



Research Article

Sustainable Regeneration of Inefficient Urban Textures with Emphasis on Catalyst Strategy (Case Study: Panbehriseh Neighborhood of Qazvin)

Fatemeh Esmaeili¹, Maliheh Babakhani^{2*} and Majid Zarei³

¹ MSc, Department of urban planning, Faculty of Architecture and Urbanism, Imam Khomeini International University, Qazvin, Iran

² Assistant Professor, Department of urban planning, Faculty of Architecture and Urbanism, Imam Khomeini International University, Qazvin, Iran

³ Associate Professor, Department of urban planning, Faculty of Architecture and Urbanism, Imam Khomeini International University, Qazvin, Iran

* Corresponding author, Email: babakhani@arc.ikiu.ac.ir

Receive Date: 05 May 2021

Accept Date: 12 July 2021

ABSTRACT

Introduction: Urban catalyst is known as one of the important and effective strategies because of its benefits in relation to the inner growth of cities.

Objectives: The overall and main purpose of the present study is to explain the framework for applying the catalyst strategy in the sustainable regeneration of inefficient urban areas and the practical purpose of the research is to apply the catalyst strategy in the regeneration of Panbehriseh neighborhood.

Methodology: The present study is based on the purpose of applied-developmental type and in terms of methodological approach is qualitative-quantitative, which has been done in two parts of theoretical and practical studies using descriptive-analytical method and analysis has been done through the SWOT analysis matrix and the quantitative strategic planning matrix (QSPM).

Geographical Context: Panbehriseh Neighborhood, Qazvin City.

Result and Discussion: By reviewing previous studies, the theoretical framework of the research has been explained based on physical, social, economic and environmental dimensions, and based on it, other steps of the research including identifying, analysis and presentation of strategies have been done that, in the section of cognition, the strengths, weaknesses, opportunities and threats of Panbehriseh neighborhood have been analyzed in the form of SWOT and with the help of it, catalyst strategies have been expressed. Finally, using QSPM, strategies for sustainable regeneration of textures have been prioritized and presented.

Conclusion: The results obtained from the findings indicate that the inefficiency of a texture depends on various factors that, if identified correctly and in a timely manner, the tissue can be protected from the risk of decline and gradual death. One of the ways to save such tissues is to regenerate them with catalyst strategy, which, with the help of small and large scale stimulus projects, affects sustainable regeneration by restoring dynamism and vitality to inefficient textures. Catalyst strategies and projects derived from them, if implemented properly, can help increase prosperity and development in the neighborhood, and inject dynamism and mobility into the texture. Therefore, catalyst strategies, by defining useful and executive stimulus projects, can play an important role in the sustainable regeneration of inefficient tissues, including the Panbehriseh neighborhood of Qazvin city.

KEYWORDS: Sustainable urban regeneration, Inefficient urban textures, Catalyst, Panbehriseh neighborhood, SWOT, QSPM

بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری با تأکید بر راهبرد محرک توسعه (مورد پژوهی: محله پنبه‌ریسه شهر قزوین)

فاطمه اسماعیلی^۱، ملیحه باباخانی^{۲*} و مجید زارعی^۳

۱. کارشناس ارشد برنامه ریزی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی(ره)، قزوین، ایران
۲. استادیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی(ره)، قزوین، ایران
۳. دانشیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی(ره)، قزوین، ایران

* نویسنده مسئول، Email: babakhani@arc.ikiu.ac.ir

تاریخ دریافت: ۱۵ اردیبهشت ۱۴۰۰

تاریخ پذیرش: ۲۱ تیر ۱۴۰۰

چکیده

مقدمه: بازآفرینی پایدار شهری از جمله راهکارهایی است که در سال‌های اخیر به واسطه‌ی رویکردهای مختلفی که در راستای کاهش و رفع معضلات ناشی از بافت‌های ناکارآمد شهری ارائه نموده، از سوی جغرافیدانان، برنامه‌ریزان و طراحان شهری بسیار مورد توجه و اهمیت قرار گرفته است که محرک توسعه به جهت مزایایی که در رابطه با رشد درونی شهرها به همراه دارد، به عنوان یکی از راهبردهای مهم و مؤثر آن، شناخته شده است.

هدف: تبیین چارچوبی برای بکارگیری راهبرد محرک توسعه در بازآفرینی پایدار نواحی ناکارآمد شهری و بکارگیری راهبرد محرک توسعه در بازآفرینی محله پنبه‌ریسه است.

روش‌شناسی: پژوهش حاضر بر مبنای هدف از نوع کاربردی-توسعه‌ای و از نظر رویکرد روش‌شناختی، کیفی-کمی است که در دو بخش مطالعات نظری و عملی با استفاده از روش توصیفی-تحلیلی انجام شده و تجزیه و تحلیل از طریق ماتریس تحلیلی SWOT و ماتریس کمی QSPM صورت گرفته است.

قلمرو جغرافیایی: محله پنبه‌ریسه یکی از کهن‌ترین محلات شهر قزوین است که در منطقه یک و در محدوده‌ی جنوب مرکزی این شهر قرار گرفته است.

یافته‌ها: با بررسی مطالعات پیشین، چارچوب نظری پژوهش در چهار حوزه کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی تبیین شده و با استناد به آن، سایر مراحل تحقیق از جمله شناخت، تجزیه، تحلیل و ارائه راهبردها انجام گرفته است که در بخش شناخت، نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید محله‌ی پنبه‌ریسه در قالب ماتریس سوات مورد واکاوی قرار گرفته و به کمک آن، استراتژی‌های محرک بیان گردیده است و در نهایت با استفاده از ماتریس برنامه‌ریزی کمی، راهبردها در راستای بازآفرینی پایدار بافت، الویت‌بندی و ارائه شده‌اند.

نتیجه‌گیری: نتایج به دست آمده از یافته‌ها گویای آن است که ناکارآمدی یک بافت به عوامل گوناگونی وابسته است که در صورت شناسایی درست و به موقع آن‌ها، می‌توان محدوده را از خطر افول و مرگ تدریجی در امان نگه داشت. یکی از راهکارهای نجات اینگونه بافت‌ها، بازآفرینی با راهبرد محرک توسعه است که به کمک پروژه‌های محرک کوچک و بزرگ مقیاس، با بازگرداندن پویایی، جنب و جوش، نشاط و سرزندگی دوباره به بافت‌های ناکارآمد، بر بازآفرینی پایدار آن‌ها تأثیر می‌گذارد. راهبردهای محرک توسعه و پروژه‌های مستخرج از آن‌ها، در صورت اجرای صحیح، می‌توانند رونق و پویایی را به بافت تزریق نموده و نقش به‌سزایی در بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد از جمله محله‌ی پنبه‌ریسه شهر قزوین، ایفا کنند.

کلیدواژه‌ها: بازآفرینی پایدار شهری، بافت‌های ناکارآمد شهری، محرک توسعه، تحلیل SWOT، مدل QSPM، محله پنبه‌ریسه

مقدمه

توسعه متداول شهری، گسترش مناطق شهری و افزایش جمعیت منجر به رشد شهرها شده است (Hui Lee & Lim, 2018: 3) که این جهانی شدن از یک سو و شهرنشینی از سوی دیگر، منجر به ظهور بافت‌هایی در شهرها شده است که با خطر از دست دادن شخصیت متمایز خود روبرو هستند (Elseragy et al, 2018: 2) و تأثیرات منفی و شدیدی را بر ساختار اقتصادی-اجتماعی شهرها گذاشته‌اند (Moreno et al, 2021: 93).

در واقع بافت‌های ناکارآمد شهری عرصه‌های مهمی از شهر هستند که در مقایسه با سایر پهنه‌های آن از جریان توسعه عقب افتاده و از چرخه‌ی تکاملی حیات جدا گشته‌اند (Pourahmad et al, 2017: 167). این بافت‌ها در سال‌های اخیر و به دنبال رشد بی‌رویه و شتابان شهرها ایجاد شده و گسترش یافته‌اند و امروزه به سبب مسائل متعددی که در آن‌ها به وجود آمده، کارایی خود را از دست داده و به کانون مشکلات و نارسایی‌ها تبدیل شده‌اند که روز به روز فرآیند زوال آن‌ها فزونی می‌یابد. اگرچه این بافت‌ها در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکرد منطقی و سلسله‌مراتبی بوده‌اند، ولی امروزه از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی بوده و اغلب پاسخ‌گوی نیاز ساکنین خود نیستند (Habibi et al, 2007). از سوی دیگر این بافت‌ها به سبب قابلیت‌های خاصی که از جهات مختلف دارند ضرورت توجه به خود را مطرح می‌سازند (Hanachi & Pourserajiyani, 2012). به همین علت است که از سال‌ها پیش، دستیابی به پایداری شهری مورد توجه بسیاری از تصمیم‌گیرندگان قرار گرفته است زیرا اصطلاح «پایداری» راه حل‌های اقتصادی، زیست محیطی و اجتماعی را برای چالش‌های فوری شهری پیشنهاد می‌کند (Hui Lee & Lim, 2018: 3) و بر این اساس، بازآفرینی پایدار به مفهوم احیا، تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن بافت‌های ناکارآمد شهری (Zangiabadi et al, 2012) به عنوان یکی از مسائل اساسی نظام برنامه‌ریزی شهرها مطرح شده و اهمیت یافته است.

در این میان، محرک توسعه به جهت مزایایی که در رابطه با رشد و توسعه‌ی درونی شهرها به همراه دارد، به عنوان یکی از رویکردهای مهم و با ارزش بازآفرینی پایدار در جهت احیای اینگونه بافت‌ها شناخته شده است. شهر قزوین نیز از این موضوع مستثنی نبوده و به عنوان یکی از شهرهای مهم و با قدمت ایران در درون خود به ویژه در مناطق مرکزی و جنوبی دارای بافت‌های تاریخی و ناکارآمد است. این محله در منطقه یک قزوین و در محدوده‌ی جنوب مرکزی این شهر قرار گرفته است و ۶۴۰۳ نفر جمعیت و مساحتی در حدود ۳۳/۵ هکتار دارد. وجود این نوع بافت‌ها به عنوان یکی از معضلات اساسی شهر مطرح شده که مسائل بسیاری را دامن‌گیر منطقه نموده‌اند. در پژوهش حاضر با مطالعه تطبیقی محله‌ی پنبه‌ریسه‌ی شهر قزوین به عنوان یکی از بافت‌های ناکارآمد شهری، نشان داده می‌شود که راهبرد محرک توسعه در بازآفرینی پایدار این محله چه نقشی دارد. در راستای این هدف و شکاف پژوهشی حاصل از بررسی مطالعات پیشین که نشان دهنده‌ی نیاز به واکاوی بیشتر در زمینه‌ی چگونگی تأثیر رویکرد محرک توسعه بر بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری است، سئوالات پژوهش عبارتند از: ۱. چگونه راهبرد محرک توسعه در بازآفرینی پایدار نواحی ناکارآمد شهری تأثیر می‌گذارد؟ ۲. راهبرد محرک توسعه در بازآفرینی محله پنبه‌ریسه چه نقشی دارد؟

در خصوص بازآفرینی پایدار شهری، رویکردهای آن و تأثیرات آن بر بافت‌های ناکارآمد شهری هم در سطح کشور و هم در سطح جهانی مطالعات بسیاری انجام گرفته است. اما در زمینه مطالعه بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری با تأکید بر راهبرد محرک توسعه در سطح کشور، مطالعات محدودی انجام شده است. با این حال در این پژوهش برخی از بررسی‌هایی که در دهه‌ی اخیر در ایران انجام شده و بیشترین ارتباط ماهیتی را با حوزه بازآفرینی پایدار و محرک توسعه داشته‌اند، ارائه می‌شوند.

هاشمی و همکاران (۱۳۹۹) در مقاله‌ای به مکانیابی موقعیت پردازه‌های محرک توسعه در بافت‌های ناکارآمد شهری (مورد پژوه: ناحیه ۲ منطقه ۱۸ شهرداری تهران) پرداخته‌اند. نتایج این تحقیق نشان می‌دهد شاخص‌های مختلفی مانند تراکم‌های جمعیتی و ساختمانی، قدمت و کیفیت ابنیه، سطح فرهنگ و سواد جامعه، اختلاط و تنوع کاربری‌ها و

فعالیت‌ها و ... جهت مکانیابی پروژه‌های محرک توسعه با تأکید بر بعد کالبدی وجود دارد که از نظرات اندیشمندان استخراج شده است. از کل بافت مسئله‌دار نمونه مورد مطالعه، عمده پهنه‌های مناسب برای جانمایی در بخش‌های مرکزی بافت و محلات شهید رجایی و صادقیه واقع شده است. سرور و همکاران (۱۳۹۹) در پژوهشی به تدوین، غربالگری و اولویت‌بندی شاخص‌های برنامه‌ریزی پروژه‌های محرک توسعه شهری، مورد مطالعاتی: بررسی شاخص‌های احصا شده در کلانشهر تهران پرداخته‌اند. در این مقاله وضعیت کلانشهر تهران با سه مشخصه ۱- دارا و مطلوب، ۲- دارا ولی ضعیف و ۳- فاقد، مورد بررسی و اولویت‌بندی قرار گرفتند تا سرخطی باشند جهت اعمال این پروژه‌ها در سطح خرد برای تجدید حیات، توسعه مجدد و یا بازآفرینی بافت‌های فرسوده، اراضی متروکه صنعتی، اراضی رها شده و فضاهای ناکارآمد شهری در تهران که نیازمند در انداختن طرحی نو هستند. در انتها نیز پیشنهادات کاربردی جهت کاربری مؤلفه‌های برنامه‌ریزی پروژه‌های محرک توسعه شهری در دو سطح کلان و میانی با محوریت تهران ارائه شده است. محمدی سرین دیزج (۱۳۹۹) در تحقیقی به بررسی نقش راهبرد بازآفرینی در ساماندهی بافت‌های قدیمی و فرسوده شهرها با رویکرد توسعه پایدار مطالعه موردی: محله غریبان شهر اردبیل پرداخته است. نتایج تجزیه و تحلیل تفاوت معنی‌داری را بین میانگین تأثیر بازآفرینی محله غریبان بر کاهش مشکلات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی نشان می‌دهد که می‌توان گفت بازآفرینی محله غریبان بر کاهش مشکلات کالبدی، اجتماعی و اقتصادی محله غریبان کاملاً مؤثر است. اما به دلیل میزان کم میانگین متغیر کیفیت محیطی می‌توان گفت بازآفرینی محله غریبان بر کاهش مشکلات کیفیت محیطی محله غریبان چندان مؤثر نبوده است. یعقوبی و شمس (۱۳۹۸) در پژوهشی به بازآفرینی بافت فرسوده با رویکرد توسعه پایدار (مطالعه موردی: شهر ایلام) پرداخته‌اند. نتایج نشان می‌دهد که عامل‌های ایجاد بسترهای نهادی و قانونی مناسب به منظور مدیریت محدوده‌های محله‌های هدف در ذیل مدیریت یکپارچه شهری، توانمندسازی و ظرفیت‌سازی در شهرداری‌ها و شوراهای اسلامی شهر (از منظر بودجه‌ریزی مالی، نیروی انسانی، ساختار تشکیلات و نهادسازی) از تأثیرگذارترین استراتژی‌های بازآفرینی بافت فرسوده شهر ایلام به حساب می‌آیند. ایزدی و همکاران (۱۳۹۷) در مقاله‌ای به تبیین چارچوب مفهومی بازآفرینی پایدار بافت‌های تاریخی (بررسی اسناد، بیانیه‌ها و منشورهای بازآفرینی) پرداخته‌اند که در نتیجه‌ی آن، بازآفرینی بافت تاریخی در چهار بعد اقتصادی، اجتماعی، مدیریتی و فرهنگی تعریف شده و معیارهایی همچون ارزش ملک، سرمایه‌گذاری خصوصی، مشارکت شهروندان، منزلت اجتماعی، هویت اجتماعی، صنایع خلاق، محله‌های فرهنگی و رویدادهای فرهنگی ارائه شده است. فنی و همکاران (۱۳۹۷) در پژوهشی به کاربری تحلیلی - ساختاری بازآفرینی پایدار شهری (مطالعه موردی: شهر خرم‌آباد) پرداخته‌اند که تجزیه و تحلیل داده‌های آن نشان می‌دهد که بین متغیرهای اجتماعی، متغیرکالبدی و متغیر مدیریتی با بازآفرینی بافت ناکارآمد شهر خرم‌آباد ارتباط معنی‌داری وجود دارد. نتایج نشان داد عامل مدیریتی دارای بالاترین اثرگذاری در روند بازآفرینی بافت و عامل زیست‌محیطی دارای کمترین اثرگذاری است. نعمتی کوتنایی و همکاران (۱۳۹۶) در تحقیقی با عنوان محرک توسعه شهری: مفاهیم و الزامات به بررسی مفاهیم و الزامات اساسی پروژه‌های محرک توسعه شهری و مولفه‌های برنامه‌ریزی، طراحی و اجرای این پروژه‌ها در جهت تحریک توسعه در شهرها پرداخته‌اند و در انتها، با توجه به تجربیات جهانی، در خصوص فرآیند بازآفرینی زمین‌های قهوه‌ای با کمک پروژه‌های محرک توسعه شهری، مدل پیشنهادی خود را در این تحقیق ارائه نموده‌اند. پوراحمد و دیگران (۱۳۹۶) در مقاله‌ای بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری مورد مطالعه (منطقه ۱۰ شهر تهران) پرداخته‌اند. نتایج کمی تحقیق نشان می‌دهد که این منطقه در وهله اول از لحاظ اقتصادی و در مرحله بعد از لحاظ ابعاد اجتماعی و زیست‌محیطی ناپایدار است. ناپایداری ابعاد اقتصادی بافت هست که منجر به ناپایداری دیگر ابعاد بافت گردیده و در نهایت نمود خود را به صورت ناپایداری کالبدی نشان می‌دهد. بنابراین رویکرد متاخر بازآفرینی شهری پایدار با راهبرد (بازآفرینی اقتصادمدار و بازآفرینی اجتماع مینا) به خاطر جهان‌بینی یکپارچه و تعامل‌گرایی که دارد می‌تواند نسخه بهینه‌ای برای مداخله در این بافت‌ها باشد. سجاذاده و همکاران (۱۳۹۵) در پژوهشی به نقش بازآفرینی با رویکرد محرک توسعه در محلات سنتی (نمونه موردی: محله

حاجی شهر همدان) پرداخته‌اند که نتایج آن نشان می‌دهد؛ می‌توان با رویکرد محرک توسعه به عنوان بینشی جامع و یکپارچه به احیا و بازآفرینی محله و همچنین حفظ ارزش‌های تاریخی و کالبدی آن در جهت تبدیل محله به یک مکان زیستی هماهنگ با زندگی امروزی و متناسب با شخصیت و هویت تاریخی دست یافت. صفایی پور و زارعی (۱۳۹۴) در مقاله‌ای به برنامه‌ریزی محله محور و بازآفرینی پایدار بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر سرمایه اجتماعی. نمونه موردی: محله جولان شهر همدان پرداخته‌اند که نتایج تحقیق حاکی از آن است که اگر رویکرد به بازآفرینی؛ اجتماع مدار، یکپارچه، جامع و استراتژیک باشد، آنگاه به خودی خود رویکرد بازآفرینی پایدار حاصل خواهد شد. بحرینی و همکاران (۱۳۹۳) در پژوهشی به رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار) پرداخته‌اند. نتایج حاصل از پژوهش بیانگر آن است که رویکرد یکپارچه، کاربرد مفهوم مشارکت در همکاری بخش‌های خصوصی و دولتی، تأکید بر هویت محلی و حس مکان، شهرها به عنوان مکان‌های رقابتی، محیط‌هایی به لحاظ اجتماعی همه شمول و به لحاظ اقتصادی شکوفا و عرصه‌های عمومی سرزنده از اهم مؤلفه‌ها و معیارهای بازآفرینی شهری پایدار با اولویت‌های اجتماعی هستند.

علی‌الجانبیان و دودانگه (۱۳۹۶) در مقاله‌ای با عنوان مفهوم بازآفرینی شهری در نظر و عمل به گفت و گو با دکتر سید محسن حبیبی پرداخته‌اند که به نتایج حاصل از برخی پروژه‌های محرک انجام شده در داخل کشور همچون زیرگذر میدان ولیعصر (عج)، طراحی میدان امام حسین (ع) و پیاده‌راه محور ۱۷ شهریور در تهران اشاره شده که نشان می‌دهد بین عرصه‌ی نظر و عمل شکاف‌هایی وجود دارد و به ندرت می‌توان با اقدامی نوسازانه در شهر مواجه شد. شکی نیست که در کلام نظریه وجود دارد، ولی در عمل به فراموشی سپرده می‌شود و آن چیزی که بعد از اجرا رخ می‌نماید، آنی نیست که در طرح وجود می‌داشت. علت شکاف عمیق بین نظریه اولیه و چیزی که اجرا شده، این است که باور به نظریه وجود ندارد و تفکر مدرنیستی، آن هم از نوع پنج دهه اول قرن بیستم میلادی، آنقدر قوی است، که با وجود پذیرفتن نظریه، در عمل این ایده‌آل‌های مدرنیستی است که طرح را شکل می‌دهد. این به معنای انقطاع از گذشته است، یعنی اگر هم کالبد پذیرفته شود نوع مداخلات به گونه‌ای است که ماهیت و روح آن را به کلی مسخ می‌کند؛ به دلیل شکاف میان نظر و عمل هیچگاه فرایند از نظر به عمل و بالعکس طی نمی‌شود و این باور وجود ندارد که تجربیات بر اساس نظریات نیست و از تجربیات در تکمیل و توسعه نظریات استفاده نمی‌شود.

تفاوت و وجه تمایز تحقیق حاضر نسبت به سایر پژوهش‌ها این است که موضوع مورد مطالعه به محرک توسعه و بازآفرینی پایدار، توأمان پرداخته است، همچنین در ارتباط با محله پنبه‌ریسه شهر قزوین پژوهشی از این دست صورت نگرفته است. از این رو، نگارندگان سعی دارند با انجام تحقیق حاضر، این خلا پژوهشی را بر طرف نموده و گامی در جهت ارتقا دانش موجود بردارند. بنابراین، پژوهش پیش‌رو از نظر محتوایی و فضایی تفاوت ملموسی با تحقیقات پیشین دارد.

بازآفرینی شهری یا Urban Regeneration نوعی نگاه مداخله‌ای محسوب می‌شود که شامل بازسازی یکپارچه مناطق ناکارآمد و محروم شهری، از جنبه‌های فیزیکی، اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی شهرها است (Natividade-Jesus et al, 2019: 1). بررسی سیر تکاملی این رویکرد از بعد از انقلاب صنعتی تا قرن حاضر بیانگر آن است که بازآفرینی شهری در دوره‌های تاریخی مختلف با تحولاتی در محتوا و مفهوم شیوه‌های مداخله همراه بوده که منجر به دگرگونی‌هایی در ابعاد و عرصه‌های مرمت شهری گردیده است (Pourahmad et al, 2010: 76). از دهه‌ی ۱۹۹۰ بازآفرینی شهری به طرز گسترده‌ای توسعه یافت و بیشتر شامل موضوعاتی بود که بر نگرانی از تغییرات شهری مانند مسکن، بهداشت، معیشت و پراکندگی استوار بود (Elseragy et al, 2018: 2). این تغییرات در جنبه‌های مختلفی صورت گرفت که در این میان، با توجه به طرح این موضوع که بازآفرینی پاسخ موقتی به مسائل بوده و راه‌حل‌های پایداری ایجاد نکرده است، هم‌سویی با مباحث توسعه پایدار بیش از پیش مورد توجه قرار گرفت (Pourahmad et al, 2017: 167). در سال ۱۹۹۶ هاپکینز و همکاران در پژوهشی با عنوان مروری بر مسائل ویژه و حقوقی بازآفرینی شهری، پارادایم نوینی را ارائه نمودند بر این اساس که هرگونه طرح بازآفرینی می‌بایست به تمایلات و سیاست‌های اقتصادی-اجتماعی پایدار و

حقیقی مرتبط با مسائل گسترده‌تری توجه داشته باشد (Hopkins et al, 1997: 63). پس از آن نظریه‌پردازان متعددی از این دیدگاه حمایت کرده و به این ترتیب به مرور، نظریه‌ی شهرهای پایدار با رویکرد بازآفرینی پیوند خورده است (Bahraini et al, 2014: 22). بنابراین تعاریفی از بازآفرینی شکل گرفته که به اهداف پایداری نزدیک شده‌اند. در واقع توسعه پایدار جزء جدایی‌ناپذیر بازآفرینی بوده که به دنبال بهبود وضعیت در ابعاد مختلف با نگاهی پایدار است (Izadfar et al, 2020). بازآفرینی شهری یک فرایند پیچیده و کل‌نگر است که شامل بسیاری از جنبه‌های به هم پیوسته با هدف اقتصاد، برابری و محیط است که بر اساس مثلث پایداری ساخته شده (Merciu et al, 2017:404) و برای رسیدن به آن نیاز به تفکر و مطالعه درباره شهرها با رویکرد جامعه محور، یکپارچه، استراتژیک و فراگیر است و از طریق رویکرد پایداری می‌توان به بازآفرینی پایدار دسترسی پیدا کرد (Izadfar et al, 2020). از این‌رو، رویکرد غالب استراتژی‌های نوسازی و تحول شهری از سال ۲۰۱۰ به بعد، بازآفرینی جامع یکپارچه یا بازآفرینی پایدار شد (Nematikutenae et al, 2018: 324). بازآفرینی به دلیل مشکلاتی در تأمین مالی، مشکلات قانونی و سازمانی موجود، مشکلات کالبدی، باورها، دیدگاه‌ها و ادراک افراد ساکن در محدوده، مشکلات سیاسی و... (Francin, 2015: 12) با چالش‌هایی در پاکسازی و توسعه مجدد روبه‌رو است که جهت برون رفت از چالش‌های مذکور می‌توان از استراتژی کاتالیزور یا محرک توسعه شهری استفاده نمود (Nematikutenae et al, 2018: 325). بر این اساس می‌توان گفت بازآفرینی پایدار شهری، نیروهای محرکه را به عنوان محور با هدف پایداری برگزیده و با استفاده از رویکردهای گوناگون، فرصت‌های متنوع توسعه‌ای را فراروی خود قرار داده است (Lotfi, 2012) تا بتواند به توسعه مجددی دست یابد که تأثیرات بلند مدت پایدار ایجاد نموده و در عین حال به مسائل اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی توجه داشته باشد (Hemphill et al, 2004).

محرک توسعه معادل کلمه Catalyst است و به عنوان یکی از راهبردهای بازآفرینی پایدار، نگاهی جامع به مسائل و مشکلات بافت‌های ناکارآمد شهری دارد که به دنبال مناسب‌ترین نیروهای محرک، با توجه به شرایط و پیشینه‌ی تاریخی بافت در جهت باززنده‌سازی آن است (Sajjadzadeh et al, 2016: 61). این استراتژی در واقع یکی از رویکردهای نوین در توسعه‌ی شهری به‌طور عام و در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد شهری به‌طور خاص محسوب می‌شود که با به‌کارگیری پروژه‌ها و اقدامات محرک توسعه با اهداف تسریع و تسهیل فرآیند تحول در این بافت‌ها با بهره‌گیری از مشارکت و توان اجتماعی ساکنان و استفاده از ظرفیت‌های موجود، به دنبال احیای بافت است (Sajjadzadeh & Zolfigol, 2015: 152). محرک‌های شهری، استراتژی‌های نوین توسعه‌ی مجدد شهری هستند که می‌توان آن‌ها را تعدادی پروژه بیان کرد که منجر به بازآفرینی بافت شهری می‌شوند (Bohannon, 2004: 11) به علاوه محرک توسعه شهری، نه تنها باعث بهبود و ارتقا شرایط کالبدی-فضایی می‌شود، بلکه تحولات اقتصادی و اجتماعی را نیز در پی خواهد داشت (Sajjadzadeh et al, 2016: 62). یک کاتالیزور اساساً یک مولد فعالیت است (Mutia, 2020: 6) و هدف این رویکرد، هدفی فزاینده است که بازآفرینی مستمر بافت شهری را به دنبال دارد و نکته‌ی مهم این است که یک محرک تنها یک محصول نهایی نیست، بلکه سبب القا و هدایت توسعه‌های بعدی می‌شود (Attoe & Logan, 1989). این راهبرد با تزریق و جا دادن عناصر زیرساختی جدید یا محرک توسعه در مناطق ساخته شده‌ی موجود، به منظور به هم پیوستن آن‌ها در یک واحد و ارتقای سطح کیفیت آن و در نهایت بالا بردن امتیاز رقابتی و تجدید حیات بافت، به مداخله در آن می‌پردازد (Sajjadzadeh et al, 2016: 61). با بررسی جامع دیدگاه نظریه‌پردازان، مفهوم محرک توسعه را می‌توان در ۸ ویژگی اصلی بیان نمود: ۱- عنصر جدیدی که عناصر اطرافش را پیرایش می‌کند. ۲- عناصر موجودی را رشد داده یا در راهی مثبت تغییر شکل می‌دهد. ۳- واکنش محرک توسعه بافت خود را تخریب نمی‌کند. ۴- یک واکنش مثبت محرک توسعه نیازمند درک زمینه است. ۵- تمامی واکنش‌های محرک توسعه مشابه نیستند. ۶- طراحی محرک توسعه یک استراتژی است. ۷- یک محصول بهتر از مجموعه‌ای از اجزا است. ۸- محرک توسعه می‌تواند قابل شناسایی

باقی بماند (6: Kristo & Dhiamandi, 2016). جمع‌بندی اصول و ابعاد کلیدواژه‌های پژوهش و مبانی نظری در قالب جدول ۱ بیان گردیده است.

جدول ۱

جمع‌بندی واژگان مبانی نظری و اصول و ابعاد آن‌ها

بازآفرینی پایدار شهری			
منبع	اصول / ابعاد / جنبه‌ها	سال	اندیشمند
(Lotfi, 2012)	با محور نیروهای محرکه/ رویکردهای متنوع بازآفرینی	۲۰۱۲	لطفی
(SedaghatRostami et al, 2011)	جامع/ یکپارچه/ ارتقای کیفیت زندگی/ توقف افت بافت در ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی	۲۰۱۱	توپچی
(Izadfar et al, 2020)	جامعه محور/ یکپارچه/ استراتژیک/ فراگیر	۲۰۱۰	تورس
(Lawless, 2010)	اقدام یکپارچه و جامع/ شرایط پایا در محیط/ حس مکان و امنیت/ انسجام اجتماعی/ کارایی اقتصادی/ پایداری زیست محیطی/ ابزارهای سیاسی جامع	۲۰۱۰	رابرتز
بافت‌های ناکارآمد شهری			
منبع	اصول / ابعاد / جنبه‌ها	سال	اندیشمند
(Andalib et al, 2014)	ارزش‌پذیری/ رضایت سکونتی/ امنیت/ تأمین نیازهای اساسی	۲۰۱۴	عندلیب
(Kalantari et al, 2009)	کیفیت کالبدی/ دسترسی/ تأسیسات/ خدمات و زیرساخت‌ها/ ارزش محیطی و اقتصادی	۲۰۰۸	کلانتری
(Habibi & Maghsoudi, 2007)	کالبد/ فعالیت (نسبی و کامل)	۲۰۰۷	حبیبی و مقصودی
(Shamaei, 2005)	ناکارآمدی و کاهش کارایی/ زیست‌پذیری/ ایمنی/ کالبدی/ اجتماعی/ اقتصادی و تأسیسات	۲۰۰۵	شماعی
(Glaeser & Gyourko, 2005) (California Health, 2005)	تمرکز فضایی/ اقتصادی/ اجتماعی/ کالبدی/ ذهنی	۲۰۰۵	گورکو و گلیسر
(Jahanshahi, 2003)	اجتماعی/ اقتصادی/ کالبدی	۲۰۰۵	بهداشت کالیفرنیا
	ارزش‌های کیفی محیط زیستی/ ارزش‌های سکونتی/ میل به مهاجرت در ساکنین	۲۰۰۳	جهانشاهی
محرک توسعه شهری			
منبع	اصول / راهکارها	سال	اندیشمند
(Oswalt et al, 2013)	کاهش موانع/ مشارکت ذی‌نفعان/ خلق فضای عمومی/ تقویت آموزش/ اشتغال‌زایی	۲۰۱۳	اوسوالد
(Andalib et al, 2014)	وضعیت زیرساخت‌ها/ ارزش زمین و املاک/ سرانه‌های خدماتی مناسب/ حس مسئولیت و تعلق خاطر به محیط زندگی/ میل به نوسازی در ساکنان/ سهم بخش خصوصی و دولتی	۲۰۱۴	عندلیب
(Kongsombat, 2010)	تسریع اقدامات/ کاهش انرژی/ حمایت‌گری/ مشارکت/ صرفه‌جویی در سرمایه و ساخت‌وساز	۲۰۱۰	کونگ سومبات
(Temelova, 2007)	تأثیرگذاری با شعاع عملکرد بالا/ رشد ارگانیک محدوده‌ها/ نوسازی ساختمان‌ها/ بهبود تصویر شهر/ سرمایه‌گذاری خصوصی و دولتی	۲۰۰۷	تملووا
(Bohannon, 2004)	ارتباط با محیط/ پاسخ به روابط متقابل در بافت/ توجه به ابعاد اجتماعی، کالبدی و مکانی	۲۰۰۴	باهونان
(Sternberg, 2002)	ارتباط با جامعه/ کنش اجتماعی/ فعالیت درونی و بیرونی/ منفعت عمومی	۲۰۰۲	استرنبرگ
(Walkowiak & Frazier, 2000)	استفاده از مزیت شرایط بازار/ درک نیاز جامعه/ تجلیل از منابع موجود/ هماهنگی با پروژه‌های اطراف/ مشارکت مؤثر/ راهنمای توسعه آینده	۲۰۰۰	والکویاک و فریزر
(Attoe & Logan, 1989)	جامع و یکپارچه/ تغییرات رو به بهبود/ تحریک زندگی جدید/ بهبود شرایط کالبدی/ هدایت توسعه بیشتر/ تقویت کیفیت محیط/ تجدید حیات	۱۹۸۹	آتو و لوگان

در این پژوهش با بررسی مفاهیم و ادبیات نظری در رابطه با بازآفرینی شهری، بافت‌های ناکارآمد و راهبرد محرک توسعه و همچنین با مطالعه‌ی تجارب ایران و جهان در خصوص پروژه‌های محرک توسعه شهری، به شناختی وسیع از

نظریات و قواعد این مبانی و تجارب عملی دست یافته شد. در نتیجه‌ی این شناخت، شاخص‌هایی قابل سنجش برای هر کدام از مفاهیم بافت‌های ناکارآمد و راهبرد محرک توسعه در چهار حوزه کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست-محیطی حاصل شد که از این معیارها به هنگام شناخت، تحلیل، سنجش و ارزیابی محدوده‌ی مورد بررسی پژوهش و تدوین راهکارها و پیشنهادات نهایی استفاده شده است. مدل مفهومی این چارچوب نظری که در قالب ۴ حوزه کلیدی و شاخص‌های آن به دست آمده در شکل ۱ قابل مشاهده است.

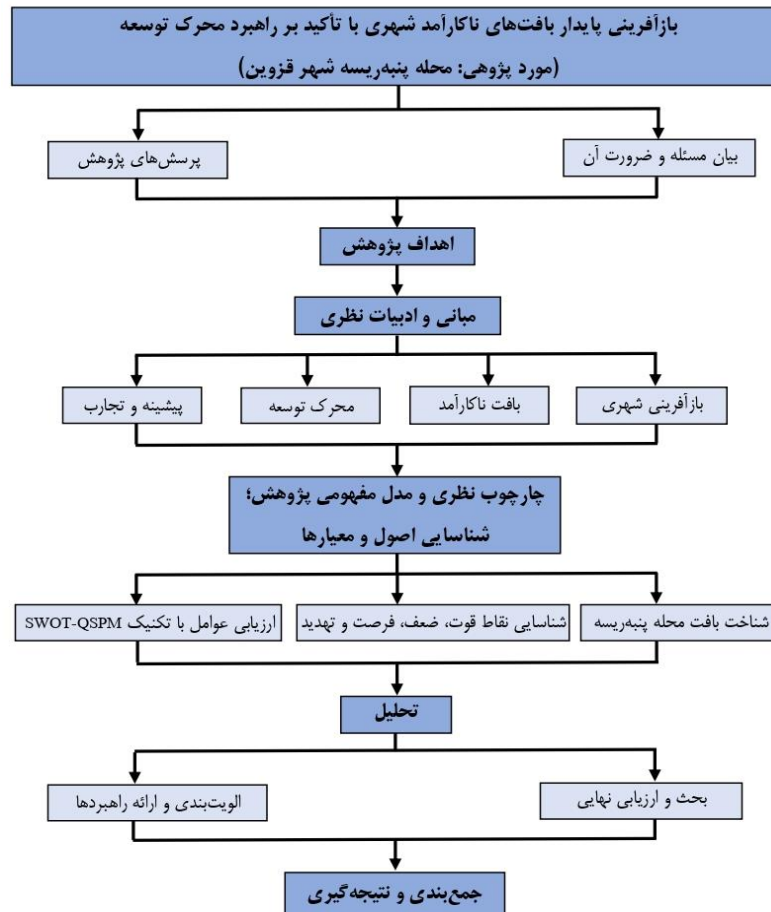


شکل ۱. مدل مفهومی بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری با تأکید بر راهبرد محرک توسعه

روش‌شناسی

روش تحقیق در پژوهش حاضر بر اساس هدف؛ کاربردی-توسعه‌ای، بر اساس ماهیت؛ توصیفی-تحلیلی و از نظر رویکرد روش‌شناختی، کیفی-کمی است. این تحقیق در دو بخش مطالعات نظری و عملی انجام شده که در بخش نظری از روش اسنادی و برای شناخت اجتماعی محله از طریق مصاحبه با اهالی با سابقه، مشاهده و استفاده از منابع مکتوب و اطلاعات مرکز آمار ایران، به استدلال و نتیجه‌گیری پرداخته شده است. به این ترتیب روش مقایسه‌ای یا تطبیقی در دل مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای و همچنین روش پیمایشی در مطالعات میدانی صورت پذیرفته است. در بخش عملی نیز؛ روش تحقیق، مطالعه‌ی نمونه موردی است که در آن هم از داده‌های کمی و هم از داده‌های کیفی استفاده شده است. داده‌های کمی از قبیل تراکم، جمعیت، مساحت و قدمت بافت با استفاده از منابع مکتوب و داده‌های کیفی با استفاده از ابزار مصاحبه و مشاهده به دست آمده است. پس از جمع‌آوری آمار و اطلاعات کتابخانه‌ای و شهودی، تجزیه و تحلیل بر اساس شاخص‌های تحقیق به صورت توصیفی-تحلیلی و با استفاده از ماتریس تحلیلی اس دلبیو او تی (SWOT) و ماتریس کمی کیو اس پی ام (QSPM) انجام گرفته است و در نتیجه‌ی آن، استراتژی‌ها در جهت رسیدن به بازآفرینی پایدار محدوده‌ی مورد مطالعه با تأکید بر راهبرد محرک توسعه، انتخاب، الویت‌بندی و ارائه شده‌اند.

در مرحله وزندهی اهمیت و امتیازبندی وضع موجود فاکتورها و عوامل از کارشناسان و متخصصین امر بهره گرفته شده است. در واقع پایش و تحلیل وضعیت بازآفرینی پایدار محله پنبه‌ریسه و حصول راهبردهای نهایی در چهار مرحله به شکل سلسله مراتبی انجام گرفته است؛ ۱. شناسایی نقاط قوت و ضعف (داخلی) و فرصت و تهدید (خارجی) بافت و تشکیل ماتریس IFE و EFE ۲. تدوین استراتژی‌های چهارگانه SWOT ۳. تشکیل ماتریس برنامه‌ریزی استراتژیک کمی QSPM ۴. الویت‌بندی راهبردها و راهکارهای بازآفرینی پایدار محله پنبه‌ریسه با تأکید بر رویکرد محرک توسعه. به جهت درک بهتر روند انجام پژوهش، شمایی کلی از فرآیند آن در قالب ساختار نموداری در شکل ۲ ارائه شده است.

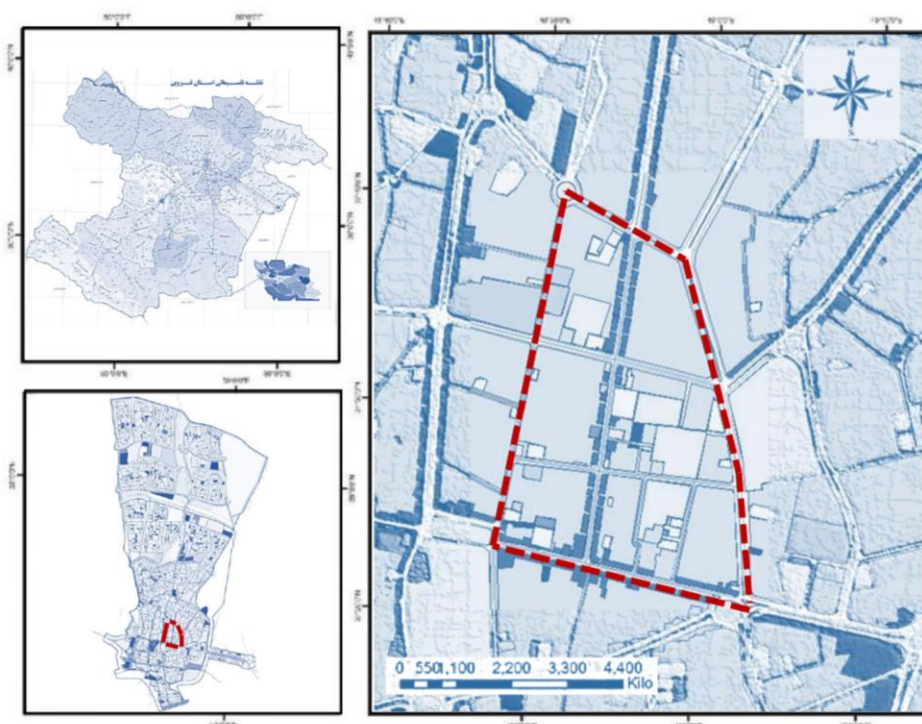


شکل ۲. ساختار شکلی فرآیند انجام پژوهش

قلمرو جغرافیایی پژوهش

در پژوهش حاضر، مطالعات بر روی محله‌ی پنبه‌ریسه یکی از کهن‌ترین محلات شهر قزوین (Art and Architecture Professional Service Center, 2016: 87) به عنوان نمونه موردی پژوهش صورت گرفته‌است. این محله زیرمجموعه‌ای از مجموعه بزرگ شهری قزوین، یکی از شهرهای قدیمی و کهن ایران، مرکز استان قزوین و شهرستان قزوین است که بر اساس تقسیمات شهری در منطقه یک و در محدوده‌ی جنوب مرکزی این شهر قرار دارد و نام آن در کتیبه گچ‌بری کوفی مسجد جامع عتیق قزوین نیز آمده است. به لحاظ بافت تاریخی و منظر اجتماعی، غنی و واجد ارزش است که اقامت و سکونت مردم قزوین با قدمتی بیش از ۱۰۰۰ سال را در این محدوده نشان می‌دهد (Art and Architecture Professional Service Center, 2016:132). جمعیت این محله ۶۴۰۳ نفر و مساحت آن در حدود ۳۳/۵

هکتار و تراکم آن در حدود ۱۹۱/۱ نفر در هکتار است (Sajjadzadeh & Yazdanpanah, 2014). این محله از شرق به بلوار مدرس، از شمال به خیابان عدل، از جنوب به خیابان طالقانی و از غرب به خیابان فردوسی ختم می‌شود و شامل عناصر شاخصی از قبیل؛ کلیسای آرامنه (کانتور)، عمارت شهرداری، زورخانه باهنر و خانه حسین بهشتی است که از گذشته باقی مانده و در حال حاضر نیز از اجزای ارزشمند موجود در بافت محله محسوب می‌شود.



شکل ۳. موقعیت جغرافیایی محدوده مورد بررسی در شهر قزوین

یافته‌ها و بحث

با توجه به اطلاعات به دست آمده از طریق مطالعات کتابخانه‌ای-اسنادی و برداشت‌های میدانی به منظور دستیابی به اهداف پژوهش، تجزیه و تحلیل شرایط و ویژگی‌های بافت و در نهایت تدوین راهبردها در راستای تحقق امر بازآفرینی پایدار محدوده مورد مطالعه، از تکنیک جدول سوات استفاده شده است. به همین منظور پس از شناسایی نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید بافت، بر اساس ابعاد و معیارهای به دست آمده از چارچوب نظری پژوهش، اقدام به تشکیل ماتریس ارزیابی عوامل درونی و بیرونی شد که ماتریس ارزیابی عوامل داخلی یا IFE از قوت‌ها و ضعف‌ها و ماتریس ارزیابی عوامل خارجی یا EFE از فرصت‌ها و تهدیدها، تشکیل شده است.

ماتریس ارزیابی عوامل درونی

در این بخش نقاط قوت و ضعف شناسایی شده در ماتریس ارزیابی درونی قرار گرفته و به هر کدام از عوامل درج شده در سطرهای جدول براساس میزان اهمیت هر عامل و مقایسه آن‌ها با یکدیگر از صفر تا یک ضریب داده شده است که مقدار این ضرایب باید به گونه‌ای باشد که مجموع ضرایب مؤلفه‌ها، یک بشود. در ستون دیگری با توجه به عالی یا معمولی بودن قوت‌ها به ترتیب رتبه ۴ یا ۳ و با لحاظ جدی یا معمولی بودن ضعف‌ها به ترتیب رتبه ۱ یا ۲ اختصاص داده شده است. در صورتی که جمع کل امتیاز نهایی عوامل داخلی در این جدول بیش از ۲/۵ باشد، قوت‌های پیش رو

بر ضعف‌های آن غلبه خواهد داشت و چنانچه این امتیاز کمتر از ۲/۵ باشد، بیانگر غلبه ضعف‌ها بر قوت‌ها خواهد بود. نتایج در جدول ۲ قابل مشاهده است.

جدول ۲
ماتریس ارزیابی عوامل داخلی

عوامل درونی			نقاط قوت	ابعاد
نمره نهایی	نمره	ضریب اهمیت		
۰/۲	۴	۰/۰۵	S1 وجود مراکز فعالیتی تجاری و فعالیتی شهری قوی در بافت محله	قابلیت‌های کاربردی
۰/۱۸	۴	۰/۰۴۵	S2 عبور قسمتی از محور اصلی و مهم خیام از محدوده مرکزی محله	
۰/۰۶	۳	۰/۰۲	S3 احاطه شدن محدوده بافت توسط شبکه معابر اصلی شهر	
۰/۱۴	۴	۰/۰۳۵	S4 سرزندگی خیابان خیام بر اثر حضور و تردد پیاده و سواره	
۰/۰۶	۳	۰/۰۲	S5 کیفیت بصری بالا در بعضی از نقاط بافت	
۰/۱۸	۴	۰/۰۴۵	S6 شکل‌گیری گره‌ها در بافت به صورت سرزنده و پر فعالیت	
۰/۲۲	۴	۰/۰۵۵	S7 سابقه تاریخی بافت و وجود عناصر هویت بخش تاریخی و فرهنگی متعدد و ارزشمند	جنبش‌های اجتماعی
۰/۰۹	۳	۰/۰۳	S8 وجود حس تعلق در ساکنان قدیمی بافت	
۰/۱۸	۴	۰/۰۴۵	S9 وجود بازار و مراکز و کاربری های تجاری با عملکرد فرامحله‌ای	اقتصادی
۰/۱۰۵	۳	۰/۰۳۵	S10 بالا بودن سهم هزینه‌های عمرانی نسبت به سهم هزینه‌های جاری	
۰/۰۹	۳	۰/۰۳	S11 وجود فضاهای حاشیه‌ای نواری جهت کاشت درخت	زیست محیطی
۰/۱۰۵	۳	۰/۰۳۵	S12 وجود پارک فرامحله‌ای مفاخر در محدوده	
۱/۶۱		۰/۴۴۵	جمع	
عوامل درونی			نقاط ضعف	ابعاد
نمره نهایی	نمره	ضریب اهمیت		
۰/۰۴	۱	۰/۰۴	W1 بی توجهی به حفظ و احیای برخی از بناها، محوطه‌ها و فضاهای تاریخی به یادگار مانده	قابلیت‌های کاربردی
۰/۰۴	۲	۰/۰۲	W2 عدم اتصال عناصر، ابنیه و مجموعه‌های ویژه توسط محورهای شاخص	
۰/۰۳۵	۱	۰/۰۳۵	W3 عدم مدیریت اصولی و مداوم ترافیک در بافت	
۰/۰۶	۲	۰/۰۳	W4 نامناسب بودن پیاده‌راه‌ها برای حرکت پیاده و خیابان‌ها برای حرکت دوچرخه	
۰/۰۳۵	۱	۰/۰۳۵	W5 غیرعملکردی ماندن برخی عناصر ارزشمند و با هویت	
۰/۰۳۵	۱	۰/۰۳۵	W6 کمبود پارکینگ در نقاط حساس و مهم بافت	
۰/۰۵	۲	۰/۰۲۵	W7 بالا بودن تراکم جمعیت در برخی از نقاط قدیمی بافت	اجتماعی
۰/۰۶	۲	۰/۰۳	W8 وجود مشکلات اجتماعی در برخی از بخش‌ها مانند عدم امنیت، بیکاری و ضعف فرهنگی	
۰/۰۴	۱	۰/۰۴	W9 عدم ثبت آثار تاریخی به اندازه کافی و ضعف در حفظ و نگهداری آن‌ها	
۰/۰۴	۱	۰/۰۴	W10 عدم توجه به پتانسیل‌های گردشگری بافت در سطح فرامحله‌ای	
۰/۰۵	۲	۰/۰۲۵	W11 ضعف عدم حضور بخش خصوصی در تأمین و اجرای طرح‌ها و برنامه‌های مربوط به تسهیلات و خدمات بافت	اقتصادی
۰/۰۵	۲	۰/۰۲۵	W12 عدم مشارکت فعال مالی جامعه ساکن و شاغل در بافت جهت تأمین برخی هزینه‌های آن	
۰/۰۵	۲	۰/۰۲۵	W13 کمبود خدمات اقامتی و خدمات مربوط به فعالیت‌های گردشگری	
۰/۰۵	۲	۰/۰۲۵	W14 عدم بهره‌گیری مناسب از منابع و امکانات و توان‌های موجود در بافت	
۰/۰۴	۲	۰/۰۲	W15 محدود و ناچیز بودن منابع اصلی درآمدی محدوده در قیاس با نیازهای عمرانی آن	
۰/۰۲	۱	۰/۰۲	W16 عدم کفایت و کارایی شبکه دفع آب‌های سطحی در برخی از نقاط محله	زیست محیطی
۰/۰۴	۱	۰/۰۴	W17 پایین بودن میزان سرانه فضای سبز در محدوده بافت و نبود پارک‌های کوچک محلی	
۰/۰۵	۲	۰/۰۲۵	W18 بالا بودن میزان آلاینده‌های محیطی در برخی معابر پرتردد و اطراف آن‌ها	
۰/۰۴	۲	۰/۰۲	W19 عدم تفکیک از مبدأ زباله‌ها	
۰/۸۲۵		۰/۵۵۵	جمع	
۲/۴۳۵		۱	جمع کل	

ماتریس ارزیابی عوامل بیرونی

در این بخش نیز فرآیندی مشابه مرحله‌ی قبل طی می‌شود به این صورت که پس از شناسایی نقاط فرصت و تهدید، آن‌ها را در ماتریس ارزیابی بیرونی قرار داده و به هر کدام از عوامل درج شده در سطرهای جدول براساس میزان اهمیت هر عامل و مقایسه آن‌ها با یکدیگر از صفر تا یک ضریب داده می‌شود به طوری که مجموع ضرایب عوامل، یک بشود. در ستون دیگری با توجه به عالی یا معمولی بودن فرصت‌ها به ترتیب رتبه ۴ یا ۳ و با لحاظ جدی یا معمولی بودن تهدیدها به ترتیب رتبه ۱ یا ۲ اختصاص داده شده است. در صورتی که جمع کل امتیاز نهایی عوامل خارجی در این جدول بیش از ۲/۵ باشد، فرصت‌ها بر تهدیدها غلبه کرده و چنانچه این امتیاز کمتر از ۲/۵ باشد، نشان‌دهنده‌ی غلبه‌ی تهدیدها بر فرصت‌ها است. نتایج در جدول ۳ ارائه شده است.

جدول ۳

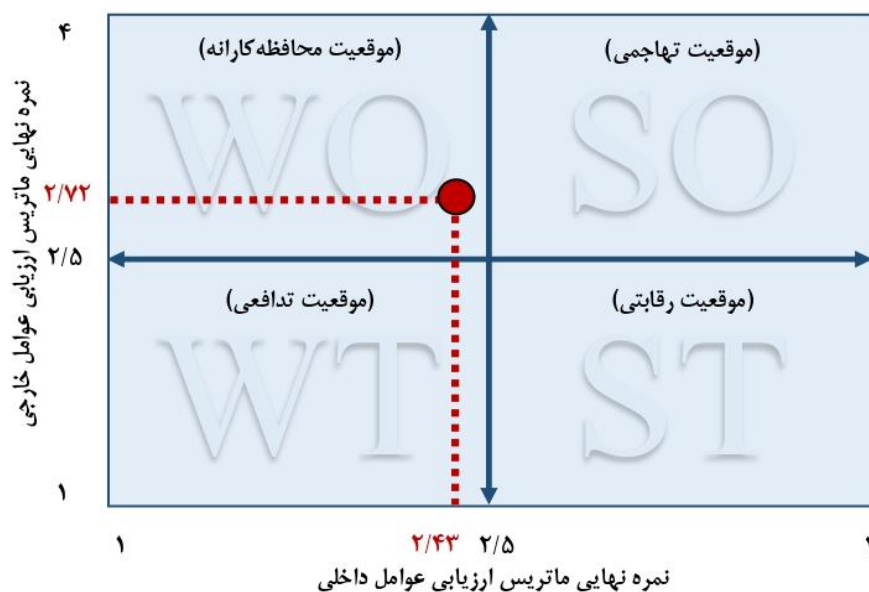
ماتریس ارزیابی عوامل خارجی

عوامل بیرونی			نقاط فرصت	ابعاد
نمره نهایی	نمره	ضریب اهمیت		
۰/۲۲	۴	۰/۰۵۵	امکان استفاده از عناصر ارزشمند تاریخی در جهت ارتقاء سرزندگی و کیفیت فضا	کالبدی-فضایی
۰/۲	۴	۰/۰۵	امکان تأثیر مثبت سازمان فضایی بر تحولات کالبدی محله با هدایت طرح بازآفرینی	
۰/۱۸	۴	۰/۰۴۵	امکان طراحی محورهای پیاده در بعضی از خیابان‌های محله	
۰/۱۶	۴	۰/۰۴	استفاده از جاذبه‌های گردشگری و جهانگردی با طراحی‌های مناسب	
۰/۱۶	۴	۰/۰۴	فرصت ایجاد یک استخوان‌بندی عملکردی و فضایی خوانا در محله	
۰/۲	۴	۰/۰۵	وجود عناصر و مکان‌های تاریخی-فرهنگی در بافت و ایجاد حوزه‌های گردشگری	اجتماعی
۰/۱۰۵	۳	۰/۰۳۵	بستر مناسب مشارکت مردم و بخش خصوصی در اجرای برنامه‌های فرهنگی	
۰/۱۸	۴	۰/۰۴۵	امکان استفاده از عناصر تاریخی، تفریحی و فرهنگی جهت ایجاد تعاملات اجتماعی بیشتر و ارتقاء حس تعلق	
۰/۰۹	۳	۰/۰۳	دارا بودن پتانسیل درآمدزایی در زمینه گردشگری و تفریحی در جهت تأمین نیازهای مالی محله	اقتصادی
۰/۱	۴	۰/۰۲۵	قابلیت مناسب محله با وجود آثار تاریخی و فرهنگی متعدد و ارزشمند	
۰/۱	۴	۰/۰۲۵	وجود زمینه‌ها و امکانات و استعدادها قابل استفاده در سطح محله جهت افزایش درآمد پایدار	
۰/۰۴۵	۳	۰/۰۱۵	تبدیل زمین‌های بایر به فضای سبز	زیست-محیطی
۰/۱۴	۴	۰/۰۳۵	امکان ارتقاء فضاهای سبز و عمومی از نظر کمی و کیفی و گسترش آن در سطح محله	
۰/۰۸	۴	۰/۰۲	کاشت گونه‌های گیاهی متناسب با شرایط آب و هوایی و اقلیم	
۰/۰۶	۳	۰/۰۲	تشویق مردم به کاشت درختان در فضای باز منازل	
۲/۰۲		۰/۵۳	جمع	
نمره نهایی	نمره	ضریب اهمیت	نقاط تهدید	ابعاد
۰/۰۳۵	۱	۰/۰۳۵	از بین رفتن هویت و شخصیت برخی از خیابان‌های تاریخی محله	کالبدی-فضایی
۰/۰۴۵	۱	۰/۰۴۵	عدم توجه، نگهداری و حفاظت از عناصر تاریخی در برخی از بخش‌های بافت	
۰/۰۳۵	۱	۰/۰۳۵	از کار افتادگی و فرسودگی حوزه‌های با ارزش کالبدی (تاریخی)	
۰/۰۴	۲	۰/۰۲	کاهش ایمنی پیاده در برخی بخش‌های بافت به لحاظ مختلف	
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	از بین رفتن برخی از عناصر هویت بخش قدیمی و تاریخی محله شهر	
۰/۰۲۵	۱	۰/۰۲۵	عدم وجود برنامه‌ریزی در تخصیص کاربری‌ها به تناسب مشخصات فیزیکی و عملکردی شبکه معابر اطراف آن‌ها	
۰/۰۷	۲	۰/۰۳۵	بلا تکلیفی و ناکارآمدی برخی عناصر و عملکردها در بافت	
۰/۰۶	۲	۰/۰۳	تهدید فضاهای کالبدی به سبب جذابیت استقرار عناصر تجاری در برخی محورهای بافت	
۰/۰۵	۲	۰/۰۲۵	عدم برنامه‌ریزی برای فضا	

۰/۰۳۵	۱	۰/۰۳۵	از بین رفتن تدریجی فضاهای فرهنگی موجود در اثر عدم حفظ و نگهداری	T10	اجتماعی
۰/۰۴	۲	۰/۰۲	امکان ایجاد فضاهای بی دفاع در برخی از نقاط محدوده و وقوع ناهنجاری‌ها	T11	
۰/۰۳	۲	۰/۰۱۵	ریسک پذیری بیشتر در سرمایه گذاری در بخش توریسم در مقایسه با سرمایه‌گذاری در بخش تجارت و بازرگانی	T12	اقتصادی
۰/۰۴	۲	۰/۰۲	از بین رفتن بافت قدیمی محدوده در برخی بخش‌ها به سبب ناتوانی مالی ساکنین در بازسازی	T13	
۰/۰۳	۱	۰/۰۳	روند افزایشی تعداد خودروها و مشکلات ترافیک و اثرات آن بر محیط زیست	T14	زیست محیطی
۰/۰۵	۲	۰/۰۲۵	نبود ایمنی لازم جهت استفاده عموم مردم از فضاهای سبز شهری به دلیل طراحی نامناسب	T15	
۰/۰۲	۲	۰/۰۱	تهدید آلودگی آب‌های زیرزمینی و هوا	T16	
۰/۰۷	۲	۰/۰۳۵	از بین رفتن درختان و پوشش گیاهی موجود در برخی از بخش‌های محدوده به دلیل عدم رسیدگی مناسب به آن‌ها	T17	
۰/۷۰۵		۰/۴۷			جمع
۲/۷۲۵		۱			جمع کل

ماتریس عوامل داخلی و خارجی

ماتریس IE یا همان ماتریس تحلیل عوامل داخلی و خارجی، استراتژی‌ها را از لحاظ موقعیت به چهار دسته تقسیم می‌کند که این ماتریس چهارخانه‌ای بر اساس استقرار داده‌ها در دو بعد اصلی شکل می‌گیرد، به این صورت که جمع امتیاز نهایی ماتریس ارزیابی عوامل درونی بر روی محور عرضی و مجموع امتیاز نهایی ماتریس ارزیابی عوامل بیرونی بر روی محور طولی نشان داده می‌شود. در این ماتریس چنانچه محل تلاقی دو خط بر اساس نمره نهایی عوامل در ناحیه اول نمودار باشد، استراتژی تهاجمی، اگر در ناحیه دوم قرار بگیرد، استراتژی رقابتی، چنانچه در خانه سوم باشد، استراتژی محافظه‌کارانه و اگر در ناحیه چهارم قرار بگیرد، استراتژی تدافعی پیشنهاد می‌گردد (Zarabi & Mahboubfar, 2014: 49). در اینجا با توجه به مجموع امتیازات به دست آمده از جدول ۲ و ۳ و توضیحاتی که در مورد میزان مجموع امتیازهای به دست آمده در بخش‌های پیشین ارائه شد، ماتریس آی ای تشکیل و در قالب شکل ۴ نمایش داده شده است.



شکل ۴. ماتریس تحلیل عوامل داخلی و خارجی

نتایج حاصل از این ماتریس نشان می‌دهد که محدوده مورد مطالعه در موقعیت استراتژیک محافظه کارانه قرار گرفته و بر این اساس می‌توان گفت که جهت بازآفرینی پایدار محله‌ی پنبه‌ریسه با راهبرد محرک توسعه می‌بایست بر استراتژی‌های دلبلیو او (محافظه کارانه) تأکید کرد. این راهبردها بر پایه‌ی بهره‌گرفتن از فرصت‌های بیرونی سیستم برای مقابله با ضعف‌های داخلی آن تدوین می‌شوند و هدف آن‌ها به حداکثر رساندن فرصت‌ها و به حداقل رساندن ضعف‌هاست. حال با توجه به نتایج به دست آمده از تحلیل سوات، برای بازآفرینی پایدار بافت، راهبردهای محافظه کارانه از مجموعه‌ی راهبردهای مستخرج انتخاب شده که ۷ استراتژی دلبلیو او را شامل می‌شود و در جدول ۴ بیان گردیده است.

جدول ۴

راهبردهای انتخاب شده

استراتژی‌های محافظه کارانه‌ی انتخاب شده	
WO1	بهبود و توسعه‌ی وضعیت شبکه‌های ارتباطی پیاده و سواره و تسهیل دسترسی
WO2	حفظ و نگهداری عناصر ارزشمند تاریخی و تقویت نقش آن‌ها در جهت ارتقاء کیفیت بافت
WO3	ایجاد استخوان‌بندی عملکردی و فضایی خوانا و تزریق فعالیت‌های جدید در جهت افزایش سرزندگی بافت
WO4	توجه به سهولت حضور شهروندان در بافت و ایجاد بستر مناسب برای فعالیت‌های مختلف جهت تقویت حس تعلق و افزایش تعاملات اجتماعی
WO5	فراهم سازی زمینه‌های همکاری با نهادهای مردمی و تدوین روش‌های مشارکتی جهت اجرای پروژه‌های محرک توسعه
WO6	بهره‌گیری از پتانسیل‌های درآمدزایی و تشویق بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در جهت توسعه و تأمین نیازهای مالی بافت
WO7	تقویت و ایجاد فضاهای سبز مناسب و جلوگیری از آلودگی‌های محیطی در جهت آسایش اقلیمی

ماتریس برنامه‌ریزی راهبردهای کمی

پس از تدوین و انتخاب راهبردها در مراحل قبل، برای اولویت بندی آن‌ها از مدل ماتریس برنامه‌ریزی کمی استفاده شده است. به این صورت که عوامل داخلی و خارجی به همراه ضریب اهمیت آن‌ها در ماتریس کیو اس پی ام فهرست شده و راهبردهای انتخاب شده در قسمت بالای ماتریس درج شده سپس بر اساس جذابیت، اهمیت و اثرگذاری هر عامل در تدوین هر کدام از استراتژی‌ها، امتیازی از ۱ تا ۴ داده و راهبردها کمی شده‌اند. در نهایت از حاصل ضرب امتیاز جذابیت در ضریب اهمیت، نمره جذابیت به دست آمده و مجموع این اعداد امتیاز نهایی راهبردها را معلوم ساخته که منجر به الویت‌بندی استراتژی‌ها شده است. ماتریس برنامه‌ریزی کمی در قالب جداول ۵ و ۶ ارائه شده است.

جدول ۵

ماتریس برنامه‌ریزی راهبردهای کمی (عوامل داخلی)

عوامل داخلی		استراتژی‌ها												
		WO1		WO2		WO3		WO4		WO5		WO6		WO7
ضریب اهمیت	امتیاز جذابیت	نمره	امتیاز جذابیت	نمره	امتیاز جذابیت	نمره	امتیاز جذابیت	نمره	امتیاز جذابیت	نمره	امتیاز جذابیت	نمره	امتیاز جذابیت	نمره
قوت‌ها														
S1	۰/۰۵	۱	۰/۰۵	۱	۰/۰۵	۱	۰/۱۵	۳	۰/۱۵	۳	۰/۱۵	۳	۰/۱۵	۳
S2	۰/۰۴۵	۳	۰/۱۳۵	۱	۰/۰۴۵	۲	۰/۰۹	۲	۰/۰۹	۲	۰/۰۹	۲	۰/۰۹	۲
S3	۰/۰۲	۳	۰/۰۶	۲	۰/۰۴	۲	۰/۰۴	۲	۰/۰۴	۲	۰/۰۴	۲	۰/۰۴	۲
S4	۰/۰۳۵	۴	۰/۱۴	۲	۰/۰۷	۳	۰/۱۰۵	۳	۰/۱۰۵	۳	۰/۱۰۵	۳	۰/۱۰۵	۳
S5	۰/۰۲	۱	۰/۰۲	۳	۰/۰۶	۱	۰/۰۲	۲	۰/۰۴	۱	۰/۰۲	۲	۰/۰۴	۱
S6	۰/۰۴	۳	۰/۱۲	۱	۰/۰۴	۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴	۰/۱۶	۴

۰/۰۵۵	1	۰/۱۶۵	3	۰/۱۱	2	۰/۱۶۵	3	۰/۱۱	2	۰/۲۲	4	۰/۰۵۵	1	۰/۰۵۵	S۷
۰/۰۶	2	۰/۰۳	1	۰/۰۹	3	۰/۱۲	4	۰/۰۶	2	۰/۰۶	2	۰/۰۳	1	۰/۰۳	S۸
۰/۰۴۵	1	۰/۱۳۵	3	۰/۰۴۵	1	۰/۱۳۵	3	۰/۰۹	2	۰/۰۹	2	۰/۰۹	2	۰/۰۴۵	S۹
۰/۰۷	2	۰/۰۷	2	۰/۰۷	2	۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	S۱۰
۰/۱۲	4	۰/۰۳	1	۰/۰۳	1	۰/۰۶	2	۰/۰۶	2	۰/۰۳	1	۰/۰۳	1	۰/۰۳	S۱۱
۰/۱۴	4	۰/۰۷	2	۰/۰۳۵	1	۰/۱۰۵	3	۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	S۱۲
ضعفها															
۰/۰۴	1	۰/۱۲	3	۰/۱۲	3	۰/۰۸	2	۰/۰۴	1	۰/۱۶	4	۰/۰۴	1	۰/۰۴	W۱
۰/۰۴	2	۰/۰۲	1	۰/۰۲	1	۰/۰۴	2	۰/۰۶	3	۰/۰۶	3	۰/۰۶	3	۰/۰۲	W۲
۰/۰۷	2	۰/۰۳۵	1	۰/۰۷	2	۰/۰۷	2	۰/۰۷	2	۰/۰۳۵	1	۰/۱۴	4	۰/۰۳۵	W۳
۰/۰۳	1	۰/۰۳	1	۰/۰۳	1	۰/۰۹	3	۰/۰۹	3	۰/۰۳	1	۰/۱۲	4	۰/۰۳	W۴
۰/۰۳۵	1	۰/۱۰۵	3	۰/۰۷	2	۰/۰۷	2	۰/۱۰۵	3	۰/۱۴	4	۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	W۵
۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	1	۰/۰۷	2	۰/۰۳۵	1	۰/۱۰۵	3	۰/۰۳۵	W۶
۰/۰۲۵	1	۰/۰۲۵	1	۰/۰۲۵	1	۰/۰۵	2	۰/۰۵	2	۰/۰۲۵	1	۰/۰۲۵	1	۰/۰۲۵	W۷
۰/۰۳	1	۰/۰۳	1	۰/۰۹	3	۰/۰۹	3	۰/۰۶	2	۰/۰۶	2	۰/۰۳	1	۰/۰۳	W۸
۰/۰۴	1	۰/۰۸	2	۰/۱۲	3	۰/۰۸	2	۰/۰۸	2	۰/۱۶	4	۰/۰۴	1	۰/۰۴	W۹
۰/۰۸	2	۰/۱۶	4	۰/۰۸	2	۰/۱۲	3	۰/۰۸	2	۰/۱۶	4	۰/۰۸	2	۰/۰۴	W۱۰
۰/۰۲۵	1	۰/۱	4	۰/۰۵	2	۰/۰۲۵	1	۰/۰۵	2	۰/۰۲۵	1	۰/۰۲۵	1	۰/۰۲۵	W۱۱
۰/۰۲۵	1	۰/۰۷۵	3	۰/۰۵	2	۰/۰۲۵	1	۰/۰۵	2	۰/۰۲۵	1	۰/۰۲۵	1	۰/۰۲۵	W۱۲
۰/۰۲۵	1	۰/۰۵	2	۰/۰۲۵	1	۰/۰۷۵	3	۰/۰۵	2	۰/۰۵	2	۰/۰۵	2	۰/۰۲۵	W۱۳
۰/۰۵	2	۰/۱	4	۰/۰۵	2	۰/۰۵	2	۰/۰۵	2	۰/۰۷۵	3	۰/۰۲۵	1	۰/۰۲۵	W۱۴
۰/۰۴	2	۰/۰۴	2	۰/۰۴	2	۰/۰۲	1	۰/۰۲	1	۰/۰۴	2	۰/۰۲	1	۰/۰۲	W۱۵
۰/۰۸	4	۰/۰۲	1	۰/۰۴	2	۰/۰۲	1	۰/۰۲	1	۰/۰۲	1	۰/۰۲	1	۰/۰۲	W۱۶
۰/۱۸	4	۰/۰۴۵	1	۰/۰۹	2	۰/۰۹	2	۰/۰۹	2	۰/۰۴۵	1	۰/۰۴۵	1	۰/۰۴۵	W۱۷
۰/۱	4	۰/۰۲۵	1	۰/۰۵	2	۰/۰۵	2	۰/۰۲۵	1	۰/۰۲۵	1	۰/۰۲۵	1	۰/۰۲۵	W۱۸
۰/۰۸	4	۰/۰۲	1	۰/۰۴	2	۰/۰۲	1	۰/۰۲	1	۰/۰۲	1	۰/۰۲	1	۰/۰۲	W۱۹
۱/۸۱		۱/۹۹		۱/۶۹		۲/۲۹		۱/۹۹		۱/۹۷		۱/۷۳		۱	جمع

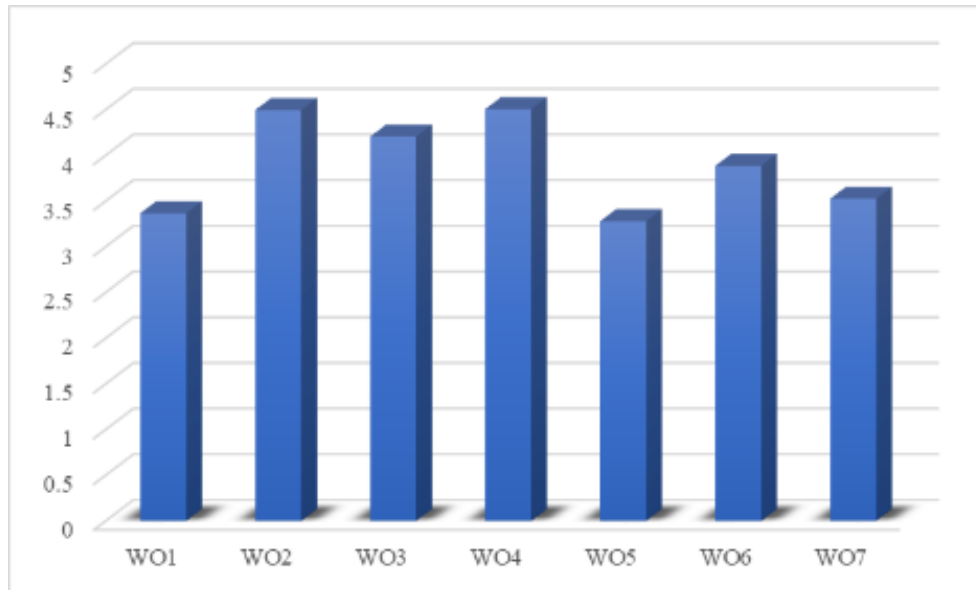
جدول ۶

ماتریس برنامه‌ریزی راهبردهای کمی (عوامل خارجی)

استراتژی‌ها														عوامل خارجی	ضریب اهمیت
WO7	WO6	WO5	WO4	WO3	WO2	WO1	WO1	WO2	WO3	WO4	WO5	WO6	WO7		
نمونه	امتیاز	حاصلت	نمونه	امتیاز	حاصلت	نمونه	امتیاز	حاصلت	نمونه	امتیاز	حاصلت	نمونه	امتیاز	حاصلت	
فرصت‌ها															
۰/۰۵۵	1	۰/۱۱	2	۰/۰۵۵	1	۰/۱۶۵	3	۰/۱۶۵	3	۰/۲۲	4	۰/۰۵۵	1	۰/۰۵۵	O۱
۰/۰۵	1	۰/۰۵	1	۰/۱	2	۰/۱	2	۰/۲	4	۰/۱	2	۰/۱۵	3	۰/۰۵	O۲
۰/۰۴۵	1	۰/۰۴۵	1	۰/۰۴۵	1	۰/۱۳۵	3	۰/۱۳۵	3	۰/۰۹	2	۰/۱۸	4	۰/۰۴۵	O۳
۰/۰۴	1	۰/۱۶	4	۰/۰۸	2	۰/۱۲	3	۰/۰۸	2	۰/۱۶	4	۰/۰۴	1	۰/۰۴	O۴
۰/۰۸	2	۰/۰۸	2	۰/۰۴	1	۰/۰۸	2	۰/۱۶	4	۰/۰۸	2	۰/۱۲	3	۰/۰۴	O۵
۰/۰۵	1	۰/۲	4	۰/۰۵	1	۰/۱۵	3	۰/۱	2	۰/۲	4	۰/۰۵	1	۰/۰۵	O۶
۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	1	۰/۱۴	4	۰/۰۷	2	۰/۰۷	2	۰/۰۷	2	۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	O۷
۰/۰۹	2	۰/۰۹	2	۰/۰۹	2	۰/۱۸	4	۰/۱۳۵	3	۰/۱۸	4	۰/۰۴۵	1	۰/۰۴۵	O۸

۰/۰۹	3	۰/۱۲	4	۰/۰۶	2	۰/۰۶	2	۰/۰۳	1	۰/۱۲	4	۰/۰۶	2	۰/۰۳	0۹
۰/۰۲۵	1	۰/۱	4	۰/۰۵	2	۰/۰۵	2	۰/۰۵	2	۰/۱	4	۰/۰۲۵	1	۰/۰۲۵	0۱۰
۰/۰۵	2	۰/۱	4	۰/۰۲۵	1	۰/۰۵	2	۰/۰۵	2	۰/۰۷۵	3	۰/۰۵	2	۰/۰۲۵	0۱۱
۰/۰۶	4	۰/۰۳	2	۰/۰۱۵	1	۰/۰۳	2	۰/۰۳	2	۰/۰۱۵	1	۰/۰۱۵	1	۰/۰۱۵	0۱۲
۰/۱۴	4	۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	1	۰/۱۰۵	3	۰/۰۷	2	۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	0۱۳
۰/۰۸	4	۰/۰۲	1	۰/۰۲	1	۰/۰۲	1	۰/۰۲	1	۰/۰۲	1	۰/۰۲	1	۰/۰۲	0۱۴
۰/۰۸	4	۰/۰۲	1	۰/۰۶	3	۰/۰۲	1	۰/۰۲	1	۰/۰۲	1	۰/۰۲	1	۰/۰۲	0۱۵
ته‌بدها															
۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	1	۰/۰۲۵	1	۰/۰۷	2	۰/۰۷	2	۰/۱۴	4	۰/۰۷	2	۰/۰۳۵	T۱
۰/۰۴۵	1	۰/۰۹	2	۰/۰۹	2	۰/۰۹	2	۰/۰۹	2	۰/۱۸	4	۰/۰۴۵	1	۰/۰۴۵	T۲
۰/۰۳۵	1	۰/۰۷	2	۰/۰۷	2	۰/۰۷	2	۰/۰۷	2	۰/۱۴	4	۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	T۳
۰/۰۴	2	۰/۰۲	1	۰/۰۲	1	۰/۰۶	3	۰/۰۶	3	۰/۰۲	1	۰/۰۶	3	۰/۰۲	T۴
۰/۰۳	1	۰/۰۶	2	۰/۰۶	2	۰/۰۶	2	۰/۰۶	2	۰/۱۲	4	۰/۰۳	1	۰/۰۳	T۵
۰/۰۲۵	1	۰/۰۲۵	1	۰/۰۲۵	1	۰/۰۵	2	۰/۰۷۵	3	۰/۰۲۵	1	۰/۰۷۵	3	۰/۰۲۵	T۶
۰/۰۳۵	1	۰/۰۷	2	۰/۰۲۵	1	۰/۰۷	2	۰/۰۷	2	۰/۰۷	2	۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	T۷
۰/۰۳	1	۰/۰۳	1	۰/۰۳	1	۰/۰۳	1	۰/۰۶	2	۰/۰۳	1	۰/۰۶	2	۰/۰۳	T۸
۰/۰۲۵	1	۰/۰۲۵	1	۰/۰۵	2	۰/۰۵	2	۰/۰۵	2	۰/۰۲۵	1	۰/۰۲۵	1	۰/۰۲۵	T۹
۰/۰۳۵	1	۰/۰۷	2	۰/۰۷	2	۰/۰۷	2	۰/۰۷	2	۰/۱۰۵	3	۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	T۱۰
۰/۰۲	1	۰/۰۲	1	۰/۰۲	1	۰/۰۶	3	۰/۰۴	2	۰/۰۲	1	۰/۰۴	2	۰/۰۲	T۱۱
۰/۰۳	2	۰/۰۴۵	3	۰/۰۳	2	۰/۰۱۵	1	۰/۰۱۵	1	۰/۰۳	2	۰/۰۱۵	1	۰/۰۱۵	T۱۲
۰/۰۲	1	۰/۰۴	2	۰/۰۶	3	۰/۰۴	2	۰/۰۲	1	۰/۰۴	2	۰/۰۲	1	۰/۰۲	T۱۳
۰/۰۹	3	۰/۰۳	1	۰/۰۳	1	۰/۰۳	1	۰/۰۶	2	۰/۰۳	1	۰/۱۲	4	۰/۰۳	T۱۴
۰/۰۷۵	3	۰/۰۲۵	1	۰/۰۲۵	1	۰/۰۷۵	3	۰/۰۵	2	۰/۰۲۵	1	۰/۰۲۵	1	۰/۰۲۵	T۱۵
۰/۰۴	4	۰/۰۱	1	۰/۰۱	1	۰/۰۱	1	۰/۰۱	1	۰/۰۱	1	۰/۰۱	1	۰/۰۱	T۱۶
۰/۱۴	4	۰/۰۳۵	1	۰/۰۷	2	۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	1	۰/۰۳۵	T۱۷
۱/۷۲		۱/۹۰		۱/۶۰		۲/۲۲		۲/۲۲		۲/۵۳		۱/۶۴		1	جمع ot
۱/۸۱		۱/۹۹		۱/۶۹		۲/۲۹		۱/۹۹		۱/۹۷		۱/۷۳		1	جمع sw
۳/۵۳		۳/۸۹		۳/۲۸		۴/۵۱		۴/۲۱		۴/۵۰		۳/۳۷			جمع کل

در نهایت این ۷ استراتژی، با توجه به نتایج به دست آمده از جداول ۵ و ۶، بر اساس بیشترین امتیاز کسب شده به ترتیب پیش رو شماره‌گذاری و الویت بندی شده اند: ۱. توجه به سهولت حضور شهروندان در بافت و ایجاد بستر مناسب برای فعالیت‌های مختلف جهت تقویت حس تعلق و افزایش تعاملات اجتماعی ۲. حفظ و نگهداری عناصر ارزشمند تاریخی و تقویت نقش آن‌ها در جهت ارتقاء کیفیت بافت ۳. ایجاد استخوان‌بندی عملکردی و فضایی خوانا و تزریق فعالیت‌های جدید در جهت افزایش سرزندگی بافت ۴. تقویت و ایجاد فضاهای سبز مناسب و جلوگیری از آلودگی‌های محیطی در جهت آسایش اقلیمی ۵. بهره‌گیری از پتانسیل‌های درآمدزایی و تشویق بخش خصوصی به سرمایه‌گذاری در جهت توسعه و تأمین نیازهای مالی بافت ۶. بهبود و توسعه‌ی وضعیت شبکه‌های ارتباطی پیاده و سواره و تسهیل دسترسی ۷. فراهم سازی زمینه‌های همکاری با نهادهای مردمی و تدوین روش‌های مشارکتی جهت اجرای پروژه‌های محرک توسعه. مقایسه‌ی جذابیت راهبردهای بازآفرینی پایدار محله‌ی پنبه‌ریسه با تأکید بر رویکرد محرک توسعه در شکل ۴ نشان داده شده است.



شکل ۴. نمودار مقایسه‌ی جذابیت راهبردهای بازآفرینی پایدار محله‌ی پنبه‌ریسه با تأکید بر رویکرد محرک توسعه

نگاهی اجمالی به نتایج تحقیقات قبلی، که در بخش پیشینه این پژوهش نیز به برخی از آن‌ها پرداخته شد و مقایسه‌ی آن‌ها با نتایج این تحقیق نشان می‌دهد این پژوهش ناقص نتایج تحقیقات قبلی انجام گرفته نیست و در واقع صحنه‌ای بر نتایج دیگر تحقیقات است. این تحقیق با توجه به آزمون‌های آماری انجام گرفته تأکید بیشتری بر راهبرد محرک توسعه در راستای بازآفرینی بافت ناکارآمد محله پنبه‌ریسه شهر قزوین دارد. بافت‌های ناکارآمد همچون هسته‌ای در داخل بطن شهرها قرار گرفته‌اند که معمولاً دستخوش تغییرات اجتماعی فراوانی شده و به تبع آن نیازمند تحولات زیادی در فضای کالبدی و عملکردی خود می‌شوند. امروزه شیوه‌های گوناگونی جهت احیای بافت‌های ناکارآمد به کار می‌رود که معمولاً عدم موفقیت بسیاری از آن‌ها به وضوح دیده می‌شود. یکی از مهم‌ترین دلایل ناکارآمدی طرح‌ها و پروژه‌ها، کم توجهی به عامل مهم انسانی است. طرح‌ها باید به گونه‌ای باشند که شرایط زندگی یکسان را برای ساکنان این بافت‌ها فراهم کنند به طوری که افراد به امکانات قابل قبولی از زیرساخت‌ها و خدمات شهری دست یابند. ضمن اینکه همواره بایستی به فرهنگ‌سازی، ارتقای سطح سواد، ایجاد اشتغال و آگاه‌سازی که از شاخص‌های مهم رویکرد محرک توسعه است، توجه ویژه شود تا جمعیت موجود، خود نیز در پی رشد و بهبود محله خویش برآیند و با تأکید بر مشارکت خودجوش در سطوح بالای آن، ابتدا به ایجاد و تداوم بهسازی اجتماعی و سپس بازآفرینش اقتصادی، کالبدی و زیست محیطی محله‌ی خویش کمک نمایند.

بررسی محله پنبه‌ریسه در این پژوهش نشان می‌دهد که مشکلات این محدوده بیشتر به مسائل اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی باز می‌گردد. در این تحقیق سعی شده با معرفی و شناخت راهبرد محرک توسعه شهری برای بازآفرینی بافت ناکارآمد نمونه‌ی مورد مطالعه، به تحلیل‌هایی در زمینه‌ی وضع موجود و بازآفرینی پایدار آن پرداخته شود. که نتایج حاصل از این پژوهش‌ها و تحلیل‌ها، در ابتدا، به استخراج نقاط قوت، ضعف، فرصت و تهدید و گردآوری آن‌ها در قالب ماتریس سوات و سپس به تدوین راهبردها براساس نتایج سوات و اهداف پژوهش و به دنبال آن الویت‌بندی استراتژی‌ها با استفاده از ماتریس کیو اس پی ام، در جهت بازآفرینی و افزایش محرکات توسعه در بافت، منجر گردیده است.

نتیجه‌گیری

در پژوهش حاضر، محققین در جهت بازآفرینی پایدار با راهبرد محرک توسعه، براساس دست‌یافته‌ها در چارچوب نظری، تمامی مراحل تحقیق از جمله مباحث نظری، شناخت و تحلیل و ارائه راهبردها را در قالب ابعاد گوناگون کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی در نظر گرفته‌اند، بنابراین برای تحقق اهداف این پژوهش، نیاز به تدوین راهبردهایی احساس شد که در این چارچوب و در راستای رفع مشکلات و نیازهای محدوده‌ی مورد مطالعه و باززنده‌سازی آن، ارائه گردید.

پس از بیان نتایج حاصل از پژوهش و جمع‌بندی مباحثی که در این نگارش ذکر شده است، به پاسخدهی به پرسش‌های پژوهش که در آغاز تحقیق و با توجه به اهداف آن تدوین و مطرح شده بود، پرداخته می‌شود؛ سوال اول: چگونه راهبرد محرک توسعه در بازآفرینی پایدار نواحی ناکارآمد شهری تأثیر می‌گذارد؟ با توجه به مطالعات انجام شده در پژوهش حاضر و بررسی مبانی و ادبیات نظری و تجارب جهانی، در پاسخ به این پرسش و در زمینه‌ی چگونگی تأثیر راهبرد محرک توسعه در بازآفرینی پایدار نواحی کارآمد شهری اینطور می‌توان بیان داشت که؛ محرک توسعه شهری به واسطه‌ی پروژه‌هایی که از مجموعه‌ی راهبردهای آن حاصل می‌شود به بازآفرینی بافت‌ها کمک می‌کند و برای اعمال پروژه‌های محرک، نیاز به سیاست‌گذاری‌های ویژه و کارا، برنامه‌ریزی حمل و نقل، تخصیص کاربری‌های مختلط، جذاب کردن بافت برای جذب کاربران، سرمایه‌گذاران و گردشگران است. این پروژه‌ها با مفاهیمی مانند برنامه‌ریزی ناحیه‌ای و محلی، توسعه‌ی پایدار، تغییر فضاهای کالبدی، مشارکت مردمی، بازآفرینی پایدار شهری، افزایش تردد و تراکم پیاده، رشد و تغییر مطلوب همراه هستند. اگر این پروژه‌ها خوب و به درستی برنامه‌ریزی و طراحی شوند می‌توانند توسعه را در تمامی ابعاد کالبدی-فضایی، اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی به ارمغان آورده، دیگر پروژه‌ها را تشویق و ترغیب نموده و به توسعه مجدد یک ناحیه از طریق مشارکت محلی، جذب سرمایه‌گذاری به مناطق محروم و افزایش کسب و کار و درآمدها کمک نمایند. در نتیجه می‌توان گفت، بازآفرینی با راهبرد محرک توسعه به کمک پروژه‌های محرک کوچک و بزرگ مقیاس، با بازگرداندن پویایی، جنب و جوش، نشاط و سرزندگی دوباره به بافت‌های ناکارآمد، بر بازآفرینی پایدار این بافت‌ها تأثیر می‌گذارد.

سوال دوم: راهبرد محرک توسعه در بازآفرینی محله پنبه‌ریسه چه نقشی دارد؟ با توجه به بررسی‌های انجام شده از محدوده‌ی مورد مطالعه پژوهش حاضر که محله پنبه‌ریسه شهر قزوین است و تحلیل یافته‌های حاصل از شناخت آن و همچنین با توجه به معیارهای چارچوب نظری پژوهش که در چهار بعد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی تدوین شده است، در پاسخ به این پرسش می‌توان گفت که؛ محله‌ی پنبه‌ریسه یک محله‌ی با قدمت و هویت‌مند است که در گذر زمان، بخشی از نقاط این محله دچار ناکارآمدی شده که کل بافت را به سمت ناکارآمدی پیش برده است. در موارد این چنینی، پروژه‌های محرک توسعه می‌توانند نقش به‌سزایی در بازآفرینی و احیای این بافت‌ها داشته باشند. به این صورت که در این پژوهش، پس از شناخت و تحلیل محله‌ی پنبه‌ریسه به تدوین و ارائه راهبردها و میزان الویت‌مندی هر کدام با توجه به معضلات و مشکلات پنبه‌ریسه و به منظور شکل‌گیری پروژه‌های محرک توسعه‌ی آتی بافت بیان گردید. همچنین در جهت تحقق راهبردهای استخراج شده و با توجه به الویت و ماهیت هر کدام از آن‌ها می‌توان پروژه‌های محرکی را به عنوان راهکارهای عملی استخراج کرد که در این تحقیق با توجه به هفت راهبرد ارائه شده، پروژه‌هایی از قبیل؛ ایجاد مرکز محله‌ای روباز و قوی، ایجاد محور پیاده‌ی سبز و تاریخی، حفظ و تقویت محور مهم و تجاری خیام و آرامسازی ترافیکی در تقاطع‌های آن، تزریق فضاهای سبز و برخی خدمات و عملکردهای مورد نیاز در بافت همچون ورزشی، فرهنگی و درمانی، تقویت پاتوق‌ها و تزریق فعالیت‌های پویا در اطراف آن‌ها، تقویت پیاده‌روها در محورهای اصلی، احیای بافت‌های متروکه یا نیمه متروکه و حفظ و تقویت پارک فرامحله‌ای پیشنهاد می‌گردد. محققین معتقد هستند که استراتژی‌های محرک و پروژه‌های مستخرج از آن‌ها، در صورت اجرا، می‌توانند به افزایش رونق و توسعه در محله کمک شایانی کرده و پویایی و تحرک را به بافت تزریق نمایند. بنابراین راهبردهای

محرك توسعه با تعريف پروژه‌های محرك مفيد و اجرائی، می‌تواند نقش به‌سزایی در بازآفرینی پایدار بافت محله پنبه-ریسه ایفا کند.

منابع

- ایزدفر، الهام، ساسانپور، فرزانه، تولائی، سیمین، سلیمانی، محمد. (۱۳۹۹). عوامل کلیدی مؤثر بر آینده بازآفرینی پایدار شهری (مورد پژوهی: بافت ناکارآمد منطقه ۱۴ شهر اصفهان). *کاوش های جغرافیایی مناطق بیابانی*. ۸ (۲) ۲۱۶-۱۸۷.
- ایزدفر، نجمه، رضایی، محمدرضا، محمدی، حمید. (۱۳۹۹). ارزیابی بافت‌های ناکارآمد شهری براساس رویکرد بازآفرینی پایدار (مطالعه موردی: بافت ناکارآمد شهر یزد). *پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری*.
- بحرینی، سیدحسین، ایزدی، محمد سعید و مفیدی، مهرانوش (۱۳۹۳). رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار). *فصلنامه علمی-پژوهشی مطالعات شهری*، (۹) ۱۷-۳۰.
- جهان‌شاهی، محمدحسین (۱۳۸۲). تحلیل بافت های فرسوده و مشکل سازی شهری و راهبردهای آن، نشریه *جستارهای شهرسازی*، (۵) ۴۲-۶۱.
- حبیبی، کیومرث، احمد پور احمد، و ابوالفضل مشکینی. ۱۳۸۶. *بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری*. کردستان: انتشارات دانشگاه کردستان و سازمان عمران و بهسازی شهری.
- عندلیب، علیرضا، بیات، اشکان و لیلا رسولی (۱۳۹۲). مقایسه و تطبیق بازآفرینی بافت های فرسوده شهری بلوک خیام تهران (ایران) و پروژه لیورپول (بریتانیا). *آمایش محیط*، ۶ (۲۳) ۱۰۴-۷۹.
- کلانتری، خلیل؛ اسدی، علی و شهلا چوبچیان (۱۳۸۸). تدوین و اعتبارسنجی شاخص های توسعه پایدار مناطق روستایی، *مجله مطالعات و پژوهش‌های شهری منطقه ای*، (۲) ۸۶-۶۹.
- مرکز خدمات تخصصی هنر و معماری جهاد دانشگاهی قزوین. (۱۳۹۵). *بازخوانش و طراحی تابلوهای هویت‌بخش محلات در بافت تاریخی شهر قزوین*. سازمان خدمات طراحی شهرداری قزوین.

References

- Andalib, A., Bayat, A., Rasouli, L. (2014). Comparative Study of Regeneration of Worn Urban Textures of Khayam Block, Tehran (Iran) and Liverpool 1 Project (the UK). *Quarterly Journal of Environmental Based Territorial Planning*, 6(23), 79-104. (In Persian)
- Art and Architecture Professional Service Center. (2016). *Rereading and designing the identity boards of the neighborhoods in the historical texture of Qazvin*. Design Services Organization of Qazvin Municipality. (In Persian)
- Attoe, W., Logan, D. (1989). *American Urban Architecture: Catalysts in the Design of Cities*. Berkeley: University of California Press
- Bahraini, H., Izadi, M., Mofidi, M. (2014). The Approaches and Policies of Urban Renewal (from Urban Reconstruction to Sustainable Urban Regeneration). *Journal of Urban Studies-University of Kurdistan*, 3(9), 17-30. (In Persian)
- Bohannon, L. (2004). *The urban catalyst concept: toward successful urban revitalization*. Master Thesis of Landscape Architecture. VIRGINIA.
- California Health and Safety Code. (2005). *Declaration of state policy, Blighted Area*. California USA.
- Elseragy, A., Elnokaly, A., Abul-Ela, M. (2018). Heritage-led Urban Regeneration as a catalyst for Sustainable Urban Development. *6th International Conference on Heritage and Sustainable Development*, Granada, Spain.
- Glaeser, E., Gyourko, J. (2005). Urban decline and durable housing. *Journal of Political Economy*, 113(2), 345-375.
- Habibi, K., Pourahmad, A., Meshkini, A. (2007). *Improvement and modernization of urban old textures*. Sanandaj: University of Kurdistan press. (In Persian)
- Habibi, S.M., Maghsoudi, M. (2007). *Urban restoration*. Tehran: University of Tehran Press. (In Persian)

- Hanachi, P., Pourserajiyani, M. (2012). *Revival of the historical urban texture (with participation approach)*. Tehran: University of Tehran Press. (In Persian)
- Hashemi, M., Shieh, E., Zabihi, H. (2020). Location Positioning of Catalyst Projects in Inefficient Urban Texture (Case Study: Region 2 of District 18 of Tehran Municipality). *BAGH-E NAZAR*, 17(84), 51-62.
- Hemphill, L., McGreal, S., Berry, J. (2004). An Indicator Based Approach to Measuring Sustainable Urban Regeneration Performance: Part 2, Empirical Evaluation and Case Study Analysis. *Urban Studies*, 41(4), 757-772.
- Hopkins, C., Benjamin, C., Carter, A. (1997). *Regeneration-some legal and practical issues BURA*. London.
- Hui Lee, J., Lim, S. (2018). An Analytic Hierarchy Process (AHP) Approach for Sustainable Assessment of Economy-Based and Community-Based Urban Regeneration: The Case of South Korea. *Sustainability*, 10, 4456.
- Izadfar, E., Sasanpour, F., Tolaei, S., Soleimani, M. (2021). Identifying the key factors in the future of sustainable urban regeneration: A case study of the inefficient urban tissues of District 14 in the city of Isfahan. *The Journal of Geographical Research on Desert Areas*, 8(2), 187-216. (In Persian)
- Izadfar, N., Rezaei, M., & Mohammadi, H. (2020). Assessment of effective factors on the future of Inefficient Urban Tissue Based on (Case Study: Yazd). *Geographical Urban Planning Research (GUPR)*, 8(2), 327-345. doi: 10.22059/jurbangeo.2020.293372.1199 (In Persian)
- Jahanshahi, M. (2003). Inefficient and problematic urban textures and their strategies. *Journal of Urbanization Queries*, 3(4), 17-25. (In Persian)
- Kalantari, Kh., Asadi, A., Choubchian, Sh. (2009). Compiling and validation of sustainable rural areas development indicators. *Urban-Regional Studies and Research*, 1(2), 69-86. (In Persian)
- Kongsombat, P. (2010). Study on Urban Catalyst for Sustainable Urban Development Case Study of IMS/Solaria Plaza Hotel II Palazzo. *KYUSHU University*.
- Kristo, S., Dhiamandi, J. (2016). Urban Catalyst as the tool for public space transportation. *1st International Scientific Conference On Professional Sciences*, Durres, Albania.
- Lawless, P. (2010). Urban Regeneration: is there a future?. *People, Place & Policy Online*, 4(1), 24-28.
- Lotfi, S. (2012). *Genealogy of Urban Recreation from Reconstruction to Renaissance*. Tehran: Azarakhsh Publications. (In Persian)
- Merciu, C., Merciu, G., Paraschiv, M., Cercleux, L., Lanos, L. (2017). Culture-led Urban Regeneration as a Catalyst for the Revitalisation of the Romanian Industrial Heritage. *10 Years of EU Eastern Enlargement, The Geographical Balance of a Courageous Step*, 403-418.
- Mohammadi Sarindzaj, M. (2020). Investigation of the Role of Regeneration Strategy in Organizing Old and Worn-out Textures of Cities with Sustainable Development Approach Case Study: Ghariban neighborhood of Ardabil. *Journal of Sustainable City*, 3(3), 33-49.
- Moreno, C., Allam, Z., Chabaud, D., Gall, C., Pralong, F. (2021). Introducing the "15-Minute City": Sustainability, Resilience and Place Identity in Future Post-Pandemic Cities. *Smart Cities*, 4(1), 93-111.
- Mutia, F., Elviana, E., Yunisya, A. (2020). Kalanganyar River, Sidoarjo Regency, Indonesia as a natural urban catalyst, living place or society pest. *The 3rd International Conference on Empathic Architecture*, Surabaya, East Java, Indonesia.
- Natividade-Jesus, E., Almeida, A., Sousa, N., Coutinho-Rodrigues, J. (2019). A Case Study Driven Integrated Methodology to Support Sustainable Urban Regeneration Planning and Management. *Sustainability*, 11(15), 4129.
- Nematikutenae, N., Salami, F., Asadian, F. (2018). Urban Catalyst: Concepts and Requirements. *Geography (Quarterly Journal of the Iranian Geography Society)*, 15(55), 321-336. (In Persian)
- Oswalt, P., Overmeyer, K., Misselwitz, P. (2013). *Urban Catalyst: The Power of Temporary Use*. Berlin: Dom Pub.
- Pourahmad, A., Keshavarz, M., Aliakbari, I., Hadavi, F. (2017). Sustainable regeneration urban distressed area, case study: (district 10, Tehran city). *Quarterly Journal of Environmental Based Territorial Planning*, 10(37), 167-194. (In Persian)
- Sajjadzadeh, H., Dalvand, R., Hamidinia, M. (2016). The role of regeneration in catalyst approach of ancient neighborhood (case study: haji neighborhood in Hamedan). *Haft Shahr*, 4(53,54), 54-76. (In Persian)
- Sajjadzadeh, H., YazdanPanah, M. (2015). The relationship between objective and subjective concepts of social capital and the quality of the urban environment (Case study: Panbeh- Riseh neighborhood,

- Qazvin, Alborz province, Iran). *Quarterly Journal of Environmental Based Territorial Planning*, 8(30), 87-109.
- Sajjadzadeh, H., Zolfigol, S. (2015). Role of Urban Design in Regeneration of Ancient District with Catalyst Approach Case Study: KOLAPA District in Hamedan. *Quarterly Journal of Environmental Based Territorial Planning*, 8(31), 147-171. (In Persian)
- Sarvar, R., Nematikutenaee, N., Nematikutenaee, M. (2020). Development, Sift, and Prioritization of Urban Catalyst Projects Planning Indicators; Case Study: Analysis of Indicators in Tehran Metropolis. *Armanshahr*, 13(30), 291-310.
- SedaghatRostami, K., Etemad, G., Bidram, R., Molaz, J. (2011). Drawing up some indexes to recognizing blighted fabrics. *Spatial Planning*, 1(1), 103-120. (In Persian)
- Shamaei, A. (2005). *Urban Rehabilitation and Renovation a Geographic Perspective*. Tehran: University of Tehran Press. (In Persian)
- Sternberg, E. (2002). What Makes Buildings Catalytic? How Cultural Facilities Can Be Designed to Spur Surrounding Development. *Journal of Architecture and Planning Research*, 19(1), 30-43.
- Temelova, J. (2007). Flagship Developments and The Physical Upgrading of Post Socialist Inner City: The golden angel project in Prague. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 89(2), 169-181.
- Walkowiak, E., Frazier, D. (2000). Brownfields redevelopment as a catalyst for creating sustainable cities. *WIT Transactions on Ecology and the Environment*, 39, 113-122.
- Zangiabadi, A., Khosravi, F., Sahraeian, Z. (2012). Extraction Indexes of Urban Distressed Structure (The Case Study: Western Area Decade Texture of Jahrom City). *Human Geography Research Quarterly*, 43(78), 117-136. (In Persian)
- Zarabi, A., Mahboubfar, M. (2014). Application of SWOT-QSPM Model in Codifying Tourism Development Strategy of the City of Kashan, Iran. *Spatial Planning*, 3(4), 37-58.

How to Cite:

Esmaili, F., Babakhani, M., & Zarei, M. (2022). sustainable regeneration of inefficient urban textures with emphasis on catalyst strategy (Case study: Panbehrieh Neighborhood of Qazvin). *Geographical Engineering of Territory*, 6(2), 289-308.

ارجاع به این مقاله:

اسماعیلی، فاطمه، باباخانی، ملیحه و زارعی، مجید. (۱۴۰۱). بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری با تأکید بر راهبرد محرک توسعه (مورد پژوهی: محله پنهریسه شهر قزوین). *مهندسی جغرافیایی سرزمین*، ۶(۲)، ۲۸۹-۳۰۸.