

مقایسه تطبیقی تجارب پردازه‌های محرک توسعه با رویکرد باز آفرینی شهری در شهرهای منتخب جهان

محمد رضا هاشمی^{۱*}، اسماعیل شیعه^۲، حسین ذبیحی^۳

^۱ دانشجوی دکترای شهرسازی دانشکده هنر و معماری واحد تهران غرب، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران
^۲ استاد گروه شهرسازی دانشکده هنر و معماری دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران غرب، تهران، ایران
^۳ دانشیار گروه شهرسازی دانشکده هنر و معماری دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات، تهران، ایران

تاریخ دریافت مقاله: ۱۳۹۷/۰۳/۲۲ تاریخ پذیرش مقاله: ۱۳۹۷/۰۵/۱۶

چکیده

پردازه‌های محرک توسعه یکی از رویکردهای متأخر ادبیات باز آفرینی شهری در جهان و ایران هست. در این پژوهش که با روش توصیفی-تحلیلی و با تکیه بر منابع کتابخانه‌ای صورت گرفته است سعی بر آن است تا با بهره‌گیری از تجارب علمی و عملی در شهرهای منتخب جهان (انگلیس، هلند و ایران) و در راستای دستیابی به هدف مقاله عوامل موفقیت اجرای پردازه‌های یاد شده را بیان دارد. برای این منظور پنج نمونه از اجرای پردازه‌های محرک توسعه از کشورهای مذکور انتخاب که معیارها و زیر معیارهای استخراج یافته از آنها جمع آوری شد. پس از آن با استفاده از روش ANP در نرم افزار super desicion نسبت به مقایسه زوجی معیارها، زیر معیارها و گزینه‌ها اقدام شده و در نهایت پس از بدست آوردن اوزان مرتبط با آنها، این نتیجه حاصل شده است که در سطح معیارها مهمترین عوامل موفقیت پردازه‌های موصوف تکیه بر معیارهای اجتماعی و اقتصادی است. اما به صورت جزئی‌تر عواملی چون بهبود محیطی (معیار زیست‌محیطی)، فضای همگانی (معیار اجتماعی)، بازیگران اقتصادی، برن‌سازی و بهبود مسکن (معیار اقتصادی)، خدمات عمومی، توجه به زمینه و بافت و در نهایت بهره‌برداری از زمین (معیار کالبدی) از مهمترین عوامل اجرای بهینه پردازه‌های محرک توسعه است.

کلید واژه‌ها: باز آفرینی، پردازه‌های محرک توسعه، روش ANP

مقدمه

بافت‌های قدیمی، فرسوده و ناکارآمد بافت‌هایی هستند که در فرایند زمان طولانی شکل گرفته و از دیدگاه‌های مختلف می‌توانند مشکلات عدیده‌ای را ایجاد کنند و در نهایت کارکردهای اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و کالبدی

خود را از دست بدهند. از جمله راهکارهایی که در جهت احیای این بافت‌ها مد نظر مدیران و برنامه‌ریزان شهری قرار گرفته است طرح‌های بازآفرینی شهری و بویژه پروژه‌های محرک توسعه است. با تعریف پروژه‌های محرک توسعه بخصوص در بافت‌های مسأله‌دار، تغییرات مثبت و پایدار، باعث بهبودی شرایط فیزیکی، اجتماعی، اقتصادی و محیطی می‌گردد. مقاله حاضر بر آن است با مرور و بازخوانی پروژه‌های محرک توسعه در قالب مقایسات تطبیقی، معیارها و شاخص‌های لازم به منظور اجرای هر چه بهتر این پروژه‌ها از طریق تجزیه و تحلیل نمونه‌های منتخب در کشور های انگلستان، هلند، ایران، عوامل موفقیت و عدم موفقیت اینگونه پروژه‌ها را از زوایای گوناگون مورد بررسی و کنکاش قرار دهد.

چارچوب نظری

تعاریف:

بازآفرینی شهری: واژه‌ی Regeneration در لغت به معنای "بازتولید" طبیعی بخشی از یک تمامیت زنده که در معرض نابودی قرار گرفته است می‌باشد" (Robert, 2000).

پروژه‌های محرک توسعه: دیکشنری آکسفورد واژه «محرک»^۱ را در حوزه علم شیمی به شرح زیر تعریف می‌کند: «کاتالیزور (محرک) ماده‌ای است که میزان اندکی از آن منجر به افزایش نرخ واکنش شیمیایی یا فرایند شده لکن در جریان واکنش بدون تغییر باقی می‌ماند» (Davis, 2010:295). پروژه‌ها با عنوان پروژه‌های پرچم^۲ یا پرستیژ^۳ یا عناوین دیگر^۴ در سرتاسر دنیا تحت مشارکت عمومی - خصوصی به عنوان جزء کلیدی راهبرد بازآفرینی بسیاری از شهرها مورد توجه قرار گرفتند (Temelova, 2007:170)

پروژه‌های منتخب: با توجه به ویژگی‌های و معیارهای مهم تاثیرگذار هر پروژه، نمونه‌ها منتخب از شهرهای انگلستان، هلند و ایران انتخاب گردیدند که عبارتند از (۱) داکلندز (۲) بازی‌های المپیک سال ۲۰۱۲ و بازآفرینی لندن شرقی: استراتفورد و نیوهام (۳) لیورپول (۴) مرکز شهری در آلمره (۵) میدان امام حسین (ع) و خیابان ۱۷ شهریور تهران

بررسی نظریات مرتبط با موضوع

به‌طور کلی رویکرد بازآفرینی که از دهه ۹۰ مطرح شده است، نتیجه تکامل ۵ دهه نظریه‌پردازی در زمینه حل مسائل بافت‌های شهری است که به طور خاص در مورد بافت‌های تاریخی، فرسودگی‌های کالبدی و همچنین تنزل اجتماعی و هویت تاریخی اینگونه بافت‌ها پرداخته است این پنج دوره شامل دوره‌های بازسازی، باززنده‌سازی، نوسازی، توسعه مجدد و در نهایت بازآفرینی است. بررسی اجمالی سوابق مطالعاتی در این زمینه مشخص کننده این

¹ Catalyst

² Flagship Projects

³ Prestige Project

⁴ Catalyst, Golden or Silver Project

امر است که پژوهش یاد شده دارای جایگاه مهمی در میان آنهاست به گونه‌ای در میان اندیشمندان این حوزه آقایان Ghanaee & Pourezzat در مقاله خود در سال ۲۰۱۳ میلادی در مجله International Journal of Urban Sciences با موضوع شناسایی فاکتورهای موفقیت بااهمیت بالا برای پروژه‌های نوسازی شهری: درس‌هایی از پروژه‌های نوسازی سکونتی در تهران با روش توصیفی - تحلیلی مبتنی بر استفاده از مدل AHP در نرم‌افزار Expert Choice به توضیح ۱۵ فاکتور اساسی برای ارزیابی پروژه‌های نوسازی در تهران شناسایی پرداخته است. همچنین آقای Davis در سال ۲۰۱۰ میلادی در مقاله ISI در مجله Architectural Research Quarterly به تحلیل نقش پروژه‌های معماری که به‌عنوان کاتالیست برای نوسازی شهری می‌تواند کاربرد داشته باشد پرداخته است.

بازآفرینی شهری:

اصطلاح بازآفرینی شهری یک اصطلاح عام است که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روان بخشی شهری را دربر می‌گیرد. بازآفرینی شهری به مفهوم احیاء، تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهر است (نوریان و آریانا، ۱۳۹۱:۱۶). رابرت کوان نیز اینگونه بیان می‌کند که از حدود دهه ۱۹۸۰ میلادی به بعد واژه بازآفرینی یا تجدید نسل جایگزین واژه نوسازی شد و این درحالی است که معانی اجتماعی به آن افزوده شده است (Cowan, 2005: 426). ولی به تدریج این واژه در مقابل تبعات منفی نوسازی شهری بار معنایی مثبتی پیدا کرد. در بازآفرینی شهری توسعه شهری به مفهوم رشد کمی عناصر کالبدی شهر برای اسکان جمعیت و ارتقاء کیفیت زندگی، در قالب طرح‌های توسعه شهری رخ خواهد داد. بر این اساس، بازآفرینی به معنای تولید سازمان فضایی جدید منطبق بر شرایط تازه و ویژگی‌های نو است که همگی در ایجاد روابط شهری جدید و یا بازتعریف روابط شهری گذشته یا موجود، مؤثر هستند (حناچی و همکاران، ۱۳۸۶:۱۳). بازآفرینی شهری عبارت است از دید جامع و یکپارچه و مجموعه اقداماتی که به مسائل شهری بینجامد، بطوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و زیست محیطی بافتی که دستخوش تغییر شده است را بوجود آورد» (بحرینی و همکاران، ۱۳۹۲:۲۱).

پروژه‌های محرک توسعه:

با آغاز دهه ۱۹۷۰ میلادی در آمریکا و دهه ۱۹۸۰ میلادی در اروپا، پروژه‌های محرک توسعه به‌عنوان سیاستی برای تشویق سرمایه‌گذاری خصوصی و هدایت آن به سمت بازآفرینی محلات رو به زوال شهری، مطرح شدند. مطرح شدن موضوع پروژه‌های محرک توسعه باز می‌گردد به این موضوع که، اینگونه فرض می‌شد که جهت بازآفرینی درون شهر و به‌طور هم‌زمان توسعه اقتصاد محلی شهرها، ترکیبات کالبدی محیط نیاز به بازتولید دارند. بر این اساس اینگونه پروژه‌ها با عنوان پروژه‌های پرچم^۱ یا پرستیژ^۲ یا عناوین دیگر^۳ در سرتاسر دنیا تحت

^۱ Flagship Projects

^۲ Prestige Project

^۳ Catalyst, Golden or Silver Project

مشارکت عمومی - خصوصی به عنوان جزء کلیدی استراتژی بازآفرینی بسیاری از شهرها مورد توجه قرار گرفتند (Temelova, 2007: 170).

جدول ۱: ویژگی‌های بارز رویکردهای بازآفرینی و بازآفرینی شهری پایدار

ابعاد و رویکردها	بعد اقتصادی	بعد کالبدی	بعد اجتماعی	بعد زیست محیطی	اندیشه‌ها و رویدادهای مؤثر
رویکرد بازآفرینی شهری	- شراکت بخش‌های دولتی، خصوصی و داوطلبانه - تغییر ماهیت شهرها از مراکز تولید به مراکز مصرف - تأثیر اقتصاد خدمات محور بر ابعاد مختلف بازآفرینی	- تداوم توسعه مجدد استفاده از زمین‌های قهوه‌ای و بازیافت آن‌ها - استفاده بهینه از سرمایه‌های کالبدی - پرهیز از پردازنده‌های کلان مقیاس - تأکید بر احیای مراکز شهری	- آغاز توجه به مردم و نقش مشارکت‌های محلی - استفاده از نقش فرهنگ در جامعه در اجرای سیاست‌های بازآفرینی	- آغاز توجه به معضلات زیست‌محیطی - توجه به محدودیت منابع زمین و انرژی	- تأثیر تغییر ساختارهای اقتصادی و خدماتی شدن اقتصاد (حرکت از فوردیسم به پسافوردیسم) - حرکت به سوی شکل جامع تری از سیاست‌گذاری و اعمال تمرکز بر روی راه حل‌های یکپارچه - تأثیر رویکردهای مبتنی بر شراکت
رویکرد بازآفرینی شهری پایدار	- تأثیر مقوله اقتصاد خلاق - تأثیر رویکردهای یکپارچه در مسائل اقتصادی - تأثیر ادغام اقتصاد و فرهنگ و مشارکت اجتماعی	- استفاده از زمین‌های قهوه‌ای و بازیافت آن‌ها - استفاده بهینه از سرمایه‌های کالبدی	- تقویت نقش مردم در طراحی و اجرای طرح‌ها و پایدار شدن آن‌ها - تقویت نهادهای مدنی و مشارکت‌های مردمی در طراحی و اجرا - تأثیر رویکردهای یکپارچه در مسائل اجتماعی	- تشدید تأثیر بحث‌های زیست‌محیطی در طرح‌های توسعه شهری و بازیافت زمین‌های محدوده شهری	- تأثیر پارادایم پایداری - تداوم تغییرات ساختاری اقتصادی - تأثیر اقتصاد خلاق بر اندیشه‌های مرمت شهری - تأثیر اندیشه‌های نوشهرسازی، شهر فشرده و رشد هوشمند - تقویت و تسلط رویکردهای یکپارچه

مأخذ: (Minetto, 2011: 1015)

آتو و لوگان (۱۹۹۴) نیز به این مسئله اشاره داشته و معتقدند «محرک توسعه می‌تواند یک فضای باز طراحی شهری در خردترین مقیاس، نظیر یک ردیف ستون و یا حتی یک فواره باشد، اما به هر صورت هدفی بزرگ‌تر از حل یک مشکل عملکردی، همچون جذب سرمایه‌گذار یا فراهم کردن تسهیلات را دنبال می‌کند. محرک توسعه در پی بازسازی مداوم بافت شهر بصورت تدریجی است، به همین دلیل محرک تنها یک محصول نهایی منفرد نیست، بلکه عنصری است که در ارتباط با بافت شکل گرفته و آن را وادار و هدایت به سمت توسعه‌های بعدی می‌نماید» (Attoe & Logan, 1994: 45). به استناد تجارب و اقدامات گذشته، پردازنده‌های محرک توسعه را می‌توان در چهار

گروه طبقه‌بندی نمود: ارتقاء و توسعه زیرساخت‌ها، شبکه معابر و تجهیز و گسترش فضاهای عمومی، توسعه و تأمین خدمات شهری-محلّه‌ای، باززنده‌سازی مجموعه‌ها و در نهایت الگوسازی، چهار سیاست این راهبرد می‌باشند که ضمن ایجاد سرزندگی در قلمرو عمومی بافت، مشوق و محرک مناسبی برای حضور مردم در این فرایند هستند. که در ادامه به تشریح هریک از این پروژها می‌پردازیم (ایزدی، ۱۳۸۹: ۲۴).

- ارتقا و تجهیز زیرساخت‌ها:

تجهیز قلمرو عمومی، توسعه و ارتقاء زیرساخت‌های شهری (شبکه تأسیسات شهری)، بهبود شبکه معابر و توسعه و ارتقاء فضاهای عمومی در مقیاس شهری و محلّه‌ای به عنوان یکی از مهمترین اقدامات محرک به‌سازی، نوسازی به شمار می‌رود. با اجرای این سیاست، ضمن تحکیم ساختار و استخوان بندی بافت، عاملی وحدت دهنده و انسجام بخش در محدوده هدف احیاء و تقویت میگردد. این برنامه‌ها ضمن تجهیز محور و ارتقاء زیرساخت‌های آن بستری مجهد برای ارائه خدمات به محدوده مورد نظر را فراهم می‌کنند (همان، ۱۳۸۹: ۲۵).

- توسعه و تأمین خدمات شهری و محلّه‌ای:

این مجموعه برنامه‌های عملیاتی، با هدف تأمین خدمات مورد نیاز محدوده در مقیاس شهری و محلّه‌ای، عرصه‌های مشخصی را منطبق با طرح‌های مصوب بالادست و یافته‌های طرح‌های به‌سازی و نوسازی بافت فرسوده به خدمات موردنیاز محله و محدوده اختصاص می‌دهند. تأمین خدماتی همچون پارک محلّه‌ای، زمین‌بازی، خانه بهداشت محلّه، کتابخانه، قرائت‌خانه، درمانگاه و سایر نیازمندی‌های کارکردی از جمله نمونه‌های قابل ذکر در این بخش می‌باشند. البته تأمین خدمات و کاربری‌هایی که در هنگام وقوع بحران کاربرد بیشتری داشته باشند نظیر فضاهای باز، در اولویت اند (همان، ۱۳۸۹: ۲۵).

- باززنده‌سازی مجموعه‌ها:

به طرح‌ها و برنامه‌های عملیاتی اطلاق می‌گردد که براساس آن محدوددهای از قلمرو عمومی بافت در چارچوب طرح‌های مصوب بالادست مورد برنامه‌ریزی به‌سازی و نوسازی قرار گرفته و با مکانیزم معین و مشارکت بخش خصوصی، برنامه به‌سازی و نوسازی این مجموعه‌ها اجرا می‌گردند. به‌سازی و نوسازی این مجموعه‌های شهری علاوه بر تقویت استخوان بندی و ساختار بافت به عنوان محرک توسعه در مقیاس شهر ایفای نقش می‌کنند (همان، ۱۳۸۹: ۲۵).

- الگوسازی:

به مجموعه طرح‌ها و برنامه‌های عملیاتی اطلاق می‌گردد که با هدف ارائه یک مدل یا نمونه‌ای مناسب، زمینه‌های اجرای کمی و کیفی برنامه‌های به‌سازی و نوسازی را فراهم نموده و فرایند اجرای اقدامات توسط مردم، سرمایه

گذاران، محققین، سازندگان و سایر نهادها و سازمان‌های ذی‌مدخل را تسریع و تسهیل می‌نماید. (همان، ۱۳۸۹: ۲۶). معیارهای مرتبط با پروژه‌های محرک توسعه با توجه به نظریات دانشمندان و سوابق بررسی شده ارائه می‌شود.

جدول شماره ۲: نظریات و سوابق در ارتباط با معیارهای پروژه‌های محرک توسعه

مأخذ:	معیار / شاخص	نظریه پرداز
Temelova, 2007:121 Smyth, 1994: 43	سرمایه‌گذاری خصوصی، توسعه اقتصاد محلی، بازاریابی برای نواحی شهری، اختلاط عملکردی و تنوع کاربری‌ها	اسمیت
Imrie & Raco, 1999: 225 رفیعیان، ۱۳۹۰	رشد پایدار اقتصاد محدوده، رقابت‌پذیری اقتصادی، زیرساخت‌های فیزیکی، زیرساخت‌های اجتماعی، بازار مسکن، تنوع کاربری‌ها، میزان آلودگی‌های زیست محیطی	ایمری و راکو
Temelova, 2007: 5	تصویر شهر، رشد ارگانیک محدوده‌ها، تأثیرگذاری با شعاع عملکرد بالا، درصد ساختمان‌های نوسازی شده، درصد سرمایه‌گذاری خصوصی و دولتی	تملووا
Loftman & nevin, 1995: 301	تأثیر گذاری با شعاع عملکردی بالا، زیرساخت‌ها، اختلاط عملکردها	لافتمن و نوین
DETR, 2000: 54	انسجام اجتماعی، دسترسی به موقعیت‌های اقتصادی، مشارکت مدیریت توسعه‌ی شهر با افراد جامعه محلی	دپارتمان محیط-زیست، حمل و نقل و مناطق انگلستان
بحرینی، ۱۳۸۵: ۵۳	وضعیت خیابان‌ها و دسترسی‌ها، وضعیت خدمات، گونه‌های خاص ساختمان، امتیاز رقابتی محدوده، سطح کیفیت زیرساخت‌ها	بحرینی
ایزدی، ۱۳۸۹: ۳۰	انسجام ساختار و استخوان‌بندی بافت، زمینه‌گرایی و توجه به ساختارهای موجود، مکانیزم‌های اجرایی طرح و مشارکت اهالی، تحقق‌پذیری	ایزدی
عندلیب، ۱۳۹۲: ۱۵	سهم و نقش مردم در نوسازی محیط زندگی‌شان، سهم بخش دولتی و عمومی در نوسازی محدوده‌ها، وضعیت زیرساخت‌های محدوده، وجود کاربری‌های ارزش‌افزا، وضعیت کمی و کیفی خدمات، سرانه‌های خدماتی مناسب، حس مسئولیت در قبال محیط زندگی، ارزش زمین و املاک، احساس حس تعلق خاطر به محیط زندگی، انگیزه و میل به نوسازی توسط مردم محلی	عندلیب

منبع: نویسندگان مقاله

در راستای دستیابی به هدف مقاله روش تحقیق حاضر توصیفی-تحلیلی و مقایسه‌ای است که پس از استخراج سنجه‌ها از تجارب و مقایسه دودوئی آنها در روش کمی (با استفاده از مدل ANP در نرم‌افزار super decision) اولویت‌بندی و میزان اهمیت شاخص‌ها در مقایسه با یکدیگر بررسی و مشخص و بر آن اساس موفقیت و عدم موفقیت پردازها مورد تحلیل و ارزیابی قرار می‌گیرد.

نمونه‌های مورد مطالعه:

با وجود تعاریف مثبت از این نمونه‌ها در بسیاری از منابع، در برخی از دیگر نیز انتقاداتی بر آنها وارد شده است، از این روی در این پژوهش ذکر نمونه‌ها در راستای شاخص‌گزینی و درس‌آموزی نه تنها از تجارب مثبت بلکه از تجارب منفی نیز می‌باشد.

❖ داکلندز^۱ (ICL)

توسعه حاشیه‌ی رودخانه تیمز^۲ لندن که به طرح داکلندز به معنای منطقه باراندازها معروف شد، شاید یکی از مهمترین نمونه‌های بازآفرینی شهرها باشد؛ آن طور که پیتر هال معتقد است، این طرح حتی مهمترین طرح بازآفرینی شهری در دنیا است (Hall, 2014: 427). توسعه‌ی داکلندز نه تنها به لحاظ نمادین بلکه به جهت گذار لندن به یک مرکز مالی جدید جهانی بسیار مهم بوده است (ایمری و سایرین، ۱۳۹۰: ۷۰). طرح داکلندز بسیاری از بانک‌های درجه‌ی یک، بازیگران رسانه‌ی پیشرو و تعدادی از شرکت‌های بزرگ حقوقی و همچنین دیگر بازیگران عمده در اقتصاد مالی بین‌المللی را به سوی خود جذب کرده است (همان، ۷۲). این طرح به لحاظ اجتماعی و با وجود سودمندی‌های اقتصادی، غیرقابل قبول دانسته شده است. اما طرح به لحاظ برندسازی و بازاریابی فضایی، در سطح جهانی موفق عمل کرده است. نوع اقدام در این منطقه متروکه صنعتی، بازسازی بوده است (ایمری و سایرین، ۱۳۹۰: ۷۶). با توجه به این عامل که طرح‌های توسعه شهری از جمله پروژه‌های محرک توسعه در راستای توسعه محدوده مورد نظر می‌باشد، فارغ از نتایج اجتماعی، این طرح دستاوردهای بزرگی در حوزه اقتصادی و کالبدی داشته است. به گونه‌ای که بکارگیری بازیگران عمده اقتصادی، نمادسازی و گذار لندن به یک مرکز مالی جهانی، استخراج شاخص‌های اقتصادی پروژه‌های بازآفرینی با رویکرد تحریک توسعه، توجه به مسکن بخش خصوصی و ... از جمله این ویژگی‌های اقتصادی پروژه داکلندز می‌باشد. همچنین دلیل اصلی انتخاب آن به عنوان یکی از نمونه‌های مورد بررسی در این پژوهش است.

❖ بازی‌های المپیک سال ۲۰۱۲ و بازآفرینی لندن شرقی: استراتفورد و نیوهام (CTL)

بازی‌های المپیک سال ۲۰۱۲ بر لندن شرقی متمرکز بوده و طوری طراحی شده است که بتوان به یک برنامه‌ی بازآفرینی شهری به‌ویژه در استراتفورد^۳ و ناحیه‌ی محلی نیوهام^۴ دست پیدا کرد. نیوهام دارای مناطق وسیعی با محدودیت‌های اجتماعی و مکان‌های متروک و رها شده‌ی شهری^۵ است که زمانی محل صنایع، بارانداز و محوطه‌ی راه آهن بوده است. در واقع بازی‌های المپیک نه تنها یک جشن ورزشی، بلکه اجباری برای انجام عملیات بازآفرینی می‌باشد. این بازی‌ها موجب تغییر یکی از فقیرترین و محروم‌ترین محله‌های لندن می‌شود. هزاران خانه ساخته و هزاران شغل ایجاد خواهد شد (برگرفته از Hansard, 2005). برنامه‌ی پیشنهادی توسعه‌ی لندن ۲۰۱۲ به خوبی

¹ London Docklands

² Tames

³ Stratford

⁴ Newham

⁵ Brownfield Sites

طیف گسترده‌ای از پروژه‌های بهسازی خدمات عمومی و زیرساخت‌ها و بهبود فضاهای همگانی و عمومی، کاهش موانع و وضعیت نامطلوب اجتماعی و ایجاد تغییرات در درک و تصور عمومی از یک محله یا منطقه را منعکس می‌کند (Colomb, 2007: 10; ODPM, 2006). یکی دیگر از پروژه‌های محرک توسعه در راستای بازآفرینی شهری، طرح لندن شرقی است. این طرح در جنبه‌های مختلفی در ابعاد اقتصادی، اجتماعی، زیست‌محیطی و کالبدی دارای دستاوردهای مختلفی بوده است به گونه‌ای که توسعه‌ی زیست‌محیطی (در حوزه زیست محیطی)، به‌سازی مسکن موجود، توسعه خرده‌فروشی‌ها (در حوزه اقتصادی)، بهبود فضاهای همگانی عمومی (در حوزه اجتماعی)، استفاده از زمین‌های متروک و رها شده شهری (در حوزه کالبدی) و... از جمله نکات مثبت این طرح می‌باشد که موجب شده است در این پژوهش این طرح به عنوان یکی دیگر از نمونه‌ها مورد بررسی قرار گیرد.

❖ پروژه‌ی لیورپول (۱) (ICL)

پروژه‌های که در ادامه شرح آن بیان می‌گردد در سال ۲۰۰۹ جایزه بورا را به‌عنوان بهترین تجربه‌ی بازآفرینی شهری انگلستان به خود اختصاص داده است. این واقعیت که چرا در حال حاضر مرکز شهر برای جذب فعالیت‌های اقتصادی جدید ناتوان بوده و فاقد جذابیت برای سرمایه‌گذاران است نیز از اهداف این تحقیق بود. نتایج حاصل از بررسی‌های تیم تحقیقاتی نشان داد که اعتبار مرکز شهر لیورپول به عنوان مهمترین نقطه اقتصادی شهر به شدت در حال افول است. این پروژه قصد دارد لیورپول را به یک موقعیت استثنایی در جدول رده‌بندی مراکز تجاری برتر انگلستان برساند. بهبود وضعیت اقتصاد محلی نیز هدف دیگر پروژه بوده است. در نهایت پروژه در سال ۲۰۰۸ و پس از ۹ سال کار مداوم اتمام یافت و با ایجاد تأثیرات اقتصادی و اجتماعی و محیطی توانست ضمن تلفیق مرکز تجاری و تاریخی شهر با اسکله و در نظر گرفتن کاربری‌های مختلط (البته با غلبه‌ی کاربری تجاری) نقش قابل توجهی در بازآفرینی مرکز شهر لیورپول ایفا نماید. پروژه مذکور به‌عنوان یکی از بهترین و آموزنده‌ترین پروژه‌های مرتبط در حوزه بازآفرینی شهری است (www.Liverpool.gov.uk) (www.Bura.co.uk). یکی دیگر از منافع که پروژه مذکور به دنبال آن است و به حق بدان دست یافته، بازاریابی و برندسازی در سطح ملی و حتی بین‌المللی بوده است. این پروژه از شیوه اقدام نوسازی و غالباً با توسعه مجدد اراضی بلااستفاده بهره‌جسته است. همانگونه که در ابتدای این بخش عنوان شد، این طرح از جمله طرح‌های موفق بوده است که جایزه بورا را از آن خود نموده است. لکن ویژگی‌های مختلف این طرح در حوزه‌های اقتصادی از جمله افزایش قدرت اقتصادی محدوده پس از انجام این طرح، جذب مشارکت‌های بخش عمومی، توسعه مشارکت بخش خصوصی، توجه به ابعاد اجتماعی در طرح مذکور، توجه به ملاحظات کالبدی و زیست محیطی و... از جمله دلایل انتخاب این پروژه به‌عنوان یکی دیگر از نمونه‌های مورد بررسی در این پژوهش است.

❖ مرکز شهری در آلمره

آلمره شهری جدید است که در فاصله ۲۵ کیلومتری کلانشهر آمستردام و در سال ۱۹۶۰ میلادی به منظور سرریز

¹ *Liverpool One*

جمعیتی شهرهای بزرگ اطراف ساخته شده است. این شهر جدید به دلایل مختلفی از جمله کمبود مراکز اداری و تولیدی نظیر نهادهای آموزش عالی، صنعت محلی، کسب و کار ویژه، جاذبه‌های فرهنگی بدوی و مراکز تفریحی و خدماتی نظیر بارها، کافه‌های هتل‌ها در یک نظرسنجی با عنوان زشت‌ترین محل در هلند در سال ۲۰۰۶م. شناخته شد. بنابراین باید به مکانی تبدیل می‌گشت که نه تنها راحت و زیبا برای زندگی کردن بلکه هیجان انگیز و الهام بخش برای دیدن و کارکردن نیز می‌باشد. (ارباب، پارسا، ۱۳۸۸: ۲۷-۳۰) به‌طور کلی ویژگی‌هایی از قبیل توجه به ابعاد فرهنگی این پروژه از جمله توجه به آداب و رسوم، توجه به هویت قلب شهر و دقت در جزئیات عملکرد کاربری‌ها در حوزه کالبدی و... از جمله دلایل لازم به منظور قرار گرفتن در گزینه‌های مورد بررسی در این پژوهش است.

❖ میدان امام حسین (ع) و خیابان ۱۷ شهریور تهران

میدان امام حسین (ع)^(۴) که یکی از قدیمی‌ترین میدانی شهر تهران محسوب می‌شود. به دلیل وجود نقاط قوت و پتانسیل‌های بالای این فضا از اهمیت خاصی برخوردار است. با توجه به کمبود فضاها و میدان‌های شهری مناسب با حس مکان و خاطره انگیزی در تهران، این میدان فرصت طلایی برای تبدیل به یک فضای همگانی موفق را دارا بوده است و از این رو پروژه پیاده راه‌سازی این میدان شکل گرفت. در نهایت ساماندهی میدان تحت عنوان اولین طرح پلازای شهری پایتخت و محور منتهی به آن بعنوان محور پیاده ۱۷ شهریور در قالب پروژه ای مهم در دستور کار شهرداری و سازمان زیباسازی شهر تهران قرار گرفت. این پروژه پیشرفت زیادی در بُعد کالبدی داشت (موسوی و حاجی بنده ۱۳۹۲: ۴۲). البته از آن جایی که این طرح بصورت ضربتی و بدون جلب توافق شهروندان و گروه‌های ذینفع بخصوص ساکنان و کسبه شکل گرفت با اعتراضات و مخالفت‌های اجتماعی بالایی روبرو گشت. پروژه بازآفرینی محدوده میدان امام علی رقم اینکه دارای بستری فرهنگی و مذهبی می‌باشد. به واقع این طرح سعی داشته است که از داشته‌های کالبدی و زیرساخت موجود استفاده بهینه داشته باشد تا این که مجریان طرح بخواهند عنصری را به بافت کالبدی محدوده اضافه کنند. مشارکت اجتماعی مردم در اجرای این طرح در حوزه اجتماعی علی‌رغم مشکلاتی که در ابتدا به وجود آمد از دیگر نکات مهم طرح است. بهبود شرایط حمل و نقل چه در حوزه سواره و چه پیاده از دیگر قابلیت‌های این طرح است که موجب شده در این پژوهش این مورد نیز به عنوان یکی دیگر از نمونه‌ها مطرح شود.

روش پژوهش:

پژوهش حاضر به منظور تحلیل تجربیات مختلف در حوزه بازآفرینی شهری با تاکید بر پروژه‌های محرک توسعه صورت گرفته است. برای این منظور در این پژوهش که به روش توصیفی - تحلیلی صورت گرفته است در ابتدا با مطالعه اجمالی چند طرح بیان شده در فوق، شاخص‌ها، معیار و زیر معیارهای لازم استخراج شده است که در جدول ۳ به تفصیل آمده است. در گام بعدی در نرم‌افزار Super decision ضمن تشکیل درخت سلسله مرتبی و تنظیم روابط میان آنها اقدام به مقایسه میان سطوح مختلف شده و با تشکیل سوپرماتریس وزن‌دار، اوزان مرتبط با هر

معیار و زیر معیار و در نهایت گزینه بدست آمده است. با توجه به مطالب فوق مهمترین عامل‌ها و زیر معیارهای پروژه‌های منتخب استخراج شده است که حاصل آن در جدول ۳ آمده است:

جدول ۳: عامل‌ها و زیر معیارهای پروژه‌های منتخب

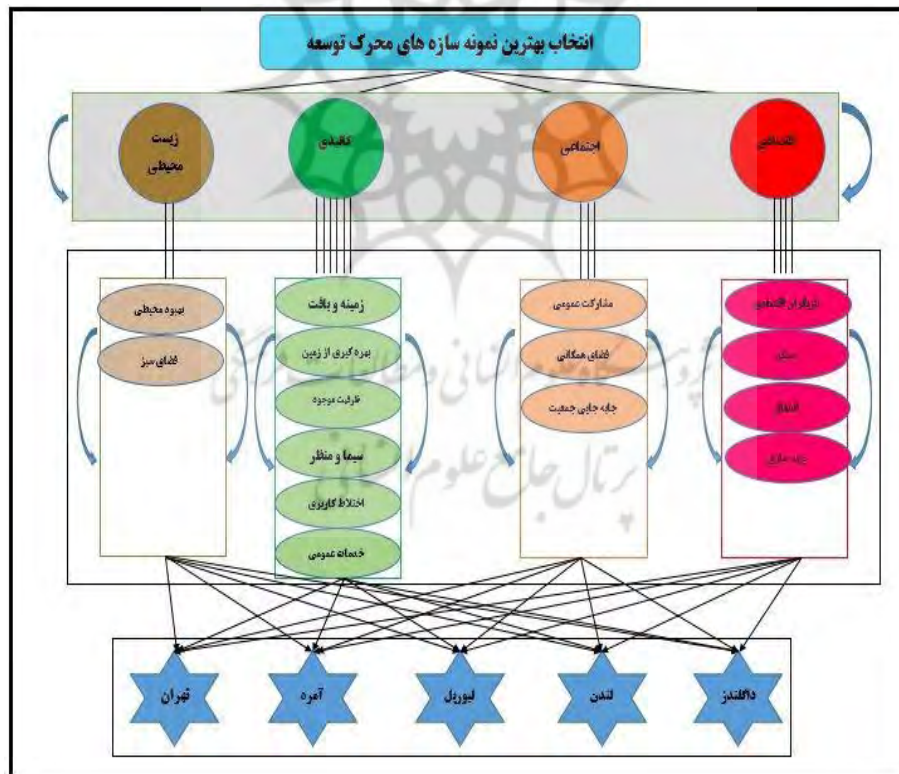
معیار	زیر معیار	مصادیق (شاخص‌ها) در نمونه‌های منتخب
اقتصادی	بازیگران اقتصادی	بخش خصوصی - بازیگران عمده در اقتصاد مالی بین‌المللی (داکلندز) مشارکت‌های مالی بخش خصوصی (لیورپول)
	مسکن	آپارتمان شخصی جدید - خانه سازی لوکس - اعیان سازی (داکلندز) بهسازی مسکن موجود - مراکز سکونت جدید (المپیک) توسعه‌ی خرده فروشی (داکلندز) (المپیک)، شغل جدید (المپیک)
	ایجاد اشتغال	بهبود وضعیت اقتصاد محلی - فرصت‌های قابل توجهی برای کار و اشتغال (لیورپول) کسب و کار ویژه (المره)
	برندسازی	برندسازی و بازاریابی فضایی، در سطح جهانی (داکلندز) مراکز و فروشگاه‌های خرید متعدد و خرد مقیاس - فروشگاه بزرگ جان لویز - بازاریابی و برندسازی در سطح ملی و حتی بین‌المللی (لیورپول) حفظ هویت کالبدی شهر (لیورپول)
	زمینه و بافت	هویت خاص (المره)
	بهره‌برداری از زمین	استفاده از زمین‌های متروک و رها شده شهری (المپیک) اراضی فاقد کاربری - استفاده از اراضی بلا استفاده (لیورپول)
	ظرفیت موجود	استفاده از پتانسیل موجود (المره) استفاده از پتانسیل‌های موجود (امام حسین) توجه به سیما و منظر شهری (لیورپول)
	کالبدی	درک و تصور عمومی از یک محله (المپیک) - حذف اغتشاشات و آلودگی‌های بصری (امام حسین)
	اختلاط کاربری‌ها	الهام بخش برای دیدن - قابلیت رؤیت پذیری طرح (المره) فضای شهری مختلط - کاربری مختلط (لیورپول) جدایی عمودی عملکردها (المره)
	اجتماعی	خدمات عمومی
مشارکت عمومی		نادیده گرفتن مردم - عدم توجه به جامعه محلی (المپیک) حضور بخش عمومی و مجمع محلی (لیورپول) عدم اهمیت به مشارکت شهروندان (امام حسین)

معیار	زیر معیار	مصادیق (شاخص‌ها) در نمونه‌های منتخب
		فضاهای باز عمومی (لیورپول)
	فضای همگانی	فضای همگانی - گشودگی فضایی در کل میدان برای اجرای مراسم و آیین‌های مذهبی (امام حسین)
	جابجایی جمعیت	جابجایی افراد فقیرتر از محل خود (المپیک) دوقطبی شدن جامعه (داکلندز)
	بهبود محیطی	بهبود فضاهای همگانی و عمومی (المپیک)، تأثیرات محیطی (لیورپول)
زیست محیطی	فضای سبز	استفاده از تکنولوژی‌های سبز (لیورپول)

منبع: پردازش‌های مقاله

پس از انتخاب معیارها و زیر معیارها، در نرم‌افزار super decision درخت تصمیم‌گیری تشکیل و روابط مولفه‌ها، زیر معیارها و گزینه‌ها بر قرار شد که نمای شماتیک آن در شکل ۱ قابل مشاهده است:

شکل ۱: مدل پژوهش



منبع: پردازش‌های مقاله

بحث و تحلیل یافته‌ها:

در گام نخست اقدام به مقایسه زوجی در سطح معیار شده است. در این سطح چهار مولفه اصلی اقتصادی،

اجتماعی، کالبدی و زیست محیطی مورد مقایسه قرار گرفته‌اند که نتایج این مقایسه در جدول زیر قابل مشاهده است. در جدول زیر وزن هر یک از معیارها پس از انجام مقایسات زوجی بدست آمده است:

جدول ۴: اوزان محاسبه شده معیارها در نرم‌افزار **super decision**

ردیف	معیار	وزن بدست آمده	اولویت
۱	اقتصادی	۰,۳۴۹۹۱۳	۲
۲	اجتماعی	۰,۰۸۲۳۷۶	۴
۳	زیست محیطی	۰,۱۵۷۹۴۹	۳
۴	کالبدی	۰,۴۰۹۷۶۲	۱

منبع: پردازش‌های مقاله

بر اساس مندرجات جدول ۴ مشاهده می‌گردد که از نظر پاسخ‌گویان معیار کالبدی با مقدار (۰,۴۰۹۷۶۲) از نظر اهمیت در رتبه اول و پس از آن معیارهای اقتصادی با مقدار ۰,۳۴۹۹۱۳، زیست‌محیطی با مقدار ۰,۱۵۷۹۴۹ و در نهایت اجتماعی با مقدار ۰,۰۸۲۳۷۶ در رتبه‌های بعدی قرار دارند. پس از مقایسه زوجی معیارها، زیر معیارهای مرتبط با آن نیز به صورت مجزا مورد مقایسه زوجی قرار گرفته است که نتایج آن نیز در جدول ذیل آمده است:

جدول ۵: اوزان محاسبه شده زیر معیارها در نرم‌افزار **super decision**

ردیف	معیار (وزن)	زیر معیارها	وزن در خوشه	وزن نهایی
۱	اقتصادی (۰,۳۴۹۹۱۳)	بازیزگران اقتصادی	۰,۲۲۸۱۳۸	۰,۰۹۷۳۵۹
		ایجاد اشتغال	۰,۱۹۴۹۳۳	۰,۰۰۰۰۰۰
		بهبود مسکن	۰,۰۶۱۷۷۲	۰,۰۴۶۸۰۷
۲	اجتماعی (۰,۰۸۲۳۷۶)	برند سازی	۰,۱۸۱۲۷۹	۰,۰۲۲۵۰۱
		مشارکت همگانی	۰,۰۴۵۰۳۶	۰,۰۴۱۱۶۴
		جابه‌جایی جمعیت	۰,۰۹۳۶۷۹	۰,۱۰۳۷۲۳
۳	زیست محیطی (۰,۱۵۷۹۴۹)	فضای عمومی	۰,۱۹۴۸۶۰	۰,۰۲۱۷۸۰
		فضای سبز	۰,۱۲۲۴۳۳	۰,۰۲۷۷۷۸
		بهبود محیطی	۰,۳۶۷۲۹۸	۰,۱۳۸۸۸۹
۴	کالبدی (۰,۴۰۹۷۶۲)	سیما و منظر	۰,۰۹۹۳۰۴	۰,۰۰۹۰۰۴
		بهره‌از زمین و بافت	۰,۱۰۸۳۰۶	۰,۰۲۵۴۰۵
		بهره‌گیری از ظرفیت‌های موجود	۰,۱۳۰۷۴۰	۰,۰۳۹۴۸۵
		بهره‌گیری از زمین	۰,۱۱۹۴۴۴	۰,۰۳۰۲۸۳
		اختلاط کاربری	۰,۰۵۱۲۲۷	۰,۰۲۹۵۱۹
		خدمات عمومی	۰,۰۰۴۴۳۴	۰,۰۰۲۹۷۱

منبع: پردازش‌های مقاله

در جدول فوق برای هر زیر معیار هم وزن مربوط به خوشه منحصر به فرد و هم وزن نهایی آمده است. بنا بر این همانگونه که در جدول فوق قابل مشاهده می‌باشد، در معیار اقتصادی زیر معیار بازیگران اقتصادی بیشترین وزن و پس از آن ایجاد اشتغال، برندسازی و در نهایت بهبود مسکن به ترتیب در خوشه اقتصادی قرار گرفته‌اند. همچنین در معیار اجتماعی فضای عمومی بیشترین وزن و پس از آن جابه جایی جمعیت و مشارکت همگانی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در معیار زیست‌محیطی بهبود محیطی در مقایسه زوجی از اهمیت بالاتری نسبت به فضای سبز برخوردار بوده است و در نهایت در معیار کالبدی بهره‌گیری از ظرفیت موجود، بهره‌گیری از زمین، زمینه و بافت، سیما و منظر، اختلاط کاربری و در نهایت خدمات عمومی در رتبه‌های بالا به پایین قرار گرفته است. نمونه‌های منتخب نیز همانند سطوح معیار و زیر معیار مورد مقایسه زوجی قرار گرفته‌اند که جزئیات مرتبط با اوزان بدست آمده آنها در جدول ۶ آمده است:

جدول ۶: اوزان محاسبه شده گزینه‌ها در نرم افزار super decision

ردیف	معیار	وزن بدست آمده	اولویت
۱	داکلندز	۰,۰۹۱۴۳۴	۱
۲	المپیک ۲۰۱۲ لندن	۰,۰۴۳۲۰۴	۲
۳	لیورپول	۰,۰۲۰۴۷۴	۳
۴	آلمره	۰,۰۰۷۱۶۹	۴
۵	تهران	۰,۰۰۴۳۸۱	۵

منبع: پردازش‌های مقاله

با توجه به نتایج بدست آمده در فوق خروجی نهایی مدل برای نمونه‌های منتخب به شرح شکل زیر می‌باشد که در آن برای نمونه‌های یاد شده در سه سطح خام، نرمال و ایده آل اوزان محاسبه شده است که نتایج حاکی از قرارگیری نمونه اجرا شده پردازه محرک توسعه در داکلندز در رتبه اول و پس از آن شهرهای لندن، لیورپول، آلمره و در نهایت نمونه تهران در پایین ترین سطح است.

شکل ۲: اوزان خام، نرمال و ایده آل گزینه‌ها در نرم افزار super decision

Here are the overall synthesized priorities for the alternatives. You synthesized from the network
Super Decisions Main Window: hashemi20.mod

Name	Graphic	Ideals	Normals	Raw
آلمره		0.098442	0.052172	0.002295
تهران		0.048786	0.025855	0.001138
داکلندز		1.000000	0.529970	0.023318
لندن		0.477402	0.253009	0.011132
لیورپول		0.262268	0.138994	0.006116

منبع: پردازش‌های مقاله

نتیجه‌گیری:

پروژه‌های محرک توسعه به عنوان یکی از راه‌حل‌های برنامه‌ریزان شهری و شهرسازان در جهت احیای بافت‌های قدیمی و ناکارآمد شهری در جهان شناخته می‌شود که نمونه‌های بسیار زیادی از این پروژه‌ها در جهان چه در کشورهای توسعه یافته و چه در حال توسعه شناخته شده است. در این مقاله هدف شناخت عوامل موفقیت این پروژه‌ها در بازآفرینی بافت‌های قدیمی شهری است اما آنچه در نهایت خروجی مدل مفهومی به ما نشان داده است برتری پروژه اجرا شده در داکلندز نسبت به شهرهای دیگر است. این در حالی است که ما به منظور انجام این مقاله تعداد ۵ نمونه از پروژه‌های اجرا شده را انتخاب نموده و در آن به دنبال معیارها و زیر معیارهایی برای شناسایی بهتر روش‌های اجرای پروژه‌های محرک توسعه بوده‌ایم. به منظور آنکه بتوانیم عوامل موفقیت این پروژه‌ها را بهتر شناسایی کنیم، معیار و زیر معیارهای اجرای پروژه‌های محرک توسعه را در نمونه‌های منتخب مورد بررسی قرار گرفته است که نتایج آن در جدول زیر آمده است:

جدول ۷: عوامل موفقیت پروژه‌های محرک توسعه در نمونه‌های منتخب

ردیف	مؤلفه	آلمره	تهران	داکلندز	المپیک ۲۰۱۲ لندن	لیورپول
۱	اجتماعی	۰,۰۳۹۱۸۷	۰,۰۱۷۸۶۷	۰,۲۶۴۸۸۶	۰,۱۸۶۲۱۸	۰,۱۰۹۶۰۸
۲	اقتصادی	۰,۰۱۶۴۶۳	۰,۰۰۷۹۴۹	۰,۳۱۳۵۴۵	۰,۰۷۸۶۶۶	۰,۰۴۱۹۱۲
۳	زیست محیطی	۰,۰۲۹۰۴۷	۰,۰۱۲۵۳۶	۰,۱۷۴۸۸۹	۰,۱۴۰۹۲۰	۰,۰۶۲۸۸۱
۴	کالبدی	۰,۰۱۲۹۲۸	۰,۰۰۷۸۲۲	۰,۱۶۰۵۹۰	۰,۰۶۵۸۷۱	۰,۰۳۹۳۳۴
۵	فضای همگانی	۰,۰۹۰۴۰۰	۰,۰۸۱۳۳۳	۰,۰۸۶۲۷۰	۰,۰۸۸۹۵۹	۰,۰۵۸۵۷۹
۶	جابه جایی	۰,۰۰۷۵۵۴	۰,۰۳۰۲۰۹	۰,۰۳۱۲۷۰	۰,۰۳۳۰۸۱	۰,۰۱۱۷۱۶
۷	مشارکت	۰,۰۳۰۹۲۰	۰,۰۱۰۳۳۱	۰,۰۱۱۳۳۴	۰,۰۰۶۸۳۴	۰,۰۵۸۵۷۹
۸	اشتغال	۰,۱۶۰۵۹۴	۰,۱۵۵۰۱۴	۰,۰۶۲۶۲۴	۰,۲۷۰۱۷۲	۰,۰۶۸۳۲۷
۹	بهبود مسکن	۰,۱۹۶۵۵۸	۰,۱۲۰۸۱۳	۰,۰۳۲۹۹۱	۰,۲۴۶۱۷۷	۰,۰۲۵۶۰۰
۱۰	بازیگران اقتصادی	۰,۰۸۹۶۶۷	۰,۲۱۳۲۰۰	۰,۴۱۳۹۹۰	۰,۰۴۹۶۶۴	۰,۲۹۷۲۳۶
۱۱	برندسازی	۰,۱۹۷۲۲۲	۰,۱۵۵۰۱۴	۰,۱۳۴۴۳۷	۰,۰۷۷۳۲۹	۰,۲۵۲۸۷۹
۱۲	سبزسازی	۰,۰۰۵۳۷۲	۰,۰۰۷۱۶۳	۰,۰۰۷۱۶۳	۰,۰۰۵۳۷۲	۰,۰۰۷۱۶۳
۱۳	بهبود محیطی	۰,۰۳۷۶۰۷	۰,۰۳۵۸۱۶	۰,۰۳۵۸۱۶	۰,۰۳۷۶۰۷	۰,۰۳۵۸۱۶
۱۴	ظرفیت موجود	۰,۰۱۱۵۴۷	۰,۰۱۱۴۱۷	۰,۰۰۹۵۰۹	۰,۰۰۲۱۲۳	۰,۰۲۴۹۶۳
۱۵	بهره از زمین	۰,۰۰۱۵۹۹	۰,۰۰۳۳۷۵	۰,۰۳۳۶۱۰	۰,۰۲۱۳۱	۰,۰۰۱۷۱۸
۱۶	سیما و منظر	۰,۰۲۱۶۵۳	۰,۰۲۱۵۵۸	۰,۰۱۶۲۱۷	۰,۰۲۰۴۲۶	۰,۰۰۹۳۰۴
۱۷	اختلاط کاربری	۰,۰۱۹۷۹۵	۰,۰۱۱۴۷۱	۰,۰۱۱۲۵۶	۰,۰۰۹۵۴۶	۰,۰۲۴۵۰۷
۱۸	خدمات عمومی	۰,۰۲۲۳۴۲	۰,۰۰۳۷۳۴	۰,۰۱۷۵۲۲	۰,۰۴۳۲۹۴	۰,۰۲۷۶۵۹
۱۹	زمینه و بافت	۰,۰۱۵۱۱۷	۰,۰۴۰۵۵۱	۰,۰۳۹۳۹	۰,۰۰۴۵۳۳	۰,۰۰۳۹۰۲

منبع: پردازش‌های مقاله

بر اساس آنچه در جدول ۷ آمده است در سطح معیار و در همه نمونه‌های منتخب عامل اجتماعی دارای وزن بیشتری نسبت به سایر معیارها بوده است. نکته مورد توجه در این سطح آن است که فقط در نمونه داکلندز است که معیار اقتصادی وزن بیشتری نسبت به سایر معیارها را دارا بوده است. بنابر این می‌توان این نتیجه را گرفت که مهمترین معیارها در اجرای پروژه‌های محرک توسعه توجه به معیارهای اجتماعی در درجه اول و سپس اقتصادی است. در معیار اجتماعی در تمامی نمونه‌های منتخب زیر معیار فضای همگانی دارای بالاترین وزن بوده است که بیانگر یکی از عوامل موفقیت پروژه‌های محرک توسعه در بعد اجتماعی است. در معیار اقتصادی وضعیت کمی پیچیده به نظر می‌رسد به گونه ای که در شهر آلمره زیر معیار برندسازی از وزن بالاتری نسبت به سایر مولفه‌ها برخوردار بوده است در حالی که در نمونه‌های تهران، داکلندز و لیورپول زیر معیار بازیگران اقتصادی از وزن بالاتری برخوردارند و در نمونه لندن بهبود مسکن از وزن بالاتری برخوردار است. اما به طور کلی می‌توان بیان داشت که سه مولفه بازیگران اقتصادی، توجه به بهبود مسکن و برندسازی در حوزه اقتصادی از عوامل موفقیت پروژه‌های محرک توسعه باشد. در معیار زیست‌محیطی در تمامی نمونه‌های مورد نظر عامل بهبود محیطی به عنوان عاملی با بالاترین وزن شناخته می‌گردد.

و در نهایت در بخش کالبدی نیز وضعیت به مانند معیار اقتصادی از پیچیدگی برخوردار است به گونه‌ای که در نمونه‌های آلمره، لندن و لیورپول خدمات عمومی دارای وزن بالاتری نسبت به سایر زیر معیارهاست در حالی که در نمونه تهران توجه به زمینه و بافت و در داکلندز بهره برداری از زمین دارای وزن بالاتری نسبت به سایر زیر معیارها می‌باشند. لذا در این بخش نیز می‌توان به طور کلی از خدمات عمومی، توجه به زمینه و بافت و در نهایت بهره برداری از زمین به عنوان مولفه‌های اساسی موفقیت پروژه‌های محرک توسعه در بعد کالبدی یاد کرد.

منابع:

- ≠ ارباب، پارسا (۱۳۸۸) شهر جدید آلمره، فصلنامه شهرسازی و معماری آبادی، ویژه شهرهای جدید، سال نوزدهم، شماره ۶۵، زمستان ۱۳۸۸.
- ≠ ایزدی، محمدسعید (۱۳۸۹)، ایجاد سرزندگی اجتماعی و اقتصادی از طریق تجهیز و توسعه فضای عمومی: پروژه‌های محرک توسعه، راهکاری برای تحقق برنامه باز آفرینی محلات و مراکز شهری، فصلنامه تحلیلی، پژوهشی معماری و شهرسازی جستارهای شهرسازی، شماره ۳۲.
- ≠ ایمری، راب، لیز، لورتا و راکو، مایک (۱۳۹۰) نوسازی شهری لندن؛ حکمرانی، پایداری و اجتماع محوری در یک شهر جهانی. ترجمه: مجتبی رفیعیان. چاپ اول. تهران: انتشارات دانشگاه تهران
- ≠ بحرینی، سید حسین، ایزدی، محمدسعید، مفیدی، مهرانوش (۱۳۹۲)، رویکردها و سیاست‌های نوسازی از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار، فصلنامه مطالعات شهری، شماره نهم
- ≠ بحرینی، سیدحسین، (۱۳۸۵)، تجدد، فراتجدد و پس از آن در شهرسازی، تهران: انتشارات دانشگاه تهران.

- ≠ حناچی، پیروز و خام زاده، محمد حسن و شایان حمیدرضا، (۱۳۸۶)، بررسی تطبیق تجارت مرمت شهری در ایران و جهان با نگاهی ویژه به بافت تاریخی شهر یزد، یزد: پایگاه میراث فرهنگی یزد، انتشارات سبحان نور.
- ≠ عندلیب، علیرضا، (۱۳۹۲)، اصول نوسازی شهری، رویکردی و به بافت‌های فرسوده، تهران: انتشارات آذرخش.
- ≠ مونا حاجی‌بنده، سیدعلی‌اکبر موسوی (۱۳۹۳)، به سوی خلق یک فضای شهری پایدار: نخستین پلازای شهر تهران (میدان امام حسین (ع))، انتشارات علم نو، چاپ اول، تهران.
- ≠ نوریان، فرشید و آریانا، اندیشه، (۱۳۹۱)، تحلیل چگونگی حمایت قانون از مشارکت عمومی در بازآفرینی شهری، مطالعه موردی: میدان امام علی (عتیق) اصفهان، نشریه هنرهای زیبا، دوره ۱۷، شماره ۲.

- ≠ Attoe, W., Logan, P., (1994), American Urban Architecture: Catalysts in the Design of cities. Berkley: University of California Press. (available at: ark.cdlib.org)
- ≠ Colomb, M. D (2007). Serving the millennial generation. San Francisco: Jossey-Bass.
- ≠ Cowan, R, (2005), The Dictionary of Urbanism, Streetwise Press.
- ≠ Davis, Juliet(2010), Urban catalysts in theory and practice, Architectural Research Quarterly, 133(3-4), pp 295 – 306
- ≠ Detr (Degree in Town and Regional Planning) (2000), Duncan of Jordanston college, University of Dundee.
- ≠ Ghanaee & Pourezzat (2013) Identifying Highly Important Factors for Urban Renewal Processes: Lessons from residential Renovation projects in Tehran, International Journal of Urban Sciences
- ≠ Hall, P, (2014), Cities of Tomorrow : an intellectual his IO,y of urban planning and design since 1880, Wiley
- ≠ Hansard (2005), London 2012 Olympic Bid, 6 July 2005. Harvey, D, (1989), The Urban Experience, Oxford: Blackwell.
- ≠ <http://www.Bura.co.uk>
- ≠ <http://www.liverpool.gov.uk>
- ≠ Imrie, R. Thomas, H. and Marshall, T. (1999), Business organizations, local dependence and the politics of urban renewal in Britain, Urban Studies, 32.
- ≠ Loftman, P. and Nevin, B. (1995) Prestige projects and urban regeneration in the 1980s and 1990s: a review of benefits and limitations.
- ≠ Minetto , Federica, Pirlone, Francesca, Tomasoni, Lorenza (2011), Proposal of a approach for sustainable regeneration in the historical centers of the Mediterranean, International Conference on Green Buildings and Sustainable Cities, pp: 1015 – 1022
- ≠ ODPM (2006) UK Presidency. EU Ministerial Informal on Sustainable Communities. European Evidence Review papers. Office of the Deputy Prime Minister, London
- ≠ Roberts, P. & Sykes, H. (2000), Urban Regeneration, Handbook, London: Sage Publications.
- ≠ Smyth, H, (1994), Marketing the city, the role of flagship developmems in urban regeneration, Talor & Francis. Solesbury, W., (1993), Reframing Urban Policy, Policy and Politics, Vol. 21(1).
- ≠ Temelova, J , (2007), Flagship Developments and The Physical Upgrading of Post socialiSt Inner City: The golden angel project in Prague, Department of Social Geography and Regional Development, Faculty of Science Charles University of Prague world and in Iran. In this research, using descriptive-analytical method attempting to use the