

# A post-implementation assessment of flagship projects in the urban neighborhoods (Case Study: Godal- Mosalla neighborhood in Yazd, Iran)

**Mohammad Mehdi Azizi**<sup>1</sup> - School of Urban Planning, College of Fine Arts, University of Tehran, Tehran, Iran.

**Bahare Bahra** - School of Urban Planning, College of Fine Arts, University of Tehran, Tehran, Iran.

Received: 8 August 2019      Accepted: 13 January 2020

## Highlights

- In the process of urban regeneration, the establishment and strengthening of decision-making should be through evaluation.
- The article has tried to achieve a generalizable structure for a post-implementation assessment of flagship development in neighborhood scale.
- In flagship development at the scale of neighborhood, more important notice should be given to the residential parameter.

**Introduction.** Urban development through development of internal neighborhoods is an attempt to restore urban life to the deteriorated areas of cities. In order to facilitate this process, planning and implementation of flagship development has been considered as one of the policies used for urban neighborhood regeneration and provision of the requirements for the residents' presence and concern for different dimensions of development. Regeneration of the historical and deteriorated areas in cities has been addressed in the recent literature on urban planning worldwide. Inefficiency is a major problem in historical and deteriorated urban areas, where automatic update and change is no longer possible. As in many other countries, the current process of extension of deteriorated urban areas in Iran indicates that problems will be complicated if no precautionary measures are taken, and no appropriate policies or operating plans are adopted. Implementation of flagship development has been considered as a solution. A main purpose of flagship development is to help achieve urban regeneration goals, an approach taken up as a comprehensive strategy for making positive changes in a place with signs of deterioration. This strategy is aimed at quality improvement, with integrated economic, social, and physical goals. Flagship development is applied in order to improve a place that is in the process of decaying and deteriorating, and its advocates are agreed that an urban area will not achieve regeneration without such projects, since it causes a series of reactions that will lead to regeneration of the urban fabric. On the other hand, it is not the case that we hope to achieve development over a vast urban area simply by relying on this project, as many projects all around the world have failed to achieve their main purpose, i.e. to regenerate a decaying fabric.

**Theoretical Framework.** Evaluation is possible throughout the urban regeneration process, from the stage of problem identification to the implementation of projects and the review of the decision-making process. Through presentation of mobility and development indicators, therefore, the present study has developed into an appropriate, generalizable structure for assessment of the impact of flagship development and catalyst projects after implementation at the neighborhood scale. It evaluates the effects of an example of these projects in the Gowdal Mosalla neighborhood in the historical city of Yazd, Iran. The theoretical framework of the research involves three main parameters based on the overall literature and practical experience: the physical parameter, the residential parameter, and the activity parameter. The activity parameter includes the indicators of dependency burden, percentage of active population,

1 Responsible author: [mmazizi@ut.ac.ir](mailto:mmazizi@ut.ac.ir)

percentage of commercial use, active commercial use, employment rate, and men's rate of immigration. The physical parameter includes the indicators of access to infrastructure, access to parking space, population density, residential renovation, percentage of non-arid land, sustainable buildings, new buildings, percentage of administrative use. The residential parameter includes the indicators of percentage of indigenous population, percentage of tenancy, active housing, single-family housing, home access to primary schools, access to local parks, access to sports venues, youth population, number of students, level of education, and coefficient of residence.

**Methodology.** A research method based on the quantitative methodology, regression analysis was used in this study to analyze the effects of each indicator on each factor, and the matrix of impact assessment, known as Leopold Matrix, was used for evaluation after the implementation of the flagship development and the neighborhood regeneration. The final results were obtained after 25 evaluation indicators pertaining to urban regeneration and flagship development were extracted from the established overall literature and practical experience, and secondary data on 93 urban blocks of the Gowdal Mosalla neighborhood were analyzed in SPSS 21.

**Results and Discussion.** The research findings demonstrate that the project performed at the Faculty of Arts and Architecture of Yazd has the greatest effects on the physical parameter, followed by the residential parameter and, eventually, the activity parameter at the scale of the Gowdal Mosalla neighborhood, and it can be approved as a positive flagship development through provision of modification options. The results indicate the closest relationships between the indicator of native quality and the residential status of the fabric, between the indicator of access to services and the status of the residential environment, and between the indicators of population at the age of activity and percentage of commercial land use and the activity and economic status of the neighborhood. Population density, administrative level, and the stability of buildings affect the mobility and physical development of the neighborhood.

**Conclusion.** In future planning, it is necessary to consider indicators that focus on improvement of the residential parameter, especially through consolidation of the existing indigenous population and absorption of the young population. Moreover, the extracted theoretical framework will be effective for planning flagship developments and evaluating them in future practice and research.

**Keywords:** Flagship development, Urban regeneration, Impact assessment, Leopold Matrix, Regression analysis, Gowdal Mosalla neighborhood.

#### Acknowledgment

This article was adapted from the second author's master's thesis, entitled Evaluating the success of flagship development in the regeneration of the internal urban fabric and providing strategic planning for improvement of effectiveness: Case study of the historic fabric of the city of Yazd, focused on the project by the Faculty of Art and Architecture on the Gowdal Mosalla neighborhood, which was carried out under the supervision of the first author in 2015 at the Faculty of Urban Planning of the Fine Arts College of the University of Tehran.

**Citation:** Azizi, M.M., Bahra, B. (2020) A post-implementation assessment of flagship projects in the urban neighborhoods (Case Study: Godal- Mosalla neighborhood in Yazd, Iran), *Motaleate Shahri*, 10(37), 57–70. doi: 10.34785/J011.2021.172/Jms.2020.141.

#### Copyrights:

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to Motaleate Shahri. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.



## ارزیابی اثرات پروژه‌های محرک توسعه در محله‌های شهری

### نمونه مورد مطالعه: محله گودال مصلی، شهر یزد<sup>۱</sup>

محمد مهدی عزیزی<sup>۲</sup> - استاد دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.  
بهاره بهرا - کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشکده شهرسازی، پردیس هنرهای زیبا، دانشگاه تهران، تهران، ایران.

تاریخ پذیرش: ۲۳ دی ۱۳۹۹

تاریخ دریافت: ۱۷ مرداد ۱۳۹۸

#### چکیده

توسعه شهری با رویکرد توسعه محله‌های درونی، سعی در بازگرداندن حیات شهری به بافت‌های روبه زوال در شهرها دارد. به منظور تسهیل این روند، برنامه‌ریزی و اجرای پروژه‌های محرک توسعه به عنوان یکی از سیاست‌های به کار گرفته شده در جهت بازآفرینی محله‌های شهری و فراهم کردن بسترهای لازم برای حضور ساکنان و توجه به ابعاد مختلف توسعه، مورد توجه قرار گرفته است. در فرایند بازآفرینی شهری، از مرحله تشخیص مسئله تا اجرای پروژه‌ها و بازنگری برنامه، پی‌ریزی و تقویت تصمیم‌سازی‌ها از طریق ارزیابی امکان‌پذیر می‌شود. در این راستا، مقاله حاضر با تدوین شاخص‌های تحرک و توسعه، تلاش کرده است تا به یک ساختار مناسب و قابل تعمیم برای ارزیابی پس از اجرای پروژه‌های محرک توسعه در سطح محله دست یافته و اثرات یک نمونه از این پروژه‌ها را در محله گودال مصلی در بافت تاریخی شهر یزد مورد ارزیابی قرار دهد. پس از استخراج شاخص‌های ارزیابی در ارتباط با بازآفرینی محله‌های شهری و پروژه‌های محرک توسعه از متون معتبر جهانی و تجارب عملی، تحلیل داده‌های ثانویه مربوط به بلوک‌های شهری محله گودال مصلی در محیط نرم‌افزار SPSS21 انجام شده و نتایج نهایی به دست آمده است. به عنوان روش تحقیق در این مقاله، از روش Regression Analysis برای تحلیل اثرات هر شاخص بر هر عامل و از ماتریس ارزیابی اثرات لئوپولد - مخدوم برای ارزیابی پس از اجرای پروژه استفاده شده است. یافته‌ها نشان می‌دهد پروژه دانشکده هنر و معماری دانشگاه یزد به طور متوسط و به ترتیب بر بعد کالبدی، سپس بر بعد سکونتی و نهایتاً بر بعد فعالیتی در سطح محله گودال مصلی اثرات محسوس داشته و این پروژه با ارائه گزینه‌های اصلاحی به عنوان یک محرک توسعه با اثرات مثبت، قابل تأیید است. همچنین نتایج حاکی از بیشترین ارتباط میان شاخص میزان بومیت با شأن سکونتی بافت، شاخص میزان دسترسی به خدمات با وضعیت محیط مسکونی، شاخص‌های میزان جمعیت در سن فعالیت و درصد فعالیت کاربری‌های تجاری با وضعیت فعالیتی و اقتصادی محله بوده و درصد ابنیه نوساز، میزان تراکم جمعیت، میزان اداری بودن و پایداری ابنیه بر تحرک و توسعه کالبدی محله مؤثر است.

**واژگان کلیدی:** پروژه‌های محرک توسعه، بازآفرینی محله‌های شهری، ارزیابی اثرات، محله گودال مصلی، یزد.

#### نکات برجسته

- در روند بازآفرینی شهری، اتخاذ و تقویت تصمیم‌سازی باید از طریق فرایند ارزیابی انجام شود.
- این مقاله سعی کرده است تا ساختاری تعمیم‌پذیر برای ارزیابی پس از اجرای پروژه‌های محرک توسعه در مقیاس محلی ارائه دهد.
- در پروژه‌های محرک توسعه در مقیاس محلی باید به پارامتر سکونتی توجه بیشتری داشت.

۱ این مقاله برگرفته از پایان‌نامه کارشناسی ارشد نگارنده دوم با عنوان "ارزیابی موفقیت پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت مرکزی شهرها و ارائه راهکارهای برنامه‌ریزی برای بهبود اثربخشی، موردپژوهی: بافت تاریخی شهر یزد"، است که به راهنمایی نگارنده نخست در سال ۱۳۹۴ در دانشکده شهرسازی پردیس هنرهای زیبا دانشگاه تهران انجام شده است.

۲ نویسنده مسئول مقاله: mmazizi@ut.ac.ir

## ۱. مقدمه

محله‌های مرکزی و قدیمی شهرها، اغلب در ابعاد مختلف نظام شهری دچار زوال یا کاهش کارایی شده‌اند. توان اقتصادی پایین مالکان و ساکنان در این گونه بافت‌ها در کنار از بین رفتن توجیه اقتصادی فعالیت‌های سرمایه‌گذاری، امکان تغییر خودبه‌خودی و به‌روز شدن عملکرد و کالبد بافت را از بین برده است. در دهه‌های اخیر و در راستای به‌روز کردن این محله‌ها، رویکرد بازآفرینی که به عنوان یک راهبرد جامع، در بر دارنده ارتقای وضعیت این محدوده‌ها، با اهدافی همه‌جانبه است، در پیش گرفته شده و معتقدان به پروژه‌های محرک توسعه، اتفاق نظر دارند که یک بافت، بدون این گونه پروژه‌ها، بازآفرینی را تجربه نخواهد کرد. بدین ترتیب، پروژه‌های محرک توسعه در سطوح مختلف شهری و به منظور بازآفرینی بافت پیرامونی خود به مرحله اجرا درآمده‌اند و با توجه به تأثیرات مختلفی که از این گونه پروژه‌ها انتظار می‌رود، ارزیابی اثرات آنها بر ابعاد مختلف نظام شهری و متناسب با مقیاس عملکردشان پس از اجرا، امری ضروری باشد. در سند بازآفرینی محله که به وسیله شرکت بازآفرینی شهری ایران ارائه شده نیز، پیش، ارزیابی و الگوسازی به عنوان آخرین گام از گام‌های ده گانه تدوین سند بوده و با دو هدف به‌روزرسانی برنامه‌ها و همچنین مستندسازی و ارائه الگو، به عنوان یکی از مراحل اصلی در فرآیند بازآفرینی محله‌ها پیش‌بینی شده است.

محلات تاریخی شهر یزد همانند محلات تاریخی بسیاری از شهرهای کهن ایران، در دهه‌های اخیر با مسئله زوال و رکود نسبی در ابعاد مختلف نظام محله‌ای مواجه بوده‌اند. از طرف دیگر، با ثبت این بافت تاریخی در فهرست میراث جهانی یونسکو، چنین به نظر می‌رسد که ارزیابی اثرات مختلف هرگونه اقدام شهرسازی در این محله‌ها، بیش از پیش از اهمیت و ضرورت برخوردار است. چنان‌که مطابق با سند ملی راهبردی احیا، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، روند کنونی گسترش این محله‌ها در سطح شهرهای کشور، نشانگر آن است که چنانچه تدابیری پیشگیرانه به کار بسته نشود، شاهد فرغ شدن مسائل مربوط به اینگونه بافت‌ها خواهیم بود. این امر در ارتباط با محله‌های شهر تاریخی یزد از سویی با مسائلی همچون مهاجرت افراد غیربومی، در نتیجه نوسازی‌های غیراصولی و خطر کم‌رنگ شدن هویت و اصالت محله‌های قدیمی و از سوی دیگر، با مسئله کمبود برخی خدمات و به‌طور کلی روزآمدی بافت محله‌های تاریخی همراه بوده است. بنابراین مقاله حاضر نیز در پی اهمیت بازآفرینی این بافت تاریخی ارزشمند و محله‌های با هویت و اصیل آن و با هدف ارزیابی اثرات پس از اجرای پروژه محرک توسعه دانشکده هنر و معماری دانشگاه یزد بر ابعاد مختلف نظام محله گودال مصلی انجام شده است. با لحاظ این موضوع که در سال‌های اخیر، طرح توسعه دانشکده، در دستور کار قرار گرفته، ارزیابی تأثیر آن از اهمیت دوچندانی برخوردار است تا به این سؤال پاسخ داده شود که حضور این دانشکده در محله مورد مطالعه بر کدام یک از ابعاد نظام محله تأثیر بیشتری داشته و تأثیرات کلی این پروژه چگونه تلقی می‌شود؟ در این راستا، مقاله در پی دستیابی به دو هدف اصلی است. نخست، شاخص‌های تحرک و توسعه در سطح محله براساس ادبیات داخلی، خارجی و تجارب عملی تبیین شده و ساختاری از هفت متغیر وابسته به ۲۵ متغیر

مستقل به دست آمده است. متغیرهای وابسته شامل «شأن سکونتی بافت»، «وضعیت کالبدی مسکن و محیط مسکونی»، «وضعیت فعالیتی»، «وضعیت اقتصادی»، «نوسازی کالبدی»، «وضعیت عمومی بافت» و «سرمایه‌گذاری و تحرک و توسعه ساخت‌وساز» در سه بعد سکونتی، فعالیتی و کالبدی است. دوم، با استفاده از ساختار به دست آمده و سنجه‌های مربوطه به ارزیابی اثرات پس از اجرای پروژه مورد نظر بر محله گودال مصلی و ابعاد مختلف تحرک و توسعه در این محله پرداخته شده است.

## ۲. چارچوب نظری

## ۲.۱. مفهوم محله شهری

از دیدگاه لیچ، محله، منطقه وسیعی است که به دلیل برخورداری از برخی خصوصیات مشترک و خاص، قابل شناسایی است؛ به گونه‌ای که فرد به‌طور ذهنی ورود به آن را حس می‌کند (Chapman, 2007: 190). در ابتدای امر محله به وسیله شهرسازان، یک واحد فضایی تعریف شده بود که فارغ از ترافیک عبوری بوده و حتی‌المقدور در خدمات روزانه، خودکفا و اندازه واحد در حد حوزه عملکرد یک مدرسه ابتدایی تعیین می‌شد. این در حالی است که براساس مطالعات متأخر، حوزه عملکرد خدمات مختلف به سادگی قابل تطبیق با پیمانانه خاصی نیست و دائماً در حال تغییر است (Lynch, 2008: 321-323). بنابراین به عنوان سلول تشکیل‌دهنده اصلی در هر شهر، محله شهری محل سکونت و همچنین زندگی روزانه بسیاری از شهروندان محسوب می‌شود که باید مکانی برای برخورد و تعاملات اجتماعی میان ساکنان و از نیازهای روزانه آنها برخوردار باشد (Habib et al., 2013: 2277). محله به عنوان تبلور فضایی شرایط اجتماعی-اقتصادی جامعه، از انسجام و همگنی خاصی برخوردار بوده و یک تشکل اجتماعی است. واحدهای محله‌ای به دلیل اندازه می‌توانند موجبات مشارکت در شکل دادن به محیط خود را فراهم آورند و مرکز محله، حس مکان و مرکزیت را تقویت کند (Latifi & Safari Chabok, 2013). وجود و تداوم محور اصلی محله همراه با گذرهای پیاده، شبکه مراکز فرعی محله و وحدت شکلی آن را باید چارچوب و استخوان‌بندی محله دانست. ترکیب عملکردها و فعالیت‌ها برای ایجاد وحدت فضایی، وجود نشانه‌ها و عرصه‌های مختلف نیمه‌خصوصی، نیمه‌عمومی و عمومی به عنوان بستر اصلی در تعاملات و روابط اجتماعی نیز از ویژگی‌های محله محسوب می‌شود (Habibi, 2003: 34-36). می‌توان گفت عواملی مانند هویت قابل تشخیص، ادراک ساکنان، نام و مرزهای کالبدی، معرف محله‌ها هستند (Azizi, 2006: 37). بنابراین برخلاف تعاریفی که در گذشته در ارتباط با ابعاد کالبدی و جمعیتی محله‌های شهری صورت می‌گرفت، امروزه این واحدهای فضایی، مکان‌های با هویت منحصر به فرد و برای سکونت هستند که اغلب با عملکردها و فعالیت‌های شاخص خود، خدمات اجتماعی و تعاملات اجتماعی ساکنانشان شناخته شده و از طریق عناصر کالبدی از جمله معابر و دسترسی‌ها، بناهای شاخص و نشانه‌ها قابل شناسایی هستند. در سال‌های اخیر، بازآفرینی در سطح محلات شهری در دستور کار ارگان‌های دولتی و در رأس آنها شرکت بازآفرینی شهری قرار گرفته است؛ بدین ترتیب که سند مشارکتی بازآفرینی محله، از طریق راه‌اندازی نهاد توسعه محله،

که در آن انواع مالکیت را نتوان از روی مشخصه‌هایی چون طراحی، کیفیت، محل سکونت در سایت یا با تفاوت قابل توجهی در دسترسی به خدمات و امکانات رفاهی، نتیجه گرفت (EP, 2007: 10). بوربیگارد و هولکام تزریق یک زندگی جدید به شهرها را مستلزم بهسازی مسکن موجود و محیط مسکونی محلات درونی شهر و نوسازی فیزیکی نواحی محلی تجاری و تجدید حیات اقتصادی می‌دانند (Beauregard & Holcomb, 1981: 17). همچنین بیانیه راهبردی لودا در کنار شرایط اقتصادی، شرایط محیطی، ظرفیت‌های جامعه، ظرفیت‌های سازمانی و ساختار شهر بر شرایط اجتماعی، فرهنگی و عواملی همچون ساختار جمعیت، فرهنگ، درآمد خانوار و مشارکت در فرایند بازآفرینی مناطق هدف تأکید دارد (LUDA, 2006b: 51).

اعتقاد دوکسیادس در بازآفرینی بر این است که برای مکانیابی ساختمان‌های اصلی باید به دل محلات رجوع کرد. وی باور داشت که محله انسانی باید به صورت واحد و در قالب ارگانیک توسعه‌یافته دیده شود و محله می‌بایست در حالی که تأسیسات و تسهیلات را در قلب خود جای داده و دارای سامانه آلوده‌شده منحصر به خود است، هرگونه خواسته را در درون خود تأمین کند. او همچنین بر اهمیت همگانی شدن خدمات، تأکید دارد (Doxiadis, 1974: 67 – 124). از دیدگاه پروس نیز بازآفرینی محلات شهری از طریق پروژه‌های محرک توسعه می‌تواند بر وضعیت فضاهای همگانی، خدمات عمومی، وضعیت زیرساخت‌ها، درک و تصور عمومی از محله، توسعه زیست محیطی، کیفیت موجودی مسکن، لحاظ نمودن جامعه محلی و نیازهای آن مؤثر واقع شود (Preuss, 2004: 79). در نقد و بررسی نتایج پروژه محرک توسعه داکلندز لندن نیز محققان بر دستیابی به معیارهایی از جمله توسعه نمادین محدوده، مشارکت در سرمایه‌گذاری‌ها، بازار مسکن محلی متعادل، توسعه اجتماعی همه‌شمول، توسعه‌های اداری، توسعه‌های تجاری و مالی و اقتصادی تأکید کرده‌اند (Butler & Watt, 2007).

در تصویر شماره ۱، سازوکار تأثیر پروژه‌های محرک توسعه به صورت شماتیک بیان شده است. این محرک‌های شهری، ابتدا بر روی بخش کوچکی از بافت محله اعمال شده و به تدریج منجر به توسعه سایر بخش‌های محله می‌شوند. در پی آن، عناصر موجود به وسیله عناصر جدید جذب شده و به واسطه کاتالیست به کار گرفته شده، عناصر قدیم در ترکیب و تلفیق با عناصر جدید واکنش نشان می‌دهند و سپس کاتالیستی بزرگ‌تر ایجاد شده و تأثیری با دامنه وسیع‌تر بر بافت بر جای می‌گذارد. سرانجام در پی ایجاد زنجیره‌ای از واکنش‌ها، بافت محله به صورت کاتالیتیک، بازآفرینی می‌شود.

### ۲.۳ دیدگاه‌های پیرامون اثرات پروژه‌های محرک توسعه پس از اجرا در محله‌های شهری

براساس نظریاتی که پیرامون اهداف اجرای پروژه محرک توسعه مطرح شد، اینگونه پروژه‌ها در صورت موفقیت، می‌توانند بر تأمین مسکن و خدمات در سطح محله، روزآمدی کاربری‌های اجتماعی و رفع نابرابری‌های اجتماعی از طریق توسعه اقتصادی اثرگذار باشند. همچنین یکی از تأثیرات اجتماعی محرک‌های توسعه، تقویت غرور مدنی در میان ساکنان محله است (Doucet et al., 2011: 98). به لحاظ

طی فرایندهای تسهیل‌گری تهیه می‌شود. در این مقیاس، برنامه‌ریزی کاملاً مشارکتی و محلی است. دستورالعمل‌های مربوطه تدوین گردیده و اجرای برنامه‌های ارتقای کیفیت زندگی و محیطی در محلات هدف را مبتنی بر رویکرد اجتماع‌محور، مورد هدف قرار می‌دهد. همچنین استفاده از ظرفیت‌ها و منابع درونی توسعه در درون این محلات، ابزار کلیدی بازآفرینی در این دستورالعمل است (MRUD, 2017: 1). در واقع بازآفرینی می‌تواند در طیفی از فعالیت‌های بزرگ‌مقیاس برای ارتقای رشد اقتصادی تا اقداماتی در مقیاس محله‌های شهری و به منظور ارتقای کیفیت زندگی بگنجد.

### ۲.۲ دیدگاه‌ها و نظریات پیرامون پروژه‌های محرک توسعه

با آغاز دهه ۱۹۷۰ میلادی در آمریکا و دهه ۱۹۸۰ میلادی در اروپا، پروژه‌های محرک توسعه به عنوان سیاستی برای تشویق سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و هدایت آن به سمت بازآفرینی محلات رو به زوال شهری، مطرح شدند (Smyth, 2005: 18). پروژه‌های محرک توسعه غالباً پروژه‌هایی هستند شامل مناظر یا ساختمان‌هایی که هدایت توسعه شهری و افزایش تعداد استفاده‌کنندگان در یک ناحیه را در پی خواهند داشت. این پروژه‌ها به عنوان یکی از اقدامات اساسی در رویکرد بازآفرینی، به دنبال مهمترین نیروی محرک بافت، متناسب با شرایط و سابقه تاریخی به منظور احیای آن هستند (Sajadzadeh et al., 2017: 9 – 10). رویکرد بازآفرینی شهری که امروزه به عنوان یکی از ابزارهای ضروری و مؤثر برای مدیریت تغییرات شهری و به منظور حل طیف گسترده‌ای از مسائل شهری شناخته می‌شود (Hussein, 2008: 3; Roberts, 2015)، به دنبال رشد شهرها از درون بوده و راهبردهایی را برای بهبود وضعیت زیرساخت‌ها، دسترسی به امکانات و خدمات، کاهش اختلافات فضایی محله‌های شهری و افزایش تراکم در پی دارد (La Rosa et al., 2017: 186; Asadi & Rafiyan, 2018: 11). (Weingaertner & Barber, 2010: 1663).

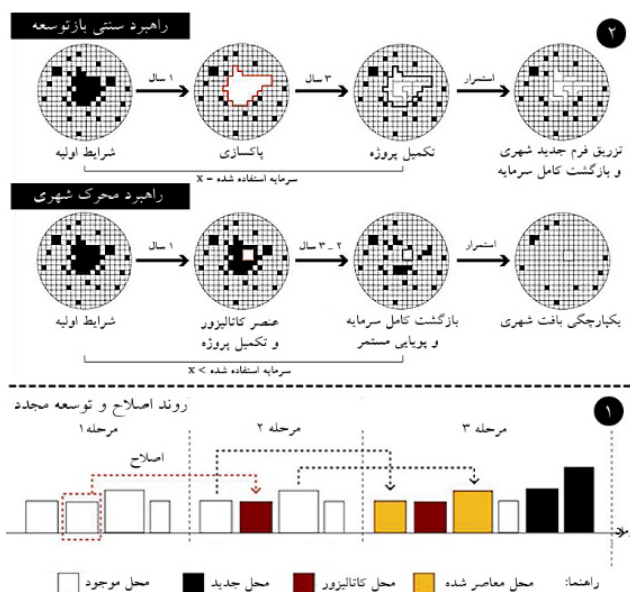
از دیدگاه اسمیت، هدف اصلی پروژه‌های محرک، خلق توسعه‌ای فراتر از عرصه خود بوده و نتیجه چنین پروژه‌هایی، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، توسعه اقتصاد محلی، بازآرایی برای نواحی شهری، اختلاط عملکردی و تنوع کاربری‌هاست (Smyth, 2005: 20; Temelová, 2007: 171). راجرز، از نظریه‌پردازان مؤثر در این زمینه، کاربست فناوری در فضاهای عمومی با توجه به زمینه و بافت شهری، حضور مؤثر انسان در فضا، دسترسی به آموزش و کیفیت آن و پویایی در شهر را از جمله اهداف خود می‌داند (Rogers, 2013: 125; Birkbeck & Kruczkowski, 2012). گروه بازآفرینی UTF نیز به سرپرستی راجرز بر این اعتقاد است که ما باید به‌گونه‌ای در ساختار موجود اقدام نماییم که ارتباط هرچه بیشتر کاربران و کاربری‌ها را تشویق کنیم. در تمام توسعه‌های شهری آینده و هر جا که در مناطق شهری موجود امکان‌پذیر باشد، ما باید برای گونه‌های ساختمانی و مالکیت مختلط مسکن تلاش کنیم و در جست‌وجوی بهینه‌سازی تراکم باشیم (Rogers, 2003: 5 – 22). گروه مشارکتی انگلیسی نیز بر اختلاط کاربری‌ها، کاربران، مسکن و ترکیبی از شکل‌های مالکیت برای انعکاس نیازهای گوناگون در توسعه‌ها تأکید دارند. توسعه باید به‌گونه‌ای بدون توجه به نوع مالکیت<sup>۱</sup> باشد

محورهای ساختاری و توسعه شبکه تأسیسات شهری را نیز می‌توان به عنوان نتایج مثبت از این گونه پروژه‌ها انتظار داشت (Lang, 2012: 420-419). اجرای پروژه‌های یادشده ضمن تجهیز محورها و فضاها، با تحکیم ساختار و استخوان‌بندی بافت، عاملی وحدت‌دهنده و انسجام‌بخش محسوب شده و نهایتاً منجر به احیا و تجدید حیات بافت می‌شود (Izadi, 2010: 24). اثرات مثبت پروژه‌های محرک توسعه به تفکیک ابعاد مختلف در جدول شماره ۱ آمده است.

در مورد اثرات منفی پروژه‌های محرک توسعه، پیش از هر چیز می‌توان به ریسک مالی بالا اشاره کرد. ساخت‌وسازهای مربوطه، اغلب به سرمایه‌گذاری شهرداری‌ها و توسعه‌دهندگان نیاز دارد؛ بازگشت اقتصادی زمانی طولانی می‌طلبد و میزان بازگشت سرمایه گاهی به اندازه پیش‌بینی‌ها بالا نیست (Temelová, 2007: 97). از دیدگاه برخی، سرمایه‌گذاری‌ها تنها در چند مکان متمرکزند و مزایا به طور نامنظم توزیع می‌شوند. از طرفی افراد بهره‌مند از پروژه‌های محرک عمدتاً گردشگران و شهروندان طبقه متوسط یا بالا هستند. بنابراین ساکنان کم‌درآمدی که نزدیک محدوده تازه توسعه یافته زندگی می‌کنند، حداقل بهره‌مندی را دارند (Eisinger, 2000: 323). از نظر منتقدان، به دلایل مختلف، همه ساکنان نمی‌توانند از مزایای ایجاد ثروت و شغل برخوردار شوند. به اعتقاد ایشان، ایجاد ثروت نه بر جامعه محلی، بلکه بر شهر به عنوان یک کل، مؤثر واقع می‌شود. برخی مطالعات نیز نشان داده‌اند که بین پیشنهادات شغلی و تحصیلات ساکنان تطابق

اقتصادی، محرک‌های توسعه می‌توانند افزایش اعتماد به کسب و کار را در پی داشته باشند. با ساخت نمادهای قابل مشاهده از نوسازی، اعتماد بیشتری برای سرمایه‌گذاری در محله یا مجاور آن جلب می‌شود. از طرفی نباید اثرات بالقوه مفید محرک‌ها بر اقتصاد محلی را دست کم گرفت. پروژه‌های محرک می‌توانند گردشگری و صنایع جمعی را تقویت کرده و اثرات مثبتی بر صنایع خدماتی محلی در درون و نزدیک به محله بازآفرینی شده، داشته باشند (Bianchini et al., 1992: 251). از دیگر تأثیرات اقتصادی، افزایش ارزش املاک است. طرفداران این ایده، ادعا می‌کنند همه ساکنان به نوعی از ثروت و مشاغل ایجاد شده و همچنین از فضاهای عمومی و امکانات جدید بهره‌مند خواهند شد؛ ایجاد پروژه محرک، مشاغل بسیاری را در بخش خدمات فراهم می‌کند و از مشاغلی که به آموزش کمتری نیاز دارند، حمایت می‌نماید (Loftman & Nevin, 1995: 303).

از نظر تأثیرات کالبدی فضایی، در پی اجرای این گونه پروژه‌ها، فضاها و امکانات جدید شهری طراحی خواهد شد که همه ساکنان بتوانند از آن بهره‌مند شوند (Boelsums, 2012: 4). همچنین از آنجایی که بازآفرینی محله به عنوان راه حلی برای کاهش غیرفعال شدن کاربری‌ها و به خصوص مسکن محلی مطرح شده، از جمله اثرات مثبت آن جلوگیری از فرسودگی بافت از طریق تثبیت و یا جذب جمعیت و فعال ماندن کاربری‌هاست (Wang & Fukuda, 2019: 4). با توجه به تعریف جان لنگ از شهرسازی محرک، اصلاحاتی مانند روان‌بخشی



تصویر شماره ۱: نحوه عملکرد محرک‌های توسعه. مأخذ: (MRUD, 2014)

جدول شماره ۱: اثرات مثبت پروژه‌های محرک توسعه در محله‌های شهری به تفکیک ابعاد مختلف

اثرات مثبت اجتماعی	اثرات مثبت اقتصادی	اثرات مثبت مدیریتی	اثرات مثبت ساختاری فضایی
ارتقای انسجام اجتماعی	بازاریابی فضاهای شهری	افزایش انگیزه و میل به نوسازی با	انسجام بخشی و وحدت دهی به استخوان‌بندی بافت
روزامدی کاربری‌های اجتماعی	روزامدی کاربری‌های اقتصادی	اعتمادسازی	ایجاد عرصه‌های عمومی برای فعالیت‌های انتخابی و اجتماعی
تأمین مسکن	جذب سرمایه‌گذاری‌ها، کارآفرینان و معاملات توسعه‌ای	ایجاد مسئولیت مشترک میان افراد	الگوسازی به منظور تقویت حس مکان
تأمین خدمات	ایجاد اشتغال	جامعه و مدیریت توسعه شهری با	اصلاحاتی همچون روان بخشی محورهای ساختاری و توسعه شبکه تأسیسات شهری
مقابله با نابرابری‌ها از طریق توسعه اقتصادی	بازگردانی نواحی رو به زوال به حیات اقتصادی شهر	ایجاد حس تعلق به مکان	
	تنوع بخشی به ابزارهای مالی در بازار سرمایه‌گذاری		

وجود ندارد (Loftman & Nevin, 1995: 307). یکی از مهم‌ترین معایب در مورد اثرات فضایی، چندپارگی در شهرها دانسته می‌شود. بسیاری از مناطق شاخص به عنوان یک جزیره در داخل محله عمل می‌کنند و به واسطه تفاوت‌های مکانی و ادراکی وسیع موجود بین پروژه‌های محرک و مناطق مجاور، از بقیه محله جدا می‌شوند (Wilkinson & Oliver, 1992: 206). همچنین برنامه‌ریزی برای پروژه‌های محرک اغلب یکپارچگی ضعیفی با برنامه‌ریزی کل شهر دارد که باعث می‌شود قطعات در شهر روابط ضعیفی با یکدیگر داشته باشند (Eisinger, 2000: 333). این عامل می‌تواند منجر به فقدان انسجام اجتماعی و مانع دستیابی همه ساکنان به فرصت‌ها و منابع شود (Hirschfield & Bowers, 1997: 39-41).

پروژه‌های محرک، شباهت یا تطابق کالبدی چندانی با زمینه خود ندارند و بعضاً افرادی که در آن نزدیکی زندگی می‌کنند، هیچ رابطه‌ای با این منطقه نداشته و این باعث می‌شود درک مکان‌های شاخص جدید برایشان دشوار باشد. این مسئله باعث می‌شود، پروژه‌های محرک برای ساکنان محلی بیگانه و ناخوشایند به نظر آیند. بنابراین اثرات منفی

### ۳. روش

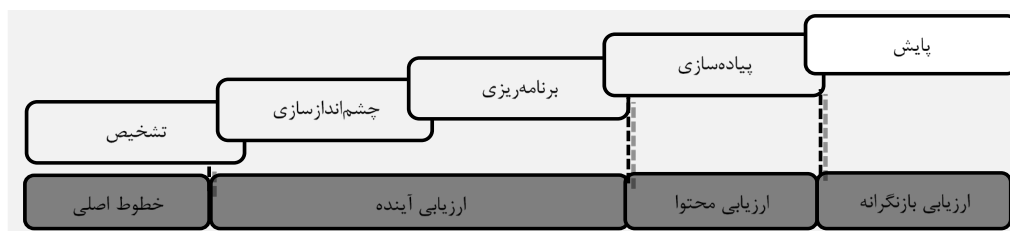
مقاله حاضر از نظر هدف و ماهیت تحقیق، در رده تحقیقات کاربردی قرار دارد و برای دستیابی به اهداف و پاسخگویی به سئوالات، از روش تحقیق ارزیابی برای ارزیابی پس از اجرای پروژه محرک توسعه استفاده شده است. پس از مطالعه متون نظری و نمونه‌های عملی، شاخص‌های ارزیابی اثرات پروژه محرک توسعه بر محله گودال مصلی مطابق با جدول شماره ۲ استخراج شده‌اند.

جدول شماره ۲: شاخص‌ها و سنج‌های ارزیابی اثرات پس از اجرای پروژه‌های محرک توسعه بر بافت‌های شهری<sup>۱</sup>

شاخص و سنج	مطالعات شاخص	بعد
بار تکفل: نسبت تعداد افراد بیکار بین ۱۰ تا ۶۵ سال به تعداد شاغلان در این سن در هر بلوک	Temelova, 2007 Smyth, 2005	فعالیتی (A)
درصد جمعیت فعال: نسبت تعداد افراد ۱۰ تا ۶۵ سال به کل جمعیت هر بلوک		
میزان تجاری بودن: درصد قطعات تجاری هر بلوک		
تجاری فعال: نسبت تعداد کاربری تجاری فعال به کل کاربری تجاری در سطح بلوک	EP, 2007, LUDA, 2006	
نرخ اشتغال: نسبت تعداد افراد شاغل بین ۱۰ تا ۶۵ سال به تعداد افراد در سن فعالیت در هر بلوک		
میزان مهاجرت‌پذیری مردان: نسبت تعداد مهاجران مرد به کل مهاجران	Preuss, 2004	
میزان دسترسی به زیرساخت‌ها: نسبت واحدهای مسکونی دارای آب لوله‌کشی و برق و گاز و تلفن ثابت به کل واحدهای مسکونی در یک بلوک		
میزان دسترسی بناها به پارکینگ: نسبتی از قطعات بلوک که در فاصله ۲۰۰ متری از پارکینگ واقع شده است.	Beauregard & Holcomb, 1981	کالبدی (P)
میزان تراکم جمعیت: نسبت جمعیت هر بلوک به مساحت آن	Rogers, 2003	
میزان نوسازی مسکونی: نسبت واحدهای مسکونی نوساز و نوسازی شده به کل واحدهای مسکونی بلوک	Temelova, 2007 Smyth, 2005	
درصد اراضی غیر بایر: درصد مساحت اراضی غیر بایر به مساحت کل بلوک	Rogers, 2003	
اینه پایدار: نسبت بناهای با سازه پایدار به کل اینه در یک بلوک	Temelova, 2007	
اینه نوساز: نسبت بناهای با عمر کمتر از ۱۰ سال به کل اینه در یک بلوک	Beauregard & Holcomb, 1981	
میزان اداری بودن: مساحت کاربری اداری هر بلوک به کل کاربری آن بلوک	UTF, 2003	سکونتی (R)
میزان بومیت: نسبت تعداد کل افراد بومی به کل جمعیت در هر بلوک	Doxiadis, 1974	
میزان اجاره‌نشینی: نسبت تعداد قطعات استیجاری مسکونی به کل قطعات مسکونی در هر بلوک		
مساکن فعال: نسبت تعداد واحدهای مسکونی فعال به کل مساکن بلوک	Preuss, 2004	
مساکن تک‌خانواری: نسبت تعداد مساکن با یک خانوار ساکن به کل مساکن		
دسترسی مساکن به مدرسه ابتدایی: نسبتی از قطعات بلوک که در فاصله ۴۰۰ متری از مدرسه ابتدایی واقع است.	Rogers, 2013	
دسترسی مساکن به پارک محلی: نسبتی از قطعات بلوک که در فاصله ۳۵۰ متری فضای سبز و پارک واقع است.	UTF, 2003,	
دسترسی مساکن به فضای ورزشی: نسبتی از قطعات بلوک که در فاصله ۴۰۰ متری از فضای ورزشی واقع است.	CABE, 2011	
میزان جوانی جمعیت: نسبت جمعیت زیر ۱۴ سال به کل جمعیت هر بلوک	EP, 2007, LUDA, 2006	
تعداد دانشجویان: نسبت تعداد دانشجویان فوق دیپلم و لیسانس به کل جمعیت بلوک		
سطح تحصیلات: نسبت تعداد افراد با سطح تحصیلات فوق دیپلم و لیسانس به کل جمعیت بلوک		
ضریب سکونت: نسبت تعداد خانوار به تعداد قطعات مسکونی در هر بلوک	Butler, 2007	

۱ گفتنی است، ساختار مشابهی از شاخص‌ها در مقاله دیگری از سوی نویسندگان با عنوان "نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت مرکزی شهرها، نمونه مطالعاتی: بافت تاریخی شهر یزد" به کار رفته است (Azizi, Bahra, ۲۰۱۸: ۵). با این تفاوت که با تغییر مقیاس ارزیابی و براساس نتیجه تحلیل عاملی تعدادی از شاخص‌ها حذف شده و تعدادی دیگر براساس مدل، پذیرفته شده و نهایتاً ساختار ارزیابی به دست آمده است. همچنین مقدار شاخص‌ها در این مقاله، در سطح یک محله شهری و نه کل بافت تاریخی، مورد تحلیل و ارزیابی قرار گرفته است.

5: 2015, Ameen et al., 2018: 1). طیف گسترده‌ای از تکنیک‌های ارزیابی برای کمک به درک اثرات حاصل از تغییرات برنامه‌ریزی شده موجود است که مقاله حاضر از نوع ارزیابی بازنگرانه و در مرحله پایش پروژه محرک توسعه است. نمودار شماره ۱ انطباق انواع تکنیک‌های ارزیابی با گام‌های اصلی فرایند بازآفرینی را نشان می‌دهد.



نمودار شماره ۱: فرایند بازآفرینی لودا و گام‌ها و انواع ارزیابی. مأخذ: (LUDA, 2006a: 9)

از ۵ درصد میانگین رده‌بندی در ردیف‌ها و ستون‌ها کمتر از ۵٫۶- باشد، پروژه رد می‌شود. اگر میانگین رده‌بندی در هیچ یک از موارد، در ردیف‌ها و ستون‌ها کمتر از ۵٫۶- نباشد، پروژه تأیید می‌شود. اگر میانگین رده‌بندی در کمتر از ۵ درصد موارد و فقط در ستون کمتر از ۵٫۶- باشد، پروژه با گزینه‌های اصلاحی قابل تأیید است. اگر میانگین رده‌بندی در کمتر از ۵ درصد موارد و فقط در ردیف‌ها کمتر از ۵٫۶- باشد، پروژه با ارائه طرح‌های بهسازی تأیید می‌شود و اگر میانگین رده‌بندی در کمتر از ۵ درصد موارد هم در ردیف‌ها و هم در ستون‌ها کمتر از ۵٫۶- باشد، پروژه با ارائه طرح‌های بهسازی و گزینه‌های اصلاحی قابل تأیید است (Makhdoum, 2009: 10).

#### ۴. بحث و یافته‌ها

##### ۴٫۱. معرفی محدوده مورد مطالعه

تاریخ شکل‌گیری محله گودال مصلی به قرون هفتم تا دهم هجری قمری بازمی‌گردد. این محله از جهت شمال به خیابان امام‌زاده جعفر، از جنوب به خیابان امام خمینی، از شرق به خیابان قیام و از سمت غرب به خیابان ایرانشهر محدود می‌شود. قسمت بزرگی از بازار تاریخی خان شامل میدان خان در این محله واقع شده است. همچنین می‌توان به وجود بازار قیصریه، مسجد ریگ، مصلی صفدرخان، مدرسه خان، مدرسه شفیعیه، کاروانسرای گلشن، بقعه سهل بن علی، کاروانسرای مشیر، حمام خان و بازار مسگرها به عنوان عناصر تاریخی و شاخص این محله اشاره کرد. با این وجود، چنین به نظر می‌رسد که محله کارایی سابق خود را ندارد. مجتمع هنر و معماری یزد با وقف خانه رسولیان با عنوان دانشکده معماری و شهرسازی افتتاح شد. پس از اهدا شدن خانه مرتاض، این مکان نیز به عنوان دانشکده شهرسازی انتخاب شد و امروزه هر دو مجموعه یادشده در حال گسترش هستند. اهداف احداث دانشکده هنر و معماری یزد در بافت قدیم در طرح اولیه دانشکده بدین شکل بیان شده است: می‌توان با ایجاد زمینه برای احیا و باززنده‌سازی بخشی از بافت قدیم از آن بهره برد. این اقدام با تأکید بر رشد و توسعه شهر از درون و استفاده از قابلیت‌های کالبد گذشته

استفاده از نرم‌افزار و به دور از قضاوت‌های ذهنی ارزیابی شده، بزرگی ارزیابی‌ها در بازه ۱۰ تا ۱۰۰ است و بنابراین معیار نهایی ۵٫۶- در نظر گرفته شده است.

هدف از ارزیابی در فرایند بازآفرینی محله‌های شهری، پی‌ریزی و تقویت تصمیم‌سازی‌ها در سراسر فرایند است (LUDA, 2006a: 7). در واقع، ارزیابی اقدامات شهری باید به عنوان ابزاری برای ترویج بازآفرینی پایدار محله‌های هدف در نظر گرفته شود و کاربرد انواع روش‌های ارزیابی در این فرایند، باید تعادلی را میان شرایط محیطی و نیازهای ساکنان برقرار کرده و به بهبود کیفیت زندگی در محله‌ها توجه کند (Boyle et

در این مراحل فرایند بازآفرینی، شش دسته از روش‌های ارزیابی شامل روش‌های جمع‌آوری داده<sup>۱</sup>، روش‌های ارزیابی آینده<sup>۲</sup>، روش‌های چندمعیاره<sup>۳</sup>، تحلیل هزینه. فایده<sup>۴</sup>، روش‌های ارزیابی اثرات<sup>۵</sup> و سایر روش‌ها کاربرد دارند (LUDA, 2006a: 9).

برای ارزیابی پس از اجرای پروژه دانشکده هنر و معماری یزد در محله گودال مصلی، ماتریس ارزیابی اثرات لئوپولد<sup>۶</sup> به دلیل سهولت تفسیر نتایج با اندک تغییراتی، مورد استفاده قرار می‌گیرد. با استفاده از تحلیل رگرسیون بر روی اطلاعات موجود از ۹۳ بلوک محله مورد مطالعه می‌توان نتایج حاصل از ادامه شرایط و روند کنونی محله را مورد ارزیابی قرار داد. همان‌طور که در روش یادشده، ارزش‌گذاری بزرگی اثر یا پیامد ریزفعالیت‌های پروژه در بازه ۱۰- تا ۱۰۰+ و درجه اهمیت در بازه ۰ تا ۱۰ انجام می‌شود، در این مرحله براساس آزمون Regression Analysis، در نرم‌افزار SPSS 21، ضریب رگرسیون خطی ساده میان شاخص‌ها و عوامل به عنوان شدت و جهت اثر هر شاخص بر هر عامل، براساس اطلاعات موجود در بافت، در نظر گرفته شده و در قالب بازه یادشده نمره‌دهی می‌شود؛ این نمره می‌تواند یک پیش‌بینی برای آینده براساس روند کنونی و بدون قضاوت‌های ذهنی باشد. نتیجه نهایی ماتریس می‌تواند بصیرتی را برای مرحله برنامه‌ریزی در اختیار قرار دهد (Makhdoum, 1982: 33). معیار نهایی برای تصمیم‌گیری براساس رویه مخدوم در استفاده از این ماتریس به شرح زیر است<sup>۷</sup>: اگر بیش

- 1 Data collection methods
- 2 Future methods
- 3 Multi-criteria methods
- 4 Cost-benefit analysis methods
- 5 Impact assessment methods

۶ در ماتریس ارزیابی اثرات زیست محیطی به روش لئوپولد، همان‌طور که از نام روش برمی‌آید، در ابتدا، تنها به ابعاد زیست محیطی توجه می‌شده است؛ اما از سال ۲۰۰۰ به بعد طبق روش‌های EIA محور، ابعاد دیگر نیز وارد این روش شده‌اند.

۷ ایشان به دلایلی که در مقاله خود بیان کرده‌اند، بزرگی ارزش‌گذاری‌ها را در بازه ۱ تا ۵ در نظر گرفته و برای تفسیر جدول معیار نهایی را ۳٫۱- در نظر می‌گیرند که در واقع بزرگتر از میانگین این بازه در حالت منفی آن است. دلیل این امر استفاده ایشان از طیف لیکرت و ارزیابی براساس نظرسنجی از متخصصان است که در این حالت استفاده از بازه ۱ تا ۱۰ لئوپولد امری مشکل ساز خواهد بود. برای مقاله حاضر که اثرات شاخص‌ها با



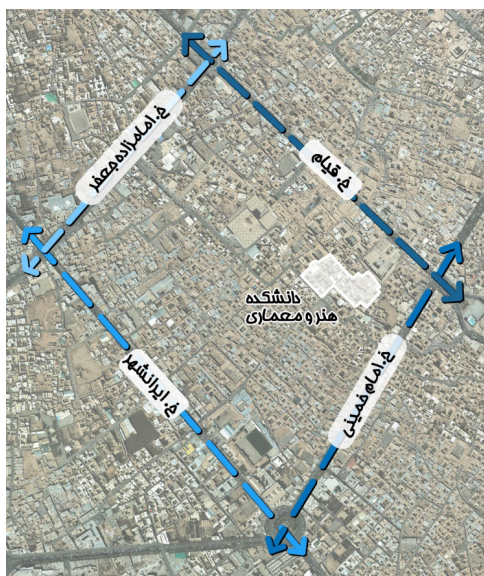
همچنین با مناسب بودن نتیجه آزمون بارتلت و دترمینان ماتریس همبستگی، امکان ورود به مرحله بعدی از فرایند تحلیل عاملی فراهم می‌شود. نهایتاً با استخراج عوامل با مقادیر ویژه و بررسی بارهای عاملی شاخص‌ها در هر سه بعد یادشده و تفسیر بارهای عاملی به روش چرخش واریماکس، نمودار شماره ۲ به دست آمده است. برای تعیین ضریب اهمیت شاخص‌ها با روش  $F^2$  ANP مدل شبکه‌ای برای ساخت شاخص تلفیقی تحرک و توسعه بافت تاریخی شهر یزد، به دست آمده و با تنظیم ماتریس‌های رابطه بین ابعاد و هدف، رابطه بین عوامل و ابعاد، رابطه بین شاخص‌ها و عوامل، روابط درونی شاخص‌ها براساس ضرایب همبستگی آنها و نهایتاً ماتریس ضرایب اهمیت نسبی شاخص‌ها، ضریب اهمیت هر شاخص برای مرحله ارزیابی به دست آمده است (Zebardast, 2014: 1).

در راستای ارزیابی شاخص‌ها با استفاده از ماتریس لئوپولد و برای تعیین محتوای ماتریس اولیه، با استناد بر روند گذشته در اندازه شاخص‌ها و با استفاده از آزمون تحلیل رگرسیون، ارزیابی اثرات شاخص‌ها بر عوامل انجام می‌شود. میزان تغییرات در عوامل، براساس تغییر در یک واحد از

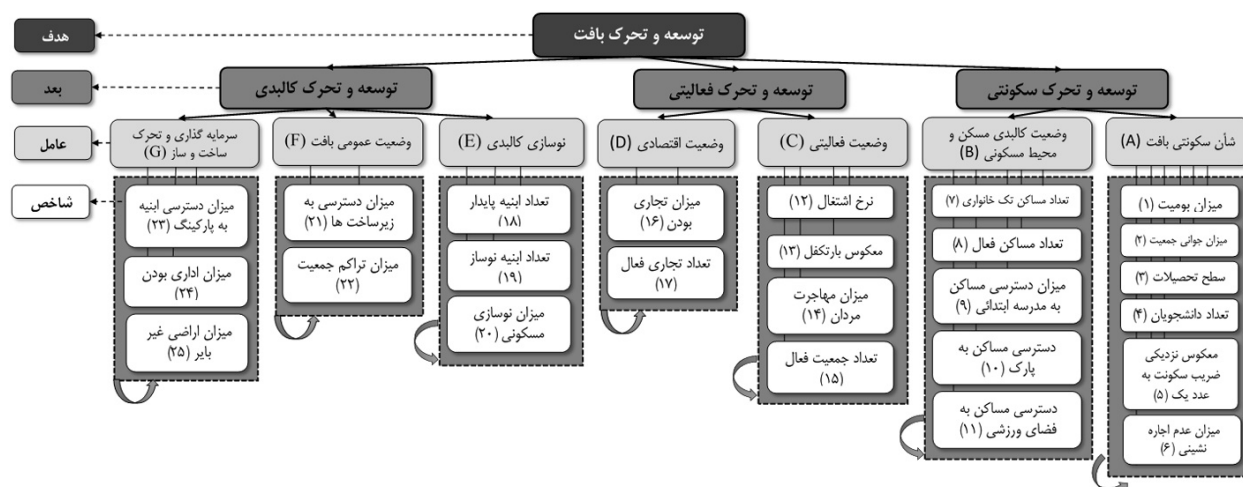
برای پاسخگویی به نیازها و فعالیت‌های جدید در قالب ساختار و استخوان بندی بافت قدیم، باعث ارزش‌گذاری مجدد ابنیه و فضاهای شهری گذشته شده و امکان زندگی و حیات مجدد راضمن پاسخگویی به فعالیت‌های جدید در تلفیق با معماری و فضای شهری گذشته فراهم می‌آورد (NoghsanMohammadi & Mirvakili, 2012: 63).

## ۴.۲. تدوین ساختار ارزیابی اثرات پس از اجرای پروژه محرک توسعه در محله گودال مصلی

با مرور مبانی نظری و تجارب عملی در زمینه تأثیر پروژه‌های محرک توسعه بر بازآفرینی محله، گروهی از شاخص‌ها بر طبق جدول شماره ۲، تدوین و با استفاده از تحلیل عاملی اکتشافی، در قالب ابعاد و عوامل طبقه‌بندی شده‌اند. در روش تحلیل عاملی برای حصول اطمینان از کفایت تعداد نمونه‌ها با توجه به تعداد شاخص‌های مطالعات و پژوهش‌ها، از معیار KMO و آزمون بارتلت استفاده می‌شود. عدد KMO بالاتر از ۰٫۶ به دست آمده برای سه بعد سکونتی، فعالیتی و کالبدی، نشانی از مناسب بودن شرایط لازم برای تحلیل عاملی است.



تصویر شماره ۲: موقعیت دانشکده هنر و معماری در محله گودال مصلی



نمودار شماره ۲: نمودار حاصل از تحلیل عاملی اکتشافی شاخص‌های تحرک و توسعه در محله گودال مصلی

در این نمونه، از آنجایی که Sig کمتر از ۵ درصد است، فرض خطی بودن رابطه دو متغیر پذیرفته می‌شود. بنابراین تحلیل ادامه پیدا می‌کند. جدول شماره ۴ با عنوان جدول ضرایب، حاوی نمونه‌ای از تحلیل واریانس رگرسیون برای بررسی قطعیت وجود رابطه خطی بین دو متغیر است و شامل دو دسته ضرایب استاندارد نشده و ضرایب استاندارد شده است. در این مقاله، از ضرایب استاندارد شده Beta استفاده می‌شود؛ زیرا در این ضرایب، مقیاس متغیرها یکسان شده و امکان مقایسه متغیرها وجود دارد. از این رو با توجه به این جدول به ازای یک واحد تغییر در میزان بومیت در بافت، ۰٫۹۲ واحد تغییر در شأن سکونتی بافت رخ می‌دهد که این مسئله با فرض ثابت بودن متغیرهای دیگر است. همچنین با مثبت بودن این ضریب، وجود رابطه مستقیم میان این دو متغیر تأیید می‌شود. از آنجایی که میزان Sig کمتر از ۰٫۰۵ درصد است، آزمون فرض تساوی هر یک از ضرایب ستون B با عدد صفر در سطح معناداری قرار گرفته، بنابراین فرض صفر رد شده و ضرایب مورد قبول واقع می‌شوند.

جدول شماره ۳: آزمون معناداری تحلیل رگرسیون

Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Regression	77.949	1	77.949	504.810	.000 <sup>b</sup>
Residual	14.051	91	.154		
Total	92.000	92			

جدول شماره ۴: آزمون معناداری ضرایب معادله رگرسیون

جدول ضرایب	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	
	B	Std. Error	Beta			
1	(Constant)	-.822	.055		-15.014	.000
	بومیت	.020	.001	.920	22.468	.000

#### ۴٫۳٫۲. تشکیل ماتریس موزون ضرایب استاندارد شده رگرسیون خطی شاخص‌ها و عوامل در محله گودال مصلی

در این مرحله، با استفاده از ضرایب اهمیت نسبی به دست آمده باروش F'ANP برای شاخص‌های محله گودال مصلی، این شاخص‌ها در ماتریس ضرایب رگرسیون تأثیر داده شده تا درجه اهمیت شاخص‌ها، عوامل و ابعاد نیز در نظر گرفته شود.

جدول شماره ۵: ماتریس ضرایب استاندارد شده رگرسیون خطی شاخص‌ها و عوامل در محله گودال مصلی

ماتریس ضرایب استاندارد شده رگرسیون خطی شاخص‌ها و عوامل در برزن گودال مصلی	پارامتر سکونتی											
		A					B					
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
توسعه و تحرک سکونتی	A	0.920	0.882	0.858	0.808	0.567	-0.782	0.410	0.454	0.335	0.000	-0.377
	B	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.827	0.810	0.570	0.835	0.834
توسعه و تحرک فعالیتی	C	0.858	0.767	0.763	0.698	0.440	-0.809	0.500	0.536	0.422	0.205	0.000
	D	-0.213	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	-0.205	-0.223	0.000	0.000	0.000
توسعه و تحرک کالبدی	E	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.215	0.000	0.000
	F	0.817	0.751	0.698	0.640	0.428	-0.731	0.523	0.557	0.265	0.000	0.000
	G	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.246	0.238	0.225	0.000	0.000

هر یک از شاخص‌ها تعیین شده و جهت رابطه شاخص‌ها و عوامل نیز مشخص می‌شود. همچنین رابطه شاخص‌ها با عوامل غیر مرتبط در تحلیل عاملی نیز سنجیده شده و در صورت معنادار بودن آزمون تحلیل رگرسیون میان عوامل با شاخص‌هایی که زیرمجموعه آن عامل قرار ندارند، ضرایب آن شاخص‌ها نیز در عوامل یاد شده و امتیازات نهایی، محاسبه می‌شود.

#### ۴٫۳. ارزیابی اثرات پس از اجرای پروژه محرک توسعه در محله گودال مصلی

برای برآورد متغیر وابسته به کمک متغیر مستقل، آزمون رگرسیون خطی ساده میان متغیرهای یاد شده، انجام شده است. در این میان، ۹۲ معادله رگرسیون خطی ساده شناسایی شده که یک مورد از آنها برای نمونه در ادامه ارائه می‌شود. در این نمونه، عامل شأن سکونتی بافت به عنوان متغیر وابسته و شاخص میزان بومیت به عنوان متغیر مستقل در نظر گرفته می‌شود. نتایج آزمون در جدول شماره ۳ آمده است.

#### ۴٫۳٫۱. تشکیل ماتریس ضرایب استاندارد شده رگرسیون خطی شاخص‌ها و عوامل در محله گودال مصلی

با استفاده از معادله‌های خطی شناسایی شده میان شاخص‌ها و عوامل، ماتریس مورد نیاز، به شیوه جدول شماره ۵ تهیه شده است. در این جدول دیده می‌شود که شاخص‌ها بر عوامل چه میزان تأثیری دارند و با آنها رابطه مستقیم و یا معکوس برقرار می‌کنند.

## ۴,۳,۳. ماتریس امتیاز کیفی و امتیاز نهایی

روش‌های کمی همواره می‌توانند به عنوان ابزاری برای تحلیل‌های توصیفی و استنباطی، به کمک پژوهشگر بیابند؛ اما این روش‌ها هرگز به تنهایی نمی‌توانند کارایی لازم را داشته باشند. حتی در برخی از موارد این ابزارها ممکن است نتایجی مخالف با واقعیت را نشان دهند. بنابراین در کنار استفاده از ابزارهای کمی، تحلیل‌های کیفی و توصیفی در محدوده مطالعاتی نیز ضروری به نظر می‌رسد. بنابراین علاوه بر نتیجه ماتریس لئوپولد، به تحلیل اثرات شاخص‌ها بر بافت محله گودال مصلی در راستای توجه به این موارد در برنامه‌ریزی‌های آتی پرداخته شده است.

برای استفاده از روش ماتریس ارزیابی اثرات زیست‌محیطی لئوپولد، مخدوم، در ادامه ضرایب استاندارد شده و موزون، در حالت مثبت به ۱۰ بازه با امتیازات ۱+ تا ۱۰+ و در حالت منفی نیز به ۱۰ بازه به همین ترتیب، تبدیل شده‌اند تا تأثیرات نهایی شاخص‌ها بر عوامل، متناسب با روش یاد شده حاصل شود. برای انجام این کار، مطابق با جدول شماره ۶، دامنه تغییرات داده‌ها محاسبه شده و بازه‌های مورد نظر، بر طبق جدول شماره ۷ تعیین شده‌اند. نهایتاً با استفاده از جدول شماره ۷ به اعداد موجود در بازه‌های مختلف، ضرایبی از ۱۰- تا ۱۰+، تعلق گرفته و نتیجه آن مطابق با جدول شماره ۸ است.

جدول شماره ۶: دامنه تغییرات ضرایب رگرسیون موزون به تفکیک ضرایب مثبت و منفی

محاسبه بازه‌ها	max	min	r	k	c
امتیاز ضرایب کمتر از صفر	0.0000	-0.0333	0.0333	10.000	0.00333
امتیاز ضرایب بیشتر از صفر	0.0544	0.0000	0.0544	10.000	0.00544

جدول شماره ۷: نحوه محاسبه ضرایب کیفی ماتریس لئوپولد، مخدوم.

شماره دسته	بازه	امتیاز	شماره دسته	بازه	امتیاز
1	[-0.033 : -0.030]	-10	11	[0 : +0.005]	1
2	[-0.030 : -0.027]	-9	12	[+0.005 : +0.011]	2
3	[-0.027 : -0.023]	-8	13	[+0.011 : +0.016]	3
4	[-0.023 : -0.020]	-7	14	[+0.016 : +0.022]	4
5	[-0.020 : -0.017]	-6	15	[+0.022 : +0.027]	5
6	[-0.017 : -0.013]	-5	16	[+0.027 : +0.033]	6
7	[-0.013 : -0.010]	-4	17	[+0.033 : +0.038]	7
8	[-0.010 : -0.007]	-3	18	[+0.038 : +0.043]	8
9	[-0.007 : -0.003]	-2	19	[+0.043 : +0.049]	9
10	[-0.003 : 0]	-1	20	[+0.049 : +0.054]	10

جدول شماره ۸: ماتریس امتیازات کیفی هر شاخص در هر عامل

ماتریس امتیازات کیفی و امتیازات نهایی	پارامتر سکونتی											
	A						B					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
توسعه و تحرک سکونتی	A	8	7	7	6	3	-9	3	4	2	0	-4
	B	0	0	0	0	0	0	6	6	4	6	5
توسعه و تحرک فعالیتی	C	8	6	6	5	3	-10	4	4	3	2	0
	D	-3	0	0	0	0	0	-3	-3	0	0	0
توسعه و تحرک کالبدی	E	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0
	F	7	6	6	5	3	-9	4	4	2	0	0
	G	0	0	0	0	0	0	2	2	2	0	0

ساکنان انجام پذیرد و می‌بایست به این اراضی به عنوان پتانسیل‌های بافت در برنامه‌ریزی‌های آتی توجه نمود.

#### ۴/۴/۲. تأثیر شاخص‌ها بر تحرک و توسعه سکونتی محله گودال مصلی

شاخص میزان بومی بودن، علاوه بر این که بر عامل شأن سکونتی بافت مؤثر است، با سه عامل وضعیت فعالیتی، وضعیت اقتصادی و وضعیت عمومی بافت ارتباط دارد و در این میان، افزایش آن، بر عامل وضعیت اقتصادی تأثیر منفی بر جای می‌گذارد؛ اما از آنجا که افزایش این شاخص، جمعاً مثبت تلقی می‌شود، باید سیاست‌ها و تمهیداتی برای افزایش آن و البته با توجه به حضور قشر دانشگاهی از جمله دانشجویان در این محله لحاظ شود. چهار شاخص جوانی جمعیت، سطح تحصیلات، درصد ساکنان دانشجو و نزدیکی ضریب سکونت به عدد یک، علاوه بر رابطه با عامل شأن سکونتی بافت، با سه عامل وضعیت فعالیتی و وضعیت عمومی بافت رابطه مستقیم برقرار کرده‌اند. از سوی دیگر، بر هیچ عاملی تأثیر منفی ندارند و در هر شاخص، مجموع تأثیرات مثبت است. بنابراین افزایش این موارد به هر روی برای بافت تأثیر مثبت خواهد داشت. برخلاف مبانی نظری جهانی، شاخص میزان عدم اجاره‌نشینی، نه تنها با هیچ عاملی در بافت ارتباط مستقیم برقرار نکرده، بلکه بر سه عامل شأن سکونتی، وضعیت فعالیتی و وضعیت عمومی بافت تأثیر منفی می‌گذارد و مجموع تأثیرات آن نیز منفی است؛ به نظر می‌رسد که افزایش اجاره‌نشینی در این محله، سودمند باشد؛ این موضوع نباید باعث رانده شدن افراد بومی و یا مالکان از محله شود و می‌بایست برای برقراری تعادل تثبیت جمعیت ساکنان بومی و زندگی دانشجویان و قشر تحصیل کرده در محله برنامه‌ریزی شود.

دو شاخص مسکن تک‌خانوری و مسکن فعال با هفت عامل در بافت رابطه برقرار کرده‌اند و در این میان، تنها بر عامل وضعیت اقتصادی، اندک تأثیر معکوس برجای می‌گذارند؛ اما مجموعاً افزایش هر یک، بهبود وضعیت بافت را در پی دارد. تأثیر منفی افزایش تعداد مسکن تک‌خانوری بر وضعیت اقتصادی این‌گونه قابل تفسیر است که در صورت فعال بودن تمام مسکن محله، افزایش خانوار در هر مسکن از یک به چند، وضعیت اقتصادی بافت را بهتر می‌کند. به عنوان نمونه، اگر خانه‌ای به جای یک خانوار به دو خانوار اجاره داده شود، بر وضعیت اقتصادی بافت مؤثر خواهد بود؛ البته پیش‌بینی می‌شود چنین امری تبعات کالبدی و اجتماعی نامناسبی در پی داشته باشد؛ بنابراین توصیه نمی‌شود. تأثیر افزایش تعداد مسکن فعال بر منفی شدن عامل اقتصادی به این شکل قابل تفسیر است: در مقایسه بین دو گزینه افزایش تعداد مسکن فعال و افزایش تعداد تجاری‌های فعال، سرمایه‌گذاری بر فعال نمودن واحدهای تجاری، باعث افزایش شاخص اقتصادی خواهد شد؛ در صورتی که در مقایسه با این گزینه افزایش تعداد مسکن فعال، وضعیت اقتصادی را بهبود نخواهد بخشید. از طرفی با توجه به این که معمولاً اقشار ضعیف اقتصادی در این بافت ساکن می‌شوند، افزایش مسکن فعال می‌تواند به کاهش سطح اقتصادی بافت بینجامد. افزایش دسترسی مسکن به خدمات آموزشی، پارک و ورزشی موجب ارتقای عوامل مختلف می‌شود و تنها در یک مورد، افزایش دسترسی مسکن به فضاهای ورزشی، عامل شأن

#### ۱/۴. تحلیل اثرات شاخص‌ها بر بافت محله گودال مصلی در راستای برنامه‌ریزی‌های آتی

میزان تحرک و توسعه در محله گودال مصلی در سه بعد تحرک و توسعه کالبدی، تحرک و توسعه فعالیتی و نهایتاً تحرک و توسعه سکونتی مورد ارزیابی قرار گرفته و نتایج نهایی بر اساس تأثیر شاخص‌ها بر هفت عامل «شأن سکونتی بافت»، «وضعیت مسکن و محیط مسکونی»، «وضعیت فعالیتی»، «وضعیت اقتصادی»، «نوسازی کالبدی»، «سرمایه‌گذاری و تحرک ساخت‌وساز» و «وضعیت عمومی بافت» به ترتیب ذیل تحلیل می‌شوند.

#### ۴/۴/۱. تأثیر شاخص‌ها بر تحرک و توسعه کالبدی محله گودال مصلی

چهار شاخص درصد ابنیه پایدار، درصد ابنیه نوساز، میزان نوسازی مسکونی و میزان دسترسی به زیرساخت‌ها، روابطی مستقیم با عامل‌ها برقرار کرده و در هیچ عاملی تأثیر معکوس ندارند؛ بنابراین مناسب است در برنامه‌ریزی‌های آتی، ارتقای تمامی آنها با لحاظ نمودن ضوابط موجود مد نظر قرار گیرد. شاخص تراکم جمعیت، علاوه بر برقراری ارتباط مستقیم با عامل وضعیت عمومی بافت، با دو عامل شأن سکونتی و وضعیت فعالیتی، ارتباط مستقیم برقرار کرده و افزایش آن، تنها می‌تواند کاهش عامل اقتصادی را در پی داشته باشد. از آنجایی که افزایش این شاخص، مجموعاً مثبت تلقی می‌شود، لازم است ارتقای این شاخص تا حد مطلوب و تا سطح آستانه‌ها مد نظر قرار گیرد. شاخص میزان دسترسی ابنیه به پارکینگ، با عامل سرمایه‌گذاری دولتی و تحرک ساخت‌وساز ارتباط مستقیم برقرار می‌کند. این در حالی است که ارتباط آن با عامل نوسازی کالبدی، معکوس است. در تفسیر این موضوع می‌توان گفت از آنجایی که در بافت‌های تاریخی و فرسوده شهرها، پارکینگ‌های عمومی در اراضی به‌جای مانده از بناهای مخروبه، احداث می‌شود، هرچه نوسازی کالبد بافت کمتر باشد، تعداد ابنیه تخریبی افزایش یافته و در نتیجه، تعداد پارکینگ‌ها و میزان دسترسی به آنها افزایش می‌یابد. میزان دسترسی به پارکینگ در چنین بافت‌هایی که امکان ایجاد پارکینگ‌های خصوصی وجود ندارد و از سوی دیگر، امکان دسترسی خودرو به بناها به دلیل عرض پایین معابر، فراهم نیست، از اهمیت بالایی برخوردار است و می‌تواند نشانی از میزان سرمایه‌گذاری‌های دولتی در یک بافت باشد که خود، ارتقای تحرک کلی بافت را در پی خواهد داشت. آنچه مهم است، مکانیابی صحیح این گونه خدمات است.

شاخص میزان اداری بودن، با عامل سرمایه‌گذاری دولتی و تحرک ساخت‌وساز ارتباط برقرار کرده و مطابق با ادبیات جهانی، جهت ارتباط آن نیز مستقیم است. در واقع، حضور ارگان‌های دولتی در بافت تا حد کنترل شده می‌تواند انگیزه‌ای برای بخش خصوصی و افزایش سرمایه‌گذاری‌ها به وسیله این بخش باشد. با توجه به ادبیات جهانی، حضور اراضی بایر و رها شده در چنین بافت‌هایی، نشانی از عدم سرمایه‌گذاری در آنهاست. در ارتباط با داده‌های محله گودال مصلی، این شاخص، با تعدادی از عوامل، ارتباط معکوس برقرار کرده است. تفسیر این موضوع می‌تواند به این ترتیب باشد که هرگونه ساخت‌وساز و با هر شدتی در بافت‌های تاریخی، مثبت تلقی نمی‌شود و تمام ساخت‌وسازها باید در ارتباط با کمبودهای بافت و با توجه به نیازهای

جذابیت‌ها برای حضور افراد در سن فعالیت مد نظر قرار گیرد. با حضور افراد در سن فعالیت، وضعیت فعالیتی بافت ارتقا یافته، خانوارهای با درآمد بالاتر نسبت به وضعیت کنونی، در بافت ساکن شده و در نتیجه عواملی چون وضعیت کالبدی مسکن نیز ارتقا می‌یابد. شاخص میزان تجاری بودن، تنها با عامل وضعیت اقتصادی بافت ارتباط مستقیم برقرار کرده و با عواملی چون شأن سکونتی بافت، وضعیت کالبدی مسکن و محیط مسکونی، ارتباط معکوس دارد. به هر روی میزان توسعه تجاری در بافت باید کنترل شده افزایش یابد. شاخص میزان واحدهای تجاری فعال با دو عامل وضعیت اقتصادی بافت و نوسازی کالبدی ارتباط مستقیم دارد و بنابراین ایجاد جاذبه‌هایی برای فعال شدن تجاری‌های غیرفعال در بافت، باید در برنامه‌ریزی‌های آتی در نظر گرفته شود.

#### ۴. نتیجه‌گیری

براساس مطالعه متون داخلی و خارجی و تجارب عملی، با استفاده از تحلیل عاملی اکتشافی، ساختاری از ۲۵ متغیر مستقل و هفت متغیر وابسته شامل شأن سکونتی بافت، وضعیت کالبدی مسکن و محیط مسکونی، وضعیت فعالیتی، وضعیت اقتصادی، نوسازی کالبدی، وضعیت عمومی بافت، سرمایه‌گذاری و تحرک و توسعه ساخت و ساز به دست آمده است. این متغیرها در سه بعد سکونتی، فعالیتی و کالبدی، برای ارزیابی میزان تحرک و توسعه محله‌های شهری بازآفرینی شده مانند دانشکده هنر و معماری شهر یزد در محله گودال مصلی در نظر گرفته شدند. این ساختار که در نمودار شماره ۲ نشان داده شده است. برای پاسخ به این سؤال که آیا حضور دانشکده به عنوان یک پروژه محرک توسعه و با هدف بازگرداندن حیات مجدد به محله، تأثیرات مثبتی بر روی محله داشته یا خیر و بیشترین تأثیرات بر کدام ابعاد بوده، ماتریس ارزیابی اثرات پس از اجرای لئوپولد مورد استفاده قرار گرفته است. در روند این ماتریس به این موضوع پرداخته شده که هر شاخص چه سهمی در ابعاد مختلف تحرک و توسعه بافت دارد و موجب کاهش یا افزایش میزان تحرک و توسعه در چه ابعادی از نظام و بافت محله گودال مصلی شده است.

سکونتی بافت را کاهش می‌دهد. البته میزان این تأثیر منفی کم است و به هر روی، افزایش هر شاخص، مجموعاً موجب ارتقای عوامل در بافت خواهد شد. همچنین این موضوع باید در نظر گرفته شود که برای این افزایش‌ها، آستانه‌هایی قرار دارد و باید تا حد نیاز بافت، متناسب با تراکم جمعیتی و ساختار جمعیتی محله، خدمات مختلف به لحاظ کمی و کیفی و پراکنش و در نتیجه سطح پوشش تأمین شود.

#### ۴/۴/۳. تأثیر شاخص‌ها بر تحرک و توسعه فعالیتی محله گودال مصلی

شاخص نرخ اشتغال علاوه بر عامل فعالیتی، بر دو عامل شأن سکونتی و وضعیت عمومی بافت تأثیرات مثبتی بر جای می‌گذارد؛ بنابراین مجموع تأثیرات آن مثبت است و افزایش آن در سیاست‌گذاری‌ها باید مد نظر قرار گیرد. با توجه به ادبیات جهانی، افزایش تعداد شاغلان نسبت به بیکاران در هر بافتی، باید موجب ارتقای عامل فعالیتی در آن باشد؛ اما در ارتباط با بافت محله گودال مصلی، این رابطه معکوس بوده که این موضوع را تنها می‌توان به خطای داده‌ها و مدل نسبت داد. از سوی دیگر در تحلیل نرم‌افزار، این شاخص با شاخص‌های مهاجرت مردان و میزان تجاری بودن مرتبط بوده و این‌گونه قابل تفسیر است: در بلوک‌هایی که میزان معکوس بار تکفل بسیار بالا بوده، این میزان به بالا بودن بیش از اندازه مهاجران مرد و میزان تجاری بودن بلوک بازمی‌گردد که افزایش هر دو این شاخص‌ها، تنها تا حدی نشانه تحرک فعالیتی در بافت است و بنابراین استناد به نتیجه نرم‌افزار و روش کمی در این مورد چندان عقلانی و راهگشا نخواهد بود.

شاخص جمعیت فعال، علاوه بر برقراری ارتباط مستقیم با عامل وضعیت فعالیتی، با عوامل شأن سکونتی، وضعیت کالبدی مسکن و محیط مسکونی و وضعیت عمومی بافت ارتباط مستقیم برقرار کرده است. با جذب جمعیت فعال که افراد در رده سنی ۱۰ تا ۶۵ سال را مد نظر قرار می‌دهد، نسبت افراد سالخورده در بافت کاهش می‌یابد. حضور پررنگ افراد مسن در بافت‌های تاریخی و فرسوده و عدم جذابیت این‌گونه بافت‌ها برای اقشار جوان، فرسودگی و عدم تحرک در آنها را دامن می‌زند. بنابراین باید در سیاست‌گذاری‌ها، تعدد و ارتقای

جدول شماره ۱۰: نتایج نهایی در محله گودال مصلی

ارزش‌گذاری نهایی عوامل (سطری)		
میانگین رده بندی	تعداد ارزش‌ها	جمع جبری
۲,۸۵۷	۲۱	۶۰
۲,۸۰۰	۱۰	۲۸
۲,۹۵۲	۲۱	۶۲
۱,۰۰۰	۸	۸
۳,۴۲۹	۷	۲۴
۳,۰۵۶	۱۸	۵۵
۱,۴۲۹	۷	۱۰
امتیاز نهایی سطری و ستونی		
ستونی بدون امتیاز زیر ۵/۶-		سطری ۲ امتیاز زیر ۵/۶-

## References:

- Ameen, R. F. M., Mourshed, M., & Li, H. (2015). A Critical Review of Environmental Assessment Tools for Sustainable Urban Design. *Environmental Impact Assessment Review*, 55, 110-125.
- Asadi, D., & Rafiyan, M. (2018). Barresi-ye Avamele Moaser bar Bazafarini-ye Mahalate Tarikhi ba Ta'kid bar Rooykark-e Brandsazi-ye Shahri, Nemoone Moredi: Mahale-ye Sange Siyaha Shiraz [Investigating Effective Factors on Historical Neighborhoods Regeneration with Emphasis on Urban Branding Approach, Case Study: Sang-siah Neighborhood in Shiraz]. *Haft Hesar*, 6(24), 5-14. [in Persian]
- Azizi, M. M. (2006). Mahale-ye Maskoni-ye Paydar, Motale'e-ye Moredi Narmak [Sustainable residential Neighborhood, Case Study: Narmak]. *Honar-Ha-Ye Ziba: Memary Va Shahrsazi*(27), 35-46. [in Persian]
- Azizi, M. M., & Bahra, B. (2018). Naghshe Projeha-ye Moharek-e Tose'e dar Bazafarini-Ye Baft-e Markazi-Ye Shahrha, Nemoone Motaleati: Baft-e Tarikhi-Ye Shahre Yazd [The Role of Flagship Developments in the Regeneration of Inner City Textures: The Case Study of Yazd City, Iran]. *Honar-Ha-Ye Ziba: Memary Va Shahrsazi*, 22(4), 5-16. [in Persian]
- Beauregard, R. A., & Holcomb, H. B. (1981). *Revitalizing cities*. Association of American Geographers.
- Bianchini, F., Dawson, J., & Evans, R. (1992). Flagship projects in urban regeneration, in: P. Healey, S. Davsudi, M. O' Toole, S. Tavsanoglu & D. Usher (Eds), *Rebuilding the City: property-led urban regeneration*.
- Birkbeck, D., & Kruczkowski, S. (2012). *Building For Life Nottingham Trent University: CADBE for the Building for Life Partnership*.
- Boelsums, R. (2012). *Living next to a Flagship Development Delft university of technology*. South Holland.
- Boyle, L., Michell, K., & Viruly, F. (2018). A Critique of the Application of Neighborhood Sustainability Assessment Tools in Urban Regeneration. *Sustainability*, 10(4), 1005.
- Butler, T., & Watt, P. (2007). *Understanding Social Inequality*. SAGE Publications Ltd.
- Chapman, D. (2007). *Afarinesh-e Mahalat va Makan-Ha dar Mohit-e Ensansakht [Creating Neighborhoods and Places in the Built Environment]*, Translator:

مطابق با نتایج نهایی، میانگین اثرات در درجه نخست بر بعد کالبدی بوده و در واقع دانشکده بر ارتقای شاخص‌های کالبدی در سطح محله گودال مصلی، بیشترین اثر را داشته است. پس از آن، بیشترین تأثیر بر بعد سکونتی و نهایتاً بر بعد فعالیتی است. مطابق جدول شماره ۱۰، تنها در دو مورد از میانگین رده‌بندی در ستون‌ها، امتیاز کمتر از ۵/۶- کسب شده و در هیچ یک از موارد در سطرها، امتیازها منفی نشده است. بنابراین مطابق با روش تفسیر مخدوم، پروژه با ارائه گزینه‌های اصلاحی قابل تأیید است و در مجموع می‌توان تأثیرات حضور دانشکده هنر و معماری شهر یزد در دو خانه تاریخی رسولیان و مرتاض را بر محله گودال مصلی مثبت تلقی کرد. همچنین نتایج نشان‌دهنده تأثیر بالای شاخص‌های میزان بومی بودن، جوانی جمعیت و سطح تحصیلات بر شأن سکونتی در سطح محله است. میزان دسترسی به خدمات نیز بیشترین اثر را بر عامل وضعیت کالبدی مسکن و محیط مسکونی داشته است. در دو بعد وضعیت فعالیت و وضعیت اقتصادی، به ترتیب جمعیت در سن فعالیت و درصد واحدهای تجاری فعال مؤثر بوده‌اند. درصد ابنیه نوساز، میزان تراکم جمعیت، میزان اداری بودن و پایداری ابنیه نیز به ترتیب بر نوسازی کالبدی، وضعیت عمومی بافت و سرمایه‌گذاری و تحرک و توسعه ساخت‌وساز در سطح بلوک‌های محله تأثیر داشته است.

با وجود نتایج یادشده از آنجایی که پروژه در سطح یک محله شهری به اجرا درآمده و هدف اولیه آن بازگرداندن حیات به محله بوده، لازم است در برنامه‌ریزی‌های آتی و در ارائه گزینه‌های اصلاحی مانند طرح توسعه دانشکده، شاخص‌هایی در نظر گرفته شوند. از جمله آنها می‌توان به ارتقای شاخص‌های بعد سکونتی به ویژه افزایش شاخص میزان بومی بودن از طریق تثبیت جمعیت بومی موجود، جذب جمعیت بومی مهاجرت کرده، تمرکز بر جذب جمعیت جوان شامل قشر دانشجویی و تحصیل کرده، فعال نمودن مساکن غیرفعال از طریق اجاره دادن به همین دانشجویان غیربومی و دسترسی به خدمات اشاره کرد. همچنین با توجه به نقش اقتصادی محله در طول تاریخ و وجود بازار و میدان در این محله ضروری است برای ارتقای شاخص‌های بعد فعالیت از جمله فعال شدن پلاک‌های تجاری غیرفعال و راسته‌بازارها و ایجاد اشتغال محلی و یا عرضه محصولات دانشجویان هنر به جامعه مخاطب برنامه‌ریزی کرد. در بعد کالبدی نیز بالا بردن تراکم جمعیت تا حد ظرفیت محله، توجه به پایداری ابنیه با رعایت ضوابط وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و به ویژه توسعه مجدد اراضی بایر و رهاشده برای بازگرداندن حیات به محله، باید مورد توجه برنامه‌ریزان قرار گیرد.

- Manoochehr Tabibiyan & Shahrzad Faryadi. University of Tehran press. [in Persian]
- Doucet, B., Van Kempen, R., & Van Weesep, J. (2011). Resident Perceptions of Flagship Waterfront Regeneration: The Case of the Kop van Zuid in Rotterdam. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 102(2), 125-145.
  - Doxiadis, C. A. (1974). *Memari-Ye Marhale-Ye Tahavol* [Architecture in Transition] Translator: Mahmood Razjooyan. Shahid Beheshti University press. [in Persian]
  - Eisinger, P. (2000). The Politics of Bread and Circuses: Building the City for the Visitor Class. *Urban affairs review*, 35(3), 316-333.
  - Habib, F., Hodjati, V., & Moztaizadeh, H. (2013). The Concept of Neighborhood and Its Constituent Elements in the Context of Traditional Neighborhoods in Iran. *Advances in Environmental Biology*, 7(9), 2270-2278.
  - Habibi, S. M. (2003). *Chegoonegi-Ye Olgoopaziri va Tajdid-e Sazman-e Ostokhanbandi-Ye Mahale*. *Honar-Ha-Ye Ziba*(13), 32-39. [in Persian]
  - Habibi, S. M., & Maghsoudi, M. (2010). *Maremat-e Shahri* [Urban Renovation]. University of Tehran. [in Persian]
  - Hirschfield, A., & Bowers, K. J. (1997). The Effect of Social Cohesion on Levels of Recorded Crime in Disadvantaged Areas. *Urban Studies*, 34(8), 1275-1295.
  - Hussein, M. M. F. (2015). Sustainable Urban Regeneration: Learning from Liverpool's Experience Architects" Fourth Scientific Conference, Sudanese Institute of Architects, Khartoum, Sudan.
  - Izadi, M. S. (2010). *Poroje-Ha-Ye Moharek-e Tose'e Rahkari baraye Tahaghogh-e Barnameha-Ye Bazafarini-Ye Mahalat va Marakez-e Shahri*. *Jostarha-Ye Memari va Shahrsazi*, 9(32), 22-28. [in Persian]
  - La Rosa, D., Privitera, R., Barbarossa, L., & La Greca, P. (2017). Assessing Spatial Benefits of Urban Regeneration Programs in a Highly Vulnerable Urban Context: A Case Study in Catania, Italy. *Landscape and Urban Planning*, 157, 180-192.
  - Lang, J. (2012). *Tarahi-ye Shahri: Gooneshenasi-Ye Raviye-Ha va Mahsoolat* [Urban design: A Typology of Procedures and Products], Translator: Seyed Hossein Bahreyni. University of Tehran. [in Persian]
  - Latifi, Q., & Safari Chabok, N. (2013). *Bazafarini-Ye Mafhoom-e Mahale dar Shahr-Ha-Ye Irani Eslami bar Paye-Ye Osool-e Noshahrgeraei* [Regeneration of Neighbourhood New Urbanism Principles Times in Islamic Iranian cities]. *Jurnal of Urban studies*, 2(8). [in Persian]
  - Loftman, P., & Nevin, B. (1995). Prestige Projects and Urban Regeneration in the 1980s and 1990s: A Review of Benefits and Limitations. *Planning Practice & Research*, 10(3-4), 299-316.
  - LUDA. (2006a). *Integrating Assessment into Sustainable Urban Regeneration* (Vol. E4)
  - LUDA. (2006b). *Understanding Large Urban Distressed Areas* (Vol. E2)
  - Lynch, K. (2008). *Theory-Ye Shekle Shahr* [The Theory of City Form], Translator: Seyed Hossein Bahreyni. University of Tehran. [in Persian]
  - Makhdom, M. (1982). *Olgou-Ye Arzyabi-Ye Asarat-e Mohit-e Zist*. *Mohit Shenasi*, 11(11), 25-34. [in Persian]
  - Makhdom, M. (2009). *Chehar Nokt-e dar Arzyabi-Ye Asarat-e Tose'e*. *Mohit va Tose-e*(3), 9 - 12. [in Persian]
  - MRUD: Ministry of Roads and Urban Development. (2014). *Sanade Meli-Ye Rahbordi-Ye Ehya, Behsazi, Nosazi va Tavanmandsazi-Ye Baftha-Ye Farsode va Nakaramad-e Shahri-Ye Tehran*. *Daftare Heyate Dolat*. [in Persian]
  - MRUD: Ministry of Roads and Urban Development. (2017). *Sanad-e Bazafarini-Ye Mahale- Nahade Tose'e-Ye Mahale*. Urban Regeneration Company. [in Persian]
  - NoghsanMohammadi, M., & Mirvakili, M. (2012). *Madrese-Mahale-Ye Honar va Memari-Ye Yazd, Tajdide Hayat-e mahale-Ye Sahl-Ibn-Ali ba Hozoore Madrese-Ye Honar va Memari*. *Sofe*, 58, 45-64.
  - EP: English Partnerships. (2007). *Quality Standards Delivering Quality Places: places-homes-people*. The National Regeneration Agency.
  - Preuss, H. (2004). *The Economics of Staging the Olympics: A Comparison of The Games 1972–2008*. Edward Elgar Publishing Ltd.
  - Roberts, P. (2008). *The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration*. In *Urban regeneration: A handbook* SAGE Publications Ltd.
  - Rogers, R. (2003). *Towards an Urban Renaissance*. Routledge.
  - Rogers, R., (2013). *Shahrha-Ye Paydar baraye Sayare-*

- ei Koochak [Cities for a Small Planet], Translator: Khosro Afzaliyan. Astan Qods Razavi Printing Institute. [in Persian]
- Sajadzadeh, H., Hamidi Nia, M., & Dalvand, R. (2017). Sanjesh va Arzyabi-ye Abaad-e Moharek-e Tose'e dar Bazafarini-ye Mahale-Ha-Ye Sonati, Nemoone: Mahale-Ye Haji dar Bafta Tarikhi-Ye Shahr-e Hamedan [Assessment and Evaluation the Dimensions of Development Catalyst in Recreation of Traditional Districts (Case study: Haji District in Hamadan Historical Context)]. *Geography And Development Iranian Journal*, 15(49), 1-22. [in Persian]
  - Smyth, H. (2005). *Marketing the City: The Role of Flagship Developments in Urban Regeneration*. E & FN Spon.
  - Temelová, J. (2007). Flagship Developments and The Physical Upgrading of The Post-Socialist Inner City: The Golden Angel Project in Prague. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 89(2), 169-181.
  - Wang, Y., & Fukuda, H. (2019). Sustainable Urban Regeneration for Shrinking Cities: A Case from Japan. *Sustainability*, 11(5), 1505.
  - Weingaertner, C., & Barber, A. R. (2010). Urban Regeneration and Socio-Economic Sustainability: A Role for Established Small Food Outlets. *European Planning Studies*, 18(10), 1653-1674.
  - Wilkinson, B., & olivar, N. (1992). *The Japanization of British Industry*. Wiley.
  - Zebardast, E. (2014). Karbord-e Model-e F'ANP dar Sharsazi [Application of F'ANP Model in Urban Planning]. *Honar-Ha-Ye Ziba: Memary Va Shahrsazi*, 19(2), 23-38. [in Persian]

نحوه ارجاع به مقاله:

عزیزی، محمد مهدی؛ بهرا، بهاره، (۱۳۹۹) ارزیابی اثرات پروژه‌های محرک توسعه در محله‌های شهری (نمونه مورد مطالعه: محله گودال مصلی، شهر یزد)، *مطالعات شهری*، ۱۰ (۳۷)، ۵۷-۷۰. doi: 10.34785/I011.2021.172/Jms.2021.141

[http://www.urbstudies.uok.ac.ir/article\\_61437.html](http://www.urbstudies.uok.ac.ir/article_61437.html)

#### Copyrights:

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to Motaleate Shahri. This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

