

## تحلیل بازآفرینی و توسعه مجدد بافت ناکارآمد منطقه ۱۲ شهرداری شهر تهران؛ نمونه موردی: محله سیروس

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۶/۳۰  
تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۷/۰۴  
کد مقاله: ۹۴۰۰۹

علی اتحادی<sup>۱\*</sup>، میلاد خسروی<sup>۲</sup>، علی کرمی<sup>۳</sup>  
مجید قاسمی<sup>۴</sup>

### چکیده

بازآفرینی شهری مفهومی جامع و رویکردی یکپارچه به منظور معاصرسازی و احیای بافت‌های شهری است که از ابعاد گوناگون فرهنگی، هنری، اجتماعی، زیستمحیطی و اقتصادی برخوردار است. در تحقیق حاضر بر بعد اقتصادی بازآفرینی شهری تاکید شده و وجود گوناگون آن مورد بحث و بررسی قرار گرفته است. بازآفرینی اقتصادی دربردارنده عوامل و سیاست‌های بهبود بخش اقتصادی محله یا شهر است که سبب افزایش اشتغال، تشویق سرمایه‌گذاری و رشد کسب و کار و رفع خدمات اقتصادی شده و در نهایت منجر به ایجاد ارزش اقتصادی و نیز خلق کارکردهای اقتصادی جدید می‌گردد. احیای بافت‌های تاریخی به عنوان امری همه جانبه‌گرا و جامع و فرایندی پویا و توانمند تلقی شده است که هدف آن بازگرداندن فعالیت و سرزنشگی به محدوده است. روش پژوهش از نوع توصیفی-تحلیلی و مرحله تحلیل محدوده مورد نظر از نوع روش کمی بوده که با استفاده از پرسشنامه انجام شده است. نمونه مورد مطالعه ۳۸۴ نفر از گردشگران، ساکنان و استفاده کنندگان محله سیروس بوده‌اند و اطلاعات گردآوری شده از طریق نرم افزار SPSS و امتیاز دهی، رتبه بندی مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته است. برای تحلیل راهبردها در محله سیروس از تکنیک SWOT استفاده شده است. نتایج کمی تحقیق گویای نرخ اشتغال پایین و سودآوری اقتصادی نامناسب در محله سیروس است، که به دلایلی اعم از فرسودگی کالبدی و عملکردی، عدم وجود فضای مشارکت برای شهروندان، حس هم بستگی و حس تعلق پایین به محله، بالا بودن میزان فعالیت‌های مزاحم و پایین بودن کیفیت حمل و نقل عمومی در محله سیروس منجر به کاهش کیفیت‌های زیست محیطی و کالبدی محله شده و از این رو بافت تاریخی محله در وضعیت نامناسبی قرار گرفته و به تبع آن میزان حضور گردشگران در بافت تاریخی محله سیروس و تمایل ساکنین محله به نوسازی کاهش یافته است.

**واژگان کلیدی:** بافت تاریخی، بازآفرینی شهری، بازآفرینی اقتصادی، محله سیروس

۱- دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه‌ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات (نویسنده مسئول)  
*ali.ettehadi.TNT@gmail.com*

۲- دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات

۳- دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات

۴- دانشجوی کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات

## ۱- مقدمه

شهرها به دلیل ماهیت پویای خود و همچنین درگیر بودن با مسائل متعدد اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، مدیریتی و غیره همواره در مسیر رشد و توسعه خود با مسائل و تنگناهای جدیدی روبرو می‌شوند که رفع و یا حداقل کاهش آن‌ها، نیازمند آگاهی از تجارب، الگوها و شیوه‌های نوین برنامه ریزی شهری است تا بتواند در موقع لزوم، با انتخاب بهترین راهبرد، مشکلات موجود را مدیریت کند و از بروز آشفتگی‌ها و نابسامانی‌های شهری جلوگیری نماید.

یکی از مواردی که دیر زمانی است توجه مدیران و صاحب نظران شهری ایران را به خود معطوف کرده، وجود معضلی به نام باف فرسوده شهری است. در تلاش برای حل مشکلات و معضلات بافت فرسوده شهری رویکردهای مختلفی از گذشته تا کنون مورد توجه بوده است که رویکرد بازآفرینی شهری یکی از متأخرترین رویکردهاست. تمرکز این رویکرد بر توسعه درون زای شهری است و در حقیقت به کارگیری توان های بالقوه و بالفعل موجود در برنامه ریزی های شهری، تلاش در جهت ایجاد تعادل در نحوه توضیع کیفی و کمی جمعیت، هماهنگی میان بنیان های زندگی اجتماعی و گریز از فقر شهری و در نهایت استفاده از مشارکت و پویش اجتماعی مردم است(کلانتری و پوراحمد، ۱۳۸۴). مشارکت واقعی مردم یکی از اصلی ترین پارامترهای بازآفرینی شهری است. نظریات و بحث های زیادی پیرامون مسئله نحوه مشارکت مردم در طرح های شهری مطرح شده است که رویکرد محله مبنا یکی از آن‌هاست. از این رو در این فصل به سه مفهوم عمدۀ بافت فرسوده، بازآفرینی شهری رویکرد محله مبنا پرداخته می‌شود تا زمینه‌های مود نیاز جهت برخورد مطلوب با نمونه موردی پایان نامه حاضر - محله سیروس - فراهم گردد.

آیینه که در نخست موجب از هم پاشیدگی بافت قدیمی شهرها خواهد شد حضور مردم‌نیسم در دهه های اول قرن بیستم است که آثار جیران ناپذیری را برای بافت های کشور ما به دنبال داشته که افزایش اتومبیل‌ها و به ناچار خیابان‌کشی‌هایی برای ایجاد شبکه‌های ارتباطی به منظور تسهیل در رفت‌وآمد که خیابان کشی‌ها عامل اصلی آن می‌باشد(مشهدی ده‌آقانی، ۱۳۸۵) در واقع بسیاری از بافت‌های سنتی که زمانی مایه افتخار و مباراکات شهرها بوده‌اند، در حال حاضر در معرض فرسایش و تخریب قرار گرفته‌اند. بافت فرسوه شهری به عرصه‌هایی از محدوده شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، برخورداری نامناسب از دسترسی سوار تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (حبیبی، ۱۳۸۶، ۶۶). در سال‌های اخیر تحولات سریع علمی و فنی و به تبع آن دگرگونی در ساختار کالبدی اقتصادی و اجتماعی شهرها، اهمیت نوسازی و احیای بافت فرسوده و ناکارآمد بیش تر از پیش مشخص می‌شود. شکل گیری بافت های شهری و تغییرات فیزیکی صورت گرفته در گذر زمان در گذر زمان در واقع انعکاس و تصویری از مجموعه علل اقتصادی اجتماعی و طبیعی بوده است(حبیبی و همکار، ۱۳۸۹، ۶۸).

### ۱-۱- پرسش تحقیق

- عوامل ایجاد بافت فرسوده کدامند؟
- عوامل بازآفرینی بافت فرسوده کدامند؟

### ۲- فرضیه تحقیق

- به نظر می‌رسد تراکم و تمرکز جمعیت و فعالیت‌ها، افول اقتصادی، کاهش ارزش‌های محل‌های و مسکونی افول کیفیت‌های اجتماعی، شرایط نامطلوب زیست محیطی، دشواری‌های دسترسی و مشکلات ترافیکی و انحطاط کیفیت‌های فرهنگی و بصری از این عوامل است.
- به نظر می‌رسد عوامل زیست محیطی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی از عوامل بازآفرینی هستند.

### ۲- پیشینه پژوهش

خلاصه مطالعات پیشین در جدول ۱ ارائه شده است.

جدول ۱- پیشینه پژوهش (ماخذ: نگارتدگان)

چکیده	سال	نویسنده	ارائه
بافت های شهری و عناصر انسان ساخت فضاهای شهری به مرور زمان دچار فرسودگی و تخریب می گردد و به همین دلیل پایدار نگه داشتن کالبدهای شهری نیازمند مداخلاتی در جهت اصلاح و بهسازی وضع موجود می باشد و این امر ضرورت مداخلات کالبدی در بافت را بیان می کند.	۱۳۸۷	وحیده محبی و حامد مصطفرازاده	داخلی
الگوهای رونق بخشی نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده با معرفی انواع بافت های آسیب پذیر از قبیل بافت تاریخی، بافت قدیمی، بافت فرسوده و بافت پیرامونی و بیان ویژگی عمومی بافت‌های فرسوده همچون عمر اینیه، دانه بندی و تعداد طبقات، نوع مصالح، وضعیت دسترسی ها، وضعیت خدمات و زیر ساخت های شهری و شاخص های کیفی، علل پیدایش این کوئه بافت ها تشریح گردید.	۱۳۸۸	شریف مطوف	داخلی
در ساماندهی سه نکته: ۱- تدریجی بودن عملیات بهسازی و نوسازی ۲- تهیه طرح نوسازی و بهسازی قبل از هرچیز. ۳- اعتماد سازی به عنوان مقدمه ای واجب توسعه مشارکت بسیار مهم هستند.	۱۳۸۸	سکینه جمشید زاد	داخلی
مقام سازی ساختمان ها، توجه به جنبه های انسانی در بافت های فرسوده و طبقه بندی کردن مناطق از نظر میزان خطرپذیری از عوامل مهم در جهت کاهش تلفات انسانی و مادی در هنگام وقوع زلزله است.	۱۳۸۹	عزت الله قنواتی	داخلی
تها اینیه ی بالای ۳۰ سال باید تخریب و باز سازی شوند و با ایجاد فضای سبز و آموزشی مناسب به بافت محله کمک شود.	۱۳۸۹	پرویز تیموری	داخلی
بافت های فرسوده زمانی احیا می شوند که زمینه های رشد مداوم آن ها فراهم شود و قدرت خود ترمیم به آن ها بازگردد. این مهم از طریق توجه به تمامی ابعاد فرسودگی و آسیب شناسی بافت در تمام زمینه هاست.	۱۳۸۹	مصطفی عباس زادگان	داخلی
شاخص های سه گانه ی بافت های فرسوده در سه دسته کلی شامل ریزدانگی، نایابداری و نفوذنایابی معرفی می شوند.	۱۳۸۹	محمد حسین شریف زادگان	داخلی
الگوهای ارزیابی از محیط سکونتی به ویژه در مورد رضایتمندی می تواند در شناسایی وضع موجود و آگاهی از نقاط قوت و کاستی ها با هدف ارتقا کیفیت محیط ها موثر واقع گردد.	۱۳۹۰	محمد تقی رهنماei	داخلی
با توجه به شرایط موجود، امکان اجرایی راهبردهای بهبود امور درون سازمانی شهرداری تهران در تملک املاک واقع در طرح های ساماندهی بافت تهای فرسوده شهر تهران بیشتر است، اما آسیب ها و راهبردهای بین بخشی (بین سازمانی) و فرابخشی (فراسازمانی) مربوط از اهمیت زیرساختی بالاتری برخوردارند. این آسیب ها که از ساختار متصرف و بخشی دولتی ناشی شده است، با تحقق مدیریت یکپارچه شهری در امور قانونی و اجرایی تملک املاک واقع در طرح های ساماندهی بافت‌های فرسوده شهر تهران بهبود می باید.	۱۳۹۱	موسی کمانروodi	داخلی
که بافت های فرسوده محدوده مرکزی شهری که بر پایه ی توسعه شهری شکل گرفته اند اکنون با توجه به کهنه و فرسوده شدن نیاز به راهبردهای بهسازی و نوسازی با تأکید بر مشارکت مردم دارند و در چنین بافت هایی باید باید مسائل اقتصادی، اجتماعی و... در نظر گرفته شود و نگرش تک بعدی نباشد.	۱۳۹۱	علی مصیب زاده و اصغر عابدینی	داخلی
ویژگی هایی از قبیل ریزدانگی نایابداری، نفوذنایابی و ... می توانند به عنوان عامل مکانی - محیطی به ارتکاب جرم کمک کنند.	۱۳۹۱	حسین حاتمی نژاد	داخلی
نوسازی و بهسازی بافت های فرسوده شهری در ۱۱ سال گذشته، به یکی از مهم ترین دغدغه های حکومت در کشور تبدیل شده است؛ قرارگیری بخش عمده ای از شهرهای کشور در سیبر گسل های متعدد و موقعه زلزله های متواتر و بزرگ، دولت را بر آن داشته است تا با اتخاذ راهکارهای مؤثر و کارآمد، زمینه نوسازی عرصه های آسیب پذیر در مقابل زلزله را فراهم نماید.	۱۳۹۲	علی رضا نادر خورشیدی	داخلی
که مشارکت از مهم ترین معیار های موقوفیت در برنامه ریزی محسوب می شود و بدون در نظر گرفتن اهمیت آن نمی توان امید چنانی به اثر بخشی فعالیت بهسازی و نو سازی داشت.	۱۳۹۲	علیرضا موحد	داخلی
که راهکارهای متناسب برای مداخله و رفع مضلات بافت های فرسوده بسته به نوع مسئله وسعت و شدت آن متفاوت است و از این رو بایستی برای ارائه راهکارهای متناسب به بررسی مسئله و شناسایی افراد وسعت و شدت آن پرداخته و علاوه بر آن زمینه های اولیه و علل شکل گیری بافت فرسوده و نحوه ای ارتباطی کالبدی و اجتماعی آن، بخش های مجاور را مورد تحقیق قرار دارد.	۱۳۹۲	علیرضا حسینی	داخلی
مطالعه و شناخت جنبه های مثبت و موفق در حوزه بازآفرینی فرهنگی، راهکارهای	۱۳۹۵	زهرا نادرین	داخلی

ارائه	نویسنده	سال	چکیده
			این رویکرد را شناسایی کرده و کیفیت های محیطی و جنبه های فرهنگی - اجتماعی محلات شهری را در راستای ارتقاء هویت محله ای بررسی نماید. در پایان با تأکید بر این معیارها، محله سنگ شهر همدان که محله ای تاریخی و واحد هویت غنی می باشد، بررسی و تحلیل شده است. نتایج تحلیل نشان می دهد با توجه به چهار معیار اصلی بازآفرینی فرهنگی و شش معیار اصلی هویت محله ای و ارتباط قوی بین این معیارها با یکدیگر می تواند به ارتقاء هویت محله ای محلات تاریخی کمک نموده و از این طریق حسن تعلق شهر و ندان را موجب گردد.
داخلی	غلامرضا حقیقت نایینی، دلبر اژدری	۱۳۹۷	ترکیب مقولات نوسازی و برنامه ریزی کاربری زمین شهری، در شرایطی که با کمبود فضای توسعه در شهرها مواجه هستیم، ترکیبی در خور توجه برای تأمین فضای توسعه با رعایت صرفه های اقتصادی و اجتماعی فراهم می کند. به همین دلیل در این تحقیق روش Ir ۲۰ جهت اجرای طرح های کاربری زمین در بافت های فرسوده ایبوردی شیراز و محاسبه پتانسیل محدوده تدقیق شده؛ شاخص امکان سنجی؛ سود توسعه؛ زمین پشتیبان مالی؛ سهم مشارکت؛ نرخ توزیعی و درنهایت قطعات زمین تعديل شده با استفاده از سهم مشارکت و نرخ توزیعی، اجرای برنامه ریزی کاربری زمین این محله با استفاده از روش Ir ۲۰ موقوفیت آمیز پیش بینی می شود. بنابراین روش Ir ۲۰ می تواند به عنوان یک گزینه امکان سنجی جهت اجرای طرح ها و الگوهای پیشنهادی کاربری زمین با مشارکت شهر و ندان مورد استفاده قرار گیرد.
داخلی	پروین سلیمانی یکتا و همکاران	۱۳۹۸	عدم مشارکت مردم و بخش خصوصی در بازآفرینی و تجدید حیات بافت منطقه ۱۲ شهر تهران از ابتدا اجرای طرح یکی از مهم ترین دلایل شکست و ناموفق بودن آن می باشد زیرا مردم به عنوان بهره بردار و استفاده کننده اصلی طرح باید از ابتدا طرح در تمامی امور مشارکت داشته باشد.

### ۳- مبانی نظری

#### ۳-۱- بافت تاریخی

ابنیه و فضاهایی که قبل از سال ۱۳۰۰ م.ش. شکل گرفته و به ثبت آثار ملی رسیده یا قابلیت ثبت شدن را دارا می باشد تماماً واجد ارزش فرهنگی-تاریخی هستند(کلانتری و پوراحمد، ۱۳۸۴).

#### ۳-۲- بررسی رویکرد بازآفرینی شهری

##### ۳-۲-۱- سیر تحول رویکردهای مداخله در بافت های شهری

پس از انقلاب صنعتی در رویارویی با دگرگونی ساختار اقتصادی و پیامدها و تبعات اجتماعی-فرهنگی آن، سرعت آرام تغیرات و تاثیرات بطی آن بر کالبد شهرها با تغیراتی پر شتاب و تاثیر گذار جایگزین شد. رویارویی با پدیده های گوناگون در چهارچوب توسعه شهری و در همه ابعاد آن (به ویژه از زمانی که آهنگ تغیرات شتاب بیشتری یافت و ردپای این تغیرات در شهرها به جا کذاشته شد)، از یک سو متأثر از اندیشه ها و رویدادهای مختلف صورت پذیرفته و از سویی دیگر در راستای نیازهای زمان شکل گرفته است(بحرینی و دیگران، ۱۳۹۳). بنابراین لازم است تا به بررسی مختصر رویکردهای غالب هر دوره که با توجه به شرایط و مقتضیات زمانی و مکانی خاص شکل گرفته اند پرداخته و از این طریق بروز رویکرد بازآفرینی را دریابیم(پوراحمد و دیگران، ۱۳۸۹).

#### ۳-۲-۲- بازآفرینی شهری

این رویکرد تنها به دنبال باززنده سازی مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی به خصوص برای کسانی که در محله های فقیرنشین زندگی می کنند، سروکاردارد(Wheelen, 1995). به صورت ایدهآل، بازآفرینی شهری مشتمل بر فرموله کردن اهداف سیاسی، اجرای آن از طریق برنامه های اجرایی و بازنمایی مداوم عملکرداست. واژه Regeneration از ریشه فعل Regenerate به معنای احیاء کردن، جان دوباره بخشیدن، احیاء شدن و از نو رشد کردن گرفته شده است. در مطالعه های شهری به معنای احیاء، تجدید حیات، معاصرسازی و بازآفرینی به کار می رود. این رویکرد مفهوم جامعی است که به معنای بهبود وضعیت نواحی محروم در جنبه های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی می باشد (Hajipour, 2007, p.16). بنابراین بازآفرینی شهری عبارت است از دید جامع و یکارچه و مجموعه اقدام هایی که به حل مسائل شهری منجر می شود، به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی ناحیه ای را که دستخوش تغییرشده، فراهم کند(Roberts, 2000, p.17).

### ۳-۲-۳- باز آفرینی کالبدی

بازآفرینی کالبدی را می‌توان ملموس ترین و آشکارترین بُعد بازآفرینی شهری تلقی کرد که در صورت تحقق، سیمای محدوده مورد عمل را به کلی دگرگون کرده، جذابیت آن را ارتقا می‌بخشد. این اقدام که در جهت رفع فرسودگی و تجدید حیات سازمان فضایی و کالبدی صورت می‌پذیرد، مجموعه‌ای از روش‌های بهسازی و نوسازی را در بر می‌گیرد (توسلی، ۱۳۷۹، ۸۶). که با در دو سطح بنها و گستره‌د؛ « خدمات ارائه شده از سوی بافت و نیازهای مورد انتظار امروزین » هدف رفع ناسازگاری میان برگیرنده آن‌ها اعمال می‌شود (تبیزد و همکاران، ۱۳۷۹، ۳۰).

### ۳-۲-۴- باز آفرینی اجتماعی

سیر تحول تجارب بازآفرینی شهری و تجربه تنایج، و نیز ارزیابی آن‌ها نشان داده است که موفقیت بازآفرینی در محدوده‌های شهری تنها با بهبود کالبدی حاصل نمی‌شود، بلکه از وجهی اجتماعی که در برخی موارد وجه نرم نامیده می‌شود، نیز برخوردار است که بر مبنای آن مردمان ساکن نیز عالم‌در فرایند بازآفرینی وارد می‌شوند (Colantonio, 2011). بدین معنا، هرگونه اقدامی که در چارچوب رویکرد مذکور به اجرا در آید، لزوماً در جهت بهبود شرایط مکانی و ارتقای کیفیت زندگی مردمان محرومی حرکت خواهد کرد که علاوه بر محدودیت‌های محیط کالبدی، از کاسته‌های اجتماعی نیز رنج می‌برند. بدین ترتیب، بُعد دیگری از بازآفرینی پدیدار می‌شود که در جست و جوی بهبود شرایط اجتماعی ساکنان محله‌های محروم، فقیر و آسیب دیده؛ برنامه‌های بازآفرینی اجتماعی را پیاده می‌کند (Phillips, 2006). در همین راستا، برنامه توسعه ملل متعدد، ادغام اجتماعی را دال بر این می‌داند که مردم در مجتمع یا جامعه خود به حساب آمده، صدایشان شنیده شود و قادر به استفاده از قابلیت‌های خود و منابع در دسترس شان باشند از نظر برنامه مذکور، ادغام اجتماعی این امکان را برای مردم فراهم می‌آورد که برای خود زندگی بهتر فراهم آورند (UNDP, 2009). در همین چارچوب، راهبردهایی کلیدی نیز مطرح می‌شوند که در صورت کاربست درست؛ امکان تحقق ادغام اجتماعی در یک جامعه فراهم می‌شود تا در نتیجه آن مردمان مشمول؛ کاهش نابرابری، تعادل بین حقوق و وظایف، و نیز ارتقای ادغام اجتماعی را تجربه نمایند (Ijasan, 2011).

### ۳-۲-۵- باز آفرینی اقتصادی

علاوه بر اقداماتی که در قالب بازآفرینی اجتماعی صورت می‌پذیرد، موفقیت بازآفرینی محدوده‌های شهری نیازمند اعمال سیاست‌ها و اقداماتی است که در ارتباط با ساختار اقتصادی محدوده‌های مذکور صورت می‌پذیرد. به عبارت دیگر گسترش ابعادی بازآفرینی شهری نه تنها در عرصه‌های کالبدی و اجتماعی، که حوزه اقتصادی را نیز در نوردهیده، بُعدی جدید از آن را مطرح می‌سازد. این اقدامات که در قالب بازآفرینی اقتصادی صورت می‌پذیرد با در برگیری مجموعه‌ای از برنامه‌های مداخله در محدوده‌های شهری با هدف افزایش اشتغال؛ تشویق سرمایه‌گذاری و رشد کسب و کار؛ و رفع خدمات اقتصادی صورت می‌پذیرد که در نهایت منجر به اعاده یا ایجاد ارزش اقتصادی و نیز استفاده اقتصادی جدید می‌شود. بنیادی ترین اقدامی که در این ارتباط صورت می‌پذیرد، مبتنی بر مداخلاتی عملکردی است که در قالب بازنده سازی کارکردی، عمدتاً از سه طریق انجام می‌شود(تبیزد و همکاران، ۱۳۷۹، ۴۶).

۱- بازسازی کارکردی: که از طریق تغییرکارکرد و جایگزینی کاربری‌ها یا فعالیت‌های جدید صورت می‌پذیرد. تحقق بازسازی کارکردی، غیرا از مواردی که بنها فاقد کاربری باشند؛ مستلزم تغییر فعالیت‌های اقتصادی محدوده شهری است که در نهایت منجر به جایی کارکردها و کاربران آن از موقعیت اصلی خودشان می‌شود. این رویکرد که تحت عنوان « جنتری فیکیشن » شناخته می‌شود، در برخی موارد اقدامی نادرست تلقی می‌شود. چرا که موجب ذلیل شدن حس مکان محدوده شهری می‌شود که از یک نظر تحت تأثیر فعالیت‌های آن قرار دارد (Forrest, 2004).

۲- تنوع بخشی کارکردی: که از طریق حفظ کاربری‌های موجود در برخی قسمت‌ها و پیشنهاد برخی دیگر از کاربری‌های جدید انجام می‌شود که آن را می‌توان نوعی بازسازی کارکردی محدود به حساب آورد (Berger, 2004).

۳- بازآفرینی کارکردی: که با حفظ کاربری‌های موجود و افزایش کارآئی آن‌ها، یا سوددهی شان تحقق می‌یابد. این رویکرد متنstemن حفظ و بهبود رقابت پذیری مشاغل موجود می‌باشد. نکتهٔ حائز اهمیت در بازنده سازی کارکردی، تشخیص و پیش بینی میزان تغییراتی است که در نتیجهٔ اعمال آن حاصل می‌شود. چرا که ضمن قبول لزوم اعمال تغییرات؛ دامنهٔ پذیرش آن تا بدانجایی است که حیثیت تاریخی مکان را دچار آسیب و خدشه ننماید (IOMOS, 1387). از این رو امکان برگشت پذیری تغییرات صورت گرفته، یکی از موضوعات راهبردی در تعیین سطح و کیفیت مداخلات به حساب آمده، خلاقیت و هدفمندی بازنده سازی کارکردی همواره مورد توجه قرار دارد.

جدول ۲. مولفه های بازآفرینی اقتصادی منبع: (تیزدل و همکاران، ۱۳۷۹، ۴۶)

ثبت اقتصادی	خودکفایی درآمددهی	English Heritage, 2008	ایجاد امکان بهره‌برداری اقتصادی از مکان به منظور هزینه‌های بلند مدت نگهداری و حفاظت از بنها و بافت‌های تاریخی را تامین نماید.	اقتصادی
		Schouten, 1995	تاكيد بر "محصول" بودن میراث فرهنگي و ارزش‌گذاري برمبناي فرآيند تاریخی	
سرزندگی اقتصادی	سودآوری جذبیت اقتصادی	Doratli, 2005	ایجاد فرصت‌های شغلی متناسب با روحیه فرهنگی	اقتصادی
		Tiesdell et al, 1996	تاكيد بر مراکز تاریخی شهری به عنوان بخشی از پویایی اقتصادی شهر	
		Ashworth and Tunbridge, 1990	تاكيد بر استفاده اقتصادی از ارزش‌های تاریخی	
		Ashworth and Larkham, 1994	مرمت شهری با توجه به نیازهای تجاری دوران معاصر	
		Wilsmore, 1994	تاكيد بر احترام به گردشگر و نیازهای وی چرا که مصرف کننده - گردشگر- به بافت تاریخی اعتبار و اهمیت می‌بخشد	

### ۳-۳- جایگاه بازآفرینی اقتصاد شهری

سند چشم انداز ۱۴۰۴ کشور بر بهره مندی جامعه ایرانی از محیط زیست مطلوب تأکید دارد. در همین راستا سیاست‌های کلی نظام در بخش شهرسازی و بخش زمین و مسکن نیز برای ایجاد توسعه اقتصادی از پویایی اقتصادی موزون شهرها و روستاهای جلوگیری از توسعه حاشیه نشینی در شهرها و ساماندهی بافت‌های حاشیه ای و نامناسب موجود و بازیابی زمین در بافت‌های فرسوده شهری در جهت مدیریت زمین برای تامین مسکن و توسعه شهر در چهارچوب استعداد اراضی، سیاست‌ها و ضوابط شهرسازی و طرح‌های توسعه و عمران کشور توجه لازم را مبذول داشته است.

از سوی دیگر قانون برنامه پنج ساله چهارم توسعه دولت راموظف به احیای بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری و ممانعت از گسترش محدوده شهرها براساس طرح جامع شهری و ساماندهی بافت‌های حاشیه ای در شهرهای کشور با رویکرد توامندسازی ساکنین این بافت‌ها نموده و هم چنین دولت مکلف است بازسازی و نوسازی بافت‌های قدمی شهرها و روستاهای و مقاوم سازی اینه موجود در مقابل زلزله با استفاده از منابع داخلی و خارجی مذکور آغاز و ترتیبات اتخاذ نماید که حداقل طرف ۱۰ سال عملیات اجرایی مربوط به این امر در کل کشور خاتمه یابد.

در قوانین بودجه سال‌های ۱۳۸۴ و ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶، مدیریت پرداخت یارانه به سازندگان و خریداران واحدهای مسکونی در بافت‌های فرسوده شهری، انتشار اوراق مشارکت طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری پیگیری برقراری تخفیفات در عوارض نوسازی صدور پروانه و تراکم ساختمانی در بافت‌های فرسوده شهری توسط شهرداری پیگیری پرداخت بخشی از هزینه بیمه ساختمان‌های مسکونی در بافت‌های فرسوده، پیگیری استفاده از تسهیلات خارجی (فاینانس ۱) برای نوسازی در بافت‌های فرسوده، اخیراً نیز قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن دولت را موظف به حمایت از برنامه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، سکونتگاه‌های غیر رسمی است. حمایت‌های مزبور شامل تخصیص تسهیلات بانکی ارزان قیمت، اعطای تسهیلات برای اسکان موقت و تخفیف حداقل ۵۰ درصدی عوارض پروانه و تراکم ساخت توسط شهرداری‌ها و تامین اعتبار لازم توسط دولت خواهد بود.

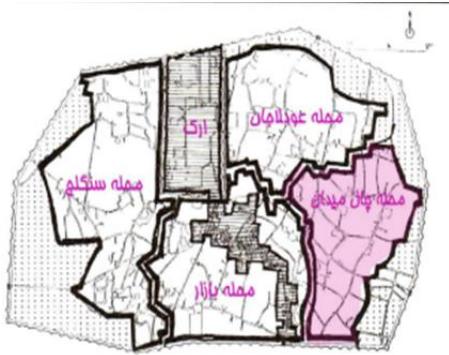
### ۳-۴- معرفی محله سیروس

در تقسیمات شهری تهران، این محله در منطقه ۱۲ است که حدود ۴۰ هکتار مساحت دارد و خیابان‌های ۱۵ خرداد در شمال ری در شرق مولوی در جنوب و مصفوفی خمینی در غرب محدوده آن را مشخص می‌کند. در سه گوشه آن تقاطع‌های مهمی چون میدان قیام (ری-مولوی)، چهارراه مولوی (مولوی-مصفوفی خمینی) و چهارراه سیروس (مصفوفی خمینی-پانزده خرداد) قرار گرفته اند، اما با ایجاد پل هوایی بر روی خیابان ری و تعریض این محور، گوشه چهارم وضعیت نابسامانی دارد که با تخریب بنای‌های مجاور خیابان شکلی مخوبه و مضرس پیداکرده است. سکل این بلوک شهری بزرگ مانند ذوزنقه ای نامنظم است که بلند ترین ضلع آن در امتداد ۱۵ خرداد، ۷۱۰ متر طول و کوچکترین ضلع در بر ری ۵۰۰ متر طول دارد و دو ضلع مجاور مولوی و سیروس به ترتیب

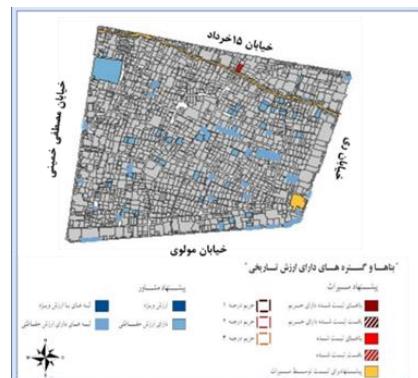
۱۳۷۹  
۱۴۰۴  
۱۳۸۶  
۱۳۸۵  
۱۳۸۴

فناوری  
و تکنولوژی  
مطالعات  
دانشگاه  
علمی تخصصی  
طراحی شهری و زردهای شهری

۶۵۰ و ۷۰۰ متر امتداد یافته‌اند. محله سیروس که از محله‌های قدیم شهر تهران بوده زمانی بخشی از بافت اصلی شهر را تشکیل می‌داده و این محدوده با نام چال میدان مشهور بوده است.



نقشه ۲- محوطه‌ها، بناها و لبه‌های ارزشمند تاریخی  
(منبع: طرح تفصیلی، ۱۳۸۹)



نقشه ۱- محدوده محله چال میدان  
(منبع: طرح تفصیلی، ۱۳۸۹)

#### ۴-۱-۳-۴- ویژگی‌های مثبت و پتانسیل‌های کالبدی - فضایی محله سیروس

از ویژگی‌های کالبدی-فضایی محله سیروس که می‌تواند به عنوان نقاط قوت محله از آن نام برد، به شرح ذیل می‌باشد: استقرار در تهران مرکزی که از استراتژی مطلوبی برخوردار بوده، دسترسی به خدمات مرکز شهر و مناطق پیرامون، وجود بافت تاریخی و بالرژش باقیمانده، هم‌جواری با بازار بزرگ تهران، هم پیوندی با محیط اطراف، محورهای محله‌ای مانده از تهران قدیم، وجود چند بنای بالرژش، فضاهای سبز در حیاط خانه‌های قدیمی، نفوذپذیری موجود بر کالبد درونی بافت (نفوذپذیری عرضی قوی در حاشیه غربی، نفوذپذیری نسبتاً قوی در حاشیه شمالی)، انسجام در بخش مرکزی محله و نقاط شاخص موجود، حاشیه فعال، وجود بازار نایب السلطنه و نبود راه‌های شریانی در داخل محله، وجود بناهای وقفی عام.

#### ۴-۲-۳- ویژگی‌های منفی و نقاط ضعف کالبدی-فضایی محله سیروس

از ویژگی‌های منفی و نقاط ضعف کالبدی-فضایی محله سیروس می‌توان به موارد زیر اشاره نمود: فضای باز عمومی، ناهمگونی در منظر شهری بافت، ساخت و ساز های ناهمگون، فقدان وروדי های شاخص، فشار حاشیه به درون، کمبود خدمات و تاسیسات شهری، آلوگی های زیست محیطی ناشی از فاضلاب و زباله ها و وجود آلوگی های صوتی، عدم وجود فضای سبز، تمرکز فعالیت‌های تجاری به خصوص در حاشیه هم‌جوار بازار و گریز فعالیت‌های اداری و فرهنگی از مرکز شهر، نفوذ پذیری بسیار ضعیف در حاشیه های شرقی و جنوبی، رکود زندگی شب در اکثر حواشی محله، وجود برخی از بناهای وقفی خاص رها شده. لازم به ذکر است، در مبحث نقد طرح نوسازی مصوب کلیه ایتم‌های مرتبط با مسائل فضایی - کالبدی محله سیروس ارائه، تحلیل و نقد گردیده است.

#### ۴- روش پژوهش

روش تحقیق حاضر از نوع کاربردی، از روش توصیفی و تحلیلی می‌باشد. اطلاعات مورد نیاز از روش اسنادی و روش میدانی یا پیمایشی جمع‌آوری گردیده است. در شیوه اسنادی برای بررسی تحقیق و آمار و اطلاعات مورد نیاز، از داده‌های موجود در تحقیقات گذشته، مدارک و اسناد سازمانی استفاده شده است. و در روش پیمایشی بر اساس تعییه و تنظیم پرسشنامه و مشاهده عمل شده است. ابزار مورد استفاده در این تحقیق شامل استفاده از مقالات و پایان نامه‌ها و کتاب‌های موجود در خصوص موضوع و مشاهدات و مطالعات کتابخانه‌ای و میدانی بر روی نمونه‌ی موردنی همچنین مصاحبه و پرس و جو (از طریق پرسشنامه) از ساکنان در محدوده مطالعه در این خصوص می‌باشد. همچنین از SWOT و SPSS استفاده شده است. جامعه آماری و حجم آنکلیه افراد حاضر در محدوده سیروس که از طریق فرمول کوکران محاسبه می‌شود.

#### ۴-۱- روش نمونه‌گیری و تعیین حجم نمونه

در این مطالعه، در جهت برآورد حجم نمونه از فرمول کوکران استفاده شده است. همچنین روش نمونه‌گیری در این تحقیق نمونه‌گیری احتمالی ساده است. در این فرمول  $n$  حجم مورد نیاز (حداقل تعداد پرسش شوندگان)،  $N$  حجم کل جامعه آماری،  $\alpha$

سطح اطمینان ۹۵٪ و  $P$  نسبت موفقیت و  $d$  خطای اندازه گیری قابل قبول است که معمولاً در تحقیق ۵ درصد در نظر گرفته می‌شود. به عبارتی با این حجم نمونه که از این فرمول محاسبه می‌شود صحت اطلاعات در سطح اطمینان ۹۵٪ و خطای ۵ درصد قابل صحت و اعتبار خواهد بود.

در این رابطه  $p$  نسبت موفقیت است. مقدار  $p$  را مانند واریانس از اطلاعات گذشته یا از پیش آزمون به دست می‌آوریم و اگر هیچ یک از این مقادیر مقدور نباشد، مقدار آن را ۰,۵ در نظر می‌گیریم. زیرا بیشترین مقدار واریانس برای نسبت وقتی است که  $P$

$$n = \frac{Z^2 pq}{d^2} = \frac{1,96^2 \cdot 0,5 \cdot 0,5}{0,05^2} = 384$$

نمونه آماری که با استفاده از فرمول کوکران با سطح اطمینان ۹۵ درصد استفاده شد، ۳۸۴ عدد پرسشنامه را شامل می‌شود.

## ۵- چهارچوب نظری معیار ها و شاخص های بازآفرینی بافت تاریخی و فرسوده

جدول ۳. بازآفرینی بافت تاریخی و فرسوده

اقتصادی	عملکردی	دسترسی	بصری و نشانه های شهری	کالبدی	موازین حقوقی
سرزنگی	فعالیت های مزاحم	حمل و نقل عمومی	احیای هویت تاریخی	تمایل مردم به نوسازی	اجراهای قوانین ساخت و ساز
خودکفایی درآمدی	وجود بخش گردشگری	سهولت و راحتی پیاده	بازآفرینی بافت تاریخی	وجود حس تعاق	-
اشغال	کاربری های مورد نیاز	-	کیفیت مطلوب کالبدی و زیست محیطی	وجود فضاهای دسته جمعی	-
سودآوری اقتصادی	ارتباط بین کاربری ها	-	خوانایی و وضوح	پاکیزگی محیط	-

## ۶- داده ها و نتایج

جدول ۴. رونق اقتصادی محله سیروس

فراآونی	درصد	درصد تجمعی	میانگین	انحراف معیار	۰/۹۸	۲/۸۳
خیلی کم	۵/۵	۵/۵	۲۱			
کم	۴۴/۰	۳۸/۵	۱۴۸			
متوسط	۷۰/۱	۲۶/۰	۱۰۰			
زیاد	۹۷/۱	۲۷/۱	۱۰۴			
خیلی زیاد	۱۰۰/۰	۲/۹	۱۱			
مجموع	۱۰۰/۰	۳۸۴				

در بررسی پاسخ های ارائه شده به سؤال " محله سیروس از نظر اقتصادی از رونق مناسبی برخوردار است " بر مبنای پاسخ های ارائه شده اغلب پاسخ دهنگان محله سیروس از نظر اقتصادی از رونق نامناسبی برخوردار است.

جدول ۵. میزان خودکفایی درآمدی در محله سیروس

فراآونی	درصد	درصد تجمعی	میانگین	انحراف معیار	۱/۱۵	۳/۰۲
خیلی کم	۱۰/۲	۱۰/۲	۳۹			
کم	۳۳/۹	۲۲/۷	۹۱			
متوسط	۶۴/۸	۳۱/۰	۱۱۹			
زیاد	۸۸/۵	۲۳/۷	۹۱			
خیلی زیاد	۱۰۰/۰	۱۱/۵	۴۴			
مجموع	۱۰۰/۰	۳۸۴				

در بررسی پاسخ های ارائه شده به سؤال " میزان فعالیت های اقتصادی محله سیروس در حدی است که سبب خودکفایی درآمدی محله شده است " بر مبنای پاسخ های ارائه شده اغلب پاسخ دهنگان میزان فعالیت های اقتصادی محله سیروس در حد متوسطی است که سبب خودکفایی درآمدی محله شده است.

جدول ۶. افزایش استغال در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	فراآنی			روزی بافت های تاریخی محله سیروس
				خیلی کم	۳۹	
				کم	۹۱	
				متوسط		
				زیاد		
				خیلی زیاد		
				مجموع	۳۸۴	

در بررسی پاسخ‌های ارائه شده به سؤال "رونق اقتصادی محله سیروس سبب افزایش استغال در این محله شده است" بر مبنای پاسخ‌های ارائه شده اغلب پاسخ دهنگان رونق اقتصادی محله سیروس سبب افزایش استغال در این محله نشده است.

جدول ۷. سودآوری اقتصادی در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	فراآنی			روزی بافت های تاریخی محله سیروس
				خیلی کم	۸	
				کم	۳۸	
				متوسط	۶۰	
				زیاد	۱۷۹	
				خیلی زیاد		
				مجموع	۳۸۴	

در بررسی پاسخ‌های ارائه شده به سؤال "رونق و بهبود اقتصادی محله سیروس سبب سودآوری اقتصادی در این محله شده است" بر مبنای پاسخ‌های ارائه شده اغلب پاسخ دهنگان رونق اقتصادی محله سیروس سبب بهبود اقتصادی در این محله نشده است.

جدول ۸. نوسازی بافت تاریخی در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراآنی			هویت و اصالت محله سیروس
					خیلی کم	۵۰	
					کم	۸۲	
					متوسط		
					زیاد	۶۹	
					خیلی زیاد	۲۶	
					مجموع	۳۸۴	

در بررسی پاسخ‌های ارائه شده به سؤال "بازگردانی هویت و اصالت گذشته و قدیمی محله سیروس در نوسازی بافت تاریخی محله اهمیت دارد" بر مبنای پاسخ‌های ارائه شده اغلب پاسخ دهنگان بازگردانی هویت و اصالت گذشته و قدیمی محله سیروس در نوسازی بافت تاریخی محله اهمیت نسبی دارد.

جدول ۹. رونق بافت های تاریخی در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراآنی			روزی بافت های تاریخی محله سیروس
					خیلی کم	۱۴	
					کم	۸۳	
					متوسط		
					زیاد	۱۲۳	
					خیلی زیاد	۲۲	
					مجموع	۳۸۴	

در بررسی پاسخ‌های ارائه شده به سؤال "نوسازی بافت های تاریخی محله سیروس در رونق بافت های تاریخی محله اهمیت دارد" بر مبنای پاسخ‌های ارائه شده اغلب پاسخ دهنگان نوسازی بافت های تاریخی محله سیروس در رونق بافت های تاریخی محله اهمیت نسبی دارد.

جدول ۱۰. بهبود فعالیت‌های اقتصادی در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراوانی		بهبود فعالیت‌های اقتصادی
۰/۹۱	۳/۳۹	۴/۲	۴/۲	۱۶	خیلی کم	
		۹/۹	۵/۷	۲۲	کم	
		۵۷/۶	۴۷/۷	۱۸۳	متوسط	
		۸۸/۸	۳۱/۳	۱۲۰	زیاد	
		۱۰۰/۰	۱۱/۲	۴۳	خیلی زیاد	
		۱۰۰/۰	۳۸۴	مجموع		

در بررسی پاسخ‌های ارائه شده به سؤال "بهبود فعالیت‌های اقتصادی محله سیروس در میزان در رونق اقتصادی محله اهمیت دارد." بر مبنای پاسخ‌های ارائه شده اغلب پاسخ دهنده‌گان بهبود فعالیت‌های اقتصادی محله سیروس در میزان در رونق اقتصادی محله اهمیت نسبی دارد.

جدول ۱۱. کیفیت زیست محیطی و کالبدی محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراوانی		کیفیت زیست محیطی و کالبدی محله سیروس
۱	۳/۳۵	۴/۲	۴/۲	۱۶	خیلی کم	
		۳۰/۲	۲۶/۰	۱۰۰	کم	
		۶۸/۸	۳۸/۵	۱۴۸	متوسط	
		۹۰/۹	۲۲/۱	۸۵	زیاد	
		۱۰۰/۰	۹/۱	۳۵	خیلی زیاد	
		۱۰۰/۰	۳۸۴	مجموع		

در بررسی پاسخ‌های ارائه شده به سؤال "بالا بردن کیفیت زیست محیطی و کالبدی محله سیروس در میزان در رونق اقتصادی محله اهمیت دارد." بر مبنای پاسخ‌های ارائه شده اغلب پاسخ دهنده‌گان بالا بردن کیفیت زیست محیطی و کالبدی محله سیروس در میزان رونق اقتصادی محله اهمیت نسبی دارد.

جدول ۱۲. میزان وجود فعالیت‌های مزاحم در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراوانی		میزان فعالیت‌های مزاحم
۱/۰۷	۳/۳۵	۲/۹	۲/۹	۱۱	خیلی کم	
		۲۳/۷	۲۰/۸	۸۰	کم	
		۵۴/۲	۳۰/۵	۱۱۷	متوسط	
		۸۳/۶	۲۹/۴	۱۱۳	زیاد	
		۱۰۰/۰	۱۶/۴	۶۳	خیلی زیاد	
		۱۰۰/۰	۳۸۴	مجموع		

در بررسی پاسخ‌های ارائه شده به سؤال "میزان وجود بخش گردشگری در محله سیروس به شرح زیر می‌باشد" بر مبنای پاسخ‌های ارائه شده اغلب پاسخ دهنده‌گان میزان وجود فعالیت‌های مزاحم در محله سیروس در سطح متوسط می‌باشد.

جدول ۱۳. گردشگری در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراوانی		میزان گردشگری
۰/۹۹	۳/۰۹	۵/۵	۵/۵	۲۱	خیلی کم	
		۲۶/۰	۲۰/۶	۷۹	کم	
		۶۶/۷	۴۰/۶	۱۵۶	متوسط	
		۹۲/۲	۲۵/۵	۹۸	زیاد	
		۱۰۰/۰	۷/۸	۳۰	خیلی زیاد	
		۱۰۰/۰	۳۸۴	مجموع		

در بررسی پاسخ‌های ارائه شده به سؤال "میزان وجود بخش گردشگری در محله سیروس به شرح زیر می‌باشد؟" بر مبنای پاسخ‌های ارائه شده اغلب پاسخ دهنده‌گان میزان وجود بخش گردشگری در محله سیروس در سطح متوسطی است.

جدول ۱۴. تمایل مردم محله به نوسازی در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراآنی		تمایل مردم محله به نوسازی با پاسخ دهنگان
۰/۹۷	۳/۳۶	۱/۳	۱/۳	۵	خیلی کم	
		۲۲/۹	۲۱/۶	۸۳	کم	
		۴۹/۲	۲۶/۳	۱۰۱	متوسط	
		۹۰/۱	۴۰/۹	۱۵۷	زیاد	
		۱۰۰/۰	۹/۹	۳۸	خیلی زیاد	
		۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۳۸۴	مجموع	

در بررسی پاسخ‌های ارائه شده به سؤال "میزان تمایل مردم محله به نوسازی در محله سیروس به شرح زیر می‌باشد؟" بر مبنای پاسخ‌های ارائه شده اغلب پاسخ دهنگان میزان تمایل مردم محله به نوسازی در محله سیروس در سطح بدی است.

جدول ۱۵. بیهود فعالیت‌های اقتصادی در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراآنی		فضای مشارکتی برای نمایندگان فضای مشارکتی در محله سیروس
۰/۹۳	۳/۷۶	۰/۵	۰/۵	۲	خیلی کم	
		۱۵/۹	۱۵/۴	۵۹	کم	
		۲۵/۵	۹/۶	۳۷	متوسط	
		۸۲/۰	۵۶/۵	۲۱۷	زیاد	
		۱۰۰/۰	۱۸/۰	۶۹	خیلی زیاد	
		۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۳۸۴	مجموع	

در بررسی پاسخ‌های ارائه شده به سؤال "وجود فضای مشارکتی برای شهروندان در محله سیروس به شرح زیر می‌باشد؟" بر مبنای پاسخ‌های ارائه شده اغلب پاسخ دهنگان وجود فضای مشارکتی برای شهروندان در محله سیروس در سطح بدی است.

جدول ۱۶. هم بستگی و حس تعلق در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراآنی		حس تعلق هم بستگی و حس تعلق در محله سیروس
۱	۳/۴۸	۲/۱	۲/۱	۸	خیلی کم	
		۲۱/۶	۱۹/۵	۷۵	کم	
		۴۰/۴	۱۸/۸	۷۲	متوسط	
		۸۷/۵	۴۷/۱	۱۸۱	زیاد	
		۱۰۰/۰	۱۲/۵	۴۸	خیلی زیاد	
		۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۳۸۴	مجموع	

در بررسی پاسخ‌های ارائه شده به سؤال "هم بستگی و حس تعلق در محله سیروس به شرح زیر می‌باشد؟" بر مبنای پاسخ‌های ارائه شده اغلب پاسخ دهنگان هم بستگی و حس تعلق در محله سیروس در سطح بدی است.

جدول ۱۷. وجود فضاهای جمعی در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراآنی		فضاهای جمعی در محله سیروس
۰/۸۹	۳/۳۳	۲۱/۹	۲۱/۹	۸۴	خیلی کم	
		۵۲/۳	۳۰/۵	۱۱۷	کم	
		۷۸/۳۴	۲۶/۰۴	۱۰۰	متوسط	
		۸۵/۶۴	۷/۳	۲۸	زیاد	
		۱۰۰/۰	۱۴/۳۲	۵۵	خیلی زیاد	
		۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۳۸۴	مجموع	

در بررسی پاسخ‌های ارائه شده به سؤال "وجود فضاهای جمعی در محله سیروس به شرح زیر می‌باشد؟" بر مبنای پاسخ‌های ارائه شده اغلب پاسخ دهنگان وجود فضاهای جمعی در محله سیروس در سطح بدی است.

جدول ۱۸. خوانایی و وضوح در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراآنی	محله سیروس	
					بازی و در صورت	
		۱۹/۵	۱۹/۵	۷۵	خیلی کم	
		۶۴/۸	۴۵/۳	۱۷۴	کم	
		۹۰/۸۴	۲۶/۰۴	۱۰۰	متوسط	
		۹۸/۱۴	۷/۳	۲۸	زیاد	
		۱۰۰/۰	۱/۸	۷	خیلی زیاد	
					مجموع	۳۸۴

در بررسی پاسخ‌های ارائه شده به سؤال "خوانایی و وضوح در محله سیروس به شرح زیر می‌باشد؟" بر مبنای پاسخ‌های ارائه شده اغلب پاسخ دهنده‌گان میزان خوانایی و وضوح در محله سیروس در سطح متوسطی است.

جدول ۱۹. میزان پاکیزگی در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراآنی	محله سیروس	
					بازی و در صورت	
		۱۴/۱	۱۴/۱	۵۴	خیلی کم	
		۴۰/۱۴	۲۶/۰۴	۱۰۰	کم	
		۷۸/۴۶	۳۸/۵	۱۴۸	متوسط	
		۹۱/۴۴	۱۲/۸	۴۹	زیاد	
		۱۰۰/۰	۹/۸۹	۳۸	خیلی زیاد	
					مجموع	۳۸۴

در بررسی پاسخ‌های ارائه شده به سؤال "میزان پاکیزگی در محله سیروس به شرح زیر می‌باشد؟" بر مبنای پاسخ‌های ارائه شده اغلب پاسخ دهنده‌گان میزان پاکیزگی در محله سیروس به شرح زیر می‌باشد در سطح متوسطی است.

جدول ۲۰. میزان کاربری‌های مورد نیاز بافت در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراآنی	محله سیروس	
					بازی و در صورت	
		۱۶/۴	۱۶/۴	۶۳	خیلی کم	
		۵۵/۵	۳۹/۱	۱۵۰	کم	
		۸۴/۱۴	۲۸/۶۴	۱۱۰	متوسط	
		۹۱/۰	۷/۰	۲۷	زیاد	
		۱۰۰/۰	۸/۸۵	۳۴	خیلی زیاد	
					مجموع	۳۸۴

در بررسی پاسخ‌های ارائه شده به سؤال "میزان کاربری‌های مورد نیاز بافت در محله سیروس به شرح زیر می‌باشد؟" بر مبنای پاسخ‌های ارائه شده اغلب پاسخ دهنده‌گان میزان کاربری‌های مورد نیاز بافت در محله سیروس در سطح متوسطی است.

جدول ۲۱. میزان کیفیت حمل و نقل عمومی در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراآنی	محله سیروس	
					بازی و در صورت	
		۱۹/۵	۱۹/۵	۷۵	خیلی کم	
		۵۵/۵۹	۳۶/۴۵	۱۴۰	کم	
		۷۹/۱۵	۲۲/۲	۸۹	متوسط	
		۹۳/۲۵	۱۴/۱	۵۴	زیاد	
		۱۰۰/۰	۶/۷۷	۲۶	خیلی زیاد	
					مجموع	۳۸۴

در بررسی پاسخ‌های ارائه شده به سؤال "میزان کیفیت حمل و نقل عمومی در محله سیروس به شرح زیر می‌باشد؟" بر مبنای پاسخ‌های ارائه شده اغلب پاسخ دهنده‌گان میزان کیفیت حمل و نقل عمومی در محله سیروس در سطح متوسطی است.

جدول ۲۲. میزان رعایت قانون اجرا و ساخت وساز در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراآنی	نحوه وساز در محله سیروس
۰/۸۲	۳/۴۸	۱۳/۰	۱۳/۰	۵۰	خیلی کم
		۴۶/۴	۳۳/۳	۱۲۸	کم
		۸۵/۴۶	۳۹/۰۶	۱۵۰	متوسط
		۹۳/۷۶	۸/۳	۳۲	زیاد
		۱۰۰/۰	۶/۲۵	۲۴	خیلی زیاد
		۱۰۰/۰	۳۸۴	مجموع	

در بررسی پاسخ‌های ارائه شده به سؤال "میزان رعایت قانون اجرا و ساخت وساز در محله سیروس به شرح زیر می‌باشد؟" بر مبنای پاسخ‌های ارائه شده اغلب پاسخ دهنگان میزان رعایت قانون اجرا و ساخت وساز در محله سیروس در سطح بدی است.

جدول ۲۳. ارتباط بین کاربری‌ها در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراآنی	نحوه کاربری‌ها در محله سیروس
۰/۸۳	۳/۵۰	۱۳/۳	۱۲/۳	۵۱	خیلی کم
		۴۵/۳	۳۲/۰	۱۲۳	کم
		۸۴/۳۶	۳۹/۰۶	۱۵۰	متوسط
		۹۲/۹۶	۸/۶	۳۳	زیاد
		۱۰۰/۰	۷/۰۳	۲۷	خیلی زیاد
		۱۰۰/۰	۳۸۴	مجموع	

در بررسی پاسخ‌های ارائه شده به سؤال "ارتباط بین کاربری‌ها در محله سیروس به شرح زیر می‌باشد؟" بر مبنای پاسخ‌های ارائه شده اغلب پاسخ دهنگان ارتباط بین کاربری‌ها در محله سیروس در سطح بدی است.

جدول ۲۴. سهولت رفت و آمد پیاده در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراآنی	نحوه رفت و آمد پیاده در محله سیروس
۰/۸۸	۳/۴۲	۱۷/۷	۱۷/۷	۶۸	خیلی کم
		۴۹/۰	۳۱/۳	۱۲۰	کم
		۸۵/۴۵	۳۶/۴۵	۱۴۰	متوسط
		۹۸/۲۵	۹/۸	۳۴	زیاد
		۱۰۰/۰	۵/۷۲	۲۲	خیلی زیاد
		۱۰۰/۰	۳۸۴	مجموع	

در بررسی پاسخ‌های ارائه شده به سؤال "سهولت رفت و آمد پیاده در محله سیروس به شرح زیر می‌باشد؟" بر مبنای پاسخ‌های ارائه شده اغلب پاسخ دهنگان سهولت رفت و آمد پیاده در محله سیروس در سطح بدی است.

جدول ۲۵. میزان کیفیت پیاده روها و امکانات پیاده روها در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراآنی	نحوه کیفیت پیاده روها و امکانات در محله سیروس
۰/۸۷	۳/۴۱	۱۷/۲	۱۷/۲	۶۶	خیلی کم
		۵۰/۵	۳۳/۳	۱۲۸	کم
		۸۴/۳۵	۳۳/۸۵	۱۳۰	متوسط
		۹۳/۴۵	۹/۱	۳۵	زیاد
		۱۰۰/۰	۶/۵	۲۵	خیلی زیاد
		۱۰۰/۰	۳۸۴	مجموع	

در بررسی پاسخ‌های ارائه شده به سؤال "میزان کیفیت پیاده روها و امکانات پیاده روها در محله سیروس به شرح زیر می‌باشد؟" بر مبنای پاسخ‌های ارائه شده اغلب پاسخ دهنگان میزان کیفیت پیاده روها و امکانات پیاده روها در محله سیروس در سطح بدی است.

## ۶-۱- ارزش گذاری بر اساس لیکرت

پس از بررسی اطلاعات موجود از پاسخ گذاره ها، به ارزش گذاری بر طبق لیکرت پرداخته می شود:

جدول ۲۶. ارزش گذاری گزینه ها بر طبق طیف ۵ گزینه ای لیکرت

شماره گزینه	۵	۴	۳	۲	۱
گزینه	خیلی کم	کم	کتوسط	زیاد	خیلی زیاد
امتیاز	۱	۲	۳	۴	۵

پس از محاسبه مجموع نمرات گذاره ها، نوبت به آن می رسد که گویه های نامناسب و ناهمانگ با سایر گویه ها حذف شوند. بدین منظور برای تعیین میزان هماهنگی هر سوال با کل آزمون و انتخاب گزینه های مناسب می توان از شاخص ضریب همبستگی استفاده کرد و پس از محاسبه ضریب همبستگی، هر گویه ای که همبستگی پایینی با مجموع نمرات دارد را حذف می کنیم.

جدول ۲۷. نتایج به دست آمده از آزمون همبستگی پیرسون

Pearson correlation	امتیاز	سوالات	شماره
اقتصادی و اجتماعی			
-0.321	1088	اقتصاد محله سیروس در سطح پایینی قرار دارد.	۱
-0.485	1162	خود کفایی محله سیروس در سطح نامناسبی قرار دارد.	۲
-0.648	1475	وضعيت اشتغال در محله سیروس پایین می باشد.	۳
-0.520	1475	سودآوری در محله سیروس در وضعیت نامناسبی می باشد.	۴
-0.485	1304	فعالیت‌های اقتصادی در محله سیروس در سطح نامناسبی قرار دارد.	۵
بصری و نشانه های شهری			
-0.325	1091	هویت و اصالت گذشته و قدیمی محله سیروس در سطح نامناسبی قرار دارد.	۶
-0.490	1208	رونق بافت های تاریخی محله سیروس در وضع نامناسبی قرار دارد.	۷
-0.525	1175	کیفیت محیط و کالبدی محله سیروس در وضعیت نامناسبی قرار دارد.	۸
-0.300	870	خوانایی و وضوح در محله سیروس پایین می باشد.	۹
عملکردی			
-0.467	1289	میزان فعالیت‌های مزاحم در محله سیروس بیش از حد می باشد.	۱۰
-0.450	1189	میزان بخش گردشگری در محله سیروس در وضعیت نامناسبی قرار دارد.	۱۱
-0.310	971	میزان کاربری های مورد نیاز بافت در محله سیروس در وضعیت نامناسبی قرار دارد.	۱۲
-0.420	1014	ارتباط بین کاربری ها در محله سیروس نامناسب می باشد.	۱۳
کالبدی			
-0.415	1000	تعدا فضاهای جمعی در محله سیروس پایین می باشد.	۱۴
-0.452	1338	همبستگی و حس تعلق در محله سیروس پایین می باشد.	۱۵
-0.413	1189	میزان تمایل مردم محله به نوسازی در محله سیروس پایین می باشد.	۱۶
-0.470	1444	وجود فضای مشارکتی برای شهروندان در محله سیروس مناسب نمی باشد.	۱۷
-0.560	2853	میزان پاکیزگی در محله سیروس پایین است.	۱۸
موازن حقوقی			
-0.470	1004	میزان رعایت قانون اجرا و ساخت و ساز در محله سیروس مناسب نیست	۱۹
دسترسی			
-0.470	1235	میزان کیفیت حمل و نقل عمومی در محله سیروس پایین است.	۲۰
-0.318	874	سهولت رفت و آمد پیاده در محله سیروس نا مناسب است.	۲۱
-0.375	997	میزان کیفیت پیاده روها و امکانات پیاده رو ها در محله سیروس پایین است.	۲۲

گویه هایی که میزان پایین همبستگی را دارا نمی باشند و از حد میانه پایین تر می باشند و حذف شده اند به شرح زیر است:

- خوانایی و وضوح در محله سیروس
- میزان کاربری های مورد نیاز بافت در محله سیروس
- سهولت رفت و آمد پیاده در محله سیروس
- میزان کیفیت پیاده روها و امکانات پیاده رو ها در محله سیروس



پس از اینکه پاسخ ها بر حسب نمرات کل و همبستگی و حد میانه ۴۰،۲۰ به پایین حذف شدند حال به مرتب کردن بقیه گذاره ها براساس امتیاز می پردازیم و ۲۵٪ از کسانی که بیشترین امتیاز را آورده اند و ۲۵٪ از کسانی که کمترین امتیاز را به دست آورده اند، به عنوان گروه بالا و پایین انتخاب می شوند، و پس از آن اقدام به تشکیل نگاره به شرح زیر می شود:

**جدول ۲۸. نمرات کل، همبستگی و حد میانه**

گروه	تعداد افراد در گروه	۵	۴	۳	۲	۱	وزن کلی گویه	میانگین وزن گویه	توان افتراقی
۲۵٪ بالا	۷	۱	۶	-	-	-	۲۹	۴/۱۴	
۲۵٪ پایین	۷	۳	-	-	۲	۲	۲۱	۷	۱

باینچه به نتایج به دست آمده از تحلیل گویه های انتخاب شده (بیشترین امتیاز و کمترین امتیاز) به ترتیب کردن گویه ها بر اساس توان تشخیص آن ها می پردازیم گویه هایی که توان تشخیص بیشتر از بقیه باشد، به عنوان گویه برتر انتخاب می شود و گویه هایی که توان تشخیص آن ها بسیار کم باشد نادیده گرفته می شوند. البته راه آسان تر برای تحلیل گویه ها استفاده از فراوانی و درصد خلاصه و طبقه بندی؛ و به کارگیری نما یا میانگین (و نه میانگین)، به کارگیری مدناسب تر است، چون با استفاده از مدد بهتر می توان داده های ترتیبی را توصیف کرد. بیان کردن شاخصه های پراکندگی با استفاده از انحراف چارکی و نه انحراف معیار؛ نمایش توزع مشاهدات دریک نمودار میله ای و نه بقیه نمودارها (مرادی، ۱۳۸۶).

**جدول ۲۹. تحلیل گویه های انتخاب شده**

گویه ها	N	Range	Sum	Mean	Mean	Std. Deviation	Variance
	statistic	statistic	statistic	statistic	statistic	statistic	statistic
اقتصاد محله سیروس در سطح پایینی قرار دارد.	384	4	1088	3.33	0.227	1.241	1.540
خود کفایی محله سیروس در سطح نامناسبی قرار دارد.	384	4	1162	3.23	0.252	1.382	1.909
وضیعت اشتغال در محله سیروس پایین می باشد.	384	4	1475	2.53	0.278	1.522	2.326
سودآوری در محله سیروس در وضعیت نامناسبی می باشد.	384	4	1475	2.97	0.200	1.098	1.206
فعالیت های اقتصادی در محله سیروس در سطح نامناسبی قرار دارد.	384	4	1304	3.33	0.194	1.061	1.126
هویت و اصالت گذشته و قدیمی محله سیروس در سطح نامناسبی قرار دارد.	384	4	1091	3.87	0.164	0.900	0.809
رونق بافت های تاریخی محله سیروس در وضع نامناسبی قرار دارد.	384	4	1208	3.00	0.225	1.232	1.517
کیفیت محیطی و کالبدی محله سیروس در وضعیت نامناسبی قرار دارد.	384	3	1175	3.77	0.157	0.858	0.737
خوانایی و پوشح در محله سیروس پایین می باشد.	384	3	870	3.10	0.237	1.296	1.679
میزان فعالیت های مراحم در محله سیروس بیش از حد می باشد.	384	4	1289	2.87	0.257	1.408	1.982
میزان بخش گردشگری در محله سیروس در وضعیت نامناسبی قرار دارد.	384	4	1189	3.33	0.188	1.028	1.057
میزان کاربری های موردنیاز بافت در محله سیروس در وضعیت نامناسبی قرار دارد.	384	3	971	2.60	0.223	1.221	1.490
ارتباط بین کاربری ها در محله سیروس نامناسب می باشد.	384	4	1014	3.50	0.196	1.075	1.155
تعداً فضاهای جمعی در محله سیروس پایین می باشد.	384	4	1005	3.63	0.227	1.245	1.551
همبستگی و حس تعقی در محله سیروس پایین می باشد.	384	4	1338	3.33	0.188	1.028	1.057
میزان تمايل مردم محله به نوسازی در محله سیروس پایین می باشد.	384	4	1189	2.80	0.251	1.375	1.890
وجود فضای مشارکتی برای شهروندان در محله سیروس مناسب نمی باشد.	384	4	1444	2.97	0.222	1.217	1.482
میزان پاکیزگی در محله سیروس پایین است.	384	4	2853	2.97	0.195	1.066	1.137
میزان رعایت قانون اجرا و ساخت و ساز در محله سیروس مناسب نیست.	384	3	1004	3.43	0.218	1.194	1.426
میزان کیفیت حمل و نقل عمومی در محله سیروس پایین است.	384	3	1005	2.77	0.184	1.006	1.013
سهولت رفت و آمد پیاده در محله سیروس نامناسب است.	384	4	1338	3.10	0.216	1.185	1.403
میزان کیفیت پیاده روها و امکانات پیاده رو ها در محله سیروس پایین است.	384	4	1189	3.60	0.218	1.192	1.421

## ۶-۲- تعیین ضریب پایایی

با استفاده از روش هماهنگی درونی (الفای کرونباخ)، می‌توان پایایی آزمون‌های نگرش سنجی را به دست آورد، پایایی مقایسه لیکرت با ضریبی در حدود ۸۵٪ توسط محققان قابل قبول دانسته شده است. (چارلز، ۱۳۸۰). اگر ضریب ألفای کرونباخ ۰.۷۰ یا بیشتر باشد، پرسشنامه از پایایی مطلوبی برخوردار است و می‌توانید از بابت همبستگی درونی سوالات مطمئن باشید. ۰.۷۰ تا ۰.۷۵ باشد متوسط و زیر ۰.۷۰ باشد نامطلوب می‌باشد.

جدول ۳۰. ضریب ألفای کرونباخ

Cronbach's Alpha	Cronbach's Alpha Based on Standardized Items	N of Items
.752	.761	26

همان طور که مشاهده می‌کنید، ۰.۷۵ مقدار طیف ما بوده پس از پایایی مطلوبی برخوردار بوده است.

## ۶-۳- معیارهای نهایی

جدول ۳۱. جمع‌بندی معیارهای برگزیده

رونق مناسبی	اقتصادی و اجتماعی
خودکافی درآمدی	
افزاش اشتغال	
سودآوری اقتصادی	
بهبود فعالیتهای اقتصادی	
بازرگانی هویت و اصالت گذشته و قدیمی	بصری و نشانه‌های شهری
نوسازی بافت‌های تاریخی	
کیفیت زیست محیطی و کالبدی	
خوانایی ووضوح	
Mizan وجود فعالیت‌های مراحم	
Mizan وجود بخش گردشگری	عملکردی
Mizan کاربری‌های مورد نیاز بافت	
ارتباط بین کاربری‌ها	
وجود فضاهای جمعی	
همبستگی و حس تعلق	کالبدی
Mizan تقابل مردم محله به نوسازی	
وجود فضاهای مشارکتی برای شهروندان	
Mizan پاکیزگی	
رعایت قانون اجراء، ساخت و ساز	مواظین حقوقی
Mizan کیفیت خمل و نقل عمومی	
سهولت رفت و آمد پیاده	
Mizan کیفیت پیاده روها و امکانات پیاده روها	Dسترسی

با توجه به شاخصها که در بخش‌های اقتصادی-اجتماعی، بصری و نشانه‌های شهری، عملکردی، کالبدی، مواظین حقوقی و دسترسی مورد سنجش قرار گرفته است بخش کالبدی، اقتصادی، بصری و نشانه‌های شهری و دسترسی ارجح ترین مشکلات این محله بوده است. با توجه به نتایج دریافت شده از مصاحبه و پرسش نامه وضعیت اقتصادی محله‌ی سیروس در وضع مناسبی به سر نبرده و معیشت مردم تامین نمی‌شود. وجود آثار تاریخی بسیار قدیمی همچون حمام قدیمی قبله خانم به دلیل داشتن روابط و قدمی بودن سبب آسیب رساندن به کاربری‌های اطراف و ترک خوردن دیوارهای آن‌ها شده است. عدم تسهیلات و خدمات زیرساختی مناسب در این محله به وفور قابل مشاهده است. عدم نوسازی و بهسازی خانه‌های قدیمی این محله و کوچه‌های تنگ و باریک سبب بالارفتن عدم ایمنی و امنیت مردم محله شده است و تعداد زیبایی از ساکنین از این محله مهاجرت کرده‌اند و یا حداقل محل زندگی خود را به محله‌ای دیگر انتقال داده‌اند. عقب نشینی‌های بی مورد سبب ایجاد فضاهای پر و غیر قابل دید ایجاد کرده است. عدم روشنایی لازم در محدوده به خصوص در کوچه‌های تنگ و باریک ان از دیگر مسائلی است که به شدت یافت می‌شود. ایجاد مشاغل و کارگاه‌های جدید سبب ایجاد قوت و سرمایه‌گذاری‌های به تدریج و اندک در محله شده است. به دلیل نزدیکی به خیابان ۱۵ خرداد و دسترسی اصلی روزها و ساعت‌هایی که این مسیر شلوغ می‌باشد، افراد سواره برای رفت و آمد از گذر نائب السلطنه رفت و آمد کرده و این مسیر را شلوغ می‌کنند و همچنین به دلیل باریک بودن مسیر سبب تداخل حرکت سواره و پیاده شده و در بعضی موارد سبب ایجاد تصادف می‌شود.

یکی از مهم ترین مسکلات این محله عدم توجه شهرداری به این محله و عدم دادن تسهیلات و کمک کردن به منظور نوسازی و بهسازی خانه های این محله و دیگر خدمات و همچنین قرار گرفتن بعضی از خانه ها در طرح تفصیلی است. همچنین این محله با توجه به اینکه به ثبت میراث فرهنگی رسیده است و بافت قدیم خود را حفظ کرده است و به همین منظور هیچ توجهی به این محله نمی شود.

عدم توجه به زیبایی محیط و عوامل بصری و کیفیت بودن نمای ساختمان‌ها از دیگر مواردی است که به شدت سبب دل‌زدگی مردم محله است. وجود افراد بیکار و در عین حال معتمد در محله مشاهده می‌شود.

۷- جمع بندی و نتیجه گیری

#### ۷-۱- جمع‌بندی، تحلیل اجتماعی، فضاهای محله

سیروس به لحاظ اجتماعی محله‌ای زنده است و از پتانسیل‌های قوی برای زندگی برخوردار است. تغییر نگاه به بافت‌های فرسوده در این مناطق و تغییر سیاست‌ها و عملکردها در آن همانا «زنگی» را در معنای همه جانبه خود، برای این محله به ارمغان می‌آورد. ویژگی فضاهایی که در بالا شرح مختصری از آن آمده، خود می‌تواند تا حدودی لزوم این تغییر نگرش به بافت‌های فرسوده را بیان کند. تفاوت این فضاهای اجتماعی هر یک به خودی به خود، راه کارهای بهبود و بهسازی را نشان می‌دهد. برخی از این فضاهای اجتماعی هر چندگاههای اقتصادی، ورزشی، فرهنگی و مذهبی برخوردار هستند، مثل حسینیه رامشه ای‌ها. این فضای «چند کارکردی» و بسیار کاربردی در کوچه‌بالاگر واقع در راسته کیانی در محدوده مساجد لواسانی و مسجد حمام گشن قرار دارد. در محله سیروس علی رغم، تصویر منفی که شاهد آن هستیم، زندگی با همه معانی خود، با قدرت در جایان است و در بخش‌های مختلف اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی الگوهای ویژه و ارزشمندی را به ما معرفی می‌کند. همانطور که دیدم در این محله دسته‌های مختلفی از مردم در کار هم مشغول به زندگی هستند. ساکنان اصیل محله که به اصطلاح عامه مردم «قدیمی‌ها» نامیده می‌شوند. البته تعداد آن‌ها امروزه بسیار کاهش یافته است. دسته دیگر مهاجرانی قدیمی‌تر یا جدید تر هستند که گروه‌های قومی مختلفی را تشکیل می‌دهند. افرادی نیز وجود دارند که جز ساکنان قدیمی محله بوده‌اند و در گذشته محل کار و سکونتشان در سیروس بوده، اما در حال حاضر صرفًا برای کار به در سیروس می‌آیند و محل سکونت شان در جای دیگری از شهر (محله‌های در مناطق : ۱۹-۱۰ جنوب شرقی تهران) قرار دارد.

٧- جمع بندی مطالعات اقتصادی

در مطالعات مذکور اثرات مطالعات اقتصادی در ساماندهی، بهسازی و نوسازی مشارکتی محله دیده نشده است. عمدّه ترین موارد را می‌توان، به صورت زیر دسته بندی نمود:

- در بررسی توان مشارکت اقتصادی از سه شاخص پیشینه اقامت ساکنان، میزان علاقه اهالی به محیط در محله سیرپوس و درآمد ماهانه استفاده شده و به ارزش اقتصادی آورده ساکنان برای مشارکت توجه نشده است.
  - توان اقتصادی ساکنین بافت به منظور ارزیابی امکان ماندگاری آن‌ها در بافت بررسی نشده است.
  - نکته بعدی فقدان تعریف چشم انداز برای فعالیت پذیری بافت در آینده است.
  - همچنین، بافت از حیث امکان و نوع مداخله از منظر اقتصادی، طبقه بندی نشده است.

برای تحلیل راهبردها در محله سیروس از تکنیک SWOT استفاده شده است. شناسایی و تجزیه و تحلیل هر یک از عوامل داخلی و خارجی محله سیروس به تهیه فهرست نقاط قوت و ضعف (ناشی از تجزیه و تحلیل عوامل داخلی تأثیرگذار بر بافت) و فرصت‌ها و تهدیدها (ناشی از تجزیه و تحلیل عوامل خارجی تأثیرگذار بر بافت) شده است. در این روش پس از شناسایی نقاط ضعف و قوت و فرصت و تهدیدها و ارزش دهی و نمره دهی به آن‌ها، راهبردها و استراتژی‌های مناسب برای بررسی بازآفرینی ارائه شده است.

۷-۳- یاسخ به پرسش‌ها

- ۱ عوامل ایجاد بافت فرسوده کدامند؟
  - ۲ تراکم و تمرکز جمیعت و فعالیت ها، افول اندیشه و کیفیت های اجتماعی، شرایط نامطلوب زیست می محیط و بصری از این عوامل است.
  - ۳ عوامل بازارآفرینی بافت فرسوده کدامند؟
  - ۴ عواما: زیست محیط، اجتماعی، اقتصادی، فن هنری

#### ۴-۷- هدف، راهبرد، سیاست

جدول ۳۲. نتایج تحقیق

هدف	راهبرد	سیاست
تقویت یافته‌های اقتصادی و جذب سرمایه	استفاده از همچوواری بازار برای انجام فعالیت‌های اقتصادی و جذب سرمایه	- تقویت کاربری‌های تجاری - خدماتی محدوده - ایجاد تنوع در کاربری‌ها به نحوی که جاذب گروه‌های مختلف باشد - تبلیغات مناسب در جهت تشویق بازاریابان برای مشارکت در پروژه‌ها
فرسوده با توجه به با ارزش بودن بافت به لحاظ اقتصادی	جذب افراد با توان اقتصادی بالا به سمت بافت	- جذب سرمایه‌گذار با راهه تسهیلات مناسب برای بهسازی بافت فرسوده - ایجاد شرکت‌های محلی مردمی جهت افزایش مشارکت عمومی در فرآیند ساماندهی
کنترول قیمت زمین در محدوده	جذب سرمایه خصوصی و مشارکت عمومی برای	- اعطای وام و تسهیلات توسط دولت یا صندوق‌های محلی برای جلب مشارکت سرمایه‌گذاران کمکهای تشویقی مانند: معافیت‌های مالیاتی - نظارت بر فعالیت بنگاه‌های عاملات امالک داخل محدوده - کاهش عوارض دریافتی توسط شهرداری
افزایش آنچه بجهت اینکه بافت قدرتمند باشد	افزایش فرصت برنامه‌ریزی جهت ساماندهی بافت قدیم با ایجاد فعالیت‌های و کاربری‌های مناسب	- اعمال سیاست در جهت ایجاد قرارگاههای رفتاری مناسب - ساماندهی و انتقال کاربری‌های ناهمخوان و مزاحم در بافت قدیم - ایجاد فعالیت‌هایی که ضامن پویایی و سرزنشگی در سراسر ساعات شبانه روز باشند - رفع کمبودها و پاسخگویی به نیازهای شهروندان - شناخت حوزه‌های فعالیتی به منظور تعییر عملکرد یا تثبیت آن‌ها - جلوگیری از تمرکز شدید فعالیت‌ها در یک نقطه خاص
استفاده بهینه از زمین‌های خالی	تقویت مسیر پیاده و وسواره	- تبدیل زمین‌های بابر به پارک - استفاده از مبلمان شهری برای خلق یک مکان مکث
تقویت محور پیاده	تقویت محور پیاده	- جداسازی مسیرهای پیاده و وسواره با ایجاد اختلاف ارتفاعی - استفاده از مبلمان شهری جهت جدا سازی پیاده و سواره
توجه به بنای تاریخی و شاخص کردن آن‌ها	تقویت محور پیاده	- پرهیز از بکارگیری مصالحی چون آستانت و بتن در کف - استفاده از نقاشی‌های سه بعدی در کف پیاده راه متناسب با فرهنگ بومی - استفاده از سنگ فرش متناسب با اقلیم محله - استفاده از نقاشی‌های سه بعدی در کف پیاده راه متناسب با اقلیم محله - استفاده از مصالح مناسب برای تسهیل مرمت در صورت عبور تاسیسات شهری از کف
تقویت از بنای تاریخی	ایجاد مسیر پیاده ایمن و واجد کیفیت	- حفظ و نگهداری از بنای‌های تاریخی - تقویت و تاکید بر جداره‌های با ارزش - ایجاد هماهنگی میان ساخت و سازهای گذشته و بنای‌های امروزی (مصالح، اقلیم و...) - مرمت، بهسازی و حفاظت از عناصر و فضاهای شهری ارزشمند - برقراری پیوند مناسب میان عناصر تاریخی بازارش - استفاده از نور در شب برای خوانایی بیشتر بنای‌های تاریخی
تقویت ایمنی افقی	کنترل سرعت سواره در محدوده	- کفسازی مناسب پیاده روها - استفاده از مصالح متناسب با اقلیم در کفسازی - حذف مواد در پیاده روها نظریه‌جایگذاری نامناسب مبلمان و تاسیسات و همچنین مواد ناشی از ساخت و ساز بی رویه
افزایش ایمنی شهروندان در هنگام وقوع سوانح طبیعی	افزایش حضور فعال مردم به ویژه معلولان در فضا	- استفاده از سنگ فرش مناسب - نصب سرعت گیر
تقویت و حمایت نسبی	افزایش حضور فعال مردم به ویژه معلولان در فضا	- احداث سطح شیب دار در اختلاف سطوحها - مناسب سازی ارتفاع پله‌ها

سال چهارم، شماره ۳ (پیاپی ۱۶) پیاپی ۰۰۰۱۰، ۵ دی ۱۴۰۰

فصلنامه علمی تخصصی مطالعات طراحی شهری و زرده‌های شهری



## منابع

۱. آیینی، محمد، «موضوعات اقتصادی، مالی و مدیریتی بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری»، انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۶
۲. اسماعیلیان، سحر و پور جعفر، محمدرضا، در جستجوی معیارهای شکل دهنده شبکه فضاهای شهری در بافت های تاریخی ایران؛ نمونه موردی: اصفهان، دردشت، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۳۱، بهار و تابستان ۱۳۹۲، ۶۵-۸۲
۳. ایزدی (۱۳۹۵)، پروژه های محرک توسعه، راهکاری برای تحقق برنامه های بازارآفرینی محلات و مراکز شهری، فصلنامه جستارهای معماری و شهرسازی، شماره ۱، ص ۱۱-۱۵
۴. ایزدی، سید محمد (۱۳۹۳)، "بازآفرینی شهری"، معاون وزیر راه و شهر سازی و مدیر عامل شرکت عمران و بهسازی شهری ایران سال نوزدهم شماره ۱۸۳ شهريور ماه ۱۳۹۳ راه ابریشم - نشيرو وزارت راه و شهرسازی
۵. ایزدی، مس، فيضي، رضا، (۱۳۹۱)، بازارآفرینی شهری کنش و بيشش جامع و يكپارچه در سازماندهی محدوده های هدف برنامه های بهسازی و نوسازی شهری. نشيرو شهرسازی و معماری بافت شهر، شماره ۹۸، ۳۹-۵۱
۶. ایزدی، محمد سعید (۱۳۸۹) "ایجاد سرزنشگی اجتماعی و اقتصادی از طریق تجهیز و توسعه فضای عمومی: پروژه های محرک توسعه، راهکاری برای تحقق برنامه های بازارآفرینی محلات و مراکز شهری" ، فصلنامه تحلیلی، پژوهشی معماری و شهرسازی جستارهای شهرسازی، شماره ۳۲، صفحه ۲۲-۲۸
۷. بحریني، سيدحسين (۱۳۸۵) ، فرآيند طراحی شهری، انتشارات دانشگاه تهران، تهران
۸. برولين، بن تسي (۱۹۸۰)، معماری زمينه گراء، سازکاری ساختمان های جديداً با قديم، ترجمه راضيه رضازاده، خاک، اصفهان.
۹. پاکزاد، جهانشاه (۱۳۸۶) سير انديشه ها در شهرساز انتشارات شهرهای جديدا.
۱۰. پاکزاد، جهانشاه، (۱۳۸۳)، راهنمای طراحی فضاهای شهری در ايران، وزارت مسکن و شهرسازی،
۱۱. پاکزاد، ج. ۱۳۸۲ . معیارهای كيفي سنجش فضا، فصلنامه آبادی، شماره ۳۹
۱۲. پندار، هادي، هويت و پژه محلی معيار تعين روش مداخله در بافت های فرسوده واحد ارزش تاریخی با تأکید بر ابعاد مورفولوژيك، اولين همایش بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری، مشهد، ۱۳۸۷
۱۳. توسلی، محمود. "اصطلاح شناسی نوسازی و بهسازی شهری." هفت شهر (وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان عمران و بهسازی شهری) زمستان ۱۳۷۹، ۸۵-۸۷
۱۴. توسلی، محمود، ۱۳۷۱ طراحی فضای شهری، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران؛ ۳۹-۵۷
۱۵. توسلی، محمود و بنیادی، ناصر، ۱۳۷۱ ، طراحی فضای شهری ، فضاهای شهری و جایگاه آنها در زندگی و سیمای شهری، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.
۱۶. تيزدل، استیون، تیر اک، و تیم هيث. "چالش های اقتصادي محله های تاریخی شهری." هفت شهر (وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان عمران و بهسازی شهری)، ۱۳۷۹، ۲۹-۴۹
۱۷. حبibi، كيورث و مشكيني، ابوالفضل(۱۳۸۹)، بهسازی و نوسازی بافت های كهن شهری، نشر انتخاب، چاپ دوم، تهران
۱۸. حبibi، سيد محسن و مليحه مقصودي (۱۳۸۶)، مرمت شهری، تعاريف، نظرية ها، تجارب، منشورها و قطعه نامه های جهاني، روش ها و اقدامات شهری، مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، چاپ سوم، تهران.
۱۹. حبibi، سيد محسن، مقصودي، مليحه، ۱۳۸۶ ، مرمت شهری، چاپ ششم، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
۲۰. حبibi، كيورث، پور احمد، احمد؛ مشكيني، ابوالفضل، بهسازی و نوسازی بافت های كهن شهری، انتشارات دانشگاه کردستان و سازمان عمران و بهسازی شهری، ۱۳۸۵
۲۱. حبibi، كيورث، پور احمد، احمد، مشكيني، ابوالفضل، بهسازی و نوسازی بافت های كهن شهری. چاپ اول، کردستان، انتشارات دانشگاه کردستان و سازمان عمران و بهسازی شهری.
۲۲. حبibi، محسن، ۱۳۸۴ . " مرمت شهری : تعريف نظرية ها، تجارب، منشور ها، ارزش ها و اقدامات شهری،" چاپ دوم، انتشارات دانشگاه تهران، ۲۱۸
۲۳. حبibi، سيد محسن، و مليحه مقصودي. مرمت شهری: تعريف، نظرية ها، تجارب، منشورها و قطعنامه های جهاني، روش ها و اقدامات شهری. ج. تهران: انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۸۴
۲۴. حبibi، محسن و مقصودي، مليحه (۱۳۸۴) مرمت شهری، تهران: مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران
۲۵. حبibi، محسن، چگونگي الگوپذيری و تجدید سازمان استخوانبندی محله، نشيرو هنرهای زیبا، شماره ۱۳، ۱۳۸۲، ۳۲-۳۹
۲۶. حبibi. سيدمحسن، مقصودي، مليحه. مرمت شهری، مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، سال ۱۳۸۱
۲۷. حسیني، س. ج. و حيدري، م (۱۳۸۷) شيوه های موثر در بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده. اولين همایش بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری مشهد مقدس
۲۸. حيدري، مليحه و همكاران، ۱۳۷۶ ، استخوانبندی شهر تهران، جلد اول، سازمان مشاور فني و مهندسي شهر تهران، تهران.
۲۹. حناچي، پيروز (۱۳۹۱) مرمت شهری در بافت های تاریخی ايران، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
۳۰. كيانوش ذاكر حقيقى، حميد مجدى، فرح حبيب (۱۳۸۹) مقاله تدوين شاخص های موثر بر گونه شناسی بافت شهری، نشيرو هويت شهر شماره ۷
۳۱. رابرتز، پيتر(۱۳۹۳)، بازارآفریني شهری يك كتاب راهنماء، ترجمه محمدسعيد ایزدی و پیروز حناچي، تهران: مؤسسه انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول

۳۲. الهام شناسائی، کیانوش لاری بقال(۱۳۹۳)،مقاله اصول و معیارهای طراحی در بافت‌های تاریخی (نمونه موردی محله مورستان شیراز)،اولین کنفرانس سراسری توسعه محوری مهندسی عمران،معماری،شهرسازی
۳۳. شیرازیان ، بابک. «روش های استفاده از GIS در ساماندهی بافت های فرسوده شهری» پایان نامه فوق لیسانس شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی، ۱۳۸۳
۳۴. طرح تفصیلی منطقه ۱۲ شهرداری تهران، ۱۳۸۹
۳۵. عندلیب، ع. ر.، بیات، ا.، رسولی، ل.، ۱۳۹۲ . مقایسه و تطبیق بازارآفرینی بافت های فرسوده شهری بلوک خیام تهران (ایران) و پروژه لیورپول (بریتانیا). فصلنامه آمایش و محیط. ۶(۲۳).
۳۶. عندلیب، علیرضا، (۱۳۸۸)، اصول نوسازی شهری: رویکردی نو به بافت فرسوده، تهران، آذرخش
۳۷. غفاری، غلامرضا، و رضا امیدی. کیفیت زندگی شاخص توسعه اجتماعی. تهران: شیرازه ۱۳۸۸
۳۸. فکوهی، ناصر. "انسان شناسی و فرهنگ توسعه و دستیابی توانمند سازی بومی" www.anthropology.ir، ۱۳۹۱
۳۹. فلامکی، محمدمنصور(۱۳۸۶) بازنده سازی بناءو شهرهای تاریخی، مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، چاپ ششم، تهران.
۴۰. فیلدن، برnard و یوکا یوکیلتو(۱۹۹۸)، راهنمای مدیریت برای محوطه های میراث جهانی، ترجمه ای پیروز حناچی، ۱۳۸۶، مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، تهران.
۴۱. قدیری، بهرام (۱۳۸۵)، ساختارهای جدید در محیط های تاریخی، دفتر پژوهش های فرهنگی، تهران.
۴۲. کلانتری، حسین؛ پوراحمد، احمد(۱۳۸۵)؛ فنون و تجارب برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، انتشارات پژوهشگاه علوم انسانی، فرهنگ و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی، چ دوم، تهران.
۴۳. سهند لطفی،استادیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه شیراز، شیراز، ایران، ۱۳۹۱نشریه هنرهای زیبا و معماری و شهرسازی شماره ۱۸ بهار ۱۹
۴۴. مشهدیزاده دهاقانی،ناصر (۱۳۸۵)؛ تحلیلی از ویژگیهای برنامه ریزی شهری در ایران؛ انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران چاپ ششم
۴۵. منصوری، سید امیر، دو دوره سازمان فضایی در شهر ایرانی: قبل و بعد از اسلام، فصلنامه باغ نظر، دوره ۲، شماره ۷، ۱۳۸۶، ۶۰-۴۹،
۴۶. مهندسین مشاور آرمانشهر، ۱۳۸۶ ، طرح راهبردی بافت فرسوده بزد. وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان مسکن و شهرسازی استان بزد، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری.
۴۷. مهندسان مشاور بافت شهر، ۱۳۸۲ ، بررسی مسائل توسعه شهری: مطالعات تكمیلی سازمان فضایی و سیمای شهری.
۴۸. وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۴ ، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، تهران.
- 49.Berger-Schmitt, R. Social Cohesion as an Aspect of the Quality of Societies: Concept and Assessment. EU Reporting Working Paper .No.14, Centre for Survey Research and Methodology, 2000.
- 50.Colantonio, Andrea, and Tim Dixon. Urban Regeneration & Social Sustainability: Best practice from European cities. Chichester: WILEY-BLACKWELL, 2011
- 51.colantonio & Dixon ,(2011), urban Regeneration & social sustainability: Best practice from European
- 52.Forrest, R., and A. Kearns. "Social cohesion, social capital and the neighbourhood." Urban Studies 38: 12 (2001) : 2125-2143.
- 53.Grimmer, Anne E & Weeks, Kay D (1986), New Exterior Additions to Historic Buildings: Preservation Concerns (Preservation Briefs # 14) Washington, DC: U.S. Department of the Interior/ NationalPark Service Cultural Resources: Heritage Preservation Services
- 54.Hajipoor, Kh. (2007). Introduction to the evolution and development of urban restoration approaches (the period after the First World War to the millennium). Urbanology Journal, 2(9&10).
- 55.Ijasan, Kola. Contextualizing the participatory role of BMEs community regeneration: A requirements and challenge approach. Ph.D. Thesis, Salford: School of the built environment university of Salford, (2011).
- 56.IOMOS. CHARTER FOR THE CONSERVATION OF HISTORIC TOWNS AND URBAN AREAS (Washington Charter - 1987). 05 06, 2003. /http://www.international.icomos.org/
- 57.NSW Heritage Office and the Royal Australian Institute of Architects(2005),Design in Context: Guidelines for Infill Development in the Historic Environment, NSW Heritage Office and the Royal AustralianInstitute of Architects.
- 58.Orbasli, Aylin (2008), Architectural Conservation: Principles and Practice, Blackwell Science.
- 59.Phillips, D. Quality of life: concept, policy and practice. London: Routledge, 2006
- 60.Roberts, P. & Sykes, H. (2000). Urban Regeneration: Handbook. London: Sage publications.
- 61.Tiesdell, Stevan, 1996, Economic challenges of historical urban quarters, Revitalizing historic urban quarters, 20-46
- 62.UNDP. Community Security and Social Cohesion: Towards a UNDP