

تبیین راهبردهای رویکرد نوزایی شهری با تأکید بر مشارکت مردم  
(نمونه موردی: محدوده هاشمی نژاد مشهد)

مرتضی اصغری (گروه شهرسازی، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران)

artec\_541@yahoo.com

فرشته احمدی (گروه شهرسازی، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران) نویسنده مسئول

fereshteahmadi2004@yahoo.com

شیرین طغیانی (گروه شهرسازی، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران)

toghyani.shirin@gmail.com

مریم استادی (گروه شهرسازی، واحد مشهد، دانشگاه آزاد اسلامی، مشهد، ایران)

ostadimr@gmail.com

تاریخ تصویب: ۱۳۹۷/۰۶/۱۲

تاریخ دریافت: ۱۳۹۶/۰۵/۰۷

صص ۶۰-۴۳

چکیده

هدف از این پژوهش، تبیین راهبردهای رویکرد نوزایی شهری با تأکید بر مشارکت مردم در محدوده هاشمی نژاد مشهد است. نوع تحقیق کاربردی، روش مورد استفاده توصیفی-تحلیلی و برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از مدل‌های SWOT و QSPM استفاده شد. جامعه آماری، در دو سطح شامل ۱۵ نفر کارشناس و تعداد ۳۴۵ نفر از شهروندان انتخاب و به صورت تصادفی توزیع گردیده است. لذا با واکاوی مبانی نظری و بررسی نمونه‌های تطبیقی، ابتدا معیارهای نوزایی شهری استخراج شد. در ادامه با نظرخواهی از خبرگان، شاخص‌های رویکرد نوزایی شهری در محله مذکور که با قرارگیری در محدوده اطراف حرم مطهر، علی‌رغم حفظ اصالت مکانی، دچار فرسودگی کالبدی و کارکردی گردیده، ارائه شد. سپس با تدوین ماتریس عوامل داخلی و خارجی، امتیاز نهایی محاسبه گردید. نمره نهایی ماتریس ارزیابی داخلی (IFE)، برابر ۲/۳۰۵ نشان از وضعیت ضعیف شاخص‌های نوزایی نسبت به عوامل داخلی و نمره نهایی ماتریس ارزیابی خارجی (EFE)، برابر ۲/۵۰۹ که نشان از وضعیت مطلوب شاخص‌های نوزایی نسبت به عوامل خارجی هست. در نهایت، ضمن تدوین راهبردهای بهینه با استفاده از ماتریس SWOT و برآورد ضریب جذابیت از طریق نظرسنجی خبرگان، نسبت به اولویت‌بندی راهبردها در قالب ماتریس برنامه‌ریزی راهبردی کمی (QSPM)، اقدام گردید که بر این اساس استراتژی «توسعه عرصه‌های همگانی» (با نمره جذابیت ۵/۸۶۲)، استراتژی «ایجاد هم‌پیوندی بین مراکز محلی و بافت سکونتی داخل و خارج محدوده» (با نمره جذابیت ۵/۵۸۷)، استراتژی «افزایش نظارت مدیریت شهری بر تغییرات کاربری اراضی شهری» (با نمره جذابیت ۵/۵۸۶) و استراتژی «ارتقاء انعطاف‌پذیری طرح‌های فرادست» (با نمره جذابیت ۵/۰۹۴)، به ترتیب در اولویت اول تا چهارم قرار گرفتند.

کلیدواژه‌ها: عوامل داخلی و خارجی، محدوده هاشمی نژاد مشهد، مشارکت مردم، نوزایی شهری.

۱. این مقاله مستخرج از رساله دکترای تخصصی شهرسازی با موضوع تبیین تأثیر بومی سازی رویکرد نوزایی شهری بر مشارکت مردم (نمونه موردی: محدوده شهیدهاشمی نژاد مشهد)، می باشد که در دانشگاه آزاد اسلامی واحد نجف آباد به راهنمایی دکتر فرشته احمدی و دکتر شیرین طغیانی در سال ۱۳۹۷-۱۳۹۵ صورت پذیرفته است.

## ۱. مقدمه

ساختار اجرایی با مشارکت مردم محلی، می‌باشند؛ چنین بی‌تفاوتی شهروندی و گریز از رهیافت رویکردهای شهری را محصول مداخلات از بالا به پایین دولت‌های مرکزی و محلی می‌دانند که از آن به‌عنوان علت اصلی شکست جریان نوسازی در برخی کشورهای جهان سوم تعبیر نموده‌اند، هرچند که متناسب با پیچیدگی زندگی جوامع امروز، نیازمند شیوه‌های مشارکت پیچیده‌تری نیز هست (عندلیب، ۱۳۸۹، ص. ۳۸۱). مروری بر عدم توفیق در پروژه‌های نوسازی شهرهای کشور ایران از جمله تهران (اکبرپورسراسکانرود، پوراحمد و عمران زاده، ۱۳۹۰)، اصفهان (خادم‌الحسینی و عارفی‌پور، ۱۳۹۱)، مشهد - (خاکپور و مهرورز، ۱۳۹۳) و سایر کلان‌شهرها و مناطق سکونتگاهی که منتج از نگاه متعارض و تدافعی بافت مخاطب هست، بر عدم تحقق سیاست‌های بیدارسازی عمومی و توانمندسازی خصوصاً اقشار کم‌برخوردار، تأکید می‌نماید.

از این رو میان نظریه‌های مرمتی رایج، نوزایی شهری با تأکید بر مفاهیمی چون «مشارکت مردم و دولت محلی» و «کاهش اختلاف اجتماعی» شکلی نو از معاصر سازی شهری را ارائه نموده است (پوراحمد، حبیبی و کشاورز، ۱۳۸۹، ص. ۷۵) و زمینه مشارکت مردم را در آن فراهم کرده است. اقدامات اخیر مدیریت شهری هرچند با صرف زمان و هزینه بالا به‌منظور ساماندهی محدوده بافت قدیم واقع در مرکز شهر مشهد در حال گسترش هست، که می‌توان به انجام نوسازی بافت اطراف حرم مطهر، خیابان صاحب‌الزمان و میدان شهدا (ملک‌آبادی و زاهدی،

## ۱.۱. طرح مسئله

یکی از رویکردهایی که در سه دهه اخیر در اغلب کشورهای جهان مورد توجه برنامه‌ریزان و مدیران شهری قرار گرفته و حتی در این کشورها به اجرا درآمد؛ رویکرد نوزایی شهری است (نیل<sup>۱</sup>، ۲۰۰۳، ص. ۴۷). رویکردی که توسعه را دستخوش نگرشی درون‌زا و فرا کالبدی نموده است. تلاش برای سهیم نمودن همه طبقات و اقشار مردم در نتایج حفاظت و بازآفرینی و تأکید بر حفظ و ادامه نوعی موازنه در امر توسعه و اصالت مداری منطقه‌ای نقاط اتکای این نگرش جدید محسوب می‌گردد. لذا با توجه به شرایط حفاظت و بازآفرینی شهری در این مقطع از عنوان "نوزایی شهری" که به کار بردنش حرکتی جسورانه بوده و انتظارات بیشتری را ایجاد می‌نماید، استفاده شد (لطفی، ۱۳۹۱، ص. ۲۰). سابقه روند رشد و توسعه شهری در برخی از کشورها نشان داده است که در فرآیند بازسازی شهری، نبود مشارکت اجتماعی منجر به نارضایتی و اعتراضات عمومی گردیده است که از جمله آن‌ها می‌توان به نوزایی کناره‌های شرقی بیرمنگام انگلستان، بازسازی متعادل در برن سوئیس، پروژه بانلدودوس مکزیکوسیتی، مسکن‌سازی انبوه در استانبول و نوسازی ضمیرا در ریاض اشاره نمود (پورتر و شاول<sup>۲</sup>، ۱۳۹۲، ص. ۳). این مهم منعکس‌کننده عدم تحقق‌پذیری پروژه‌های حفاظت و بازسازی شهری است که فاقد ابعاد مختلف محتوایی، رویه‌ای و

1. Neal

2. Porter and Shaw

## ۱.۲. پیشینه پژوهش و مبانی نظری

واژه نوزایی، فارسی شده کلمه (Renaissance) است. این واژه در سال‌های اولیه قرن نوزدهم به فرهنگ لغات فرانسه و انگلیسی راه یافت و برخلاف آنچه ممکن است به ذهن خطور کند، برای نامیدن مقطع تاریخی پس از قرون وسطی که از ایتالیا آغاز شده بود، به مدت بیش از سه قرن، واژه ایتالیایی Rinascimento به کار گرفته شده است - (پاونی<sup>۱</sup>، ۱۹۹۷، ص. ۴). این اشاره نمایانگر آغاز قرن بیستم و یکم همراه با تغییر و تبدیلی در ساختار اجتماعی و کالبدی شهر می‌باشد (فرامپتون<sup>۲</sup>، ۱۹۹۹، ص. ۱۵). در پاره‌ای از اوقات نوزایی شهری به‌عنوان نوسازی و یا بازآفرینی شهری استفاده می‌شود و این به دلیل وجود وجه اشتراک بسیاری است که بین نشانه‌های افول یک شهر و یا برخی از نواحی مشخص آن وجود دارد و اینکه همه اقدامات مربوط به این مفاهیم به دنبال باز زنده سازی محله‌ها و نواحی شهری از قرون و دهه‌های گذشته می‌باشند (کنگ<sup>۳</sup>، ۲۰۰۹، ص. ۲). همچنین جنبش‌های حقوقی مردمی در کنار دولت‌ها، یکی از ریشه‌های مؤثر نوزایی شهری محسوب می‌شود (گلدستاین و سایتز<sup>۴</sup>، ۲۰۱۷، ص. ۲) با تأکید بر این موضوع که طراحی مشارکتی باید با سرمایه‌گذاری بر بهداشت، آموزش، خدمات اجتماعی، امنیت جامعه و اشتغال همراه باشد تا به شرط کافی برای موفقیت برنامه‌های بازآفرینی بدل گردد (صحی‌زاده و ایزدی، ۱۳۸۳، ص.

۱۳۹۲) اشاره نمود. همچنین رهنما و همکاران (۱۳۸۷) از طریق کاربرد تلفیقی مدل تحلیل سلسله مراتبی و سیستم اطلاعات جغرافیایی به شناسایی نقاط اولویت‌دار توسعه محلات مراکز شهری پرداخته‌اند و محله پانچار (که نام سابق محله شهید هاشمی نژاد هست)، متناسب با خصوصیات کالبدی و تاریخی بافت، اولویت‌های مکانی در توسعه محله مذکور مورد بررسی جامع قرار گرفته است. از این رو، محدوده هاشمی نژاد در شهر مشهد از یک سو، به‌عنوان بخشی از محدوده‌های فرسوده شهر مشهد در مطالعات طرح جامع شهر شناسایی گردیده است، و از سوی دیگر، به دلیل بالا بودن ارزش زمین و نزدیکی به حرم مطهر امام رضا (ع) و واقع شدن در مرکز شهر باعث شده تعداد زیادی از ساکنین املاک خود را بازسازی و جهت ارائه به زائرین آماده نمایند و خود به سایر نقاط شهر نقل مکان نمایند که این امر باعث خالی شدن بافت و در نتیجه پیدایش زمینه‌هایی جهت بروز ناهنجاری‌های اجتماعی در بافت گردد. بر این اساس هدف از این پژوهش، تبیین راهبردهای رویکرد نوزایی شهری با تأکید بر مشارکت مردم در محدوده شهید هاشمی نژاد و تداوم نوزایی شهری در محدوده مرکزی با تأکید بر حفظ اصالت و امکان ماندگاری ساکنین هست. لذا این پژوهش به دنبال پاسخگویی به این سؤالات کلیدی هست:

۱- فرصت‌ها و تهدیدها، نقاط قوت و ضعف رویکرد نوزایی در محدوده مورد مطالعه چگونه است؟

۲- راهبردهای امکان‌پذیر به جهت تحقق رویکرد نوزایی شهری در محدوده هاشمی نژاد کدامند؟

1. Pavoni
2. Frampton
3. Kong
4. Goldstein and Sites

۱۶). نوزایی شهری بیشتر بر مجموعه‌های از " فرایندهای " تغییر و انطباق دلالت دارد. براین اساس نوزایی شهری فراتر از راه‌حل‌ها و اهداف زیست‌محیطی و کالبدی دربرگیرنده مباحثی از قبیل: محرومیت اجتماعی، تولید ثروت، حکمروایی شهری، سلامتی و رفاه، جلوگیری از وقوع جرم، فرصت‌های آموزشی، آزادی عمل، کیفیت محیط‌زیست و طراحی مناسب خواهد بود (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹، ص. ۸۶). طرح عنوان نوزایی، بیانگر دوره‌ای است که در آن شهر در کالبد و محتوای خود از نو زاده می‌شود و مفهوم آن با ماهیت نوگرایی نیز عجین است. درعین‌حال، نوعی آغاز، شروع دوباره و بازگشت به اصل را نشان می‌دهد (لطفی، ۱۳۹۱، ص. ۱۰۷).

در بازنمایی سیر تحول تاریخی رویکردهای مرمت و حفاظت شهری برای یک دوره زمانی حدوداً ۹۰ ساله، از سال ۱۹۳۰ تاکنون، نظریات متعددی متناسب با هر دوره از حفاظت و بازآفرینی مطرح شده است. اما شاید ابتدایی‌ترین نظرات مطروحه نوزایی شهری را در اندیشه‌های ریچارد راجرز که در سال ۱۹۹۹ میلادی منتشر شد و همچنین نتایج حاصل از اجرای سیاست‌های آن در سال ۲۰۰۵ میلادی به شکل سند مکمل با عنوان "به‌سوی یک رنسانس شهری قدرتمند" منتشر گردید، جستجو نمود. لیز در سال ۲۰۰۸ با طرح نظر نوسازی و اختلاط اجتماعی درصدد تبیین چگونگی حصول نوزایی فراگیر شهری بوده است. ایمری در سال ۲۰۰۹ ضمن بیان ابهام و آشفتگی در اندیشه نظری موضوع بازآفرینی و نوسازی شهری که به دلایل

مختلف و متناسب با بسته‌های اجتماعی، کالبدی و اقتصادی جوامع متفاوت قابل‌بیان و توجیه است، توجه خود را به مجموعه اقداماتی در دو دهه گذشته که نه تنها بریتانیا و اروپا که ادبیات نوسازی شهری جهان را متأثر نموده معطوف نموده است. از سوی دیگر روسی و پینوزی در سال ۲۰۱۱ بر سیاست‌های شبکه‌ای با یک مدیر شهری کارآفرین، در جهت نیل به یک شهر خلاق را وعده نوزایی شهری می‌دانند. همچنین جانستون و مکلود در سال ۲۰۱۲ جاذبه رنسانس شهری را در خصوصی‌سازی فضاهای واقع در یک مکان متمدن، در بستر اجتماع توصیف می‌نمایند. هوستون و همکاران نیز در سال ۲۰۱۵ بر مفهوم شراکت به‌عنوان عالی‌ترین سطح مشارکت تأکید نموده و لازمه حکمروایی موفق را در مدیریت تعارض منافع تمامی ذی‌نفعان پروژه‌های نوزایی شهری می‌دانند.

مهدوی در سال ۱۳۸۱، به موضوعات اصلی و تعیین‌کننده نوزایی شهری شامل هم پیوندی اجتماعی، توسعه پایدار، طراحی شهری و تجلی حیات شهری، می‌پردازد. آیینی و اردستانی نیز در سال ۸۸ ضمن تأکید بر نقش شهروندان در چگونگی تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه محلات، سه محور عملکردی، شامل ایجاد انگیزه، فضای اعتمادآفرین و بستر قانونی مناسب، به تشریح راهکارهای مختلف افزایش مشارکت‌پذیری مردمی می‌پردازند. عندلیب در سال ۱۳۸۹ بر چگونگی تحقق یا علل ناکامی پروژه‌های شهری مبتنی بر لحاظ ارزش‌های تاریخی و بهره‌گیری از مصادیق بومی و نزدیکی اهداف طرح با خواست مردم، تأکید می‌نمایند. همچنین لطفی در سال ۱۳۹۱ با

تأکید بر عدم تک‌بعدی بودن اقدامات و مداخلات در بافت‌ها از رهیافت نوزایی شهری به‌عنوان فعالیتی همه‌جانبه و تعاملی یاد می‌کند و ضمن معرفی اصول و معیارهای رهیافت نوزایی شهری، تطبیق‌پذیری این رهیافت با شرایط بافت‌های فرسوده ایران را مورد بررسی قرار می‌دهد و فهرستی از اصول قابل استفاده در شرایط شهری ایران ارائه می‌نماید.

## ۲. روش‌شناسی پژوهش

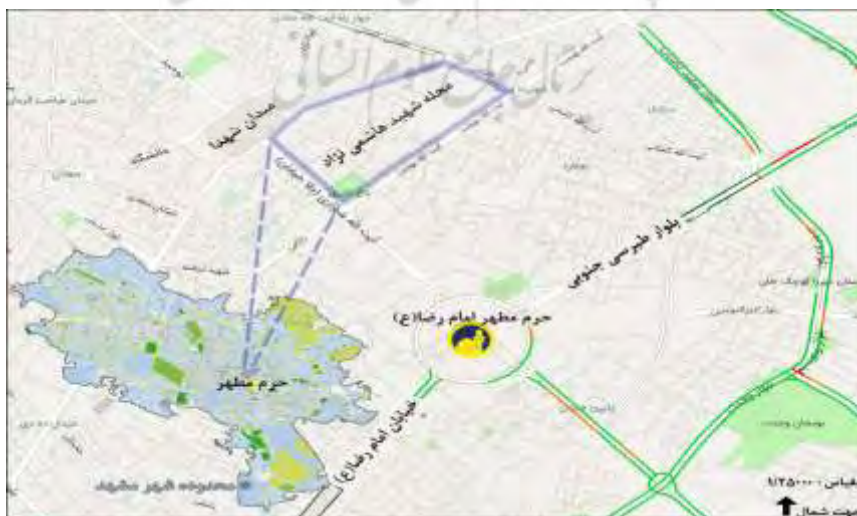
### ۲.۱. روش پژوهش

نوع تحقیق کاربردی، روش مورد استفاده توصیفی-تحلیلی و برای گردآوری داده‌ها از روش‌های کتابخانه‌ای و میدانی و برای تجزیه و تحلیل داده‌ها از روش‌های کمی-کیفی استفاده شد. جامعه آماری این تحقیق در دو سطح شهروندان و کارشناسان در نظر گرفته شده است. به طوری که از یک سو، در سطح شهروندان، بر اساس سرشماری ۱۳۹۵، محدوده هاشمی نژاد دارای ۳۴۱۱ نفر محاسبه شده است. برآورد حجم نمونه با استفاده از فرمول کوکران با سطح

اطمینان ۹۵ درصد و احتمال خطای ۰/۰۵ درصد در نظر گرفته شد، که ۳۴۵ نمونه انتخاب و در سطح محدوده مورد به صورت تصادفی پخش گردید. از سوی دیگر، حجم نمونه کارشناسان ۱۵ نفر هست. همچنین برای تجزیه و تحلیل داده‌ها و اطلاعات از مدل SWOT و QSPM بهره گرفته شده است. روش SWOT روشی است که تفکر سامانمند را در بردارد و شامل عیب‌شناسی جامعی از عوامل مربوط به تولیدات جدید، فناوری، مدیریت و برنامه‌ریزی می‌شود (رهنا و همکاران، ۱۳۹۱، ص. ۱۸۲)

### ۲.۲. قلمرو جغرافیایی پژوهش

محل شهید هاشمی نژاد در پهنه‌ای به مساحت تقریبی ۴۰ هکتار از شمال به خیابان کاشانی، از غرب به خیابان شهید هاشمی نژاد، از جنوب به خیابان شیرازی و از شرق خیابان آزادی را شامل می‌گردد و در محدوده مرکزی شهر مشهد مقدس واقع گردیده است (شکل ۱).



شکل ۱- نمایش موقعیت محله هاشمی نژاد در محدوده مرکزی مشهد

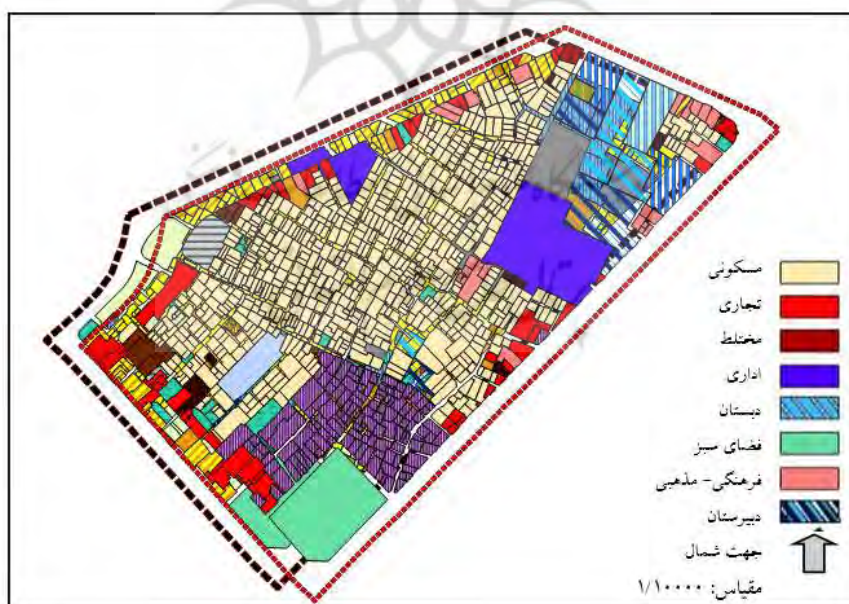
ریزدانه ساختار اصلی کالبدی محله را شکل داده‌اند. با مقایسه کاربری‌های پیشنهادی در آخرین طرح تفصیلی ملاک عمل، که توسط مهندسین مشاور تاش تهیه شده است، توجه به عدم تحقق‌پذیری طرح مذکور، به‌خصوص در لبه‌های پیرامونی محله و کاربری‌های تجاری و عدم خدمات در مرکز محله، حائز اهمیت است که این مهم می‌تواند در کاهش بهره‌مندی ساکنین از خدمات عمومی مؤثر باشد. عمده تغییرات صورت گرفته در فرآیند نوسازی محله تاکنون، متمرکز بر تقاضای ساکنین مجموعه‌های مسکونی و اقامتی برای نوسازی املاک، آن‌هم به‌صورت غیرمتمرکز و پراکنده است.

محله شهید هاشمی نژاد در فاصله ۶۰۰ متری شمال غربی حرم مطهر حضرت رضا (ع) قرار دارد. این محله به لحاظ تاریخی نیز به دلیل وجود مقبره نادرشاه افشار و بناهایی همچون بیمارستان آمریکایی‌های سابق (بهزیستی فعلی)، دارای ارزش میراثی و فرهنگی هست (رهنما و همکاران، ۸۷ ص. ۱۲).

## ۱.۲.۲. بررسی میزان تحقق‌پذیری طرح

### تفصیلی

با مروری بر کاربری‌های وضع موجود محله شهید هاشمی نژاد که در شکل (۲) نمایش داده شده است، تمرکز کاربری‌های درشت مقیاس در محدوده شمال شرقی و همچنین جنوب محله مشهود است، علاوه بر این، محدوده کاربری‌های مسکونی عمدتاً



شکل ۲- نمایش کاربری وضع موجود (تصویر سمت چپ) و طرح تفصیلی مصوب طاش

مأخذ: مطالعات مشاور شهر زیبا خاوران، کارفرما: مدیریت بافت فرسوده شهرداری مشهد

## ۲.۲.۲. بررسی روند تحولات ساخت و ساز در

محدوده هاشمی نژاد

مطابق اطلاعات آماری از روند صدور پروانه صورت پذیرفته، توسط منطقه ۳ شهرداری در محله شهید هاشمی نژاد (پانچنار سابق)، مندرج در جدول (۱)، به طور کلی، روند غالب ساخت و ساز،

حاکی از نوسانات نسبی بوده و صرفاً جهش قابل توجه، طی سال‌های ۸۵، ۸۶ و ۹۱ مشاهده می‌شود که مناطق شهری از رونق نسبی در ساخت و ساز برخوردار بوده‌اند و نمی‌توان آن را به سیاست‌های نوسازی محله تعمیم داد.

جدول ۱. میزان پروانه‌های صادره محله شهید هاشمی نژاد در یک دوره ۱۵ ساله

سال	تعداد (عدد)	درصد از مساحت (مترمربع)	سال	تعداد (عدد)	درصد از مساحت (مترمربع)	سال	تعداد (عدد)	درصد از مساحت (مترمربع)
۱۳۸۰	۳	۱/۳	۱۳۸۹	۱۵	۶/۶	۱۳۸۱	۷	۳/۴
۱۳۸۱	۷	۳/۱	۱۳۹۰	۱۲	۵/۲	۱۳۸۲	۱۱	۴/۸
۱۳۸۲	۱۱	۴/۸	۱۳۹۱	۲۷	۱۱/۹	۱۳۸۳	۶	۲/۶
۱۳۸۳	۶	۲/۶	۱۳۹۲	۱۹	۸/۴	۱۳۸۴	۸	۳/۴
۱۳۸۴	۸	۳/۴	۱۳۹۳	۱۱	۴/۸	۱۳۸۵	۲۳	۱۰/۱
۱۳۸۵	۲۳	۱۰/۱	۱۳۹۴	۱۴	۶/۱	۱۳۸۶	۲۵	۱۱/۱
۱۳۸۶	۲۵	۱۱/۱	۱۳۹۵	۹	۳/۹	۱۳۸۷	۱۱	۴/۸
۱۳۸۷	۱۱	۴/۸	۱۳۹۶	۱۳	۵/۷	۱۳۸۸	۱۴	۶/۲
۱۳۸۸	۱۴	۶/۲	مجموع	۲۲۸	۱۰۰			

مأخذ: شهرداری منطقه ۳ مشهد و مطالعات مشاور شهر زیبا خاوران، ۱۳۹۷

البته با توجه اینکه غالب این پروانه‌ها صرفاً به کاربری مسکونی اختصاص داشته، همچنین سهم نسبتاً اندک ساختمان‌های دارای پروانه و پایان کار مطابق جدول (۲) به نظر می‌رسد، با وجود تخصیص تسهیلات با نرخ بهره کم و معافیت‌ها در پرداخت عوارض ساخت، همسویی نسبی با روند کلی رونق و

رکود ساخت و ساز مسکن در حدفواصل سال‌های ۱۳۸۶ تا ۱۳۹۱ (در تطابق با آمارنامه‌های انتشار یافته در سال‌های اخیر از وضعیت صدور پروانه و پایان کار مناطق شهرداری) کاملاً مشهود است و نمی‌توان آن را به علت توفیق سیاست‌های مدیریت شهری در رونق نوسازی محله یا افزایش مشارکت‌پذیری تلقی نمود.

جدول ۲. آمار ساختمان‌های دارای پروانه و پایان کار در محله شهید هاشمی نژاد

وضعیت ساختمان	تعداد	مساحت (مترمربع)	درصد مساحت از کل
دارای پروانه ساختمانی	۲۶۴	۶۷۹۲۳	٪۲۲/۴۲
دارای پایان کار ساختمانی	۱۰۳	۲۲۶۷۴	٪۷/۴۸
فاقد اطلاعات پروانه و پایان کار ساختمانی در سیستم خدمات الکترونیک شهرداری	۶۲۵	۲۰۶۳۲۶	٪۶۷/۰۷

## ادامه جدول ۲

وضعیت ساختمان	تعداد	مساحت (مترمربع)	درصد مساحت از کل
فاقد اطلاعات (طرح ویژه میدان شهدا)	۲	۶۱۵۳	۲/۰۳٪
مجموع	۹۹۴	۳۰۳۰۷۶	۱۰۰٪

مأخذ: شهرداری-منطقه سه

منزلت اجتماعی، رونق مراکز خدمات محله، اصلاح یکپارچه نفوذپذیری بافت و سلسله مراتب دسترسی در کل بافت و نه فقط عقب نشینی های موردی در لبه ساختمان های جدیدالاحداث، زمینه را برای خروج هرچه بیشتر ساکنین فراهم می سازد.

از سوی دیگر با توجه به کاهش جمعیت محدوده مورد مطالعه مطابق جدول (۳) به نظر می رسد اتکای صرف به مقاوم سازی و نوسازی ابنیه مسکونی، آن هم توسط خرده مالکین، بدون توجه به سایر فاکتورهای نوزایی محدوده، اعم از افزایش حس تعلق با ارتقاء

## جدول ۳. تغییرات جمعیت محدوده مداخله طی دوره آماری ۹۰-۱۳۶۵

عنوان	تعداد جمعیت			متوسط نرخ رشد سالانه (درصد)			
سال	۱۳۶۵	۱۳۷۵	۱۳۸۵	۱۳۹۰	۷۵-۶۵	۸۵-۷۵	۹۰-۸۵
مقدار	۵۰۸۰	۳۸۸۹	۳۸۲۵	۳۱۶۶	۲,۶۴٪-	۰,۱۷٪-	۱,۸۷٪-

مأخذ: سرشماری عمومی نفوس و مسکن طی دوره آماری ۹۰-۱۳۶۵

پنج (از صفر به معنای بدون اثرگذاری تا عدد پنج به معنای بیشترین میزان اثرگذاری) در نظر گرفته شد و با توجه به میانگین و واریانس محاسبه شده برای هرکدام از آنها، تعداد ۴۰ شاخص انتخاب گردید که در ادامه به تفصیل به آنها اشاره خواهد شد. شاخص های بومی شده برای هر یک از مؤلفه ها از طریق نظرسنجی از خبرگان در جدول (۴) ارائه گردیده است.

## ۳. یافته های پژوهش

به منظور بررسی وضعیت شاخص های رویکرد نوزایی در محله شهید هاشمی نژاد شهر مشهد، شاخص های ۴۱ گانه با استفاده از یک چک لیست، مورد ارزیابی گروهی از خبرگان و متخصصان و کارشناسان مرتبط با پروژه ها و اقدامات اجرایی محدوده مذکور قرار گرفت. به طوری که در این مرحله برای میزان اثرگذاری هر شاخص در رویکرد نوزایی شهری با تأکید بر مشارکت مردمی امتیازی بین صفر تا

## جدول ۴. شاخص های بومی شده متناظر بر هر یک از معیارها

عنوان معیار	شاخص ها و زیرشاخص ها		میانگین	واریانس
اجتماعی	هویت مداری	حفظ ویژگی و ارزش های بافت تاریخی	۴/۲۷	۰/۷۰۴
	مشارکت مداری	رسمیت یافتن نقش واقعی مشارکت مردم	۴/۲۰	۰/۷۷۵



## ادامه جدول ۴

عنوان معیار	شاخص‌ها و زیرشاخص‌ها	میانگین	واریانس
اجتماعی	فعالیت اجتماعی	تأکید بر فعالیت‌های اجتماعی	۰/۸۳۴
	رفاه عمومی	تدارک تسهیلات عمومی و رفاهی	۰/۶۷۶
	حضور پذیری	افزایش حضور پذیری و سرزندگی محیط شهری	۰/۷۹۹
	سطح تعاملات	افزایش پویایی و تعاملات اجتماعی	۰/۷۰۴
	تحقق‌پذیری طرح‌ها	اجرای طرح‌های بهسازی و نوسازی	۰/۶۷۶
مدیریتی	توانمندسازی	توسعه اشتغال محلی و فرا منطقه‌ای	۰/۸۳۴
	تسهیلات - مشوق‌ها	تدارک تسهیلات عمومی و رفاهی	۰/۷۰۴
	توسعه گردشگری	ترویج گردشگری و فعالیت‌های فرهنگی	۰/۷۷۵
	مدیریت تعارض	فرآیند تصمیم‌گیری منصفانه	۰/۷۷۵
	تنوع در نوسازی	جایگزینی و تنوع‌بخشی به انتخاب مسکن	۰/۷۹۹
اقتصادی	مدیریت محلی	مدیریت شهری با مقیاس محله‌ای	۰/۷۴۳
	جذب سرمایه	جلب سرمایه‌های بخش خصوصی	۰/۷۰۴
	شراکت پذیری	شراکت (بالاترین سطح مشارکت)	۰/۸۳۴
	رونق اقتصادی	شکوفایی و فراوانی فعالیت اقتصادی	۰/۴۸۸
	اقتصاد محلی	احیای اقتصاد بومی - محله‌ای	۰/۸۶۲
فضایی کالبدی و ادراکی	توانمندسازی	ارتقاء فعالیت‌های اقتصاد محلی به کمک ساکنان	۰/۸۲۸
	انعطاف‌پذیری	انعطاف‌پذیری عملکردی فضاهای شهری	۰/۶۷۶
	حفاظت کالبدی	حفاظت از بناها و فضاهای شاخص	۰/۵۶۱
	ادراکات چند حسی	تأکید بر ادراکات چند حسی در فضاهای عمومی	۰/۸۳۴
	عرصه عمومی	تأکید بر توسعه عرصه‌های عمومی	۰/۴۵۸
	حس مکان	تأکید بر حس تعلق مکانی	۰/۶۳۲
	پیاده‌مداری	کنترل و هدایت حرکت سواره با تأکید بر ایمنی	۰/۷۵۶
	میراث تاریخی	حفاظت از میراث کالبدی شهر	۰/۷۰۴
	طراحی یکپارچه	طراحی یکپارچه استخوان‌بندی شهر	۰/۶۴۰
	گشودگی فضایی	ایجاد فضاهای باز، عمومی و گسترده	۰/۷۲۴
عملکردی - فعالیتی	مقیاس انسانی	طراحی با توجه به مقیاس و تناسب انسانی	۰/۵۰۷
	جذابیت و خوانایی	افزایش خوانایی، جذابیت و شفافیت کری دورها	۰/۶۴۰
	تعاملات اجتماعی	افزایش قرارگاه‌های رفتاری	۰/۶۴۰
	توسعه درون‌زا	توسعه درونی و تزریق کاربری‌های جدید	۰/۷۵۶
	تنوع کاربری	ارتقا کیفیت و تنوع‌پذیری محیط شهری	۰/۶۱۷
	مراکز فعال	ایجاد مرکز فعال شهری با کاربری مختلط	۰/۶۷۶
	حفاظت فعال	تبدیل مرکز تاریخی به مرکز گردشگری	۰/۶۳۲
	سطح حرکت پیاده	افزایش سطح پیاده‌روها و مسیرهای دوچرخه	۰/۶۷۶
	معاور پویا	افزایش نقش اجتماعی معاور	۰/۷۲۴

## ادامه جدول ۴

عنوان معیار	شاخص‌ها و زیرشاخص‌ها		میانگین	واریانس
حرکتی - دسترسی	تعامل مراکز شهری	اتصال و ارتباط مراکز محلی و شهری	۴/۴۰	۰/۹۱۰
	تنوع حمل و نقل	گزینه‌های متنوع حمل و نقل و جابجایی	۴/۳۳	۰/۶۱۷
	توسعه معابر	اصلاح راه‌ها و طراحی راه‌های دسترسی تازه	۴/۲۷	۰/۸۸۴
	مبادین عمومی	ایجاد میدان‌هایی برای افراد پیاده	۴/۲۰	۰/۶۷۶
	سراهن خدمات	افزایش سطح دسترسی به خدمات شهری	۴/۲۷	۰/۷۰۴

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

پس از بررسی شاخص‌های رویکرد نوزایی شهری در محدوده هاشمی نژاد مشهد، متناسب با مطالعات شناخت و سنجش وضعیت، نقاط ضعف و قوت محدود و فرصت‌ها و تهدیدها در قالب نظامات مختلف بررسی و در نهایت جدول SWOT در قالب جدول (۵) ارائه می‌شود.

## جدول ۵. شناسایی وضعیت نقاط ضعف و قوت و فرصت‌ها و تهدیدها در محدوده هاشمی نژاد مشهد

تهدیدها (T)	فرصت‌ها (O)	نقاط ضعف (W)	نقاط قوت (S)
T1- تغییر کاربری اراضی به‌سوی تک عملکردی	O1- توسعه فعالیت‌های مرتبط با اعتقادات مذهبی	W1- عدم همخوانی معماری بناهای جدیدالاحداث با هویت فرهنگی-مذهبی	S1- وجود تعاملات اجتماعی بالا در محدوده
T2- تضعیف نقش سکونتی بافت هدف و بلافاصل	O2- پروژه‌های اقتصادی در حال احداث حوزه بلافاصل	W2- فرسودگی کالبدی	S2- تمایل به افزایش تراکم ساختمانی کاربری‌ها
T3- شکل‌گیری کاربری‌های بزرگ قیاس	O3- سیاست معاصر سازی بناهای تاریخی و قدیمی	W3- کاهش سطح خدمات	S3- تجانس با بافت اطراف
T4- عدم توجه به مقیاس انسانی در روند نوسازی	O4- استفاده از عرصه کاربری‌های غیرانتفاعی	W4- وجود لبه‌های صلب و نازیبا در بافت	S4- وجود عملکردهایی با نقش نشانه‌ای
T5- غلبه شاخصه‌های اقتصادی بر تناسب فضایی	O5- امکان ایجاد فرم کالبدی متناسب با نوع عملکرد	W5- عدم وجود عملکردهای متناسب با نیاز ساکنین	S5- کار آیی عملکردی شبکه معابر حوزه مورد مطالعه با بافت ارگانیک و قدیمی
T6- تسلط سواره بر پیاده	O6- توسعه سیستم حمل و نقل عمومی بافت پیرامون	W6- از بین رفتن مناظر و کردورهای دید	S6- نقش شوراباری محلات
T7- از بین رفتن دیدهای گسترده از داخل بافت به سمت حرم مطهر	O7- حفظ و احیا شبکه معابر	W7- عدم توجه به انسان پیاده در مسیرهای حرکتی	S7- افزایش تمایل به ماندگاری در ساکنین بافت
T8- بی‌توجهی به باغ نادری و سایر نشانه‌های کهن	O8- تعاملات اجتماعی-فرهنگی در حوزه پیرامون	W8- حجم ترافیک زیاد شبکه و عدم دسترسی مناسب	S8- وجود اختلاط عملکردی مناسب در عرصه همگانی
T9- خروج ساکنین اصیل	O9- ایجاد عرصه‌های همگانی	W9- نبود عرصه‌های همگانی	S9- وجود خاطرات جمعی از گذرهای قدیمی و تاریخی
T10- از بین رفتن تعاملات اجتماعی در سطح بافت	O10- امکان افزایش شراکت‌پذیری ساکنین در نوزایی محله	W10- عدم تناسب منظر عینی محدوده با خصوصیات فرهنگی-اجتماعی بافت	S10- تمایل سرمایه‌گذاری احداث واحدهای اقامتی

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

در این مرحله پس از تبیین نقاط قوت، ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها متناسب با شاخص‌های نوزایی شهری، نسبت به تعیین اوزان عوامل داخلی و خارجی با استفاده از ضریب محاسبه امتیازدهی نهایی اقدام گردید. بدین منظور برای امتیاز دهی به عوامل داخلی و خارجی، از نمرات ۱ و ۲ برای نقاط ضعف

(نمره ۱ ضعف اساسی، نمره ۲ ضعف کم)، و از نمرات ۳ و ۴ برای نقاط قوت (نمره ۳ قوت مناسب و نمره ۴ قوت بسیار بالای عوامل مورد نظر) می باشد. در خصوص فرصت‌ها و تهدیدها نیز طیف نمرات از ۱ تا ۴ استفاده گردید (رهنما و همکاران، ۱۳۹۱ ص. ۱۸۶) که در قالب جدول (۶) محاسبه شده است.

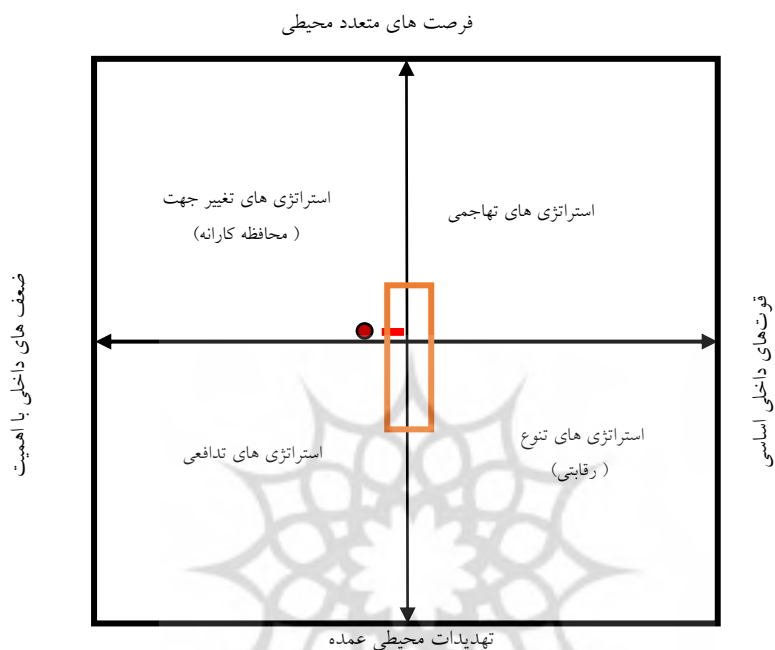
جدول ۶. نمایش ماتریس‌های عوامل داخلی و عوامل خارجی

امتیاز نهایی موزون	امتیاز	ضریب اهمیت وزن	عوامل خارجی		امتیاز نهایی موزون	امتیاز	اهمیت وزن	عوامل داخلی	
۰/۰۷۲	۳	۰,۰۲۴	O1	فرصت‌ها	۰/۴۶۸	۴	۰/۱۱۷	S1	نقاط قوت
۰/۰۳۶	۳	۰,۰۱۲	O2		۰/۰۹	۳	۰/۰۳	S2	
۰/۰۵۱	۳	۰,۰۱۷	O3		۰/۱۳۵	۳	۰/۰۴۵	S3	
۰/۱۶۸	۳	۰,۰۵۶	O4		۰/۰۶	۳	۰/۰۲	S4	
۰/۰۷۸	۳	۰,۰۲۶	O5		۰/۱۵۶	۳	۰/۰۵۲	S5	
۰/۲۵۲	۴	۰,۰۶۳	O6		۰/۱۰۵	۳	۰/۰۳۵	S6	
۰/۰۶۴	۴	۰,۰۱۶	O7		۰/۱۴۱	۳	۰/۰۴۷	S7	
۰/۴۸۴	۴	۰,۱۲۱	O8		۰/۲۱۹	۳	۰/۰۷۳	S8	
۰/۰۳۶	۳	۰,۰۱۲	O9		۰/۰۶۴	۴	۰/۰۱۶	S9	
۰/۶۱۶	۴	۰,۱۵۴	O10		۰/۱۴	۴	۰/۰۳۵	S10	
۰/۰۷۸	۲	۰,۰۳۹	T1	تهدیدها	۰/۰۲۳	۱	۰/۰۲۳	W1	نقاط ضعف
۰/۰۵۷	۱	۰,۰۵۷	T2		۰/۰۶۶	۱	۰/۰۶۶	W2	
۰/۰۲۶	۲	۰,۰۱۳	T3		۰/۱۹۴	۲	۰/۰۹۷	W3	
۰/۰۴۴	۲	۰,۰۲۲	T4		۰/۰۲۸	۱	۰/۰۲۸	W4	
۰/۰۸	۲	۰,۰۴	T5		۰/۱۱۹	۱	۰/۱۱۹	W5	
۰/۰۳۲	۱	۰,۰۳۲	T6		۰/۰۲۹	۱	۰/۰۲۹	W6	
۰/۰۷۸	۲	۰,۰۳۹	T7		۰/۰۸۸	۲	۰/۰۴۴	W7	
۰/۰۱۹	۱	۰,۰۱۹	T8		۰/۰۴۵	۱	۰/۰۴۵	W8	
۰/۱۴۳	۱	۰,۱۴۳	T9		۰/۱۱۲	۲	۰/۰۵۶	W9	
۰/۰۹۵	۱	۰,۰۹۵	T10		۰/۰۲۳	۱	۰/۰۲۳	W10	
۲/۵۰۹	-	۱	جمع	۲/۳۰۵	-	۱	جمع		
	۲,۴۵		میانگین			۲,۳	میانگین		
	۱,۰۹		انحراف معیار			۱,۱۲	انحراف معیار		

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

حال با توجه به امتیاز نهایی کسب شده در هر یک از ماتریس های فوق اقدام به ارزیابی و تعیین جایگاه محله هاشمی نژاد در زمینه نوزایی شهری که در

استراتژی های محافظه کارانه قرار دارد در شکل (۲) مشاهده می شود.



شکل ۳- نمایش جایگاه استراتژیک طرح در ماتریس (IE)

مأخذ: یافته های پژوهش، ۱۳۹۶

در ادامه متناسب با تحلیل و بررسی صورت گرفته در خصوص جمع بندی نظامات پروژه در قالب جدول ۷. استخراج راهبردهای رویکرد نوزایی شهری در محدوده هاشمی نژاد

جدول ۷. استخراج راهبردهای رویکرد نوزایی شهری در محدوده هاشمی نژاد

نقاط ضعف W	نقاط قوت S	تحلیل یکپارچه (SWOT)
W 1-10	S 1-10	
راهبردهای مبتنی بر نقاط ضعف و فرصت (WO)	راهبردهای مبتنی بر قوت و فرصت (SO)	فرصت ها
۱- ایجاد هم پیوندی بین مراکز محلی و بافت سکونتگی داخل و خارج محدوده در حوزه های بلافاصل و فراگیر (W5 O9) ۲- ارتقاء انعطاف پذیری طرح های فرادست در امکان تخصیص کاربری های محرک توسعه در عین هویت مداری اینبه جدیدالاحداث (W1 O5)	۱- ارتقاء نقش مشارکتی مردم مبتنی بر شراکت ساکنین در امور طراحی، اجرا و بهره برداری با تأکید بر نقش شوراهای محلات (S7 O10) ۲- حفاظت فعال بافت و ابنیه کهن با اختصاص کارکردهای رونق بخش به فضاهای عمومی و ساختمان های تاریخی (S4 O3)	O 1-10

## ادامه جدول ۷

تحلیل یکپارچه (SWOT)	نقاط قوت S	نقاط ضعف W
	S 1-10	W 1-10
فرصت‌ها	راهبردهای مبتنی بر قوت و فرصت (SO)	راهبردهای مبتنی بر نقاط ضعف و فرصت (WO)
O 1-10	۳- ایجاد تعادل و توازن بین نیاز ساکنین و مقتضیات مدیریت شهری نسبت به ضوابط تجمیع، تخصیص کاربری‌ها و تراکم در پروژه‌های اقتصادی و سرمایه‌گذاری (S8 O2)	۳- افزایش نظارت مدیران شهری بر تغییرات کاربری اراضی شهری با توجه به نیازهای جوامع امروزی (W8 O6) ۴- توسعه عرصه‌های همگانی با کارکرد افزایش تعاملات اجتماعی و ارتقاء مراسم آیینی مذهبی (W9 O1)
تهدیدها	راهبردهای مبتنی بر قوت و تهدید (ST)	راهبردهای مبتنی بر ضعف و تهدید (WT)
T 1-10	۱- تثبیت کاربری‌های سازگار خصوصاً فرهنگی، مذهبی و یادمانی به‌عنوان پیوست پروژه‌های سرمایه‌گذاری (S10 T1)	۱- اختصاص کاربری‌های شناور برای اراضی درشت مقیاس با رویکرد چند عملکردی بودن اراضی (W5 T1) ۲- ارائه ضوابط ساختمانی مؤثر جهت ایجاد مناظر و کریدورهای دید از داخل بافت به حرم مطهر (W6 T7) ۳- ارتقاء مشوق‌ها و تسهیلات به مالکین و ساکنین در جهت بهسازی و نوسازی کالبدی کاربری‌ها خصوصاً کاربری‌های مسکونی و خدماتی (W2 T2)

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

## ۳.۱. ماتریس برنامه‌ریزی استراتژیک کمی

(QSPM)

به منظور اولویت‌بندی راهبردها مبتنی بر استراتژی‌های گروه WO، که طبق جدول (۷) عبارت‌اند از: ۱- ایجاد هم‌پوندی بین مراکز محلی و بافت سکونت‌ی داخلی و خارج محدوده در حوزه‌های بلافاصل و فراگیر، ۲. ارتقاء انعطاف‌پذیری طرح‌های فرادست جهت تخصیص کاربری‌های محرک توسعه، ۳. افزایش نفوذپذیری حرکت سواره به کاربری‌ها با تأکید بر حمل‌ونقل عمومی و پیاده‌مداری، ۴. توسعه عرصه‌های همگانی با کارکرد افزایش تعاملات اجتماعی و ارتقاء مراسم آیینی مذهبی، از ماتریس برنامه‌ریزی استراتژیک کمی (QSPM)، طی شش مرحله به شرح زیر استفاده شد:

۱- فرصت‌ها، تهدیدها، قوت‌ها و ضعف‌ها در یک ستون نوشته می‌شوند. ۲- به هر یک از فرصت‌ها، تهدیدها، قوت‌ها و ضعف‌ها که در موفقیت سازمان نقش عمده دارند، ضریب داده می‌شود. ۳- استراتژی‌هایی که باید اولویت‌بندی شوند، در ردیف بالای ماتریس نوشته می‌شوند. ۴- نمره‌های جذابیت مشخص می‌شوند، آن‌ها مقدار عددی هستند که جذابیت هر استراتژی را در یک مجموعه از استراتژی‌ها نشان می‌دهد. برای تعیین نمره جذابیت باید عوامل داخلی و خارجی را که در موفقیت شرکت نقش عمده دارند، بررسی نمود. نمره جذابیت به این شکل است: ۱=بدون جذابیت، ۲=تا حدی جذاب، ۳=دارای جذابیت معقول، ۴=بسیار جذاب، ۵- جمع نمرات جذابیت محاسبه می‌شود، مقصود از

۵/۸۶۲)، استراتژی « ایجاد هم پیوندی بین مراکز محلی و بافت سکونت داخلی و خارج محدوده در حوزه‌های بلافصل و فراگیر» (با نمره جذابیت ۵/۵۸۷)، استراتژی «افزایش نفوذپذیری حرکت سواره به کاربری‌ها با تأکید بر حمل و نقل عمومی و پیاده مداری» (با نمره جذابیت ۵/۵۸۶) و استراتژی « ارتقاء انعطاف‌پذیری طرح‌های فرادست جهت تخصیص کاربری‌های محرک توسعه» (با نمره جذابیت ۵/۰۹۴)، به ترتیب در اولویت اول تا چهارم قرار می‌گیرند.

جمع نمره‌های جذابیت یعنی حاصل ضرب در نمره‌های جذابیت، ۶- مجموعه نمرات جذابیت محاسبه می‌شود. مجموعه نمرات جذابیت نشان می‌دهد که در هر مجموعه، کدام استراتژی از بیشترین جذابیت برخوردار است (رهنما و همکاران، ۱۳۹۱، ص. ۱۹۲).

ماتریس برنامه‌ریزی استراتژیک کمی QSPM (جدول ۸) نیز نشان داد که از چهار استراتژی گروه WO، ابتدا اولویت با استراتژی « توسعه عرصه‌های همگانی با کارکرد افزایش تعاملات اجتماعی و ارتقاء مراسم آیینی مذهبی» هست (با نمره جذابیت

جدول ۸. ماتریس برنامه‌ریزی استراتژیک کمی (QSPM)

استراتژی‌های گروه WO									
توسعه عرصه‌های همگانی با کارکرد افزایش تعاملات اجتماعی و ارتقاء مراسم آیینی مذهبی		افزایش نظارت مدیران شهری بر تغییرات کاربری اراضی شهری با توجه به نیازهای جوامع امروزی		ارتقاء انعطاف‌پذیری طرح‌های فرادست جهت تخصیص کاربری‌های محرک توسعه		ایجاد هم پیوندی بین مراکز محلی و بافت سکونت داخلی و خارج محدوده در حوزه‌های بلافصل و فراگیر		ضرب	عوامل تعیین کننده موفقیت
جمع نمره‌های جذابیت	نمره جذابیت	جمع نمره‌های جذابیت	نمره جذابیت	جمع نمره‌های جذابیت	نمره جذابیت	جمع نمره‌های جذابیت	نمره جذابیت		
قوت									
۰/۴۶۸	۴	۰/۳۵۱	۳	۰/۱۱۷	۱	۰/۳۵۱	۳	۰/۱۱۷	۱
۰/۰۳	۱	۰/۰۶	۲	۰/۱۲	۴	۰/۰۳	۱	۰/۰۳	۲
۰/۱۳۵	۳	۰/۱۳۵	۳	۰/۱۳۵	۳	۰/۱۳۵	۳	۰/۰۴۵	۳
۰/۰۸	۴	۰/۰۴	۲	۰/۰۲	۱	۰/۰۶	۳	۰/۰۲	۴
۰/۱۵۶	۳	۰/۲۰۸	۴	۰/۱۰۴	۲	۰/۲۰۸	۴	۰/۰۵۲	۵
۰/۱۰۵	۳	۰/۰۳۵	۱	۰/۰۳۵	۱	۰/۰۳۵	۱	۰/۰۳۵	۶
۰/۰۹۴	۲	۰/۱۴۱	۳	۰/۰۹۴	۲	۰/۱۸۸	۴	۰/۰۴۷	۷
۰/۲۹۲	۴	۰/۲۸۲	۴	۰/۲۱۹	۳	۰/۲۹۲	۴	۰/۰۷۳	۸
۰/۰۶۴	۴	۰/۰۴۸	۳	۰/۰۱۶	۱	۰/۰۶۴	۴	۰/۰۱۶	۹
۰/۰۷	۲	۰/۰۷	۲	۰/۱۰۵	۳	۰/۰۳۵	۱	۰/۰۳۵	۱۰

## ادامه جدول ۸

عوامل تعیین کننده موفقیت	ضریب	نمره جذابیت	جمع نمره‌های جذابیت	نمره جذابیت	جمع نمره‌های جذابیت	نمره جذابیت	جمع نمره‌های جذابیت	نمره جذابیت	جمع نمره‌های جذابیت
ضعف									
۱	۰/۰۲۳	۳	۰/۰۶۹	۲	۰/۰۴۶	۳	۰/۰۶۹	۳	۰/۰۶۹
۲	۰/۰۶۶	۲	۰/۱۳۲	۲	۰/۱۳۲	۲	۰/۱۳۲	۲	۰/۱۳۲
۳	۰/۰۹۷	۳	۰/۲۹۱	۳	۰/۲۹۱	۳	۰/۲۹۱	۳	۰/۲۹۱
۴	۰/۰۲۸	۲	۰/۰۸۴	۴	۰/۱۱۲	۳	۰/۰۵۶	۲	۰/۰۵۶
۵	۰/۱۱۹	۲	۰/۳۵۷	۲	۰/۲۳۸	۳	۰/۳۵۷	۳	۰/۳۵۷
۶	۰/۰۲۹	۳	۰/۰۵۸	۳	۰/۰۸۷	۲	۰/۰۸۷	۳	۰/۰۸۷
۷	۰/۰۴۴	۴	۰/۱۷۶	۳	۰/۱۳۲	۴	۰/۱۷۶	۴	۰/۱۷۶
۸	۰/۰۴۵	۳	۰/۱۸	۳	۰/۱۳۵	۴	۰/۱۳۵	۳	۰/۱۳۵
۹	۰/۰۵۶	۳	۰/۱۱۲	۴	۰/۲۲۴	۲	۰/۲۲۴	۴	۰/۲۲۴
۱۰	۰/۰۲۳	۲	۰/۰۶۹	۴	۰/۰۹۲	۳	۰/۰۶۹	۳	۰/۰۶۹
فرصت									
۱	۰/۰۲۴	۴	۰/۰۴۸	۳	۰/۰۷۲	۲	۰/۰۴۸	۴	۰/۰۹۶
۲	۰/۰۱۲	۳	۰/۰۴۸	۴	۰/۰۴۸	۴	۰/۰۳۶	۳	۰/۰۳۶
۳	۰/۰۱۷	۳	۰/۰۶۸	۳	۰/۰۵۱	۴	۰/۰۵۱	۲	۰/۰۳۴
۴	۰/۰۵۶	۲	۰/۱۱۳	۴	۰/۲۲۴	۲	۰/۱۱۳	۳	۰/۱۶۸
۵	۰/۰۲۶	۳	۰/۰۲۶	۳	۰/۰۷۸	۱	۰/۰۷۸	۳	۰/۰۷۸
۶	۰/۰۳۳	۳	۰/۲۵۲	۳	۰/۱۸۹	۴	۰/۱۸۹	۲	۰/۱۲۶
۷	۰/۰۱۶	۴	۰/۰۶۴	۲	۰/۰۳۲	۴	۰/۰۶۴	۴	۰/۰۶۴
۸	۰/۱۲۱	۴	۰/۲۴۲	۲	۰/۲۴۲	۴	۰/۴۸۴	۴	۰/۴۸۴
۹	۰/۰۱۲	۳	۰/۰۲۴	۳	۰/۰۳۶	۲	۰/۰۳۶	۴	۰/۰۴۸
۱۰	۰/۱۵۴	۱	۰/۴۶۲	۲	۰/۳۰۸	۳	۰/۱۵۴	۱	۰/۱۵۴
تهدید									
۱	۰/۰۳۹	۲	۰/۰۷۸	۴	۰/۳۱۲	۳	۰/۰۷۸	۱	۰/۰۳۹
۲	۰/۰۵۷	۳	۰/۱۷۱	۳	۰/۱۷۱	۲	۰/۱۱۴	۲	۰/۱۱۴
۳	۰/۰۱۳	۲	۰/۰۲۶	۲	۰/۰۲۶	۳	۰/۰۳۹	۳	۰/۰۳۹
۴	۰/۰۲۲	۳	۰/۰۶۶	۲	۰/۰۴۴	۳	۰/۰۴۴	۲	۰/۰۴۴
۵	۰/۰۰۴	۳	۰/۱۲	۴	۰/۱۶	۲	۰/۱۲	۳	۰/۱۲
۶	۰/۰۳۲	۲	۰/۰۶۴	۲	۰/۰۶۴	۳	۰/۰۹۶	۴	۰/۱۲۸
۷	۰/۰۳۹	۴	۰/۱۵۶	۳	۰/۱۱۷	۲	۰/۰۷۸	۳	۰/۱۱۷
۸	۰/۰۱۹	۴	۰/۰۷۶	۲	۰/۰۳۸	۲	۰/۰۳۸	۴	۰/۰۷۴
۹	۰/۱۴۳	۳	۰/۴۲۹	۱	۰/۱۴۳	۲	۰/۲۸۶	۳	۰/۴۲۹
۱۰	۰/۰۹۵	۴	۰/۳۸	۳	۰/۲۸۵	۱	۰/۰۹۵	۴	۰/۳۸
مجموع نمره‌های جذابیت		۵/۵۸۷	۵/۵۸۷	۵/۵۸۷	۵/۵۸۷	۵/۵۸۷	۵/۵۸۷	۵/۵۸۷	۵/۵۸۷

مأخذ: یافته‌های پژوهش، ۱۳۹۶

#### ۴. نتیجه گیری و پیشنهادها

با مروری بر ادبیات تحقیق مشخص گردید که آنچه در اوایل هزاره سوم میلادی، مفهوم مرمت و حفاظت شهری را، دستخوش نگرشی درونزا و فرا کالبدی نموده است، رویکرد "نوزایی شهری" می باشد. رویکرد مذکور از جمله رهیافت های متأخری است که با تأکید بر مفاهیمی چون «مشارکت مردم و حکومت محلی» و «ایجاد اختلاف اجتماعی» شکلی نو از معاصر سازی شهری را ارائه می دهد. از سوی دیگر، یافته های این تحقیق را می توان با تحقیقات دیگران از جمله پورتر و شاو (۲۰۰۹)، ایمری، لیز و راکو<sup>۱</sup> در (۲۰۰۹)، مهدوی (۱۳۸۱)، لطفی در (۱۳۹۱)، مقایسه کرد که نتایج آنها از یک سو، نشان داده که از رویکرد نوزایی شهری، با عنوان نوآوری مطالعات خود در ابعاد اجتماعی، کالبدی و اقتصادی جوامع استفاده کردند و از سوی دیگر، آن را به عنوان راهبردی اساسی برای تحول شهرها، و شهرک ها و سکونتگاه های اجتماعی و تجلی حیات شهری برای فعالیت های انسانی در نظر گرفتند، که تا حدودی با پژوهش حاضر همسوی خاصی دارد. لذا به منظور تبیین راهبردهای رویکردهای نوزایی شهری با توجه به نگرش مشارکت مردم این تحقیق صورت گرفته است. به طوری که داده های حاصل از پیمایش و نظرخواهی از خبرگان و متخصصان، مجموعه ای از شاخص های رویکرد نوزایی شهری متناسب با ویژگی های محدوده شهید هاشمی نژاد شهر مشهد، ارائه گردید. جهت بررسی این موضوع از SWOT

QSPM بهره گرفته شده است. یافته های تحقیق نشان داد که با تدوین ماتریس عوامل داخلی و خارجی و تعیین اوزان عوامل مذکور که نشان از وضعیت نسبتاً ضعیف جایگاه موضوع نسبت به عوامل داخلی و وضعیت نسبتاً مطلوب جایگاه موضوع نسبت به عوامل خارجی دارد، اولویت به راهبردهای تغییر جهت محافظه کارانه گروه (WO) ناشی از فرصت های متعدد محیطی و ضعف های داخلی بااهمیت، اختصاص یافت. به طوری که محله هاشمی نژاد در شکل ماتریس در محیط محافظه کارانه قرار دارد. از طرفی اولویت بندی راهبردهای گروه (WO) نشان می دهد که در بعد اجتماعی - عملکردی راهبرد هم پیوندی بین مراکز محلی و بافت سکونتی داخل و خارج محدوده در حوزه های بلا فصل و فراگیر وجود دارد و اولویت اول را به خود اختصاص داده است. در بعد کالبدی - اقتصادی، راهبرد اختصاص کاربری های شناور برای اراضی بزرگ مقیاس با رویکرد چند عملکردی بودن اراضی و راهبرد ارتقاء نقش مشارکت مردم مبتنی بر شراکت ساکنین در امور طراحی، اجرا و بهره برداری اولویت های دوم و سوم را به خود اختصاص دادند. از این رو، با توجه به اهمیت تحقق راهبردهای مذکور، پیشنهادات ذیل ارائه می گردد:

۱- به کارگیری رویکرد نوزایی شهری به عنوان راهبردی برای توسعه و بازسازی بافت های فرسوده محلات شهری مبتنی بر اثرات و پیامدهای اقتصادی، اجتماعی فرهنگی، مدیریتی و کالبدی آن.



- ۲- تشویق و سهمیم کردن مشارکت مردم برای تصمیم‌گیری در اجرای طرح‌های نوسازی کالبدی بخصوص در بافت قدیمی محلات
- ۳- ایجاد هم‌پیوندی بین مراکز محلی و بافت سکونت‌ی محدوده در حوزه‌های بلافصل و فراگیر با رویکرد افزایش منزلت اجتماعی ساکنین و ارتقاء حس تعلق به مکان اعطای تسهیلات و مشوق‌های کالبدی و اقتصادی
- ۴- توزیع متوازن و عادلانه سرانه‌های خدماتی، نه به معنای فریز نمودن کاربری‌های مشخص و مدون برای یک پلاک خاص، بلکه اختصاص کاربری‌های شناور برای اراضی درشت مقیاس با رویکرد چند عملکردی بودن اراضی
- ۵- تبیین و پیاده‌سازی سیستم شراکت مؤثر بین چندین گروه ذی‌نفع در امور طراحی، اجرا، نظارت و بهره‌برداری به‌عنوان یک عامل مهم در مدیریت تعارض منافع

## کتابنامه

۱. اکبرپورسراسکانرود، م.، پوراحمد، ا.، عمران‌زاده، ب. (۱۳۹۰). ارزیابی میزان مشارکت مردم در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده (نمونه موردی: محله سیروس تهران). *نشریه جغرافیا و برنامه ریزی*، ۱۶ (۳۶)، ۱-۳۲
۲. ایمری، ر.، لیز، ل.، راکو، م. (۲۰۰۹). *نوسازی شهر لندن (حکمرانی، پایداری و اجتماع محوری در یک شهر جهانی)*. ترجمه دکتر مجتبی رفیعیان. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
۳. آیینی، م.، اردستانی، ز. س. (۱۳۸۸). *هرم بازآفرینی و مشارکت مردم، معیار ارزیابی برنامه توسعه درون‌زای شهری (نمونه موردی: رویکرد قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری)*، *نشریه هویت شهر. دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات*، ۳ (۵)، ۴۷-۵۸
۴. بحرینی، س. ح.، ایزدی، م. س.، مفیدی، م. (۱۳۹۲). *رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار)*. *فصلنامه مطالعات شهری*، ۳ (۹)، ۱۷-۳۰.
۵. پوراحمد، ا.، حبیبی، ک.، کشاورز، م. (۱۳۸۹). *سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. فصلنامه مطالعات شهری ایرانی اسلامی*، ۱ (۱)، ۷۳-۹۲.
۶. پورتر، ل.، شاو، ک. (۲۰۰۹). *کدام نوزایی شهری*. ترجمه دکتر منوچهر طبیبیان. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
۷. خادم‌الحسینی، ا.، عارفی‌پور، ص. (۱۳۹۱). *شهرسازی مشارکتی و جایگاه مردم در برنامه‌ریزی شهری*. *مجله مطالعات برنامه‌ریزی سکونتگاه‌های انسانی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد رشت*، ۷ (۱۹)، ۱۰۸-۱۲۳
۸. خاکپور، ب. ع.، مهرورز، ا. (اسفند ۱۳۹۳). *بررسی استراتژی‌های مؤثر در فرآیند احیاء بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر مشارکت مردمی (نمونه موردی: بافت آب کوه مشهد)*. تهران: اولین کنفرانس ملی شهرسازی، مدیریت شهری و توسعه پایدار.
۹. راجرز، ر. (۱۹۹۹). *به‌سوی یک رنسانس شهری*. ترجمه دکتر ایزدی، تهران: انتشارات: دانشگاه تهران

۱۰. رهنما، م. ر.، اجزاء شکوهی، م.، اجودانی، م.، امیرفخریان، م.، آقاجانی، ح.، عباس زاده غ. ر. (۱۳۸۷). کاربرد تلفیقی فرآیند تحلیل سلسله مراتبی و سیستم اطلاعات جغرافیایی برای شناسایی نقاط اولویت‌دار توسعه محلات مراکز شهری "نمونه: محله پانچار شهر مشهد". *نشریه جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۱۳(۲۶)، ۱-۲۷.
۱۱. رهنما، م. ر.، خاکپور، ب. ع.، صادقی، م. (۱۳۹۱). تحلیل مدیریت استراتژیک در کلان‌شهر مشهد با مدل SWOT. *نشریه جغرافیا و برنامه‌ریزی*، ۱۶(۴۲)، ۱۷۳-۱۹۸.
۱۲. زاهدی، م.، آمنه، ملک‌آبادی، س. ا. (۱۳۹۲). تحلیل و واکاوی تجربه مدیریت بهسازی و ساماندهی میدان شهید. *نشریه هفت شهر*، ۴(۴۳)، ۱۲۱-۱۳۴.
۱۳. زنگی‌آبادی، ع.، مؤید فر، س. (۱۳۹۱). رویکرد بازآفرینی شهری در بافت‌های فرسوده، برزن شش بادگیری شهر یزد. *مجله معماری و شهرسازی آرمان‌شهر*، ۵(۹)، ۲۹۷-۳۱۴.
۱۴. صبحی‌زاده، م.، ایزدی، م. س. (۱۳۸۳). حفاظت و توسعه شهری: دو رویکرد مکمل یا مغایر. *فصلنامه شهرسازی و معماری آبادی*، ۱۴(۴۵)، ۱۲-۲۱.
۱۵. عنذلیب، ع. ر. (۱۳۸۹). *اصول نوسازی شهری (رویکردی نو به بافت‌های فرسوده)*. تهران: انتشارات آذرخش.
۱۶. لطفی، س. (۱۳۹۱). *تبارشناسی بازآفرینی شهری از بازسازی تا نوزایی*. تهران: انتشارات آذرخش.
۱۷. مهدوی، ش. (۱۳۸۱). معرفی یک سند شهری: به‌سوی نوزایی شهر. *نشریه هفت شهر*، ۱(۶)، ۱۰۸-۱۱۷.
18. Frampton, K. (2000). Seven points for the millennium: An untimely manifesto. *The Journal of Architecture*, 5(1), 21-33.
19. Goldstein, B. D., Sites, W. (2017). *The Roots of Urban Renaissance Gentrification and the Struggle over Harlem*. London: Harvard University Press.
20. Kong, L. (2009). *Towards a synthetic district: The revitalizing plan for the textile city core area* (Unpublished master's thesis). KTH Royal Institute of Technology, Stockholm, England.
21. Marquardt, N., Fuller, H., Glasze, G., & Pütz, R. (2012). Shaping the urban renaissance: New-build luxury developments in Berlin. *Urban Studies*, 50(8), 1540-1556.
22. Neal, P. (Ed.). (2003). *Urban villages and the making of communities*. London: Spon Press.
23. Pavoni, R. (Ed.). (1997). *Reviving the renaissance: The use and abuse of the past in nineteenth-century Italian art and decoration*. Cambridge: Cambridge University Press.
24. Ponzini, D., & Rossi, U. (2010). Becoming a creative city: The entrepreneurial mayor, network politics and the promise of an urban renaissance. *Urban Studies*, 47(5), 1037-1057.
25. Sanvido, V., Grobler, F., Parfitt, K., Guvenis, M., & Coyle, M. (1992). Critical success factors for construction projects. *Journal of Construction Engineering and Management*, 118(1), 94-111.
26. Scott, A. J. (2006). Creative cities: Conceptual issues and policy questions. *Journal of Urban Affairs*, 28(1), 1-17.
27. Sorensen, A., Okata, J., & Fujii, S. (2010). Urban renaissance as intensification: Building regulation and the rescaling of place governance in Tokyo's high-rise mansion boom. *Urban Studies*, 47(3), 556-583.
28. Southworth, M. (2005). Designing the walkable city. *Journal of Urban Planning and Development*, 131(4), 246-257.