



Impacts of Relocating Public Organizations to Deteriorated Areas as Urban Catalyst Projects

Hadi Barghamadi 

PhD in Sociology. Academic Center for Education, Culture and Research, Institute for humanities and social studies, Tehran, Iran

Farid Nahid  *

MA of Management, Islamic Azad University, Science and Research Branch, Tehran, Iran

Abstract

Urban catalyst projects are implemented in order to accelerate and facilitate the regeneration process of disorganized and disordered urban areas and are accomplished by relying on social participation and the use of local capacities. This study mainly aimed to investigate the effects and impacts of relocating public organizations to deteriorated areas in Tehran as urban catalyst projects. Thus the methodology was designed based on social impact assessment. Data was collected through documents and field visits. Afterward, the changes derived from the intervention in different variables and impacts on stakeholders were evaluated using different techniques such as comparative analysis. In addition to the literature review, reports from several similar urban projects were also studied. Related officials, urban managers, elites, and local social actors were selected by the targeted sampling method and were also interviewed, and the interviews continued to reach theoretical saturation. Based on all the data, the impacts on various aspects, including social (changes in population density, social control, safety, social conflicts, female presence and participation, migration and gentrification, quality of life, etc.), physical (infrastructures, traffic, deterioration, urban landscape, etc.), economical (property prices, job creation, local businesses, investment, etc.) and environmental subjects were explained. In the end, for managing the impacts, the network of different institutions and organizations which should be responsible for these interventions are identified. Then related solutions are provided to increase the positive effects and reduce the negative ones.

Keywords: Impact Assessment, Deteriorated Area, Urban Catalyst Project, Relocation of Public Organizations, City of Tehran.


* Corresponding Author: h_barghamadi@yahoo.com

This article was compiled based on the results of a project entitled " Impacts of Relocating Public Organizations to Deteriorated Areas as Urban Catalyst Projects" (with the support of Tehran's Municipal Studies and Planning Center).

How to Cite: Barghamadi, H., Nahid, F. (2022). Impacts of Relocating Public Organizations to Deteriorated Areas as Urban Catalyst Projects, *Journal Urban and Regional Development Planning* , 7(21), 87-119.

تأثیرات انتقال سازمان‌های عمومی به نواحی فرسوده شهر به مثابه پروژه محرک توسعه

دکترای جامعه‌شناسی، مرکز ارزیابی تأثیرات اجتماعی پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی، تهران، ایران

هادی برغمندی 

کارشناسی ارشد مدیریت، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران.

فرید ناهید *

چکیده

اجرای پروژه‌های محرک توسعه در راستای تسریع و تسهیل بازآفرینی بافت‌های نابسامان شهری صورت می‌پذیرد و با اتکا به مشارکت اجتماعی و استفاده از ظرفیت‌های محلی به ثمر می‌رسد. هدف اصلی این پژوهش بررسی اثرات انتقال سازمان‌های عمومی به بافت فرسوده شهر تهران بوده است که به این منظور تلاش شد با بهره‌گیری از رویکرد ارزیابی تأثیرات و باهدف برآورد تأثیرات ناشی از این اقدام، با استفاده از روش‌های اسنادی و میدانی نخست به گردآوری داده‌ها و اطلاعات پرداخته و در نهایت با بهره‌گیری از فنون متفاوت همچون مطالعات تطبیقی، برآوردی از متغیرها و ذی‌نفعان این اقدام (انتقال سازمان‌های عمومی) ارائه گردد. برای تحقق این هدف علاوه بر مرور پژوهش‌های انجام‌شده، برخی از طرح‌های شهری داخلی و خارجی مرتبط نیز مورد بررسی قرار گرفت. مدیران شهری، مسئولان مرتبط، نخبگان و فعالان محلی، بخشی از جامعه آماری این پژوهش بودند که با استفاده از نمونه‌گیری هدفمند و تارسیدن به اشباع نظری با این افراد گفتگو شد. در نهایت تأثیراتی در حوزه‌های مختلف اجتماعی (تغییر در متغیرهایی چون تراکم جمعیت، نظارت اجتماعی، امنیت، سبک زندگی، تعارضات اجتماعی، حضور زنان، مهاجرت، کیفیت زندگی و...)، کالبدی (زیرساخت‌ها، ترافیک، فرسودگی بافت، منظر شهری و...)، اقتصادی (بهای املاک، اشتغال‌زایی، کسب و کارهای محلی، سرمایه‌گذاری و...) و محیط زیستی بیان و تلاش شد در قالب

* این مقاله بر اساس نتایج طرحی با عنوان "بررسی اثرات و پیامدهای انتقال سازمان‌های عمومی به بافت فرسوده به مثابه پروژه محرک توسعه" (با حمایت مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهرداری تهران) تدوین شده است.

نویسنده مسئول: h_barghamadi@yahoo.com

تأثیرات انتقال سازمان‌های عمومی به نواحی فرسوده شهر به‌مثابه ...؛ برغم‌دی و ناهید | ۸۹

نظامی از نهادها و سازمان‌هایی که باید در مدیریت پیامدها نقش ایفا نمایند ارائه گردد. در انتها نیز باهدف کاهش آثار منفی پیشنهادهایی ارائه گردید.

کلیدواژه‌ها: ارزیابی تأثیرات، بافت ناکارآمد شهری، بافت فرسوده، پروژه محرک توسعه، انتقال سازمان‌های عمومی، شهر تهران.

مقدمه

سیاست‌ها و برنامه‌های متعددی برای ارتقاء کیفی و ساماندهی بافت‌های ناکارآمد شهری به اجرا گذاشته شده است. اجرای ناموفق طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری باعث توجه به پدیده جدیدی به نام پایداری در پروژه‌های شهری شده است که از عمده‌ترین رویکردها در زمینه پایداری، احیای بافت‌های شهری و تأکید بر رویکرد بازآفرینی است (وفایی، ۱۳۹۹: ۵۶).

پروژه‌های محرک شهری یک ابزار توسعه یا رویکرد توسعه شهری و گاهی در حکم یک برند برای شهر، راه‌حل بسیاری از مسائل و چالش‌های شهری و حتی گاهی به‌عنوان مقصود نهایی فعالیت‌های توسعه شهری عنوان شده است (ذاکر حقیقی، ۱۳۹۷: ۱۷). محرک توسعه، پروژه‌ای است که اثرات مثبتی بر روی محدوده خود و محدوده‌های هم‌جوار می‌گذارد و با فراهم نمودن امکان ادامه روند بازآفرینی در آینده برای ناحیه، با فراهم‌آوری فرصت‌های مناسب برای تحصیل، آموزش و اشتغال، آثار طولانی‌مدت سودمندی را برجای خواهد گذاشت (عزیزی و بهرا، ۱۳۹۶: ۶).

هدف پژوهش حاضر، بررسی پیامدهای انتقال سازمان‌های دولتی و عمومی همچون ساختمان‌های اداری شهرداری، مراکز انتظامی، سازمان‌های عمومی همچون دادسرا، ثبت‌احوال و... به نواحی دارای بافت فرسوده است. این موضوع از نظر ماهیت پروژه‌های موردبررسی با آنچه پیش‌ازاین در ذهن با شنیدن اصطلاح «پروژه محرک توسعه» متبادر می‌شد (به معنای ساخت مجموعه‌هایی با یک یا چند کاربری به‌قصد رونق‌بخشی به محله از طریق جذب جمعیت، افزایش جذابیت، ارتقاء خدمات‌رسانی و درنهایت ارتقاء سطح کیفیت زندگی) تفاوت داشته و این موضوع، خود از ویژگی‌های منحصربه‌فرد این پژوهش است. البته در تعریفی که به نقل از عزیزی و بهرا ارائه شد، هر یک از این سازمان‌های عمومی به شرط داشتن تأثیرات مثبت بر روی نواحی خود (همچون ارتقاء کیفیت زندگی، افزایش فرصت اشتغال، تقویت هویت محلی و...) می‌تواند به‌عنوان یک پروژه محرک توسعه قلمداد گردد. در کنار وزارتخانه‌ها، سازمان‌های دیگری وجود دارد که در اصطلاح

مؤسسات عمومی یا مؤسسات مستقل نامیده می‌شوند این مؤسسات شامل مؤسسات وابسته به نهاد ریاست جمهوری و وزارتخانه‌ها، قوه مقننه، قوه قضاییه و مؤسسات وابسته به سایر اشخاص حقوقی و حقوق عمومی مثل شوراها و سازمان‌های محلی و... بوده که با عناوین مختلفی مانند سازمان، مؤسسه، بنیاد، مرکز، نهاد، شرکت، صندوق و... تشکیل شده‌اند؛ بنابراین، پژوهش به دنبال پاسخ‌گویی به این پرسش اساسی است که آیا انتقال سازمان‌های عمومی به بافت فرسوده‌ی شهری می‌تواند به‌عنوان پروژه‌ای محرک، توسعه را برای این محدوده‌ها به ارمغان آورد یا خیر؟ پرسش مهم بعدی نیز پیامدهایی است که این اقدام می‌تواند در پی داشته باشد و درنهایت این موضوع که چه پیشنهادهایی را می‌توان برای اجرای این فرآیند مطرح نمود تا بیشترین پیامدهای مثبت از این اقدام را بتوان به‌دست آورد و چگونه می‌توان از پیامدهای منفی این اقدام تا حد امکان جلوگیری و یا به کاهش آن اقدام نمود؟

مبانی نظری

مراد از فرسودگی، ناکارآمدی و کاهش کارایی یک بافت نسبت به کارآمدی سایر بافت‌های شهری است. پیامد فرسودگی بافت که درنهایت به از بین رفتن منزلت آن در اذهان شهروندان منجر می‌شود، در اشکال گوناگون از جمله کاهش و یا فقدان شرایط زیست‌پذیری و ایمنی و نیز نابسامانی‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و تأسیساتی قابل‌شناسایی است (کلانتری خلیل‌آباد و حقی، ۱۳۹۹: ۶-۷). با ملاحظه پیشینه مطالعات و ادبیات جهانی نوسازی و بررسی اجمالی محلات دارای بافت ناکارآمد، مسائل کالبدی، محیطی، اجتماعی و اقتصادی قابل‌شناسایی است. با تمرکز بر مباحث اجتماعی، نبود و یا کم‌توجهی به مسائلی همچون آموزش و توانمندسازی، ارتقاء سرمایه اجتماعی، اختلاط اجتماعی، مشارکت، امنیت و هویت در برنامه حمایتی، آشکار می‌شود که می‌تواند طلیعه مسائل و مشکلاتی باشد که تهدیدی برای آینده بخش‌های مهمی از شهرها خواهد بود (عسگری، ۱۳۹۹: ۵۶). افت اجتماعی و اقتصادی و نابسامانی کارکردی و کالبدی این بافت‌ها به همراه افت بسیار شدید کیفیت محیط شهری، ضرورت توجه به این مناطق را

دوچندان کرده است (تاجیک، پورموسوی و سرور، ۱۳۹۸: ۵۴). جرائم در بافت فرسوده بیشتر از نقاط دیگر است؛ آسیب‌پذیری خانه‌های بافت فرسوده در برابر زلزله کاملاً جدی است؛ امداد و خدمات‌رسانی در مواقع بحران با مشکلات جدی روبرو است؛ امکان حفظ حرمت انسان‌ها به حداقل می‌رسد؛ رشد و تربیت در بافت فرسوده با موانع جدی محیطی روبروست؛ زیرساخت‌های بافت فرسوده از متوسط شهر بسیار کمتر است؛ فقر اقتصادی در بافت فرسوده، توان مشارکت و نظارت مردم را سلب می‌کند (نصر، ۱۳۹۵: ۱۸۲). فرسودگی بناها و ساختمان‌ها و نبود زیرساخت‌ها و خدمات مناسب شهری باعث جابه‌جایی ساکنان اولیه و جایگزینی جمعیت مهاجر و ناهمگن خواهد شد که این موضوع نیز ممکن است منجر به ایجاد ناهنجاری‌های اجتماعی، بهداشتی و اقتصادی زیادی خواهد شد (رسولی، پورآکردی، عظیمی‌زاده و قاسمی، ۱۳۹۵). این بافت‌ها به دلیل فقر ساکنان و مالکان آن‌ها امکان نوسازی خود به خودی ندارند (حبیبی و پوراحمد، ۱۳۸۹: ۶۱) و به همین دلیل از سوی مدیریت شهری برنامه‌هایی برای رونق بخشی به این محدوده‌ها باهدف نوسازی آن به اجرا درمی‌آید.

در دهه ۱۹۸۰ سیاست‌های بازآفرینی در کشورهای غربی شکل گرفت و کشور انگلستان پیشرو در این سیاست بود. در این کشور دولت با تشکیل شرکت‌های توسعه و عمران شهری اقدام به احیای مناطق متروکه نمود. در دهه ۱۹۹۰ بازآفرینی تقویت شد و حفاظت بناهای تاریخی با دید اقتصادی مورد توجه بیشتر قرار گرفت و اغلب بناهای تاریخی در انگلستان ملزم بودند فعالیت‌هایی درخور شخصیت و نیازهای کارکرد آثار تاریخی و سکونت‌گاه‌های پیرامونشان انجام دهند که درآمد اقتصادی کافی برای نگهداری خود و بافت پیرامونی‌شان را در درازمدت تأمین نمایند (کلانتری و پوراحمد، ۱۳۸۵: ۷۵-۷۸). بافت‌های تاریخی به‌عنوان هسته اصلی شکل‌گیری شهرها جایگاه ویژه‌ای در تعریف هویت شهر ایفا می‌کنند؛ اما ساختار کالبدی آن‌ها متأثر از جریان‌های مختلف طبیعی، اقتصادی و اجتماعی به‌مرور دچار تغییر و فرسودگی می‌گردد (مهدی‌نژاد و شقاقی، ۱۳۹۹: ۷۸). در بازآفرینی، هویت تاریخی مفهومی کلیدی بوده و در تمامی طرح‌های اجراشده،

ویژگی‌های تاریخی دارای اهمیت فراوان بوده‌اند. همچنین در این رویکرد ظرفیت‌سازی و توانمندسازی نیز جایگاه ویژه‌ای داشته و علاوه بر متغیرهای کالبدی سایر متغیرهای اجتماعی، اقتصادی و محیط زیستی نیز مورد توجه قرار می‌گیرد.

یکی از سیاست‌های نوین در توسعه شهری به‌طور عام و در بازآفرینی بافت‌های نابسامان شهری به‌طور 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 (سجادزاده و زلفی‌گل، ۱۳۹۴: ۱۵۲). پروژه‌های ساختمانی و غیرساختمانی در صورتی که قادر به ایجاد تحولات کالبدی، تحول در فعالیت‌ها و پویایی زندگی اجتماعی، تحولات اقتصادی و تغییر تصویر ذهنی از یک مکان شهری باشند، محرک محسوب می‌شوند (ذاکر حقیقی و سرخیلی، ۱۳۹۷: ۱۷۵).

محرک توسعه در اصطلاح عمومی آن می‌تواند نتیجه یک یا سلسله‌ای از اقدامات و برنامه‌هایی باشد که خودانگیخته یا برنامه‌ریزی شده هستند و به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم به هم مرتبط‌اند؛ بنابراین، ساخت‌وسازهای اتفاقی یا اقداماتی نظیر فعالیت‌ها یا رویدادهای خودانگیخته و مردمی نیز می‌تواند در زمره محرک‌های توسعه قرار گیرد. با توجه به اینکه پروژه‌های شهری هدفمند و سازماندهی شده هستند، پروژه محرک توسعه سلسله اقدامات و برنامه‌هایی سازمان‌یافته، برنامه‌ریزی شده و هدفمند برای تحریک توسعه در یک محدوده یا بافت شهری است و می‌تواند دربرگیرنده مداخلات کالبدی و غیرکالبدی باشد. ممکن است، در مقیاسی کوچک یا مقیاسی بزرگ اتفاق بیفتد و به تغییر در بافت کالبدی منجر شود یا فقط به تحولات اجتماعی و اقتصادی در بافت شهری در جهت تغییرات مثبت منتج شود (ذاکر حقیقی و سرخیلی، ۱۳۹۷: ۲۰). هدف اصلی پروژه محرک، خلق توسعه‌ای است که فراتر از عرصه خودش باشد و حضور فیزیکی توسعه به‌وضوح قابل مشاهده خواهد بود. در واقع پروژه محرک به‌عنوان یک تبلیغ بزرگ برای محدوده است که پیام ضمنی آن مکانی برای جذب سرمایه‌گذاری‌ها است (انجم‌شعاع، حناچی و اندرودی، ۱۳۹۸: ۷۱)؛ بنابراین دامنه تعریف و همچنین تأثیرگذاری پروژه‌های محرک توسعه می‌تواند بسیار وسیع

باشد. پروژه‌های محرک شهری برای راهبردهای توسعه مجدد شهری مناسب هستند. آن‌ها ابزاری برای طراحی شهری بوده که می‌توانند از عناصر متوسط یا کوچک با اهداف افزایشی شروع شوند و همان‌طور که موجب افزایش کاربری می‌شوند، بازسازی بافت شهری مستمر را نیز مورد حمایت قرار دهند (Kongsombat, 2009:1).

پروژه‌های محرک توسعه شهری را می‌توان بر اساس ماندگاری آن به (۱) پروژه‌های دائمی مانند ساختمان‌ها و پروژه‌های عمرانی دیگر که می‌تواند موجب بهبود تصویر محدوده می‌شود؛ و (۲) پروژه‌های موقت مانند مراسم سالانه سنتی یا رویدادهای تجاری و هنری که به صورت مناسبتی برگزار می‌گردند که بیشتر موجب یکپارچگی اجتماعی و انتفاع محلی می‌شوند (Kristo & Dhiamandi, 2016: 5) نیز تقسیم‌بندی نمود. البته تمامی نگاه‌ها نسبت به پروژه‌های محرک مثبت نیستند و نگاه برخی از تحقیقات دانشگاهی به این سرمایه‌گذاری‌ها به میزان زیادی شکاکانه و تحقیرآمیز بوده است. تحلیل‌های نسبتاً دقیقی نشان می‌دهد که برخی پروژه‌های محرک توسعه، به‌ویژه امکانات ورزشی به‌ندرت به اندازه‌ای که حامیان پروژه در مطالعات امکان‌سنجی اعلام کرده بودند، مفید فایده هستند. این پژوهش‌ها این پروژه‌ها را به‌عنوان کارهای بی‌ارزش و بی‌فایده مسئولان و حکمرانان، محصول مطالعات مشاوره‌ای پرخطای متأثر از گروه‌های ذینفع و پیامد دست‌ورزی‌های ائتلاف‌های محلی مآکان، لابی‌های عمرانی، حامیان هنری، تقویت‌کننده‌های کسب‌وکار و انحصارطلبان قلمداد می‌کنند (Sternberg, 2002: 31). با این وجود پروژه‌های محرک متعددی هر ساله اجرا می‌شوند و اهداف مشخصی را دنبال می‌کنند. نکته حائز اهمیت آن است که سیاست‌گذاران، برنامه‌ریزان و معماران باید به دنبال اصولی باشند که در صورت وجود پتانسیل اثر کاتالیستی پروژه‌های محرک را تضمین خواهد کرد.

بررسی پیامدهای مطرح‌شده در طرح‌های مشابه شهری بیانگر این است که هر یک از طرح‌ها با وجود داشتن برخی پیامدهای مشابه اما بنا بر زمان و مکان متفاوت، پیامدهایی منحصر به فردی در حوزه‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی نیز دارند. مطالعه‌ی

پژوهش‌های مرتبط نشان می‌دهد که طرح‌های نوسازی در ابعاد اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی تأثیرات بسیاری را بر زندگی ذی‌نفعان به همراه داشته است. از سوی دیگر این طرح‌ها به الزامات موفقیت طرح‌های نوسازی پرداخته‌اند که این الزامات در ابعاد اجتماعی و اقتصادی دسته‌بندی می‌شوند.

تأثیرات مثبت اجتماعی پژوهش‌ها شامل افزایش حضور شهروندان، احیاء فضاهای متروکه و صنعتی، ارتقاء کیفیت زندگی ساکنان، توان‌مندسازی ساکنان، افزایش فعالیت‌های اجتماعی در محیط، ارتقاء زیست‌پذیری شهری، افزایش مشارکت اجتماعی ساکنان، افزایش همکاری میان شهرداری و شهروندان، توسعه‌ی پایداری شهری (به‌صورت تدریجی)، ارتقاء کیفیت محیط محله، بازآفرینی محله، ایجاد آسودگی خاطر و امنیت برای ساکنان محلی، توسعه‌ی فضای عمومی و بسترسازی برای تعاملات اجتماعی است.

تأثیرات منفی اجتماعی پژوهش‌ها مواردی چون از بین رفتن بافت تاریخی و هویتی محله، افزایش مهاجرت به محله، ناتوانی در بهبود شرایط اقتصادی محله، ناتوانی در بهبود تعاملات میان دانشگاه و جامعه، جابه‌جایی اجباری ساکنان در پروژه‌های غیرمشارکتی و خروج سازمان مسئول از منطقه در پروژه‌های غیرمشارکتی است.

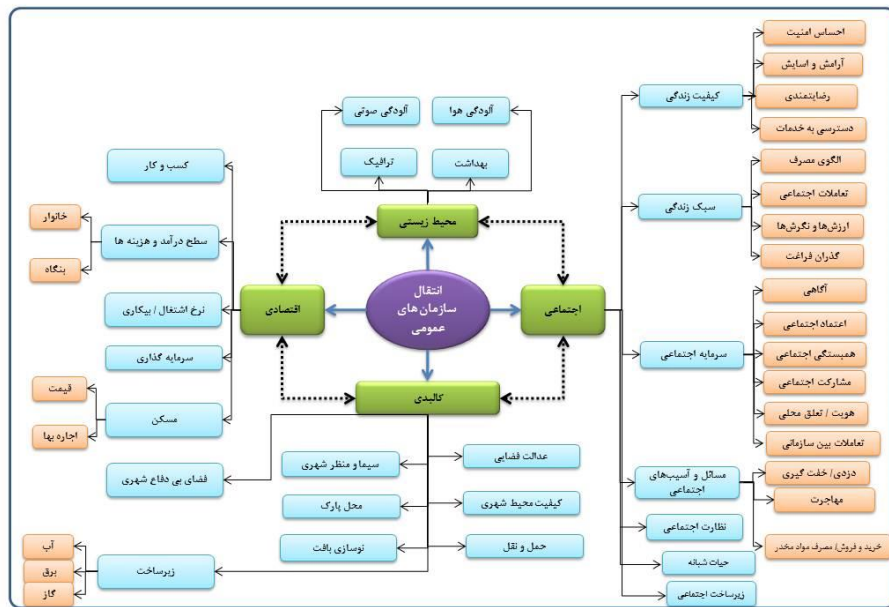
در این پژوهش‌ها، تأثیرات فرهنگی مواردی چون احیاء مناطق تاریخی شهر، تبدیل مناطق متروکه و صنعتی به مناطق فرهنگی، احیاء هویت گم‌شده‌ی شهرهای کهن و تاریخی، حفظ میراث فرهنگی؛ و تأثیرات اقتصادی مواردی چون رشد اقتصاد محلی، رشد اقتصادی با احیاء بافت فرهنگی منطقه، جذب سرمایه‌گذار به منطقه و درنهایت نیز نوسازی نما و بهبود منظر شهری از مهم‌ترین تأثیرات کالبدی است.

از سوی دیگر مهم‌ترین الزامات اجتماعی اشاره‌شده در این پژوهش‌ها، جهت موفقیت طرح‌های نوسازی عبارت‌اند از اهمیت رویکرد محله‌محور یا نوسازی مشارکتی، مواجهه با شهروندان بر اساس منافع آن‌ها، گفت‌وگو با ذی‌نفعان، آموزش ذی‌نفعان درزمینه‌ی نوسازی شهری، اهمیت اطلاع‌رسانی و آگاهی‌بخشی ذی‌نفعان، توانمندسازی ساکنان، لزوم توجه دولت به مسائل فرهنگی ساکنان، اهمیت تراکم‌های جمعیتی و

ساختمانی، اهمیت قدمت و کیفیت ابنیه، اهمیت سطح فرهنگ و سواد جامعه، توجه به اختلاط و تنوع کاربری‌ها و فعالیت‌ها، لزوم ارتقاء کیفی فضای شهری از طریق دانش طراحی شهری، اهمیت توجه به شأن سکونتی بافت، اهمیت مشارکت مردمی در موفقیت برنامه‌ی توسعه، استفاده از خرد جمعی در موفقیت پروژه، اهمیت استفاده از حس تعلق‌خاطر ساکنان در موفقیت پروژه، اهمیت حفظ هویت محله، اجرای برنامه‌های توسعه از پایین به بالا، مشارکت دادن مالکان، لزوم حضور تسهیلگر در محله در دفاتر توسعه؛ و مهم‌ترین الزامات اقتصادی شامل لزوم توجه دولت به مسائل اقتصادی منطقه، اهمیت توجه به بافت اقتصادی محلات، اهمیت توجه به وضعیت کالبدی مسکن و محیط مسکونی، اهمیت سرمایه‌گذاری دولتی، نیاز به گونه‌شناسی محلات جهت بازآفرینی بهتر و استفاده از سرمایه‌گذاران خصوصی است.

از سوی دیگر، این پژوهش‌ها مهم‌ترین ویژگی‌های مناطق فرسوده را فقر اقتصادی در بافت فرسوده، پایین بودن انگیزه اقتصادی در سرمایه‌گذاری در بافت فرسوده، بالا بودن جمعیت غیرفعال در بافت فرسوده، بی‌اعتمادی به سازمان‌های دولتی و مدیریت شهری، فراگیری آسیب‌های اجتماعی و بحران امنیت در محلات و ناکارآمدی زیرساخت‌ها و کمبود خدمات و تأسیسات شهری برشمردند.

در ادامه و با توجه به مطالب بیان‌شده (حاصل مصاحبه‌های اکتشافی، ادبیات نظری [مفاهیم مرتبط و مبانی نظری] و ادبیات تجربی [مرور نمونه‌های شهری و پیشینه پژوهش]) می‌توان مدل اولیه مفهومی این پژوهش را به شکل زیر ترسیم کرد. لازم به یادآوری است که مدل ارائه‌شده در فرآیند پژوهش و پس از گردآوری اطلاعات و تحلیل آن‌ها تدقیق شده است و درنهایت در قالب تأثیرات بیان شده است. نکته‌ی دیگر قابل اشاره در مورد مدل، وجود متغیرهایی است که ممکن است بتوان آن‌ها را در دو حوزه (به‌طور مثال در اجتماعی و کالبدی) قرار داد. این نشان از درهم تنیدگی و پیچیدگی متغیرها در جامعه داشته که در اینجا به‌ناچار یکی از این حوزه‌ها تعیین شده و متغیر موردنظر در آن آمده است.



شکل ۱. مدل مفهومی

روش

رویکرد اصلی این پژوهش بر اصول «ارزیابی تأثیر اجتماعی» استوار است. ارزیابی تأثیر اجتماعی زیرمجموعه‌ای از علوم اجتماعی است که دانش لازم برای تحلیل منظم تأثیرات اقدام، برنامه، پروژه یا تغییر سیاست پیشنهادی بر کیفیت زندگی روزمره‌ی افراد و اجتماع‌هایی که محیطشان تحت تأثیر است را فراهم می‌کند. تأثیرات اجتماعی به تغییراتی اشاره دارد که اقدام پیشنهادی در سطح اجتماعی یا فردی به بار می‌آورد و شیوه‌ی زندگی، کار، تفریح و روابط افراد با یکدیگر، نحوه‌ی برآوردن نیازهایشان و به‌طور کلی شیوه‌ی انطباقشان به‌عنوان اعضای جامعه را تغییر می‌دهد (بارج، ۱۳۹۱). از سوی دیگر، این پژوهش را می‌توان پژوهشی کیفی نیز نام نهاد. در این پژوهش با بهره‌گیری از روش‌های گردآوری اطلاعات کیفی و استفاده از فنونی چون مصاحبه، بحث گروهی، مشاهده و... تلاش شده است، متغیرهایی که با اجرای این طرح تحت تأثیر قرار می‌گیرند شناسایی شود.

همچنین در نهایت تلاش شده است تا راه کارهایی برای کاهش پیامدهای منفی یا افزایش پیامدهای مثبت طرح ارائه گردد.

جامعه‌ی آماری پژوهش به چند دسته تقسیم است. در بخشی از پژوهش مدیران و کارشناسان مرتبط با بافت‌های فرسوده (مدیران سازمان نوسازی و کارشناسان مستقر در بافت فرسوده) به عنوان جامعه آماری انتخاب و با استفاده از روش نمونه‌گیری هدفمند و در دسترس با سه نفر (معاون برنامه‌ریزی و توسعه شهری سازمان نوسازی شهر تهران؛ مدیرکل دفتر ستاد ملی بازآفرینی شهری ایران؛ مشاور مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران) گفتگو شد.

در بخش دیگر مدیران فعال در دفاتر توسعه محلی به عنوان نمونه انتخاب و با آن‌ها گفتگو شد (۱۵ نفر). مصاحبه‌نامه در این بخش ابزار مورد استفاده بود که با توجه به نمونه‌گیری هدفمند صورت گرفته تا رسیدن به اشباع نظری با آن‌ها گفتگو شد. در مرحله انتخاب دفاتر تلاش شد به پراکندگی این دفاتر در سطح شهر تهران توجه شود و علاوه بر آن محدوده مرکزی شهر تهران (به‌ویژه منطقه ۱۰، ۱۱ و ۱۲) به دلیل تمرکز بافت فرسوده، دارای نمونه‌های بیشتری بوده است.

جامعه‌ی آماری بعدی، متخصصان شهری بوده است که سه تن از آن‌ها که در حوزه بافت‌های ناکارآمد شهری دارای فعالیت‌هایی بوده و می‌توانستند با راهنمای‌های خود گروه پژوهش را در تحقق هدف‌های تعیین شده یاری رسانند، انتخاب شده و با استفاده از ابزار مصاحبه‌نامه و بهره‌گیری از روش نمونه‌گیری هدفمند و در دسترس با آن‌ها گفتگو شد.

در بخش دیگری از پژوهش نیز به منظور استفاده از روش تطبیقی دو مجموعه در منطقه ۱۲ شهرداری تهران (ساختمان اداری شهرداری و یکی از واحدهای دانشگاهی) انتخاب شدند. به این منظور تلاش شد از ابزارهایی چون مصاحبه، مطالعات اسنادی و مشاهده برای کسب اطلاعات بهره گرفته شود. در هر دو مجموعه با برخی از ساکنان محل و کسبه اطراف مجموعه (با استفاده از روش نمونه‌گیری هدفمند و تا رسیدن به اشباع

نظری) گفتگوهایی صورت گرفت. همچنین با مدیر اجتماعی ناحیه و مدیر محله‌ی مرتبط نیز گفتگو شد.

یافته‌ها

با توجه به اطلاعات حاصل از مطالعات اسنادی و مطالعات میدانی و با بهره‌گیری از نظرات متخصصان، مدیران، مطلعان و... تلاش شده است مهم‌ترین پیامدهای انتقال سازمان‌های عمومی به بافت فرسوده شهر تهران شناسایی گردد. لازم به ذکر است که با توجه به خاص بودن هر سازمان عمومی و همچنین شرایط بافت فرسوده و زمینه‌های اجتماعی - فرهنگی هر محله، موارد زیر پیامدهایی کلی است که پیش‌بینی می‌شود وقوع آن‌ها محتمل باشد، اما به لحاظ روابط علت و معلولی فاقد قطعیت هستند.

تأثیرات بیان‌شده در جدول زیر همان‌طور که بیان شد حاصل مطالعات اسنادی، مطالعات میدانی و مطالعات تطبیقی بوده است. در مطالعه تطبیقی انجام‌شده که به بررسی دو مجموعه در بافت فرسوده منطقه ۱۲ شهرداری تهران مربوط بوده است (ساختمان اداری ناحیه ۶ شهرداری منطقه ۱۲ تهران و دانشکده مهندسی صنایع دانشگاه آزاد واحد تهران جنوب) که در این خصوص می‌توان اذعان داشت که انتقال سازمان‌های عمومی، لااقل سازمان‌هایی از جنس دانشگاه یا اداره مدیریت شهری محلی، ظرفیت بالایی برای تحرک محله در راستای توسعه ندارد. به‌ویژه در مورد دوم (دانشگاه) دیده شد که تقریباً هیچ تأثیری (به‌ویژه تأثیر مثبت) را نمی‌توان نشأت‌یافته از پروژه مربوطه قلمداد کرد. علاوه بر این باید توجه داشت که با توجه به محدودیت‌های کالبدی و مشکلات موجود ترافیکی، افزایش تردد ناشی از رفت‌وآمد مراجعان می‌تواند تأثیرات نامطلوبی را در محیط پروژه ایجاد کند.

با توجه به آن‌که برای شناسایی متغیرهای تحت تأثیر که می‌تواند مقدمه‌ای باشد برای شناسایی تأثیرات احتمالی طرح، منابع متفاوتی وجود دارد، در این بخش برای نمایش این متغیرها منابع استخراج آن‌ها نیز در جدول زیر بیان شده است.

جدول ۱. متغیرهای تحت تأثیر و منبع بیان آن‌ها

مطالعات تطبیقی	پیشینه پژوهش خارجی	پیشینه پژوهش داخلی	ادبیات پژوهش	متخصصان	مدیران شهری	مدیران دفاتر توسعه	متغیرهای تحت تأثیر
*		*		*	*	*	ترافیک
*	*	*		*	*	*	تراکم جمعیت
	*	*				*	ابنیه تاریخی
		*				*	نظارت اجتماعی
		*	*			*	امنیت اجتماعی
		*		*		*	نیازهای خدماتی و زیرساختی
*		*				*	تعارضات اجتماعی - فرهنگی
*					*	*	آسایش ساکنان
		*				*	هویت محلی
		*	*			*	بهای املاک محدوده
*							میزان مطلوبیت املاک مجاور طرح
						*	نظارت بر بافت فرسوده
	*	*		*		*	تصویر ذهنی عمومی از محله
*		*		*	*	*	پارکینگ / محل پارک اتومبیل
		*					متغیرهای روان‌شناختی (پرخاش، استرس، رفتارهای نابهنجار)
		*					حضور زنان در بافت
	*	*					هویت تاریخی
	*	*		*			اشتغال‌زایی
*	*	*		*			کسب و کارهای موجود
*		*		*			فضاهای بی‌دفاع
	*	*					منظر شهری
		*		*			ترمیم و زیباسازی املاک توسط شهروندان
		*		*			شبکه‌های اجتماعی جدید

مطالعات تطبیقی	پیشینه پژوهش خارجی	پیشینه پژوهش داخلی	ادبیات پژوهش	متخصصان	مدیران شهری	مدیران دفاتر توسعه	متغیرهای تحت تأثیر
		*					آسیب‌های اجتماعی
		*					رضایت ساکنان
	*	*					استحکام بناها
	*	*	*	*			تنوع عملکرد کالبد
	*	*	*				آگاهی‌بخشی اهالی
	*	*	*				مشارکت
		*	*				آلودگی‌های محیطی
	*		*	*			سرمایه‌گذاری
*	*						سبک زندگی / نگرش اهالی
	*	*	*	*			فضای عمومی
	*		*				کیفیت زندگی
	*						تضاد منافع
	*			*		*	جابه‌جایی / مهاجرت
*				*			دسترسی به خدمات
				*			اعیان‌سازی

پس از شناسایی متغیرهای تحت تأثیر، در ادامه تأثیرات شناسایی‌شده به‌واسطه انتقال سازمان‌های عمومی به بافت فرسوده شهر تهران و سازوکار این تأثیرات در جدول زیر آمده است.

جدول ۲. دسته‌بندی پیامدهای احتمالی طرح و نحوه سازوکار آن‌ها

زمینه اثرگذاری	پیامدها	سازوکار
کالبدی	حفظ ابنیه تاریخی	در صورت استفاده از پتانسیل‌های تاریخی موجود در برخی محلات می‌توان از طریق جانمایی مناسب پروژه‌های محرک توسعه شرایط را فراهم آورد که به حفظ و احیای ابنیه تاریخی موجود در این محلات منجر شود. این مهم می‌تواند با بهره‌گیری از بنای تاریخی موردنظر در راستای عملکردی متناسب با آن تحقق یابد.
	افزایش نیازهای خدماتی و زیرساختی	در صورت استقرار یک سازمان عمومی و افزایش جمعیت شناور، نیاز به انواع خدمات شهری (از جمله حمل‌ونقل عمومی، تأسیسات و تجهیزات شهری، خدمات بهداشتی و...) نیز افزایش خواهد یافت. همچنین با توجه به محدودیت‌های زیرساختی و تأسیساتی باید در نظر داشت که این طرح می‌تواند فشار مضاعفی را به این شبکه خدمات وارد کند.
	افزایش نیاز به پارکینگ و مشکلات ناشی از کمبود آن	انتقال یک سازمان عمومی، افزایش جذب سفر را به دنبال خواهد داشت که البته «مقدار» آن نیاز به بررسی موردی دارد؛ اما با توجه به وضعیت موجود کالبدی و ترافیکی بخش عمده بافت‌های فرسوده و نامناسب بودن شبکه‌ی معابر در آن‌ها، این افزایش بار ترافیکی منجر به بروز یا تشدید اختلالات ترافیکی در محدوده طرح خواهد شد و با توجه به کمبود فضای پارکینگ در این محلات، این مشکل بیش‌ازپیش نمایان خواهد شد.
	افزایش مشکلات ترافیکی محدوده	طرح انتقال سازمان عمومی، با رسیدگی به وضعیت بنای فرسوده همراه خواهد بود که از این طریق، علاوه بر از بین رفتن سیمای نامطلوب فرسودگی، زیبایی بصری به بافت محدوده برخواهد گشت. این تأثیر هر چه برای اهالی معنادارتر باشد، احتمال ترغیب آنان به اقدام جهت بازسازی یا نوسازی املاک خود نیز بیشتر خواهد شد.
	رفع فرسودگی / افزایش استحکام بناها	
	تشویق شهروندان به ترمیم و زیباسازی ملک خود	
	ارتقاء منظر شهری	
	تنوع عملکرد کالبد	به‌واسطه حضور یک سازمان عمومی تنوع فعالیت‌ها و عملکرد کالبد نیز بالاتر خواهد رفت؛ چراکه علاوه بر فعالیت خود سازمان، زمینه برای فعالیت اداره‌ها یا کسب‌وکارهای مرتبط نیز فراهم خواهد شد.
	بهبود فضای عمومی و عدالت فضایی	در صورتی که سازمان عمومی موردنظر هم‌راستا با نیازهای محلی باشد و بتواند موجب بهبود سرانه‌های خدماتی شود می‌توان گفت این طرح گامی

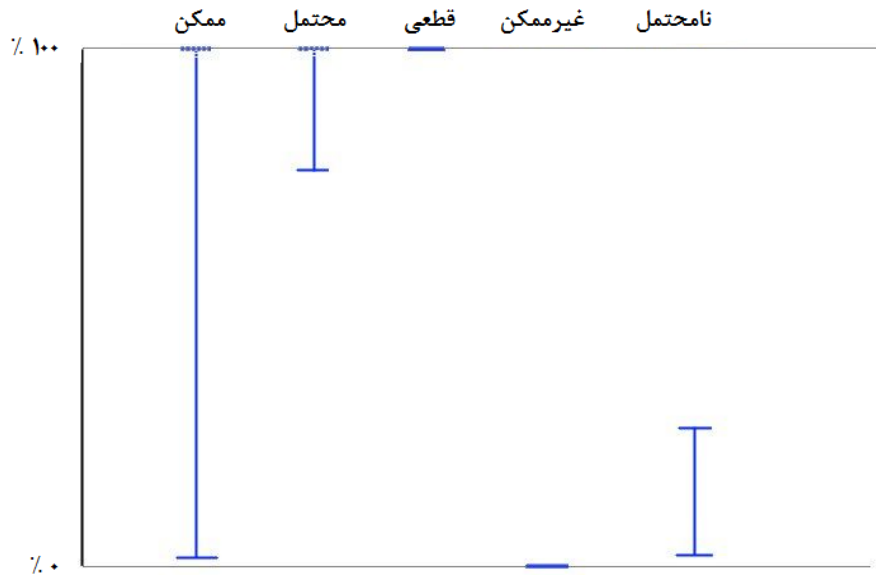
سازوکار	پیامدها	زمینه اثرگذاری
در جهت عدالت فضایی خواهد بود. هرچند در خصوص سازمان‌هایی که عملکردی فرامحلی و یا فرامنطقه‌ای دارند، انتقال این سازمان‌ها به افزایش عدالت اجتماعی محله موردنظر به‌صورت مستقیم کمک نخواهد کرد.	بهبود دسترسی به خدمات	
طرح حاضر می‌تواند موجب بهبود محیط شهری در یک محدوده از بافت فرسوده شود که این امر نیز می‌تواند موجب افزایش تقاضا و قیمت املاک در آن محدوده شود؛ البته در مواردی از نمونه‌های مشابه تجربه نشان داده که این پیامد برای املاک مجاور طرح موردنظر، موجب کاهش مطلوبیت و عدم تقاضا شده است.	افزایش بهای املاک محدوده کاهش مطلوبیت املاک مجاور طرح	
انتقال یک سازمان عمومی به‌عنوان یک پروژه محرک توسعه در صورتی که پتانسیل مناسبی داشته باشد و با شرایط محیطی همخوان باشد می‌تواند موجب اشتغال‌زایی مستقیم و غیرمستقیم شود؛ به‌عبارت‌دیگر هم خود سازمان و هم تردد ارباب‌رجوع می‌تواند فرصت‌های شغلی جدیدی را فراهم کند. لازم به ذکر است که این پیامد برای کسب‌وکارهای موجود، به سازگاری آن‌ها با جامعه هدف سازمان موردنظر بستگی دارد و می‌تواند منفی، خنثی یا مثبت باشد.	اشتغال‌زایی افزایش رونق کسب‌وکارهای موجود کاهش رونق کسب‌وکارهای موجود	اقتصادی
در صورت پویایی و ارتقاء بافت به‌واسطه حضور فعال یک سازمان عمومی موفق در محدوده، انگیزه برای سرمایه‌گذاری چه از بخش دولتی و چه از بخش خصوصی بیشتر خواهد شد.	افزایش انگیزه سرمایه‌گذاری	
افزوده شدن جمعیت کارکنان و ارباب‌رجوع سازمان عمومی به جمعیت شناور محدوده و همچنین افزایش جمعیت ثابت محله موجب افزایش تراکم جمعیت می‌شود که این امر خود از طریق افزایش نظارت اجتماعی موجب کاهش آسیب‌های اجتماعی و رفتارهای نابهنجار خواهد داشت. این افزایش تردد اگر هم تراز با ظرفیت محلی و منظم باشد، می‌تواند به افزایش امنیت منجر شود؛ اما اگر متناسب با شرایط کالبدی و اجتماعی نباشد می‌تواند خود موجب بروز فضاهای بی‌دفاع، رفتارهای بزهکارانه و یا رفتارهای نابهنجار مانند نزاع در اثر پرخاشگری و استرس ناشی از تراکم جمعیت شود.	افزایش تراکم جمعیت افزایش نظارت اجتماعی کاهش آسیب‌های اجتماعی افزایش امنیت کاهش امنیت تبعات روانی ناشی از افزایش تراکم جمعیت	اجتماعی

سازوکار	پیامدها	زمینه اثرگذاری
<p>محلات دارای بافت‌های فرسوده معمولاً دارای ویژگی‌های اجتماعی - فرهنگی خاصی هستند که در برخی موارد نسبت به گروه‌های دیگر اجتماعی نگرش شکل‌یافته‌ای دارند. در صورت ناسازگاری ویژگی‌های اجتماعی - فرهنگی جامعه هدف سازمان عمومی موردنظر با ویژگی‌های مناظر اهالی محله احتمال بروز تعارضات بسیار افزایش می‌یابد. گرچه اختلاط فرهنگی به‌طور ذاتی نامطلوب نیست و می‌تواند زمینه‌ساز بهبود سبک زندگی یا نگرش‌ها و ارزش‌های طرفین شود؛ اما شدت و ماهیت این تعارضات می‌بایست از ابتدا مدنظر تصمیم‌سازان قرار داشته باشند. در صورتی که اقدامات در راستای اعیان‌سازی بافت فرسوده شکل بگیرند نیز سکنه فعلی یا از بافت رانده خواهند شد و با اقشار بالاتر از نظر طبقه اجتماعی - اقتصادی جایگزین می‌شوند و یا سعی در ارتقاء طبقه اجتماعی - اقتصادی خود خواهند نمود که این پدیده نیز خود دارای پیامدهای پیچیده‌ای است.</p>	تغییر سبک زندگی / نگرش ساکنان	
	بروز تعارضات اجتماعی - فرهنگی	
	بروز پدیده اعیان‌سازی	
	افزایش امکان حضور زنان در بافت	
	جابه‌جایی / مهاجرت اجباری	
	تشکیل شبکه‌های اجتماعی جدید	
	اخلال در آسایش ساکنان	
	کاهش رضایت ساکنان	
<p>همان‌طور که در برخی نمونه‌های مشابه نیز گزارش شده بود، به دلایل مختلف از جمله کمبود جای پارک، تشدید اختلالات ترافیکی، سروصدا یا تجمع افراد مرتبط با سازمان و مانند آن‌ها برخی اهالی احتمالاً از اخلال در آسایش محل زندگی خود اعلام نارضایتی خواهند کرد.</p>	بهبود کیفیت زندگی	افزایش رضایت ساکنان
	افزایش رضایت ساکنان	
<p>اگر طراحی و اجرای طرح به‌طور کارا و اثربخش انجام پذیرد، می‌تواند با بهبود نام و تصویر ذهنی محله یا خیابان موجب تقویت حس تعلق و هویت محلی در ساکنان آن شود. همان‌طور که این پیامد می‌تواند تا تبدیل شدن بافت به یک برند خوش‌نام پیش برود، ضعف در مراحل مختلف طراحی و اجرای طرح می‌تواند در اثر تشدید مشکلات فعلی بافت، تأثیری معکوس داشته باشد و موجب تضعیف هویت محلی نیز بشود.</p>	تضعیف هویت محلی	بهبود تصویر ذهنی عمومی از محله
	تقویت هویت محلی	
	بهبود تصویر ذهنی عمومی از محله	
<p>برخی صاحب‌نظران بر این باورند که حضور سازمان‌های عمومی، به‌ویژه سازمان‌های قدرتمند در بافت‌های فرسوده می‌تواند موجب شود تا مدیران با مسائل و مشکلات این بافت‌ها از نزدیک آشنا شده و پیگیر حل آن‌ها</p>	افزایش نظارت بر بافت فرسوده	

سازوکار	پیامدها	زمینه اثرگذاری
	شوند.	
	بروز تضاد منافع	
	آموزش و آگاهی‌بخشی اهالی	
	جلب مشارکت	
	کاهش آلودگی‌های محیطی	محیط زیستی
	افزایش آلودگی‌های محیطی	

نتیجه‌گیری

بدیهی است که تمام پروژه‌های محرک توسعه موفق نخواهند بود و میزان موفقیت آن‌ها در چگونگی عملکرد و تحقق اهداف متفاوت است؛ به‌عبارت‌دیگر کارایی و اثربخشی پروژه‌های محرک توسعه همگی به یک اندازه نیست و با استفاده از شاخص‌ها و مؤلفه‌هایی می‌توان بهره‌وری آن‌ها را موردبررسی قرار داد. همچنین بررسی شاخص‌های مربوط به پایداری در ابعاد محیط زیستی و کالبدی، اجتماعی و اقتصادی که در قالب توسعه پایدار مطرح هستند حائز اهمیت است؛ بنابراین برای تدوین شاخص‌های پروژه محرک توسعه، از مؤلفه‌ها و معیارهایی که طی پژوهش گردآوری شده بودند، استفاده شده است تا با پیامدهای احتمالی پروژه انتقال سازمان عمومی به بافت فرسوده انطباق پیدا کنند. از این طریق می‌توان تصویری کلی و تقریبی از همخوانی طرح موردنظر با شاخص‌های یک محرک توسعه به دست داد.



شکل ۲. طیف احتمالاتی برای هر پدیده (پیشامد)

در این مرحله گروه پژوهش بر اساس میزان تأکید یا فراوانی اشاره به هر شاخص در ادبیات و پیشینه پژوهش یا داده‌های گردآوری شده از طریق مصاحبه به بحث پرداختند و نتیجه همخوانی پروژه با شاخص را در قالب ۳ طیف احتمالاتی نامحتمل، ممکن و محتمل ارائه کردند که در جدول زیر مشخص شده‌اند.

جدول ۳. همخوانی شاخص‌های پروژه محرک توسعه با پروژه انتقال سازمان عمومی به بافت

فرسوده

متغیر	شاخص	احتمال همخوانی با پروژه انتقال سازمان عمومی به بافت فرسوده		
		نامحتمل	ممکن	محتمل
بازتصویر ذهنی	ایجاد یا احیای هویت ویژه برای محله، منطقه یا شهر		✓	
	ارتقای شاخص‌های عمومی کیفیت زندگی مکان و رقابت‌پذیری آن		✓	
	ایجاد فضایی مناسب در اطراف پروژه		✓	

متغیر	شاخص	احتمال همخوانی با پروژه انتقال سازمان عمومی به بافت فرسوده		
		نامحتمل	ممکن	محتمل
	ارتباط بصری و فیزیکی بین پروژه و محیط اطرافش		✓	
	سامان‌دهی منظر و از بین بردن زمینه ذهنی منفی نسبت به بافت‌های فرسوده از طریق ارتقا شأن زندگی	✓		
تولید فعالیت	ایجاد خدمات رفاهی برای عابران پیاده		✓	
	ایجاد امنیت و ایمنی	✓		
	زمینه‌سازی برای تسری جریان حیات مدنی	✓		
	افزایش حجم تردد پیاده و سواره	✓		
	افزایش فعالیت‌های خرده‌فروشی، فعالیت‌های مربوط به خدمات (بانک‌ها، هتل‌ها، کافه و رستوران‌ها)، شرکت‌ها و مؤسسات اداری		✓	
رشد اقتصادی	تولید فرصت‌های شغلی		✓	
	افزایش تنوع مشاغل و فعالیت‌ها		✓	
	افزایش قابل توجه درآمد بخش عمومی ناشی از مالیات قلمروی محرک توسعه در مقایسه با قبل			✓
	افزایش قابل توجه قیمت اراضی و املاک در مقایسه با سایر پهنه‌های شهری			✓
	افزایش متوسط درآمد ساکنان			✓
	جذب سرمایه‌گذاری		✓	
	افزایش تعاملات اجتماعی			✓
رشد اجتماعی فرهنگی	افزایش اعتماد (نظیر اعتماد به همسایگان، سپردن خانه به همسایه‌ها)			✓
	افزایش مشارکت (رضایت از زندگی، آمادگی برای همکاری، صرف وقت به‌صورت داوطلبانه)			✓
	افزایش امنیت و ایمنی (احساس امنیت در محله، ایجاد فضاها امن)		✓	
	انسجام اجتماعی			✓
تحریک	تسریع توسعه، نوسازی و مرمت اراضی و املاک پیرامون در		✓	

احتمال همخوانی با پروژه انتقال سازمان عمومی به بافت فرسوده			شاخص	متغیر
نامحتمل	ممکن	محتمل		
			مقایسه با سایر پهنه‌های شهری (از طریق مطالعه، افزایش تقاضای صدور مجوزهای ساختمانی، افزایش تقاضای سرمایه‌گذاری و افزایش حجم نقل و انتقال املاک پیرامون در مقایسه با سایر پهنه‌های شهری)	توسعه کالبدی پیرامون
		✓	افزایش منافع سرمایه‌گذاری و توسعه املاک پیرامون در مقایسه با سایر پهنه‌های شهری (از طریق مطالعه میزان بازگشت سرمایه ناشی از حداکثر و حداقل سرمایه‌گذاری مجاز در قلمروی محرک شهری و تفاوت آن با سایر پهنه‌های شهری)	
		✓	بهبود نظام حمل و نقل	
		✓	پایداری محیط زیستی (حفاظت، انرژی و مصرف، غلظت آلاینده‌ها)	پایداری کالبدی و محیطی
	✓		سازگاری با زمینه (کالبدی، کارکردی)	
	✓		الگوسازی (ارزش‌های بومی، رعایت اصول و استانداردها، توسعه مختلط و فشرده)	
	✓		شاخص‌سازی (برندینگ) بافت در شهر (کالبدی، غیر کالبدی)	پایداری اجتماعی
	✓		ارتقای کیفیت زندگی مدنی (شمول اجتماعی، رعایت حقوق افراد و گروه‌ها، شبکه‌های اجتماعی، مشارکت و تعامل، شفافیت و اعتماد، قانون‌مداری، آینده‌نگری)	
	✓		جابجایی جمعیت	
✓			بهبود خدمات عمومی	
		✓	شکوفایی اقتصادی (افزایش رقابت‌پذیری، توجه به منابع و فرصت‌ها)	پایداری اقتصادی
		✓	سازگاری با بازار (خودبازدهی، پاسخگویی به ریسک)	

(ذاکر حقیقی و سرخیلی، ۱۳۹۷: ۱۸۵-۱۸۹؛ سجاذزاده و زلفی‌گل، ۱۳۹۴: ۱۵۴ و ۱۶۹؛ عزیزی و بهرا، ۱۳۹۶: ۸؛ مهربانی گلزار و همکاران، ۱۳۹۵: ۸؛ هاشمی و همکاران، ۱۳۹۷: ۳۴؛ Mutia, et al., 2020: 7; Kristo & Dhiamandi, 2016: 52; Lakmali, 2018:3)

در انتهای بحث می‌توان اظهار داشت که با توجه به داده‌ها و اطلاعات موجود، ایده انتقال سازمان‌های عمومی به نواحی فرسوده از مطلوبیت بالایی برخوردار نیست و تنها تحت شرایطی خاص می‌توان انتظار داشت که چنین ایده‌ای به‌عنوان محرک توسعه اثربخش باشد. به‌منظور فراهم آوردن شرایط مناسب اجرای ایده انتقال سازمان‌های عمومی به نواحی فرسوده، نتایج این پژوهش در قالب ۳ نظام ارتباطی، اجرایی و پایش تدوین شده‌اند.

نظام ارتباطی

در رابطه با نظام ارتباطی (تعاملی) ابتدا توجه به این نکته حائز اهمیت است که محلات دارای بافت فرسوده با مشکلات عدیده‌ای مواجه هستند و معمولاً ساکنان نسبت به کیفیت محیط زندگی خود رضایت زیادی ندارند؛ بنابراین احتمال بروز واکنش‌های منفی از سوی ساکنان محلی به‌ویژه ساکنان مستقر در حوزه‌های مداخله یا بلافصل اقدام بسیار بالا است؛ بنابراین لازم است تمهیداتی برای آموزش، اطلاع‌رسانی و مشارکت مردمی اندیشیده شود تا موجب کارایی و پویایی هر چه بیشتر نظام ارتباطی شود. تا زمانی که متأثران پروژه، به‌طور فعال در جریان اقدام توسعه‌ای قرار نگیرند، احساس می‌کنند که از سوی مسئولان شهری نادیده انگاشته شده‌اند و مسئولان بدون توجه به آن‌ها درصدد تغییر شرایط زندگی آن‌ها برآمده‌اند. این موضوع می‌تواند منجر به افزایش نارضایتی‌ها و شکل‌گیری مقاومت در برابر اقدام گردد.

بدیهی است که فرآیند جلب مشارکت عمومی از آگاهی آغاز می‌شود؛ زیرا مشارکت نیازمند همبستگی است، همبستگی در سایه‌ی اعتماد محقق می‌شود و اعتماد نیز در گرو داشتن آگاهی است. هرچه اطلاع‌رسانی و آگاهی‌بخشی به مردم شفاف‌تر و صادقانه‌تر صورت گیرد، احتمال جلب اعتماد آن‌ها نیز بالاتر خواهد رفت. از طرفی در

چنین شرایطی رانت‌های اطلاعاتی نیز شکل نخواهند گرفت، زیرا اطلاعات در اختیار عده‌ای خاص محصور نمی‌شود. در این راستا اقدام‌های مرتبط با آموزش، اطلاع‌رسانی و مشارکت در قالب جدول زیر پیشنهاد شده است.

جدول ۴. فهرست اقدام‌های مربوط به آموزش، اطلاع‌رسانی و مشارکت مردمی

ردیف	فهرست اقدام‌ها	ماهیت اقدام	زمان
۱	تهیه بانک اطلاعاتی املاک حوزه‌ی مداخله‌ی اقدام و صاحبان آن‌ها به منظور شناخت دقیق ذی‌نفعان و نحوه جلب رضایت و مشارکت آنان	اطلاع‌رسانی	پیش از اجرا
۲	آگاه‌سازی صاحبان املاک، کسب و کارها و سازمان‌های واقع در حوزه بلافصل نسبت به اهداف و کلیات اجرایی طرح و تأثیر آن بر آینده محله و رشد منافع آن‌ها در قالب برگزاری جلسات مشترک و بروشورهای اطلاع‌رسانی	اطلاع‌رسانی	پیش از اجرا
۳	درگیر کردن مطلعان محلی، ریش سفیدان و افراد با سابقه سکونت بالا در محدوده به‌عنوان رابط بین حامیان پروژه و شهروندان	مشارکت	پیش از اجرا
۴	استفاده از بروشور، تیزر تبلیغاتی، گزارش رسانه‌ای و شبکه‌های اجتماعی مجازی جهت اطلاع‌رسانی به ذی‌نفعان پروژه و سایر شهروندان	اطلاع‌رسانی	پیش از اجرا
۵	فعال‌سازی نظارت‌های مردمی از طریق سامانه‌های نظارتی ۱۳۷ و ۱۸۸۸ و تشویق کسبه و مردم به اطلاع‌رسانی و ارائه بازخورد	مشارکت	حین اجرا
۶	نظرسنجی از کسب و کارها، سازمان‌ها و گروه‌های فعال محله درباره جزئیات طرح در راستای جلب رضایت و اعتماد آن‌ها	مشارکت	پیش از اجرا
۷	فرهنگ‌سازی و آشناسازی اهالی با مفاهیم بازآفرینی و توسعه محلی	آموزش	پیش از اجرا

نظام اجرا

برای تدوین نظام اجرایی، پیشنهادهای پژوهش حاضر در سه سطح قابل‌بیان هستند: (۱) در سطح اجتنابی با این هدف که از بروز پیامد جلوگیری گردد؛ (۲) در سطح تعدیلی برای پیامدهایی که در حال بروز خواهند کرد و تنها می‌توان از شدت و گستره آن‌ها کاست یا

آن‌ها را تعدیل کرد و (۳) در سطح جبرانی که در پی جبران خسارت وارد شده در سطح فردی یا گروهی به جامعه هدف و تحت تأثیر خواهد بود. در ادامه این پیشنهادها در قالب جدول زیر ارائه شده‌اند. پیشنهادهای ارائه شده در قالب جلسات کارشناسی و خبرگی بین اعضای گروه پژوهش و ذی‌نفعان طرح مطرح و در فرآیندی مشارکتی تدوین و در پیوندی نظری - عملی قابل طرح هستند.

جدول ۵. فهرست اقدام‌های لازم برای مدیریت پیامدها

ردیف	راهکار	ماهیت	زمان
۱	لحاظ کردن میزان فرسودگی فضا (نسبی - فعالیت؛ نسبی - کالبد؛ کامل - فعالیت و کالبد) و اتخاذ راهکار متناسب (بهسازی/ ابقاء در مقیاس زمانی و مکانی محدود؛ نوسازی/ احیاء در مقیاس زمانی و مکانی متوسط؛ بازسازی/ تخریب و ساخت مجدد در مقیاس زمانی و مکانی گسترده) به‌عنوان سنگ‌بنای طراحی و برنامه‌ریزی پروژه	اجتناب	پیش از اجرا
۲	طراحی و اجرای پروژه‌های محرک توسعه در قالب کلان‌پروژه‌های راهبردی و اجتناب از تقلیل آن‌ها به «انتقال یک سازمان عمومی» (طراحی مجموعه محرک‌های خردمقیاس یکپارچه، هم‌راستا، مکمل و هم‌افزا که علاوه بر اقدامات کالبدی سنتی همچون ارتقاء و توسعه زیرساخت‌ها، بهبود شبکه معابر، تأمین خدمات شهری و محله‌ای و تجهیز و توسعه فضاهای عمومی، شامل اقدامات نرم‌افزاری مبتنی بر ارزش‌های اجتماعی و محیطی از جمله برندسازی محله، الگوسازی مکانی و باززنده‌سازی مجموعه‌های فعالیتی - عملکردی و عوامل غیرکالبدی مانند ظرفیت‌سازی، توانمندسازی و فرهنگ‌سازی نیز بشود. این امر نیازمند هماهنگی و همکاری نهادهای دولتی یا عمومی و بخش خصوصی است.)	اجتناب	پیش از اجرا
۳	لزوم اتخاذ رویکرد از پایین به بالا و دوجانبه در فرآیند تصمیم‌سازی و طراحی پروژه‌های محرک توسعه و لحاظ کردن منافع ساکنان محلی و نقش محله در راستای ایجاد سرمایه (مالی و اجتماعی)، ارزش و اعتماد به‌منظور دستیابی به مشارکت و رضایت شهروندان	اجتناب	پیش از اجرا
۴	اقدامات توأمان باهدف کاهش مشکلات موجود محلات دارای بافت فرسوده که به‌طور مشترک، برای پروژه‌های محرک توسعه نوعی تهدید محسوب می‌شوند (ضعف زیرساختی و تأسیساتی شهری؛ نامناسب بودن وضعیت معابر و معضلات	حداقل‌سازی	حین اجرا

زمان	ماهیت	راهکار	ردیف
		ترافیکی؛ ناکارآمدی نظام حمل‌ونقل؛ کمبود فضای پارکینگ؛ کمبود نسبی سرانه‌های خدماتی؛ بالا بودن تراکم جمعیت (حدوداً ۴ برابر متوسط شهر)؛ بلاتکلیفی وضعیت مالکیت برخی املاک؛ وجود انواع آسیب‌های اجتماعی؛ وجود فضاهای بی‌دفاع؛ احساس عدم امنیت؛ احتمال بالای بروز تعارضات اجتماعی و فرهنگی؛ وجود انبارهای تجاری و کارگاه‌ها درون بافت مسکونی؛ شب‌مردگی محلات؛ سطح بالای انواع آلودگی‌های محیطی (هوا، صوتی، بصری، فاضلاب و...)؛ سطح پایین اعتماد و مشارکت؛ وجود نوعی قبیله‌گرایی بین برخی ساکنان و مقاومت در برابر توسعه؛ سطح پایین آگاهی شهروندی، اطلاع‌رسانی و آموزش؛ کمبود حس تعلق به محله؛ زیاد بودن جمعیت مهاجر؛ پتانسیل پایین توسعه کسب‌وکار؛ پایین بودن صرفه اقتصادی سرمایه‌گذاری از نظر بخش خصوصی)	
پیش از اجرا	اجتناب	انتخاب هوشمندانه و دقیق محله دارای بافت فرسوده با لحاظ کردن ویژگی‌های مرتبط (مانند توزیع بافت‌های فرسوده، ناپایداری، ریزدانه‌گی، نفوذناپذیری، تراکم جمعیت، بیکاری، نسبت جنسی، سرانه‌های خدماتی به‌ویژه سرانه تجهیزات و تأسیسات شهری، ورزشی و فضای سبز) و ابعاد، شاخص‌ها و معیارهای توسعه‌یافتگی تهیه‌شده توسط دفاتر توسعه محله‌ای	۵
پیش از اجرا	اجتناب	انتخاب هوشمندانه و دقیق محل پروژه با توجه به نکات زیر: - فضاهایی انتخاب شوند که پتانسیل افزایش تعامل مستقیم مردم در زندگی روزمره را داشته باشند؛ - نزدیک به مؤسسات و اماکن تجاری باشند (ترجیحاً تا فاصله ۲۰۰ متری آن‌ها یک راسته تجاری یا مرکز خرید وجود داشته باشد که مراجعه‌کنندگان بتوانند به‌صورت پیاده و بدون نیاز به وسیله نقلیه به آن‌ها سرزده و از امکان خرید مقایسه‌ای یا خرید تجمیعی برخوردار شوند). - خیابان‌هایی انتخاب شوند که فضایی بانشاط، جذاب و اطمینان‌بخش دارند (دیوارهای بلند، خلأهای طولانی، فضاهای تاریک، پارکینگ‌های وسیع و فضاهایی از این دست، دلهره‌آور هستند). - فضایی انتخاب شود که بتواند حرکت مراجعه‌کنندگان را تنظیم کند و تراکم جمعیت را به شکلی بهینه جذب و پخش کند (سرعت متوسط قدم زدن مراجعه‌کنندگان حدود ۷۶ متر در دقیقه است و تراکم مطلوب برای برقراری «تعامل» و «توجه مداوم» که اصطلاحاً سرزندگی خیابان را رقم می‌زند، حدوداً ۷ تا ۱۸ مترمربع به ازای هر فرد است. این مقادیر به عوامل مختلفی از جمله طول و	۶

ردیف	راهکار	ماهیت	زمان
	عرض پیاده‌راه‌ها، فواصل نقاط ورود، مکث و خروج، عوامل آب و هوایی و... دارد.		
۷	انتخاب هوشمندانه و دقیق مکان یا ساختمان پروژه بر اساس عواملی مانند کیفیت ساختار؛ مواد استفاده‌شده در ساختمان؛ طول عمر سازه؛ تعداد طبقات؛ شرایط تملک؛ قدمت بنا؛ تراکم جمعیت محدوده؛ عرض معبر مربوطه؛ دسترسی به فضای پارکینگ؛ موقعیت استقرار ساختمان (ترجیحاً در لبه بافت مصوب)؛ تراکم ساختمانی در محدوده؛ کاربری زمین؛ اختلاط و تنوع کاربری‌های اطراف	اجتناب	پیش از اجرا
۸	تصمیم‌گیری درباره تعیین نوع سازمان انتقالی موردنظر و موقعیت مکانی مربوطه در بافت فرسوده بر اساس سازگاری و همخوانی شرایط و مقتضیات هر دو (بر اساس اجرای طرح‌های نیازسنجی و امکان‌سنجی)	اجتناب	پیش از اجرا
۹	بازسازی یا اعتلای تصویر ذهنی نسبت به محله یا بافت فرسوده موردنظر (از طریق ایجاد یا احیای هویت ویژه برای محله یا منطقه با تأکید بر هویت تاریخی یا فرهنگی و توجه به میراث شهری غیرقابل جایگزین، معرفی و توسعه جاذبه‌های گردشگری و یا تجاری؛ ارتقای شاخص‌های عمومی کیفیت زندگی در محدوده و رقابت‌پذیری آن با سایر پهنه‌ها با کیفیت شهر؛ بهبود ارتباط بصری و فیزیکی بین پروژه و محیط اطراف آن؛ سامان‌دهی منظر و از بین بردن زمینه ذهنی منفی نسبت به بافت‌های فرسوده از طریق شاخص‌سازی یا برندینگ).	اجتناب	حین اجرا
۱۰	زمینه‌سازی افزایش فعالیت و تردد (از طریق ارتقاء امنیت و ایمنی عابران پیاده؛ ارتقاء کمی و کیفی نظام حمل‌ونقل به‌ویژه در بخش عمومی؛ احداث و گسترش فضای پارکینگ؛ بهبود خدمات رفاهی؛ کمک به تسری جریان حیات اجتماعی برای مثال با تبدیل فضاهای بلااستفاده به فضاهای باز عمومی؛ تسهیل استقرار کسب‌وکارهای جدید و هم‌سو یا سازگار با پروژه محرک به‌ویژه خرده‌فروشی‌ها و خدمات مرتبط؛ تسهیل خروج صنایع مزاحم و انبارها از محدوده)	اجتناب	حین اجرا
۱۱	همکاری و ارتباط تنگاتنگ سازمان انتقالی موردنظر با مسئولان شهری و محلی از یک‌سو (برای مثال دفاتر توسعه محله‌ای، شهرداری منطقه، شورایی‌ها، مدیریت محلات و...) و اجتماع میزبان از سوی دیگر (برای مثال اطلاع‌رسانی درباره ظرفیت‌های همکاری مانند استخدام از بین ساکنان محلی، خرید از کسب‌وکارهای محلی؛ تهیه فضای باز اجتماعی یا ورزشی و...) با هدف جلب حداکثری مشارکت ذی‌نفعان	اجتناب و جبران	حین اجرا
۱۲	تأکید بر تدریجی و گام‌به‌گام بودن روند توسعه و دریافت بازخورد به‌منظور تصحیح و به‌روزرسانی اقدامات آتی	اجتناب	پیش از اجرا

ردیف	راهکار	ماهیت	زمان
۱۳	گنجاندن طرح‌های کوتاه‌مدت و زودبازده در برنامه‌های بلندمدت اجرایی به‌منظور جلوگیری از فرسایشی شدن روند توسعه (برای مثال ارتقاء امنیت و کنترل آسیب‌های اجتماعی در محلات از طرق مختلف امکان‌پذیر است؛ اما سرعت تأثیرگذاری اقدامی مانند احداث کانکس پلیس در مقایسه با اقدامات کالبدی مانند از بین بردن فضاهای بی‌دفاع به مراتب بالاتر است).	حداقل‌سازی	پیش از اجرا
۱۴	بهبود و افزایش تنوع بسته‌های تشویقی و اطلاع‌رسانی اثربخش باهدف ترویج نوسازی در بافت (مانند تسهیلات بانکی و تخفیفات عوارض یا خدماتی مانند طراحی رایگان نما یا اختصاص انشعاب رایگان برای سازندگان) و ضابطه‌مند کردن ساخت‌وسازهای جدید از نظر مصالح، نما، ارتفاع، هماهنگی و سبک معماری	جبران	حین اجرا
۱۵	تهیه بسته‌های تشویقی متنوع و اطلاع‌رسانی اثربخش باهدف ترغیب سازمان‌ها و شرکت‌هایی که پتانسیل کاتالیزوری بالایی دارند (مانند تخفیفات و معافیت‌های مالیاتی) در قبال پایبندی به مسئولیت اجتماعی (مثلاً الزام به کارگیری تعدادی از جمعیت بیکار محلی)	جبران	حین اجرا
۱۶	توجه به الگوی زمانی کاربری خیابان یا کوچه هنگام مراحل اجرایی انتقال سازمان به بافت و هماهنگی آن در زمان‌هایی که کمترین مزاحمت را برای ساکنان و کسب‌وکارهای فعال در محدوده ایجاد کند	حداقل‌سازی	حین اجرا
۱۷	بازطراحی خیابان‌های اطراف پروژه محرک در راستای افزایش مطلوبیت برای کاربران آن (در نظر گرفتن امکان مکث و گفتگو در طراحی مبلمان شهری و ایجاد زمینه تعامل و کنش اجتماعی بین شهروندان؛ تعبیه امکانات رفاهی مانند سرویس‌های بهداشتی؛ در نظر گرفتن فضایی برای دست‌فروشان و هنرمندان خیابانی در طراحی فضای پیاده‌روها؛ نورپردازی مناسب فضاها و...)	اجتناب	حین اجرا
۱۸	در نظر گرفتن برخی تخفیفات در عوارض، مالیات و... برای ساکنان و یا کسب‌وکارهایی که در طول مراحل اجرایی پروژه به‌نوعی آسیب دیده‌اند	جبران	پس از اجرا
۱۹	توجه به اصول پدافند غیرعامل و مدیریت بحران در صورت اعمال تغییرات فیزیکی اساسی طی فرآیند توسعه و بازآفرینی	اجتناب	حین اجرا
۲۰	افزایش خوانایی محلی توسط تابلوهای راهنما برای نقاط تاریخی (حتی برای اماکنی که هنوز احیا نشده است) در جهت آگاهی‌بخشی نسبت به دارایی‌های فرهنگی محله و همچنین ایجاد و تقویت هویت تاریخی در محدوده	اجتناب	پس از اجرا
۲۱	تدوین شناسنامه اجتماعی - فرهنگی برای پلاک‌های ارزشمند شامل بناهای	اجتناب	حین

ردیف	راهکار	ماهیت	زمان
	تاریخی و همچنین واحدهای تجاری دارای قدمت تاریخی و تهیه رپورتاژهای رسانه‌ای برای آنها		اجرا

نظام پایش

پروژه‌های عمرانی و غیرعمرانی در صورتی که قادر به ایجاد تحولات کالبدی، تحول در فعالیت‌ها و پویایی زندگی اجتماعی، تحولات اقتصادی و تغییر تصویر ذهنی از یک مکان شهری باشند، محرک محسوب می‌شوند؛ بنابراین موارد بالا می‌بایست پس از اجرای طرح مورد پایش قرار گیرند تا از اثربخشی آن اطمینان حاصل شود. به‌منظور تدوین نظام پایش در ادامه در قالب یک جدول، پیشنهادهایی در همین راستا ارائه می‌شوند.

جدول ۶. فهرست اقدام‌های پایشی

روش‌های سنجش	اقدامات پیشنهادی
- مشاهده میدانی - پیمایش - گروه کانونی - تحلیل اثربخشی	بررسی اثربخشی پروژه محرک: • کالبدی - فضایی: افزایش تنوع عملکردی (ایجاد محیطی که امکان حضور هر چه بیشتر افراد را داشته باشد)؛ بهبود هم‌پیوندی ساختاری (به‌هم‌پیوستگی کاربری‌ها و ساختار فضایی منسجم منطقه)؛ تعدیل تراکم؛ تسهیل دسترسی (ایجاد راه‌های مناسب برای عابران پیاده و محدود کردن ازدحام خودروها و تسهیل دسترسی به حمل‌ونقل شهری)؛ • اجتماعی - فرهنگی: ارتقاء امنیت؛ آگاهی مردم منطقه در مورد اهداف پروژه و نیازها و شرایط؛ جلب مشارکت و همکاری مردم منطقه و به‌کارگیری نیروهای محلی؛ توسعه فضاهای جمعی و عمومی مانند پارک‌ها، مساجد، کتابخانه و...؛ • محیط زیستی: کاهش انواع آلودگی‌ها • اقتصادی: جذب و افزایش انگیزه سرمایه‌گذاری؛

روش‌های سنجش	اقدامات پیشنهادی
	اشتغال‌زایی و ایجاد فرصت‌های شغلی برای مردم منطقه؛ رشد متناسب و منطقی ارزش زمین
- مشاهده میدانی	بازدید دوره‌ای ناظران مناطق از روند پیشرفت پروژه و گزارش‌دهی به حامیان پروژه
- چک‌لیست	برگزاری نشست‌های دوره‌ای با حضور مسئولان و نمایندگان ذی‌نفعان محلی به‌منظور دریافت بازخورد مستمر در راستای نظارت بر وضعیت اقدام و تغییرات ناشی از آن
- چک‌لیست - مشاهده میدانی	تشکیل هیئت پیگیری جهت رصد مراحل اجرایی کاربست‌ها
- آماربرداری - تحلیل اثربخشی - مشاهده میدانی	ایجاد بانک اطلاعاتی از پروژه و تهیه گزارش‌های دوره‌ای و مقطعی که میزان هماهنگی و اثرگذاری آن در رابطه با برنامه‌های کلان‌شهر تهران را بسنجد. انجام بررسی‌های مربوط به برآورد درآمد بالقوه و بالفعل نظام مدیریت شهری

ORCID

Hadi Barghamadi



<https://orcid.org/0000-0003-2941-1113>

منابع

- انجم‌شعاع، مریم؛ حناچی، پیروز و الهام اندرودی (۱۳۹۸). اصول و راهکارهای طراحی ساختارهای میان‌افزا به‌مثابه محرک توسعه بافت‌های تاریخی. فصلنامه مطالعات شهر ایرانی - اسلامی، دوره ۱۰، شماره ۳۷، ص ۶۷-۸۰.
- بارج، رابل جی (۱۳۹۱). مفاهیم، فرایندها و روش‌های ارزیابی تأثیر اجتماعی. ترجمه‌ی کاوه اکبری، افسانه قره‌داغی و سمانه مرتضوی گازدار. تهران: انتشارات جامعه و فرهنگ با همکاری اداره کل مطالعات اجتماعی و فرهنگی شهرداری تهران.
- تاجیک، زهره؛ پورموسوی، سید موسی و رحیم سرور (۱۳۹۸). بازآفرینی اقتصادی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با رویکرد برنامه‌ریزی راهبردی؛ مطالعه موردی: منطقه ۱۰ شهر تهران. فصلنامه مطالعات شهر ایرانی - اسلامی، دوره ۱۰، شماره ۳۷، ص ۵۳-۶۶.
- حبیبی، کیومرث و احمد پوراحمد (۱۳۸۹). بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری. تهران: نشر انتخاب.
- ذاکر حقیقی، کیانوش و الناز سرخیلی (۱۳۹۷). پروژه‌های محرک توسعه مفاهیم، تجارب، معیارهای شناخت و ارزیابی. تهران: انتشارات مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.
- رسولی، سید حسن؛ مومن‌پورآکردی، سکینه؛ عظیمی‌زاده، الهام و سیدمریم قاسمی (۱۳۹۵). ضرورت بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: شهر ساری)، سومین کنفرانس بین‌المللی پژوهش‌های نوین در مدیریت، اقتصاد و علوم انسانی، باتومی گرجستان.
- سجادزاده، حسن و سجاد زلفی گل (۱۳۹۴). طراحی شهری در بازآفرینی محلات سنتی با رویکرد محرک توسعه نمونه موردی: محله کلپا همدان. فصلنامه آمایش محیط، دوره ۸، شماره ۳۱، ص ۱۴۷-۱۷۱.
- عزیزی، محمد مهدی و بهاره بهرا (۱۳۹۶). نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت مرکزی شهرها: نمونه مطالعاتی، بافت تاریخی شهر یزد. نشریه هنرهای زیبا، دوره ۲۲، شماره ۴، ص ۵-۱۶.

عسگری، نقی (۱۳۹۹). ارزیابی پایداری اجتماعی محلات نوسازی شده شهر تهران؛ مطالعه موردی: محلات شبیری - جی و شمشیری. *فصلنامه مطالعات شهر ایرانی - اسلامی*، دوره ۱۱، شماره ۴۲، ص ۵۵-۶۶.

کلانتری خلیل‌آبادی، حسین و مهدی حقی (۱۳۹۹). تحلیل نظام اجرایی طرح‌های نوسازی در بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر بافت فرسوده تهران؛ نمونه موردی: محلات صفا و شهید اسدی. *فصلنامه مطالعات شهر ایرانی - اسلامی*، دوره ۱۱، شماره ۴۱، ص ۵-۱۴.

کلانتری خلیل‌آبادی، حسین و احمد پوراحمد (۱۳۸۵). *فنون و تجارب برنامه‌ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها*. تهران: پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات اجتماعی.

مهدی‌نژاد، سمانه و شهریار شقاقی (۱۳۹۹). احیاء هویت بافت تاریخی شهر با تأکید بر ساماندهی نظام کالبدی و بصری مطالعه موردی: میدان تاریخی ویجویه تبریز. *فصلنامه مطالعات شهر ایرانی - اسلامی*، دوره ۱۱، شماره ۴۱، ص ۶۹-۸۰.

مهربانی گلزار، محمدرضا، فاطمی، مهدی و پریچهر اصل‌فلاح (۱۳۹۵). *تجربیات پروژه‌های محرک توسعه*. تهران: سازمان نوسازی شهر تهران.

نصر، طاهره (۱۳۹۶). جستاری در ارزیابی اقدامات نوسازی بافت‌های فرسوده شهری ایران (در قیاس یا تجارب نوسازی جهانی) در راستای توجه به اهداف توسعه پایدار، *فصلنامه برنامه‌ریزی منطقه‌ای*، سال ۷، شماره پیاپی ۲۷.

وفایی، ابوذر (۱۳۹۹). تبیین زمینه‌های تحقق پایداری در بافت‌های قدیم و فرسوده با رویکرد بازآفرینی شهری یکپارچه؛ مطالعه موردی: بافت قدیم شهر کاشان. *فصلنامه مطالعات شهر ایرانی - اسلامی*، دوره ۱۱، شماره ۴۱، ص ۵۵-۶۸.

هاشمی، محمدرضا؛ شیعه، اسماعیل و حسین ذبیحی (۱۳۹۷). مقایسه تطبیقی تجارب پردازش‌های محرک توسعه با رویکرد بازآفرینی شهری در شهرهای منتخب جهان. *فصلنامه جغرافیایی سرزمین*، سال پانزدهم، شماره ۶۰ صفحات ۲۹-۴۴.

Kongsombat, Prin. (2009). "STUDY ON URBAN CATALYST FOR SUSTAINABLE URBAN DEVELOPMENT." Master Thesis at School of Human-Environment Studies, Kyusho University, Japan.

Kristo, S., & Dhiamandi, J. (2016). Urban Catalyst as the tool for public space transformation. *In 1st International Scientific Conference on*

Professional Sciences (Vol. 1, pp. 45-53). Universiteti " Aleksandër Moisiu" Durrës.

Lakmali, R. N. (2018). *Vitalization of core city area using urban catalyst as a tool for development-In the case of Colombo City Core*. General Sir John Kotelawala Defense University, Sri Lanka.

Mutia, F., Elviana, E., & Yunisya, A. N. (2020, April). Kalanganyar River, Sidoarjo Regency, Indonesia as a natural urban catalyst, living place or society pest. In IOP Conference Series: *Earth and Environmental Science* (Vol. 490, No. 1, p. 012007). IOP Publishing.

Sternberg, E. (2002). What makes buildings catalytic? How cultural facilities can be designed to spur surrounding development. *Journal of architectural and planning research*, 30-43.

استناد به این مقاله: برغم‌دی، هادی، ناهید، فرید. (۱۴۰۰). تأثیرات انتقال سازمان‌های عمومی به نواحی فرسوده شهر به‌مثابه پروژه محرک توسعه، فصلنامه برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای، ۷(۲۱)، ۸۷-۱۱۹.

DOI: 10.22054/URDP.2022.66775.1420



Urban and Regional Development Planning is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License...