

بررسی بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران با تأکید بر رویکرد باز آفرینی

پروین سلیمی یکتا

دانش آموخته کارشناسی ارشد شهرسازی، واحد تهران شمال، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

سید جمال الدین دریاباری^۱

گروه شهرسازی، واحد تهران شمال، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

سید خلیل سید علیپور

گروه شهرسازی، واحد تهران شمال، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۹/۵ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۱۱/۳۰

چکیده

توسعه شهرنشینی پیامدهای زیادی را برای شهرها در پی داشته است که در پی آن بسیاری از بافت‌های شهری دچار چالش شده است. بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری در بخش مرکزی شهرها موجب ساماندهی بافت می‌گردد. منطقه ۱۲ به‌عنوان میراث دار تهران قدیم و به‌عنوان قلب اقتصادی کشور محسوب می‌شود. هدف از پژوهش بررسی بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران با تأکید بر رویکرد باز آفرینی می‌باشد. روش تحقیق از نوع کاربردی- توصیفی می‌باشد و با استفاده از روش اسنادی و کتابخانه‌ای به جمع‌آوری اطلاعات پرداخته شده است. جامعه آماری این پژوهش شامل کارشناسان و روش نمونه‌گیری تصادفی خوشه‌ای چندمرحله‌ای می‌باشد. اطلاعات یدست آمده با استفاده از تکنیک سوات تحلیل شده و نتایج نشان می‌دهد که ضعف همبستگی بین اجتماع و کالبد، موجب فرسودگی ساختار اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی منطقه شده است.

واژگان کلیدی: بافت فرسوده، منطقه ۱۲، بهسازی و نوسازی، رویکرد کار آفرینی

مقدمه

بافت قدیمی و کهن شهرها به واسطه قدمت تاریخی و وجود عناصر با ارزش تاریخی، موقعیت مناسب ارتباطی، قرارگیری بازار اصلی شهر و قلب تپنده اقتصادی آن و غیره دارای ارزش و جایگاه منحصر به فردی در ساختار فضایی و کارکردی شهر می‌باشد. در حالی که این گونه بافت‌ها علی‌رغم دارا بودن پتانسیل‌ها و نقاط قوت، در طول زمان با تحولات متعددی مواجه شده و به تدریج دچار نارسایی و اختلال در ابعاد مختلف کارکردی، اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، ارتباطی و زیست‌محیطی گردیده‌اند.

هم‌زمان با بروز مسائل فوق و تأثیرات آن‌ها بر حوزه‌های مختلف، توجه به بافت‌های قدیمی و فرسوده و رفع ناپایداری آن‌ها، به موضوعی جدی و محوری در شهرها تبدیل شده، به گونه‌ای که سازمان‌های ذی‌ربط را به تکاپوی ساماندهی و احیاء این عناصر و بافت مذکور سوق داده است و لزوم مداخله در این بافت‌ها را در دوره‌های زمانی مختلف مطرح نموده است.

در ادبیات اخیر دنیا، واژه «بازآفرینی شهری»، به عنوان یک واژه عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روان بخشی را در برمی‌گیرد، به کار می‌رود. بازآفرینی شهری فرایندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می‌گردد. در این اقدام فضای شهری جدیدی حادث می‌شوند که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارند (Habibi, Maghsoudi, 2007: 5).

هسته‌ی قدیمی شهرهای ما، که حاوی تاریخ و هویت و اصالت شهری است، دربرگیرنده‌ی محلات کهن شهر است که امروزه تحت تأثیر تغییراتی اساسی قرار گرفته‌اند و با ادامه‌ی روند موجود، روزه‌روز به سمت هویتی مخدوش و کم‌رنگ پیش می‌روند. این در حالی است که به سبب سابقه‌ی تاریخی مکان، همه‌ی عوامل موردنیاز برای ایجاد زندگی از جمله پیوندهای اجتماعی، هویت کالبدی، خودکفایی اقتصادی و... در چنین محلاتی وجود دارند که تنها با داشتن نگاهی جامع می‌توان از این پتانسیل‌ها در توسعه‌ی مجدد تاریخی بهره برد. (Rafiyan, 2010: 9)

با توجه به این که منطقه ۱۲ هویت تاریخی تهران محسوب می‌شود باید برای ساماندهی بناهای منطقه به بهسازی و بازسازی بافت‌ها با تأکید بر رویکرد بازآفرینی پردازیم و مسئله این است که برای حفظ آثار تاریخی منطقه و سایر بناها امکان تخریب کامل و نوسازی وجود ندارد و ساکنین منطقه هم حاضر به همکاری با ارگان‌های مربوطه نیستند و از سوی دیگر روزانه جمعیت زیادی به سمت نواحی مختلف منطقه ۱۲ سرازیر می‌شوند مثل بازار تهران و همچنین برای ارتقای کیفیت زندگی شهروندان باید سیاست‌های درست توسط مدیریت شهری و شهرداری منطقه اتخاذ شود تا ضمن حفظ آثار تاریخی رضایت شهروندان هم جلب شود به همین جهت در دهه‌های اخیر این موضوع یکی از دغدغه‌های اصلی برنامه ریزان و کارشناسان و حتی مردم شده است و بررسی چنین مسئله‌ای ضروری به نظر می‌رسد.

بنابراین می‌توان گفت بررسی بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده مناطق شهری با تأکید بر رویکرد بازآفرینی، یکی از مواردی است که در سال‌های اخیر، به آن توجه بسیار شده است. در کشور ما و سایر کشورها نیز در این زمینه پژوهش‌هایی صورت گرفته است که به شرح زیر می‌باشد:

- محمود توسلی در اثری با عنوان ((فضای معماری و شهر ایرانی در برابر غرب)) با بررسی سه دوره تاریخی دوران پیش از تسلط مدرنیسم یا نوگرایی / مدرنیسم / سرگشتگی حاضر، آگاهی عمیق و معرفت به معماری و فضای شهر ایرانی همراه با خواست ملی را تنها راه حل شکوفایی دوباره فضای شهر ایرانی و جلوگیری از استحاله کالبدی آن می‌داند. (Tavassoli, 1995: 37)
- دکتر مهدی عزیزی در سال ۱۳۷۹ در پژوهشی با عنوان ((تحلیل فرآیند توسعه شهری معاصر در ایران)) به سیر تحول سیاست‌های مداخله در بافت‌های کهن شهری می‌پردازد. (Azizi, 2000: 46-37)
- در سال ۱۳۵۶ دکتر محمد منصور فلامکی در اثر ((باز زنده سازی بناها و شهرهای تاریخی)) ضمن بررسی نظریه‌ها و شخصیت‌ها در سیر تکاملی باززنده سازی بناهای تاریخی روش‌های متداول باززنده سازی، روش بررسی بناهای فرسوده در بخش معماری و پیوند با محیط و... را مورد بررسی قرار داده است.
- در سال ۲۰۰۳ دکتر علیرضا بدیع استاد ایرانی دانشگاه بین‌المللی ایران در امریکا در پژوهشی با عنوان ((توانمندسازی محله‌ای، رویکردی جایگزین برای تلفیق سنت و مدرنیسم در بافت‌های شهری)) احکام و ضوابط طرح‌های جامع و تفصیلی را به‌عنوان حکم اعدام بافت‌های سنتی محله‌های قدیمی بر شمرده است.
- در سال ۱۳۸۰ دکتر علی شمعی رساله دکتری خود را با عنوان ((اثرات توسعه فیزیکی شهر یزد بر بافت قدیم و راهکارهای ساماندهی و احیای آن)) در دانشگاه تهران ارائه کرده است. هدف از این تحقیق بررسی و تحلیل اثرات توسعه فیزیکی ناموزون یا نامتعادل شهر یزد بر بافت قدیم و ارائه راهکارهای مناسب در راستای توسعه پایدار متعادل شهری است. (shamaee,2001)
- ناصر مشهدی زاده در اثری با عنوان ((تحلیلی از ویژگی‌های برنامه‌ریزی شهری در ایران)) تلاش کرده شناخت کلی از شهر و نظام شهری و شهرسازی در ایران، روند شکل‌گیری، تکامل و تغییر و تحولات آن از دوره‌های ابتدایی پیدایش تا مقطع کنونی را به تصویر بکشد... (Mashhadi Zadeh, 1995)
- پیتر ابرتر در کتاب ((بازآفرینی شهری))، بر این موضوع اشاره کرده است که بازآفرینی شهری در ذات خود یک فعالیت مداخله‌گرایانه است. زمانی که به شکل سنتی انواع مداخله‌ها اعمال شدند، پذیرش یک مداخله‌ی جدید برای دوری از اشتباهات و ناکامی‌های اقتصادی گذشته، به‌طور روزافزون مطلوب همگان قرار می‌گیرد. باین‌وجود به نظر می‌رسد که تنها مقبولیت، در غیاب نهادها و سازمان‌های ضروری، نمی‌تواند چنین عملیاتی را آغاز کرده و به‌پیش ببرد. ایجاد این‌گونه سازمان‌ها، ساختار اساسی موردنیاز را برای تعیین هدف یا اهداف اصلی فراهم کرده و برای بسیج تلاش‌های جمعی به جهت مدیریت کامل تغییرات زمینه‌چینی می‌کند (Mohammad Saeed Izadi, 2014)

مبانی نظری

تمامی عوامل انسان‌ساخت و طبیعی موجود در شهر حتی خود انسان‌ها، درگیر تغییر و تحولاتی پیوسته و آرام می‌باشند رهایی از این تغییرات ممکن نیست زیرا به معنای سکون، ثبات متوقف است که منجر به مرگ حیات شهری می‌گردد. تغییر لازمه حیات زندگی بشر و حیات واقعه‌ای است که میزان شتاب و سرعت آن متفاوت است. گهگاه تصور می‌شود، تغییر زمان را باشتاب سریع وجهشی طی می‌کند و چهره سیما و پیکر شهر دگرگون می‌سازد و گاهی نیز تصور می‌سازد و گاهی نیز تصور می‌شود تغییر آرام، پیوسته و همیشه زمان را طی می‌کند و از عبور می‌کند. در

هر دو گونه تغییر ردپایی را از خود در زمان و مکان برمی‌گذرد و باعث فرسایش و فرسودگی فضاها فعالیت‌های شهری می‌گردد و چهره و معنای متفاوت را القا می‌کند. (Habibi, 2002, 15)

محله‌های قدیمی، با کمترین وسایل خدماتی تا حد ممکن ساکن می‌پذیرند و تراکم سکونت آن‌ها نابسامانی‌های معماری - شهری چشمگیر بار می‌آورد و زاینده بیماری‌ها همزیستی‌ها و آمیزش‌های غیرطبیعی نیز می‌شود. این نوع محلات متوسط و فقیر فضاهایی هستند که به تدریج متعلق به همه‌کس و غیرقابل سکونت برای همه‌کس می‌گردند و بنابراین تجارت موجود، شهرداری‌ها و مدیران شهرها، کمترین تلاش خود را به بهبود بخشیدن آن‌ها اختصاص می‌دهند (Okhvat, 1997.15)

"بافت قدیم" عبارتند از: بخشی از فضای ساخته شده شهر کهن، که به "بیمار" یا موجودی که تعادل زیستی خود را از دست داده، به دست مرمت کنندگان شهر سپرده می‌شود، تا "بیماری" آن درمان گردد و آن‌ها برای ادامه حیات در شرایط "تعادل زیستی" مهیا کنند.

در این حال تشخیص آنچه باید در یک شهر و در یک یا چند محله کهنه انجام داد مسئله ایست که پاسخ آن به تفسیر و تعریف شهر بستگی پیدا می‌کند. (Okhvat, 2007.15)

لوکوربوزیه در کتاب منشور آن به ارائه نظریه خود پرداخته و در مورد بافتهای قدیمی این گونه نظر داده است. یک پرسش مجدانه از گذشته نمی‌تواند با قواعد عدالت ناآشنا بماند بعضی‌ها که بیشتر به زیبایی‌شناسی نظر دارند تا به همدردی اجتماعی، موافق با حفاظت محلات قدیمی زیبا و شاعرانه هستند بدون این گونه نگران فقر، همزیستی‌های نابجا بیماری‌هایی باشند که در آن‌ها رواج می‌یابد صحبت از یک مسئولیت سنگین است مسئله می‌بایست مورد مطالعه قرار بگیرد و گاه با استفاده از راه‌حل‌های ابداعی گشوده شود. اما در هیچ موردی پرسش زیبایی‌های شاعرانه و آنچه به تاریخ تعلق دارد نمی‌بایست برسالم زیستن در خانه‌های مسکونی که رفاه و صحت روانی و اخلاقی فرد بدان پیوند دارد ارجحیت یابد. (Falamaki, 2009)

دیدگاه دیگری به این موضوع تأکید دارد که به بافتهای تاریخی نباید دست زد بلکه آن‌ها را باید به حال خود گذاشت وی می‌گوید "هیچ‌گونه دخالتی در بناهای ساخت دست انسان نیز همانند سایر مصنوعات فناپذیرند و نباید جلوی مرگ تدریجی این بناها را گرفت زیرا انسان و ساخته انسان محکوم به مرگ است و حذف و اضافه کردن هویت تاریخی بنا را سلب می‌کند. بنای تاریخی است و نباید دست‌کاری شود (Falamaki, Mohammad Mansour, 2010, 17-16) با این طرز تفکر می‌توان گفت که ایشان اعتقاد به عدم حفظ بافتهای تاریخی را دارند. زیرا در اثر عدم توجه به این گونه بافت‌ها آن‌ها از بین خواهند رفت.

دیدگاه دیگر بر این موضوع تأکید دارد که نه تنها وجود بافتهای قدیمی را مطرود نمی‌دارد بلکه معتقدند که شهرسازی امروز ما نیاز به استفاده از تجارب شهرسازی قدیمی دارد. وی می‌گوید: "اگر روند برنامه‌ریزی تأسیسات شهری شهرهای سنتی به‌عنوان الگویی در جهت بهسازی، بازسازی و توسعه فیزیکی شهرهای امروزی مورد استفاده قرار گیرد ضمن احیا مثبت شهرسازی سنتی کشور می‌تواند راهگشای حل مشکلات مربوط به تسهیلات شهری در دنیای امروز باشد (Shie, Ismail, 2013, 82)

دیدگاه دیگر اعتقاد بر احیا بافتهای قدیمی دارند و در این راه چگونه اندیشیدن برای سازمان دادن به این بافت‌ها و چگونگی طرح و اجرای آن برایشان مهم است ایشان میگویند "فرض می‌کنیم که آنچه همگان می‌دانند را مانیز میدانیم همگان می‌دانند که آنچه از گذشته‌های دور زندگی فرهنگی و اجتماعی مردم در شهرهای ما بجا مانده، با نیازهای روزمره امروزی ما موافقت و همخوانی ندارد و همگان می‌دانند که در شکل و چگونگی‌های کاربردی خانه‌ها و بازارها مدرسه‌ها و گرمابه‌های قدیمی باید دگرگونی‌هایی صورت گیرند. همگان می‌دانند که چگونه‌های اندیشه‌ای که هدایت دگرگونی‌ها را به عهده دارد، آن‌چنان تعیین‌کننده است که خود مسئله اصلی و اساسی می‌شود: چگونه اندیشیدن برای سازمان دادن به فضای ساخته‌شده شهرهای تاریخی و هماهنگ کردن آن‌ها با نیازهای کنونی. اینجا، چگونه اندیشیدن برای دگرگون کردن چه چیز از بافت‌های قدیمی شهری و چگونگی طرح و اجرای آن مسئله ماست (Falamaki, Mohammad Mansour, 2010, 121)

دیدگاه دیگر اعتقاد دارد بازآفرینی شهری در ذات خود یک فعالیت مداخله‌گرایانه است. زمانی که به شکل سنتی انواع مداخله‌ها اعمال شدند، پذیرش یک مداخله‌ی جدید برای دوری از اشتباهات و ناکامی‌های اقتصادی گذشته، به‌طور روزافزون مطلوب همگان قرار می‌گیرد. با این وجود به نظر می‌رسد که تنها مقبولیت، در غیاب نهادها و سازمان‌های ضروری، نمی‌تواند چنین عملیاتی را آغاز کرده و به پیش ببرد. ایجاد این گونه سازمان‌ها، ساختار اساسی مورد نیاز را برای تعیین هدف یا اهداف اصلی فراهم کرده و برای بسیج تلاش‌های جمعی به جهت مدیریت کامل تغییرات زمینه‌چینی می‌کند.

اولین گام برای شرح و درک ضرورت ایجاد یک چارچوب کاری، که در آن اشکال جدید تلاش‌های جمعی قابلیت اجرا و توسعه داشته باشند، توسط پیروان «مکتب کنترل» برداشته شد. این نظریه بر مبانی "رژیم‌های متوالی در کنار هم قرارگرفته" شکل گرفته است که «هر رژیم نیروی کنترلی خود را ایجاد می‌کند» (Knox, 1995: 104). بنابراین، جدا از حذف قوانین از طریق کاهش در دامنه فعالیت دولت، واقعیت این است که الگوهای جدیدی از روابط اجتماعی، سیاسی و اقتصادی پدیدار شده است. این اشکال جدید مداخله و کنترل در پاسخ به چالش‌های غیرمنتظره پدید آمده است. در این رژیم‌های تغییر یافته، نقش‌آفرینان در زمینه‌ی مدیریت و بازآفرینی شهری، باید برای ایجاد روش‌های نو برای دستیابی به اجماع تلاش کنند. همان‌طور که هارلی عنوان می‌کند، یکی از مهم‌ترین بخش‌های بسیج تلاش‌های جمعی، تلاش برای ایجاد گفتمان‌های متنوع است؛ تنوع گفتمان "نه فقط در مورد محتویات، بلکه درباره‌ی فرایندهایی که مردم بتوانند بعد از سپری شدن آن‌ها، درباره‌ی نگرانی‌های خود بحث کنند." (Harley, 1995: 256)

اساساً نظریه‌ی بازآفرینی شهری، به حرکت سازمانی در زمینه‌ی مدیریت تغییرات شهری علاقه‌مند است. به‌هر حال، این ابعاد سازمانی و نهادی نظریه‌ی بازآفرینی شهری هم، نمایانگر تعدادی از خصوصیات مهم، برای تعریف نقش‌ها، محتویات و چگونگی عملکرد بازآفرینی شهری می‌باشد. با وجود اینکه مشخص است که حوزه‌ی عملکردی بازآفرینی شهری، بیشتر در عمل قرار می‌گیرد تا در نظریه، اما همواره این انتظار وجود دارد که مشابهت بسیاری بین نتیجه در نظریه و نتیجه در عمل، وجود داشته باشد. با خلاصه کردن این سخنان، می‌تواند به بازآفرینی از این زوایا نگرست:



نمودار شماره (۱): اصول و زوایای رویکرد بازآفرینی
Source: The findings of the research, 2018

محدوده مورد مطالعه

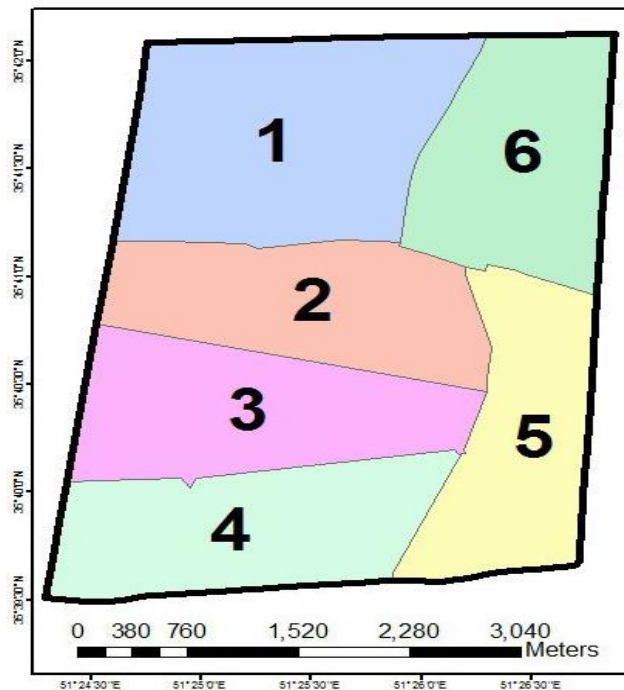
منطقه ۱۲ شهرداری تهران یکی از مناطق شهری تهران است. منطقه ۱۲ یکی از مناطق قدیمی شهر تهران محسوب می‌شود که در مرکز این شهر واقع گردیده است. این منطقه با مساحتی معادل ۱۶/۹۱ کیلومتر مربع شامل ۶ ناحیه و ۳۱ محله می‌باشد. از مهم‌ترین ویژگی‌های این منطقه قرار گرفتن بازار تهران و بسیاری از مراکز و نهادهای دولتی، وزارتخانه‌ها و سفارتخانه‌ها در این منطقه است.

منطقه از سمت شمال به خیابان انقلاب اسلامی از سمت جنوب به خیابان شوش از سمت شرق به خیابان ۱۷ شهریور و از سمت غرب به خیابان‌های حافظ و وحدت اسلامی محدود می‌باشد. این منطقه دارای ۵۶,۳۹ کیلومتر معابر شریانی، ۶۹,۱۹ کیلومتر معابر جمع‌آوری‌کننده محلی، ۴ پایانه اتوبوس‌رانی و تاکسی‌رانی درون‌شهری، ۵ کیلومتر مسیر دوچرخه‌سواری، ۴,۳۲ کیلومتر پیاده راه، ۱۹۲ ایستگاه تاکسی و اتوبوس و دارای ظرفیت پارکینگ ۷۷۰۰ خودرو است. (Detailed plan of region 12, 2006)

منطقه ۱۲ در برابر زمین‌لرزه آسیب‌پذیر است و در صورت فعال شدن گسل ری، ۸۰ درصد ساختمان‌ها تخریب و ۱۵ تا ۲۰ درصد ساکنان و شاغلان از بین خواهند رفت و به دلیل فشردگی بافت منطقه و سطوح اندک فضای سبز، نفوذپذیری زمین برای جذب آب‌های سطحی کم است و حجم رواناب‌ها بیش از ظرفیت شبکه جمع‌آوری آب‌های سطحی و نیز بالا بودن سطح آب‌های زیرزمینی آن را در برابر سیل‌گیری و سستی خاک تهدید می‌کند. ۲۷ درصد از سطح منطقه (داخل باروی اول) بیش از ۴۰۰ سال و ۷۳ درصد از بافت بیش از ۲۰۰ سال قدمت دارد. بیش از ۳۴ درصد محدوده منطقه از گستره‌ها و پهنه‌های شاخص و ارزشمند تشکیل شده است. علیرغم این ارزش‌ها، بیش از یک‌سوم سطح منطقه فرسوده (اعم از ارزشمند یا غیر آن) محسوب می‌شود. به عبارت دیگر، مرکز تاریخی تهران در معرض زوال و مخروبه‌گی روزافزون است.

این منطقه تاریخی طی ۲۰ سال اخیر روند جمعیت‌گریزی مداوم، خروج ساکنان قدیمی و خانوارهای متعارف و ورود مهاجران تهیدست در جستجوی کار را شاهد بوده است، تا حدی که جمعیت منطقه از ۳۰۱۷۰۱ نفر در سال ۱۳۵۹ تا آخرین سرشماری در سال ۱۳۹۰ کاهش یافته است گریز جمعیت اصیل و کثرت مهاجران و خانوارهای تک نفره حاکی از ناپایداری و عدم تعلق جمعیت ساکن به منطقه است.

همچنین با توجه به بررسی‌های کاربری‌های منطقه ۱۲ یک سوم منطقه ۱۲ در بافت فرسوده قرار دارند. بافت‌های فرسوده شهری به دلیل عدم توجه به الزامات کالبدی، اقتصادی، اجتماعی با از بین رفتن حس تعلق در این بافت‌ها، زمینه‌های لازم برای آسیب‌های اجتماعی را فراهم آورده‌اند.



نقشه شماره ۱- موقعیت منطقه ۱۲ شهر تهران

Source: Detailed plan of region 12, 2006

روش تحقیق

نوع تحقیق از نظر هدف، کاربردی است و از نظر نحوه گردآوری داده‌ها توصیفی می‌باشد. برای جمع‌آوری اطلاعات پژوهش، مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی انجام گرفته که ابزارهای مطالعات میدانی، شامل مشاهده، مصاحبه و پرسش‌نامه بوده است. جامعه آماری این پژوهش را کارشناسان ساماندهی بافت‌های فرسوده تشکیل می‌دهند. و برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از تکنیک سوات استفاده شده است.

جدول شماره (۱): ماتریس SWOT

| نقاط قوت S | نقاط ضعف W | SWOT |
|--|--|---------------|
| فهرست نقاط قوت | فهرست نقاط ضعف | |
| استراتژی‌های SO | استراتژی‌های WO | فرصت‌ها O |
| با نقاط قوت از فرصت‌ها استفاده کنید | با فرصت‌ها نقاط ضعف را از بین ببرید | فهرست فرصت‌ها |
| استراتژی‌های ST | استراتژی‌های WT | تهدیدات T |
| برای احتراز از تهدیدات از قوت‌ها استفاده کنید. | نقاط ضعف را کاهش دهید و از تهدیدات بپرهیزید. | فهرست تهدیدات |

Source: The findings of the research, 2018

یافته‌های پژوهش

برای بررسی بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران با تأکید بر رویکرد بازآفرینی به تحلیل و توان سنجی محیط درونی و بیرونی سیستم مورد مطالعه پرداخته‌ایم که برای این بررسی از چهار مؤلفه جمعیتی-اجتماعی، اقتصادی، کالبدی-فضایی و محیط‌زیست استفاده شده است.

جدول شماره (۲): ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف IFE) و عوامل خارجی (فرصت و تهدید EFE)

| امتیاز | وزن | رتبه | جمعیتی - اجتماعی |
|--------------|------|------|---|
| نقاط قوت (S) | | | |
| ۰/۳ | ۰/۱۵ | ۲ | تحرک پذیری بالای منطقه به لحاظ فعالیت ساکنان |
| ۰/۳ | ۰/۱۵ | ۲ | بار تراکمی بالنسبه پایین جمعیت در منطقه (۱۱۰ نفر جمعیت ساکن) |
| ۰/۰۷ | ۰/۰۷ | ۱ | افت کمتر جمعیت در چند سال اخیر |
| ۰/۰۷ | ۰/۰۷ | ۱ | بار تکفل پایین در قیاس با تهران |
| نقاط ضعف (W) | | | |
| ۰/۳ | ۰/۱۵ | ۲ | - گریز ساکنان قدیمی و اصیل منطقه به دیگر نقاط شهر |
| ۰/۳ | ۰/۱۵ | ۲ | - جایگزین شدن مهاجران کم درآمد و مجرد در منطقه |
| ۰/۳ | ۰/۱۵ | ۲ | - وجود اعتیاد، بزهکاری و کارتن خوابی در منطقه |
| ۰/۰۷ | ۰/۰۷ | ۱ | - گسیختگی بافت اجتماعی و فرهنگی و وجود گروه‌های مختلف قومی با قشری‌بندی خاص اجتماعی |
| ۱/۷۱ | ۱ | | جمع کل |

Source: The findings of the research 2018

| امتیاز | وزن | رتبه | جمعیتی - اجتماعی |
|-------------|------|------|---|
| فرصت‌ها (O) | | | |
| ۰/۴۴ | ۰/۲۲ | ۲ | امکان جذب دوباره جمعیت قدیمی به منطقه در صورت ساماندهی آن |
| ۰/۴۴ | ۰/۲۲ | ۲ | امکان افزایش تراکم جمعیت ساکن از طریق نوسازی بافت مسکونی و تأمین خدمات |
| ۰/۱۱ | ۰/۱۱ | ۱ | محدود کردن انگیزه‌های مهاجرت به قصد کار در سطح ملی |
| تهدیدها (T) | | | |
| ۰/۱۱ | ۰/۱۱ | ۱ | گرایش مردم به سکونت در مناطق جدید شهر |
| ۰/۱۱ | ۰/۱۱ | ۱ | عدم اقدامات لازم شهرداری در راستای بهسازی و نوسازی منطقه |
| ۰/۱۱ | ۰/۱۱ | ۱ | حرکت مهاجران از حاشیه به مرکز شهر به دلیل نزدیکی به کار و اجاره‌های پایین |
| ۰/۱۱ | ۰/۱۱ | ۱ | بی‌توجهی به تأمین خدمات موردنیاز ساکنان |
| ۱/۴۳ | ۱ | | جمع کل |

Source: The findings of the research 2018

جدول شماره (۳): ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف IFE) و عوامل خارجی (فرصت و تهدید EFE)

| امتیاز | وزن | رتبه | اقتصادی |
|--------------|------|------|--|
| نقاط قوت (S) | | | |
| ۰/۲۴ | ۰/۱۲ | ۲ | بالا بودن میزان فعالیت مردان و نسبت کارکنان مستقل در قیاس با تهران |
| ۰/۲۴ | ۰/۱۲ | ۲ | افزایش نرخ اشتغال در یک دوره ۱۶ ساله |
| ۰/۰۶ | ۰/۰۶ | ۱ | وفور فعالیت‌ها و امکان اشتغال در منطقه |
| ۰/۰۶ | ۰/۰۶ | ۱ | اهمیت بازار در نظام توزیع شهری و فراتر |
| نقاط ضعف (W) | | | |
| ۰/۲۴ | ۰/۱۲ | ۲ | پایین بودن میزان فعالیت زنان در قیاس با تهران |
| ۰/۲۴ | ۰/۱۲ | ۲ | بالا تر بودن میزان بیکاری در میان زنان جوانی کار |
| ۰/۲۴ | ۰/۱۲ | ۲ | وجود مشاغل کاذب و غیررسمی |
| ۰/۰۶ | ۰/۰۶ | ۱ | مقیاس خرد فعالیت‌ها به‌ویژه واحدهای تجاری |
| ۰/۰۶ | ۰/۰۶ | ۱ | نظام سنتی توزیع و بارگیری و باراندازی آن |
| ۰/۲۴ | ۰/۱۲ | ۲ | کند بودن آهنگ افزایش قیمت زمین و املاک مسکونی نسبت به کل تهران |
| ۱/۶۸ | ۱ | | جمع کل |

Source: The findings of the research 2018

| امتیاز | وزن | رتبه | اقتصادی |
|-------------|------|------|---|
| فرصت‌ها (O) | | | |
| ۰/۳۶ | ۰/۱۸ | ۲ | محدود کردن مشاغل کاذب و غیررسمی و جذب گروه‌های شغلی با تحصیلات بالاتر |
| ۰/۳۶ | ۰/۱۸ | ۲ | تجدید ساختار فعالیت بازار از شکل سنتی به شکل امروزی |
| ۰/۰۹ | ۰/۰۹ | ۱ | امکان افزودن به فعالیت عمده‌فروشی و بزرگ‌مقیاس |
| ۰/۸۱ | ۰/۳۷ | ۳ | امکان جذب سرمایه‌های بخش ساختمان |
| تهدیدها (T) | | | |
| ۰/۰۹ | ۰/۰۹ | ۱ | ضعف تحقق‌پذیری طرح‌های فرادست در کاستن از بار فعالیتی مرکز شهر |
| ۰/۰۹ | ۰/۰۹ | ۱ | مسلط بودن الگوی جدایی محل کار از محل زندگی |
| ۰/۰۹ | ۰/۰۹ | ۱ | تسلط الگوی سنتی توزیع در سطح شهر |
| ۱/۸۹ | ۱ | | جمع کل |

Source: The findings of the research 2018

جدول شماره (۴): ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف IFE) و عوامل خارجی (فرصت و تهدید EFE)

| کالبدی - فضایی | رتبه | وزن | امتیاز |
|---|------|------|--------|
| نقاط قوت (S) | | | |
| سهام زیاد کاربری‌های فرا منطقه‌ای | ۲ | ۰/۱۲ | ۰/۲۴ |
| وجود کانون‌ها و محورهای مهم اداری و تجاری و تشریفاتی | ۲ | ۰/۱۲ | ۰/۲۴ |
| فضاهای جمعی به‌جامانده از گذشته با خاطره‌ای تاریخی | ۱ | ۰/۰۶ | ۰/۰۶ |
| کاهش تراکم خانوار در واحد مسکونی | ۱ | ۰/۰۶ | ۰/۰۶ |
| نقاط ضعف (W) | | | |
| تعرض فعالیت‌های کارگاهی و انبار به بافت مسکونی | ۱ | ۰/۰۶ | ۰/۰۶ |
| بی‌دوام و قدیمی بودن ساختمان‌ها و خطر تخریب در اثر زلزله | ۲ | ۰/۱۲ | ۰/۲۴ |
| فرسوده یا ناکامل بودن شبکه زیرساخت‌های شهری | ۲ | ۰/۱۲ | ۰/۲۴ |
| ازدحام فعالیت، جمعیت و خودرو در روز و فعالیت کم در شب | ۱ | ۰/۰۶ | ۰/۰۶ |
| ریزدانگی بافت، فرسودگی و غفلت از ارزش‌های بافت تاریخی ارزشمند | ۱ | ۰/۰۶ | ۰/۰۶ |
| دشواری حرکت پیاده و کمبود و نامناسب بودن اثاثیه شهری | ۲ | ۰/۱۲ | ۰/۲۴ |
| اغتشاش در سیمای شهری و منظر خیابان‌ها | ۱ | ۰/۰۶ | ۰/۰۶ |
| جمع کل | ۱ | | ۱/۵۶ |

Source: The findings of the research 2018

| کالبدی - فضایی | رتبه | وزن | امتیاز |
|---|------|------|--------|
| فرصت‌ها (O) | | | |
| امکان جذب بیشتر ادارات دولتی و بانک‌های مرکزی | ۲ | ۰/۱۶ | ۰/۳۲ |
| امکان جذب فعالیت‌های گردشگری و پذیرایی و فرهنگی | ۲ | ۰/۱۶ | ۰/۳۲ |
| امکان احیای ارزش‌های تاریخی بناها و فضاها و مجموعه‌ها و دروازه‌ها و رد حصارها | ۳ | ۰/۲۵ | ۰/۷۵ |
| تهدیدها (T) | | | |
| در اولویت قرار نداشتن منطقه در برنامه‌های توسعه شبکه‌های زیرساختی | ۱ | ۰/۰۸ | ۰/۰۸ |
| بی‌توجهی مدیریت شهری به تجدید حیات مرکز شهر و توجه بیشتر به مناطق شمالی | ۱ | ۰/۰۸ | ۰/۰۸ |
| فشرده و ریزدانه بودن بافت که فقط در صورت تجمیع امکان نوسازی می‌دهد | ۱ | ۰/۰۸ | ۰/۰۸ |
| جمع کل | ۱ | | ۱/۷۹ |

Source: The findings of the research 2018

جدول شماره (۵): ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف IFE) و عوامل خارجی (فرصت و تهدید EFE)

| محیط‌زیست | رتبه | وزن | امتیاز |
|--|------|------|--------|
| نقاط قوت (S) | | | |
| وجود چند پارک شهری بزرگ و احداث چند پارک جدید در شمال محور شوش | ۲ | ۰/۱۸ | ۰/۳۶ |
| کاهش نسبی آلودگی هوا در شرایط اعمال جدی‌تر محدوده طرح ترافیک | ۲ | ۰/۱۸ | ۰/۳۶ |
| بهبود حمل‌ونقل عمومی سبز (مترو و اتوبوس‌های گازسوز) | ۱ | ۰/۰۹ | ۰/۰۹ |
| نقاط ضعف (W) | | | |
| کمبود فضای سبز و توزیع نامناسب آن | ۱ | ۰/۰۹ | ۰/۰۹ |
| آلودگی هوا و صدا به‌ویژه در امتداد محورهای اصلی | ۲ | ۰/۱۸ | ۰/۳۶ |
| بهداشت محیطی نازل به‌ویژه در درون بافت محله‌ها (زیاله، فاضلاب) | ۲ | ۰/۱۸ | ۰/۳۶ |
| نا به سامانی و نا آسودگی حرکت پیاده و تداخل با سواره | ۱ | ۰/۰۹ | ۰/۰۹ |
| جمع کل | ۱ | | ۱/۷۱ |

Source: The findings of the research 2018

| محیط‌زیست | رتبه | وزن | امتیاز |
|--|------|------|--------|
| فرصت‌ها (O) | | | |
| موقعیت مکانی ممتاز در مرکز کلان‌شهر تهران | ۲ | ۰/۱۶ | ۰/۳۲ |
| امکان احیای ارزش‌های تاریخی بناها و فضاها و مجموعه‌ها و دروازه‌ها | ۲ | ۰/۱۶ | ۰/۳۲ |
| امکان ایجاد مسیرهای پیاده از درون بافت تاریخی و فعال شهری | ۳ | ۰/۲۵ | ۰/۷۵ |
| امکان بازنده سازی فضاهای جمعی، هویت‌ها و خاطره‌ها و گذار به فضاهای مدنی امروزی | ۱ | ۰/۰۸ | ۰/۰۸ |
| امکان جذب بیشتر ادارات دولتی و فعالیت‌های گردشگری و فرهنگی | ۱ | ۰/۰۸ | ۰/۰۸ |
| تهدیدها (T) | | | |
| کمبود فضاهای بایر و باز برای گسترش فضای سبز | ۱ | ۰/۰۸ | ۰/۰۸ |
| بی‌توجهی به طرح ساماندهی پیاده راه‌ها در سطح شهر | ۱ | ۰/۰۸ | ۰/۰۸ |
| تحقق نیافتن برنامه‌های کنترل آلودگی هوای تهران | ۱ | ۰/۰۸ | ۰/۰۸ |
| جمع کل | ۱ | | ۱/۷۹ |

Source: The findings of the research 2018

نتیجه‌گیری و دستاوردهای پژوهش

عدم مشارکت مردم و بخش خصوصی در بازآفرینی و تجدید حیات بافت منطقه ۱۲ شهر تهران از ابتدا تا اجرای طرح یکی از مهم‌ترین دلایل شکست و ناموفق بودن آن می‌باشد زیرا مردم به‌عنوان بهره‌بردار و استفاده‌کننده اصلی طرح باید از ابتدا طرح در تمام امور مشارکت داشته باشند. در نظر نگرفتن محیط پیرامون در طرح ساماندهی بافت فرسوده و عدم درک درست طراحان از هویت، پیشینه و ساختار پیرامونی محل قرارگیری طرح، ساختار ناهمگنی را پدید آورده است که باعث عدم رغبت به سکونت در محدوده شده است. بر همین اساس مشارکت اهالی و در نظر گرفتن محیط و بافت پیرامون همراه با شناخت درست موقعیت از جمله دلایل موفقیت طرح‌های بازآفرینی شهری محسوب می‌شود. همچنین باید این نکته مهم را مدنظر قرارداد که نمی‌توان یک نسخه واحد برای همه بافت‌ها در نظر گرفت زیرا ممکن است نحوه شکل‌گیری، هویت و ارزش‌های بافت‌های پیرامون با یکدیگر تفاوت بسیار زیادی داشته باشند که سبب تغییر سیاست‌ها، راهبردها و راهکارهای اجرایی در آن‌ها می‌شود.

بافت مسکونی منطقه ۱۲ شهر تهران کاملاً ریزدانه، فشرده با نفوذپذیری نامطلوب، ناپیوسته و با توزیع فرسودگی زیاد، کیفیت نیمه پایدار و تراکم ساختمانی می‌باشد لذا بافت این منطقه جزو بافت‌های مسئله‌دار شهری بوده که این موضوع منجر به توزیع و تولید انواع آلودگی‌ها در محیط، کاهش ارزش‌های کیفی بافت شهری و درنهایت از بین رفتن انگیزه ساکنین فعلی و مهاجرت این گروه از ناحیه و جایگزینی اقشار کم درآمد و بی بضاعت اجتماعی شده است.

با توجه به بررسی‌های انجام‌شده و تجزیه و تحلیل اطلاعات بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران، نتایج زیر به‌دست آمده است

بر اساس تجزیه و تحلیل عوامل داخلی و عوامل خارجی جمع کل هر ستون محاسبه شده است. عدد به‌دست آمده عوامل داخلی جمعیتی اجتماعی (قوت، ضعف IFE) ۱/۷۱ است و عدد به‌دست آمده عوامل خارجی جمعیتی اجتماعی (فرصت و تهدید EFE) ۱/۴۳ است. عوامل داخلی اقتصادی (قوت، ضعف IFE) ۱/۶۸ است و عدد به‌دست آمده عوامل خارجی اقتصادی (فرصت و تهدید EFE) ۱/۸۹ است. عوامل داخلی کالبدی-فضایی (قوت، ضعف IFE) ۱/۵۶ است و عدد به‌دست آمده عوامل خارجی کالبدی-فضایی (فرصت و تهدید EFE) ۱/۷۹ است و عوامل داخلی محیط‌زیست (قوت، ضعف IFE) ۱/۷۱۵۶ است و عدد به‌دست آمده عوامل خارجی محیط‌زیست (فرصت و تهدید EFE) ۱/۷۹ است.

جدول شماره (۶): ماتریس ارزیابی عوامل داخلی (قوت، ضعف IFE) و عوامل خارجی (فرصت و تهدید EFE)

| بخش‌های مطالعات ماتریس SWOT | عوامل داخلی (قوت و ضعف IFE) | عوامل خارجی (فرصت و تهدید EFE) |
|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| مطالعات جمعیتی-اجتماعی | ۱/۷۱ | ۱/۴۳ |
| مطالعات اقتصادی | ۱/۶۸ | ۱/۸۹ |
| مطالعات کالبدی-فضایی | ۱/۵۶ | ۱/۷۹ |
| مطالعات محیط‌زیست | ۱/۷۱ | ۱/۷۹ |

Source: Research findings, 2018

عدد ۲/۵ به‌عنوان عدد متوسط در تجزیه و تحلیل مدل SWOT (سوات) در نظر گرفته می‌شود و در نتیجه گیری عوامل داخلی تمام معیارها (قوت، ضعف IFE) می‌توان گفت چون عدد به‌دست آمده کمتر از عدد ۲/۵ است نشان‌دهنده

غلبه‌ی نقاط ضعف بر نقاط قوت است. و در نتیجه گیری عوامل خارجی تمام معیارها هم (فرصت و تهدید EFE) چون عدد به دست آمده کمتر از عدد ۲/۵ است نشان‌دهنده غلبه‌ی تهدیدها بر فرصت‌ها است و می‌توان گفت که برای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهر تهران با تأکید بر رویکرد بازآفرینی اقدامات قابل توجهی صورت نگرفته است با توجه به بررسی‌های انجام شده می‌توان نتایج زیر را استخراج نمود.

همچنین در تحلیل معیار جمعیتی- اجتماعی می‌توان گفت رشد جمعیت منطقه از ۱۳۵۸ تا ۱۳۸۵ کاهش یافته است (با متوسط ضریب رشد منفی ۲/۵ درصد در سال) و از آن سال تا امروز فزاینده با متوسط رشد ۲/۸ درصد در سال) و با گریز جمعیت اصیل و کثرت مهاجران و خانوارهای تک نفره حاکی از ناپایداری و عدم تعلق جمعیت ساکن به منطقه روبه‌رو بوده است.

در تحلیل معیار اقتصادی می‌توان گفت قیمت زمین و ساختمان به سبب فرسودگی و ناکارآمدی بافت، از یک سو، و سرمایه‌گذاری در مناطق شمالی کلان‌شهر، از سوی دیگر، به هیچ وجه با ارزش‌های مرکز تاریخی تناسب ندارد. اعمال ضوابط تشویقی برای جذب سرمایه به مرکز شهر ضرورت دارد.

در تحلیل معیار کالبدی فضایی می‌توان گفت منطقه ۱۲ گسترده‌ترین بافت‌های ارزشمند و بیشترین بناها و فضاهای شاخص و ممتاز تاریخی تهران را در خود جای داده است. حفاظت و مرمت، بهسازی و تجهیز این میراث فرهنگی یک وظیفه ملی است. این مهم، بالاترین مزیت نسبی منطقه محسوب می‌شود

و در تحلیل معیار زیست‌محیطی می‌توان گفت منطقه ۱۲ در برابر زمین‌لرزه آسیب‌پذیر است و در صورت فعال شدن گسل ری، ۸۰ درصد ساختمان‌ها تخریب و ۱۵ تا ۲۰ درصد ساکنان و شاغلان از بین خواهند رفت و به دلیل فشردگی بافت منطقه و سطوح اندک فضای سبز، نفوذپذیری زمین برای جذب آب‌های سطحی کم است و حجم رواناب‌ها بیش از ظرفیت شبکه جمع‌آوری آب‌های سطحی و نیز بالا بودن سطح آب‌های زیرزمینی آن را در برابر سیل‌گیری و سستی خاک تهدید می‌کند.

بنابراین بر اساس نتیجه‌گیری فوق می‌توان راهکارهای زیر را ارائه داد:

جدول شماره (۷): استراتژی‌های بهسازی و نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۲ با تأکید بر رویکرد بازآفرینی

| الف: سازمان فضایی و کالبدی |
|--|
| راهبرد ۱: احیای مشخصه‌های سیمای شهری و هویتی حصارهای اول و دوم تهران شامل بناهای نمادین، فضاهای کانونی و میدان‌های اصلی و خیابان‌های تاریخی. |
| راهبرد ۲: تدوین ضوابط، برنامه‌ها و طرح‌های باززنده سازی و مرمت بافت در بخش‌های ارزشمند تاریخی و جلوگیری اکید از مداخله‌های منجر به ازهم‌گسیختگی هویت و یکپارچگی محله‌های قدیمی. |
| راهبرد ۳: تقویت هویت و خاطره جمعی از طریق احیا و بازسازی دروازه‌های ورود به محدوده تهران تاریخی و تجدید ساختار فضاهای شهری و عرصه‌های عمومی و گذرهای محله‌ای به صورت شبکه‌ای هم پیوند. |
| راهبرد ۴: ساماندهی و احیای محورهای ویژه به منظور تقویت کریدورهای دید و منظر و مسیرنمایی در تهران تاریخی برای تشویق گردشگری و حرکت پیاده. |
| راهبرد ۵: غلبه بر ریزدانی بافت از طریق تجمیع و نوسازی به کمک ترکیب کالبد و فضا و بازیافت زمین. |
| راهبرد ۶: ایمن‌سازی منطقه از طریق تجهیز آن به شبکه‌های زیرساختی پیشرفته. |
| ب: نظام زیست‌محیطی |
| راهبرد ۱: اجرای برنامه‌های فوری کاهش آلودگی هوا (از طریق انتقال مراکز آلاینده و پایانه‌های اتوبوس به بیرون از مرکز تاریخی شهر و کامل کردن شبکه گازرسانی)، آلودگی‌های آب‌و‌خاک (از طریق تکمیل شبکه فاضلاب و سیستم جمع‌آوری آب‌های سطحی و نظام بخشیدن به خدمات جمع‌آوری زباله و بهداشت محله‌ها) در راستای کاهش فشار بر فرسودگی بافت‌ها |
| راهبرد ۲: افزایش اساسی فضای سبز در امتداد محورهای ویژه پیاده در پیوند با پارک‌های شهری، احداث پارک‌های کوچک محله‌ای به منظور ایجاد یک شبکه فضای سبز عمومی، همراه با تشویق مردم به کاشت درختان در مقابل خانه‌ها و باغچه‌های خصوصی. |

| |
|---|
| <p>راهبرد ۳: مناسب‌سازی پیاده‌روها و فضاهای عمومی به منظور افزایش آسایش محیطی از طریق افزایش عرض، رفع موانع حرکت پیاده، کف سازی مناسب و تجهیز این فضاها به اثاثیه شهری هماهنگ با محیط که سبب کاهش فشار بر فرسودگی بافت‌ها می‌گردد</p> |
| <p>راهبرد ۴: ساماندهی محورها و فضاهای عمومی ارزشمند تاریخی به منظور کاهش آلودگی بصری از طریق حذف اجزاء و عناصر زائد و مرمت کالبدی نماهای شهری.</p> |
| <p>ت: جمعیتی و اجتماعی</p> |
| <p>راهبرد ۱: تنظیم برنامه‌های توانمندسازی، رفاه اجتماعی، آموزشی و فرهنگی باهدف گیری زنان و جوانان از طریق ایجاد کانون‌های مددکاری، فرهنگی و آموزشی در محله‌های مسکونی در راستای کاهش فشار بر فرسودگی بافت‌ها</p> |
| <p>راهبرد ۲: ایجاد مراکز کارایی برای زنان، به منظور کاهش بیکاری آنان، و جوانان به قصد ممانعت از گرایش به بزهکاری و ناهنجاری‌های اجتماعی.</p> |
| <p>راهبرد ۳: ایجاد و تقویت نهادهای محل‌های و مدنی و همکاری با سازمان‌های غیردولتی به منظور رفع آسیب‌های اجتماعی موجود و حذف کانون‌های جرم خیزی در راستای کاهش فشار بر فرسودگی بافت‌ها</p> |
| <p>راهبرد ۴: افزایش نسبی جمعیت ساکن با جلب خانوارهای کم تعداد و بازگرداندن ساکنان اصیل و قدیمی به منطفه از طریق ارتقای کیفیت زندگی در محله‌ها و تقویت حس تعلق مردم به مکان در راستای کاهش فشار بر فرسودگی بافت‌ها</p> |
| <p>ث: اقتصادی</p> |
| <p>راهبرد ۱: افزایش فرصت‌های اشتغال در مرکز شهر از طریق افزایش فعالیت‌های اداری، گردشگری و فرهنگی در راستای کاهش فشار بر فرسودگی بافت‌ها</p> |
| <p>راهبرد ۲: جلب مشارکت در انواع دولتی عمومی، عمومی - خصوصی و خصوصی مردمی از طریق ایجاد فرصت‌های سرمایه‌گذاری در طرح‌های تحریک توسعه با کاربری مختلط همراه با مزیت‌های نسبی (تراکم تشویقی، تخفیف در عوارض و مالیات‌های شهری و...)</p> |
| <p>راهبرد ۳: تدوین امتیازات تشویقی برای سرمایه‌گذاری در نوسازی ساختمان‌های مسکونی در محله‌های فرسوده.</p> |
| <p>راهبرد ۴: واگذاری ساختمان‌های تاریخی به فعالیت‌های هتل داری، فرهنگی و پذیرایی مشروط به مرمت صحیح آن‌ها.</p> |

Source: Detailed plan of region 12, 2006

References

- Ayat, Narges Sadat (2008), Urban regeneration in the ancient context of Semnan city. Master's thesis. University of Tehran
- Abbas Zadegan, Mostafa (2004). Urban-worn tires, Challenges and Strategies, Neighborhood Development Outlook
- Andalib Ali, 2007, A New Look at the Strategies and Policies for the Renovation of Worn Textile Towns in Tehran, Tehran, Repr
- Aslani, Reza (2004). Improvement of the quality of tissue tissue in the worn-out neighborhoods, Development Development Conference, Sustainable Development Outlook of Tehran, Center for Social and Cultural Studies of Tehran Municipality.
- Bianchini, F. & Parkinson, M. (1993). Cultural policy and Urban Regeneration: The Western European Experience, Manchestet
- Cowan, Robert. (2005). «The Dictionary of Urbanism», Great Britain: Streetwise press.
- Doratli, N., Oualhoskara, S., fasli, M. (2004), An aualytical methodology for revitalization strategies in historic urban quarters: a case study of the walled city opnicosia, north Cyprus. Cities, volume 21
- Detailed plan of the 12th district of Tehran, 2006
- Evans, nigel, Campbell, Dovid, stonhouse, Geor, (2003), strategic management for travel and tourism, butterworth, oxford.
- Frampton, K. (1999). Seven Points for the Mhllenniun: An Untmely Manifesto, Architectural Record. P15
- Falamaki, Mohammad Mansour (2004). Restoration of buildings and historic cities. Tehran: Tehran University Press, Fifth Edition
- Peter Roberts (2014), Urban Reconstruction by Mohammad Saeed Izadi, Tehran University Press
- Tavassoli, Mahmoud (2000). Urban Renovation and Urban Development, Journal of Seventh City, No. 2, Winter 2000
- Hajipour, Khalil (2006). An Introduction to the Development and Development of Urban Restoration Approaches; The Aftermath of the First World War to the 14th Century, Iranshahr Andisheh Journal, Second Year, Issue 9 & 10, pp. 24
- Habibi, Seyyed Mohsen and Maghsoudi, Malihe (2002). Urban Military. Tehran: Tehran University Press,
- Habibi, Kiumars and Pourahmad, Ahmad and Meshkini, Abolfazl (2007). Construction and modernization of ancient urban texture. Sanandaj: Kurdistan University Press,

- Imani Jajarmi, Hossein (2007), Historical Cultural Characteristics and Contemporary Developments in Urban Community Management in Iran, (Case Study: Neighborhood Municipality in Heidariyeh Education), Anthropology, Year 4, Number 8, p. 17 29
- Kalantari, Hossein and Pourahmad, Ahmad (2005). Historical Context of Cities Restoration Planning Experiences, Research Institute of Humanities, Culture and Social Studies, Tehran.
- Mansoori, Seyyed Amir, Ali Khani, (2008), Special Design of Renovated Textured Tufts, Tehran, Repr. Manchester University Press
- Sarvar, Rahim, (2011), Investigating the capacity of eroded tissue and its empowerment Case study: Bafgh city, Journal of the Iranian Geographic Society, New Year, Ninth year, Issue
- Shamaee, Ali and Poorahmad, Ahmad (2005). Improvement and modernization of the city from the point of view of geography. Tehran: Tehran University Press
- Shafiei Dastjerdi, Masoud. (2015), Modeling of location method in recreation of urban areas worn out. Case Study: Isfahan Zeinabayeh Range. Quarterly journal of economics and urban management
- Zangi Abadi, Ali, Gholami, Younes, Mousavi, Seyed Ali (2011), Investigating Urban Recovery Approach Using SWOT Model Case Study: Central Textbook of Mashhad, Journal of the Iranian Geographic Society, Volume, Year, Ninth Issue 3