

ترجمه انگلیسی این مقاله نیز با عنوان:  
Location of Development Catalyst Projects Position at the Urban Inefficacious  
Textures (Study Case: District 2 of Area 18 in Tehran 's Municipality)s  
در همین شماره مجله به چاپ رسیده است.

## مکان یابی موقعیت پروژه‌های محرك توسعه در بافت‌های ناکارآمد شهری (مورد پژوه: ناحیه ۲ منطقه ۱۸ شهرداری تهران)

محمد رضا هاشمی<sup>۱\*</sup>، اسماعیل شیعه<sup>۲</sup>، حسین ذبیحی<sup>۳</sup>

۱. پژوهشگر دکتری شهرسازی دانشکده هنر و معماری واحد تهران غرب، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.
۲. استاد گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران غرب، تهران، ایران.
۳. دانشیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران.

تاریخ دریافت: ۹۸/۰۱/۲۱ تاریخ اصلاح: ۹۸/۰۵/۳۰ تاریخ پذیرش: ۹۸/۰۷/۰۶ تاریخ انتشار: ۹۹/۰۳/۰۱

### چکیده

**بیان مسئله:** لزوم بازآفرینی در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد که نسبت به سایر بافت‌های پیرامونی خود، دچار کاهش کارایی شده‌اند، امری ضروری است که یکی از سیاست‌ها در این زمینه اجرای پروژه‌های محرك توسعه است. به طور خلاصه پروژه‌های محرك توسعه یکی از رویکردهای متأخر ادبیات بازآفرینی شهری در ایران و جهان است که با مکان‌یابی مناسب آنها، بافت محیطی که پروژه‌های محرك توسعه در آن جانمایی شده‌اند، احیا و توسعه می‌یابند.

**هدف:** تعیین شاخص‌های مکان‌یابی پروژه‌های محرك توسعه با تأکید بر مباحث کالبدی و مکان‌یابی پهنه‌های مستعد، برای تعریف پروژه‌های محرك توسعه در ناحیه دو منطقه ۱۸ شهر تهران است. روش تحقیق: نوع تحقیق کاربردی و روش تحقیق، توصیفی-تحلیلی است. روش‌های گردآوری اطلاعات نیز شامل پرسشنامه، مطالعات کتابخانه‌ای، پیمایش میدانی و مشاهده است. در بخش مکان‌یابی از روش AHP در نرم‌افزار GIS استفاده شده است.

**نتیجه‌گیری:** نتایج تحقیق نشان می‌دهد شاخص‌های مختلفی مانند تراکم‌های جمعیتی و ساختمانی، قدمت و کیفیت ابنیه، سطح فرهنگ و سواد جامعه، اختلاط و تنوع کاربری‌ها و فعالیت‌ها و ... جهت مکان‌یابی پروژه‌های محرك توسعه با تأکید بر بُعد کالبدی وجود دارد که از نظرات اندیشمندان استخراج شده است. از کل بافت مسئله‌دار نمونه مورد مطالعه، ۳/۹۹ هکتار (۱۴/۰۴ درصد) واقع در بخش غربی دارای کمترین قابلیت و ۹/۶۶ هکتار (۳۴ درصد) واقع در بخش شرقی دارای بیشترین قابلیت جهت تعریف پروژه‌های محرك توسعه را دارا است و همچنین عمده پهنه‌های مناسب برای جانمایی در بخش‌های مرکزی بافت و محلات شهید رجایی و صادقیه واقع شده است.

**واژگان کلیدی:** پروژه‌های محرك توسعه، مکان‌یابی، تحلیل سلسله‌مراتبی، سیستم اطلاعات جغرافیایی.

### مقدمه و بیان مسئله

پروژه‌های محرك توسعه<sup>۱</sup> یکی از رویکردهای متأخر ادبیات بازآفرینی شهری در ایران و جهان است. این نحوه مداخله

یکی از اساسی‌ترین بخش‌های مدل جامع بازآفرینی در ایران است که در سند بازآفرینی شهری ایران به آن اشاره شده است (سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، ۱۳۹۳). یکی از سیاست‌های نوین در توسعه شهری به طور عام

\* نویسنده مسئول: hashemi\_shahrsazi@yahoo.com، ۰۹۱۲۳۸۸۹۱۷۲

بافت شهری موجودی است که طراحی میان‌افزا باعث تغییر وضعیت حاکم و ارتقاء آن می‌شود. سومین حالت، بافت شهری موجودی است که تزریق عنصری تحت عنوان محرک توسعه باعث تغییر وضعیت حاکم و ارتقاء آن می‌شود (Bohannon, 2004, 251). تفاوت آن با مورد قبل در قراردادن عنصری است که قبلاً در بافت مورد نظر نبوده است به عبارت دیگر در مورد دوم سعی بر آن است از طریق احیای کاربری‌های موجود، بافت ارتقاء یابد (تصویر ۱).

#### • تاریخچه و چرایی طرح موضوع 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 خصوصی و هدایت آن به سمت بازآفرینی محلات رو به زوال شهری، مطرح شدند (Temelova, 2007, 170). توسعه‌های محرک که به عنوان بخش مهمی از نیروی تجاری محسوب می‌شدند برای تشویق پیشگامی بخش خصوصی در بازآفرینی مبتنی بر املاک مطرح شدند (Smyth, 1994, 18). مفسران، این دوره را دوره نوسازی مبتنی بر املاک و مستغلات نامگذاری کردند؛ زیرا از دیدگاه آنها در این دوره فعالیت‌های ساخت‌وساز، محور سیاست توسعه مرکز شهر شد، ضمن اینکه واکنش مناسب به نیازهای اقتصادی و اجتماعی هم نشان داده شده است (Immrie & Thomas, 1999, 51). در این زمان این اجماع در میان تصمیم‌گیران و سیاست‌گذاران وجود داشت که یک شهر بدون پروژه محرک توسعه، بازآفرینی شهری را تجربه نخواهد کرد (O'Tool & Usher, 1992, 221). «کریکینجن» و «دکرولی»<sup>۲</sup> تأکید می‌کنند که پروژه‌های محرک به طور مشخصی در نتیجه و سطح موفقیت، متفاوت بوده‌اند (Grodach, 2010, 360). همچنین «بورینگارد» و «هولکام»<sup>۳</sup> بیان می‌کنند که تلاش‌های بازآفرینی شهری شباهت‌های اساسی باهم دارند اما همچنان از شهری به شهر دیگر در پاسخگویی به واقعیت‌های اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و تاریخی، تفاوت‌های زیادی نیز مشهود است (Beauregard & Holcomb, 1981, 17). در این زمینه مرور تجربه‌های مختلف در مقیاس جهانی واقعیتی را نشان می‌دهد و آن اولویت توسعه اقتصادی بافت مورد نظر است که در کنار آن، احیای کالبدی و اجتماعی بافت هم میسر می‌شود. البته این مهم در اغلب پروژه‌ها مشاهده می‌شود (تصویر ۲ و جدول ۱).

در یک جمع‌بندی می‌توان پروژه‌های محرک توسعه را عناصری دانست که با جانمایی مناسب آن در بافت‌های ناکارآمد شهری که بر اثر بی‌برنامه‌گی و توسعه تاریخی دچار نارسایی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی شده‌اند، زمینه را برای احیای بافت‌های مورد نظر میسر

و در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری به طور خاص، به‌کارگیری اقدامات و پروژه‌های محرک توسعه با اهداف تسریع و تسهیل فرآیند تحول در این بافت‌ها با بهره‌گیری از مشارکت و توان اجتماعی ساکنان و استفاده از ظرفیت‌های محلی است. در واقع پروژه‌های محرک توسعه (پروژه‌های پرچم و شاخص) به عنوان عامل تقویت‌کننده در بازآفرینی شهری عمل کرده که این امر هم‌افزایی و افزایش مشارکت بین گروه‌های ذینفع می‌شود.

محرک‌های توسعه به عنوان بستر کارکردهای اجتماعی و اقتصادی، سبب افزایش انگیزه مشارکت در فرآیند بهسازی و نوسازی و همچنین سبب ایجاد تمایل بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در بافت مورد نظر می‌شود. در رویکرد محرک توسعه بدون نیاز به مداخلات و سرمایه‌گذاری‌های وسیع، تأثیرات بر کاربری‌های موجود را می‌توان مشاهده کرد. بازآفرینی شهری متأثر از این رویکرد کاملاً زمینه‌محور بوده و به دور از هرگونه پیش‌فرض و با شناخت کامل زمینه، عنصر محرک مناسب، از جنس سخت‌افزاری یا نرم‌افزاری، متناسب با اهداف اصلی و خواست جامعه محلی اتخاذ می‌شود.

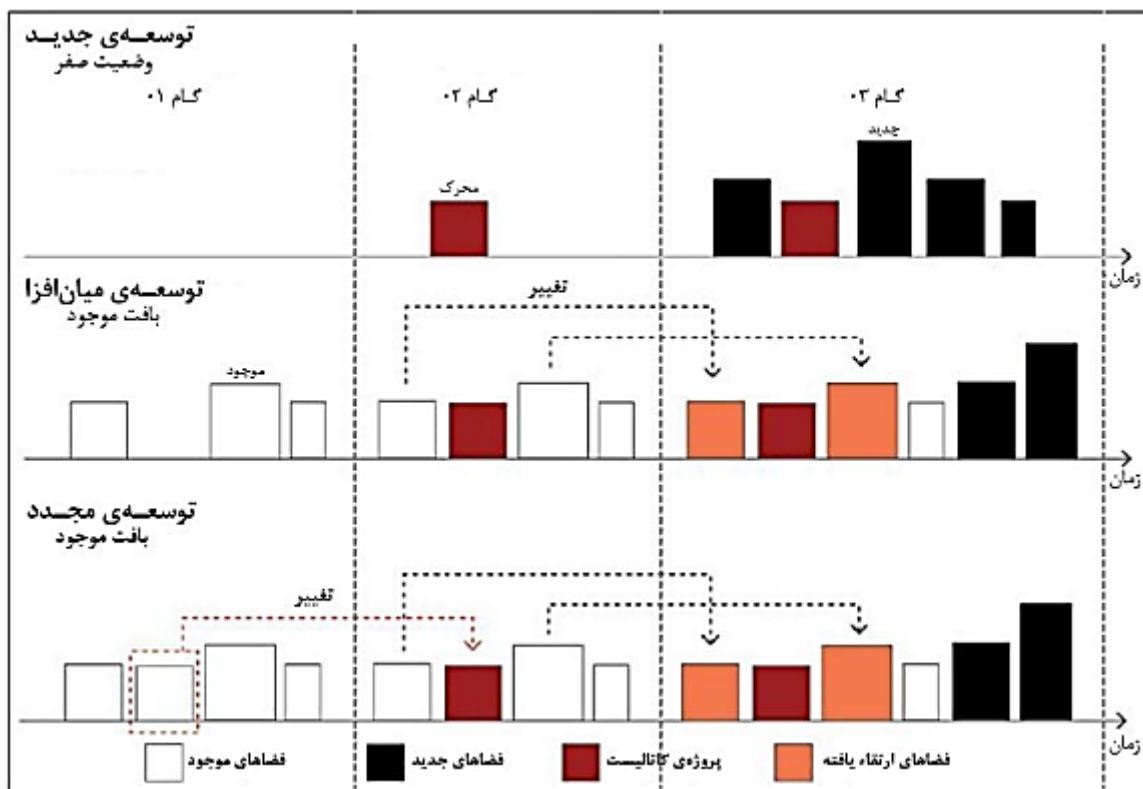
پروژه‌های محرک توسعه با ایجاد پویایی از طریق بازیافت زمین‌های بلااستفاده یا اماکن مخروبه موجود بافت، در جهت تقویت فعالیت‌ها و روابط اجتماعی همچون فضای گذران اوقات فراغت، اشتغال‌زایی و ... و نیز بدون نیاز به سرمایه‌گذاری‌های عظیم، توانایی احیاء و باززنده‌سازی بافت‌های فرسوده، تاریخی و ارزشمند شهری در چهار بعد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی را دارا هستند که کیفیت عناصر و محیط پیرامون خود را نیز به‌گونه‌ای مثبت ارتقاء می‌بخشند.

هدف از تحقیق حاضر استخراج شاخص‌ها و مکان‌یابی پروژه‌های محرک توسعه در بافت ناکارآمد ناحیه دو منطقه ۱۸ شهرداری تهران است که دارای مشخصه‌هایی چون عدم ارتباط کالبدی و غلبه کاربری مسکونی، وجود معابر کمعرض و کمبود زمین‌های لازم برای عبور و مرور و غیره است. سوالات اصلی تحقیق عبارتند از اینکه شاخص‌های مناسب مستخرج از نظر اندیشمندان جهت مکان‌یابی پروژه‌های محرک توسعه با تأکید بر مباحث کالبدی کدامند؟ و پهنه‌های مستعد تعریف پروژه‌های محرک توسعه در نمونه مورد مطالعه کدامند؟

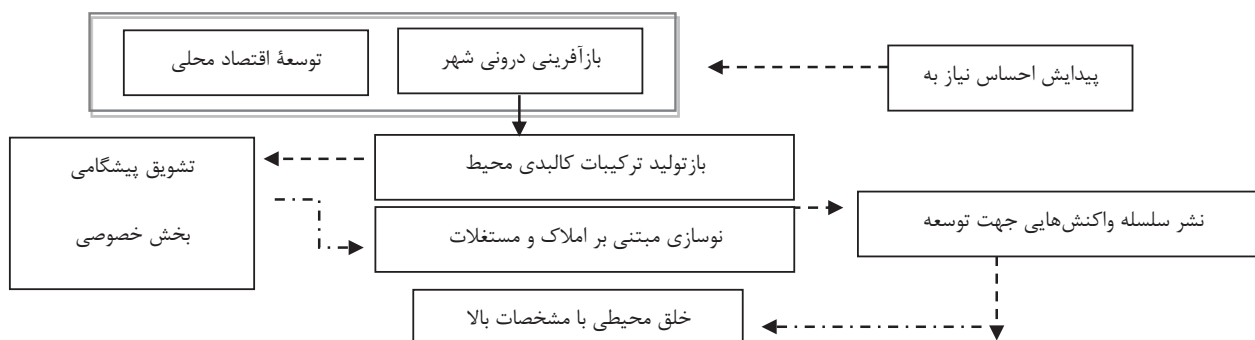
#### مبانی نظری و پیشینه تحقیق

##### • تعریف محرک توسعه شهری

بر اساس مفهوم توسعه، محرک توسعه را در سه وضعیت می‌توان تعریف کرد، اولین حالت، وضعیت صفر است که در آن اقدام مداخله‌گر به بسط ساخت و ساز و شکل‌گیری سکونتگاه در یک حوزه خالی منجر می‌شود. دومین حالت،



تصویر ۱. انواع توسعه در قالب تحریک توسعه. مأخذ: Temelova, 2007, 56.



تصویر ۲. پیدایش پروژه‌های محرک توسعه. مأخذ: Temelova, 2007, 169.

شاخص‌های مکان‌یابی پروژه‌های محرک توسعه خواهیم پرداخت.

در **جدول ۳** به بررسی تجربیات عملی در حوزه تعریف و مکان‌یابی پروژه‌های محرک توسعه می‌توان اشاره شده است:

### پیشینه تحقیق

در این بخش با توجه به اهداف تحقیق مبنی بر استخراج شاخص‌های مکان‌یابی پروژه‌های محرک توسعه با تأکید بر مباحث کالبدی و فرایند مکان‌یابی، به بررسی مقالات و تجربیات مختلف می‌پردازیم که در ادامه تشریح می‌شود. زلفی‌گل و سجاذزاده در مقاله خود با عنوان «بررسی نحو

می‌سازد. در این زمینه مرور تجربه‌های تاریخی بیانگر غلبه انگیزه‌های اقتصادی بر سایر انگیزه‌های کالبدی اجتماعی، فرهنگی و فضایی در برقراری این پروژه‌ها است. برای این منظور جذب سرمایه‌های بخش خصوصی یکی از اولویت‌های اساسی برنامه‌ریزان و شهرسازان در اجرای این پروژه‌ها بوده است.

• **شاخص‌های مکان‌یابی پروژه‌های محرک توسعه**  
 شاخص‌های استخراجی در **جدول ۲** حاصل بررسی نظریات دانشمندان و نظریه‌پردازان حوزه بازآفرینی و محرک توسعه در پژوهش‌های علمی ایشان است. شایان ذکر است در بخش بررسی تجارب عملی در ایران و جهان نیز به شناسایی

جدول ۱. نقش پروژه‌های محرک توسعه در بافت‌های شهری به تفکیک ابعاد مختلف شهری. مأخذ: عندلیب، بیات و رسولی، ۱۳۹۲، ۸۵.

نقش اجتماعی	نقش اقتصادی	نقش مدیریتی	نقش ساختاری - فضایی
ارتقاء انسجام اجتماعی	بازاریابی فضاهای شهری	افزایش انگیزه و میل به نوسازی با اعتمادسازی	انسجام بخشی و وحدت‌دهی به استخوان‌بندی بافت
به روز نمودن کاربری‌های اجتماعی	به روز نمودن کاربری‌های اقتصادی	برنامه‌ریزی برای تشخیص مجموعه اقدامات محرک توسعه با محوریت ساکنین	ایجاد عرصه‌های عمومی برای فعالیت‌های انتخابی و اجتماعی
تأمین مسکن	جذب سرمایه‌گذاری‌ها و کارآفرینان و معاملات توسعه‌ای	ایجاد مسئولیت مشترک میان افراد جامعه و مدیریت توسعه شهری با ایجاد حس تعلق به مکان	الگوسازی به منظور تقویت حس مکان اصلاحاتی چون روان‌بخشی محورهای ساختاری و توسعه شبکه تأسیسات شهری
تأمین خدمات شهری	ایجاد اشتغال محلی	بازگرداندن نواحی روبه زوال به حیات اقتصادی شهر و تنوع بخشی به ابزارهای مالی در بازار سرمایه‌گذاری	

جدول ۲. چارچوب عام پژوهش در ارتباط با معیارهای پروژه‌های محرک توسعه. مأخذ: نگارندگان.

مأخذ	معیار / شاخص	نظریه پرداز
Temelova, 2007; Smyth, 1994	انواع مالکیت، توسعه اقتصاد محلی، بازاریابی، اختلاط عملکردی و تنوع کاربری‌ها، تراکم‌های جمعیتی و ساختمانی	اسمیت
راجرز، ۱۳۹۲، پاول، ۱۳۸۶، حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۸	توسعه چندعملکردی و فعالیت‌های مختلط، حضور فضاهای عمومی، سرزندگی اجتماعی و اقتصادی، پاسخگویی به نیازهای عمومی، انعطاف‌پذیری-سازگاری با زمینه انسان‌محوری	راجرز
ایمری، لیزو و راکو، ۱۳۹۰، ایزدی، ۱۳۸۹	تراکم‌های جمعیتی، رشد پایدار اقتصاد محدوده، رقابت‌پذیری اقتصادی، تعداد شاغلان فعال، زیرساخت‌های فیزیکی، زیرساخت‌های اجتماعی، بازار مسکن، تنوع کاربری‌ها، میزان آلودگی‌های زیست محیطی	ایمری و لیزو و راکو
Temelova, 2007	تصور شهر، رشد ارگانیک محدوده‌ها، تأثیرگذاری با شعاع عملکرد بالا، کیفیت و قدمت ابنیه، مصالح، درصد سرمایه‌گذاری خصوصی و دولتی، فرهنگ و سواد شهر	تملوا
Loftman & Nevin, 1995	تأثیرگذاری با شعاع عملکردی بالا، زیرساخت‌ها، اختلاط عملکردها	لافتمن و نوین
Beauregard & Holcomb, 1981	دسترسی و کفایت پارکینگ‌ها، کیفیت مسکن، خدمات تجاری	بورگارد و هولکام
DETR, 2000	انسجام اجتماعی، دسترسی به موقعیت‌های اقتصادی، مشارکت مدیریت توسعه شهر با افراد جامعه محلی	دپارتمان محیط زیست، حمل و نقل و مناطق انگلستان
بحرینی، ۱۳۸۵	وضعیت خیابان‌ها و دسترسی‌ها، وضعیت خدمات، گونه‌های خاص ساختمان، امتیاز رقابتی محدوده، سطح کیفیت ساختمان‌ها	بحرینی
ایزدی، ۱۳۸۵	انسجام ساختار و استخوان‌بندی بافت، زمینه‌گرایی و توجه به ساختارهای موجود، مکانیزم‌های اجرایی طرح و مشارکت اهالی، تحقق‌پذیری	ایزدی
عندلیب، ۱۳۹۲	سهم و نقش مردم در نوسازی محیط زندگی‌شان، سهم بخش دولتی و عمومی در نوسازی محدوده‌ها، وضعیت زیرساخت‌های محدوده، وجود کاربری‌های ارزش‌افزا، وضعیت کمی و کیفی خدمات، سرانه‌های خدماتی مناسب، حس مسئولیت در قبال محیط زندگی، ارزش زمین و املاک، احساس حس تعلق خاطر به محیط زندگی، انگیزه و میل به نوسازی توسط مردم محلی	عندلیب
سجادزاده، دالوند و حمیدی‌نیا، ۱۳۹۵	ساختار، هویت، تراکم، نظام یکپارچه حمل و نقل، تراکم، مشارکت حداکثری، آموزش، امنیت، قیمت زمین، جذب سرمایه‌گذاری، فضای سبز، کاهش آلودگی	سجادزاده، دالوند و حمیدی‌نیا

جدول ۳. تجربیات تعریف و مکان‌یابی پروژه‌های محرک توسعه در ایران و جهان. مأخذ: هاشمی، شیعه و ذبیحی، ۱۳۹۷، ۳۳.

عنوان تجربه	اهداف تجربه	دستاوردهای تجربه برای تحقیق حاضر
بازآفرینی مجموعه داکلندر لندن	<ul style="list-style-type: none"> <li>به‌کارگیری بازیگران عمده اقتصادی</li> <li>ایجاد خانه‌های شخصی به‌جای مجتمع‌های مسکونی عمده</li> <li>نمادسازی و گذار لندن به یک مرکز مالی جهانی</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>استخراج شاخص‌های اقتصادی پروژه‌های محرک مانند شاغلان فعال</li> <li>توجه به مسکن بخش خصوصی</li> <li>توجه به مرکز شهر به عنوان یکی از هسته‌های تحریک توسعه</li> </ul>
بازآفرینی ناحیه پدینگتن	<ul style="list-style-type: none"> <li>احیای ارزش‌های سکونتی و فعالیتی منطقه</li> <li>جلب سرمایه‌گذاری‌های بخش دولتی و خصوصی</li> <li>ارائه طرحی مختلط و متعادل به‌لحاظ اجتماعی-اقتصادی</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>توجه به شاخص نفوذپذیری به‌عنوان یکی از شاخص‌های مکان‌یابی</li> <li>ارائه طرحی مختلط در طراحی فضاها</li> </ul>
بازآفرینی پروژه لیورپول (۱)	<ul style="list-style-type: none"> <li>افزایش قدرت اقتصادی در محدوده</li> <li>ترغیب بخش عمومی به مشارکت</li> <li>توجه به سیما و منظر شهری لیورپول و حفظ هویت کالبدی شهر</li> <li>ترغیب بخش خصوصی برای مشارکت در ساخت</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>توجه به شاخص‌های کالبدی-محیطی مانند قدمت و کیفیت ابنیه در مکان‌یابی پروژه‌های محرک توسعه</li> <li>توجه به شاخص‌های اجتماعی مانند بعد جمعیتی در مکان‌یابی پروژه‌های محرک توسعه</li> <li>توجه به شاخص‌های اقتصادی مانند سرمایه‌گذاری خصوصی در مکان‌یابی پروژه‌های محرک توسعه</li> </ul>
بازآفرینی شهری در اسکاتلند	<ul style="list-style-type: none"> <li>تشویق سرمایه‌گذاری بخش خصوصی</li> <li>ایجاد مسکن متنوع</li> <li>افزایش کیفیت زندگی</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تبدیل زمین‌های خالی یا با کاربری نامناسب به کاربری مفید در بحث مکان‌یابی</li> </ul>
بازآفرینی مجموعه پارک هنری دلاولیت پاریس	<ul style="list-style-type: none"> <li>تولید محصولی با ارزش جهانی</li> <li>ایجاد موزه ملی علم و فناوری</li> <li>ایجاد یک پارک شهری "فرهنگی"</li> <li>تعریف دروازه‌ای به پاریس از سمت شرق</li> <li>ایجاد وحدتی بین معماری و معماری منظر</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>مکان‌یابی درست پروژه که در اراضی نیمه متروک صنعتی واقع شده بود و استفاده از شاخص‌های مکان‌یابی این طرح</li> <li>تغییر کاربری درست در طرح مبنی بر تغییر دو ساختمان صنعتی به یک موزه بزرگ صنعت و فناوری</li> </ul>
از املاک بهره‌گیری با رویکرد	<ul style="list-style-type: none"> <li>فعال‌سازی موقت زمین‌ها و سایت‌های خالی</li> <li>ایجاد تحرک و پویایی اقتصادی در بافت</li> <li>ایجاد کارآفرینی محلی</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>استفاده از زمین خالی و باز برای مکان‌یابی پروژه‌های محرک توسعه در بافت</li> <li>توجه به محرک‌های اقتصادی در بافت</li> </ul>
ساماندهی میدان امام حسین (ع) و خیابان ۱۷ شهریور تهران	<ul style="list-style-type: none"> <li>استفاده از توان‌های موجود در فضا در رونق فضای موجود</li> <li>تحریک توسعه بافت پیرامون</li> <li>مشارکت شهروندی و سازمان‌های مرتبط</li> <li>حذف کامل سواره و انتقال به لایه زیرین</li> <li>گشودگی فضایی در کل میدان برای اجرای مراسم و آیین‌های مذهبی</li> <li>روان‌سازی پیاده‌راه</li> <li>حذف اغتشاشات و آلودگی‌های بصری</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تزریق کاربری‌های جدید در بافت برای تشویق به حرکت پیاده و افزایش امنیت بافت</li> <li>کسب رضایت ساکنان و کسبه بافت جهت تزریق کاربری‌های جدید</li> <li>ایجاد یکپارچگی کالبدی</li> <li>تطابق کاربری تزریق شده به بافت با نیازهای ساکنان و روح طرح</li> </ul>
بازآفرینی میدان عتیق اصفهان	<ul style="list-style-type: none"> <li>احیای میدان به‌عنوان نقطه عطفی در بازگرداندن هویت تاریخی-فرهنگی برای پاسخگویی به نیازهای روز</li> <li>ساماندهی عملکردی بافت پیرامون</li> <li>رونق اقتصادی با بهره‌گیری از منافع حاصل از شکوفایی محدوده</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ایجاد سازمان فضایی جدید بر مبنای سلسله‌مراتب فضایی با انتظام‌بخشی فعالیت‌ها و عملکردهای شهری</li> <li>بهبود عملکرد مسکونی و ایجاد خدمات و دسترسی مناسب با کاربری‌های دیگر</li> </ul>
تحریک بافت با باتوق محلات در تهران	<ul style="list-style-type: none"> <li>تأکید بر فعالیت‌های فرهنگی در محلات</li> <li>تأکید بر گردهمایی مردم در مراسم‌های عمومی</li> <li>افزایش تعاملات مردم محله</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>توجه به طراحی فضاهایی با تأکید بر فعالیت‌های فرهنگی</li> </ul>

گسیخته، کارکردهای پیشین، پویایی و سرزندگی سابق خود را ندارند که در این زمینه، محرک توسعه به عنوان رویکردی مؤثر و منعطف در حوزه بازآفرینی و بازگرداندن کیفیت‌های مطلوب محلی، رونق فعالیت‌های منسجم اجتماعی و بهبود

فضایی ساختار محله‌های سنتی با نگرش محرک توسعه (نمونه موردی: محله حاجی شهر همدان) «عنوان داشتند که محله‌های سنتی به علت داشتن قدمت طولانی در معادله‌های شهری، اهمیت بیشتری دارند ولیکن به علت توسعه‌های شهری لجام

اسنادی و تجربیات جهانی در حوزه تعریف پدازه‌های محرک توسعه، شاخص‌های لازم جمع‌آوری و سپس با استفاده از روش AHP (تحلیل سلسله‌مراتبی)، اقدام به مقایسه زوجی آنها شده است. در این زمینه جامعه آماری پرسش‌شوندگان شامل مدیران و کارشناسان خبره در حوزه شهرسازی و بافت‌های فرسوده مشتمل بر ۱۰۰ نفر بود که با توجه به فرمول کوکران و سطح اطمینان ۹۵ درصد به ۷۹ نفر پرسشنامه ارائه شد. با مقایسات زوجی، وزن هریک از شاخص‌ها در راستای گزینه‌های طرح مورد ارزیابی قرار می‌گیرد (Sener et al, 2006) و در نهایت با استفاده از GIS (سیستم اطلاعات جغرافیایی) نتایج حاصل از مدل سلسله‌مراتبی تحلیل می‌شود و بر روی نمونه مورد مطالعه اعمال و خروجی آن در قالب نقشه‌های کاربردی نشان داده می‌شود و نقشه پهنه‌های مستعد تعریف پدازه‌های محرک توسعه با استفاده از ابزار Raster Calculator در محیط Arc Map مشخص می‌شود.

#### محدوده مورد مطالعه

مساحت ناحیه دو ۶۸۷/۵۴ هکتار بوده که به ترتیب محله صادقیه ۳۷/۱۴ هکتار، محله ولیعصر جنوبی ۸۹/۱۴ هکتار و محله شهید رجایی ۸۳/۴۹۶ هکتار مساحت دارند (سند راهبردی محلات منطقه، ۱۳۹۵، ۱۸۰). این ناحیه در رتبه دوم جمعیت منطقه ۱۸ بعد از ناحیه ۱ قرار دارد و از سه محله صادقیه، شهید رجایی و ولیعصر جنوبی تشکیل شده که جمعیت محلات این ناحیه به ترتیب: ۶۵۴۷، ۴۳۳۷۷ و ۳۰۵۲۳ نفر است. در تحقیق حاضر برای تعریف پدازه‌های محرک توسعه، بافت مسئله‌دار (فرسوده) ناحیه دو مورد مطالعه قرار می‌گیرد. ناحیه دو دارای ۲۸/۴ هکتار بافت فرسوده است که ۲۸/۶ درصد از کل بافت ناحیه ۲ است (تصویر ۳).

#### یافته‌های تحقیق

جهت مکان‌یابی پهنه‌های مستعد تعریف پدازه‌های محرک توسعه نیازمند شاخص‌هایی بودیم که از نظرات دانشمندان و تجارب استخراج شد. البته در این تحقیق تأکید بر ابعاد کالبدی و کمی است که در جدول ۴ انواع شاخص‌های کالبدی، اجتماعی و اقتصادی و پیشفرض‌های مکان‌یابی مورد بررسی قرار گرفته است. در ادامه شاخص‌های انجام تحقیق حاضر، بر مبنای نظر کارشناسان و خبرگان در نرم‌افزار expert choice مورد مقایسه زوجی قرار گرفت و وزن هریک از شاخص‌ها که دارای ارجحیتی نسبت به سایر شاخص‌ها است، استخراج شد (تصویر ۴).

در گام بعد پس از به‌دست‌آمدن اوزان هریک از شاخص‌های مورد استفاده در این پژوهش، با استفاده از نظر کارشناسان، گویه‌هایی برای هریک از شاخص‌ها تعیین و در یک مقایسه

شرایط کالبدی، اقتصادی و فرهنگی محله‌های سنتی بسیار ضروری است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد که اتصال‌های قوی و منسجم کریدور اصلی محله از یک سو و هم‌پیوندی زیاد سازمان فضایی مرکز محله از سوی دیگر، شرایط مطلوب استخوان‌بندی محور اصلی بافت مسکونی محله حاجی شهر همدان برای تحریک توسعه را نشان می‌دهد (زلفی گل و سجادزاده، ۱۳۹۶، ۵۳).

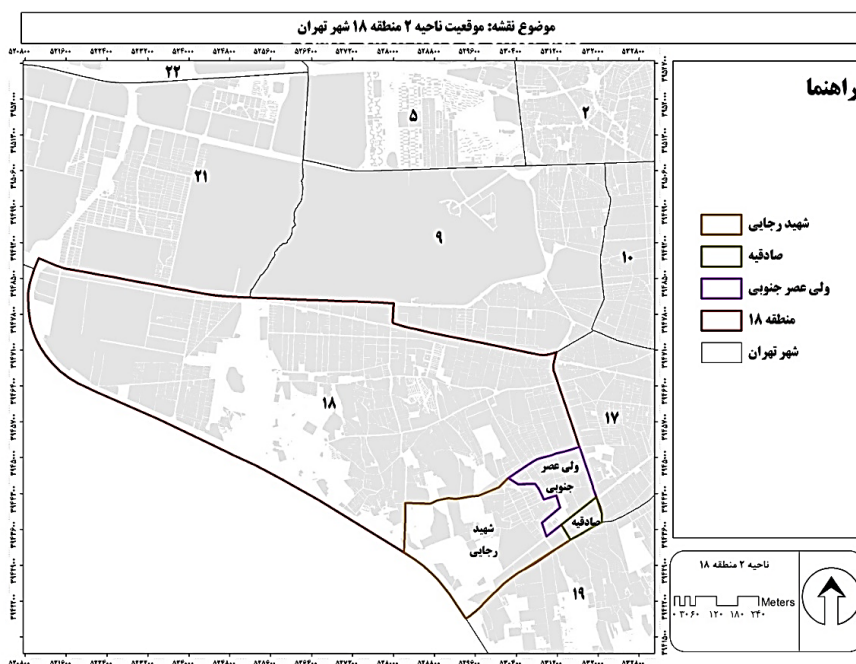
عزیزی و بهرامی در مقاله «نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت مرکزی شهرها (نمونه مطالعاتی: بافت تاریخی شهر یزد)» عنوان می‌کنند که از جمله اهداف اصلی پروژه‌های محرک توسعه، دستیابی به بازآفرینی شهری است. در این تحقیق شاخص‌های تحرک و توسعه بافت‌های شهری از متون نظری و تجارب عملی استخراج شده است. نتایج تحقیق نشان می‌دهد عوامل اصلی سنجش نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت مرکزی شهرها شامل شأن سکونتی بافت، وضعیت کالبدی مسکن و محیط مسکونی، وضعیت اقتصادی و نوسازی کالبدی بافت است (عزیزی و بهرامی، ۱۳۹۶، ۵).

سجادزاده و زلفی گل در مقاله‌ای با عنوان «طراحی شهری در بازآفرینی محلات سنتی با رویکرد محرک توسعه (نمونه موردی: محله کلیا همدان)» به اهمیت محرک‌های توسعه بازآفرینی شهری به عنوان مولدهایی در جهت بازگرداندن رونق و توسعه به مناطق قدیمی و مسئله‌دار اشاره می‌کنند و در همین راستا چگونگی تأثیر رویکرد محرک توسعه در فرایند بازآفرینی شهری در محلات سنتی را مسئله اصلی پژوهش می‌دانند. نتایج تحقیق نشان می‌دهد ابعاد محرک توسعه شامل چهار بُعد اجتماعی، فرهنگی، کالبدی و زیست‌محیطی است و بر این اساس بُعد اجتماعی در محله کلیا اولویت بیشتری دارد و در این بُعد نیز تعاملات اجتماعی، مشارکت، اعتماد و امنیت در اولویت توجه قرار دارند (سجادزاده و زلفی گل، ۱۳۹۴، ۱۴۷).

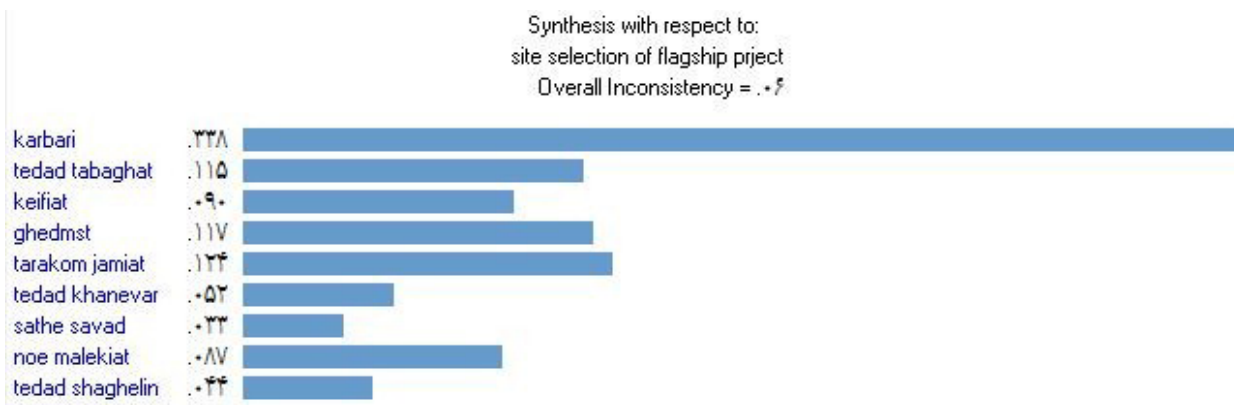
لغتمن و نوین در مقاله «حرکت به سمت رشد: پروژه‌های پرچم در سه شهر بریتانیا» هدف از تحقیق را بررسی تأثیر توسعه اقتصاد محلی بر سه شهر بیرمنگام، شفیلد و منچستر در جهت مرور پاسخ‌هایی برای رشد اقتصادی و ایجاد رقابت در بین این شهرها عنوان کردند و نتایج تحقیق نشان می‌دهد پیش‌فرض رشد اقتصادی در هر شهری، توسعه درون‌زای اقتصادی و مالی و اجرای سیاست‌های رشد اقتصادی بر مبنای بازتعریف پروژه‌های محرک توسعه و یا همان پروژه‌های پرچم است (Loftman & Nevin, 1996, 209).

#### روش انجام پژوهش

روش تحقیق در این پژوهش توصیفی-تحلیلی و روش گردآوری داده‌ها براساس مطالعات کتابخانه‌ای، پرسشنامه و پیمایش میدانی است. برای این منظور در ابتدا با استفاده از مطالعات



تصویر ۳. موقعیت ناحیه دو منطقه ۱۸ شهر تهران. مأخذ: سند راهبردی محلات منطقه، ۱۸، ۱۳۹۵.



تصویر ۴. اوزان نهایی حاصل از مقایسات زوجی شاخص‌ها در نرم‌افزار Expert Choice. مأخذ: نگارندگان.

شده و نقشه نهایی مکان‌های مستعد تعریف پدازه‌های محرک توسعه در سطح محلات ناحیه دو منطقه ۱۸ شهر تهران در تصویر ۶ مشخص شده است.

همانطور که از تصویر ۶ مشخص است ۳/۹۹ هکتار معادل ۱۴/۴ درصد از مساحت بافت مسئله‌دار دارای پتانسیل خیلی پایین تعریف پروژه محرک، ۶/۱۳ هکتار معادل ۵۹/۲۱ درصد از مساحت بافت مسئله‌دار دارای پتانسیل پایین جهت تعریف پدازه محرک، ۸/۶۲ هکتار معادل ۳۰/۳۶ درصد از مساحت بافت مسئله‌دار دارای پتانسیل تا حدودی مناسب جهت تعریف پدازه محرک، ۹/۱۶ هکتار معادل ۳۲/۲۵ درصد از مساحت بافت مسئله‌دار دارای پتانسیل بالا جهت تعریف پدازه محرک و ۰/۵۰ هکتار معادل ۱/۷۵ درصد از مساحت بافت مسئله‌دار

درونی ارجحیت هریک از این گویه‌ها نسبت به سایر گویه‌ها با اعداد نشان داده شده است به طوری بر طبق روش AHP، بازه این اعداد بین ۱ تا ۹ است که عدد ۱ معرف حداقل و ۹ معرف حداکثر برتری گویه جهت تعریف پدازه محرک توسعه است و در جدول ۵ وضعیت گویه‌ها و اعداد مرتبط با هریک از آنها نشان داده شده است.

در ادامه کلیه گویه‌های شاخص‌ها با توجه به اوزان خود در استفاده در نرم‌افزار GIS مدل‌سازی شدند که نتایج به صورت نقشه‌های جغرافیایی در تصویر ۵ مشاهده می‌شود. هرچه طیف رنگی به سمت آبی میل می‌کند نشان از مکان‌های مستعد تعریف پدازه محرک دارد. در ادامه شاخص‌های مدل‌سازی شده در GIS روی هم‌گذاری

جدول ۴. ابعاد و شاخص‌ها و اوزان مؤثر در تحقیق حاضر جهت مکانیابی پروژه‌های محرک توسعه در نمونه مورد مطالعه. مأخذ: نگارندگان.

بُعد	شاخص	منطق شاخص	اوزان نهایی
کالبدی	کاربری زمین	فضاهای باز مانند باغ، زمین بایر، فضاهای سبز، اراضی زراعی، مراکز صنعتی درون‌بافت و حمل و نقل و انبار از قابلیت توسعه درون‌زا و معرفی‌شدن به عنوان پتانسیل محرک توسعه برخوردارند. به خصوص زمین‌های خالی و کاربری‌های صنعتی که اهمیت آن در توسعه درون‌زا کاملاً مبرهن است (Blakeley & Evans, 2009, 18).	۰,۳۳۸
	تعداد طبقات	هرچه این میزان بیشتر باشد نشان از مطلوبیت به زندگی در بافت (با توجه به شرایط اجتماعی و اقتصادی خانواده‌ها) است (بحرینی، ۱۳۹۱).	۰,۱۱۵
	کیفیت ابنیه	پروژه‌های محرک توسعه در درون بافت‌های مسئله‌دار بایستی در فضاهایی مکان‌یابی شود که در آن محدوده‌ها کیفیت ابنیه از مطلوبی بالایی برخوردار نباشند زیرا هدف تزریق پویایی و سرزندگی به داخل بافت‌های فرسوده و مسئله‌دار است (بحرینی، ایزدی و مفیدی، ۱۳۹۲).	۰,۰۰۹
	قدمت ابنیه	پروژه‌های محرک توسعه در درون بافت‌های مسئله‌دار بایستی در فضاهایی مکان‌یابی شود که در آن محدوده‌ها، قدمت ابنیه مطلوبی بالایی نداشته باشند زیرا هدف تزریق پویایی و سرزندگی به داخل بافت‌های فرسوده و مسئله‌دار است (عندلیب، ۱۳۹۲).	۰,۱۱۷
اجتماعی	تراکم جمعیت	هرچه این میزان بیشتر باشد نشان از مطلوبیت به زندگی در بافت (با توجه به شرایط اقتصادی و اجتماعی خانواده‌ها) است تراکم جمعیت زیاد، در اطراف پروژه‌های محرک توسعه می‌تواند نقش مناسب‌تری در موفقیت پروژه‌های محرک توسعه ایفا کند (Imrie et al, 1999؛ رفیعیان، عسگری و عسگری‌زاده، ۱۳۸۸ و Temelova, 2007).	۰,۱۲۴
	تعداد خانوار	همانند شاخص تراکم جمعیت تعداد بالای خانوارها تحلیل می‌شود (Temelova, 2007).	۰,۰۵۲
	سطح سواد	سطح سواد ساکنین یک منطقه شهری به خصوص در محدوده بافت‌های فرسوده شهری می‌تواند نقش مطلوبی در شکل‌گیری پروژه‌های محرک ایفا کند، بدین معنی که بالا بودن سطح اجتماعی یک بخش از بافت فرسوده قابلیت درک پروژه‌های بازآفرینی را افزایش داده و در نتیجه امکان ارائه خدمات، زمین و ... از طرف ساکنین منطقه را برای پروژه‌های مذکور افزایش می‌دهد (ایزدی، ۱۳۸۵؛ DETR, 2000).	۰,۰۳۳
اقتصادی	نوع مالکیت	درباره مالکیت ابنیه باید اظهار کرد که مالکیت وقفی می‌تواند سدی برای توسعه مجدد باشد. این نوع مالکیت، شرایط را برای تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی‌های شهری، دشوار می‌سازد. اما از طرف دیگر زمین‌های با مالکیت عمومی، بهترین شرایط را از این دیدگاه جهت توسعه دارند. در این ارتباط زمین‌های با مالکیت عمومی بالاترین ظرفیت توسعه را دارند و زمین‌های با مالکیت خصوصی در اولویت دوم و زمین‌های وقفی و میراثی در اولویت‌های پایانی هستند (بحرینی، ایزدی و مفیدی، ۱۳۹۲؛ عندلیب، ۱۳۹۲).	۰,۰۸۷
	تعداد شاغلین	هرچه این تعداد بیشتر باشد نشان‌دهنده وضعیت اقتصادی بهتر خانوارهای ساکن است و استقبال بیشتری از تعریف پروژه‌های محرک توسعه می‌تواند داشته باشند (Imrie et al, 1999).	۰,۰۴۴

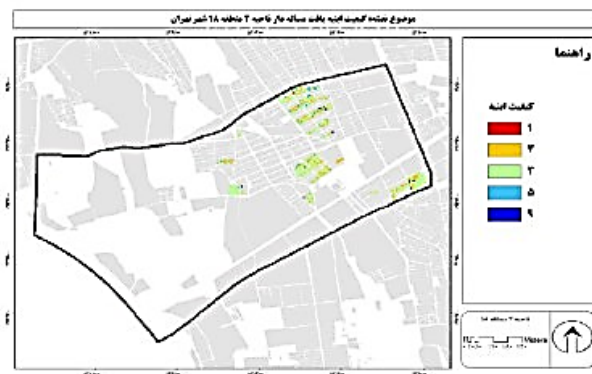
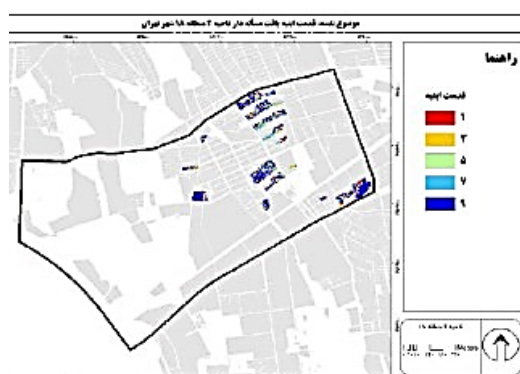
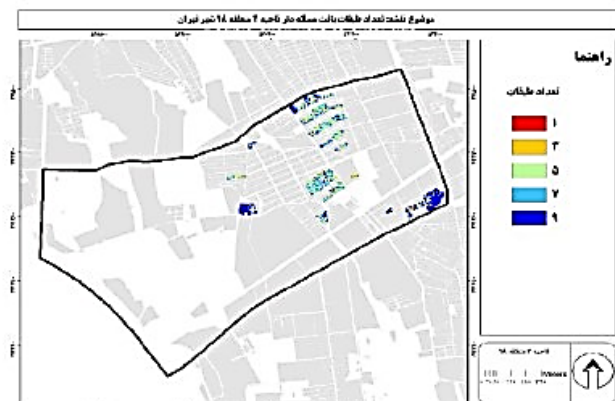
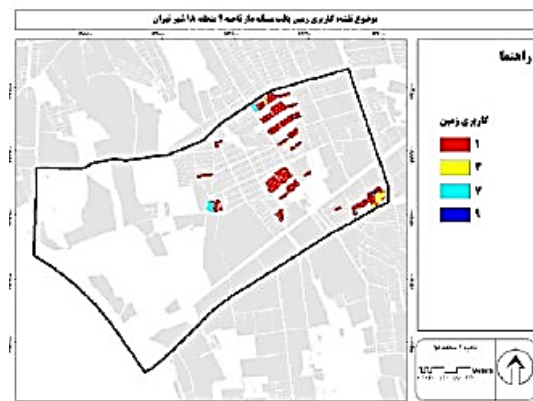
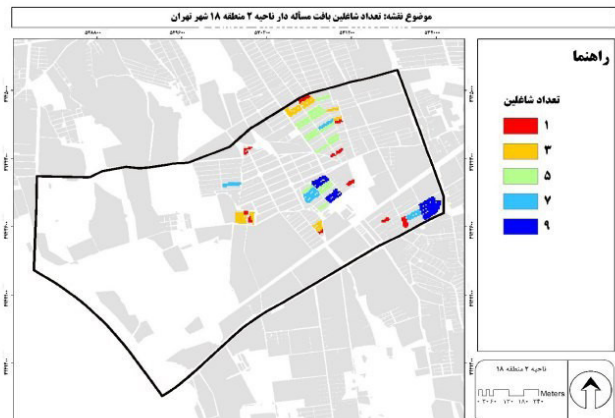
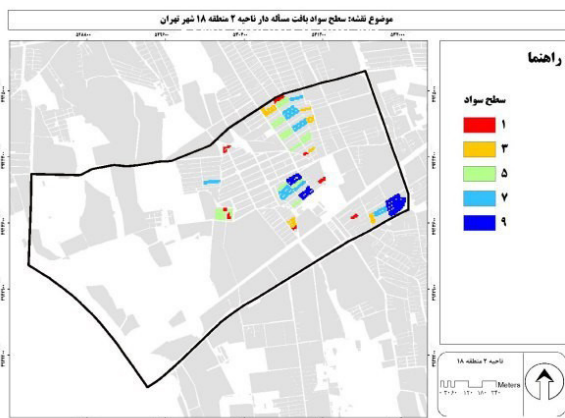


چندعملکردی و سرزندگی اجتماعی و اقتصادی، «ایمیری» و «راکو» به تراکم جمعیتی، تعداد شاغلان، تنوع کاربری و اقتصاد پایدار، «تملوا» به تصویر شهر، رشد ارگانیک محدوده‌ها، کیفیت و قدمت ابنیه، مصالح، درصد سرمایه‌گذاری خصوصی و دولتی، فرهنگ و سواد شهر، «بحرینی» به وضعیت خیابان‌ها و دسترسی به موقعیت‌های تجاری و کیفیت ساختمان‌ها، «ایزدی» به استخوان‌بندی بافت، «عندلیب» به وضعیت کمی و کیفی خدمات، سرانه‌های خدماتی مناسب، «سجادزاده» به تراکم، نظام یکپارچه حمل و نقل، قیمت زمین، جذب سرمایه‌گذاری اشاره دارند و در بخش تجارب نیز بازآفرینی مجموعه داکلندز لندن به شاخص شاغلان فعال، بازآفرینی

دارای پتانسیل خیلی بالا جهت تعریف پرده‌ها محرک توسعه است و بیشتر محله شهید رجایی و صادقیه برای تعریف پرده‌ها محرک توسعه مناسب است.

### نتیجه‌گیری

در این بخش با توجه به دو سؤال مطرح شده در مقدمه به پاسخ آنها پرداخته می‌شود. جهت مکان‌یابی پرده‌های محرک توسعه نیازمند شاخص‌هایی هستیم که جهت استخراج آنها از تجارب و نظرات اندیشمندان این حوزه استفاده شد که نتایج نشان می‌دهد «اسمیت» به شاخص مالکیت و تراکم‌های جمعیتی و ساختمانی، «راجرز» به اختلاط کاربری، توسعه





تصویر ۵. نقشه‌های اوزان مرتبط با شاخص‌های مکان‌یابی پردازه‌های محرک توسعه. مأخذ: نگارندگان.

جدول ۵. طبقه‌بندی شاخص‌ها جهت مکان‌یابی پردازه‌های محرک توسعه در نمونه مورد مطالعه. مأخذ: نگارندگان.

وزن	گویه	شاخص	وزن	گویه	شاخص
۹	بایر	کاربری زمین	۱	کمتر از ۱۱۳	تراکم جمعیتی
۷	کارگاهی و صنعتی		۳	بین ۱۱۳ تا ۱۲۷	
۳	تجاری		۵	بین ۱۲۷ تا ۱۴۶	
۱	مسکونی	۷	بین ۱۴۶ تا ۱۵۸		
۹	کمتر از ۲	تعداد طبقات	۹	بالای ۱۵۸	
۷	بین ۲ تا ۴		۱	یک	تعداد خانوار
۵	بین ۴ تا ۶		۳	یک تا دو	
۳	بین ۶ تا ۸		۵	دو تا پنج	
۱	بالای ۸	۷	پنج تا پانزده	کیفیت ابنیه	
۹	تخریبی	۹	بالای پانزده		
۷	ارزش میراث فرهنگی	۱	کمتر از ۱۰۰ نفر		سطح سواد
۵	نوساز	۳	بین ۱۰۰ تا ۱۷۰		
۳	در حال ساخت	۵	بین ۱۷۰ تا ۲۵۰		
۱	سایر	۷	بین ۲۵۰ تا ۳۵۰		
۹	بالای ۵۰ سال	قدمت ابنیه	۹	بالای ۳۵۰	نوع مالکیت
۷	بین ۳۰ تا ۵۰		۹	عمومی	
۵	بین ۱۰ تا ۳۰ سال		۷	دولتی	
۳	بین ۵ تا ۱۰ سال		۵	خصوصی	
۱	کمتر از ۵ سال		۱	وقفی	
			۱	کمتر از ۴۰ نفر	تعداد شاغلین
			۳	بین ۴۰ تا ۶۰	
			۵	بین ۶۰ تا ۹۰	
			۷	بین ۹۰ تا ۱۳۰	
			۹	بیشتر از ۱۳۰	

و در پایان چندین پیشنهاد نیز در جهت مکان‌یابی بهتر در نمونه مورد مطالعه ارائه می‌شود:

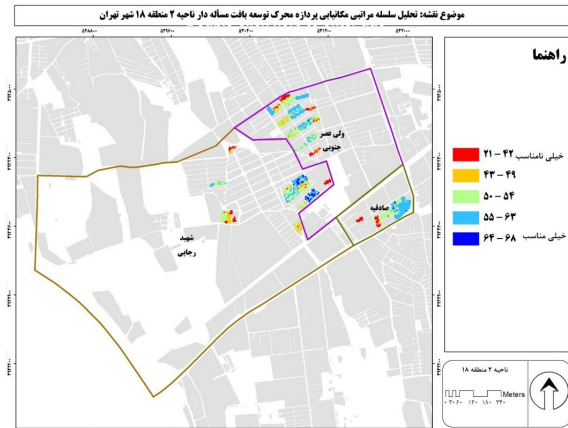
- استفاده از ظرفیت اراضی بایر جهت تأمین نیازهای سکونتی بافت
- رفع نیازها و کمبودهای محلات در راستای تثبیت جمعیت فعلی بومی
- ارائه بسته‌های تشویقی جهت بهسازی و نوسازی مساکن مخروبه و متروکه محله فردوس و ولیعصر شمالی
- ارائه مزایای تشویقی جهت تجمیع مساکن غیرفعال ریزدانه و نوسازی آنها به خصوص محلات فردوس و ولیعصر شمالی
- ایجاد دفاتر تسهیل‌گری در درون بافت محله بهداشت جهت رفع کمبودهای موجود
- تخصیص اراضی بایر محله فردوس و ولیعصر شمالی جهت ایجاد کاربری‌های خدماتی
- ایجاد پاتوق محله‌ها در هرکدام از محله‌ها به خصوص محله بهداشت
- جلوگیری از عبوری‌شدن معابر محلی بافت
- جلوگیری از کالایی‌شدن زمین
- حفاظت از مالکیت ساکنان بومی

### پی‌نوشت‌ها

۱. Catalyst projects
۲. Criekingen & Decroly: 2003
۳. Beauregard & Holcomb (1981)

### فهرست منابع

- ایزدی، محمدسعید. (۱۳۸۵). تحقیق راهبرد مشارکت از طریق برنامه جامع بازآفرینی شهری، دومین همایش نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران.
- ایزدی، محمد سعید. (۱۳۸۹). پروژه‌های محرک توسعه، راهکاری برای تحقق برنامه‌های بازآفرینی محلات و مراکز شهری. فصلنامه جستارهای معماری و شهرسازی، (۳۲)، ۲۵-۲۶.
- ایمری، راب؛ لیز، لورتا و راکو، مایک. (۱۳۹۰). نوسازی شهری لندن؛ حکمرانی، پایداری و اجتماع محوری در یک شهر جهانی (ترجمه مجتبی رفیعیان). تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- بحرینی، سیدحسین. (۱۳۸۵). تجدد، فراتجدد و پس از آن در شهرسازی. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- بحرینی، سید حسین، ایزدی، محمد سعید و مفیدی، مهرانوش. (۱۳۹۲). رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار). مطالعات شهری، ۳(۹)، ۳۰-۱۷.
- پاول، کنت. (۱۳۸۶). ریچارد راجرز، عینیت در معماری. اصفهان: انتشارات همام.
- حبیبی، سیدمحسن و مقصودی، ملیحه. (۱۳۸۸). مرمت شهری. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.



تصویر ۶. تحلیل سلسله‌مراتبی مکان‌های مستعد تعریف پرداز‌های محرک توسعه در ناحیه ۲ منطقه ۱۸. مأخذ: نگارندگان.

ناحیه پدینگتن به شاخص نفوذپذیری و عرض راه، بازآفرینی پرداز لپورپول به شاخص‌های قدمت و کیفیت ابنیه و تراکم جمعیتی، بازآفرینی شهری در اسکاتلند به شاخص کاربری زمین (زمین‌های خالی)، بازآفرینی میدان عتیق اصفهان به شاخص دسترسی مناسب به خدمات و ساماندهی میدان امام حسین (ع) و خیابان ۱۷ شهرویر تهران به شاخص اختلاط کاربری اشاره می‌کنند.

در ادامه با مشخص‌شدن شاخص‌های مناسب نوبت به مکان‌یابی پرداز‌های محرک توسعه در نمونه مورد مطالعه رسید که از نه شاخص در ابعاد مختلف کالبدی، اجتماعی و اقتصادی جهت جانمایی با استفاده از مدل تحلیل سلسله‌مراتبی (AHP) استفاده شد. نتایج پژوهش حاکی از آن است به ترتیب بُعد کالبدی با ۶۶۱ / ۰ امتیاز، بُعد اجتماعی با ۲۰۸ / ۰ امتیاز و بُعد اقتصادی با ۱۱۳ / ۰ امتیاز حائز بیشترین تأثیر بوده‌اند و از میان شاخص‌ها نیز کاربری زمین با ۳۳۸ / ۰ امتیاز و تراکم جمعیتی با ۱۲۴ / ۰ امتیاز و قدمت ابنیه با ۱۱۷ / ۰ در میان شاخص‌های ۹ گانه بیشترین تأثیر را داشته‌اند. همچنین ۳ / ۹۹ هکتار (۱۴ / ۰۴ درصد) از اراضی بافت فرسوده محدوده مورد مطالعه کمترین قابلیت را برای شکل‌گیری پرداز‌های محرک توسعه دارا بوده (بخش غربی بافت مسئله‌دار محلات ناحیه دو) و در مقابل ۹ / ۶۶ هکتار (۳۴ درصد) از محدوده مورد مطالعه بیشترین قابلیت اجرای پرداز‌های محرک توسعه را دارا است (بخش شرقی محلات ناحیه دو). در رابطه با پهنه‌های بهینه شناسایی شده برای پرداز‌های محرک توسعه در محدوده بافت فرسوده مورد مطالعه بایستی بیان داشت که کاربری‌های بایر و صنعتی متروکه که در اطراف اراضی با تراکم جمعیتی بالا قرار داشته و دارای ابعاد کالبدی (مصالح، کیفیت و عمر بنای) مناسبی نیستند، بیشترین قابلیت شکل‌گیری پرداز‌های محرک توسعه را از خود نشان می‌دهند.

- Blakeley, B. & Evans, B. (2009). who participates, how and why in urban regeneration projects? The case of the new city of east Manchester. *Social policy & administration*, 43(1), 15-32.
- Bohannon, L. (2004). *The urban catalyst concept: toward successful urban revitalization*. Unpublished master's thesis of Landscape Architecture, VIRGINIA.
- DETR (Degree in Town and Regional Planning). (2000). *Duncan of Jordanston college*. Scotland: University of Dundee.
- Grodach, C. (2010). Living next to a flagship development. *Journal of Planning Education and Research*, 29, 353-366.
- Immrie, R. Thomas, H. & Marshall, T. (1999). Business organizations, local dependence and the politics of urban renewal in Britain, *Urban Studies*, (32), 1-25.
- Loftman, P. & Nevin, B. (1995). Prestige projects and urban regeneration in the 1980s and 1990s: a review of benefits and limitation. *Plannig practice and reacerch*, 10(314), 123-243.
- Loftman, P. & Nevin, B. (1996). *Going for Growth: Prestige Projects in Three British Cities, urban studies*. Retrieved from <https://journals.sagepub.com/doi/10.1080/00420989650011708>.
- O' Toole, M. & Usher, D. (1992). *Editorial, in: P. Healey et al. (Eds) Rebuilding the City: property-led urban regeneration*. London: E. & F. N. Spon.
- Sener, B., Suzen, M. L. & Doyuran, V. (2006). Landfill site selection by using geographic information systems. *Environ Geol*, (49), 376-388.
- Smyth, H. (1994). Marketing the city, the role of flagship developmems in urban regeneration, Talor & Francis. Solesbury, W. (1993). *Reframing Urban Policy, Policy and Politics*, 21(1), 40-67.
- Temelova, J. (2007). *Flagship Developments and The Physical Upgrading of Post socialisT Inner City: The golden angel project in Prague*, Department of Social Geography and Regional Development, Faculty of Science Charles University of Prague.
- راجرز، ریچارد. (۱۳۹۲). شهرهای پایدار برای سیاره‌ی کوچک (ترجمه خسرو افضلیان). مشهد: مؤسسه چاپ آستان قدس رضوی.
- رفیعیان، مجتبی؛ عسگری، احمد و عسگری‌زاده، علی. (۱۳۸۸). رضایتمندی شهروندان از محیط سکونتی شهری. علوم محیطی، ۱(۷)، ۵۳-۷۲.
- زلفی گل، سجاد و سجاده‌زاده، حسن. (۱۳۹۶). بررسی نحو فضایی ساختار محله‌های سنتی با نگرش محرک توسعه (نمونه موردی: محله حاجی شهر همدان)، *جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی*، ۲۸(۴)، ۵۳-۷۰.
- سجاده‌زاده، حسن و زلفی گل، سجاد. (۱۳۹۴). طراحی شهری در بازآفرینی محلات سنتی با رویکرد محرک توسعه نمونه موردی: محله گلپا همدان، *فصلنامه آمایش محیط*، ۳۱(۳)، ۱۷۱-۱۴۷.
- سجاده‌زاده، حسن؛ دالوند، رضوان و حمیدی‌نیا، مریم. (۱۳۹۵). نقش بازآفرینی با رویکرد محرک توسعه در محلات سنتی (نمونه موردی: محله حاجی شهر همدان). *شهرسازی و معماری هفت شهر*، ۴(۵۳-۵۴)، ۵۴-۷۶.
- سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری. (۱۳۹۳). شماره ۱/۴۸۶۰۰/۷۴۹۰۰، تهران: وزارت راه و شهرسازی.
- سند راهبردی محلات منطقه ۱۸. (۱۳۹۵). شهرداری تهران. تهران: سازمان نوسازی شهر تهران.
- عزیزی، محمد مهدی و بهرامی، بهاره. (۱۳۹۶). نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت مرکزی شهرها نمونه مطالعاتی: بافت تاریخی شهر یزد، *نشریه هنرهای زیبا-معماری و شهرسازی*، ۲۲(۴)، ۱۶-۵.
- عندلیب، علیرضا؛ بیات، اشکان و رسولی، لیلا. (۱۳۹۲). مقایسه و تطبیق بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری بلوک خیام تهران (ایران) و پروژه لیورپول ۱ (بریتانیا). *فصلنامه آمایش و محیط*، ۲۳(۲۳)، ۱۰۴-۷۹.
- عندلیب، علیرضا. (۱۳۹۲). *اصول نوسازی شهری، رویکردی و به بافت‌های فرسوده*. تهران: انتشارات آذرخش.
- هاشمی، محمد رضا؛ شیعه، اسماعیل و ذبیحی، حسین. (۱۳۹۷). مقایسه تطبیقی تجارب پروژه‌های محرک توسعه با رویکرد بازآفرینی شهری در شهرهای منتخب جهان. *فصلنامه علمی و پژوهشی جغرافیایی سرزمین*، ۱۵(۶۰)، ۲۹-۴۴.
- Beauregard, R. A. & Holcomb, H. B. (1981). *Revitalizing cities*. Washington: Association of American Geographers.

## COPYRIGHTS

Copyright for this article is retained by the author(s), with publication rights granted to the Bagh-e Nazar Journal. This is an open-access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution License (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).



## نحوه ارجاع به این مقاله

هاشمی، محمد رضا؛ شیعه، اسماعیل و ذبیحی، حسن. (۱۳۹۹). مکان‌یابی موقعیت پروژه‌های محرک توسعه در بافت‌های ناکارآمد شهری (مورد پژوهی: ناحیه ۲ منطقه ۱۸ شهرداری تهران). *باغ نظر*، ۱۷(۸۴)، ۵۱-۶۲.

DOI: 10.22034/bagh.2019.177547.4060

URL: [http://www.bagh-sj.com/article\\_107025.html](http://www.bagh-sj.com/article_107025.html)

