CITE THIS ARTICLE

Parhizgar Sh, Jaliliasadabad S, Beheshti shirazi SS. (2022). Applying the neighborhood sustainable development approach to urban regeneration; Study sample: Shahid Madani Street area. *Urban Economics and Planning*, 2(2): 374-390.

DOI: [10.22034/UE.2022.02.04.09](https://doi.org/10.22034/UE.2022.02.04.09)



\*Corresponding Author: Email: [s\\_jalili@iust.ac.ir](mailto:s_jalili@iust.ac.ir)

## فصلنامه اقتصاد و برنامه ریزی شهری

سایت نشریه: <http://eghtesadshahr.tehran.ir>

### مقاله پژوهشی

## برنامه ریزی راهبردی به منظور تجدید حیات شهری با استفاده از رویکرد پایداری محیطی؛ نمونه مطالعاتی: محدوده خیابان شهید مدنی شهر تهران

شقایق پرهیزگار<sup>۱</sup>، سمانه جلیلی صدرآباد<sup>۲\*</sup>، سحر سادات بهشتی شیرازی<sup>۳</sup>

<sup>۱</sup> دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران

<sup>۲</sup> استادیار شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران

<sup>۳</sup> دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی منطقه‌ای، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت ایران، تهران، ایران

### چکیده:

با توجه به رشد شهرها در سالیان اخیر، مسائل و مشکلاتی در سطح شهر ایجاد شده که این مشکلات تمامی جنبه‌های شهرنشینی را تحت تأثیر قرار داده و از طرفی، برخی از آن‌ها زندگی بشر را مختل کرده است که به برنامه ریزی در جهت ارتقای وضع موجود نیاز دارد. یکی از مشکلات قابل توجه در شهرها، وجود بافت‌های قدیمی و نیازمند احیا است. این بافت‌ها خود منشأ بسیاری از مشکلات شهری در جنبه‌های گوناگون اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی شده و زمینه بروز ناپایداری را در شهرها فراهم کرده است. اندیشمندان و برنامه‌ریزان شهری اصول و راهکارهای متعددی را در جهت حل این مشکلات ارائه دادند که از جمله آن‌ها می‌توان به شهر هوشمند و یا توسعه پایدار اشاره کرد که در این پژوهش توسعه پایدار محله‌ای چراغ راه قرار گرفته است. به کارگیری اصول توسعه پایدار و تلفیق آن با رهیافت تجدید حیات شهری می‌تواند رویکردی مناسب برای حل تعارضات در بافت‌های کهن و مسئله‌دار شهری تلقی شود. پژوهش حاضر از نوع کاربردی است که ابزارهای تحقیقاتی مانند پرسشنامه و مشاهده میدانی در محله نظام‌آباد و خیابان شهید مدنی به کار گرفته شده است. تحلیل داده‌های مستخرج با شیوه‌های AHP و SWOT و نرم‌افزار Expert choice صورت گرفت. به این صورت که ابتدا قوت‌ها و ضعف‌ها و فرصت و تهدید در محدوده شناسایی و قالب جدول ارائه شده و سپس، با کمک پرسشنامه‌های تکمیل شده در سطح محله که تعداد ۱۰۰ پرسشنامه است، وزن‌دهی در نرم‌افزار انجام پذیرفته است. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد راهبردهای استحکام بخشیدن و تقویت این‌گونه بافت در راستای تجدید حیات شهری، تغییر کاربری ناسازگار، تقویت و بازآفرینی بافت قدیمی و فرسوده محله در راستای تجدید حیات شهری و توسعه بخش مسکونی در نواحی با تراکم کمتر به ترتیب اهمیت بیشتری دارند.

### اطلاعات مقاله

#### تاریخ‌های مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۶/۰۸

تاریخ تصویب: ۱۴۰۰/۰۹/۱۹

#### کلمات کلیدی:

بافت کهن شهری

توسعه پایدار

تجدید حیات

خیابان شهید مدنی شهر تهران

DOI: 10.22034/UE.2022.02.04.09

### مقدمه

وجود بافت‌های قدیمی و نیازمند احیا است. این بافت‌ها خود منشأ بسیاری از مشکلات شهری در جنبه‌های گوناگون اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، کالبدی- فیزیکی و زیست‌محیطی شده است و زمینه بروز ناپایداری را در شهرها فراهم کرده است (لطیفی و پیروی، ۱۳۹۵). نواحی کهن و قدیمی شهری که در زمان شکل‌گیری فضایی پاسخ‌گو به سلسله‌مراتب نیازهای ساکنان خود بودند، در پی تحولات و در گذر زمان موجب تغییر در نیازهای زیستی، اجتماعی و اقتصادی شده و اکنون فاقد عملکرد قوی‌اند (رسولی و همکاران، ۱۳۹۵). این نواحی

با رشد روزافزون جمعیت شهری و دور شدن از مفهوم محله و محله‌گرایی در توسعه‌های جدید، کیفیت محیط زندگی شهری به طور محسوسی در حال نزول است و این در حالی است که تغییرات برخاسته از روند صنعتی شدن، خود دگرگون‌کننده سبک زندگی شهری است (داوردپور و بابایی، ۱۳۹۲). یکی از این مشکلات قابل توجه در شهرها

نویسنده مسئول:

ایمیل: s\_jalili@iust.ac.ir

می‌شود. پدیده افت شهری در این خیابان به مشکلات متعددی در زمینه‌های اجتماعی، زیست‌محیطی، کالبدی و اقتصادی منجر شده است. ضرورت پژوهش حاضر از آن روست که با برنامه‌ریزی صحیح در زمینه تجدید حیات شهری و با کمک رویکرد توسعه پایدار محله‌ای، آثار مثبتی را در ابعاد مختلف برای ساکنان به همراه داشته باشد و به بازسازی این بافت قدیمی کمک رساند. این پژوهش از نوع کاربردی و روش گردآوری اطلاعات کتابخانه‌ای است، از طرفی برای دستیابی به اهداف پژوهش از ابزارهای تحقیقاتی مانند پرسشنامه و مشاهده میدانی نیز استفاده شده است. تحلیل داده‌های مستخرج با شیوه AHP و SWOT و نرم‌افزار Expert choice صورت گرفت. به این صورت که ابتدا قوت‌ها و ضعف‌ها و فرصت‌ها و تهدیدها در محدوده شناسایی در قالب جدول ارائه شده و سپس، با کمک پرسشنامه‌های تکمیل‌شده در سطح محله که تعداد ۱۰۰ پرسشنامه است، وزن‌دهی در نرم‌افزار انجام پذیرفته است.

### پیشینه تحقیق

در بخش پیشینه تحقیق به بررسی اسناد موجود در ارتباط با عنوان و موضوع مقاله پرداخته شده است که در این پژوهش دو کلیدواژه اصلی تجدید حیات و توسعه پایدار حائز اهمیت و به فراخور این دو عناوین و مطالب مرتبط مطرح می‌شود. اهمیت بررسی اسناد مشابه به این دلیل است که قبل از انجام هر پژوهشی، هرآنچه مرتبط با تحقیق یادشده است، شناسایی و مطالعه شود. طی سالیان متوالی درباره تجدید حیات شهری مقالات متعددی نوشته شده است که هر یک به نوعی مسیر مشخص خود را دارند و گاهی برای بهبود شهر راهکارهایی نیز تدوین شده است. همچنین، واژه توسعه پایدار عبارتی است که در چند دهه اخیر بسیار مورد استقبال واقع شده و از اصول پایه آن برای بهبود و حل مسائل شهری کمک گرفته می‌شود. در ادامه، چنین منابعی که در این باره صحبت به میان آوردند، بیان شده که به شرح زیر است:

با توجه به آنچه مطرح شد و مطالعات انجام‌شده در حوزه تجدید حیات شهری و توسعه پایدار می‌توان این‌گونه بیان کرد که افت نواحی درونی شهرها، فرسودگی و محرومیت شهری و مشکلاتی از این دست دلیل به وجود آمدن رویکرد تجدید حیات شهری است که برای بهبود وضعیت و شرایط زیست شهر گام برمی‌دارد. حال تأمین نیازهای حال حاضر مردم و حفظ آن برای نسل‌های آینده تعریفی مشهور از عبارت توسعه پایدار است. بنابراین، وجه اشتراکی که از این تعاریف به دست می‌آید، ارتقای سطح زندگی شهروندان است که هر یک به گونه‌ای در این راستا حرکت می‌کنند. محدوده مورد مطالعه با توجه به بافت قدیمی آن نیازمند اتخاذ تصمیم‌هایی است که به بهترین وجه ممکن با توجه به حفظ منابع برای آیندگان، نیاز شهروندان حال را نیز تأمین کند.

### مبانی نظری

در این مقاله دو کلیدواژه اصلی بحث و بررسی می‌شود، تجدید حیات

زمانی محل و کانون ثروت و قدرت شهرها بودند، ولی در شرایط کنونی در بیشتر شهرها از نظر برخورداری از زیرساخت‌ها و خدمات شهری، ضعیف و از حیث کالبدی ناسامان هستند. در این مناطق پدیده افت شهری اتفاق می‌افتد (رسولی و همکاران، ۱۳۹۵). بسیاری از شهرهای جهان در زمانی از زندگی خود، دچار افت و محرومیت در نواحی درونی و پیرامونی شهری شده‌اند و این امر به تدریج و در گذر زمان موجب شکل‌گیری نواحی مخروبه و فقیرنشین شده است. بافت‌های قدیمی شهری یکی از بیماری‌های شهری است که از لحاظ اقتصادی، اجتماعی، بهداشتی، فرهنگی، و امنیتی بسیاری از ناهنجاری‌ها را در دل خود نهفته دارد و برای حل این‌گونه معضلات باید این مناطق مورد نوسازی قرار گیرد (خزایی و رضویان، ۱۳۹۶). این گونه نواحی به‌ویژه در نواحی درون‌شهری به دلایل گوناگون قادر به تطبیق و تطابق خود با ساختار و فرایند توسعه و دگرگونی سایر نواحی شهری نبوده و نتوانسته‌اند آن طور که انتظار می‌رود، به تجدید حیات خود بپردازند. این گونه بافت‌های شهری غالباً دچار فرسودگی‌های طبیعی که حاصل گذران سال‌ها آمد و شد انسان‌ها است، اتفاق می‌افتد. عوامل زیادی مانند عدم پیروی از یک برنامه منسجم، عوامل کالبدی، عملکردی، زیست‌محیطی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و غیره اشاره کرد (رسولی و همکاران، ۱۳۹۵). تأثیر مخرب هر یک از عوامل یادشده سبب کاهش ارزش‌های کمی و کیفی محیط زیست در محدوده‌هایی از شهر شده است و با نزول ارزش‌های سکونتی عمیق عملکردی در این نوع محدوده‌ها امر نوسازی و حیات شهری متوقف و فرسودگی و ناکارآمدی بر آن‌ها مستولی شده است. از آنجا که شهر سیستمی پویا و مدام در حال تغییر و تحول است، نیازمند به‌کارگیری روش‌های مداخله اصولی توسط برنامه‌ریزان و مشارکت تمامی کنشگران است تا منجر به توسعه درونی این نواحی شود. بنابراین، رویکرد توسعه پایدار محله‌ای، رویکردی عملی و اجرایی برای تحقق توسعه پایدار در برنامه‌ریزی‌های شهری است. به این معنا که برای رسیدن به شهر پایدار باید برنامه‌هایی برای تحقق محله پایدار تدوین شود. در صورت برنامه‌ریزی صحیح، تجدید حیات شهری می‌تواند یکی از رهیافت‌های مؤثر برای مقابله با پیامدهای افت شهری باشد (فنی و فرید، ۱۳۹۲). توجه به ساختارهای کهن شهرها و برنامه‌ریزی به منظور حفظ احیا و ساماندهی شالوده‌های بنیادین آن می‌تواند به تداوم حیات یک شهر کمک کند. تجدید حیات شهری رهیافتی همه‌جانبه‌نگر است. مشارکت یکی از ارکان مهم، لازم و جدایی‌ناپذیر، تجدید حیات شهری است. در مشارکت افراد از روند امور آگاه هستند و در این زمینه نگرش دارند (پوراحمد و اکبرنژاد بایی، ۱۳۹۰). لزوم به‌کارگیری اصول پایداری در رهیافت تجدید حیات شهری به عنوان رویکردی چند نقشی است که شامل ارائه راه‌حل پایدار، توسعه مدیریت متعادل اقتصادی، اجتماعی و محیطی، حمایت از منابع نسل‌های آتی، توزیع متعادل هزینه منفعت، ارتقای فعالیت‌های اقتصادی و افزایش کیفیت محیطی است (سراسکانرود و همکاران، ۱۳۸۸) خیابان شهید مدنی واقع در محله نظام‌آباد به عنوان بافت قدیمی شهر تهران شناخته

شهری و توسعه پایدار محله‌ای که هریک به تفصیل از دید اندیشمندان مختلف بیان می‌شود. به طور کلی، تجدید حیات را می‌توان این‌گونه مطرح کرد که رویکردی است با تمرکز بر بهبود شرایط زیست در فضاها و محله‌های قدیمی و همچنین، توسعه پایدار محله‌ای که ارکان توسعه پایدار در آن نهفته است نیز به این صورت معنا می‌شود که هر محله‌ای دارای شاخص‌های توسعه پایدار باشد، یک محله پایدار محسوب می‌شود.

### جدول ۱. پیشینه تحقیق

| عنوان      | نام مقاله  | نویسنده  | سال  | نتیجه   |
|------------|--|--|------|---|
| تجدید حیات | resilient _Sustainable urban revitalization framework: Residential buildings renovation in a historic district | Roohollah Taherkhani, Najme Hashempour, Mitra Lotf | ۲۰۲۰ | مکان، حمل‌ونقل، ارزش افزوده ساختمان و کیفیت زندگی مهم‌ترین عوامل در تجدید حیات شهری هستند. همچنین، رعایت ملاحظات پایداری و انعطاف‌پذیری هزینه و زمان پروژه‌ها را افزایش می‌دهد. مفاهیم مدیریتی برای مدیران و کارشناسان مسئول تصمیم‌گیری در احیای شهری تعریف شده است.  |
|            | ارائه چهارچوب مفهومی تجدید حیات پایدار شهری با کاربری شبکه‌های سبز در بافت روستا شهری                          | آلاله طوسی<br>اردکانی<br>آزاده لک                  | ۱۳۹۹ | در چارچوب مفهومی یادشده، شبکه‌های سبز به عنوان ابزاری برای ایجاد هویت و حس مکان، اقتصاد محلی، به هم پیوستگی و اتصالات، عملکردهای چندگانه، مکان‌سازی و مکان‌یابی عرصه‌های همگانی و سبز، توسعه کالبدی همساز با اقلیم، یکپارچگی منظر اکولوژیکی و طراحی همساز با محیط در مقیاس‌های مختلف شهری، محلی، شبکه‌های سبز و اجزای این شبکه ارائه شده است. |
|            | رهیافت راهبردی تجدید حیات شهری فرهنگ‌محور  | علی بنیادی نائینی<br>نشمین ایزدی                   | ۱۳۹۵ | به کارگیری چارچوبی برای یکپارچه کردن فرهنگ و برنامه‌ریزی راهبردی تجدید حیات شهری است؛ به گونه‌ای که با تأکید بر منفعت ساکنان، به رویارویی یکپارچه با افت شهری بپردازد و ایجاد چرخه‌های خودپایدار از راه تقویت دوسویه ابزارها و جامعه مورد برنامه‌ریزی را امکان‌پذیر سازد.   |
|            | تجدید حیات در بافت‌های تاریخی از طریق راهبرد اصالت بخشی (نمونه موردی بافت تاریخی شیراز)                        | مرجان شهاب‌زاده                                    | ۱۳۹۵ | فرایند اصالت‌بخشی در محلات بافت تاریخی شیراز با توجه به چرخه اصالت‌بخشی و شرایط فرسودگی امکان‌پذیر بوده و سودمندی این فرایند نسبت به هزینه‌های آن قابل چشم‌پوشی خواهد بود.  |
|            | تجدید حیات بافت تاریخی دزفول با رویکرد توسعه پایداری با تکنیک سوات و آیدا                                      | نوید خواجه حسینی<br>جلال عظیمی آملی<br>عباس ارغان  | ۱۳۹۵ | با درک مفهوم توسعه شهری پایدار و اهمیت احیا و مرمت بافت‌های تاریخی، برنامه‌ریزی برای توسعه و تجدید حیات کالبدی- فضایی این بافت با رویکرد توسعه شهری پایدار انجام گیرد   |
|            | بررسی تجارب تجدید حیات شهری بافت‌های تاریخی: مطالعه موردی شهرهای آسیایی هانوی، اینتراماروس و کوتاتوا           | سیده عدرا<br>رمضانی روشن                           | ۱۳۹۵ | به بررسی تجارب طرح‌های حیات‌بخشی دیگر شهرها با تأکید بر شهرهای آسیایی (هانوی ویتنام، کوتاتوا و جاکارتا، اینتراماروس، مانیل) است با تمرکز بر نکات مثبت و منفی طرح‌هایی که در آنجا اجرا شدند.   |

ادامه جدول ۱. پیشینه تحقیق

| عنوان        | نام مقاله  | نویسنده  | سال  | نتیجه   |
|--------------|--|--|------|---|
|              | رهیافت تجدید حیات شهری در راستای کاهش فرسودگی و فقر شهری   | محسن شاطریان<br>زکيه اکبری ارمکی                               | ۱۳۹۳ | شاخص‌های افت و فرسودگی شهری و همچنین، شاخص‌های فقر شهری در بافت قدیم شهر کاشان به صورت ترکیبی از شرایط نزول کیفیت کالبدی و عملکردی بافت عمل کرده‌اند و ارتباط شاخص‌ها، مؤید فرضیات تحقیق است که ارتباط بین فرسودگی کالبدی و فرسودگی عملکردی و نظارت پایین سازمان‌ها و سیستم‌های کنترل و هدایت شهری و نبود یا اجرای نامناسب برنامه‌های شهری بر تشدید فقر در تمامی جنبه‌ها در بافت فرسوده شهری و نزول سطح کیفیت زندگی منجر شده است. |
|              | کاربرد فرایند برنامه‌ریزی اختیار راهبردی به عنوان رهیافتی در برنامه‌ریزی تجدید حیات شهری در ساماندهی الگوهای رفتاری شهروندان | سیدمحمد رضا<br>خطیبی   | ۱۳۹۲ | نتایج بهره‌گیری مبانی رهیافت تجدید حیات شهری در قالب فرایند اختیار راهبردی گویای آن است که پس از تعیین عرصه‌های سیاست‌گذاری، مراحل تهیه نظام برنامه‌ریزی کاربری زمین باید در راستای پیاده‌سازی الگوی رفتاری محور بالا با حفظ هویت فرهنگی و روحیه فضایی گذشته آن انجام گیرد.   |
|              | تجدید حیات محلات تاریخی در راستای توسعه پایدار شهری با تکیه بر رویکرد TND مطالعه موردی: محله بیدآباد شهر اصفهان              | مصطفی نکویی<br>محمد رضا رضایی<br>فریبا بهرامی<br>شیرین مهره‌کش | ۱۳۹۲ | رشد درون‌زا، افزایش هویت محله‌ای، حس مکان و تعلق ساکنان به محله، توزیع فضایی مناسب کاربری‌ها و ایجاد تعادل در تراکم شهری  |
|              | چستی و چرایی مفهوم تجدید حیات شهری   | محمد اکبرپور<br>سراسکانرود<br>صابر محمدپور<br>رضا یعقوبی       | ۱۳۸۸ | به بررسی ارکان اصلی و ابعاد رهیافت تجدید حیات شهری به ارزیابی این مسئله پرداخته شد تا حداقل راه حل مفیدی برای ساماندهی بافت‌های قدیمی (فرسوده) شهری ارائه شود.  |
|              | URBAN REGENERATION FOR SUSTAINABLE COMMUNITIES: A CASE STUDY   | Sally<br>McDonald,<br>Naglis Malys,<br>Vida Malienè            | ۲۰۰۹ | به تعیین ارتباط نزدیک برنامه‌های احیای شهری و طرح‌های اجتماعات پایدار پرداخته و با انجام چند پیمایش، بر اجتماعات پایدار و تجدید حیات شهری و هم‌راستایی و همپوشانی اقدامات این دو متمرکز شده است.  |
| توسعه پایدار | Toward sustainable urban development of historical cities: Case study of Fouh City, Egypt                                    | Amany Ragheb<br>,<br>Riham Aly ,<br>Ghada Ahmed                | ۲۰۲۱ | اهمیت ارائه رویکردی برای حفاظت از شهرهای تاریخی به عنوان یک واحد پرجنب‌وجوش، شامل اهداف، استراتژی‌ها و ابزارهای حفاظت و پایداری برای تضمین یک «شهر زنده تاریخی»، آن را قادر به توسعه و پیشرفت می‌سازد.  |
|              | Assessing the urban sustainable development strategy: An application of a smart city services                                | Ana Jane<br>Benites ,<br>Andr'e Felipe<br>Simoes               | ۲۰۲۱ | اهرم فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرهای هوشمند را نه تنها برای دستیابی به اهداف اقتصادی که یک ویژگی ذاتی برای نوآوری‌های شهرهای هوشمند است، بلکه برای دستیابی به سایر ابعاد پایداری، از جمله محیطی، اجتماعی، نهادی و فرهنگی، امکان‌پذیر کند.  |

ادامه جدول ۱. پیشینه تحقیق

| عنوان  | نام مقاله  | نویسنده | سال   | نتیجه |
|--|--|---------|---|-------|
|  | sustainability taxonomy                              |         |   |       |
| بررسی نقش برنامه‌ریزی محله‌منا در تحقق توسعه پایدار محله‌ای  | علیرضا محمدی<br>فریبا رفیعی                          | ۱۳۹۵    | بین متغیرهای برنامه‌ریزی محله‌ای با توسعه محله‌ای رابطه مثبتی وجود دارد و تحقق توسعه پایدار محله‌ای مستلزم به‌کارگیری برنامه‌ریزی فضایی در مقیاس محله‌ای است.   |       |
| الزامات توسعه پایدار و ارزیابی توسعه پایدار محله‌ای (مطالعه موردی: محله اکباتان منطقه ۵ شهر تهران) | سیدمهدی علوی<br>مهدی پورطاهری<br>عبدالمطلب صابری     | ۱۳۹۳    | میزان پایداری محله اکباتان را در بخش‌های اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی را مورد بررسی قرار دادند و نتایج نشان داد فقط از بعد اقتصادی این محله ناپایدار است.  |       |
| رویکرد توسعه پایدار محله‌ای در فرایند برنامه‌ریزی شهری   | زهره داودپور<br>رقیه بابایی                          | ۱۳۹۲    | اثربخشی این مفهوم در ارتقای کیفیت زندگی محله‌ای بحث و بررسی شد.   |       |
| نقش رویکرد دارایی‌منا در توسعه پایدار محلی   | راضیه رضازاده<br>فاطمه محمدی<br>مجتبی رفیعیان        | ۱۳۹۲    | وجود رابطه بین سرمایه‌های محلی و پایداری محلی است. سرمایه اجتماعی در دستیابی به توسعه پایدار محلی، عاملی است که به طور مستقیم بر تمایل به مشارکت سازمان‌یافته ساکنان و کیفیت محیط کالبدی تأثیرگذار است؛ در حالی که سرمایه کالبدی به واسطه سرمایه اجتماعی بر این دو عامل تأثیر دارد. |       |
| بررسی شاخص‌های توسعه پایدار محله‌ای منطقه ۱۳ اصفهان  | مهری اذانی<br>رضا مختاری ملک<br>آبادی<br>شهره مولایی | ۱۳۹۲    | شناخت تفاوت‌ها و نابرابری‌ها بین محلات و رتبه‌بندی از نظر وضعیت و سطح برخورداری از شاخص‌های توسعه پایدار محله‌ای و نشان دادن سطوح توسعه محلات از نظر میزان امکانات و دسترسی‌ها و بهره‌مندی است.   |       |
| رویکرد توسعه پایدار محله‌ای در کلان‌شهر تهران  | زهره فنی<br>فرید صارمی                               | ۱۳۹۱    | ناپایداری محلی در شرایط کنونی، میزان شاخص وابستگی و تعلق خاطر محلی را به طور وسیعی در میان سکنه محله بهار پایین می‌آورد   |       |

تجدید حیات شهری

تجدید حیات این است که مناطق تاریخی را حفظ و آن را برای نیازهای امروز و فردا جذاب و حیاتی کرد (رمضانی روشن، ۱۳۹۵). طی تاریخ تحول شهرهای جهان می‌توان عواملی را که موجب دخالت برنامه‌ریزی در جهت نوگردانی شهرها بوده و به صورت زیر شناسایی کرد: (۱) وجود نواحی کهنه و فقیرنشین در شهرهای کشورهای با سابقه طولانی شکل‌گیری شهر؛ (۲) اختیار و ضرورت اختیار هدف اصلاح شرایط مسکونی گروه‌های کم‌درآمد شهری؛ (۳) آزادسازی فضاهایی از شهر برای توسعه فعالیت‌ها و کاربردهایی با سوددهی بیشتر؛ (۴) تأمین فضا برای جاده‌ای فعالیت‌ها و کاربردهای کانونی همچون فضاهای مرتبط با حمل‌ونقل با پیدایش نگرش‌های جدید به نواحی و بخش‌های قدیمی شهر رهیافت‌های تازه مانند تجدید حیات شهری در مباحث شهرسازی مطرح شد، ممکن است سه دلیل برای لغو و تجدید حیات شهری وجود

تجدید حیات شهری را می‌توان بر اساس میزان توسعه کشورها تفسیر و تعریف کرد. در اغلب اقتصادهای توسعه‌یافته هدف، بخشیدن حیات دوباره‌ای به مرکز شهرها است که در اقتصادهای کمتر توسعه‌یافته به برنامه‌های کیفی نیز توجه می‌کنند و آن‌ها را لزوماً به احتیاجات کمی پیوند می‌دهند. تجدید حیات شهری بینش و عملی جامع و یکپارچه است که تمایل به بهبود مداوم در شرایط اقتصادی اجتماعی کالبدی و محیطی دارد که در معرض تغییر قرار گرفته است. تجدید حیات شهری به خلاف فعالیت‌های توسعه شهری و یا ایجاد شهرک‌های جدید فرایندی است که باید از یک پیشرفت تدریجی برخوردار باشد. نکته دیگر اینکه تغییرات در نظام‌های سیاسی ملی می‌تواند خودمختاری بیشتری به مسئولان شهرداری اعطا کند (سراسکانرود و همکاران، ۱۳۸۸). درک از

داشته باشد که با توجه به آن‌ها سه نوع تجدید حیات مطرح شده است: (سراسکانرود و همکاران، ۱۳۸۸).

۱) تجدید حیات تحمیلی: این نوع تجدید حیات مدتی طولانی پس از رها شدن اراضی متروکه یا به دلیل وخیم شدن شرایط زندگی در یک منطقه اجرا می‌شود.

۲) تجدید حیات فرصت‌طلبانه: این‌گونه تجدید حیات زمانی رخ می‌دهد که سرمایه‌گذاران خصوصی و دولتی در صدد تصاحب زمین‌های موجود برای اجرای پروژه‌های بزرگ هستند.

۳) تجدید حیات شهری پیشگیرانه یا آینده‌نگرانه: این‌گونه از تجدید حیات در مناطقی که با افت اجتماعی و اقتصادی رو به تنزل نهاد دارند، رخ می‌دهد.

بافت‌های فرسوده به علت گذشت زمان و عدم سرمایه‌گذاری لازم در نگهداری از آن‌ها با مشکلات خاصی مواجه شدند (شاطریان و ارمکی، ۱۳۹۳). به منظور مقابله با مشکلات به‌وجودآمده در نواحی شهری که در زمان‌های مختلف در قالب فرسودگی افت یا محرومیت شهری به آن‌ها پرداخته شده است، شیوه‌هایی از مداخله به‌ویژه در کشورهای بیشتر توسعه‌یافته به کار گرفته شده است. در این میان، تجدید حیات شهری با بهره‌گیری از تفکر راهبردی داشتن جامعیت و یکپارچگی از اهداف و دستاوردهای انواع پیشین مداخله هم فراتر رفته است (نایینی و ایزدی، ۱۳۹۵). هدف اساسی تجدید حیات شهری توسعه محیط زندگی دچار افت برای انسان‌هاست. بیش از یک قرن است که نوگردانی شهری تبدیل به موضوعی مهم و جدال‌آمیز در بسیاری از کشورهای جهان و به‌ویژه در اروپا شده است. نسل‌های متمادی از یک سو با مشکل فرسودگی نواحی شهری و پیامدهای کوشش‌های پیشین در جهت گشودن مشکلات و از سوی دیگر، با گسترش (بیشتر خودروی) شهرها تشکیل سکونتگاه‌های غیررسمی و شکل‌گیری نواحی کهنه و فقیرنشین (مخروبه) با درجه کیفیت محیطی پایین و فارغ از سازوکار هدایت کنترل شهری روبه‌رو بوده‌اند (دانش‌پور، ۱۳۸۳). به‌طور کلی، اهداف زیر برای رهیافت تجدید حیات شهری مطرح شده‌اند: (یونپ، ۲۰۰۴)

۱) اقتصادی: جذب سرمایه‌گذاران ایجاد اشتغال بازسازی اقتصاد شهری؛

۲) اجتماعی-فرهنگی: افزایش مسکن شهری و توسعه زیرساخت‌های محلی، تقویت میراث معماری (هسته تاریخی) و گردشگری شهری، با جذب مؤسسه‌های تحقیقاتی و دانشگاهی؛

۳) کالبدی: ساماندهی سازمان فضایی کالبدی شهرها، شیوه استفاده از زمین، ضوابط منطقه‌بندی، ضوابط ساختمان‌سازی، تأمین معیارهای ساخت‌وساز و مرمت و آسایش زیستی برای سازه‌های شهری متناسب با هر منطقه جغرافیایی؛

۴) زیست‌محیطی: مبارزه با آلودگی و بهبود شرایط زندگی در عین حالی که ارزش‌ها و خواسته‌های جامعه و هر گروه اجتماعی نیز در نظر

گرفته شود (یونپ، ۲۰۰۴).

هدف اصلی سیاست تجدید حیات شهری، هدف قرار دادن مشکلات پیچیده نواحی شهری است. بنابراین، فرایند تجدید حیات شهری با تحلیل وضع موجود و ریشه‌یابی مشکلات آغاز می‌شود و در نهایت، به معرفی برنامه تجدید حیات شهری می‌انجامد (حسینی، ۱۳۸۶). توجه به مشارکت (مشارکت مردمی، مشارکت بین‌سازمانی، مشارکت بین سازمان‌ها و مردم)، اتخاذ برنامه‌ریزی راهبردی و اصول پایه این شیوه و توجه به اهداف پایداری (شامل پایداری محیطی و پایداری عمل برنامه‌ریزی) از شاخصه‌های اصلی رهیافت تجدید حیات شهری است (محمدی و پریزادی، ۱۳۸۹). این رهیافت توسعه اقتصادی و گسترش رقابت، ارتقای پایداری محیط ساخته‌شده، افزایش هویت فرهنگی و کیفیت زندگی شهروندان و ارتقای مدیریت شهری در نواحی فرسوده، نابسامان و متروک شهری را موجب می‌شود (خطیبی، ۱۳۹۴). مشارکت، تفکر راهبردی و پایداری سه رکن اصلی تجدید حیات شهری را تشکیل می‌دهند. این سه رکن پایه‌ای را برای اقدام جامع و تفصیلی ارائه می‌دهند و هر یک نقش ویژه‌ای را در رهیافت تجدید حیات شهری ایفا می‌کنند. در ادامه، این سه رکن بررسی می‌شود (سراسکانرود و همکاران، ۱۳۸۸). تفکر راهبردی چارچوبی را برای توسعه و بسط سیاست‌های زمینه‌های جدید نظری و ابزارهای تجربی برای برنامه‌ریزی شهری فراهم ساخته است (مرادی مسیحی، ۱۳۸۴). این امر در برنامه‌های تجدید حیات شهری نیز جایگاه ویژه‌ای یافته است. برنامه‌ریزی راهبردی در تجدید حیات شهری دارای نقوش زیر است:

- افت شهری بر اثر پدیده‌های متعدد و پیچیده‌ای به وجود می‌آید. درک این پدیده‌ها نیاز به بینش جامعه دارد.
- رهیافت تجدید حیات شهری، یک راه‌حل تفصیلی و همه‌جانبه برای مشکلات ارائه می‌کند.
- برنامه‌ریزی راهبردی با توجه به بینش جامعه‌ای که ارائه می‌دهد، می‌تواند نقش مهمی در ارائه راه حل‌های تفصیلی داشته باشد.
- رهیافت تجدید حیات شهری انواع سازمان‌ها گروه‌های غیررسمی مردم و دیگر قدرت‌ها را با اهداف و فرهنگ‌های متفاوت در بر می‌گیرد.
- هماهنگی و متشکل کردن این فعالان، از جمله موضوعات مهم در تجدید حیات شهری است و برنامه‌ریزی راهبردی نقش اساسی در این رابطه ایفا می‌کند.
- اتخاذ یک رویکرد منسجم و بلندمدت که بتواند تشخیص دهد که مشکلات محله‌ها دلایل اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی مرتبط با هم دارند، امر مشکلی است و برنامه‌ریزان و تصمیم‌گیران با مشکلاتی روبه‌رو هستند (ضیاء خواه، ۱۳۸۰).
- پایداری یعنی فضای اقتصادی، اجتماعی و سیاسی که تضمین‌کننده کیفیت مطلوب زیستی باشد و بتواند مسائلی مانند بهداشت، آموزش، رفاه، آزادی بیان حقوق و غیره را به صورت پایدار و ماندگار حفظ کند، به گونه‌ای که نسل‌های آتی بتوانند از این منابع استفاده کنند (ضیاء

درمانی مناسب، کاهش انحراف‌های فرهنگی تقویت اجتماعات خرد، گسترش بینش اجتماعی مشترک، تأکید بر توانمندسازی اجتماعات خرد، تأکید بر هیئت‌های نمایندگی، توجه به نیازهای گروه‌های مختلف اجتماعی (سراسکانرود و همکاران، ۱۳۸۸). تجدید حیات کالبدی در راستای ارزیابی عناصر کالبدی به جست‌وجوی محدودیت‌ها و توان‌های بالقوه کالبدی می‌پردازد و کالبد شهر را با تحولات سریع اقتصادی و اجتماعی تطبیق می‌دهد (فرقانی، ۱۳۸۵). افت کالبدی به همراه بهره‌گیری نامناسب از منابع محیطی، ترمیم نکردن آثار بد آن و آلودگی هوا، آب و زمین (پسماندهای شهری) به تخریب و افت گسترده محیطی می‌انجامد (پایوند، ۱۳۸۷). راهکارهای احیای کالبدی شامل موارد زیر می‌شود: الف) بازیافت احیا و تجمیع زمین و ساختمان، بازیافت احیا و تجمیع زمین و ساختمان شیوه متداول در تجدید حیات کالبدی محسوب می‌شوند که در زمین‌ها، ساختمان‌های خالی، متروکه و آلوده اعمال می‌شوند. در مورد ساختمان‌ها فقط عمل بازیافت و در مورد زمین‌ها هر سه عمل پیاده می‌شود: بهبود بخشی بازگردانی و تجمیع زمین و ساختمان بهبود تأسیسات زیربنایی بهبود حمل‌ونقل (روبرت و سیکس، ۲۰۰۰).<sup>۲</sup>

با مطالعات انجام‌شده روی معیارها و شاخص‌های به‌کارگرفته‌شده در بخش تجارب خارجی و داخلی و جمع بست آنان و با توجه به مبانی نظری، نظریه و رویکردهای تجدید حیات شهری به شناخت معیارها و شاخص‌های مختلف افت شهری، فقر و محرومیت شهری پرداخته شد. با توجه به آنکه رهیافت تجدید حیات شهری راهبردی همه‌جانبه‌نگر و غیر کالبدی در جهت رفع معضلات شهری است. به همین علت، شاخص‌ها در ۴ دسته‌بندی کلان در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی قرار می‌گیرند. شناخت عوامل در رسیدن به یک چارچوب مشخص از سنجه‌های کارآمد در نمونه مورد مطالعه مؤثر خواهد بود. از این‌رو در جدول ۲ به ارائه معیار و شاخص‌های کاربردی از جمع بست مطالب یادشده پرداخته‌ایم.

#### توسعه پایدار و توسعه پایدار محله‌ای

مفهوم توسعه پایدار را می‌توان روش‌های گوناگون در قالب مفاهیم متنوعی همچون بیان چشم‌اندازها، تبادل ارزش‌ها، توسعه اخلاقی، بازسازماندهی اجتماعی، فرایند تحول به سمت آینده بهتر، به مخاطره نینداختن کیفیت محیط زیست، توانمندسازی مردم، ایجاد ظرفیت‌های جدید، احترام به اطلاعات و دانش بومی، افزایش آگاهی‌ها و اطلاعات، رساندن انسان به مرحله رضایت از زندگی خویش و آزادی انتخاب و برابری در دسترسی به فرصت‌ها دانست که همه آن‌ها به نوعی تبیین‌کننده ایده‌محوری توسعه پایدار، یعنی برآورده ساختن نیازهای نسل حاضر با در نظر گرفتن نیاز نسل‌های آتی است (علوی و همکاران، ۱۳۹۳). برای ورود توسعه پایدار به جریان اصلی بحث‌های سیاست جهانی، هیچ رویدادی تأثیرگذارتر از گزارش کمیته محیط زیست و

خواه، (۱۳۸۰). پایداری در رهیافت تجدید حیات شهری دارای نقشی پنجگانه است که عبارت‌اند از: ارائه یک راه حل پایدار، توزیع متعادل هزینه منفعت و ارتقای فعالیت‌های اقتصادی به منظور افزایش کیفیت محیطی (فرقانی، ۱۳۸۵). در این میان، مرکز شهرها به عنوان منطقه ثقل شهری، بازتاب روشنی از این معضلات است. اصول توسعه پایدار می‌تواند در قلب سیاست و عملیات تجدید حیات قرار گیرند تا به این ترتیب تضمین شود که فرایند تجدید حیات نتایج زیست‌محیطی و همین‌طور نتایج اقتصادی و عدالت اجتماعی را در بر دارد. بهبود کیفیت محیط زیست محلی و در عین حال، کاهش اثرات منفی استفاده از منابع می‌تواند بخشی از اهداف راهبردی هر برنامه تجدید حیات باشد. با این‌وجود، مشکلات فراوانی در این زمینه بر سر راه تحقق پایداری در پروژه‌های تجدید حیات وجود دارد. منظور از پایداری ایجاد نوعی از فضای اقتصادی، اجتماعی و سیاسی است که تضمین‌کننده کیفیت مطلوب زیست است و بتواند مسائلی مانند بهداشت، آموزش و رفاه آزادی بیان و غیره را به صورت پایدار و ماندگار حفظ کند، به گونه‌ای که نسل‌های آتی بتوانند از آن منابع استفاده کنند (کریم‌زاده دلیر، ۱۳۸۰). افزایش به‌هم‌پیوستگی و اتصالات شهری، تزریق عملکردهای چندگانه، مکان‌یابی و مکان‌سازی عرصه‌های همگانی و سبز محلی توأمان سطح دسترسی و ارائه خدمات محلی بهبود می‌یابد و بعد عملکردی تجدید حیات پایدار شهری محقق می‌شود (طوسی اردکانی و لک، ۱۳۹۸). تجدید حیات اقتصادی به این معناست که شهر نه تنها جواب‌گوی نیازهای ساکنان خود باشد، بلکه به ساکنان شهرهای اطراف نیز خدمات ارائه کند (حسینی، ۱۳۸۶). این رویکرد هنگام بروز افت اقتصادی در شهرها که با کاهش عظیم اشتغال و عدم جذب سرمایه‌های داخلی و خارجی همراه بود، مطرح شد. به طور کلی، اقتصاد نواحی دچار افت اقتصادی ویژگی‌هایی مانند عدم یا کاهش اشتغال، کاهش صنایع تولیدی و فرصت‌های شغلی پایین را دارند. تجدید حیات اقتصادی موفق شهری دارای دو وجه عمده تقاضا و عرضه است. تقاضا توسط توانایی شهر برای بازگشت هزینه‌های محلی و جذب هزینه‌های صرف‌شده در خارج از نواحی شهری تعیین می‌شود و عرضه بهبود زیرساخت‌هایی مانند ساخت دسترسی‌های جدید یا بهبود دسترسی‌های کنونی و دیگر مسیرهای ارتباطی با استفاده از سرمایه‌گذاری در آن بخش‌هاست. تجدید حیات اقتصادی سیاست‌ها و اهداف زیر را پیگیری می‌کند (سئو، ۲۰۰۲).<sup>۳</sup> تجدید حیات مبتنی بر فرهنگ، از رایج‌ترین رویکردهای تجدید حیات در جوامع پسمردن است و طیف وسیعی از اقدامات و فعالیت‌ها را در بر می‌گیرد (آقا ملایی، ۱۳۹۶). تجدید حیات اجتماعی و فرهنگی در نواحی دچار افت شهری و به‌خصوص بخش مرکزی شهرها، به واسطه ویژگی‌های خاص‌شان، گروه‌های عمومی اقلیت اقشار کم‌درآمد، خانوارهای تک‌والدینی، افراد بی‌کار و فاقد شغل ساکن هستند. اهداف تجدید حیات اجتماعی و فرهنگی به طور خلاصه در زیر ارائه شده است: به حداقل رساندن جرایم و خشونت، فراهم کردن خدمات بهداشتی و



جدول ۲. شاخص‌های تجدید حیات

| شاخص‌ها   | معیارهای کلان   |
|---|---|
| مشاغل غیر رسمی، بار تکفل، نوع مالکیت مسکن، نوع مالکیت خودرو، میزان مهاجرت‌ها، توان اقتصادی، میزان مهارت‌ها  | سطح درآمد، میزان اشتغال، میزان بی‌کاری، میزان سرمایه‌گذاری‌ها، کاهش ارزش ملک (عمر اقتصادی)  |
| جمعیت فعال، میزان رضایت ساکنان، تراکم جمعیت، کیفیت شبکه دسترسی، بزه کاری، مهاجرت ریزدائگی، کیفیت تأسیسات زیربنایی، دسترسی به خدمات بهداشتی، آموزشی و...، تراکم ساختمانی | میزان امید به زندگی، میزان سواد، امنیت، حس تعلق، تصویر ذهنی کمیت و کیفیت کاربری‌ها، عمر مصالح ساختمانی، تراکم ترافیک و دسترسی، عمر بنا، کیفیت بنا |
| میزان آلودگی آب، هوا و زمین، سیستم دفع آب‌های سطحی، پایداری   | آسیب‌پذیری بنا و تأسیسات شهری در برابر زلزله، میزان آلودگی صوتی، پاکیزگی معابر و دفع پسماند و حشرات موذی  |

و همکاران، ۱۳۹۳). اندیشه توسعه پایدار به این ترتیب شکل گرفت که رشد اقتصادی و توسعه اجتماعی در راستای کاهش سرمایه‌های زیست‌محیطی و نیازهای توسعه نباشد. بعدها مشخص شد پایداری فقط در ارتباط با زیست‌بوم انسانی تعریف نمی‌شود و برای دستیابی به توسعه پایدار لازم است مباحث اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و زیست‌محیطی به طور هم‌زمان مورد توجه قرار گیرد. در این راستا، برای دستیابی به توسعه شهری پایدار، محلات به عنوان بنیادی‌ترین عناصر شهری نقشی اساسی دارند، چنانچه مؤسسه جوامع محلی پایدار معتقد است ریشه بسیاری از مسائل محیطی جهان در مسائل محلی است (رضازاده و همکاران، ۱۳۹۲). در رابطه با جایگاه محله در شهر، می‌توان گفت که محله‌ها ساخت و بافت اصلی شهرها را تشکیل می‌دهند. زندگی روزمره مردم در مقیاس محله به طور محسوس قابل درک است و آن را تحت تأثیر قرار می‌دهد. این تأثیر از طریق نوع زیرساخت‌ها، تجهیزات و خدمات شهری موجود در مقیاس محله، فاصله سفرها و تعاملات اجتماعی ساکنان و همسایگان شکل می‌گیرد (داودپور و بابایی، ۱۳۹۲). امروزه تحقق توسعه پایدار منوط به توجه و اقدام در مقیاس‌های کوچک و محله‌ای است و توسعه پایدار محله‌ای به دنبال حفاظت از محیط زیست، تقویت و پایداری اجتماعات محله‌ای، مشارکت ساکنان در مدیریت محله و تأمین نیازهای خدماتی مانند آموزش، بهداشت و درمان در سطح محلات است (محمدی و رفیعی، ۱۳۹۵). در تعبیر جغرافیایی، مفهوم محله ضمن داشتن مکان معین، به اجتماعی گفته می‌شود که در چنین فضایی سکونت دارند و از برخوردهای فراوان نخستین یا رویارویی با یکدیگر بهره‌مند می‌شوند و ماهیت محله از دیدگاه جغرافی‌دان شهری و اجتماعی فرصتی برای مردم فراهم می‌آورد تا با یکدیگر دیدار کنند، در گذران زندگی روزمره شرکت جویند و در

توسعه (۱۹۸۷)، که معمولاً با عنوان کمیته برانتلند شناخته می‌شود، نبوده است. این گزارش که در سطح وسیعی به صورت یک کتابچه با عنوان «آینده مشترک ما» منتشر شد، بیان‌کننده آن موضوعی است که امروزه به عنوان تعریف متداول توسعه پایدار مطرح است: توسعه‌ای که نیازهای کنونی را بدون به خطر انداختن توانایی نسل‌های آینده برای تأمین نیازهایشان برطرف کند (داودپور و بابایی، ۱۳۹۲). توسعه پایدار روندی است که بهبود شرایط اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و فناوری به سوی عدالت اجتماعی باشد و در جهت آلودگی اکوسیستم و تخریب منابع طبیعی نباشد (ورمزیاری و ذاکر حقیقی، ۱۳۹۵). توسعه پایدار در پی فراهم آوردن راهبردهایی است که توسط آن‌ها بتوان به اهداف مهمی نظیر هماهنگ کردن حفاظت زیست‌محیطی و توسعه، تأمین نیازهای اولیه زندگی بشر، دستیابی به عدالت اجتماعی، از بین بردن فقر و محرومیت عمومی خودمختاری، تنوع فرهنگی و حفظ یگانگی اکولوژیکی دست یافت (تقوایی و سجادی، ۱۳۹۴). توسعه پایدار، توسعه‌ای است که نیازهای نسل‌های حاضر را بدون کاهش توانایی نسل‌های آینده در برآورده ساختن نیازهای خود، برآورده سازد و به معنای ارتقای کیفیت زندگی انسانی در حد مجاز ظرفیت برد زندگی در سامانه‌های زیست‌محیطی حامی آن است. همچنین، نیازمند یک حداقل موجودی از سرمایه‌های طبیعی، مرکب از مجموعه دارایی‌های زیست‌محیطی است و به طور کلی، پایداری به این مفهوم است که سطح کلی تنوع زیستی و سطح تولید عناصر و ارتباط سامانه‌ها حفظ شود و ارتقا یابد (داودپور و بابایی، ۱۳۹۲). توجه به نقش و اهمیت حکومت محلی و همچنین، مشارکت شهروندان در اجرای تصمیم‌ها دو عامل مهم نیل به توسعه‌ای مناسب در مقیاس محلی بوده است. بنابراین، بهترین نقطه شروع حرکت به سوی پایداری محسوب شده است (علوی

### جدول ۳. شاخص‌های توسعه پایدار در سطح محله

| مؤلفه           | شاخص  |
|-----------------|---|
| اجتماعی- فرهنگی | هویت در محله، سرزندگی، حس مکان، ایمنی و امنیت (داودپور و بابایی، ۱۳۹۲).<br>هویت آشکار محله‌ای و ارتباطات ریشه‌دار فرهنگی و قومی، عدالت اجتماعی، تقویت سرمایه اجتماعی و اعتماد محلی (فنی و صارمی، ۱۳۹۱).<br>درصد تعلق خاطر، درصد مشارکت، درصد امنیت و سلامت، میزان هویت و سرزندگی (محمدی و رفیعی، ۱۳۹۵).<br>هویت و سرزندگی، پویایی و سازگاری، تنوع، دسترسی، مشارکت و تعاملات اجتماعی، ظرفیت قابل پذیرش محله (رضازاده و همکاران، ۱۳۹۲). |
| کالبدی          | دسترسی، تنوع، خوانایی (داودپور و بابایی، ۱۳۹۲).<br>تأمین نیازهای فیزیکی اولیه (فنی و صارمی، ۱۳۹۱).<br>میزان ارزش ملک، نظام فعالیت‌ها (محمدی و رفیعی، ۱۳۹۵).   |
| اقتصادی         | خوانایی، هویت و سرزندگی، پویایی و سازگاری، نفوذپذیری (اذنی، مختاری ملک‌آبادی و مولایی، ۱۳۹۲).<br>میزان اشتغال سرپرست خانوار (محمدی و رفیعی، ۱۳۹۵).<br>اشتغال محلی، نظام فعالیت محلی (داودپور و بابایی، ۱۳۹۲).<br>دستیابی به بقای اقتصادی (فنی و صارمی، ۱۳۹۱).   |
| زیست‌محیطی      | ظرفیت قابل تحمل محله، آلودگی و نظافت در محله، فضای سبز (داودپور و بابایی، ۱۳۹۲).<br>کیفیت نظافت و پسماند، کیفیت فضای سبز، میزان آلودگی‌ها (محمدی و رفیعی، ۱۳۹۵).  |
| اداری و نهادی   | میزان وجود حکمروایی خوب، میزان شفاف بودن برنامه‌ها (محمدی و رفیعی، ۱۳۹۵).   |

به اهداف توسعه پایدار در مقیاس اجتماعات محله‌ای و اجزای سازنده محیط شهری، نتایج توسعه پایدار را به صورت ملموس و قابل ارزشیابی درآورد. نکته اینجاست که ناکامی اهداف توسعه پایدار چرخش مقیاس آن را اکنون به مقیاس محلات جلب کرده، به گونه‌ای که مقیاس محلات برای توسعه پایدار اکنون مقیاس بهینه تعریف شده است. بعضی از متخصصان، مفاهیم و معیارهای دستیابی به پایداری محلات را به شرح زیر برشمرده‌اند: ۱. افزایش بهره‌وری و کارایی در سیستم‌های حمل‌ونقل و تولید مسکن؛ ۲. بومی‌سازی و کاربرد شیوه‌های پایداری در منابع محله‌ای؛ ۳. توسعه و گسترش استفاده از تکنولوژی اطلاعات؛ ۴. حرفه پایدار گردشگری با محوریت نواحی طبیعی و فرهنگی و تاریخی؛ ۵. طراحی شهرها و مساکن بر مبنای استفاده بهینه از توسعه مردم‌گرا (داودپور و بابایی، ۱۳۹۲). میشل جنبه‌های کلیدی توسعه پایدار محلی را چنین بیان کرده است: توانمندسازی مردم محلی، خودتکایی و عدالت اجتماعی، همچنین از طرفی نوزیک<sup>۴</sup> اصول توسعه محلی پایدار را موارد زیر دانسته است: الف) خودتکایی اقتصادی؛ ب) پایداری زیست‌محیطی؛ ج) کنترل محله؛ د) برآوردن نیازهای فردی؛ ه) ساخت فرهنگ جامعه (علوی و همکاران، ۱۳۹۳). با توجه به مطالعات انجام شده شاخص‌های توسعه پایدار محله‌ای به شرح جدول ۳ مطرح می‌شود:

برای جمع‌بندی آنچه در این قسمت بیان شد، با توجه به تمام تعاریف یادشده در ارتباط با تجدید حیات شهری و توسعه پایدار، هریک

تلاش به منظور غلبه بر مشکلاتشان به همکاری بپردازند (داودپور و بابایی، ۱۳۹۲). در اواخر قرن بیستم با مطرح شدن مفهوم توسعه پایدار و ادغام آن با مفهوم محله، دیدگاهی نو شکل گرفت تحت عنوان «محله پایدار». محله پایدار، محله‌ای است با توسعه پایدار محله‌ای که ویژگی‌های بیان‌شده در شهر پایدار در مقیاس محله و به صورت عملی و اجرایی در آن محقق می‌شود (داودپور و بابایی، ۱۳۹۲). محله پایدار، محله‌ای است که واجد ویژگی‌های پایداری در مقیاس محله می‌باشد. بنابراین در صورت دستیابی به توسعه پایدار محله‌ای، محله‌ای پایدار خواهیم داشت (داودپور و بابایی، ۱۳۹۲). براساس مطالعات، اهداف شناخته‌شده در چارچوب سطح محلی عبارت‌اند از: ۱. توانایی (اختیار داشتن) تقویت مهارت و ایجاد محیط پاسخ‌گو برای توسعه پایدار محلی طی اقدامات ملی مورد توجه قرار گرفته است؛ ۲. داشتن چشم‌اندازی مشترک و فرهنگی که شکل‌گیری فرهنگ نقد کردن مشترک فرایندهای توسعه پایدار را در همه سطوح تقویت کرده است؛ ۳. نهادینه کردن فرصت‌ها برای حکومت محلی، شهروندان، صاحبان کسب‌وکار و همه اعضای جامعه برای مشارکت در برنامه‌ریزی توسعه پایدار محلی و ساخت بخش‌ها و اجتماعات محلی پایدار؛ ۴. یکپارچه کردن برنامه‌ریزی توسعه پایدار محلی با فرایندهای برنامه‌ریزی رسمی در سطح اجتماع محلی و بخش‌ها؛ ۵. ایجاد چارچوب‌های توسعه پایدار مبتنی بر بخش‌ها به منظور راهنمایی دخالت‌های توسعه‌ای در بخش‌ها (علوی و همکاران، ۱۳۹۳). پایداری محلات و توسعه محله‌ای در صدد است تا با دستیابی

جدول ۴. تعیین شاخص‌ها به روش گولر

| فرآوانی | تجدید حیات محلات |        |                  |         | توسعه پایدار   |   |                             |                           | عوامل                                   |
|---------|------------------|--------|------------------|---------|--|---|-----------------------------|---------------------------|---|
|         | محیطی            | کالبدی | اجتماعی و فرهنگی | اقتصادی | (ادانی،<br>مختاری<br>ملک آبادی<br>و مولایی<br>(۱۳۹۲) | (رضازاده،<br>محمدی<br>و رفیعیان<br>(۱۳۹۲) | (محمدی<br>و رفیعی<br>(۱۳۹۵) | (فنی و<br>صارمی<br>(۱۳۹۱) |   |
| ۴       |                  |        |                  |         | *  | *   | *                           | *                         | هویت در محله                            |
| ۲       |                  |        | *                |         |  |   | *                           |                           | میزان تعلق خاطر<br>شهروندان             |
| ۳       |                  |        | *                |         |  | *   | *                           |                           | میزان رضایت و مشارکت<br>شهروندان        |
| ۳       |                  |        | *                |         |  |   | *                           | *                         | امنیت و سلامت شهری                      |
| ۱       |                  |        | *                |         |  |   |                             |                           | میزان سواد                              |
| ۱       |                  |        | *                |         |  |   |                             |                           | تراکم جمعیت                             |
| ۴       |                  |        |                  |         | *  | *   | *                           | *                         | تنوع و سرزندگی شهری                     |
| ۱       |                  | *      |                  |         |  |   |                             |                           | کمیت و کیفیت کاربری‌ها<br>و نظام فعالیت |
| ۴       |                  | *      | *                |         |  | *   |                             | *                         | دسترسی                                  |
| ۱       |                  | *      |                  |         |  |   |                             |                           | کمیت و کیفیت ابنیه<br>محلی              |
| ۳       |                  | *      |                  |         |  | *   |                             | *                         | تراکم و تنوع ساختمانی                   |
| ۱       |                  |        |                  |         |  |   | *                           |                           | تأمین نیازهای فیزیکی<br>اولیه           |
| ۱       |                  |        |                  |         | *  |   |                             |                           | نفوذپذیری                               |
| ۲       |                  |        |                  | *       |  |   | *                           |                           | پایداری اقتصادی محله                    |
| ۴       |                  |        |                  | *       |  |   | *                           | *                         | میزان اشتغال محلی                       |
| ۳       |                  |        |                  | *       |  |   | *                           | *                         | سطح اشتغال و بی‌کاری<br>محله            |
| ۳       | *                | *      |                  |         |  |   | *                           |                           | تاب‌آوری ابنیه و تأسیسات<br>شهری        |
| ۳       | *                |        |                  |         |  |   | *                           | *                         | میزان آلودگی و نظافت<br>فضای محله       |
| ۲       | *                |        |                  |         |  |   | *                           |                           | میزان آلودگی صوتی محله                  |
| ۳       | *                |        |                  |         |  |   | *                           | *                         | پایداری فضای زیست و<br>سبز              |

## جدول ۵. شاخص‌های تلفیقی توسعه پایدار و تجدید حیات

| شاخص   | مؤلفه          |
|--|----------------|
| هویت در محله، میزان تعلق خاطر شهروندان، میزان رضایت و مشارکت شهروندان، امنیت و سلامت شهری، میزان سواد، تراکم جمعیت، تنوع و سرزندگی شهری. | اجتماعی فرهنگی |
| کمیت و کیفیت کاربری‌ها و نظام فعالیت، دسترسی، کمیت و کیفیت ابنیه محلی، تراکم و تنوع ساختمانی، تأمین نیازهای فیزیکی اولیه، نفوذپذیری      | کالبدی         |
| پایداری اقتصادی محله، میزان اشتغال محلی، سطح اشتغال و بی‌کاری محله   | اقتصادی        |
| تاب‌آوری ابنیه و تأسیسات شهری، میزان آلودگی و نظافت فضای محله، میزان آلودگی صوتی محله، پایداری فضای زیست و سبز                           | زیست‌محیطی     |

### ● خیابان شهید مدنی

### ● خیابان سبلان (طرح تفصیلی منطقه ۷، ۱۳۸۴).

محدوده مطالعه شده شامل خیابان شهید مدنی واقع در این مناطق است، شاخص‌های منتخب که برای سنجش وضعیت محله انتخاب شده است، در جدول ۵ در ابعاد مختلف ذکر شدند که از جمله این شاخص‌ها می‌توان به میزان رضایت و مشارکت شهروندان اشاره کرد که مردم این محله با توجه به بافت قدیمی محله مشارکت زیادی دارند، ولی از طرفی میزان امنیت حاکم را ضعیف ارزیابی کردند. همچنین، محیط‌های باز و متنوع برای گذران اوقات فراغت در این محدوده به‌ندرت دیده می‌شوند و یا کیفیت مطلوبی ندارند.

به جهت بعد کالبدی محله، کمیت و کیفیت کاربری‌ها و نظام فعالیت‌ها در حد گذران امور روزانه است، ولی دسترسی به حمل‌ونقل با توجه به ایستگاه‌های مترو و اتوبوس موجود، به نظر مطلوب ارزیابی می‌شود. آنچه از مشاهدات میدانی حاصل شد، تراکم و تنوع بناها کم و کیفیت ابنیه ضعیف هست. همچنین، نظافت محیطی کیفیت سطح پایینی دارد و آلودگی صوتی و بصری در محله قابل مشاهده است که با اصلاح و وضع قوانین می‌توان باعث ارتقای کیفیت محیطی شد و در راستای توسعه پایدار حرکت کرد. در ادامه، موارد یادشده در قالب جدول سوات دسته‌بندی و ارائه شده است.

### یافته‌ها

در مرحله اولیه با توجه به مشاهدات میدانی و شاخص‌های مستخرج از مقالات معتبر و مرتبط و همچنین، نظرات ساکنان محله، ویژگی‌های محله اعم از قوت‌ها و ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها خواهد بود که در قالب جدول ۶ گردآوری و ارائه شده است:

پس از تدوین قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها به راهبردسازی از طریق برهم‌نهی عوامل درونی و بیرونی سوات پرداخته می‌شود و هر عامل با عوامل دیگر به صورت دو به دو همپوشانی پیدا می‌کند. برهم‌نهی این عوامل بر یکدیگر در مجموع به ۲۴ راهبرد منتج شده است که در چهار دسته‌بندی مطابق دیاگرام ذیل قرار می‌گیرد. پس

شاخص‌ها و اصول مشخصی را دارند، حال آنکه باید دید فصل مشترک و شاخص‌های تلفیقی این دو عبارت کدام‌اند که در روند انجام پژوهش آن را ذکر و در جهت آن‌ها حرکت کرد. شاخص‌های مشترک با کمک روش گولر جدا شده و در قالب جدول ۵ ارائه شده است.

### مواد و روش‌ها

#### روش کار

پژوهش حاضر با عنوان «به‌کارگیری رویکرد توسعه پایدار محله‌ای به منظور تجدید حیات شهری» از نوع کاربردی و دارای رویکرد آمیخته (کمی- کیفی) است. همچنین، روشی که برای گردآوری اطلاعات انتخاب شده، روش کتابخانه‌ای و با کمک از اسناد معتبر است. از طرفی، برای دستیابی به اهداف پژوهش از ابزارهای تحقیقاتی مانند پرسشنامه و مشاهده میدانی استفاده شده است. تحلیل داده‌های مستخرج با شیوه AHP و SWOT و نرم‌افزار Expert choice صورت گرفت. به این صورت که ابتدا قوت‌ها و ضعف‌ها و فرصت‌ها و تهدیدها در محدوده شناسایی و قالب جدول ارائه شده و سپس، با کمک پرسشنامه‌های تکمیل شده در سطح محله که تعداد ۱۰۰ پرسشنامه است، وزن دهی در نرم‌افزار انجام پذیرفته است.

#### منطقه مورد مطالعه

محله نظام‌آباد نام یکی از محله‌های اصیل در شرق پایتخت است که در منطقه‌های ۷ و ۸ شهرداری تهران قرار دارد که از جنوب به خیابان دماوند و میدان امام حسین<sup>(۱)</sup> و خیابان انقلاب، از شرق به خیابان فتحی منش، از شمال به خیابان شهید مدنی و از غرب به خیابان خواجه نصیرالدین طوسی محدود شده است. این محله حدود ۶۰ سال پیش شکل گرفته است که نشان از هویت و اصالت محله دارد و اوایل جزء نارمک بوده اما با گذشت زمان و افزایش ساخت‌وسازها از سال ۱۳۴۰، به محله‌ای مستقل تبدیل شده است. مهم‌ترین میدان این محله میدان امام حسین<sup>(۲)</sup> نام دارد. از خیابان‌های مهم نظام‌آباد می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

جدول ۶. بررسی نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید منطقه مورد مطالعه

| تهدید T                                   | فرصت O  | ضعف W   | قوت S   |
|---|---|---|---|
| ۱. تهدید گسترش بزهکاری                    | ۱. امکان بارگذاری فعالیت‌ها و                                   | ۱. عدم احساس تعلق خاطر به محیط                              | ۱. محله قدیمی و دارای هویت تاریخی                             |
| ۲. خطر کاهش امنیت شهری شهروندان           | ۲. امکان گسترش مسیر حمل‌ونقل هوشمند همچون پیاده و دوچرخه        | ۲. عدم رضایت شهروندان از محله                               | ۲. وجود کاربری‌های مرتبط با نیازهای روزانه ساکنان محله        |
| ۳. تهدید مهاجرت ساکنان از محله            | ۳. امکان وضع قوانینی جهت افزایش تراکم در برخی نقاط              | ۳. کمبود حس امنیت در محله                                   | ۳. تعدد ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی و سهولت در دسترسی به آن‌ها |
| ۴. تهدید تخریب بافت تاریخی                | ۴. امکان توسعه بخش درمانی در سطح فرمانطقه‌ای                    | ۴. کمبود فضاهای باز جمعی برای گذران اوقات فراغت و تلطیف هوا | ۴. تراکم ساختمانی سطح پایین                                   |
| ۵. خطر کاهش مشارکت در برای کاهش تعلق خاطر | ۵. امکان ارتقای سطح کیفیت ابنیه در سطح محله                     | ۵. عدم تنوع در نظام کاربری و فعالیت                         | ۵. وجود بیمارستان امام حسین (ع) و تقویت بخش درمانی            |
|   | ۶. توسعه بخش نظافتی شهرداری در سطح محله یادشده                  | ۶. کیفیت سطح پایین ابنیه در محدوده مورد مطالعه              | ۶. مشارکت زیاد ساکنان محله در امور شهری                       |
|   | ۷. بارگذاری فضاهای سبز و باز برای تلطیف هوا و گذران اوقات فراغت | ۷. عدم برقراری نظافت محیطی و وجود زباله                     | ۷. وجود میدادین مشهور برای حفظ هویت شهری                      |
|   | ۸. امکان رشد اقتصادی با به‌کارگیری نیروی کار فعال               | ۸. وجود بوهای نامطبوع در محدوده                             | ۸. محدوده خوش آب و هوا  |
|   | ۹. امکان احداث نشانه‌ها برای ارتقای خوانایی در محیط             | ۹. آلودگی صوتی زیاد در محیط                                 |   |
|   | ۱۰. امکان ایجاد مشاغل فعال در محله                              |   |   |
|   | ۱۱. امکان ارتقای سطح سواد در محله یادشده                        |   |   |

کیفیت رسیدگی به قوت‌ها و فرصت‌ها منجر خواهد شد. بنابراین، شکل ۱ از کلیت تحلیل ارائه می‌شود:

زیرمعیارها بر اساس میزان اهمیت خود در هر گروه دارای وزن شده‌اند. پس از وزندهی به زیرمعیارها، هریک از آن‌ها در وزن گروه خود (گروه‌های سوات) ضرب شده و امتیاز نهایی هر زیرمعیار محاسبه می‌شود که خروجی آن به شرح زیر است:

برای وزندهی به گزینه‌ها باید گزینه‌ها به صورت دو به دو با زیرمعیارها مقایسه شوند. بر این اساس، ۳۳ زیرمعیار موجود با ۲۴ راهبرد مستخرج مقایسه شد و در مرحله آخر با ضرب وزن هریک از معیارها در زیرمعیارهای گروه خود و ضرب هر گزینه در وزن نهایی زیرمعیارها، امتیاز نهایی هر گزینه محاسبه شد و می‌توان به آن استناد کرد. بر این اساس، ۲۴ راهبرد مستخرج از جدول سوات به وسیله ساختار سلسله‌مراتبی وزندهی و رتبه‌بندی شده‌اند که می‌توان آن‌ها را در اولویت‌دهی به

از استخراج این راهبردها ساختار سلسله‌مراتبی نیز تدوین می‌شود و با نرم‌افزار Expert Choice تحلیل‌ها صورت می‌پذیرد. به بیانی، در این قسمت به ترکیب دو ساختار SWOT و AHP تحت عنوان مدل ترکیبی AWOT پرداخته شده است. مطابق این ساختار یک راهبرد به عنوان راهبرد برتر و در جایگاه هدف قرار می‌گیرد و در سطح بعدی گروه‌های سوات به عنوان معیار و پس از آن عوامل سوات به عنوان زیرمعیار شناخته می‌شوند. در سطح نهایی راهبردهای مستخرج از برهم‌نهی عوامل سوات نیز به عنوان گزینه‌های مدل شناخته شده و پس از آن به امتیازدهی پرداخته خواهد شد.

با توجه به دو جدول سوات و راهبردهای مستخرج از آن و با کمک نرم‌افزار Expert Choice نمودارهای زیر نتیجه می‌شوند. پرداختن به ضعف‌ها و تهدیدها و تعدیل آن‌ها نسبت به قوت‌ها و فرصت‌ها اهمیت بیشتری دارد، زیرا تعدیل ضعف‌ها و تهدیدها در نهایت به افزایش

### جدول ۷. راهبردهای مستخرج از جدول سوات

| عوامل | قوت   | ضعف   |
|-------|---|---|
| فرصت  | SO <sub>1</sub> : تغییر کاربری ناسازگار   | WO <sub>1</sub> : توسعه بخش مسکونی در نواحی با تراکم کمتر   |
|       | SO <sub>2</sub> : تقویت بخش درمانی بیمارستان امام حسین <sup>(ع)</sup> در سطح فرامنطقه‌ای  | WO <sub>2</sub> : تقویت و بازآفرینی بافت قدیمی و فرسوده محله در راستای تجدید حیات شهری                            |
|       | SO <sub>3</sub> : تقویت کاربری‌های تجاری محله مرتبط با نیاز ساکنان در جهت تجدید حیات شهری | WO <sub>3</sub> : افزایش کارایی و توانمندی‌های نیروی کار انسانی   |
|       | SO <sub>4</sub> : تقویت و گسترش شبکه‌های زیرساختی محدوده                                  | WO <sub>4</sub> : برنامه‌ریزی برای دفع مناسب پسماند و فاضلاب  |
|       | SO <sub>5</sub> : ارتقای سرزندگی و حس تعلق‌پذیری در محله                                  | WO <sub>5</sub> : توسعه فضای سبز شهری از طریق استفاده از اراضی بایر و کاربری‌های ناسازگار                         |
|       | SO <sub>6</sub> : پررنگ کردن نشانه‌های موجود در محله برای ارتقای خوانایی                  | WO <sub>6</sub> : توجه مدیران به سیمای بصری از طریق ایجاد طراحی مناسب در بافت و ارتقای حس تعلق خاطر شهروندان      |
| تهدید | ST <sub>1</sub> : تقویت پیاده‌مداری در جهت بهبود شرایط آب‌وهوایی و توسعه پایدار           | WT <sub>1</sub> : ایجاد فرصت‌های شغلی در بخش‌های مختلف  |
|       | ST <sub>2</sub> : تقویت مجموعه‌های ارزشمند تاریخی در جهت رونق گردشگری و تجدید حیات شهری   | WT <sub>2</sub> : پیش‌بینی تمهیداتی جهت افزایش مشارکت ساکنان در امور شهری   |
|       | ST <sub>3</sub> : توسعه بخش اقتصادی و تقویت جمعیت فعال                                    | WT <sub>3</sub> : شناسایی جریان ترافیک، تحلیل و ارائه برنامه برای شبکه معابر محله و کاهش آلودگی هوا و آلودگی صوتی |
|       | ST <sub>4</sub> : ارتقا و گسترش کاربری‌های فرامنطقه‌ای                                    | WT <sub>4</sub> : ارائه تسهیلات کارآفرینی برای جذب فعالیت‌های نو به بازار   |
|       | ST <sub>5</sub> : افزایش رسیدگی شهرداری در ارتباط با نظافت محله                           | WT <sub>5</sub> : برگزاری کلاس‌های آموزشی اعم از سوادآموزی و مهارت‌های فنی  |
|       | ST <sub>6</sub> : استحکام بخشیدن و تقویت ابنیه بافت در راستای تجدید حیات شهری             |   |



### شکل ۱. وزن گروه‌های سوات نسبت به راهبرد برتر

شاخص‌ها اهمیت و امتیاز بیشتری دارند. برای مثال، استحکام بخشیدن و تقویت ابنیه بافت در راستای تجدید حیات شهری در محدوده خیابان شهید مدنی اهمیت ویژه‌ای دارد. همچنین، تغییر کاربری‌های ناسازگار به دلیل استفاده در راستای توسعه پایدار نیز از دیگر مواردی است که باید به آن توجه کرد. تقویت و بازآفرینی بافت قدیمی و فرسوده محله در راستای تجدید حیات شهری که خود در جهت ایمنی و امنیت محدوده گام برمی‌دارد نیز از راهبردها با امتیاز بالا است. به همین ترتیب، وزن‌دهی راهبردها مسیر حرکت و برنامه‌ریزی در این محدوده را مشخص می‌کند.

پروژه‌های پیشنهادی به عنوان ملاک عمل در نظر گرفت. رتبه‌بندی راهبردهای مستخرج از جدول سوات مطابق جدول ۷ است. با توجه به آنچه در پیشینه پژوهش و همچنین، مبانی نظری مطرح شد، هر یک از کلیدواژه‌های توسعه پایدار و تجدید حیات شاخص‌هایی جهت نمود بیرونی دارند که مسیر حرکت این مقاله فصل مشترک این شاخص‌ها است، حال آنکه نمونه مطالعاتی منتخب، خیابان شهید مدنی شهر تهران، نیز با توجه به داشتن برخی از این شاخص‌ها امکان ارتقا و بهبود آن‌ها نیز وجود دارد. با توجه به این موارد، تحلیل‌هایی که با کمک کارشناسان و نرم‌افزار صورت گرفته، نتایج بیانگر این است که برخی

جدول ۸. وزن دهی زیرمعیارها

|      |                |       |  |       |       |       |                 |       |                |       |
|------|----------------|-------|--|-------|-------|-------|-----------------|-------|----------------|-------|
|      | S <sub>1</sub> | ۰.۲۱۳ |  | ۰.۴۷۳ | ضعف   | ۰.۲۷۲ | S <sub>5</sub>  | ۰.۰۹۰ | W <sub>1</sub> | ۰.۰۳۱ |
|      | S <sub>2</sub> | ۰.۱۱۵ |  |       |       |       | S <sub>6</sub>  | ۰.۲۴۳ | W <sub>2</sub> | ۰.۰۳۱ |
|      | S <sub>3</sub> | ۰.۱۵۵ |  |       |       |       | S <sub>7</sub>  | ۰.۱۲۶ | W <sub>3</sub> | ۰.۲۳۴ |
|      | S <sub>4</sub> | ۰.۰۵۵ |  |       |       |       | S <sub>8</sub>  | ۰.۱۰۲ | W <sub>4</sub> | ۰.۰۵۰ |
| قوت  | ۰.۱۴۸          |       |  |       |       |       | S <sub>9</sub>  | ۰.۰۹۳ | W <sub>5</sub> | ۰.۰۹۰ |
|      |                |       |  |       |       |       | S <sub>10</sub> | ۰.۲۴۳ | W <sub>6</sub> | ۰.۲۴۳ |
|      |                |       |  |       |       |       | S <sub>11</sub> | ۰.۱۲۶ | W <sub>7</sub> | ۰.۱۲۶ |
|      |                |       |  |       |       |       |                 | ۰.۱۰۲ | W <sub>8</sub> | ۰.۱۰۲ |
|      |                |       |  |       |       |       |                 | ۰.۰۹۳ | W <sub>9</sub> | ۰.۰۹۳ |
|      | O <sub>1</sub> | ۰.۰۵۷ |  |       |       |       | O <sub>2</sub>  | ۰.۱۳۹ | T <sub>1</sub> | ۰.۱۳۹ |
|      | O <sub>2</sub> | ۰.۰۲۷ |  |       |       |       | O <sub>3</sub>  | ۰.۲۸۴ | T <sub>2</sub> | ۰.۲۸۴ |
|      | O <sub>3</sub> | ۰.۰۴۸ |  |       |       |       | O <sub>4</sub>  | ۰.۰۶۸ | T <sub>3</sub> | ۰.۰۶۸ |
|      | O <sub>4</sub> | ۰.۰۶۴ |  |       |       |       | O <sub>5</sub>  | ۰.۴۴۲ | T <sub>4</sub> | ۰.۴۴۲ |
| فرصت | ۰.۰۸۰          |       |  | ۰.۲۹۹ | تهدید | ۰.۱۵۹ | O <sub>6</sub>  | ۰.۰۶۸ | T <sub>5</sub> | ۰.۰۶۸ |
|      |                |       |  |       |       |       | O <sub>7</sub>  |       |                |       |
|      |                |       |  |       |       |       | O <sub>8</sub>  |       |                |       |
|      |                |       |  |       |       |       | O <sub>9</sub>  |       |                |       |
|      |                |       |  |       |       |       | O <sub>10</sub> |       |                |       |
|      |                |       |  |       |       |       | O <sub>11</sub> |       |                |       |

جدول ۹. وزن دهی راهبردها

| نماد            | امتیاز نهایی | عنوان استراتژی   |
|-----------------|--------------|--|
| ST <sub>6</sub> | ۰.۰۶۸        | استحکام بخشیدن و تقویت اینیة بافت در راستای تجدید حیات شهری                                      |
| SO <sub>1</sub> | ۰.۰۶۲        | تغییر کاربری ناسازگار  |
| WO <sub>2</sub> | ۰.۰۵۵        | تقویت و بازآفرینی بافت قدیمی و فرسوده محله در راستای تجدید حیات شهری                             |
| WO <sub>1</sub> | ۰.۰۵۴        | توسعه بخش مسکونی در نواحی با تراکم کمتر  |
| WO <sub>7</sub> | ۰.۰۴۹        | نورپردازی مناسب برای افزایش امنیت شهری   |
| ST <sub>4</sub> | ۰.۰۴۷        | ارتقا و گسترش کاربری‌های فرامنطقه‌ای   |
| WT <sub>1</sub> | ۰.۰۴۲        | ایجاد فرصت‌های شغلی در بخش‌های مختلف   |
| SO <sub>4</sub> | ۰.۰۴۱        | تقویت و گسترش شبکه‌های زیرساختی محدوده   |
| ST <sub>5</sub> | ۰.۰۴۱        | افزایش رسیدگی شهرداری در ارتباط با نظافت محله  |
| ST <sub>2</sub> | ۰.۰۴۰        | تقویت مجموعه‌های ارزشمند تاریخی در جهت رونق گردشگری و تجدید حیات شهری                            |
| ST <sub>3</sub> | ۰.۰۴۰        | توسعه بخش اقتصادی و تقویت جمعیت فعال   |
| WO <sub>5</sub> | ۰.۰۴۰        | توسعه فضای سبز شهری از طریق استفاده از اراضی بایر و کاربری‌های ناسازگار                          |
| SO <sub>3</sub> | ۰.۰۳۹        | تقویت کاربری‌های تجاری محله مرتبط با نیاز ساکنان در جهت تجدید حیات شهری                          |
| ST <sub>1</sub> | ۰.۰۳۹        | تقویت پیاده‌مداری برای بهبود شرایط آب‌وهوایی و توسعه پایدار                                      |
| WO <sub>6</sub> | ۰.۰۳۹        | توجه مدیران به سیمای بصری از طریق ایجاد طراحی مناسب در بافت و ارتقای حس تعلق شهروندان            |
| SO <sub>5</sub> | ۰.۰۳۸        | ارتقای سرزندگی و حس تعلق‌پذیری در محله   |
| WO <sub>4</sub> | ۰.۰۳۷        | برنامه‌ریزی برای دفع مناسب پسماند و فاضلاب   |
| WT <sub>3</sub> | ۰.۰۳۷        | شناسایی جریان ترافیکی، تحلیل و ارائه برنامه برای شبکه معابر محله و کاهش آلودگی هوا و آلودگی صوتی |
| WT <sub>4</sub> | ۰.۰۳۴        | ارائه تسهیلات کارآفرینی برای جذب فعالیت‌های نو به بازار  |
| SO <sub>2</sub> | ۰.۰۳۳        | تقویت بخش درمانی بیمارستان امام حسین <sup>(ع)</sup> در سطح فرامنطقه‌ای                           |
| SO <sub>6</sub> | ۰.۰۳۳        | پررنگ کردن نشانه‌های موجود در محله برای ارتقای خوانایی   |
| WO <sub>3</sub> | ۰.۰۳۱        | افزایش کارایی و توانمندی‌های نیروی کار انسانی  |
| WT <sub>2</sub> | ۰.۰۳۱        | پیش‌بینی تمهیداتی برای افزایش مشارکت ساکنان در امور شهری   |
| WT <sub>5</sub> | ۰.۰۳۰        | برگزاری کلاس‌های آموزشی اعم از سوادآموزی و مهارت‌های فنی   |

## بحث و نتیجه‌گیری

با توجه به رشد شهرها در سالیان اخیر، مسائل و مشکلاتی در سطح شهر ایجاد شده که این مشکلات تمامی جنبه‌های شهرنشینی را تحت تأثیر قرار داده و از طرفی، برخی از آن‌ها زندگی بشر را مختل کرده است. یکی از این مشکلات قابل توجه در شهرها وجود بافت‌های قدیمی و نیازمند احیا است. این بافت‌ها خود منشأ بسیاری از مشکلات شهری در جنبه‌های گوناگون اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و زیست‌محیطی شده و زمینه بروز ناپایداری را در شهرها فراهم کرده است. اندیشمندان و برنامه‌ریزان شهری اصول و راهکارهای متعددی را برای حل این مشکلات ارائه دادند که توسعه پایدار یکی از این موارد به شمار می‌آید. توسعه پایدار روندی است که بهبود شرایط اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و فناوری به سوی عدالت اجتماعی باشد و در جهت آلودگی اکوسیستم و تخریب منابع طبیعی نباشد. از طرفی، در پی فراهم آوردن راهبردهایی است که توسط آن‌ها بتوان به اهداف مهمی نظیر هماهنگ کردن حفاظت زیست‌محیطی و توسعه، تأمین نیازهای اولیه زندگی بشر، دستیابی به عدالت اجتماعی، از بین بردن فقر و محرومیت عمومی خودمختاری، تنوع فرهنگی و حفظ یگانگی اکولوژیکی دست یافت. همچنین، تجدید حیات که یکی از مدل‌های مهم احیای بافت قدیم شهرها در جهان امروز است که تا حدی بیانگر دیدگاهی جامع ترکیبی و چندمنظوره در حل مسائل شهری است. به این معنا که مناطق تاریخی را حفظ و آن را برای نیازهای امروز و فردا جذاب و حیاتی کرد. حال در این پژوهش به تلفیق این دو کلیدواژه و اصول و ابعاد آن‌ها و به‌کارگیری در فضاهای شهری و محله‌ای پرداخته شده است. به‌کارگیری اصول توسعه پایدار و تلفیق آن با رهیافت تجدید حیات شهری می‌تواند رویکردی مناسب برای حل تعارض‌ها در بافت‌های کهن و مسئله‌دار شهری تلقی شود. تحلیل‌های صورت‌گرفته در مسیر این پژوهش با کمک جدول سوات و نرم‌افزار Expert Choice صورت گرفته است که در نهایت با توجه به خروجی‌های نرم‌افزار می‌توان به این نکته اشاره کرد که در محدوده یادشده از میان راهبردهای مستخرج از جدول سوات راهبردهای استحکام بخشیدن و تقویت ابنیه بافت در راستای تجدید حیات شهری، تغییر کاربری ناسازگار، تقویت و بازآفرینی بافت قدیمی و فرسوده محله در راستای تجدید حیات شهری و توسعه بخش مسکونی در نواحی با تراکم کمتر به ترتیب با امتیازهای ۰/۰۶۸، ۰/۰۶۲، ۰/۰۵۵ و ۰/۰۵۴ در صدر جدول قرار گرفتند که به نسبت باقی راهبردها از اهمیت بیشتری برخوردار هستند. با توجه به یافته‌های تحقیق می‌توان بیان کرد برای تجدید حیات نمونه‌های مطالعاتی که دارای ویژگی‌های قدمت بالای ابنیه، ریزدنگی قطعات، نفوذناپذیر بودن بافت و ویژگی‌هایی از این نوع هستند و در بافت فرسوده قرار دارند، باید اقدامات و ارائه راهکارهایی برای ارتقای شاخص‌های توسعه پایدار محله‌ای و یا پایداری در محلات با رهیافت تجدید حیات انجام شود که عبارت‌اند از:

- ایجاد و جای‌نمایی نشانه‌هایی برای ارتقای خوانایی محیط
- ارتقا مشارکت و همفکری ساکنان محله به دلیل افزایش حس تعلق و مالکیت نسبت به محله

- ایجاد پایگاه‌های پلیس برای افزایش حس امنیت در محله
- ارتقا کیفیت روشنایی به جهت افزایش حس امنیت در محله
- ایجاد بستری برای آموزش و پرورش و ارتقای سواد اهالی محل
- ایجاد بستری جهت گذران وقت در ساعت‌های بیکاری
- جانمایی فضاهای برای تعاملات اجتماعی ساکنان و ارتقای سرزندگی محیطی
- ارائه تسهیلات به ساکنان محله جهت بازسازی و یا نوسازی بناهای مسکونی خود
- پایبند بودن به قوانین وضع‌شده در ارتباط با نمای ابنیه محدوده یادشده
- تشویق کارآفرینی و توسعه استارت‌آپ‌ها با گسترش کسب‌وکارهای محله‌ای
- دسترسی عادلانه و یکسان ساکنان به خدمات شهری
- ارتقای کیفیت تجهیزات و تاسیسات محله و ابنیه موجود در آن
- پیشرفته‌سازی سیستم دفع فاضلاب محله
- رسیدگی شهرداری منطقه یادشده به بحث نظافت و پاکیزگی محیطی
- برگزاری کارگاه‌ها و محیط‌هایی برای فرهنگ‌سازی ساکنان محله
- دوجداره‌سازی درب و پنجره برای کاهش آلودگی صوتی
- ترویج استفاده از حمل‌ونقل عمومی در بین مردم محله
- افزایش سطح فضای سبز در محله به جهت فضای گذران وقت و تلطیف هوای محله
- بنابراین، با توجه به آنچه بیان شد، می‌توان با ارائه راهکارهایی در ارتباط با محلات بافت قدیمی برای بهبود شرایط و ارتقای کیفیت زیست‌پذیری محیط برآمد.

## تقدیر و تشکر

این مقاله برگرفته از مطالعات مربوط به فرصت مطالعاتی صنعتی داخلی نویسنده دوم با عنوان «انجام مطالعه جهت تجدید حیات شهری خیابان شهید مدنی» می‌باشد که در شهرداری منطقه ۸ شهر تهران در مردادماه سال ۱۳۹۹ انجام شده است. نویسندگان از مجموعه شهرداری منطقه ۸ تهران، علی‌الخصوص شهردار محترم و کارشناسان مربوطه به دلیل همکاری در جمع‌آوری داده‌ها کمال تشکر را دارند.

## منابع

- اذانی، م؛ مختاری ملک‌آبادی، ر؛ مولایی، ش. (۱۳۹۲). «بررسی شاخص‌های توسعه پایدار محله‌ای منطقه ۱۳ اصفهان» برنامه‌ریزی فضایی، ۲(۲)، ۱۱۹-۱۴۲.
- اکبرپور سراسکانرود، م، محمدپور، ص، یعقوبی، ر. (۱۳۸۸). «چیستی و چرایی مفهوم تجدید حیات شهری»، مسکن و محیط روستا، ۲۸(۱۲۸)، ۸۴-۹۲
- آقا ملایی، ر. (۱۳۹۶). «تجدید حیات شهری با رویکرد فرهنگی»، فصلنامه منظر- ۹(۳۹)، ۵۰-۵۹.
- پایوند، ا. (۱۳۸۷). «به‌کارگیری رهیافت نوزایی شهری در یک محله دچار افت شهری، نمونه موردی: محله فرحزاد تهران»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد رشته



- محمدی، ع؛ رفیعی، ف. (۱۳۹۵). «بررسی نقش برنامه‌ریزی محله‌مبنا در تحقق توسعه پایدار محله‌ای»، پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری، ۳۴(۳)، ۳۴۷-۳۶۸.
- مرادی مسیحی، و. (۱۳۸۴). برنامه‌ریزی استراتژیک و کاربرد آن در شهرسازی ایران: نمونه موردی کلان‌شهر تهران، انتشارات پردازش و برنامه‌ریزی شهری و رمزبازی، م؛ ذاکر حقیقی، ک. (۱۳۹۵). «حمل‌ونقل و توسعه پایدار» سومین کنفرانس بین‌المللی پژوهش‌های نوین در عمران، معماری و شهرسازی برلین - آلمان.
- Ragheb, a, Aly, r, Ahmed,gh. (2021). "Toward sustainable urban development of historical cities: Case study of Fough City, Egypt", *Ain Shams Engineering Journal*.
- Jane,a, Felipe Simoes,a (2021). "Assessing the urban sustainable development strategy: An application of a smart city services sustainability taxonomy", *Ecological Indicators, Volume 127*.
- Roberts, p. and sykes, H.(2000), "urban regeneration a hand bool", *sage publication*.
- Seo,J-K(2002), "Re.urbanization in Regenerated Areas of Manchester and Glasgow: New Residents and Problems of Sustainability", *Cities, Volume 19, 113(121)*.
- Taherkhani, r , Hashempou, n, Lotf, m (2020). "Sustainable-resilient urban revitalization framework: Residential buildings renovation in a historic district", *Journal of Cleaner Production, Volume 286*.
- UNEP(2004) "Guidelines for urban regeneration in the Mediterranean region", *priority Actions Program Regional Activity Centre, 11(16)*.
- برنامه‌ریزی شهری و منطقه‌ای، دانشگاه شهید بهشتی. حسینی، ع. (۱۳۸۶). «به‌کارگیری رهیافت تجدید حیات در محلات شهری، نمونه موردی: محله عودلاجان»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی
- خطیبی، م. (۱۳۹۲). «کاربرد فرایند برنامه‌ریزی اختیار راهبردی به عنوان رهیافتی در برنامه‌ریزی تجدید حیات شهری در ساماندهی الگوهای رفتاری شهروندان»، پژوهش‌های جغرافیایی انسانی- ۴۷(۳)، ۴۳۹-۴۵۰.
- داودیپور، ز؛ بابایی، ر. (۱۳۹۲). «رویکرد توسعه پایدار محله‌ای در فرایند برنامه‌ریزی شهری»، اولین همایش ملی شهرسازی و معماری در گذر زمان.
- رضازاده، ر؛ محمدی، ف؛ رفیعیان، م. (۱۳۹۲). «نقش رویکرد دارایی‌مبنا در توسعه پایدار محلی». *باغ نظر*، ۱۰(۲۵)، ۳۹-۴۸.
- رمضانی روشن، سیده عذرا. (۱۳۹۵). «بررسی تجارب تجدید حیات شهری بافت تاریخی» *دانشگاه شهید بهشتی*، ۱۳(۴۴)-۱۴.
- شاطریان، م، اکبری ارمکی، ز. (۱۳۹۳). «هیافت تجدید حیات شهری در راستای کاهش فرسودگی و فقر شهری»، *جغرافیا*، ۱۳(۴۴)، ۱۲۰-۱۴۲.
- ضیاء خواه، س. (۱۳۸۰). «به‌کارگیری رهیافت تجدید حیات شهری: نمونه موردی شهرک کیان‌شهر»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی
- طرح تفصیلی منطقه ۷ شهر تهران، ۱۳۸۴
- طوسی اردکانی، آ، لک، آ. (۱۳۹۸). «ارائه چارچوب مفهومی تجدید حیات پایدار شهری با کاربست شبکه‌های سبز در بافت‌های روستا- شهری»، *گفتمان طراحی شهری*، ۱(۴)، ۲۱-۲۷.
- عبدالهی، ع؛ شرفی، ح؛ سلیمانی دامنه، م. (۱۳۹۶). «سنجش مطلوبیت پیاده‌مداری بر اساس مؤلفه‌های کیفی پیاده‌روی»، *جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۲۳(۶۷)، ۱۹۷-۲۲۱.
- علوی، س؛ پورطاهری، م؛ صابری، ع. (۱۳۹۳). «الزامات توسعه پایدار و ارزیابی توسعه پایدار محله‌ای (مطالعه موردی: محله اکباتان منطقه ۵ شهر تهران)» پژوهش‌های جغرافیایی انسانی. ۴۹(۱)، ۱۹-۳۴.
- فنی، ز؛ صارمی، ف. (۱۳۹۱). «رویکرد توسعه پایدار محله‌ای در کلان‌شهر تهران»، *جغرافیا و توسعه*، ۱۶(۱)، ۳۵-۵۵.