



فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده  
Future Cities Vision

فصلنامه چشم انداز شهرهای آینده

www.jvfc.ir

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

صص ۴۹-۳۳

## تولید سناریوهای ممکن برنامه توسعه مجدد شهری (RAP) با استفاده از فن

### تحلیل عرصه‌های تصمیم‌گیری مرتبط (AIDA)

#### (مطالعه موردی: محله باغ شاطر)

ندا ملک‌زاده\*، دانشجوی دکتری گروه شهرسازی، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس، تهران، ایران  
مهدی بزاززاده، دانشجوی دکتری گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه هنر تهران، تهران، ایران

پذیرش نهایی: ۱۳۹۹/۰۲/۱۵

دریافت: ۱۳۹۸/۰۴/۱۷

#### چکیده

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

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

## ۱. مقدمه

کلانشهر تهران دارای بافت‌های ناکارآمد و فرسوده متنوع و زیادی می‌باشد که به عنوان مانعی بر سر راه ساماندهی و ارتقا کیفیت زندگی در شهر تهران می‌باشد. این امر موجب بروز تهدیداتی در مدیریت کلانشهر تهران گردیده است. از این رو به کارگیری رهیافت مداخله در بافت فرسوده و ناکارآمد شهر تهران، امری اجتناب‌ناپذیر است. البته شیوه‌های به کارگیری مداخله در بافت فرسوده نمی‌توانند یکسان باشد، از این رو لازم است با توجه به شناخت محدوده یا منطقه مورد نظر، رهیافت مداخله در بافت فرسوده تعیین گردد. تغییرات به وجود آمده در دهه‌های پایانی قرن بیستم، توسعه مجدد شهری را وارد حیطه جدیدی کرد که طراحی و برنامه‌ریزی شهری در این حوزه‌ها را با رویکردهای متنوع و بعضاً کاملاً متفاوت گریزناپذیر کرده است. در قرن بیست و یکم، برنامه‌ریزان شهری بیشتر با توسعه اقتصادی و رقابت بازار همراه شده بودند و توسعه مجدد شهرها را برای کسب درآمد بیشتر از شهرها به عنوان هدف توسعه مجدد در نظر گرفتند (Gotham, 2001). در واقع رویکرد توسعه مجدد شهری به عنوان یک رویکرد مداخله‌ای در بافت‌های شهری این فرصت را ایجاد می‌نماید تا با در نظرگیری ظرفیت‌های محیطی و سطح همکاری و مشارکت به بازتوسعه فضاهای متروک و رها شده، ناکارآمد و فرسوده پرداخته شود. این رویکرد، با توجه به نحوه اقدام و اجرای برنامه‌های توسعه‌ای برای ایجاد مشارکت و تحقیق‌پذیری طرح‌های اجرایی دارای ظرفیت بیشتری نسبت به سایر رویکردهای مداخلاتی در بافت‌های فرسوده محسوب می‌شود. از جمله ویژگی‌های این رویکرد می‌توان به: (۱) دارا بودن نقش راهبردی و نگاه بلندمدت و هدفمند، (۲) نگاه بومی به مشکلات شهری، (۳) داشتن الزام به ارتقاء مشارکت مردمی، (۴) استوار بودن بر پایه‌ی تحلیل دقیق و جزئی‌نگر موقعیت و منطقه‌ی شهری، (۵) دستیابی به نوعی تعادل میان منابع و اهداف متعدد (حسینی، ۱۳۸۶) اشاره داشت. محله باغ شاطر که یکی

از قدیمی‌ترین محلات شهر تهران می‌باشد در منطقه دربند در منطقه یک شهرداری تهران واقع گردیده است که طی بررسی‌های سازمان نوسازی شهر تهران جزء بافت ناکارآمد و فرسوده شهر تهران قرار گرفته است. این محله دارای پیشینه تاریخی و جزء مناطق گردشگری تهران محسوب می‌گردد. این محله در چند دهه اخیر جزء بافت روستایی شهر تهران محسوب می‌گردد که با توسعه شهر تهران و تبدیل منطقه دربند به قطب گردشگری تهران، این محله نیز رشد کرده است. اما به علت محدودیت رشد فیزیکی محله و به دلیل قرارگیری بین دو رود (گلابدره و دربند)، تبدیل به بافت ناکارآمد و فرسوده تهران گردیده است. لذا لازم می‌نماید که طراحی برنامه توسعه مجدد محله باغ شاطر با استفاده از شیوه‌های نوین و کارآمد، تمهیدات و برنامه‌هایی برای توسعه مجدد محله باغ شاطر در نظر گرفته شود.

## ۲. مبانی نظری

## ۲-۱. رویکردهای مداخله در بافت فرسوده

## شهری

بافت‌های فرسوده شهری، به عرصه‌هایی از محدوده قانونی شهرها اطلاق می‌شود که به دلیل فرسودگی کالبدی (عدم برخورداری مناسب از سواره، تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌ها)، اجتماعی و اقتصادی آسیب پذیر بوده و از ارزش مکانی، محیطی و اقتصادی، نازلی برخوردارند. مالکین این بافت‌ها به دلیل فقر اقتصادی نسبی، امکان نوسازی خود به خودی را نداشته و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن‌ها را ندارند (کلانتوری خلیل‌آبادی و پوراحمد، ۱۳۸۵). و با کاهش ارزش‌های سکونتی، نوسازی در بافت متوقف می‌شود و میل به مهاجرت در جماعت ساکن افزایش می‌یابد (جهانشاهی، ۱۳۸۲). تلاش مسئولین و متخصصین امور شهری تنها معطوف به شناسایی مصادیق بافت‌های فرسوده چون بافت‌های دارای قطعات کوچک تفکیکی ریزدانه و دارای راه‌های نامنظم و غیر کارآمد، بافت‌های دارای پیشینه روستایی

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

## ۲-۲. پیشینه مداخله در بافت‌های فرسوده

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

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

3 Urban reconstruction  
4 Urban revitalization  
5 Urban renewal  
6 Urban redevelopment  
7 Urban regeneration  
8 Urban renaissance

1 Roberts & Sykes  
2 Urban decay

بازسازی واحدهای مسکونی بسیار نامناسب بود و سرمایه‌ها صرف هزینه‌های خدمات اجتماعی در عین تضمین مشارکت ساکنین در فرآیند تصمیم‌سازی شد (Carmon, 1999). دوره سوم، باز زنده‌سازی در مراکز شهری<sup>۱</sup>، راهکارهای اجرایی با تاکید بر توسعه اقتصادی: در این دوره به مرور زمان نه تنها اقدامات شهر مورد تردید واقع شد، بلکه توانایی مدیریت شهری برای امور مواجهه مشکلات هسته مرکزی شهرها نیز مورد سؤال قرار گرفت. در این دوره به جای نوسازی و توسعه مجدد شهرها در مقیاس بزرگ به حفاظت و بهسازی واحدهای مسکونی توجه شد. و فقدان سرمایه‌گذاری‌ها در هسته مرکزی شهرها کاملاً مشهود است. از جمله عواقب منفی این دوره، انزوای تهیدستان، جدایی اقتصادی و اجتماعی، افزایش بزهکاری و از هم گسیختگی خانوارها بود (Koebel, 1996: 10). سیاست‌گذاری‌های مداخله در بافت فرسوده شهری در ایران را می‌توان به هفت دسته قبل و بعد از انقلاب تقسیم کرد (شرکت عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۱):

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

گرفته است. در واقع توسعه مجدد شهری کماکان نگاه بازسازی و مداخلات کالبدی را مد نظر دارد، اما توجه به مکانیزم‌های اجرایی و مالی نوسازی، چارچوب‌های حقوقی - قانونی و نگاه درآمدزایی به امر مرمت شهری از ویژگی‌های این نگرش مرمت است. توسعه مجدد، آمیخته‌های از نگاه بازسازی، بهسازی و بازآفرینی در مرمت شهری است. مقوله مشارکت و دخالت همه گروه‌های ذینفع و ذینفوذ در این رویکرد، امری مهم قلمداد می‌گردد (احمدپور و دیگران، ۱۳۸۹). بررسی رویدادهای ذکر شده نشان می‌دهد که به طور کلی سه دوره از سیاست‌گذاری‌ها در زمینه مداخله در بافت‌های شهری وجود دارد. راهکار تپ در رابطه با تجدید حیات شهری در هر نسل قابل شناسایی است. دوره اول، دوره بولدوزر<sup>۱</sup>، تاکید بر ویژگی‌های کالبدی و محیط مصنوع (تا قبل از دهه ۱۹۶۰): در این دوره جهت خارج کردن فقرا از دید عمومی و همچنین رویکرد در پاکسازی زاغه‌نشین‌ها مطرح شده است (Carmon, 1999). هزینه‌های اجتماعی و اقتصادی سیاست‌های تخریب و جایگزینی و متمرکز نمودن مردم فقیر در بلوک‌های بلند مرتبه بسیار بالا بوده است (Carmon, 1999). بنابراین راهکار بولدوزر به عنوان یک راهبرد تجدید حیات شهری در بیشتر مکان‌ها محکوم شد (Koebel, 1996). دوره دوم، باز زنده‌سازی محلات شهری<sup>۲</sup>، راهکارهای جامع با تاکید بر مسائل اجتماعی (۱۹۶۰-۱۹۷۰): پیش زمینه این دیدگاه رشد اقتصادی عمومی و مسیر صعودی گروه‌های مختلف جامعه در اثر ((درک دوباره فقر شهری)) بوده است. در این دوره تمهیدات قانونی جهت نوسازی شهری تدوین گردید که عبارتند از: نوسازی شهری، ارائه برنامه اجرایی، برنامه‌های تضمین شده رهن ویژه، هماهنگی امتیازات و کمک‌های دولت برای برنامه‌ریزی، کمک‌های هزینه ملی، تاکید بر مسکونی بودن نواحی نوسازی شده، خدمات نوسازی شهری، ساخت مسکن استیجاری و ارزان قیمت (Koebel, 1996). این برنامه به دنبال

1 Era of the bulldozer

2 Neighborhood rehabilitation

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

- دوره ۱۳۷۶-۱۳۸۳ "عمران و بهسازی": تبیین و ترویج سیاست توسعه درونی، جلوگیری از گسترش بی‌رویه شهرها، ساماندهی مداخلات کلان مقیاس گذشته، نهادسازی و تدوین قوانین عمران و بهسازی.
  - دوره ۱۳۸۴-۱۳۸۸ "نوسازی و بازسازی بافت فرسوده": تداوم راهبردها و تکامل رویکردهای دوره قبل/ احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی، فرسوده و ناکارآمد شهری-مقاوم‌سازی و ایمن‌سازی.
  - از ۱۳۸۸- تاکنون "توانمندسازی": مشارکت پایدار و گسترده مردم از طریق بسترسازی و اجرای پروژه‌های محرک توسعه.
- توسعه مجدد از قبل از انقلاب اسلامی به عنوان رویکرد مداخله در بافت فرسوده شهری مورد توجه قرار گرفت. روانبخشی، بهسازی، نوسازی و دیگر اقدامات مداخله در بافت فرسوده شهری به شمار می‌آمدند. به نوعی رویکرد توسعه مجدد شهری در همه دوره‌ها به صورت ترکیبی با رویکردهای دیگر قابل مشاهده است.

### ۳-۲. رویکرد توسعه مجدد شهری<sup>۱</sup> (RAP)

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

1 Redevelopment Area Plans

## جدول ۱. ابعاد رویکرد توسعه مجدد شهری

اهداف	ابعاد توسعه مجدد شهری
اجتماعی و فرهنگی	کاهش میزان آلودگی‌ها، مسکن پایدار، شکل شهری پایدار، حمل‌ونقل پایدار، اقتصاد پایدار و دیگر
محیطی	کاهش میزان آلودگی‌ها، مسکن پایدار، شکل شهری پایدار، حمل‌ونقل پایدار، اقتصاد پایدار و دیگر
اجتماعی و فرهنگی	انحرافات فرهنگی، تقویت اجتماعات خرد، گسترش بینش اجتماعی مشترک، توانمندسازی اجتماعات خرد، توجه به نیازهای گروه‌های اجتماعی مختلف و دیگر.
کالبدی	بازیافت، احیا و تجمیع زمین و ساختمان، بهبود تأسیسات زیربنایی، بهبود حمل‌ونقل و دیگر.
اقتصادی	و افزایش مهارت‌های حرفه‌ای، تأکید بر پایداری اقتصادی، کاهش هزینه‌های زندگی، ایجاد تسهیلات خرید مناسب و دیگر.
اقتصادی	جلب سرمایه‌های داخلی، تشویق به خود اشتغال، ایجاد شغل‌های موقت و پاره‌وقت، بهبود آموزش

## منبع (نگارندگان، ۱۳۹۸)

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

## ۴-۲. نواحی طرح توسعه مجدد شهری

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

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

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

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

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

استفاده از فن AIDA، راه‌حل‌هایی در وضعیت‌های مختلف تولید شده است، که تعداد بسیار زیادی از این ترکیب‌ها دارای انتخاب جداگانه‌ای می‌باشند، که در مراحل به کارگیری فن AIDA در زیر، این چرخه و مراحل انجام کار در طراحی برنامه توسعه مجدد محله باغ شاطر به تفصیل بیان شده است. مراحل AIDA:

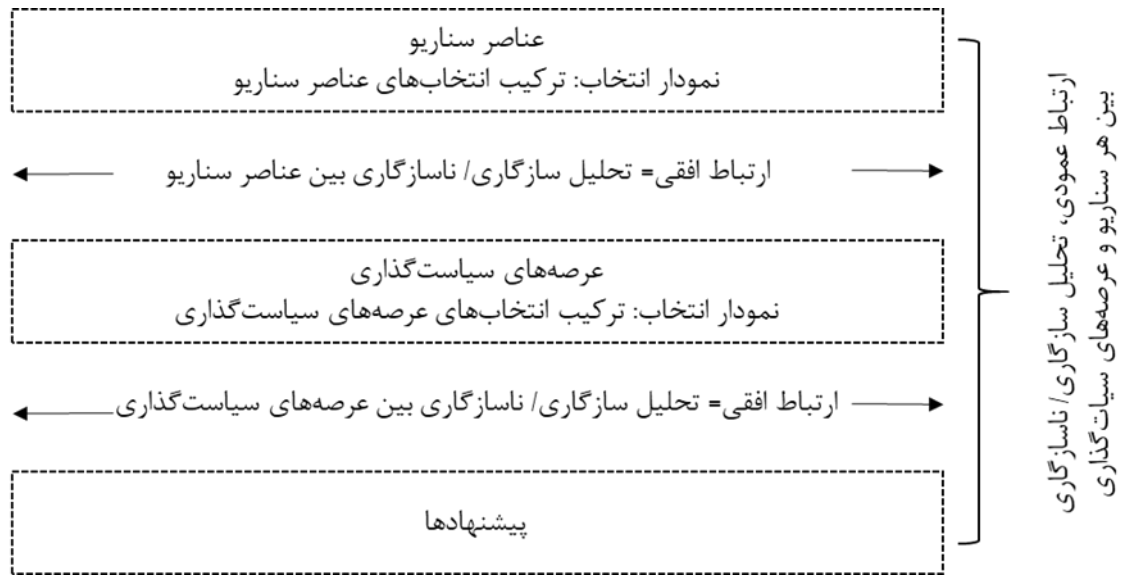
یک فرایند چرخه‌ای زمینه‌ی لازم برای مقابله با اندک افزایشی تصمیم‌گیری را به وجود می‌آورد. این بدان معناست که از حرکت به جلو نباید واهمه داشت، حتی اگر آن چه در زمان شروع در اختیار است «اندک» بوده و کاملاً هم درست نباشد، زیرا امکان بازگشت به پس و اصلاح کار در دور بعد وجود دارد. این دقیقاً نقطه مقابل تذکر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

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

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

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

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



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

### ۳. روش تحقیق

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

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



شکل ۲. رویه تحقیق  
منبع (نگارندگان، ۱۳۹۸)



**۱-۳. معرفی نمونه موردی**

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

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

**۴. یافته‌های تحقیق**

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

**۴-۱. مرحله اول: تعیین معیارهای ناکارآمدی، بیان مشکلات موجود**

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

**جدول ۲. بیانیه نهایی مشکلات محلّه باغ شاطر**

ابعاد مشکلات	بیانیه مشکلات
کالبدی و ساختاری	- عدم وجود دسترسی مناسب سواره و پیاده به محلّه و کیفیت پایین مسیرهای پیاده (عدم رعایت ساختار سلسله‌مراتبی در مجراها و شبکه دسترسی)
	- ریزدانی بافت

<ul style="list-style-type: none"> <li>- قرار گیری بر روی شیب تند زمین</li> <li>- فرسودگی و دوام کم ابنیه</li> <li>- نبود سیستم دفع فاضلاب و آب های سطحی مناسب</li> <li>- ناکافی بودن پارکینگ عمومی و خصوصی</li> <li>- حمل و نقل عمومی ناکافی و ناکارآمد</li> <li>- جمعیت و تراکم جمعیتی بالا</li> <li>- وجود تفاوت ها و اختلافات طبقاتی</li> <li>- وجود اعتیاد، دزدی، ناامنی و ...</li> <li>- قولنامه ای بودن اسناد</li> <li>- درآمد کم و یا متوسط خانوارها؛</li> <li>- قرار گیری بر روی گسل شمال تهران</li> <li>- وجود ساخت و ساز در حریم رودخانه ها</li> <li>- آلودگی ناشی از زباله به دلیل نقص سیستم دفع زباله</li> <li>- مالکیت خصوصی اکثر باغ های محله</li> <li>- خطر ریزش سنگ از ارتفاعات</li> <li>- وجود ساخت و سازهای نامناسب بر روی شیب تند زمین</li> <li>- عدم وجود مدیریت صحیح و یکپارچه</li> <li>- عدم وجود NGOها</li> <li>- عدم وجود بستر مدیریت مشارکتی</li> <li>- تراکم فروشی شهرداری</li> <li>- عدم وجود برنامه ای مدون شهرداری برای مدیریت محله</li> </ul>	<p>اجتماعی و جمعیتی</p> <p>اقتصادی</p> <p>زیست محیطی</p> <p>مدیریتی</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- کمبود منابع شهرداری منطقه (مالی، نیروی انسانی و...) برای پیشبرد پروژه های طراحی و توسعه شهری؛</li> <li>- پایین بودن سرانه ی کاربری خدماتی</li> <li>- ناکافی بودن تاسیسات و تجهیزات شهری</li> <li>- وجود کاربری های ناهمساز و مزاحم</li> <li>- نبود مراکز خدماتی قوی در محله</li> <li>- توزیع نامناسب و ناعادلانه خدمات شهرداری</li> </ul>	<p>خدمات و توزیع کاربری</p>

منبع (نگارندگان، ۱۳۹۸)

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

#### جدول ۳. بیانیه اهداف برنامه ریزی

ابعاد	بیانیه اهداف
کالبدی و ساختاری	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ارتقاء توان کالبدی بافت محله در مقابل با سوانح طبیعی و غیر طبیعی</li> <li>- بهبود شرایط حمل و نقل عمومی در محله</li> <li>- اصلاح شبکه سلسله مراتب دسترسی سواره و پیاده</li> <li>- اصلاح پوشش کف معابر پیاده و سواره</li> </ul>
اجتماعی و جمعیتی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تامین امنیت و ایمنی در محله</li> </ul>

اقتصادی	- بهبود و توسعه سایت در یک تراکم اندیشیده شده - بالا بردن سطح درآمد خانوارها؛ - اعمال قوانین مرتبط در جهت سنددار شدن املاک؛ - جلوگیری از ایجاد هرگونه ساخت و ساز در زمینهای فاقد سند رسمی؛ - حفظ محیطزیست و احیای آن
زیست محیطی	- نظارت جدی تر بر روند ساخت و سازها در مراحل مختلف ساخت؛ - برخورد اصولی با متخلفان از موارد مربوط به استانداردسازی و ایمنی ساختمانها؛ - پاکسازی رودخانه دربند و گلابدره از آلودگی های - تقویت سیستم عملکرد دفع آبهای سطحی و فاضلاب
مدیریتی	- ایجاد بستر مدیریت یکپارچه - شفاف سازی عملکرد شهرداری منطقه و سازمان نوسازی شهر تهران - تامین تزریق خدمات مورد نیاز با توجه به جمعیت - ایجاد مرکز محله قوی با خدمات مورد نیاز؛ - رعایت شعاع دسترسی کاربریها؛ - توجه به جمعیت تحت پوشش هر کاربری؛

## منبع (نگارندگان، ۱۳۹۸)

۳-۴. مرحله سوم: استنتاج عرصه‌های تصمیم گیری از بیانیه اهداف  
فرایند استنتاج این عرصه‌ها از اهداف و اختیارها از عرصه‌ها را نشان می‌دهد.  
با استفاده از بیانیه‌ی اهداف در این مرحله، عرصه‌های تصمیم‌گیری و اختیارها استنتاج می‌شود جدول شماره ۴

## جدول ۴. عرصه‌های تصمیم‌گیری و اختیارها

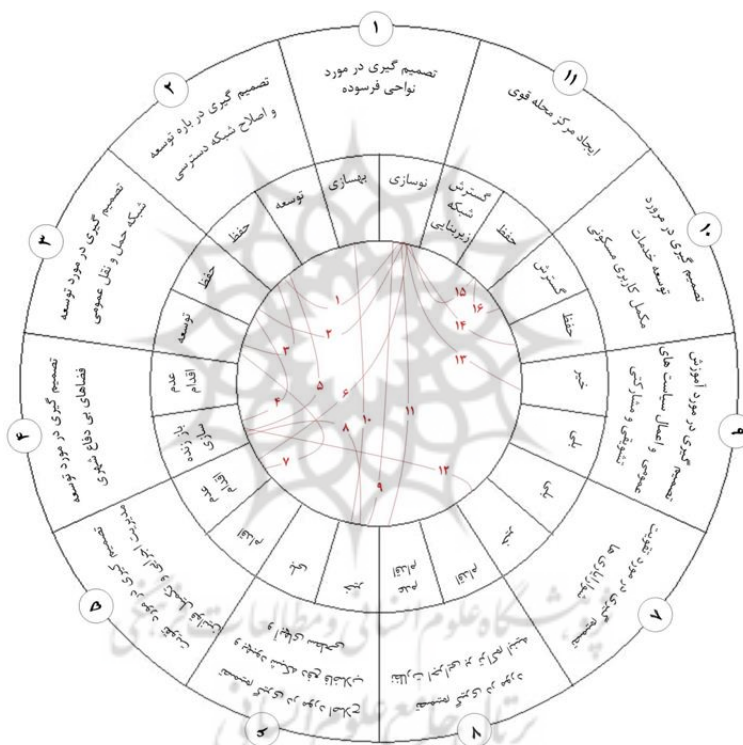
ابعاد	عناصر سناریو (عرصه تصمیم‌گیری)	اختیارها
کالبدی و ساختاری	تصمیم‌گیری درباره‌ی نواحی فرسوده	نوسازی بهسازی
	تصمیم‌گیری درباره توسعه و اصلاح شبکه دسترسی	توسعه شبکه دسترسی حفظ وضع موجود
اجتماعی و اقتصادی	تصمیم‌گیری در باره توسعه حمل و نقل عمومی	توسعه حمل و نقل عمومی حفظ وضع موجود
	تصمیم‌گیری درباره‌ی فضاهای بی‌دفاع شهری	باز زنده‌سازی عدم اقدام
زیست محیطی	تصمیم‌گیری درباره‌ی اصلاح و بهبود سیستم دفع فاضلاب و آبهای سطحی در سطح محله	بلی خیر
	تصمیم‌گیری درباره تقویت مدیریت اجرایی و تکمیل قوانین و مقررات اجرایی	بلی خیر
مدیریتی	تصمیم‌گیری درباره‌ی تقویت قدرت شورایی‌های محله تصمیم‌گیری در مورد بر آموزشهای عمومی و اعمال سیاستهای تشویقی و	بلی خیر

مشارکتی	خدمات و توزیع کاربری
تأمین خدمات زیربنایی و رفاهی	تأمین خدمات زیربنایی و رفاهی
تصمیم‌گیری درباره‌ی توسعه‌ی خدمات مکمل کاربرد مسکونی	تصمیم‌گیری درباره‌ی توسعه‌ی خدمات مکمل کاربرد مسکونی
خیر	حفظ وضع موجود گسترش کاربری گسترش شبکه زیربنایی حفظ وضع موجود

منبع (نگارندگان، ۱۳۹۸)

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

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



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

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

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

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

باید خدمات مکمل مسکونی گسترش یابد. میله شماره ۵-۱۵ در صورت نوسازی بافت فرسوده محله می باید شبکه زیربنایی جهت ایجاد مرکز محله قوی گسترش یابد. میله شماره ۱۶- در صورت گسترش خدمات مکمل کاربری مسکونی می باید شبکه زیربنایی ایجاد مرکز محله قوی نیز توسعه یابد.

#### ۴-۵. مرحله پنجم: ترکیب اختیاراتها، تشکیل درخت تصمیم گیری و تولید سناریوها

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

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



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

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

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

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

جدول ۵. سناریوهای تولید شده

سناریو	نحوه برخورد با نواحی فرسوده	توسعه شبکه دسترسی	توسعه حمل و نقل عمومی	فضاهای بی دفاع شهری	تقویت مدیریت اجرایی و تکمیل قوانین	بهبود سیستم دفع فاضلاب و آبهای سطحی	نظارت بر تراکم	تقویت شورایاری ها	مشارکتی	آموزش عمومی و سیاست هاس تشویقی و	توسعه خدمات مکمل کاربری مسکونی	ایجاد مرکز محله قوی
۱	بهسازی	توسعه	توسعه	باززنده سازی	اقدام	بلی	اقدام	بلی	بلی	توسعه	گسترش	
۲	بهسازی	توسعه	توسعه	باززنده سازی	اقدام	بلی	عدم اقدام	بلی	بلی	حفظ	حفظ	
۳	بهسازی	حفظ	حفظ	عدم اقدام	عدم اقدام	بلی	عدم اقدام	خیر	خیر	حفظ	حفظ	
۴	بهسازی	حفظ	حفظ	عدم اقدام	عدم اقدام	بلی	اقدام	بلی	بلی	حفظ	حفظ	
۵	بهسازی	حفظ	حفظ	عدم اقدام	عدم اقدام	خیر	عدم اقدام	خیر	خیر	حفظ	حفظ	
۶	بهسازی	حفظ	حفظ	عدم اقدام	اقدام	بلی	اقدام	بلی	بلی	توسعه	گسترش	
۷	نوسازی	توسعه	توسعه	باززنده سازی	اقدام	بلی	اقدام	بلی	بلی	توسعه	گسترش	
۸	نوسازی	توسعه	توسعه	باززنده سازی	اقدام	بلی	اقدام	بلی	خیر	توسعه	گسترش	

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

با توجه به اینکه محله باغ شاطر، از نظر شبکه دسترسی سواره و پیاده ناکارآمد است و با مشکلات عدیده ای روبه رو است، لذا سناریوهایی که در بردارنده حفظ وضعیت موجود شبکه دسترسی سواره و پیاده می‌باشند حذف می‌گردد. لذا سناریو های ۳، ۴، ۵ و ۶ حذف می‌گردند. همچنین از آنجایی که نیاز مبرم می‌باشد که دستگاه نظارت اجرایی بر نحوه تراکم ابنیه

سناریوی برتر از ماتریس سازگاری استفاده می‌شود.

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

#### جدول ۶. سناریوهای منتخب

سناریو	نحوه برخورد با نواحی فرسوده	توسعه شبکه دسترسی	توسعه حمل و نقل عمومی	فضاهای بی دفاع شهری	تقویت مدیریت اجرایی و تکمیل قوانین	بهبود سیستم دفع فاضلاب و آبهای سطحی	نظارت بر تراکم	تقویت شورایاری ها	مشارکتی	آموزش عمومی و سیاست هاس تشویقی و	توسعه خدمات مکمل کاربری مسکونی	ایجاد مرکز محله قوی
۱	بهسازی	توسعه	توسعه	باززننده سازی	اقدام	بلی	اقدام	بلی	بلی	توسعه	گسترش	
۷	نوسازی	توسعه	توسعه	باززننده سازی	اقدام	بلی	اقدام	بلی	بلی	توسعه	توسعه	

منبع: (نگارندگان، ۱۳۹۸)

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

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

#### ۵. نتیجه‌گیری

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

## منابع

- تاریخی شهرها. علوم انسانی، فرهنگ و مطالعات اجتماعی و سازمان انتشارات جهاد دانشگاهی.
- ۹- مشکینی، ابوالفضل، حبیبی، کیومرث و پوراحمد، احمد (۱۳۸۹). بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری. انتشارات دانشگاه کردستان و سازمان عمران و بهسازی شهری. چاپ اول.
- ۱۰- موسوی، حمیدرضا (۱۳۸۵). ضرورت به کارگیری الگوی فرآیند طراحی شهری با تمرکز بر مشارکت مردم در برنامه ریزی و طراحی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری. دومین سمینار ساخت و ساز در پایتخت، دانشکده‌های فنی دانشگاه تهران.
- ۱۱- مهندسین مشاور معمار و شهرسازی طراحان بافت و معماری. ۱۳۸۸. طرح منظر شهری محله باغ شاطر. سازمان نوسازی شهر تهران.
- 12- Carmon, Naomi (1999). Three generations of urban renewal policies: analysis and policy implications. *Geoforum* 30(2):145-158.
- 13- Gothman, Kevin fox (2001). Redevelopment for whom and for what purpose? A research agenda for urban redevelopment in the twenty first century. *Research in Urban Sociology* 6:429-452.
- 14- Koebel, Theodo (1996). Urban Redevelopment, display cement and the future of American city. Virginia institute and state university. Inc
- 15- Philadelphia City Planning Commission (2003). Amendments of te Parkside Lancaster Redevelopment Area Plan.
- 16- Roberts, P., and Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration: Handbook*, London. Sage Publications.
- ۱- احمدپور، احمد، حبیبی، کیومرث و کشاورز، مهناز (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. *مطالعات شهر ایرانی اسلامی*، ۱ (۱)، ۷۳-۹۲.
- ۲- حبیبی، سید محسن و مقصودی، ملیحه. ۱۳۸۱. مرمت شهری. تهران: انتشارات دانشگاه تهران.
- ۳- حسینی، علی (۱۳۸۶). به کارگیری رهیافت تجدید حیات شهری در محلات شهری، نمونه موردی: عودلاجان، پایان‌نامه کارشناسی ارشد. دانشکده شهرسازی و معماری، دانشگاه شهید بهشتی.
- ۴- دانشپور، زهره (۱۳۸۷). جزوه‌ی درسی کارگاه برنامه‌ریزی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی. دانشگاه شهید بهشتی.
- ۵- دبردانی، فرحناز (۱۳۸۶). ظرفیت سازی توسعه محله ای (کارکردی / کالبدی) با استفاده از رویکرد توسعه مجدد نواحی (RAP). نمونه موردی: محله فرحزاد منطقه ۲ تهران. پایان نامه درجه کارشناسی ارشد، دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس.
- ۶- ضیاءخواه، سیما (۱۳۸۰). به کارگیری رهیافت تجدید حیات شهری، نمونه موردی: شهرک کینشهر، پایان‌نامه کارشناسی ارشد دانشگاه شهید بهشتی.
- ۷- فرشچین، امیررضا (۱۳۸۹). بازتوسعه مراکز شهری در چارچوب رویکرد توسعه میان افزای مسکونی، نمونه موردی: محله بازار تجریش. پایان نامه کارشناسی ارشد. دانشکده هنر و معماری، دانشگاه تربیت مدرس.
- ۸- کلانتری خلیل آبادی، حسین و پور احمد، احمد (۱۳۸۵). فنون و تجارب برنامه ریزی مرمت بافت



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

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

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

**Received: 08 July 2019**

**Accepted: 04 May 2020**

## **Abstract**

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

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

\* -Coressponding Author Tel and Email: +989128706490

Malekzade.n@gmailcom.