



فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده  
Future Cities Vision

## فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده

www.jvfc.ir

دوره اول، شماره دوم، پیاپی (۲)، تابستان ۱۳۹۹

صص ۴۹-۳۳

# تولید سناریوهای ممکن برنامه توسعه مجدد شهری (RAP) با استفاده از فن تحلیل عرصه‌های تصمیم‌گیری مرتبط (AIDA) (مطالعه موردي: محله باغ شاطر)

ندا ملکزاده<sup>\*</sup>، دانشجوی دکتری گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران

مهندی بازازاده، دانشجوی دکتری گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر تهران، تهران، ایران

پذیرش نهایی: ۱۳۹۹/۰۲/۱۵

دریافت: ۱۳۹۸/۰۴/۱۷

## چکیده

بروز مشکلات متعدد ناشی از افت کیفیت فضاهای شهری تهران باعث به وجود آمدن و گسترش بافت‌های فرسوده شده است. به دنبال آن مشکلات مدیریت شهری را ناگزیر به اتخاذ تصمیماتی ویژه نموده است. در چند سال اخیر راهبردها و سیاست‌های مهمی جهت مقابله با این مشکلات مطرح شده است، که رایج ترین سیاست در این زمینه سیاست توسعه مجدد شهری می‌باشد. هدف پژوهش، ارائه راهکارهای در جهت بهبود شرایط بافت ناکارآمد محله باغ شاطر با استفاده از رویکرد توسعه مجدد شهری می‌باشد. سؤال اصلی در این ارتباط این است که چگونه می‌توان شرایط ناکارآمد محله باغ شاطر را از بین برد. برای دستیابی به این منظور طراحی گزینه مطلوب برنامه ریزی از فن تحلیل عرصه‌های تصمیم‌گیری مرتبط استفاده گردیده است. روش تحقیق به صورت توصیفی – تحلیلی می‌باشد که جمع‌آوری اطلاعات به صورت اسنادی و کتابخانه است و از روش مصاحبه، پرسشنامه و پیمایش میدانی از محله، اطلاعات مورد نظر کسب گردیده است. فرآیند تحقیق بدین صورت است که نخست، مشکلات موجود در محله بررسی و بیانیه نهایی مشکلات تنظیم می‌گردد. بر اساس این بیانیه و مرور اهداف برنامه ای موجود، بیانیه اهداف تدوین شده و بر اساس آن، با استفاده از فن AIDA طراحی برنامه انجام می‌گردد. نتایج نشان داد که ۸ سناریو جهت تصمیم‌گیری تولید شده است که با استفاده از ماتریس سازگاری اهداف، و با در نظر گیری پتانسیل‌های موجود در محله، یک سناریو جهت توسعه مجدد شهری در بافت فرسوده محله باغ شاطر انتخاب گردیده است.

واژه گان کلیدی: توسعه مجدد شهری، تحلیل عرصه‌های تصمیم‌گیری مرتبط (AIDA)، محله باغ شاطر، تهران

از قدیمی ترین محلات شهر تهران می باشد در منطقه دربند در منطقه یک شهرداری تهران واقع گردیده است که طی بررسی های سازمان نوسازی شهر تهران جزء بافت ناکارآمد و فرسوده شهر تهران قرار گرفته است. این محله دارای پیشینه تاریخی و جزء مناطق گردشگری تهران محسوب می گردد. این محله در چند دهه اخیر جزء بافت روستایی شهر تهران محسوب می گردید که با توسعه شهر تهران و تبدیل منطقه دربند به قطب گردشگری تهران، این محله نیز رشد کرده است. اما به علت محدودیت رشد فیزیکی محله و به دلیل قرار گیری بین دو رود (گلابدره و دربند)، تبدیل به بافت ناکارآمد و فرسوده تهران گردیده است. لذا لازم می نماید که طراحی برنامه توسعه مجدد محله باعث شاطر با استفاده از شیوه های نوین و کارآمد، تمهیدات و برنامه هایی برای توسعه مجدد محله باعث شاطر در نظر گرفته شود.

## ۲. مبانی نظری

### ۱-۲. رویکردهای مداخله در بافت فرسوده شهری

بافت های فرسوده شهری، به عرصه هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می شود که به دلیل فرسودگی کالبدی (عدم برخورداری مناسب از سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت ها)، اجتماعی و اقتصادی آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی، نازلی برخوردارند. مالکین این بافت ها به دلیل فقر اقتصادی نسبی، امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه گذاران انگیزه ای جهت سرمایه گذاری در آن ها را ندارند (کلانتری خلیل آبادی و پوراحمد، ۱۳۸۵). و با کاهش ارزش های سکونتی، نوسازی در بافت متوقف می شود و میل به مهاجرت در جماعت ساکن افزایش می باید (جهانشاهی، ۱۳۸۲). تلاش مسئولین و متخصصین امور شهری تنها معطوف به شناسایی مصاديق بافت های فرسوده چون بافت های دارای قطعات کوچک تفکیکی ریزدانه و دارای راه های نامنظم و غیر کارآمد، بافت های دارای پیشینه روستایی

## ۱. مقدمه

کلانشهر تهران دارای بافت های ناکارآمد و فرسوده متنوع و زیادی می باشد که به عنوان مانع بر سر راه ساماندهی و ارتقا کیفیت زندگی در شهر تهران می باشد. این امر موجب بروز تهدیداتی در مدیریت کلانشهر تهران گردیده است. از این رو به کارگیری رهیافت مداخله در بافت فرسوده و ناکارآمد شهر تهران، امری اجتناب ناپذیر است. البته شیوه های به کارگیری مداخله در بافت فرسوده نمی توانند یکسان باشد، از این رو لازم است با توجه به شناخت محدوده یا منطقه مورد نظر، رهیافت مداخله در بافت فرسوده تعیین گردد. تعییرات به وجود آمده در دهه های پایانی قرن بیستم، توسعه مجدد شهری را وارد حیطه جدیدی کرد که طراحی و برنامه ریزی شهری در این حوزه ها را با رویکردهای متنوع و بعضی کاملاً متفاوت گریزن اپذیر کرده است. در قرن بیست و یکم، برنامه ریزان شهری بیشتر با توسعه اقتصادی و رقابت بازار همراه شده بودند و توسعه مجدد شهرها را برای کسب درآمد بیشتر از شهرها به عنوان هدف توسعه مجدد در نظر گرفتند (Gotham, 2001). در واقع رویکرد توسعه مجدد شهری به عنوان یک رویکرد مداخله ای در بافت های شهری این فرصت را ایجاد می نماید تا با در نظر گیری ظرفیت های محیطی و سطح همکاری و مشارکت به باز توسعه فضاهای متروک و رها شده، ناکارآمد و فرسوده پرداخته شود. این رویکرد، با توجه به نحوه اقدام و اجرای برنامه های توسعه ای برای ایجاد مشارکت و تحقیق پذیری طرح های اجرایی دارای ظرفیت بیشتری نسبت به سایر رویکردهای مداخلاتی در بافت های فرسوده محسوب می شود. از جمله ویژگی های این رویکرد می توان به: (۱) دارا بودن نقش راهبردی و نگاه بلندمدت و هدفمند، (۲) نگاه بومی به مشکلات شهری، (۳) داشتن الزام به ارتقاء مشارکت مردمی، (۴) استوار بودن بر پایه هی تحلیل دقیق و جزئی نگر موقعیت و منطقه هی شهری، (۵) دست یابی به نوعی تعادل میان منابع و اهداف متعدد (حسینی، ۱۳۸۶) اشاره داشت. محله باعث شاطر که یکی

فرسوده مورد اقدام نمی‌تواند یکسان باشد از این رو، لازم است با ابزار برنامه، طرح و ضابطه و مبتنی بر تعامل با گروه‌های ذینفع و ذی‌نفوذ برای هر کدام از بافت‌های مورد مطالعه، راه حل‌های مختص به آن تهیه و تدوین گردد (موسوی، ۱۳۸۵).

**۲-۲. پیشینه مداخله در بافت‌های فرسوده**

مرمت شهری از آغاز نوسازی و بازسازی شهری در قرن بیستم تا به امروز شش دوره خاص را گذرانیده است، دوره اول در دهه ۱۹۵۰ با عنوان "بازسازی شهری"<sup>۳</sup>، دوره دوم در دهه ۱۹۶۰ میلادی با عنوان "باز زنده سازی یا تجدید حیات شهری"<sup>۴</sup>، دوره سوم در دهه ۱۹۷۰ میلادی با عنوان "نوسازی شهری"<sup>۵</sup>، دوره چهارم در دهه ۱۹۸۰ میلادی با عنوان "توسعه مجدد شهری"<sup>۶</sup>، دوره پنجم در دهه ۱۹۹۰ میلادی با عنوان "معاصر سازی شهری"<sup>۷</sup> و دوره ششم در دهه آغازین قرن بیست و یکم با عنوان "نوزایی شهری"<sup>۸</sup>، که در هر دوره بنا به شرایط زمانی خود دارای معنا و مفهوم روشی بوده‌اند (حیبی، ۱۳۸۱). از دوره چهارم، توسعه مجدد شهری به عنوان رویکرد اصلی مداخله در بافت فرسوده تلقی گردید. در یک نگاه اجمالی به رویدادهای دهه ۱۹۸۰ می‌توان گفت که سیاست‌های نوآورانه دهه ۱۹۷۰ در دهه ۱۹۸۰ نیز تداوم داشت. هرچند اصلاحات اساسی بعداً صورت گرفت. در طول دهه ۸۰، جریانی با جهت گیری دور شدن از این ایده که دولت مرکزی باید یا میتواند همه منابع مورد نیاز را جهت پشتیبانی از سیاست مداخله فراهم کند، صورت گرفت. این رویکرد جدید با تأکید بیشتر بر نقش مشارکت همراه شد (Roberts, 2000). در دهه ۱۹۸۰، نگرش اقتصادی به بافتها و محلات فرسوده و رو به زوال شهری در کانون توجه سیاست شهری قرار دارد که از طریق توسعه‌های مجدد شهری صورت

و غالباً با مشکلات حقوقی - مالکیتی و ثبتی، بافت‌های ناشی از حاشیه‌نشینی و با کیفیت کالبدی و عملکردی نامناسب و بافت‌های دارای ارزش تاریخی - فرهنگی بوده است. برخی از متخصصین بر این باورند تا زمانی که شناخت دقیقی از انواع بافت‌های فرسوده وجود نداشته باشد نمی‌توان راهکارهای مواجهه با هر یک از این بافت‌ها را تدوین نمود. نمی‌توان با ارجاع حل مسئله ساماندهی بافت‌های فرسوده به شناخت کامل از انواع بافت‌های مذکور، انجام ساماندهی را به تعویق انداخت. رابرتس و سایکس<sup>۱</sup> بنیان نظری مقوله افت شهری را در شناسایی بافت‌های فرسوده، بررسی دلایل فرسودگی و در نهایت طبقه‌بندی می‌نمایند (Roberts & Sykes, 2000). افت شهری<sup>۲</sup> یا همان زوال شهری، تمرکز فضایی مشکلات محیطی، اقتصادی و اجتماعی است که به صورت سطوح بالای بیکاری، فقر و آلودگی وسیع محیطی ظاهر می‌گردد. دکتر حبیبی در کتاب مرمت شهری اذعان می‌دارد که (حبیبی و دیگران، ۱۳۸۶) افت شهری در ابعاد مختلف کالبدی، محیطی، اقتصادی و اجتماعی قابل بررسی است. این ابعاد تعیین کننده موارد بررسی به هنگام کاهش و از میان برداشتن افت شهری می‌باشند و بر یکدیگر به طور متقابل تأثیرگذار هستند. تنوع و تعداد بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و مؤلفه‌های گوناگون و موثر بر فرآیند تصمیم‌سازی در محدوده‌های مذکور به مثابه مانعی بر سر راه ساماندهی جلوه‌گر شود، اما با توجه به ویژگی‌های هر یک از بافت‌های مذکور، این مسئله تضمین کننده تنوع، بر جستگی و منحصر به فرد بودن سیماهای شهری و فعالیت‌های بافت مورد نظر خواهد بود که از ارکان هر شهر پویا، زنده و با ارزش است. بنابراین، شاید بتوان مهم‌ترین پتانسیل تغییر و مداخله در شهرهای ایران را با هدف توسعه درون‌زای شهر، بهبود کیفیت زندگی شهروندان و ارتقاء سیما و منظر شهری را بافت‌های فرسوده و ناکارآمد دانست و به نظر می‌رسد شیوه مواجهه با هر کدام از بافت‌های

3 Urban reconstruction

4 Urban revitalization

5 Urban renewal

6 Urban redevelopment

7 Urban regeneration

8 Urban renaissance

1 Roberts & Sykes

2 Urban decay

بازسازی واحدهای مسکونی بسیار نامناسب بود و سرمایه‌ها صرف هزینه‌های خدمات اجتماعی در عین تضمین مشارکت ساکنین در فرآیند تصمیم‌سازی شد (Carmon, 1999). دوره سوم، باز زنده‌سازی در مراکز شهری<sup>۳</sup>، راهکارهای اجرایی با تأکید بر توسعه اقتصادی: در این دوره به مرور زمان نه تنها اقدامات شهر مورد تردید واقع شد، بلکه توانایی مدیریت شهری برای امور مواجهه مشکلات هسته مرکزی شهرها نیز مورد سؤال قرار گرفت. در این دوره به جای نوسازی و توسعه مجدد شهرها در مقیاس بزرگ به حفاظت و بهسازی واحدهای مسکونی توجه شد. و فقدان سرمایه‌گذاری‌ها در هسته مرکزی شهرها کاملاً مشهود است. از جمله عواقب منفی این دوره، انزوای تهیستان، جدایی اقتصادی و اجتماعی، افزایش بزهکاری و از هم گسیختگی خانوارها بود (Koebel, 1996: 10). سیاست‌گذاری‌های مداخله در بافت فرسوده شهری در ایران را می‌توان به هفت دسته قبل و بعد از انقلاب تقسیم کرد (شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۱):

- پیش از انقلاب اسلامی ۱۳۵۷ "نوگرایی معاصر": نوگرایی با وابستگی شدید به الگوهای غربی- سنت سنتیزی و تلاش برای تجدید ساختار بافت‌های شهری.
- دوره ۱۳۵۸-۱۳۶۸ "روانبخشی-بهسازی": احیای ارزش‌های فرهنگی-مذهبی و توجه با بافت‌های قدیمی و ساکنان آن‌ها/ساماندهی و روانبخشی محورها به صورت موضعی و محدود.
- دوره ۱۳۶۹-۱۳۷۲ "محورهای فرهنگی بهسازی مراکز شهری": توجه عمده به بازسازی شهرهای آسیب دیده از جنگ، تلاش برای برقراری تعادل بین ساختار نو و قدیم شهر.
- دوره ۱۳۷۳-۱۳۷۵ "تجمیع-بافت مسئله‌دار شهری": بازسازی گسترده محلات قدیم از طریق تملک و پاکسازی اراضی.

گرفته است. در واقع توسعه مجدد شهری کماکان نگاه بازسازی و مداخلات کالبدی را مد نظر دارد، اما توجه به مکانیزم‌های اجرایی و مالی نوسازی، چارچوبهای حقوقی - قانونی و نگاه درآمدزایی به امر مرمت شهری از ویژگیهای این نگرش مرمت است. توسعه مجدد، آمیخته‌های از نگاه بازسازی، بهسازی و بازآفرینی در مرمت شهری است. مقوله مشارکت و دخالت همه گروههای ذینفع و ذینفود در این رویکرد، امری مهم قلمداد می‌گردد (احمدپور و دیگران، ۱۳۸۹). بررسی رویدادهای ذکر شده نشان می‌دهد که به طور کلی سه دوره از سیاست‌گذاری‌ها در زمینه مداخله در بافت‌های شهری وجود دارد. راهکار تیپ در رابطه با تجدید حیات شهری در هر نسل قابل شناسایی است. دوره اول، دوره بولدوزر<sup>۱</sup>، تأکید بر ویژگی‌های کالبدی و محیط مصنوع (تا قبل از دهه ۱۹۶۰): در این دوره جهت خارج کردن فقرا از دید عمومی و همچنین رویکرد در پاکسازی زاغه‌نشین‌ها مطرح شده است (Carmon, 1999). هزینه‌های اجتماعی و اقتصادی سیاست‌های تخریب و جایگزینی و متمرکز نمودن مردم فقیر در بلوک‌های بلند مرتبه بسیار بالا بوده است (Carmon, 1999).

بنابراین راهکار بولدوزر به عنوان یک راهبرد تجدید حیات شهری در بیشتر مکان‌ها محکوم شد (Koebel, 1996). دوره دوم، باز زنده‌سازی محلات شهری<sup>۲</sup>، راهکارهای جامع با تأکید بر مسائل اجتماعی (۱۹۶۰-۱۹۷۰): پیش زمینه این دیدگاه رشد اقتصادی عمومی و مسیر صعودی گروههای مختلف جامعه در اثر ((درک دوباره فقر شهری)) بوده است. در این دوره تمهیدات قانونی جهت نوسازی شهری تدوین گردید که عبارتند از: نوسازی شهری، ارائه برنامه اجرایی، برنامه‌های تضمین شده رهن ویژه، هماهنگی امتیازات و کمک‌های دولت برای برنامه‌ریزی، کمک‌های هزینه ملی، تأکید بر مسکونی بودن نواحی نوسازی شده، خدمات نوسازی شهری، ساخت مسکن استیجاری و ارزان قیمت (Koebel, 1996).

1 Era of the bulldozer  
2 Neighborhood rehabilitation

(2003). توسعه مجدد شهری دوره چهارم از روند مداخلات شهر را به خود اختصاص می‌دهد، همان طور که ذکر گردید، نوسازی، بازسازی، بهسازی و دیگر اقدامات شهری پیش از رویکرد توسعه مجدد به عنوان راهکارهای مداخله در بافت فرسوده شهری مطرح بوده‌اند. توسعه مجدد ترکیبی از هماهنگ از تمامی این رویکردها می‌باشد که دارای اصول خاص خود می‌باشد. توسعه مجدد شهری به عنوان یک رویکرد مداخله‌ای در بافت‌های شهری این امکان و فرصت را فراهم می‌سازد تا با سنجیدن شرایط و ایجاد مشارکت و همکاری در جهت هماهنگی با کل شهر به باز توسعه فضاهای متروک، ناکارآمد و فرسوده پرداخته و در این مسیر از انواع مداخلات در بافت‌های شهری با توجه به شرایط و سنجیدن نیاز فضا استفاده کند. رویکرد توسعه مجدد شهری با توجه به نحوه اقدام و اجرای طرح و برنامه ریزی برای ایجاد مشارکت و تحقق پذیری طرح می‌تواند موقیت‌های بیشتری را نسبت به دیگر رویکردهای مداخلاتی داشته باشد (دبردانی، ۱۳۸۶: ۳). توسعه مجدد شهری در جستجوی راههایی برای بهبود مکان‌های نامساعد و وضع زندگی مردمی که در آنجاها زندگی و کار می‌کنند، است. ابعاد توسعه مجدد شهرها را می‌توان در جدول ۱ نشان داده شده است:

- دوره ۱۳۷۶-۱۳۸۳ "عمران و بهسازی": تبیین و ترویج سیاست توسعه درونی، جلوگیری از گسترش بی‌رویه شهرها، ساماندهی مداخلات کلان مقیاس گذشته، نهادسازی و تدوین قوانین عمران و بهسازی.

- دوره ۱۳۸۴-۱۳۸۸ "نوسازی و بازسازی بافت فرسوده": تداوم راهبردها و تکامل رویکردهای دوره قبل / احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی، فرسوده و ناکارآمد شهری- مقاومسازی و ایمن‌سازی.

- از ۱۳۸۸-تاکنون "توانمندسازی": مشارکت پایدار و گستردگی مردم از طریق بسترسازی و اجرای پروژه‌های محرك توسعه.

توسعه مجدد از قبل از انقلاب اسلامی به عنوان رویکرد مداخله در بافت فرسوده شهری مورد توجه قرار گرفت. روانبخشی، بهسازی، نوسازی و دیگر اقدامات مداخله در بافت فرسوده شهری به شمار می‌آمدند. به نوعی رویکرد توسعه مجدد شهری در همه دوره‌ها به صورت ترکیبی با رویکردهای دیگر قابل مشاهده است.

### ۳- رویکرد توسعه مجدد شهری<sup>۱</sup> (RAP)

بسیاری از شهرها را با شباهت‌هایی به سیستم‌های زیست شناسی ترسیم می‌کنند که زمینه یک تئوری شهری است، این تئوری بیان می‌کند که تعییر شهری مانند یک چرخه زندگی پدیدار می‌شود، با دارایی آغاز شده، با رشد روز افزون توسعه یافته و با زوال و نابودی ناگزیر پایان می‌یابد (Gotham, 2001). توسعه مجدد رهیافتی است که می‌تواند زمان زوال شهر را کاهش داده و فرآیند تجدید حیات را تحریک نماید (City of Cadman, 2004). رهیافت توسعه مجدد تجلی روشنی است که شهرها و محلات می‌توانند با استفاده از سرمایه‌ها و پتانسیل‌های محیطی، اجتماعی و اقتصادی خود، عوامل زوال و انحطاط محدوده خود را از بین برنز Philadelphia Planning Commission, )

<sup>1</sup> Redevelopment Area Plans

## جدول ۱. ابعاد رویکرد توسعه مجدد شهری

شهری	ابعاد توسعه مجدد	اهداف
اقتصادی	جلب سرمایه‌های داخلی، تشویق به خود اشتغال، ایجاد شغل‌های موقت و پارهوقت، پیشود آموزش و افزایش مهارت‌های حرفه‌ای، تأکید بر پایداری اقتصادی، کاهش هزینه‌های زندگی، ایجاد تسهیلات خرید مناسب و دیگر.	بازیافت، احیا و تجمیع زمین و ساختمان، بهبود تأسیسات زیربنایی، بهبود حمل و نقل و دیگر.
اجتماعی و فرهنگی	به حداقل رساندن جرم و خشونت، فراهم کردن خدمات بهداشتی و درمانی مناسب، کاهش انحرافات فرهنگی، تقویت اجتماعات خرد، گسترش بینش اجتماعی مشترک، توانمندسازی اجتماعات خرد، توجه به نیازهای گروه‌های اجتماعی مختلف و دیگر.	بازسازی خانه‌های قدیمی، توسعه زمین‌های شهری، استفاده مجدد از فضاهای صنعتی با تغییر کاربری و گاه جایجایی با صنایع جدید؛ رویکردهای همراه با این برنامه می‌باشند (Georgia department , 2005).
محیطی	کاهش میزان آلودگی‌ها، مسکن پایدار، شکل شهری پایدار، حمل و نقل پایدار، اقتصاد پایدار و دیگر	توسعه مجدد شهری می‌تواند به عنوان پروژه ای مجزا و یا در ترکیب با دیگر رویکردهای مداخله در بافت‌های شهری تهیی و اجرا شود تا برنامه‌های شهری جامعی را حمایت کند، نوسازی کریدورهای تجاری، بازسازی خانه‌های قدیمی، توسعه زمین‌های شهری، استفاده مجدد از فضاهای صنعتی با تغییر کاربری و گاه جایجایی با صنایع جدید؛ رویکردهای همراه با این برنامه می‌باشند (Georgia department , 2005).

منبع(نگارندگان، ۱۳۹۸)

ناپذیر است. طرح توسعه مجدد به معنای برنامه‌ای است برای پاکسازی و یا تجدید حیات شهری و توسعه فیزیکی یک محدوده با شرایط توسعه مجدد، که شامل طرح و مفهوم مراحل ضروری و مورد نیاز برای رفع بازسازی محدوده مور نظر و محافظت از محدوده‌های مجاور می‌باشد. عملیات توسعه مجدد شهری به شهرها و نواحی توانایی ویژه‌ای برای بازسازی، نگهداری یا توسعه مجدد محدوده‌های جغرافیایی تعریف شده، طراحی شده اند. که لازم است از این توانایی‌ها شناخت محدوده‌های ناکارآمد درون شهری می‌باشد (فرشچین، ۱۳۸۹).

#### ۴-۲. نواحی طرح توسعه مجدد شهری

محدوده توسعه مجدد، به محدوده‌های توسعه یافته یا خالی و یا قطعات زمینی که در محدوده قلمرو شهر قرار گرفته اند و باید بر اساس طرح توسعه مجدد حاصل و یا توسعه یابند، گفته می‌شود. نواحی توسعه مجدد به عنوان محدوده‌های نیازمند مداخله ویژه توسط حکومت‌های محلی تعریف می‌شود. به طور کلی نواحی که برای اجرای شرایطی می‌باشند که گاهی نظر گرفته شده اند دارای شرایطی می‌باشند که گاهی مانع از یک توسعه منطقی و به جا می‌گردند. این فضاهای ناکارآمد دارای شرایطی مانند: وجود ساختمان های متروکه، خانه‌های غیر استاندارد، قطعات خالی و

توسعه مجدد شهری می‌تواند به عنوان پروژه ای مجزا و یا در ترکیب با دیگر رویکردهای مداخله در بافت‌های شهری تهیی و اجرا شود تا برنامه‌های شهری جامعی را حمایت کند، نوسازی کریدورهای تجاری، بازسازی خانه‌های قدیمی، توسعه زمین‌های شهری، استفاده مجدد از فضاهای صنعتی با تغییر کاربری و گاه جایجایی با صنایع جدید؛ رویکردهای همراه با این برنامه می‌باشند (Georgia department , 2005). توسعه مجدد یکی از موثرترین ابزارهای توسعه اقتصادی است که موجب دمیدن زندگی جدید در محدوده‌ها می‌گردد که متأثر از برخی شرایط نامناسب و منفی فیزیکی، اقتصادی و طبیعی می‌باشد که مانع از سرمایه‌گذاری به وسیله اقدامات خارج می‌باشد. توسعه مجدد می‌تواند محیط را توانمند نموده، به نوسازی خانه‌ها و فضاهای مسکونی و احداث فضاهای جدید بپردازد، زیرساخت‌ها و تجهیزات عمومی محدوده را بهسازی و شرایط اقتصادی و کسب و کار را رونق بخشند، و باعث توسعه در محدوده گردد. توسعه مجدد و ایجاد بستر سرمایه‌گذاری جهت توسعه بافت‌های ناکارآمد شهری، بدون سرمایه‌گذاری خاص و با هدف در توسعه کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی، بدون در نظر گیری منافع عام و خاص ساکنان، بهره‌برداران غیر ممکن می‌گردد. طراحی برنامه‌ای از پیش تعیین شده جهت توسعه مجدد بافت‌های ناکارآمد، امری انکار

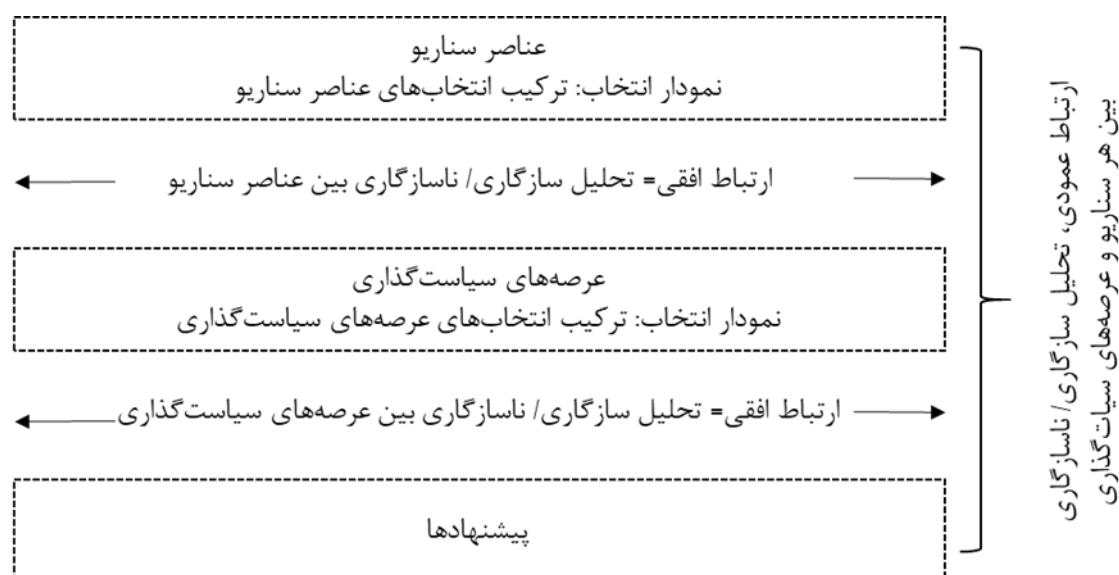
استفاده از فن AIDA، راه حل‌هایی در وضعیت‌های مختلف تولید شده است، که تعداد بسیار زیادی از این ترکیب‌ها دارای انتخاب جدگانه‌ای می‌باشند، که در مراحل به کارگیری فن AIDA در زیر، این چرخه و مراحل انجام کار در طراحی برنامه توسعه مجدد محله با غ شاطر به تفصیل بیان شده است. مراحل AIDA یک فرایند چرخه‌ای زمینه‌ی لازم برای مقابله با اندک افزایی تصمیم‌گیری را به وجود می‌آورد. این بدان معناست که از حرکت به جلو نباید واهمه داشت، حتی اگر آن چه در زمان شروع در اختیار است «اندک» بوده و کاملاً هم درست نباشد، زیرا امکان بازگشت به پس و اصلاح کار در دور بعد وجود دارد. این دقیقاً نقطه مقابله تذکر سنتی به برنامه‌ریزی است که هرگاه حرکت در یک فرایند آغاز شود دیگر امکان بازگشت به مراحل قبل وجود ندارد. مسلماً مزایای دارا بودن اطلاعات از آنچه مورد نیاز برنامه‌ریزی است قابل انکار نیست، اما در این روش فرض بر آن است که یک حرکت به جلو انجام می‌گیرد تا در کی از آن اطلاعاتی که بیشترین فایده را خواهند داشت انجام شود و سپس یک حرکت به پس انجام می‌گیرد و اطلاعات لازم جمع‌آوری می‌شود (البته تا حد امکان)، حرکت در چرخه‌های متوالی می‌تواند بسیار پریار باشد (عبدی دانشپور، ۱۳۸۷). حال با اختیار چنین نگاهی، مراحل اصلی و فرعی (و گام‌های) یک چرخه را می‌توان معرفی نمود. فرایند انتخاب راهبردی با استفاده از فن AIDA سه مرحله اصلی است که این مراحل دارای ارتباط عمودی با یکدیگرند و هر مرحله داری اجزاء و گام‌هایی است که با یکدیگر دارای روابط افقی‌اند (شکل شماره ۱).

ویران شده هستند، هم چنین دارای مسائل متعدد اجتماعی، اقتصادی، فیزیکی و زیست محیطی می‌باشند که باعث محدود کردن رشد می‌شود.

## ۲-۵. فن تحلیل تصمیم‌گیری‌های مرتبط (AIDA)

رهیافت انتخاب راهبردی<sup>۱</sup>، بر پایه‌ی این اصل است که برنامه‌ریزی فرایندی مداوم است که شامل ارزیابی ممکن‌ها<sup>۲</sup> در مقابل مطلوب‌ها<sup>۳</sup> می‌شود: هر فرایند انتخاب، اگر انتخاب عمل پس از قاعده‌سازی و مقایسه راهحل‌های ممکن در یک میدان وسیع‌تری از تصمیمات در ارتباط با پیش‌بینی‌های خاص و به همان اندازه وضع موجود انجام شود، یک فرایند برنامه‌ریزی خواهد شد. این فرایند، باید به یک شیوه‌ی چرخه‌ای انجام شود تا بتواند تصمیمات گذشته را در نظر بگیرد و به تصمیم‌سازان اجازه دهد تا با مشکلات آشنا شوند و در یک چرخه‌ی درست، کار قبلی را تکمیل کنند. در این رابطه، تضمین این که نامعلومی‌هایی که برنامه‌ریزی همیشه با آن‌ها مواجه است، بی‌اعتبا رها نشوند، بلکه به عنوان یک نقطه شروع برای ارزیابی در نظر گرفته شوند، مهم است. واقعیت این است که انتخاب عمل، در یک گستره‌ی وسیع‌تری از حالت‌های انتخاب، انجام می‌شود که در آن تصمیمات مرتبط با مشکلات یا پدیده‌های خاصی، از تصمیمات مرتبط با دیگر مشکلات و پدیده‌ها اثر خواهند گرفت. فن تحلیل عرصه‌های تصمیم‌گیری مرتبط<sup>۴</sup> می‌تواند برای روشن ساختن این برهمکنش‌ها استفاده شود. این روش همچنین تا حد زیادی یک فن گرافیکی است که راهحل‌هایی را در وضعیتی تولید می‌کند که تعداد زیادی از ترکیب‌های ممکن انتخاب‌های جدگانه باید حساب شوند. تصمیم‌سازی در رهیافت انتخاب راهبردی یک جای مرکزی را اشغال می‌کند. برنامه‌ریزی با تصمیم‌سازی هم‌ارز به نظر می‌رسد. در این پژوهش، با

- 1. Strategic Choice Approach
- 2. Possibilities
- 3. Desirability
- 4 Analysis of Interconnected Decision Area

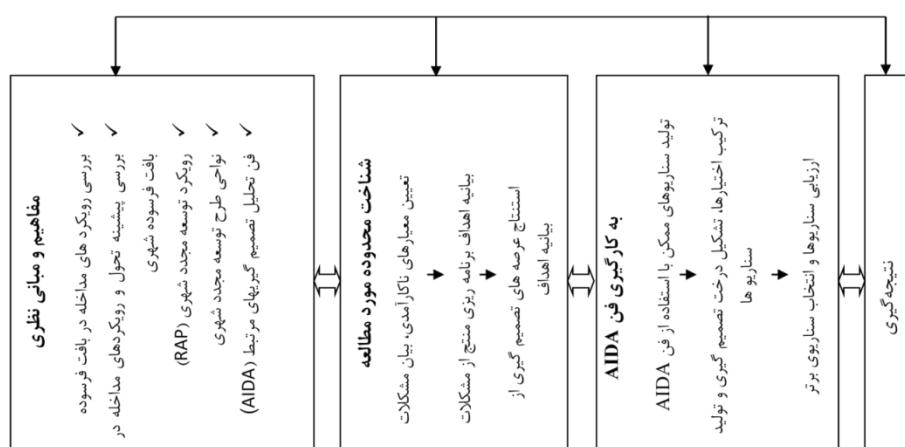


شکل ۱. فرآیند انتخاب راهبردی با استفاده از روش AIDA  
منبع (دانشپور، ۱۳۸۶)

شده است و نظرات کارشناسان بافت فرسوده سازمان نوسازی شهر تهران، شورایاری‌های محله، افراد معتمد و ذی صلاح محله (ذینفعان و ذی نفوذان) و ساکنان محله در مورد محله با غ شاطر بررسی و مورد تحلیل قرار گرفته است. سپس جهت طراحی برنامه توسعه مجدد شهری محله با غ شاطر، از فن تحلیل تصمیم گیری‌های مرتبط (AIDA) جهت اتخاذ برنامه مطلوب و کارآمد در راستای رفع شرایط نامطلوب محله با غ شاطر استفاده شده است. رویه تحقیق در شکل شماره ۳ نشان داده شده است.

### ۳. روش تحقیق

روش انجام تحقیق مدتی بر مبنای روش توصیفی - تحلیلی است. به این ترتیب که در ابتدا، مبانی نظری در خصوص ویژگی‌های توسعه مجدد نواحی فرسوده شهری شامل بررسی پیشینه مداخله در بافت‌های فرسوده، معرفی و تعریف رویکرد توسعه مجدد (RAP) و توضیح و بررسی نواحی طرح توسعه مجدد شهری، از طریق روش مطالعات کتابخانه‌ای، مرور اسناد داخلی و خارجی و ترجمه متون خارجی، انجام پذیرفته است. سپس با روش میدانی، مصاحبه و توزیع پرسشنامه، به شناخت محدوده مورد مطالعه پرداخته



شکل ۲. رویه تحقیق  
منبع (نگارندهان، ۱۳۹۸)

نموده است که شامل سه نوع سطح توان اقتصادی (پایین، متوسط، بسیار بالا)، گروه شغلی (پایین، متوسط، بسیار بالا)، سطح سواد (پایین، متوسط، بسیار بالا) می باشد که به تبع گروه های پایین در بافت فرسوده و ناکارآمد میانی، گروه متوسط در بافت قابل سکونت و گروه بسیار بالا در بافت نوساز، سکنی گزیده اند.

#### ۴. یافته های تحقیق

مرحله‌ی طراحی برنامه، یکی از مهم‌ترین عناصر در سیستم هدایت، کنترل و برنامه‌ریزی شهری می‌باشد. این مرحله، مرحله‌ای است که در آن برنامه به تجویز می‌رسد. در این بخش، کوشش بر آن است که با استفاده از فن AIDA، برنامه توسعه محله باغ شاطر به تجویز برسد. در این بخش از تحقیق، ابتدا بیانیه‌ی نهایی مشکلات بررسی شده و بر اساس آن و مرور اهداف برنامه‌های موجود، بیانیه‌ی نهایی اهداف تدوین می‌شود. بر اساس تدوین اهداف و با استفاده از فن AIDA طراحی برنامه آغاز می‌شود و برنامه‌های گزینه طراحی می‌شود و سرانجام با استفاده از ماتریس سازگاری اهداف، گزینه‌ی برتر انتخاب می‌شود.

#### ۴-۱. محله اول: تعیین معیارهای ناکارآمدی، بیان مشکلات موجود

شناخت وضعیت کنونی محدوده مورد مطالعه، در قالب بیانیه مشکلات از طریق مشاهده میدانی، مصاحبه با افراد ذیصلاح و تهیه و توزیع پرسشنامه در سطح محله، به دست آمده است. مشکلات ذکر شده در ۶ بعد اجتماعی و جمعیتی، اقتصادی، کالبدی و ساختاری، خدمات و توزیع کاربری اراضی، محیط زیست و مدیریتی دسته بندی شده اند. در جدول شماره ۲، بیانیه نهایی مشکلات محله باغ شاطر را نشان می‌دهد.

#### ۱-۳. معرفی نمونه موردی

محله باغ شاطر تهران در ناحیه سه منطقه یک شهر تهران ما بین روذخانه گلابدره و دربند قرار دارد از شمال به ارتفاعات البرز و از جنوب به خیابان دربند متنه‌ی می‌گردد. محدوده محله حدود ۲۴ هکتار و ۴۱۷ نفر جمعیت دارد (طراحان بافت و معماری، ۱۳۸۸: ۱۲). این محله حدود ۱۰۰ سال قدمت دارد که ابتدا به صورت روستایی دربند تهران بوده است که با گسترش شهرنشینی و توسعه محله دربند، این روستا جزو محلات شهر تهران در آمده است. محله باغ شاطر بر روی شب تند زمین و گسل شمال تهران واقع است، که جزو محلات بافت فرسوده تهران از سوی سازمان نوسازی شهر تهران محسوب می‌گردد از خصوصیات و ویژگی‌های منحصر به فرد این محله، وجود بافت با ارزش، برخورداری از زیرساخت‌های اجتماعی محله، وجود شورایاری و مدیریت محله قوی، تعلق خاطر بسیار بالای ساکنان و وجود فضاهای هویت بخش مانند مجموعه کاخ سعدآباد و باغ های داخل آن و قبرستان قدیمی محله که در روزهای مذهبی (عاشورا و تاسوعا) دارای فعالیت جمعی می باشد. هسته سکونتی محله به صورت حوزه روستایی و سکونتی روی تپه‌ها قرار گرفته است که در حال تغییر و تحول می‌باشد. حوزه سکونتی میانی محله که بر روی تپه‌های حیاتی ساخته شده است به صورت بافت فرسوده ناکارآمد می‌باشد. این محله دارای ظرفیت مسیر گردشگری می‌باشد که قسمتی از دامنه های شمالی ارتفاعات البرز نزدیکی به جاذبه های اصلی کوهنوردی در شمال تهران (شیرپلا) را شامل می‌گردد. محله باغ شاطر تهران، به علت تنوع بافت (نوساز، قابل سکونت، قدیمی و فرسوده) سه سطح از قشر اجتماعی را به خود جذب

جدول ۲. بیانیه نهایی مشکلات محله باغ شاطر

بیانیه مشکلات	بعاد مشکلات
- عدم وجود دسترسی مناسب سواره و پیاده به محله و کیفیت پایین مسیرهای پیاده (عدم رعایت ساختار سلسله‌مراتبی در مجرایها و شبکه دسترسی)	کالبدی و ساختاری
- ریزدانگی بافت	

- قرار گیری بر روی شبیت تند زمین	
- فرسودگی و دوام کم اینه	
- نبود سیستم دفع فاضلاب و آب های سطحی مناسب	
- ناکافی بودن پارکینگ عمومی و خصوصی	
- حمل و نقل عمومی ناکافی و ناکارآمد	اجتماعی و جمعیتی
- جمعیت و تراکم جمعیتی بالا	
- وجود تفاوت ها و اختلافات طبقاتی	
- وجود اعتیاد، دزدی، ناامنی و ...	
- قولنامه ای بودن استاد	اقتصادی
- درآمد کم و یا متوسط خانوارها؛	
- قرار گیری بر روی گسل شمال تهران	زیست محیطی
- وجود ساخت و ساز در حریم رودخانه ها	
- آلودگی ناشی از زباله به دلیل نقص سیستم دفع زباله	
- مالکیت خصوصی اکثر باغ های محله	
- خطر ریزش سنگ از ارتفاعات	
- وجود ساخت و سازهای نامناسب بر روی شبیت تند زمین	
- عدم وجود مدیریت صحیح و یکپارچه	مدیریتی
- عدم وجود NGOها	
- عدم وجود بستر مدیریت مشارکتی	
- تراکم فروشی شهرداری	
- عدم وجود برنامه ای مدون شهرداری برای مدیریت محله	
- کمبود منابع شهرداری منطقه (مالی، نیروی انسانی و...) برای پیشبرد پروژه های طراحی و توسعه شهری؛	خدمات و توزیع کاربری
- پایین بودن سرانهی کاربری خدماتی	
- ناکافی بودن تاسیسات و تجهیزات شهری	
- وجود کاربری های ناهمساز و مزاحم	
- نبود مراکز خدماتی قوی در محله	
- توزیع نامناسب و ناعادلانه خدمات شهرداری	

منبع(نگارندگان، ۱۳۹۸)

۲-۴. مرحله دوم: بیانیه اهداف برنامه ریزی  
است از درون اهداف برنامه ریزی صورت می‌گیرد و هر در فرآیند طراحی برنامه با استفاده از روش رهیافت انتخاب راهبرد، تیکین راهبردها به عنوان عرصه های کلی که تصمیم گیری در مورد آنها ضروری است اهداف تدوین شده بر مبنای مشکلات در جدول شماره ۳ نشان داده شده است.

### جدول ۳. بیانیه اهداف برنامه ریزی

بیانیه اهداف	ابعاد
- ارتقاء توان کالبدی بافت محله در مقابل با سوانح طبیعی و غیر طبیعی	
- بهبود شرایط حمل و نقل عمومی در محله	کالبدی و ساختاری
- اصلاح شبکه سلسله مراتب دسترسی سواره و پیاده	
- اصلاح پوشش کف معابر پیاده و سواره	
- تامین امنیت و ایمنی در محله	اجتماعی و جمعیتی

<ul style="list-style-type: none"> <li>- بهبود و توسعه سایت در یک تراکم اندیشیده شده</li> <li>- بالا بردن سطح درآمد خانوارها؛</li> <li>- اعمال قوانین مرتبط در جهت سنددار شدن املاک؛</li> <li>- جلوگیری از ایجاد هرگونه ساخت و ساز در زمینهای فاقد سند رسمی؛</li> <li>- حفظ محیطزیست و احیای آن</li> <li>- نظارت جدی‌تر بر روند ساخت و سازها در مراحل مختلف ساخت؛</li> <li>- برخورد اصولی با متخلفان از موارد مربوط به استانداردسازی و اینمنی ساختمانها؛</li> <li>- پاکسازی رودخانه دریند و گلابدره از آلودگی‌های</li> <li>- تقویت سیستم عملکرد دفع آبهای سطحی و فاضلاب</li> <li>- ایجاد بستر مدیریت یکپارچه</li> </ul>	اقتصادی
<ul style="list-style-type: none"> <li>- شفاف سازی عملکرد شهرداری منطقه و سازمان نوسازی شهر تهران</li> <li>- تامین تزریق خدمات مورد نیاز با توجه به جمعیت</li> <li>- ایجاد مرکز محله قوی با خدمات مورد نیاز؛</li> <li>- رعایت شعاع دسترسی کاربریهای؛</li> <li>- توجه به جمعیت تحت پوشش هر کاربری؛</li> </ul>	زیست محیطی
<ul style="list-style-type: none"> <li>- منبع (نگا، ندگان، ۱۳۹۸)</li> </ul>	مدیریتی
<ul style="list-style-type: none"> <li>- خدمات و توزیع کاربری</li> </ul>	

منبع(نگارندگان، ۱۳۹۸)

**۳-۴. مرحله سوم: استنتاج عرصه‌های تصمیم گیری از بیانیه اهداف**

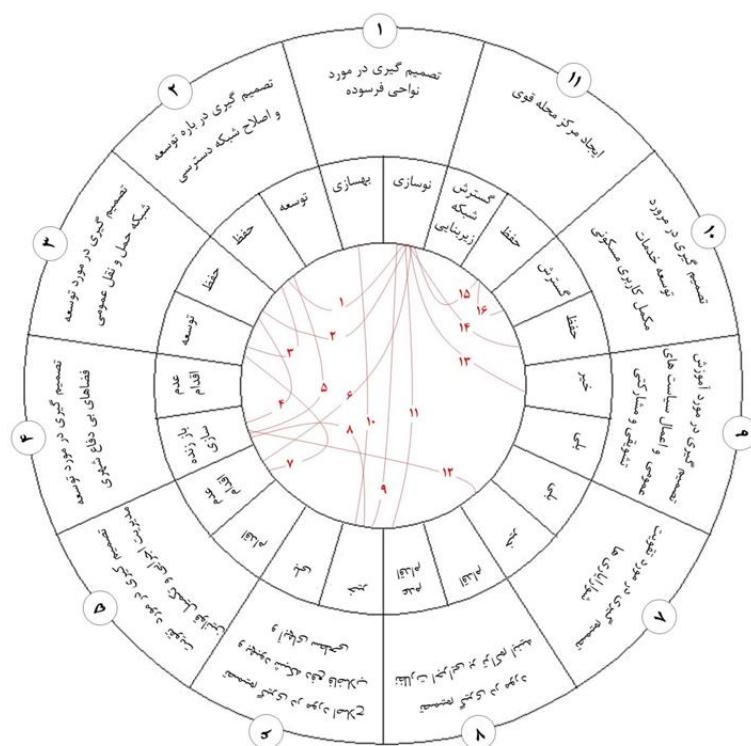
با استفاده از بیانیه‌ی اهداف در این مرحله، عرصه‌های تصمیم‌گیری و اختیارها استنتاج می‌شود جدول شماره ۴

#### جدول ۴. عرصه‌های تصمیم‌گیری و اختیارها

خدمات و توزیع کاربری	مشارکتی	خیر
تصمیم‌گیری درباره توسعه خدمات مکمل کاربرد مسکونی	حفظ وضع موجود	گسترش کاربری
تأمین خدمات زیربنایی و رفاهی	گسترش شبکه زیربنایی	حفظ وضع موجود
منبع (نگارندگان، ۱۳۹۸)		

سناریو، می‌توان ناسازگاری دو به دوی کلیه اختیارها از همه عناصر سناریو را بررسی و میله‌های مانع که نشانگر ناسازگاری دو اختیار هستند را ترسیم کرد (نمودار شماره ۳).

**۴-۴. مرحله چهارم: تولید سناریوهای ممکن با استفاده از فن AIDA**  
اختیارهای هر عرصه بیانگر روند توسعه‌ی آینده منطقه برای حل مشکلات و دستیابی به اهداف می‌باشند. به وسیله‌ی مفهوم اختیارهای دوگانه عناصر



شکل ۳. تعیین عرصه‌های سناریو و اختیارهای مرتبط  
منبع: (نگارندگان، ۱۳۹۸)

توسعه شبکه حمل و نقل عمومی نمی‌توان با حفظ وضعیت موجود شبکه دسترسی، شبکه حمل و نقل عمومی را توسعه داد. میله شماره ۴- در صورت بازنده- سازی فضاهای بی دفاع شهری نمی‌توان وضعیت موجود حمل و نقل عمومی را حفظ نمود. میله شماره ۵- در صورت بازنده سازی فضاهای بی دفاع شهری نمی‌توان شبکه دسترسی را در وضعیت موجود حفظ

با توجه به نمودار فوق می‌توان میله‌های مانع را به این صورت تشریح کرد: میله شماره ۱- در صورت نوسازی نواحی فرسوده، نمی‌توان وضعیت شبکه دسترسی موجود را حفظ نمود.

میله شماره ۲- در صورت نوسازی بافت محله، نمی‌توان وضعیت شبکه حمل و نقل عمومی را حفظ نمود. میله شماره ۳- در صورت تصمیم‌گیری در مورد

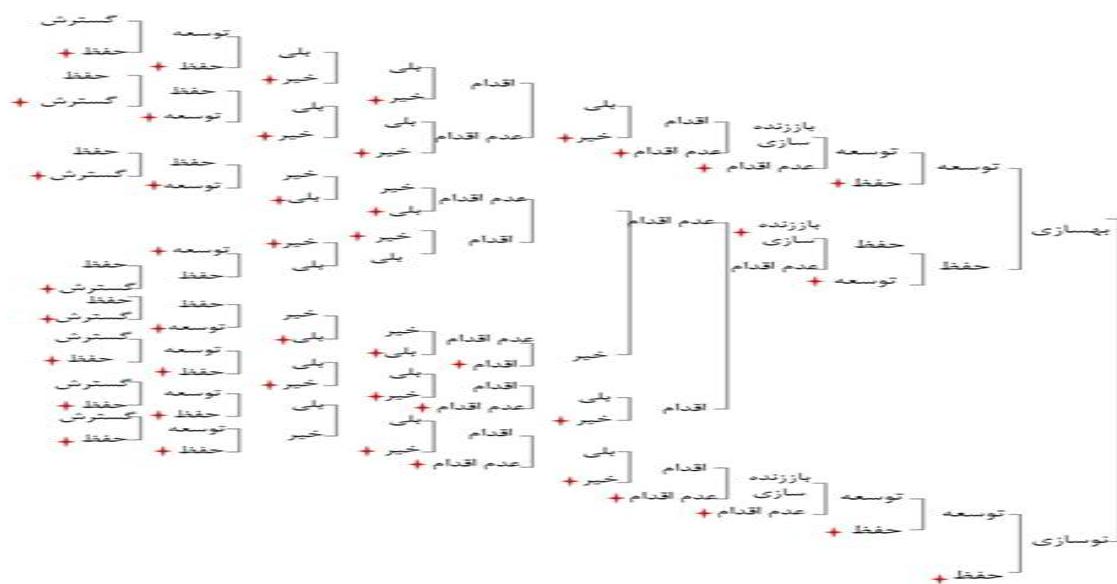
باید خدمات مکمل مسکونی گسترش یابد. میله شماره ۱۵ - در صورت نوسازی بافت فرسوده محله می باید شبکه زیربنایی جهت ایجاد مرکز محله قوی گسترش یابد. میله شماره ۱۶ - در صورت گسترش خدمات مکمل کاربری مسکونی می باید شبکه زیربنایی ایجاد مرکز محله قوی نیز توسعه یابد.

#### ۴-۵. مرحله پنجم: ترکیب اختیارها، تشکیل

##### درخت تصمیم‌گیری و تولید سناریوها

درخت تصمیم‌گیری از ترکیب اختیارهای عناصر و با در نظر گرفتن میله‌های مانع تشکیل می‌شود. این درخت نشانگر آن است که هر اختیار از هر عنصر سناریو، قابل ترکیب با سایر اختیارهاست، در حالی که هیچ میله‌ی مانع در ترکیب این اختیارها با یکدیگر وجود نخواهد داشت (شکل شماره ۴). با تشکیل درخت تصمیم‌گیری ۸ سناریو تولید می‌شود که بین اختیارهای عرصه‌های آن هیچ میله‌ی مانع وجود ندارد.

نمود. میله شماره ۶ - در صورت نوسازی بافت‌های فرسوده محله نمی‌توان بازوی مدیریت و وجود قوانین و مقررات لازم جهت ساخت و ساز را نادیده انگاشت. میله شماره ۷ - در صورت توسعه حمل و نقل عمومی نمی‌توان خواباط و مقررات لازم را اجرا ننمود. میله شماره ۸ - در صورت بازنده سازی فضاهای بی دفاع شهری می‌باید شبکه دفع فاضلاب و آب‌های سطحی نیز اصلاح گردد. میله شماره ۹ - در صورت نوسازی بافت فرسوده محله، می‌باید شبکه دفع فاضلاب و آب‌های سطحی نیز اصلاح گردد. میله شماره ۱۰ - در صورت بهسازی بافت فرسوده محله، می‌باید شبکه دفع فاضلاب و آب‌های سطحی نیز اصلاح گردد. میله شماره ۱۱ - در صورت نوسازی بافت فرسوده محله نمی‌توان قوانین و نظارت بر تراکم را نادیده گرفت. میله شماره ۱۲ - بازنده سازی فضاهای بی دفاع شهری بدون همکاری شورایی‌های دارای قدرت ممکن نیست. میله شماره ۱۳ - در صورت نوسازی بافت‌های فرسوده محله می‌باید میزان آموخته‌های عمومی و اعمال سیاستهای تشویقی و مشارکتی را در سطح محله افزایش داد. میله شماره ۱۴ - در صورت نوسازی می



شکل ۴. درخت تصمیم‌گیری  
منبع: (نگارنده‌گان، ۱۳۹۸)

اهداف (جدول شماره ۵) می‌توان سناریویی برتر را انتخاب نمود.

#### ۶-۴. مرحله ششم: ارزیابی سناریوها و انتخاب سناریویی برتر

با ترسیم نمودار درختی،<sup>۹</sup> سناریو به دست می‌آید (جدول شماره ۵) که با استفاده از ماتریس سازگاری با

جدول ۵. سناریوهای تولید شده

سناریو	نحوه بروزد با نویح فرسوده	توسعه شبکه دسترسی	توسعه حمل و نقل عمومی	فضاهای بی دفاع شهری	تقویت مدیریت اجرایی و تکمیل قوانین	بهبود سیستم دفع فاضلاب و آبهای سطحی	ناظر بر تراکم	تفویض شورایداری ها	مسارکتی	آموزش عمومی و سیاست های توسعی و	توسعه خدمات مکمل کاربری مسکونی	ایجاد مرکز محله قوی
۱	بهسازی	توسعه	توسعه	بازنده سازی	اقدام	بلی	بلی	بلی	بلی	توسعه	گسترش	
۲	بهسازی	توسعه	توسعه	بازنده سازی	اقدام	بلی	بلی	بلی	بلی	حفظ	حفظ	
۳	بهسازی	حفظ	حفظ	عدم اقدام	عدم اقدام	بلی	بلی	بلی	بلی	حفظ	حفظ	
۴	بهسازی	حفظ	حفظ	عدم اقدام	عدم اقدام	بلی	بلی	بلی	بلی	حفظ	حفظ	
۵	بهسازی	حفظ	حفظ	عدم اقدام	عدم اقدام	بلی	بلی	بلی	بلی	حفظ	حفظ	
۶	بهسازی	حفظ	حفظ	عدم اقدام	عدم اقدام	بلی	بلی	بلی	بلی	توسعه	گسترش	
۷	نوسازی	توسعه	توسعه	بازنده سازی	اقدام	بلی	بلی	بلی	بلی	توسعه	گسترش	
۸	نوسازی	توسعه	توسعه	بازنده سازی	اقدام	بلی	بلی	بلی	بلی	توسعه	گسترش	

نظارت گردد، لذا سناریویی که در برداشه عدم اقدام در ناظر بر تراکم می‌باشد حذف می‌شوند. بنابراین سناریو شماره ۲ حذف می‌گردد. از آنجایی که تغییر و تحول در محله باغ شاطر مستلزم آموزش عمومی و سیاست‌های توسعی و مشارکتی می‌باشد لذا سناریویی که مخالف با آموزش و سیاست‌های توسعی و مشارکتی می‌باشند، حذف می‌گردد، که در

با توجه به اینکه محله باغ شاطر، از نظر شبکه دسترسی سواره و پیاده ناکارآمد است و با مشکلات عدیده ای رویه رو است، لذا سناریویی که در بردازنده حفظ وضعیت موجود شبکه دسترسی سواره و پیاده می‌باشند حذف می‌گردد. لذا سناریو های ۳، ۴، ۵ و ۶ حذف می‌گردند. همچنین از آنجایی که نیاز مبرم می‌باشد که دستگاه ناظر بر تراکم اینیه

سناریوی برتر از ماتریس سازگاری استفاده می‌شود.

این میان، سناریو شماره ۸ حذف می‌گردد. بنابراین تنها دو سناریوی ۷ و ۱ باقی می‌مانند. برای انتخاب

جدول ۶. سناریوهای منتخب

	سناریو	نموده برخوردار با نواحی فرسوده	توسعه شبکه دسترسی	توسعه جمل و نقل عمومی	فضاهای بی دفاع شهری	تقویت مدیریت اجرایی و تکمیل قوانین	نهضه سیسمونی دفع فاضلاب و آبهای سطحی	نظرارت بر تراکم	تقویت شورایی ها	مشارکتی	آموزش عمومی و سیاست های تشويقی و ممنوعی	توسعه خدمات مکمل کاربری مسکونی	ایجاد مرکز محله قوی
۱	بهسازی												
۷	نوسازی												

منبع: (نگارنده‌گان، ۱۳۹۸)

سناریوی منتخب برای محله مورد مطالعه شامل سیاستهای اجرایی (اقدام)، طراحی و برنامه‌ریزی گردید. در زیر به این سیاست‌ها اشاره گردیده است: نوسازی بافت فرسوده و ناکارآمد محله؛ توسعه و اصلاح شبکه دسترسی سواره و پیاده؛ توسعه شبکه حمل و نقل عمومی؛ بازنده سازی فضاهای بی دفاع شهری در محله؛ اجرای قوانین مدیریت اجرایی و تکمیل قوانین؛ اصلاح و توسعه شبکه دفع فاضلاب و آبهای سطحی؛ نظرارت بر تراکم‌های ابینی؛ تقویت شورایی محله؛ توسعه آموزش عمومی و اعمال سیاست‌های تشويقی و مشارکتی؛ گسترش خدمات مکمل کاربری مسکونی؛ گسترش شبکه زیربنایی جهت ایجاد مرکز محله قوی، مولفه‌های سناریوی منتخب شناسایی گردید. با انتخاب و به کارگیری سناریو منتخب، می‌توان بافت ناکارآمد محله باع شاطر را توسعه و تغییر داد و به سوی محله ای برخوردار از بافت کارآمد گام برداشت.

دو سناریوی فوق تنها در گزینه‌ی نوسازی و بهسازی با هم متفاوتند. از آن‌جا که گزینه‌ی نوسازی به هدف مقابله با فرسودگی نزدیک‌تر است و در بررسی‌های به‌دست آمده از پرسشنامه‌ها، مردم محله نوسازی را ترجیح می‌دادند بنابراین سناریوی ۸ انتخاب می‌شود.

##### ۵. نتیجه‌گیری

بررسی روش‌های مداخلات در بافت‌های ناکارآمد شهری نشان داد که توسعه مجدد شهری به عنوان رویکرد همه جانبه برای دخالت در بافت فرسوده و ناکارآمد محله باع شاطر، و رشد مجدد آن با بهره‌گیری از اصول و روش‌های خود، تا حدودی اهداف طرح‌ها و برنامه‌ریزی شهری را تحقق بخشد. توسعه مجدد شهری با تأکید بر پتانسیل‌های بالقوه محیطی و استفاده از منابع و توانمندی‌های موجود در فضا و عاملان و بهره برداران محله باع شاطر، طراحی برنامه را برای توسعه فضا و بازگرداندن آن به چرخه‌ی حیات ارائه می‌دهد. سپس با بهره‌گیری از فن AIDA

- تاریخی شهرها. علوم انسانی، فرهنگ و مطالعات اجتماعی و سازمان انتشارات جهاد دانشگاهی.
- ۹- مشکینی، ابوالفضل، حبیبی، کیومرث و پوراحمد، احمد (۱۳۸۹). بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری. نشریات دانشگاه کردستان و سازمان عمران و بهسازی شهری. چاپ اول.
- ۱۰- موسوی، حمیدرضا (۱۳۸۵). ضرورت به کارگیری الگوی فرآیند طراحی شهری با تمرکز بر مشارکت مردم در برنامه ریزی و طراحی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری. دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، دانشکده‌های فنی دانشگاه تهران.
- ۱۱- مهندسین مشاور معمار و شهرسازی طراحان بافت و معماری. ۱۳۷۸. طرح منظر شهری محله باغ شاطر. سازمان نوسازی شهر تهران.
- 12- Carmon, Naomi (1999). Three generations of urban renewal policies: analysis and policy implications. *Geoforum* 30(2):145-158.
- 13- Gothman, Kevin fox (2001). Redevelopment for whom and for what purpose? A research agenda for urban redevelopment in the twenty first century. *Research in Urban Sociology* 6:429-452.
- 14- Koebel, Theodo (1996). Urban Redevelopment, display cement and the future of American city. Virginia institute and state university. Inc
- 15- Philadelphia City Planning Commission (2003). Amendments of te Parkside Lancaster Redevelopment Area Plan.
- 16- Roberts, P., and Sykes, H. (2000). Urban Regeneration: Handbook, Londan. Sage Publications.

## منابع

- ۱- احمدپور، احمد، حبیبی، کیومرث و کشاورز، مهناز (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. *مطالعات شهر ایرانی اسلامی*، ۱ (۱)، ۷۳-۹۲.
- ۲- حبیبی، سید محسن و مقصودی، مليحه. ۱۳۸۱. مرمت شهری. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- ۳- حسینی، علی (۱۳۸۶). به کارگیری رهیافت تجدید حیات شهری در محلات شهری، نمونه موردی: عودلاجان، پایان‌نامه کارشناسی ارشد. دانشکده شهرسازی و معماری، دانشگاه شهید بهشتی.
- ۴- دانشپور، زهره (۱۳۸۷). جزوی درسی کارگاه برنامه‌ریزی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی. دانشگاه شهید بهشتی.
- ۵- دبردانی، فرحناز (۱۳۸۶). ظرفیت سازی توسعه محله ای (کارکردی / کالبدی) با استفاده از رویکرد توسعه مجدد نواحی (RAP). نمونه موردی: محله فرجزاد منطقه ۲ تهران. پایان نامه درجه کارشناسی ارشد، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس.
- ۶- ضیاءخواه، سیما (۱۳۸۰). به کارگیری رهیافت تجدید حیات شهری، نمونه موردی: شهرک کیانشهر، پایان‌نامه کارشناسی ارشد دانشگاه شهید بهشتی.
- ۷- فرشچیان، امیررضا (۱۳۸۹). بازتوسعه مراکز شهری در چارچوب رویکرد توسعه میان افزایی مسکونی، نمونه موردی: محله بازار تجریش. پایان نامه کارشناسی ارشد. دانشکده هنر . معماری، دانشگاه تربیت مدرس.
- ۸- کلانتری خلیل آبادی، حسین و پور احمد، احمد (۱۳۸۵). فنون و تجارب برنامه ریزی مرمت بافت

# **Making of Possible Scenarios with Applying Redevelopment Area Approach for Dilapidated Area using AIDA technique (Case atudy: Bagh-Shatter Neighborhood)**

**Neda Malekzadeh\***: PhD Candidate of Urban and Regional Planning, Faculty of Arts and Architecture, Tarbiat Modares University, Tehran, Iran

**Mahdi Bazazzadeh**: PhD Candidate of Urban and Regional Planning, Faculty of Architecture and urban planning, Honar Tehran University, Tehran, Iran

**Received: 08 July 2019**

**Accepted: 04 May 2020**

## **Abstract**

Several problems are arising from the quality of urban spaces and the expansion of Tehran caused by dilapidated area. Following the problems of urban management has been forced to adopt specific decisions. Strategy in recent years to deal with these problems has been an important policy that is the most common policy in the field of urban redevelopment policies. The research strategies for improving inefficient area using neighborhood Bagh-Shatter of urban redevelopment approach. The main question in this connection is how the situation can be inefficient Share destroyed neighborhood garden. This option is designed to achieve optimal scheduling technique is used to analyze aspects related decisions. This research is descriptive-analytical and information collected through documents, interviews, questionnaires and field surveys of neighborhood. The research process for the first quarter of the current problems and issues final statement shall be set. This statement is based on review of existing programs, was developed based on the statement of objectives, program design is done using AIDA Technology. Results indicate that eight scenarios for the production decision are made that Consistent with the objectives of the matrix, and consider the potential of the neighborhood, a scenario for redevelopment of old and dilapidated area of the Bagh-Shatter neighborhood is selected.

**KeyWords:** Urban redevelopment, Analysis of Interconnected Decision Area, Bagh-Shatter neighborhood, Tehran

\* -Coressponding Author Tel and Email: +989128706490

Malekzade.n@gmailcom.