

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

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۶/۳۰

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۸/۰۴

کد مقاله: ۹۴۰۰۹

علی اتحادی^{۱*}، میلاد خسروی^۲، علی کرمی^۳،
مجید قاسمی^۴

چکیده

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

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

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

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

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

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

۱- مقدمه

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

یکی از مواردی که دیر زمانی است توجه مدیران و صاحب‌نظران شهری ایران را به خود معطوف کرده، وجود معضلی به نام باف فرسوده شهری است. در تلاش برای حل مشکلات و معضلات بافت فرسوده شهری رویکردهای مختلفی از گذشته تا کنون مورد توجه بوده است که رویکرد بازآفرینی شهری یکی از متاخرترین رویکردهاست. تمرکز این رویکرد بر توسعه درون زای شهری است و در حقیقت به کارگیری توان‌های بالقوه و بالفعل موجود در برنامه‌ریزی‌های شهری، تلاش در جهت ایجاد تعادل در نحوه توزیع کیفی و کمی جمعیت، هماهنگی میان بنیان‌های زندگی اجتماعی و گریز از فقر شهری و در نهایت استفاده از مشارکت و پویای اجتماعی مردم است (کلانتری و پوراحمد، ۱۳۸۴). مشارکت واقعی مردم یکی از اصلی‌ترین پارامترهای بازآفرینی شهری است. نظریات و بحث‌های زیادی پیرامون مسئله نحوه مشارکت مردم در طرح‌های شهری مطرح شده است که رویکرد محله‌مبنا یکی از آن‌هاست. از این رو در این فصل به سه مفهوم عمده بافت فرسوده، بازآفرینی شهری رویکرد محله‌مبنا پرداخته می‌شود تا زمینه‌های مود نیاز جهت برخورد مطلوب با نمونه موردی پایان‌نامه حاضر - محله سیروس - فراهم گردد.

آنچه که در نخست موجب از هم پاشیدگی بافت قدیمی شهرها خواهد شد حضور مدرنیسم در دهه‌های اول قرن بیستم است که آثار جبران ناپذیری را برای بافت‌های کشور ما به دنبال داشته که افزایش اتومبیل‌ها و به ناچار خیابان‌کشی‌هایی برای ایجاد شبکه‌های ارتباطی به منظور تسهیل در رفت‌وآمد که خیابان‌کشی‌ها عامل اصلی آن می‌باشد (مشهدی دهاقانی، ۱۳۸۵، ۵۵) در واقع بسیاری از بافت‌های سنتی که زمانی مایه افتخار و مباهات شهرها بوده‌اند، در حال حاضر در معرض فرسایش و تخریب قرار گرفته‌اند. بافت فرسوده شهری به عرصه‌هایی از محدوده شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی، برخورداری نامناسب از دسترسی سوارتاسیسات، خدمات و زیرساخت‌های شهری آسیب‌پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی نازلی برخوردارند (حبیبی، ۱۳۸۶، ۶۶). در سال‌های اخیر تحولات سریع علمی و فنی و به تبع آن دگرگونی در ساختار کالبدی اقتصادی و اجتماعی شهرها، اهمیت نوسازی و احیای بافت فرسوده و ناکارآمد بیش‌تر از پیش مشخص می‌شود. شکل‌گیری بافت‌های شهری و تغییرات فیزیکی صورت گرفته در گذر زمان در واقع انعکاس و تصویری از مجموعه علل اقتصادی اجتماعی و طبیعی بوده است (حبیبی و همکار، ۱۳۸۹، ۴۸).

۱-۱- پرسش تحقیق

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

۱-۲- فرضیه تحقیق

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

۲- پیشینه پژوهش

خلاصه مطالعات پیشین در جدول ۱ ارائه شده است.

جدول ۱- پیشینه پژوهش (ماخذ: نگارندگان)

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

ارائه	نویسنده	سال	چکیده
			این رویکرد را شناسایی کرده و کیفیت‌های محیطی و جنبه‌های فرهنگی - اجتماعی محلات شهری را در راستای ارتقاء هویت محله‌ای بررسی نماید. در پایان با تأکید بر این معیارها، محله سنگ شهر همدان که محله‌ای تاریخی و واجد هویت غنی می‌باشد، بررسی و تحلیل شده است. نتایج تحلیل نشان می‌دهد با توجه به چهار معیار اصلی بازآفرینی فرهنگی و شش معیار اصلی هویت محله‌ای و ارتباط قوی بین این معیارها با یکدیگر می‌تواند به ارتقاء هویت محله‌ای محلات تاریخی کمک نموده و از این طریق حس تعلق شهروندان را موجب گردد.
داخلی	دلبر اژدری، غلامرضا حقیقت نائینی	۱۳۹۷	ترکیب مقولات نوسازی و برنامه ریزی کاربری زمین شهری، در شرایطی که با کمبود فضای توسعه در شهرها مواجه هستیم، ترکیبی در خور توجه برای تامین فضای توسعه با رعایت صرفه‌های اقتصادی و اجتماعی فراهم می‌کند. به همین دلیل در این تحقیق روش I۲ جهت اجرای طرح‌های کاربری زمین در بافت‌های فرسوده پیشنهاد شد و پس از بررسی و کاربست آن در محله فرسوده ایبوردی شیراز و محاسبه پتانسیل محدوده؛ تدقیق شده؛ شاخص امکان سنجی؛ سود توسعه؛ زمین پشتیبان مالی؛ سهم مشارکت؛ نرخ توزیعی و در نهایت قطعات زمین تعدیل شده با استفاده از سهم مشارکت و نرخ توزیعی، اجرای برنامه ریزی کاربری زمین این محله با استفاده از روش I۲ موفقیت آمیز پیش بینی می‌شود. بنابراین روش I۲ می‌تواند به عنوان یک گزینه امکان سنجی جهت اجرای طرح‌ها و الگوهای پیشنهادی کاربری زمین با مشارکت شهروندان مورد استفاده قرار گیرد.
داخلی	پروین سلیمی یکتا و همکاران	۱۳۹۸	عدم مشارکت مردم و بخش خصوصی در بازآفرینی و تجدید حیات بافت منطقه ۱۲ شهر تهران از ابتدا تا اجرای طرح یکی از مهم‌ترین دلایل شکست و ناموفق بودن آن می‌باشد زیرا مردم به عنوان بهره‌بردار و استفاده‌کننده اصلی طرح باید از ابتدا طرح در تمامی امور مشارکت داشته باشد.

۳- مبانی نظری

۳-۱- بافت تاریخی

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

۳-۲- بررسی رویکرد بازآفرینی شهری

۳-۲-۱- سیر تحول رویکردهای مداخله در بافت‌های شهری

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

۳-۲-۲- باز آفرینی شهری

این رویکرد تنها به دنبال باززنده سازی مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی به خصوص برای کسانی که در محله‌های فقیرنشین زندگی می‌کنند، سروکار دارد(Wheelen, 1995). به صورت ایده‌آل، بازآفرینی شهری مشتمل بر فرموله کردن اهداف سیاسی، اجرای آن از طریق برنامه‌های اجرایی و بازنمایی مداوم عملکردها است. واژه Regeneration از ریشه فعل Regenerate به معنای احیاء کردن، جان دوباره بخشیدن، احیاء شدن و از نو رشد کردن گرفته شده است. در مطالعه‌های شهری به معنای احیاء، تجدید حیات، معاصر سازی و بازآفرینی به کار می‌رود. این رویکرد مفهوم جامعی است که به معنای بهبود وضعیت نواحی محروم در جنبه‌های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی می‌باشد (Hajipour, 2007, p.16). بنابراین بازآفرینی شهری عبارت است از دید جامع و یکپارچه و مجموعه اقدام‌هایی که به حل مسائل شهری منجر می‌شود، به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی ناحیه‌ای را که دستخوش تغییر شده، فراهم کند (Roberts, 2000, p.17).

۳-۲-۳- باز آفرینی کالبدی

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

۳-۲-۴- باز آفرینی اجتماعی

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

۳-۲-۵- باز آفرینی اقتصادی

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

- ۱- بازسازی کارکردی: که از طریق تغییر کارکرد و جایگزینی کاربری‌ها یا فعالیت‌های جدید صورت می‌پذیرد. تحقق بازسازی کارکردی، غیرا از مواردی که بناها فاقد کاربری باشند؛ مستلزم تغییر فعالیت‌های اقتصادی محدوده شهری است که در نهایت منجر به جابه‌جایی کارکردها و کاربران آن از موقعیت اصلی خودشان می‌شود. این رویکرد که تحت عنوان «جنتری فیکشن» شناخته می‌شود، در برخی موارد اقدامی نادرست تلقی می‌شود. چرا که موجب ذایل شدن حس مکان محدوده شهری می‌شود که از یک نظر تحت تأثیر فعالیت‌های آن قرار دارد (Forrest, 2004).
- ۲- تنوع بخشی کارکردی: که از طریق حفظ کاربری‌های موجود در برخی قسمت‌ها و پیشنهاد برخی دیگر از کاربری‌های جدید انجام می‌شود که آن را می‌توان نوعی بازسازی کارکردی محدود به حساب آورد (Berger, 2004).
- ۳- بازآفرینی کارکردی: که با حفظ کاربری‌های موجود و افزایش کارایی آن‌ها، یا سوددهی شان تحقق می‌یابد. این رویکرد متضمن حفظ و بهبود رقابت پذیری مشاغل موجود می‌باشد. نکته حائز اهمیت در باززنده‌سازی کارکردی، تشخیص و پیش بینی میزان تغییراتی است که در نتیجه اعمال آن حاصل می‌شود. چرا که ضمن قبول لزوم اعمال تغییرات؛ دامنه پذیرش آن تا بدانجایی است که حیثیت تاریخی مکان را دچار آسیب و خدشه ننماید (IOMOS, 1387). از این رو امکان برگشت پذیری تغییرات صورت گرفته، یکی از موضوعات راهبردی در تعیین سطح و کیفیت مداخلات به حساب آمده، خلاقیت و هدفمندی باززنده‌سازی کارکردی همواره مورد توجه قرار دارد.

جدول ۲. مولفه های بازآفرینی اقتصادی منبع: (تیزدل و همکاران، ۲۰۰۶، ۱۳۷۹)

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

۳-۳- جایگاه باز آفرینی اقتصاد شهری

سند چشم انداز ۱۴۰۴ کشور بر بهره‌مندی جامعه ایرانی از محیط زیست مطلوب تأکید دارد. در همین راستا سیاست های کلی نظام در بخش شهرسازی و بخش زمین و مسکن نیز بر احیاء و نوسازی و بهسازی بافت های تاریخی و قدیمی جهت توسعه موزون شهرها و روستاها، جلوگیری از توسعه حاشیه نشینی در شهرها و ساماندهی بافت های حاشیه ای و نامناسب موجود و بازیابی زمین در بافت های فرسوده شهری در جهت مدیریت زمین برای تامین مسکن و توسعه شهر در چهارچوب استعداد اراضی، سیاست ها و ضوابط شهرسازی و طرح های توسعه و عمران کشور توجه لازم را مبذول داشته است.

از سوی دیگر قانون برنامه پنج ساله چهارم توسعه دولت راموظف به احیای بافت های فرسوده و نامناسب شهری و ممانعت از گسترش محدوده شهرها براساس طرح جامع شهری و ساماندهی بافت های حاشیه ایی در شهرهای کشور با رویکرد توانمندسازی ساکنین این بافت ها نموده و هم چنین دولت مکلف است بازسازی و نوسازی بافت های قدیمی شهرها و روستاها و مقاوم سازی ابنیه موجود در مقابل زلزله با استفاده از منابع داخلی و خارجی مذکور آغاز و ترتیباتی اتخاذ نماید که حداکثر ظرف ۱۰ سال عملیات اجرایی مربوط به این امر در کل کشور خاتمه یابد.

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

۳-۴- معرفی محله سیروس

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

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



نقشه ۲- محدوده ها، بناها و لبه های ارزشمند تاریخی
(منبع: طرح تفصیلی، ۱۳۸۹)



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

۴-۳-۱- ویژگی های مثبت و پتانسیل های کالبدی - فضایی محله سیروس

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

۴-۳-۲- ویژگی های منفی و نقاط ضعف کالبدی-فضایی محله سیروس

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

۴- روش پژوهش

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

۴-۱- روش نمونه گیری و تعیین حجم نمونه

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

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

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

$$n = \frac{Z^2 pq}{d^2 \left(1 + \frac{1}{N} \left(\frac{Z^2 pq}{d^2} - 1\right)\right)}$$

معادل ۰٫۵ باشد. Z را سطح اطمینان ۹۵٪، معادل ۱٫۹۶ و d را با خطای ۵٪ معادل ۰٫۰۵ در نظر بگیریم.

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

۵- چهارچوب نظری معیارها و شاخص‌های بازآفرینی بافت تاریخی و فرسوده

جدول ۳. بازآفرینی بافت تاریخی و فرسوده

اقتصادی	عملکردی	دسترسی	بصری و نشانه‌های شهری	کالبدی	موازن حقوقی
سرزندگی	فعالیت‌های مزاحم	حمل و نقل عمومی	احیای هویت تاریخی	تمایل مردم به نوسازی	اجرای قوانین ساخت و ساز
خودکفایی درآمدی	وجود بخش گردشگری	سهولت و راحتی پیاده	بازآفرینی بافت تاریخی	وجود حس تعلق	-
اشتغال	کاربری‌های مورد نیاز	-	کیفیت مطلوب کالبدی و زیست محیطی	وجود فضاهای دسته جمعی	-
سودآوری اقتصادی	ارتباط بین کاربری‌ها	-	خوانایی و وضوح	پاکیزگی محیط	-

۶- داده‌ها و نتایج

جدول ۴. رونق اقتصادی محله سیروس

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

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

جدول ۵. میزان خودکفایی درآمدی در محله سیروس

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

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

جدول ۶. افزایش اشتغال در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراوانی	رونق اقتصادی محله سیروس با افزایش اشتغال	
					خیلی کم	کم
۱/۱۵	۳/۰۲	۱۰/۲	۱۰/۲	۳۹	خیلی کم	
		۳۳/۹	۲۳/۷	۹۱	کم	
		۶۴/۸	۳۱/۰	۱۱۹	متوسط	
		۸۸/۵	۲۳/۷	۹۱	زیاد	
		۱۰۰/۰	۱۱/۵	۴۴	خیلی زیاد	
		۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۳۸۴	مجموع	

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

جدول ۷. سودآوری اقتصادی در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراوانی	سودآوری اقتصادی در محله سیروس	
					خیلی کم	کم
۰/۹۸	۳/۸۴	۲/۱	۲/۱	۸	خیلی کم	
		۱۲/۰	۹/۹	۳۸	کم	
		۲۷/۶	۱۵/۶	۶۰	متوسط	
		۷۴/۲	۴۶/۶	۱۷۹	زیاد	
		۱۰۰/۰	۲۵/۸	۹۹	خیلی زیاد	
		۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۳۸۴	مجموع	

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

جدول ۸. نوسازی بافت تاریخی در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراوانی	هویت و اصالت محله سیروس در نوسازی بافت	
					خیلی کم	کم
۱/۰۷	۲/۸۴	۱۳/۰	۱۳/۰	۵۰	خیلی کم	
		۳۴/۴	۲۱/۴	۸۲	کم	
		۷۵/۳	۴۰/۹	۱۵۷	متوسط	
		۹۳/۲	۱۸/۰	۶۹	زیاد	
		۱۰۰/۰	۶/۸	۲۶	خیلی زیاد	
		۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۳۸۴	مجموع	

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

جدول ۹. رونق بافت های تاریخی در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراوانی	نوسازی بافت های تاریخی محله سیروس	
					خیلی کم	کم
۰/۹۴	۳/۱۴	۳/۶	۳/۶	۱۴	خیلی کم	
		۲۵/۳	۲۱/۶	۸۳	کم	
		۶۲/۲	۳۷/۰	۱۴۲	متوسط	
		۹۴/۳	۳۲/۰	۱۲۳	زیاد	
		۱۰۰/۰	۵/۷	۲۲	خیلی زیاد	
		۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۳۸۴	مجموع	

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

جدول ۱۰. بهبود فعالیت‌های اقتصادی در محله سیروس

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

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

جدول ۱۱. کیفیت زیست محیطی و کالبدی محله سیروس

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

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

جدول ۱۲. میزان وجود فعالیت‌های مزاحم در محله سیروس

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

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

جدول ۱۳. گردشگری در محله سیروس

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

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

جدول ۱۴. تمایل مردم محله به نوسازی در محله سیروس

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

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

جدول ۱۵. بهبود فعالیت‌های اقتصادی در محله سیروس

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

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

جدول ۱۶. هم بستگی و حس تعلق در محله سیروس

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

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

جدول ۱۷. وجود فضاهای جمعی در محله سیروس

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

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

جدول ۱۸. خوانایی و وضوح در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراوانی	محله در وضوح و خوانایی و سیروس	
					خیلی کم	مجموع
۰/۸۴	۳/۲۲	۱۹/۵	۱۹/۵	۷۵	خیلی کم	۳۸۴
		۶۴/۸	۴۵/۳	۱۷۴	کم	
		۹۰/۸۴	۲۶/۰۴	۱۰۰	متوسط	
		۹۸/۱۴	۷/۳	۲۸	زیاد	
		۱۰۰/۰	۱/۸	۷	خیلی زیاد	
		۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۳۸۴	مجموع	

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

جدول ۱۹. میزان پاکیزگی در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراوانی	میزان پاکیزگی در محله سیروس	
					خیلی کم	مجموع
۰/۸۸	۳/۵۰	۱۴/۱	۱۴/۱	۵۴	خیلی کم	۳۸۴
		۴۰/۱۴	۲۶/۰۴	۱۰۰	کم	
		۷۸/۴۶	۳۸/۵	۱۴۸	متوسط	
		۹۱/۴۴	۱۲/۸	۴۹	زیاد	
		۱۰۰/۰	۹/۸۹	۳۸	خیلی زیاد	
		۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۳۸۴	مجموع	

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

جدول ۲۰. میزان کاربری‌های مورد نیاز بافت در محله سیروس

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراوانی	میزان کاربری‌های مورد نیاز بافت در محله سیروس	
					خیلی کم	مجموع
۰/۸۳	۳/۳۵	۱۶/۴	۱۶/۴	۶۳	خیلی کم	۳۸۴
		۵۵/۵	۳۹/۱	۱۵۰	کم	
		۸۴/۱۴	۲۸/۶۴	۱۱۰	متوسط	
		۹۱/۰	۷/۰	۲۷	زیاد	
		۱۰۰/۰	۸/۸۵	۳۴	خیلی زیاد	
		۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۳۸۴	مجموع	

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

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

انحراف معیار	میانگین	درصد تجمعی	درصد	فراوانی	میزان کیفیت حمل و نقل عمومی در محله سیروس	
					خیلی کم	مجموع
۰/۹۴	۳/۳۱	۱۹/۵	۱۹/۵	۷۵	خیلی کم	۳۸۴
		۵۵/۵۹	۳۶/۴۵	۱۴۰	کم	
		۷۹/۱۵	۲۳/۲	۸۹	متوسط	
		۹۳/۲۵	۱۴/۱	۵۴	زیاد	
		۱۰۰/۰	۶/۷۷	۲۶	خیلی زیاد	
		۱۰۰/۰	۱۰۰/۰	۳۸۴	مجموع	

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

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

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

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

جدول ۲۳. ارتباط بین کاربری ها در محله سیروس

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

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

جدول ۲۴. سهولت رفت و آمد پیاده در محله سیروس

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

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

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

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

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

۶-۱- ارزش گذاری بر اساس لیبرت

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

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

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

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

جدول ۲۷. نتایج به دست آمده از آزمون همبستگی پیرسون

شماره	سوالات	امتیاز	Pearson correlation
اقتصادی و اجتماعی			
۱	اقتصاد محله سیروس در سطح پایینی قرار دارد.	۱۰۸۸	-۰/۳۲۱
۲	خود کفایی محله سیروس در سطح نامناسبی قرار دارد.	۱۱۶۲	-۰/۴۸۵
۳	وضعیت اشتغال در محله سیروس پایین می باشد.	۱۴۷۵	-۰/۶۴۸
۴	سودآوری در محله سیروس در وضعیت نامناسبی می باشد.	۱۴۷۵	-۰/۵۲۰
۵	فعالیت های اقتصادی در محله سیروس در سطح نامناسبی قرار دارد.	۱۳۰۴	-۰/۴۸۵
بصری و نشانه های شهری			
۶	هویت و اصالت گذشته و قدیمی محله سیروس در سطح نامناسبی قرار دارد.	۱۰۹۱	-۰/۳۲۵
۷	رونق بافت های تاریخی محله سیروس در وضع نامناسبی قرار دارد.	۱۲۰۸	-۰/۴۹۰
۸	کیفیت محیطی و کالبدی محله سیروس در وضعیت نامناسبی قرار دارد.	۱۱۷۵	-۰/۵۲۵
۹	خوانایی و وضوح در محله سیروس پایین می باشد.	۸۷۰	-۰/۳۰۰
عملکردی			
۱۰	میزان فعالیت های مزاحم در محله سیروس بیش از حد می باشد.	۱۲۸۹	-۰/۴۶۷
۱۱	میزان بخش گردشگری در محله سیروس در وضعیت نامناسبی قرار دارد.	۱۱۸۹	-۰/۴۵۰
۱۲	میزان کاربری های مورد نیاز بافت در محله سیروس در وضعیت نامناسبی قرار دارد.	۹۷۱	-۰/۳۱۰
۱۳	ارتباط بین کاربری ها در محله سیروس نامناسب می باشد.	۱۰۱۴	-۰/۴۲۰
کالبدی			
۱۴	تعداد فضاهای جمعی در محله سیروس پایین می باشد.	۱۰۰۵	-۰/۴۱۵
۱۵	همبستگی و حس تعلق در محله سیروس پایین می باشد.	۱۳۳۸	-۰/۴۵۲
۱۶	میزان تمایل مردم محله به نوسازی در محله سیروس پایین می باشد.	۱۱۸۹	-۰/۴۱۳
۱۷	وجود فضای مشارکتی برای شهروندان در محله سیروس مناسب نمی باشد.	۱۴۴۴	-۰/۴۷۰
۱۸	میزان پاکیزگی در محله سیروس پایین است.	۲۸۵۳	-۰/۵۶۰
موازن حقوقی			
۱۹	میزان رعایت قانون اجرا و ساخت و ساز در محله سیروس مناسب نیست	۱۰۰۴	-۰/۴۷۰
دسترسی			
۲۰	میزان کیفیت حمل و نقل عمومی در محله سیروس پایین است.	۱۲۳۵	-۰/۴۷۰
۲۱	سهولت رفت و آمد پیاده در محله سیروس نامناسب است.	۸۷۴	-۰/۳۱۸
۲۲	میزان کیفیت پیاده روها و امکانات پیاده روها در محله سیروس پایین است.	۹۹۷	-۰/۳۲۵

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

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

پس از اینکه پاسخ ها بر حسب نمرات کل و همبستگی و حد میانه ۴,۲۰ به پایین حذف شدند حال به مرتب کردن بقیه گزاره ها بر اساس امتیاز می پردازیم و ۲۵٪ از کسانی که بیشترین امتیاز را آورده اند و ۲۵٪ از کسانی که کمترین امتیاز را به دست آوردند، به عنوان گروه بالا و پایین انتخاب می شوند، و پس از آن اقدام به تشکیل نگاره به شرح زیر می شود:

جدول ۲۸. نمرات کل، همبستگی و حد میانه

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

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

جدول ۲۹. تحلیل گویه های انتخاب شده

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

۶-۲- تعیین ضریب پایایی

با استفاده از روش هماهنگی درونی (آلفای کرونباخ)، می‌توان پایایی آزمون‌های نگرش سنجی را به دست آورد، پایایی مقیاس لیکرت با ضریبی در حدود ۸۵٪ توسط محققان قابل قبول دانسته شده است. (چارلز، ۱۳۸۰). اگر ضریب آلفای کرونباخ ۰.۷ یا بیشتر باشد، پرسشنامه از پایایی مطلوبی برخوردار است و می‌توانید از بابت همبستگی درونی سوالات مطمئن باشید. ۰.۵ تا ۰.۷ باشد متوسط و زیر ۰.۵ باشد نامطلوب می‌باشد.

جدول ۳۰. ضریب آلفای کرونباخ

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

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

۶-۳- معیار های نهایی

جدول ۳۱. جمع بندی معیار ها برگزیده

روشن مناسبی	اقتصادی و اجتماعی
خودکفایی درآمدی	
افزایش اشتغال	
سودآوری اقتصادی	
بهبود فعالیت‌های اقتصادی	بصری و نشانه های شهری
بازگردانی هویت و اصالت گذشته و قدیمی	
نوسازی بافت های تاریخی	
کیفیت زیست محیطی و کالبدی	
خوانایی و وضوح	عملکردی
میزان وجود فعالیت‌های مزاحم	
میزان وجود بخش گردشگری	
میزان کاربری های مورد نیاز بافت	
ارتباط بین کاربری ها	کالبدی
وجود فضاهای جمعی	
همبستگی و حس تعلق	
میزان تمایل مردم محله به نوسازی	
وجود فضاهای مشارکتی برای شهروندان	موازن حقوقی
میزان پاکیزگی	
رعایت قانون اجرا، ساخت و ساز	
میزان کیفیت حمل و نقل عمومی	
سهولت رفت و آمد پیاده	دسترسی
میزان کیفیت پیاده روها و امکانات پیاده روها	

با توجه به شاخصها که در بخش های اقتصادی-اجتماعی، بصری و نشانه های شهری، عملکردی، کالبدی، موازن حقوقی و دسترسی مورد سنجش قرار گرفته است بخش کالبدی، اقتصادی، بصری و نشانه های شهری و دسترسی ارجح ترین مشکلات این محله بوده است. با توجه به نتایج دریافت شده از مصاحبه و پرسش نامه وضعیت اقتصادی محله ی سیروس در وضع مناسبی به سر نبرده و معیشت مردم تامین نمی‌شود. وجود آثار تاریخی بسیار قدیمی همچون حمام قدیمی قبله خانم به دلیل داشتن رطوبت و قدیمی بودن سبب آسیب رساندن به کاربری های اطراف و ترک خوردن دیوارهای آن ها شده است. عدم تسهیلات و خدمات زیرساختی مناسب در این محله به وفور قابل مشاهده است. عدم نوسازی و بهسازی خانه های قدیمی این محله و کوچه های تنگ و باریک سبب بالا رفتن عدم ایمنی و امنیت مردم محله شده است و تعداد زیادی از ساکنین از این محله مهاجرت کرده‌اند و یا حداقل محل زندگی خود را به محله ای دیگر انتقال داده‌اند. عقب نشینی های بی مورد سبب ایجاد فضاهای پرت و غیر قابل دید ایجاد کرده است. عدم روشنایی لازم در محدوده به خصوص در کوچه های تنگ و باریک ان از دیگر مسائلی است که به شدت یافت می‌شود. ایجاد مشاغل و کارگاه های جدید سبب ایجاد قوت و سرمایه گذاری های به تدریج و اندک در محله شده است. به دلیل نزدیکی به خیابان ۱۵ خرداد و دسترسی اصلی، روزها و ساعت هایی که این مسیر شلوغ می‌باشد، افراد سواره برای رفت و آمد از گذر نایب السلطنه رفت و آمد کرده و این مسیر را شلوغ می‌کنند همچنین به دلیل باریک بودن مسیر سبب تداخل حرکت سواره و پیاده شده و در بعضی موارد سبب ایجاد تصادف می‌شود.

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

عدم توجه به زیبایی محیط و عوامل بصری و کثیف بودن نمای ساختمان ها از دیگر مواردی است که به شدت سبب دل زدگی مردم محله است. وجود افراد بیکار و در عین حال معتاد در محله مشاهده می شود.

۷- جمع بندی و نتیجه گیری

۷-۱- جمع بندی تحلیل اجتماعی فضاهای محله

سیروس به لحاظ اجتماعی محله ای زنده است و از پتانسیل های قوی برای زندگی برخوردار است. تغییر نگاه به بافت های فرسوده در این مناطق و تغییر سیاست ها و عملکردها در آن همانا «زندگی» را در معنای همه جانبه خود، برای این محله به ارمغان می آورد. ویژگی فضاهایی که در بالا شرح مختصری از آن آمد، خود می تواند تا حدودی لزوم این تغییر نگرش به بافت های فرسوده را بیان کند. تفاوت این فضاها و اهمیت اجتماعی هر یک به خودی به خود، راه کارهای بهبود و بهسازی را نشان می دهد. برخی از این فضاها از کارکردهای چندگانه اقتصادی، ورزشی، فرهنگی و مذهبی برخوردار هستند، مثل حسینیه رامشه ای ها. این فضای «چند کارکردی» و بسیار کاربردی در کوچه بالاگر واقع در راسته کیانی در محدوده مساجد لواسانی و مسجد حمام گلشن قرار دارد. در محله سیروس علی رغم، تصویر منفی که شاهد آن هستیم، زندگی با همه معانی خود، با قدرت در جریان است و در بخش های مختلف اقتصادی، فرهنگی و اجتماعی الگوهای ویژه و ارزشمندی را به ما معرفی می کند. همانطور که دیدیم در این محله دسته های مختلفی از مردم در کنار هم مشغول به زندگی هستند. ساکنان اصیل محله که به اصطلاح عامه مردم «قدیمی ها» نامیده می شوند. البته تعداد آن ها امروزه بسیار کاهش یافته است. دسته دیگر مهاجرانی قدیمی تر یا جدید تر هستند که گروه های قومی مختلفی را تشکیل می دهند. افرادی نیز وجود دارند که جز ساکنان قدیمی محله بوده اند و در گذشته محل کار و سکونتشان در سیروس بوده، اما در حال حاضر صرفاً برای کار به در سیروس می آیند و محل سکونت شان در جای دیگری از شهر (محله های در مناطق: ۱۹-۱۴-۱۰ جنوب شرقی تهران) قرار دارد.

۷-۲- جمع بندی مطالعات اقتصادی

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

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

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

۷-۳- پاسخ به پرسش ها

۱- عوامل ایجاد بافت فرسوده کدامند؟

تراکم و تمرکز جمعیت و فعالیت ها، افول اقتصادی، افول کیفیت کالبدی، کاهش ارزش های محل های و مسکونی افول کیفیت های اجتماعی، شرایط نامطلوب زیست محیطی، دشواری های دسترسی و مشکلات ترافیکی و انحطاط کیفیت های فرهنگی و بصری از این عوامل است.

۲- عوامل بازآفرینی بافت فرسوده کدامند؟

عوامل زیست محیطی، اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی از عوامل باز آفرینی هستند.

جدول ۳۲. نتایج تحقیق

هدف	راهبرد	سیاست
تقویت بخش اقتصادی	استفاده از همجواری بازار برای انجام فعالیت‌های اقتصادی و جذب سرمایه	-تقویت کاربری های تجاری-خدماتی محدوده -ایجاد تنوع در کاربری ها به نحوی که جاذب گروه های مختلف باشد -تبلیغات مناسب در جهت تشویق بازاریابان برای مشارکت در پروژه ها
	جذب افراد با توان اقتصادی بالا به سمت بافت فرسوده با توجه به با ارزش بودن بافت به لحاظ اقتصادی	-جذب سرمایه گذار با ارائه تسهیلات مناسب برای بهسازی بافت فرسوده -ایجاد شرکت های محلی مردمی جهت افزایش مشارکت عمومی در فرآیند ساماندهی
	جذب سرمایه خصوصی و مشارکت عمومی برای کنترل قیمت زمین در محدوده	-اعطای وام و تسهیلات توسط دولت یا صندوق های محلی برای جلب مشارکت سرمایه گذاران کمکهای تشویقی مانند: معافیت های مالیاتی -نظارت بر فعالیت بنگاه های معاملات املاک داخل محدوده -کاهش عوارض دریافتی توسط شهرداری
تقویت بخش کاربری	افزایش فرصت برنامه ریزی جهت ساماندهی بافت قدیم با ایجاد فعالیت ها و کاربری های مناسب	-اعمال سیاست در جهت ایجاد قرارگاه‌های رفتاری مناسب -ساماندهی و انتقال کاربری های ناهمخوان و مزاحم در بافت قدیم -ایجاد فعالیت‌هایی که ضامن پویایی و سرزندگی در سراسر ساعات شبانه روز باشند -رفع کمبودها و پاسخگویی به نیاز های شهروندان -شناخت حوزه های فعالیتی به منظور تغییر عملکرد یا تثبیت آن‌ها -جولوگیری از تمرکز شدید فعالیت ها در یک نقطه خاص
	استفاده بهینه از زمین های خالی	-تبدیل زمین های بایر به پارک -استفاده از میلمان شهری برای خلق یک مکان مکث
تقویت بخش حمل و نقل	تفکیک مسیر پیاده و سواره	-جداسازی مسیر های پیاده و سواره با ایجاد اختلاف ارتفاعی -استفاده از میلمان شهری جهت جدا سازی پیاده و سواره
	تقویت محور پیاده	-پرهیز از بکارگیری مصالحی چون آسفالت و بتن در کف -استفاده از نقاشی های سه بعدی در کف پیاده راه متناسب با فرهنگ بومی -استفاده از سنگ فرش متناسب با اقلیم محله -استفاده از نقاشی های سه بعدی در کف پیاده راه متناسب با اقلیم محله -استفاده از مصالح مناسب برای تسهیل مرمت در صورت عبور تاسیسات شهری از کف
حفاظت از بنا های تاریخی	توجه به بنا های تاریخی و شاخص کردن آن ها	-حفظ و نگهداری از بناهای تاریخی -تقویت و تاکید بر جداره های با ارزش -ایجاد هماهنگی میان ساخت و سازهای گذشته و بناهای امروزی(مصالح، اقلیم و...) -مرمت، بهسازی و حفاظت از عناصر و فضاهای شهری ارزشمند -برقراری پیوند مناسب میان عناصر تاریخی با ارزش -استفاده از نور در شب برای خوانایی بیشتر بناهای تاریخی
افزایش ایمنی	ایجاد مسیر پیاده ایمن و واجد کیفیت	-کفسازی مناسب پیاده رو ها -استفاده از مصالح متناسب با اقلیم در کفسازی -حذف موانع موجود در پیاده روها نظیر: جایگذاری نامناسب میلمان و تاسیسات و همچنین موانع ناشی از ساخت و ساز بی رویه
	کنترل سرعت سواره در محدوده	-استفاده از سنگ فرش مناسب -نصب سرعت گیر
	افزایش ایمنی شهروندان در هنگام وقوع سوانح طبیعی	-مقاوم سازی ساختمان ها -تعریض کوچه ها و بن بست ها -رعایت محصوریت متناسب در کوچه ها و بن بست ها
دستیابی به فضای منصفانه و همه شمول	افزایش حضور فعال مردم به ویژه معلولان در فضا	-احداث سطح شیب دار در اختلاف سطح ها -مناسب سازی ارتفاع پله ها

۱. آیینی، محمد، «موضوعات اقتصادی، مالی و مدیریتی بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری»، انتشارات مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۶
۲. اسمعیلیان، سحر و پورجعفر، محمدرضا، در جستجوی معیارهای شکل دهنده شبکه فضاهای شهری در بافت های تاریخی ایران؛ نمونه موردی: اصفهان، دردشت، فصلنامه مدیریت شهری، شماره ۳۱، بهار و تابستان ۱۳۹۲، ۶۵-۸۲
۳. ایزدی (۱۳۹۵)، پروژه های محرک توسعه، راهکاری برای تحقق برنامه های بازآفرینی محلات و مراکز شهری. فصلنامه جستارهای معماری و شهرسازی. شماره ۱، ص ۱۵-۱۱
۴. ایزدی، سید محمد (۱۳۹۳)، " بازآفرینی شهری"، معاون وزیر راه و شهر سازی و مدیر عامل شرکت عمران و بهسازی شهری ایران سال نوزدهم شماره ۱۸۳ شهریور ماه ۱۳۹۳ راه ابریشم - نشریه وزارت راه و شهرسازی
۵. ایزدی م.س، فیضی، رضا (۱۳۹۱)، بازآفرینی شهری کنش و بینشی جامع و یکپارچه در سازماندهی محدوده های هدف برنامه های بهسازی و نوسازی شهری. نشریه شهرسازی و معماری بافت شهر، شماره ۹۸، ۳۹-۵۱
۶. ایزدی، محمد سعید (۱۳۸۹) " ایجاد سرزندگی اجتماعی و اقتصادی از طریق تجهیز و توسعه فضای عمومی: پروژه های محرک توسعه، راهکاری برای تحقق برنامه های بازآفرینی محلات و مراکز شهری"، فصلنامه تحلیلی، پژوهشی معماری و شهرسازی جستارهای شهرسازی، شماره ۳۲، صفحه ۲۲ تا ۲۸
۷. بحرینی، سیدحسین (۱۳۸۵)، فرآیند طراحی شهری، انتشارات دانشگاه تهران، تهران
۸. برولین، برن تسی (۱۹۸۰)، معماری زمینه گرا، سازگاری ساختمان های جدید با قدیم، ترجمه راضیه رضازاده، خاک، اصفهان.
۹. پاکزاد، جهانشاه (۱۳۸۶) سیر اندیشه ها در شهرساز. انتشارات شهرهای جدید.
۱۰. پاکزاد، جهانشاه (۱۳۸۳)، راهنمای طراحی فضاهای شهری در ایران، وزارت مسکن و شهرسازی،
۱۱. پاکزاد، ج. ۱۳۸۲. معیارهای کیفی سنجش فضا، فصلنامه آبادی، شماره ۳۹
۱۲. پندار، هادی، هویت ویژه محلی معیار تعیین روش مداخله در بافتهای فرسوده واجد ارزش تاریخی با تأکید بر ابعاد مورفولوژیک، اولین همایش بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری، مشهد، ۱۳۸۷
۱۳. توسلی، محمود. "اصطلاح شناسی نوسازی و بهسازی شهری". هفت شهر (وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان عمران و بهسازی شهری) زمستان ۱۳۷۹: ۸۵-۸۷
۱۴. توسلی، محمود، ۱۳۷۱ طراحی فضای شهری، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران: ۳۹-۵۷
۱۵. توسلی، محمود و بنیادی، ناصر، ۱۳۷۱، طراحی فضای شهری، فضاهای شهری و جایگاه آن‌ها در زندگی و سیمای شهری، مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران.
۱۶. تیزدل، استیون، تیز آک، و تیم هیث. "چالش های اقتصادی محله های تاریخی شهری." هفت شهر (وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان عمران و بهسازی شهری)، ۲۹-۴۹
۱۷. حبیبی، کیومرث و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۹)، بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری، نشر انتخاب، چاپ دوم، تهران
۱۸. حبیبی، سید محسن و ملیحه مقصودی (۱۳۸۶)، مرمت شهری، تعاریف، نظریه ها، تجارب، منشورها و قطع نامه های جهانی، روش ها و اقدامات شهری، مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، چاپ سوم، تهران.
۱۹. حبیبی، سید محسن، مقصودی، ملیحه، ۱۳۸۶، مرمت شهری، چاپ ششم، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
۲۰. حبیبی، کیومرث؛ پور احمد، احمد؛ مشکینی، ابوالفضل، بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری، انتشارات دانشگاه کردستان و سازمان عمران و بهسازی شهری، چاپ اول، ۱۳۸۶
۲۱. حبیبی، کیومرث، پور احمد، احمد، مشکینی، ابوالفضل، ۱۳۸۶، بهسازی و نوسازی بافت های کهن شهری. چاپ اول، کردستان، انتشارات دانشگاه کردستان و سازمان عمران و بهسازی شهری.
۲۲. حبیبی، محسن، ۱۳۸۴. " مرمت شهری : تعاریف نظریه ها، تجارب، منشور ها، قطع نامه ها، ارزش ها و اقدامات شهری"، چاپ دوم، انتشارات دانشگاه تهران، ۲۱۸
۲۳. حبیبی، سید محسن، و ملیحه مقصودی. مرمت شهری: تعاریف، نظریه ها، تجارب، منشورها و قطعنامه های جهانی، روش ها و اقدامات شهری. ج. تهران: انتشارات دانشگاه تهران ۱۳۸۴
۲۴. حبیبی، محسن و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۴) مرمت شهری، تهران: مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران
۲۵. حبیبی، محسن، چگونگی الگوپذیری و تجدید سازمان استخوانبندی محله، نشریه هنرهای زیبا، شماره ۱۳، ۱۳۸۲، ۳۲-۳۹
۲۶. حبیبی. سیدمحسن، مقصودی، ملیحه. مرمت شهری، مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، سال ۱۳۸۱
۲۷. حسینی، س. ج. و حیدری، م (۱۳۸۷) شیوه های موثر در بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده. اولین همایش بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهری مشهد مقدس
۲۸. حمیدی، ملیحه و همکاران، ۱۳۷۶، استخوانبندی شهر تهران، جلد اول، سازمان مشاور فنی و مهندسی شهر تهران، تهران.
۲۹. حناچی، پیروز (۱۳۹۱) مرمت شهری در بافت های تاریخی ایران، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
۳۰. کیانوش ذاکر حقیقی، حمید ماجدی، فرح حبیب (۱۳۸۹) مقاله تدوین شاخص های موثر بر گونه شناسی بافت شهری، نشریه هویت شهر شماره ۷
۳۱. رابرتز، پیتر (۱۳۹۳)، بازآفرینی شهری یک کتاب راهنما، ترجمه محمدسعید ایزدی و پیروز حناچی، تهران: مؤسسه ی انتشارات دانشگاه تهران، چاپ اول

۳۲. الهام شناسائی، کیانوش لاری بقال (۱۳۹۳) مقاله اصول و معیارهای طراحی در بافتهای تاریخی (نمونه موردی محله موردستان شیراز) اولین کنفرانس سراسری توسعه محوری مهندس عمران، معماری، شهرسازی
۳۳. شیرازیان، بابک. «روش های استفاده از GIS در ساماندهی بافت های فرسوده شهری» پایان نامه فوق لیسانس شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی، ۱۳۸۳
۳۴. طرح تفصیلی منطقه ۱۲ شهرداری تهران، ۱۳۸۹
۳۵. عندلیب، ع. ر.، بیات، ا.، رسولی، ل. ۱۳۹۲. مقایسه و تطبیق بازآفرینی بافت های فرسوده شهری بلوک خیام تهران (ایران) و پروژه لیورپول (بریتانیا). فصلنامه آمایش و محیط. ۷۹-۱۰۴. ۶(۲۳)
۳۶. عندلیب، علیرضا، (۱۳۸۸)، اصول نوسازی شهری: رویکردی نو به بافت فرسوده، تهران، آذرخش
۳۷. غفاری، غلامرضا، و رضا امیدی. کیفیت زندگی شاخص توسعه اجتماعی. تهران: شیرازه ۱۳۸۸
۳۸. فکوهی، ناصر. "انسان شناسی و فرهنگ توسعه و دستیابی توانمند سازی بومی" ۱۳۹۱، www.anthropology.ir
۳۹. فلامکی، محمد منصور (۱۳۸۶) باززنده سازی بناها و شهرهای تاریخی، مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، چاپ ششم، تهران.
۴۰. فیلین، برنارد و یوکا یوکیلتو (۱۹۹۸)، راهنمای مدیریت برای محوطه های میراث جهانی، ترجمه ی پیروز حناچی، ۱۳۸۶، مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران، تهران.
۴۱. قدیری، بهرام (۱۳۸۵)، ساختارهای جدید در محیط های تاریخی، دفتر پژوهش های فرهنگی، تهران.
۴۲. کلاتری، حسین؛ پوراحمد، احمد (۱۳۸۵)؛ فنون و تجارب برنامه ریزی مرمت بافت تاریخی شهرها، انتشارات پژوهشگاه علوم انسانی، فرهنگ و مطالعات اجتماعی جهاد دانشگاهی، چ دوم، تهران.
۴۳. سهند لطفی، استادیار گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه شیراز، شیراز، ایران، ۱۳۹۱ نشریه هنرهای زیبا معماری و شهرسازی شماره ۱۸ بهار ۱۹
۴۴. مشهدیزاده دهقانی، ناصر (: ۱۳۸۵) (تحلیلی از ویژگیهای برنامه ریزی شهری در ایران :انتشارات دانشگاه علم و صنعت ایران :چاپ ششم
۴۵. منصوری، سید امیر، دو دوره سازمان فضایی در شهر ایرانی: قبل و بعد از اسلام، فصلنامه باغ نظر، دوره ۲، شماره ۷، ۱۳۸۶، ۶۰-۴۹.
۴۶. مهندسین مشاور آرمانشهر، ۱۳۸۶، طرح راهبردی بافت فرسوده یزد. وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان مسکن و شهرسازی استان یزد، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری.
۴۷. مهندسان مشاور بافت شهر، ۱۳۸۲، بررسی مسائل توسعه شهری: مطالعات تکمیلی سازمان فضایی و سیمای شهری.
۴۸. وزارت مسکن و شهرسازی، ۱۳۸۴، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، تهران.
49. Berger-Schmitt, R. Social Cohesion as an Aspect of the Quality of Societies: Concept and Assessment. EU Reporting Working Paper. No.14, Centre for Survey Research and Methodology, 2000.
50. Colantonio, Andrea, and Tim Dixon. Urban Regeneration & Social Sustainability: Best practice from European cities. Chichester: WILEY-BLACKWELL, 2011
51. colantonio & Dixon, (2011), urban Regeneration & social sustainability: Best practice from European
52. Forrest, R., and A. Kearns. "Social cohesion, social capital and the neighbourhood." Urban Studies 38: 12 (2001) : 2125-2143.
53. Grimmer, Anne E & Weeks, Kay D (1986), New Exterior Additions to Historic Buildings: Preservation Concerns (Preservation Briefs # 14) Washington, DC: U.S. Department of the Interior/ National Park Service Cultural Resources: Heritage Preservation Services
54. Hajipoor, Kh. (2007). Introduction to the evolution and development of urban restoration approaches (the period after the First World War to the millennium). Urbanology Journal, 2(9&10).
55. Ijasan, Kola. Contextualizing the participatory role of BMEs community regeneration: A requirements and challenge approach. Ph.D. Thesis, Salford: School of the built environment university of Salford, (2011).
56. IOMOS. CHARTER FOR THE CONSERVATION OF HISTORIC TOWNS AND URBAN AREAS (Washington Charter - 1987). 05 06, 2003. <http://www.international.icomos.org/>
57. NSW Heritage Office and the Royal Australian Institute of Architects (2005), Design in Context: Guidelines for Infill Development in the Historic Environment, NSW Heritage Office and the Royal Australian Institute of Architects.
58. Orbasli, Aylin (2008), Architectural Conservation: Principles and Practice, Blackwell Science.
59. Phillips, D. Quality of life: concept, policy and practice. London: Routledge, 2006
60. Roberts, P. & Sykes, H. (2000). Urban Regeneration: Handbook. London: Sage publications.
61. Tiesdell, Stevan, 1996, Economic challenges of historical urban quarters, Revitalizing historic urban quarters, 20-46
62. UNDP. Community Security and Social Cohesion: Towards a UNDP