

Urban Ecological Research Open Access

ORIGINAL ARTICLE

The Neighborhood Planning Interpretation of Urban Textures with an Emphasis on New Urbanism Approach, Case Study: 19th District of Tehran City

Davood Habibi¹, Gholamreza Latifi^{2*}, Masoud Zafari³, Abolfatah Rahmani⁴

¹. Ph.D, Department of Urbanism, Central Tehran Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

². Associate Professor, Department of Social Planning, Allameh Tabataba'i University Tehran, Iran.

³. Ph.D Student, Department of Geography and Urban Planning, University of Tehran, Tehran, Iran.

⁴. Msc. Department of Geography and Urban Planning, Tabriz University, Tabriz, Iran.

Correspondence

Gholamreza Latifi
Email: Latifi@atu.ac.ir

How to cite

Habibi, D., Latifi, Gh., Zafari, M., & Rahmani, A. (2023). The Neighborhood Planning Interpretation of Urban Textures with an Emphasis on New Urbanism Approach, Case Study: 19th District of Tehran City. *Urban Ecological Research*, 14(3), 115-132.

ABSTRACT

The present research was carried out with the aim of explaining neighborhood planning based on worn-out urban contexts with an emphasis on the approach of neo-urbanism in the 19th district of Tehran. The research was a descriptive-analytical study using the survey method. To collect the required data, field observations, documents and studies of upstream projects and local interviews and questionnaires among the residents of the studied neighborhoods have been used. In order to answer the first question according to the goals and hypotheses of the research, bivariate regression analysis was used. The results indicate that the two variables mentioned above have a significant relationship with each other and the alpha value is less than 0.05, which means that neo-urbanism has an effect on the desire for renovation and explains the changes of it (renovation of dilapidated fabric). Metaswat model was used to answer the second question. According to the competitive map, prioritization of competitors it was concluded that Shahid Kazemi neighborhoods with a weight of 97.3 have the most problems and should be paid more attention to. Also, in terms of willingness to renovate the dilapidated fabric of Nematabad neighborhood, it has the highest priority with a rank of 3.82, which shows the residents' unwillingness to renovate.

KEY WORDS

New urbanism, Worn texture, District 19, Tehran City.

نشریه علمی

پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری

«مقاله پژوهشی»

تبیین برنامه‌ریزی محله مینا در بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر رویکرد نوشهرگرایی، مورد پژوهش: منطقه ۱۹ شهر تهران

داود حبیبی^۱، غلامرضا لطیفی^{۲*}، مسعود ظفری^۳، ابوالفتح رحمانی^۴

چکیده

تحقیق حاضر با هدف تبیین برنامه‌ریزی محله مینا در بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر رویکرد نوشهرگرایی در منطقه ۱۹ شهر تهران اجرا گردید. تحقیق یک مطالعه توصیفی-تحلیلی با استفاده از روش پیمایش بوده است. برای گردآوری داده‌های موردنیاز، از برداشت‌های میدانی، اسناد و مطالعات طرح‌های بالادست و مصاحبه محلی و پرسشنامه در بین ساکنین محله‌های مورد مطالعه استفاده شد. برای پاسخگویی به سؤال اول با توجه به اهداف و فرضیه تحقیق، از تحلیل رگرسیون دومتغیره استفاده گردید. نتایج حاکی از آن است که دو متغیری که در بالا بیان شد با یکدیگر رابطه معنادار داشته و مقدار آلفا کوچک‌تر از ۰/۰۵ می‌باشد و این بدین معناست که نوشهرگرایی بر تمایل به نوسازی تأثیر داشته و تغییرات تمایل به نوسازی (نوسازی بافت فرسوده) را تبیین می‌کند. برای پاسخگویی به سؤال دوم از مدل متاسوات استفاده شد. با توجه به نقشه رقابتی، اولویت‌بندی رقیبان و مقایسه‌ها انجام گرفت. طبق نتایج تحقیق، از نظر نوشهرگرایی محلات شهید کاظمی با وزن ۳/۹۷ دارای بیش‌ترین مشکلات بوده و باید بیش‌تر به آن توجه نمود. همچنین درزمینه تمایل به نوسازی بافت فرسوده محله نعمت‌آباد، با رتبه ۳/۸۲ دارای بالاترین اولویت بوده که نشان‌دهنده عدم تمایل اهالی به نوسازی است.

واژه‌های کلیدی

نوشهرگرایی، بافت فرسوده، برنامه‌ریزی محله مینا، محلات منطقه ۱۹، شهر تهران.

۱. دکتری، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران مرکزی، تهران، ایران.
۲. دانشیار، گروه برنامه‌ریزی اجتماعی، دانشگاه علامه طباطبائی، تهران، ایران.
۳. دانشجوی دکتری، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تهران، تهران، ایران.
۴. کارشناس ارشد، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشگاه تبریز، تبریز، ایران.

نویسنده مسئول:

غلامرضا لطیفی

رایانامه: Latifi@atu.ac.ir

استناد به این مقاله:

حبیبی، داود؛ لطیفی، غلامرضا؛ ظفری، مسعود و رحمانی، ابوالفتح (۱۴۰۲). تبیین برنامه‌ریزی محله مینا در بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر رویکرد نوشهرگرایی، مورد پژوهش: منطقه ۱۹ شهر تهران. فصلنامه علمی پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری، ۱۴(۳)، ۱۱۵-۱۳۲.

<https://grup.journals.pnu.ac.ir/>

مقدمه

بهره‌برداری از تمامی پتانسیل‌های موجود در شهر و بهینه‌سازی وضعیت موجود به منظور افزایش بهره‌وری یکی از دلایل منطقی پرداختن به تجدید حیات بافت‌های فرسوده شهری است. مراکز و محلاتی که بخش عمده‌ای از بافت آن دچار فرسودگی شده، کمبود در برخی سرانه‌های کاربری‌های شهری، فقدان سلسله‌مراتب مناسب در شبکه ارتباطی، وجود کاربری‌های ناسازگار، فقدان فضای سبز کافی و عدم رعایت ضوابط و استانداردهای افزایش تراکم بلندمرتبه‌سازی و بدنه‌های فرسوده و ضعیف ابنیه، برای قدمت بناها و استفاده از مصالح نامناسب از مسائل و مشکلات قابل مشاهده در چنین بافت‌هایی است.

مهم‌ترین مسئله بافت کهن را می‌توان عدم پاسخگویی شهر قدیم به نیازهای زندگی معاصر دانست. بر همین اساس بار دیگر توجه به محلات و جوامع خرد شهری در دستور کار برنامه‌ریزان و طراحان شهری قرار گرفته است. زیرا فقط در این مقیاس می‌توان به ابعاد مختلف زندگی شهری پی برد و از نزدیک مسائل را مورد بررسی قرار داد. نظریه و رویکرد برنامه‌ریزی محله مینا، محله‌ها و سلول‌های شهری را واحد برنامه‌ریزی خود قرار داده و در این راستا عمدتاً بر ابعاد مشارکتی، ظرفیت‌های موجود در محله‌ها و سرمایه‌های اجتماعی تأکید می‌نماید. شهر امروز به‌طور عام و بافت فرسوده به‌طور خاص در برای بقاء و پایداری حیات، چاره‌ای جز بازتعریف و بازآفرینی مفاهیم استوار گذشته ندارد. بهتر است پیش از آنکه معضلات کنونی بافت قدیم به بحران‌های شهری تبدیل شود و جدایی شهر قدیم از شهر معاصر به تقابل این دو منجر شود، روشی هدفمند و اصولی در برخورد با این بخش از شهر اتخاذ گردد. بافت‌های قدیمی شهرها توان تطبیق با شیوه زندگی مطرح شده توسط مدرنیسم را نداشته و کارایی لازم را از دست داده‌اند. نوشهرگرایی سعی در تجدید حیات بافت‌های شهری از طریق بهره‌گیری از ویژگی‌های تاریخی و بومی آن‌ها دارد. نوشهرگرایی به‌طور کلی مجموعه‌ای از اصول شهری است که ساختمان‌های دارای سبک نوشتنی را برای شکل دادن به محله‌های نسبتاً پرتراکم، قابل پیاده‌روی و دارای کاربری مختلط پیشنهاد می‌کند. اگرچه نوشهرگرایی ذاتاً با توسعه‌های مسکونی جدید مرتبط است، اما همواره بر توسعه درون بافت و شهرسازی در ارتباط با حومه‌های موجود تأکید می‌کند. نوشهرگرایی با نام‌هایی از قبیل طراحی سنتی جدید، توسعه وسایل نقلیه عمومی و توسعه بافت سنتی نیز شناخته می‌شود و دیدگاهی شهرسازانه است که بر ایجاد بافت‌های شهری با مشخصه اصلی قابلیت پیاده‌روی ساکنین، تأمین مایحتاج و انجام کارهای روزانه و دارا بودن مقیاس انسانی تأکید دارد. این رویکرد محلات شهری را مورد هدف قرار داده و با راهکارهایی که ارائه می‌دهد پویایی، سرزندگی و پایداری را به محلات شهری باز می‌گرداند.

بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، بافت‌هایی هستند که در فرایند زمان طولانی شکل گرفته و تکوین یافته‌اند و امروز در محاصره تکنولوژی عصر حاضر گرفتار شده‌اند. اگرچه این بافت‌ها در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکرد منطقی و سلسله‌مراتبی بودند. ولی امروز از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی می‌باشند و آن گونه که می‌باید پاسخگو نیاز ساکنین خود نمی‌باشند (پورا احمد، ۱۳۸۹: ۷۴).

فرسودگی بافت‌های شهری امروز به‌عنوان عاملی برای جلوگیری از تحقق روش‌های مدرن مدیریت شهری در شهرسازی به حساب می‌آید. همین امر ناکامی طرح‌های شهری و به تبع آن رشد ناموزون شهرها را به بار آورده است. انتخاب مناطق فرسوده شهری برای اسکان مهاجران و قشر کم‌درآمد شهر از افزایش روزافزون مشکلات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی در سطح شهرها خبر می‌دهد. این چالش‌های شهری، خود تهدیدی بزرگ برای شهرهای مهاجرپذیر به شمار می‌آیند.

نواحی کهن شهری که در زمان شکل‌گیری، محیطی پاسخگو به سلسله‌مراتب نیازهای ساکنان خود بوده‌اند. اکنون در پی تحولات ناشی از فناوری و تغییر در نیازهای زیستی، اجتماعی و اقتصادی، فاقد عملکرد قوی در نسبت با الزامات امروزی‌اند. وجهی که مداخله در این بافت‌ها را معنادار می‌کند. بنابراین برای پاسخگویی به شیوه‌های سکونتی جدید، نیازمند مداخله هوشمند و علمی هستند. بافت‌های کهن شهری نه یادواره خاطرات شیرین گذشته بلکه بستری ناکارآمد و کم‌ارزش برای مردمان ساکن در آن و شهرنشینان شهر معاصر گشته‌اند. عدم توجه به این بافت‌ها چنان هزینه‌های اجتماعی، اقتصادی و حتی انسانی برای شهر در بر خواهد داشت که هر نوع بی‌توجهی به چنین کالبدهایی را غیرعقلانی جلوه می‌دهد. از میان برداشتن تهدیدات و استفاده از فرصت‌های موجود در بافت‌های فرسوده مستلزم اتخاذ شیوه برخورد مناسب با بافت به تناسب نیازهای بافت، ویژگی‌های خاص و نحوه فرسودگی آن دارد. در این میان شهرسازی با رویکردی صرفاً کالبدی و اقتصادی و در نتیجه غافل از مسائل اجتماعی و فرهنگی، در حل معضلات و مشکلات شهری ناکام بوده است. تجربیات گذشته جهان و البته بسیاری از تجربیات شهرسازی در کشور، نشان داده است که نمی‌توان با نگاه از بالا و در قالب نقشه‌های مختلف (کاربری، تراکم، ...) در حل این معضلات موفق شد.

نوشهرگرایی

از دهه ۱۹۸۰ میلادی، تعداد فزاینده‌ای از شهرسازان آمریکایی، در ارتباط با زوال مراکز شهری و افزایش فزاینده جوامع حومه‌ای حاشیه، نظریه‌هایی ارائه داده‌اند. این نظریه‌ها در سال‌های پایانی دهه ۱۹۸۰ و ابتدای دهه ۱۹۹۰ میلادی به تکامل رسیدند (قرائی و آقای، ۱۳۹۱). در سال ۱۹۳۳ کنگره شهرسازی نوین (نوشهرگرایی) توسط شش معمار تشکیل شد. هدف اصلی این کنگره، حمایت از معیارها و اصول کیفی طراحی شهرهای کوچک ایالات متحده آمریکا برای مقابله با پراکنده روی شهرها بود. این معیارها و ویژگی‌ها شامل شبکه‌ای به هم پیوسته از خیابان‌ها، مسیرهای پیاده‌رو، کاربری‌های مختلط و ... می‌شود (Falconer et, 2010: 289). واژه «نو» در نوشهرگرایی دارای چندین جنبه است. از جمله بازگرداندن اصول شهرسازی سنتی مانند تنوع، زندگی خیابانی و مقیاس انسانی به محیط‌های شهری امروز. همچنین نوشهرگرایی در تلاش برای معاصر سازی محیط‌ها و محلات سنتی متناسب با زندگی مدرن امروز می‌باشد. به عبارتی این جنبش در پی برطرف کردن تضادهای موجود بین محلات قدیمی و جدید در دنیای معاصر است (Watson et, 2001). جنبش نوشهرگرایی به معنای دقیق کلمه واکنشی است، نسبت به گسترش افقی در حومه شهرها و هزینه‌های غیر پایدار آن (قرائی پور، ۱۳۸۷: ۱۶۵). نوشهرگرایی که به طراحی محلات سنتی و طراحی محلات نئوسنتی مشهور است، اصول برنامه‌ریزی را شامل می‌شود که محلات قابل زیست و قابل پیاده‌روی در یک محیط مساعد پیاده‌روی را به وجود می‌آورد (Hikichi, 2013:54).

رویکرد نوشهرگرایی یکی از رویکردهای نوین به منظور مداخله در بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری می‌باشد (زیاری و ایزدی، ۱۳۹۷: ۳۳). نوشهرگرایی در پاسخ به محلات ناپایدار مدرن به وجود آمد. عدم اختلاط اصولی کاربری‌ها، تراکم در بافت محله، شعاع نامناسب دسترسی به کاربری‌ها، وابستگی به اتومبیل شخصی و عدم وجود فضاهای پیاده، از جمله مشکلات شهرسازی نوین هستند. به دنبال مشکلات ناشی از افت شهری در مراکز شهرها و گسترش افقی شهرها و عواقب ناشی از آن، توجه به رهیافت‌های نوین مورد توجه برنامه‌ریزان شهری قرار گرفت و بدین ترتیب رهیافت نوشهرگرایی در انتقاد به شهرسازی مدرن و با تأکید بر جایگاه ویژه انسان در فضای شهری عصر حاضر، شکل گرفت (بهرامی، ۱۳۹۶: ۲۱).

اصول نوشهرسازی، به طراحی در مقیاس‌های مختلف مانند ساختمان، بلوک‌های شهری، محلات و نواحی شهری، خیابان‌ها، کریدورها، مناطق شهری و حتی شهر- منطقه‌ها اشاره دارد. این اصول در راستای رشد هوشمند، به سازمان‌دهی

برنامه‌ریزی محله مینا و رویکرد نوشهرگرایی نیز بر همین اساس مطرح شده‌اند و به جای نگرش کلان و مقیاس‌های ذهنی به ابعاد مشخص فضا - زمان در مقیاس محلی و خرد می‌پردازد. به‌طور کلی رویکرد نوشهرگرایی بر ارزش‌های سنتی شهرها تکیه دارد. اصول آن بر بازگشت به ساختار سنتی محلات تأکید می‌کند و به نظر می‌رسد قادر است با توجه به ظرفیت‌های نوین اجتماعی، راهکارهای مؤثری را در راستای احیای بافت‌های کهن و رو به افول محلات شهری ارائه دهد.

با توجه به آنچه مطرح شد، سؤال اصلی تحقیق این است که سهم هریک از شاخص‌های نوشهرگرایی شهری در تمایل مردم به نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۹ تا چه میزان است و آیا می‌توان با تدوین استراتژی، از اصول نوشهرگرایی برای برنامه‌ریزی محله مینا در بافت فرسوده محله‌ها بهره برد؟ در همین راستا هدف از پژوهش، ارتقاء عملکرد و افزایش کارایی بافت فرسوده محلات منطقه ۱۹، با استفاده از رویکرد نوشهرگرایی و تأکید بر حفظ و احیای ارزش‌های محله محوری در نظر گرفته شده است.

مبانی نظری

چارچوب نظری

برنامه‌ریزی محله مینا

طی یکی دو دهه اخیر در سطح جهانی بسیاری از سازمان‌ها و نهادهای دخیل در امر مدیریت و برنامه‌ریزی شهری، بر ترویج نگرش مشارکتی در برای تشویق نوعی رهیافت به برنامه‌ریزی (از پایین به بالا) تأکید داشته و تصمیم‌گیری و چاره‌اندیشی در خصوص حل مسائل شهری را بر مبنای اجتماعات محله‌ای یا محلات شهری پایه‌گذاری نموده‌اند. این موضوع از دهه ۱۹۷۰ به شکل جدی مطرح شد و فلسفه پدیدارشناسی و کارهای «هوسل» را می‌توان سرآغازی بر توجه عمیق به جهان اجتماعی دانست. اما در حوزه شهرسازی شاید بتوان جان فریدمن را به‌عنوان برجسته‌ترین نظریه‌پرداز ذکر کرد که ضرورت بازنگری در اندیشه برنامه‌ریزی و چرخش از عرصه‌ها و سطوح کلان تصمیم‌گیری به جنبه‌های محلی و عرصه‌های زندگی روزمره را مطرح نموده است (حاجی‌پور، ۱۳۸۳: ۵).

ظرفیت‌سازی و سرمایه اجتماعی دو مفهوم کلیدی دیگری هستند که بسیاری از صاحب‌نظران در نگرش جدید به برنامه‌ریزی و مدیریت شهری بر آن تأکید جدی دارند. بولن در این فرآیند ضمن تأکید بر اهمیت ظرفیت‌سازی برای ایجاد (اجتماعات محله‌ای توسعه آن‌ها را منوط به شکل‌گیری سرمایه اجتماعی دانسته و به این مهم اشاره دارد که سرمایه اجتماعی پیش‌نیاز فرآیند توسعه محله‌ای است و بدون سرمایه اجتماعی، توسعه محله‌ای عملی نخواهد بود (Bullen, 2009: 26)).

سعی می‌شود انواع خانه‌ها، با کیفیت‌ها و وسعت‌ها و نمادهای مختلف در کنار یکدیگر قرار گیرند. بنابراین اقشار مردم از طبقات درآمدی متفاوت در کنار هم در چنین محله‌هایی زندگی می‌کنند و اختلاط درآمدی و فرهنگی حاصل می‌شود. نوشهرگرایی به هیچ‌وجه نیازهای حیات مدرن و پسامدرن را رد نمی‌کند. بلکه می‌کوشد، در برای رفع آن‌ها راه‌حل‌هایی کالبدی، فنی و متناسب با حیات انسانی و حفظ محیط‌زیست با تأکید بر جایگاه فراموش شده انسان (نه اتومبیل) بیابد (امین ناصری، ۱۳۸۶: ۲۰).

درونی و فشرده شهرها و روستاها با تکیه بر مسیرهای پیاده و حمل‌ونقل عمومی و کاربری‌های متنوع می‌پردازد (Knaap et al, 2005: 112). در حالت کلی نوشهرگرایی دیدگاهی شهرسازانه با ماهیت اجتماعی است که بر ایجاد بافت شهری با مقیاس انسانی تأکید دارد. البته هدف حذف اتومبیل از امور روزانه نیست، بلکه سعی می‌شود که پیاده‌ها با وجود اتومبیل‌ها در سطح شهر احساس ایمنی و آسایش، راحتی و رضایت نمایند. در نوشهرگرایی برخورد رودررو از نزدیک مردم با همدیگر کاملاً مورد توجه قرار می‌گیرد. معمولاً در این رویکرد

جدول ۱. عوامل شکل‌گیری یک محله موفق از دیدگاه جنبش نوشهرگرایی

اصول پیشنهادی	اصول پیشنهادی	شاخص	استاندارد
کاربری مختلط	شاخص‌های کالبدی	تنوع کاربری‌ها در طبقات	وجود حداقل ۷ کاربری آموزشی، فضای سبز، فرهنگی، مذهبی، ورزشی، تجاری و درمانی در مقیاس محله استفاده از ماتریس سازگاری کاربری‌ها
رعایت اصل سازگاری در هم‌جواری کاربری‌ها	رعایت سرانه استاندارد فضای سبز (بالای ۴ متر) فاصله ۴۰۰ متری فضاهای سبز منازل کیفیت مناسب فضاهای سبز	سطوح و سرانه	رعایت سرانه استاندارد فضای سبز (بالای ۴ متر) فاصله ۴۰۰ متری فضاهای سبز منازل کیفیت مناسب فضاهای سبز
تعمیرات کاربری‌های فعال در شب در فضاهای عمومی	فضاهای باز و سبز	تعمیرات کاربری‌ها در طبقات	رعایت سرانه استاندارد فضای سبز (بالای ۴ متر) فاصله ۴۰۰ متری فضاهای سبز منازل کیفیت مناسب فضاهای سبز
رعایت اصل سازگاری در هم‌جواری کاربری‌ها	ایجاد فضاهای عمومی و فضایی تجمع در محله	رعایت اصل سازگاری در هم‌جواری کاربری‌ها	رعایت سرانه استاندارد فضای سبز (بالای ۴ متر) فاصله ۴۰۰ متری فضاهای سبز منازل کیفیت مناسب فضاهای سبز
طراحی شبکه‌های ارتباطی پیوسته و تراکم اندازه تقاطع‌ها در واحد سطح	شبکه ترافیکی پیوسته	طراحی شبکه‌های ارتباطی پیوسته و تراکم اندازه تقاطع‌ها در واحد سطح	تقاطع بالای ۱/۲۷ در هکتار تقاطع‌ها محاسبه تراکم بن‌بست‌ها میزان انطباق شکلی و طراحی شبکه معابر با معابر پیوسته
اندازه بلوک‌ها و پرهیز از به وجود آمدن معابر بن‌بست و دوربرگردان	فاصله منازل تا مرکز محله و مرکز خرید روزانه بدنه‌های فعال شبکه معابر همراه با پیاده‌روهای جذاب و مناسب	اندازه بلوک‌ها و پرهیز از به وجود آمدن معابر بن‌بست و دوربرگردان	فاصله ۴۰۰ متری یا ۵ دقیقه‌ای منازل تا مراکز محله و مراکز خرید روزانه بررسی مقاطع عرضی در معابر اصلی و فرعی
سنجش فرم کالبدی معابر	تفکیک مناسب فضا در پیاده‌روها و کیفیت پیاده‌روها برای تسهیل پیاده‌روی، ایجاد حس اجتماعی نورپردازی مناسب و امنیت پیاده‌روها و عابران پیاده	سنجش فرم کالبدی معابر	تفکیک مناسب فضا در پیاده‌روها و کیفیت پیاده‌روها برای تسهیل پیاده‌روی، ایجاد حس اجتماعی نورپردازی مناسب و امنیت پیاده‌روها و عابران پیاده
فاصله منازل تا مرکز محله و مرکز خرید روزانه بدنه‌های فعال شبکه معابر همراه با پیاده‌روهای جذاب و مناسب	تفکیک مناسب فضا در پیاده‌روها و کیفیت پیاده‌روها برای تسهیل پیاده‌روی، ایجاد حس اجتماعی نورپردازی مناسب و امنیت پیاده‌روها و عابران پیاده	تفکیک مناسب فضا در پیاده‌روها و کیفیت پیاده‌روها برای تسهیل پیاده‌روی، ایجاد حس اجتماعی نورپردازی مناسب و امنیت پیاده‌روها و عابران پیاده	تفکیک مناسب فضا در پیاده‌روها و کیفیت پیاده‌روها برای تسهیل پیاده‌روی، ایجاد حس اجتماعی نورپردازی مناسب و امنیت پیاده‌روها و عابران پیاده
تأکید بر حمل‌ونقل عمومی و متنوع	مسکن متنوع	وجود حمل‌ونقل متنوع و طراحی مسیرهای ویژه دوچرخه	استقرار سیستم حمل‌ونقل عمومی در کلیه مسیرهای اصلی محله بررسی وجود مسیرهای مخصوص دوچرخه
گونه‌های متنوع مسکن	مسکن و بافت شهری	گونه‌های متنوع مسکن	استقرار سیستم حمل‌ونقل عمومی در کلیه مسیرهای اصلی محله بررسی وجود مسیرهای مخصوص دوچرخه
جذب جمعیت از اقشار مختلف درآمدی از طریق ترکیب باز مسکن خصوصی و عمومی و امتزاج باز خانه‌های شخصی و عمومی	افزایش تراکم در بافت	جذب جمعیت از اقشار مختلف درآمدی از طریق ترکیب باز مسکن خصوصی و عمومی و امتزاج باز خانه‌های شخصی و عمومی	استقرار سیستم حمل‌ونقل عمومی در کلیه مسیرهای اصلی محله بررسی وجود مسیرهای مخصوص دوچرخه
دانه‌بندی قطعات و تراکم ساختمانی	افزایش تراکم در بافت	دانه‌بندی قطعات و تراکم ساختمانی	استقرار سیستم حمل‌ونقل عمومی در کلیه مسیرهای اصلی محله بررسی وجود مسیرهای مخصوص دوچرخه
میانگین تفکیک قطعات بالای ۲۰۰ متر میانگین تراکم ساختمانی بالای ۲۰۰ درصد	افزایش تراکم در بافت	میانگین تفکیک قطعات بالای ۲۰۰ متر میانگین تراکم ساختمانی بالای ۲۰۰ درصد	استقرار سیستم حمل‌ونقل عمومی در کلیه مسیرهای اصلی محله بررسی وجود مسیرهای مخصوص دوچرخه

مأخذ. (Poormohammadi et al, 1393:27)

هرگونه مداخله در چنین بافت‌هایی باید با توجه به ویژگی‌های محیطی، بسترهای فرهنگی و اجتماعی و حول محور حفظ کلیه ارزش‌های کالبدی، اجتماعی و فرهنگی بافت‌های تاریخی صورت پذیرد. در این قسمت به ابعاد مختلف احیا (احیای اقتصادی، اجتماعی و کالبدی) بافت‌های فرسوده اشاره می‌شود.

تأثیر به‌کارگیری اصول نوشهرگرایی در احیای بافت‌های کهن ناکارآمد

با توجه به انطباق اصول نوشهرگرایی و معیارهایی که فضاهای بافت‌های فرسوده شهرهای ایران را شکل داده‌اند، چنین به نظر می‌رسد که می‌توان در بهسازی، نوسازی و حتی بازسازی چنین بافت‌هایی اصول و قواعد نوشهرگرایی را به کار بست. در این میان،

جدول ۲. تأثیر به‌کارگیری اصول نوشهرگرایی در احیای بافت‌های فرسوده و کهن شهری

اصول نوشهرگرایی	احیای اقتصادی	احیای اجتماعی	احیای کالبدی
پیاده‌روی	- بازگشت فعالیت‌ها به حاشیه مسیرهای پیاده - احیای بازارهای قدیمی و گذرهای محلات - جذب گردشگران و تأمین یک منبع درآمدی پایدار برای بافت تاریخی	- افزایش حضور مردم در خیابان - افزایش برخوردها و تعاملات اجتماعی - افزایش نظارت اجتماعی و تأمین امنیت - احساس هویت فردی و احساس تعلق به مکان در محدوده	- افزایش مطلوبیت بافت و تداوم فرآیند حفاظت و مرمت - نوسازی عناصر شهری و ابنیه مسیرهای پیاده برای جذب مردم و گردشگران
ارتباط پذیری	از طریق ایجاد جذابیت برای حضور مردم در بافت و جذب گردشگران می‌تواند در احیای اقتصادی یاری‌رسان باشد	برقراری ارتباط محلات با ساختار اصلی شهر مهاجرویت بافت‌های تاریخی را از بین می‌برد ارتباط بین عناصر سازنده محله و ارتباط با سایر محلات امکان برقراری تعاملات اجتماعی را فزونی می‌بخشد	- تقویت ارتباط عناصر شهری و ایجاد فضاهای شهری منسجم - امتزاج پیوستگی عملکردی و فضایی - تقویت هویت بصری و ارتقای خوانایی بافت
کاربری مختلط و تنوع	- افزایش جذابیت بافت و حضور گسترده‌تر مردم و گردشگران - افزایش توان رقابتی شهر درونی و ایجاد ارزش افزوده - امکان استقرار فعالیت‌های فرهنگی، هنری، موزه‌ای و گردشگری در کنار خدمات محله‌ای موردنیاز ساکنین	- ایجاد تنوع در نوع مخاطبان فضاهای شهری - حضور گروه‌های سنی، درآمدی و اجتماع متنوع - جریان فعالیت‌ها در ساعات مختلف شبانه‌روز - افزایش نظارت اجتماعی و امنیت - جذب گردشگران و افزایش تعاملات اجتماعی	-
مسکن مختلط	- ایجاد تنوع در قیمت مسکن و امکان جذب طیف گسترده‌تری از مردم - امکان سرمایه‌گذاری بخش‌های عمومی، خصوصی و دولتی - ایجاد یک منبع درآمدی پایدار برای مرمت بافت از طریق احداث مسکن اجاره‌ای	- بازگشت اقشار متوسط و مرفه به بافت‌های تاریخی - توانمندسازی ساکنین اصلی و احیای هویت اجتماعی بافت - فراهم نمودن امکان مشارکت شهروندان در احیای بافت - امکان همزیستی اعضای خانواده در طول زمان	ایجاد تنوع بصری از طریق تنوع در معماری و تراکم
معماری و طراحی شهری با کیفیت	- معاصر سازی بافت از طریق معماری و طراحی شهری با کیفیت باعث حیات دوباره فعالیت‌های شهری می‌شود. - کیفیت مطلوب ساختمان‌های مسکونی باعث جذب اقشار متوسط و مرفه جامعه می‌گردد. - کیفیت مطلوب فضاهای شهری در بافت قدیم به تقویت خصلت گردشگری این بافت‌ها کمک می‌کند.	- تقویت هویت بافت و حس تعلق به مکان - ایجاد امکان نظارت اجتماعی و کاهش جرم و بزهکاری - ایجاد حس اعتماد، شخصیت و منزلت در ساکنین بافت	- مرمت ساختمان‌های با ارزش و معاصر سازی بناهای آسیب‌دیده - کیفیت معماری ساختمان‌های نوساز - موجب احیای کالبدی خواهد شد - ایجاد هماهنگی بین ساختمان‌های جدید و بافت شهری
ساختار سنتی محلات	-	- ایجاد محلات سرزنده و پرنشاط - ایجاد فضایی برای تبلور تظاهرات و تعاملات اجتماعی - ایجاد تصور ذهنی از حدود محله و حس تعلق به مکان	-
تراک افزایش یافته	- کاهش نیاز به استفاده از اتومبیل - احداث تعداد بیشتری از واحدهای مسکونی در واحد سطح - مطلوبیت بافت به علت تمرکز خدمات موردنیاز و ایجاد ارزش افزوده در بافت - صرفه‌جویی‌های ناشی از تمرکز فعالیت‌ها برای ساکنین	افزایش جمعیت و ارتقای پویایی و سرزندگی اجتماعی - افزایش سفرهای پیاده و در نتیجه آن تعاملات اجتماعی - حضور مردم در بافت و ارتقای سطح امنیت و نظارت	-
حمل و نقل کارآمد	- کاهش استفاده از اتومبیل و صرفه‌جویی‌های ناشی از آن - افزایش مطلوبیت بافت برای اقشاری که امکان داشتن اتومبیل شخصی را ندارند	تقویت قابلیت پیاده‌روی و حضور مردم در بافت	- کاهش نیاز به ورود اتومبیل به بافت و جلوگیری از تخریب بافت - محیط آرام‌تر و امکان اختصاص فضای تردد وسایل نقلیه به فضاهای سبز و مسیرهای گردشگری
پایداری	- کاهش مصرف سوخت و هزینه‌های آن - کاهش هزینه‌های کنترل آلودگی‌ها - استفاده از مصالح بوم آورد و کاهش هزینه ساخت‌وساز	ایجاد بافتی هماهنگ و وفادار به ویژگی‌های بومی و تاریخی - ایجاد هویت بصری مشخص برای بافت‌های تاریخی در مکان‌های جغرافیایی متفاوت	-

مأخذ. خلیلی، ۱۳۸۵: ۶۵

تبریز، پرداختند. نتایج تحقیق، کارایی الگوهای شهرسازی جدید در ساماندهی محله سرخاب، رشد درون‌زای شهری، ارتقای ویژگی‌های فیزیکی و کارکردی از طریق تزریق عناصر جدید

پیشینه پژوهش

علیپور و دلیر (۱۳۸۷)، به بررسی ساماندهی و بهسازی محلات سنتی با استفاده از رویکرد شهرسازی جدید در محله سرخاب

به تصویر کشیده و بر پایه نوشهرگرایی، مواردی نظیر: سرزندگی، ایمنی، حس تعلق، نظارت ناخودآگاه و امنیت نیز در محلات فراهم گردد.

رنجیر، زیویار و سرور (۱۳۹۷)، در مطالعه‌ای با عنوان تحلیلی بر تحقق‌پذیری اصول و معیارهای نوشهرسازی در بافت‌های قدیمی شهری (مطالعه موردی منطقه ۱۰ شهر تهران) از روش توصیفی-تحلیلی و از مطالعات میدانی (پرسشنامه) استفاده کردند و پس از آن به تحلیل یافته‌های استنباطی حاصل از پرسشنامه پرداخته شده است. نتایج با توجه مطالعات انجام شده در راستای تحقق‌پذیری هریک از اصول نوشهرگرایی در بافت‌های قدیمی شهری منطقه ۱۰ تهران نشان می‌دهد که محلات این منطقه، شاخص‌های نوشهرگرایی را تا حدودی دارا هستند. ولی این خصوصیات به صورت کامل وجود ندارند. بلکه با کمبودهایی همراه هستند و با راهکارهایی نظیر افزایش کیفیت پیاده‌روها به لحاظ عرض و کیفیت پوشش و موانع حرکت در پیاده‌روها، افزایش کیفیت حمل‌ونقل عمومی برای پاسخگویی به مسائل دسترسی، اقدام برای ارتقای فرهنگ شهروندان مانند عدم پارک ماشین در پیاده‌روها و یا عدم عبور موتورسیکلت از پیاده‌روها و ... جستجوی راه‌حل مناسب برای ارتقای مدیریت شهری و استقرار نظم و تعهد به اجرای قوانین و ضوابط و مقررات و عدم تخطی از آن به خاطر مسائل مالی و ... می‌توان این کمبودها را تا حدودی جبران نمود. یافته‌های حاصل از آزمون آماری حاکی از آن است که از میان اصول ده‌گانه نوشهرگرایی در منطقه ۱۰ شهر تهران، از لحاظ تحقق‌پذیری، اصل افزایش تراکم دارای بالاترین رتبه می‌باشد و پس از آن اصل پیاده‌سازی سیستم حمل‌ونقل مناسب در رتبه دوم اصول ده‌گانه قرار دارد.

روش انجام پژوهش

روش این پژوهش توصیفی-تحلیلی است. از روش پیمایش و ابزار پرسشنامه برای جمع‌آوری داده‌ها استفاده گردید و تعدادی از پرسشنامه نیز با توضیحات کامل بین اهالی که وقت پاسخگویی در زمان مراجعه را نداشتند، توزیع و بعد از تکمیل تحویل گرفته شد. جامعه آماری ۱۲ محله شهرداری منطقه ۱۹ تهران بوده است که حجم نمونه براساس فرمول کوکران ۳۸۴ نفر تعیین شد. برای نمونه‌گیری از روش نمونه‌گیری خوشه‌ای و در نهایت تصادفی استفاده شد. منطقه ۱۹، دارای ۱۳ محله بوده و جز محله شهرک رسالت ۱۲ محله دیگر این منطقه دارای بافت فرسوده می‌باشد.

برای تجزیه و تحلیل اطلاعات از نرم‌افزارهای SPSS، EXCEL، GIS استفاده گردید. شاخص‌های مورد استفاده در

شهری، افزایش هویت محله‌ای، افزایش سرانه خدمات شهری و جلب مشارکت ساکنان محله را نشان داد.

اصغری‌زاده یزدی (۱۳۸۹)، در مطالعه‌ای با عنوان «اصول پیشنهادی نوشهرگرایی در برنامه‌ریزی محله‌های شهری»، به‌طور اجمالی جنبش نوشهرگرایی را معرفی کرده است. سپس اصول نوشهرگرایی در برنامه‌ریزی محله‌های درونی شهرها را تحلیل نموده و در ادامه ابزارهای طراحی محله نوشهرگرا، مراحل طراحی و اصول آن معرفی کرده است. طبق نتایج این مطالعه، اصول نوشهرگرایی به شکل دادن محله‌های نسبتاً پرتراکم، قابل پیاده‌روی و دارای کاربری مختلط با یکدیگر تأثیر دارد.

طیبیان و لاهوتی (۱۳۹۱) در مطالعه‌ای با عنوان «ارزیابی تأثیر اصول نوشهرسازی بر احیای بافت‌های فرسوده محلات و انسجام آن‌ها با استفاده از روش‌های کتابخانه‌ای و میدانی و روش SWOT به میزان انطباق نوسازی انجام شده در بافت‌های فرسوده محلات همدان» پرداخته‌اند. نتایج پژوهش آن‌ها بیانگر این است که اصول نوشهرسازی با تمامی ویژگی‌های کارایی و عملکردی مثبت خود در نوسازی محلات همدان کم‌رنگ دیده شده‌اند. برخی از این ویژگی‌ها به دلیل داشتن درجه اهمیت و اولویت پایین‌تر نسبت به نیازهای اساسی مطرح در خصوص بافت‌های فرسوده کم‌اهمیت جلوه نموده‌اند و برخی نیز به دلیل کم‌توجهی و بی‌توجهی طرح‌های نوسازی شهری به این نوع از نیازها، لحاظ نشده‌اند.

باقری‌نیا (۱۳۹۱)، به بررسی ساماندهی محلات قدیمی با رویکرد نوشهرگرایی در بافت مرکزی شهر رشت (محله ساغری‌سازان) پرداخته است. یافته‌های پژوهش گویای آن است که محله ساغری‌سازان با فرسایش کالبدی مواجهه بوده است و از این لحاظ حداقل مطابقت با اصول نوشهرسازی را دارد. به عبارتی محله فاقد مرکز محله بوده و دچار فقدان فعالیت‌های موردنیاز ساکنان می‌باشد. به‌گونه‌ای که ساکنین از عدم وجود فضای سبز، محیط‌های ورزشی، درمانگاه، وجود خیابان‌های کم‌عرض و رنج می‌برند.

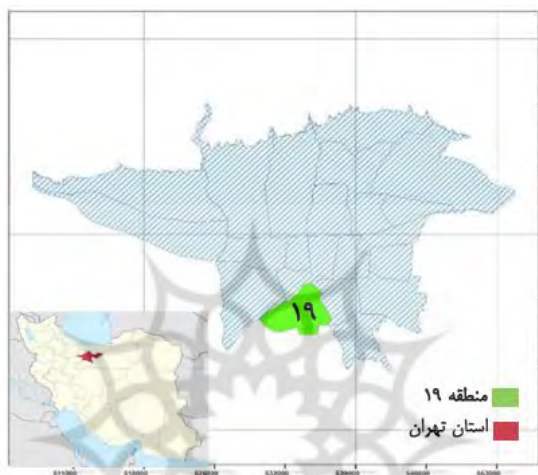
لطیفی و صفری چابک (۱۳۹۲) در پژوهشی با عنوان «بازآفرینی مفهوم محله در شهرهای ایرانی-اسلامی بر پایه اصول نوشهرگرایی» دریافته‌اند که با توجه به همسو بودن اصول و قواعد دو جریان نوشهرگرایی و مکتب اصفهان و تمایزهای اندک آن‌ها، می‌توان به محله‌ای دست یافت که با باززنده سازی ارزش‌های گذشته، هویت ایرانی-اسلامی خود را حفظ کرده و در عین حال ویژگی‌های محلات معاصر، متناسب با نیازهای ساکنین را در خود جای دهد. معیارهایی همچون پیوستگی فضایی، تنوع فضایی، سلسله‌مراتب و محله محوری از مواردی است که می‌تواند محله‌ای با هویت ایرانی-اسلامی را

است که به ترتیب محورهای زمزم و آیت‌الله سعیدی (جاده ساوه) مرز مشترک بین منطقه ۱۹ با مناطق هم‌جوار شمالی را شکل داده‌اند. از سمت شرق، خیابان بهمن‌یار و بزرگراه تندگویان، در حدفاصل بین این منطقه و منطقه ۱۶ واقع شده است. از جنوب به بزرگراه آزادگان و حریم جنوب شهر تهران و از غرب به تقاطع آزادگان و ساوه محدود می‌گردد. منطقه ۱۹ شامل ۵ ناحیه و ۱۳ محله می‌باشد.

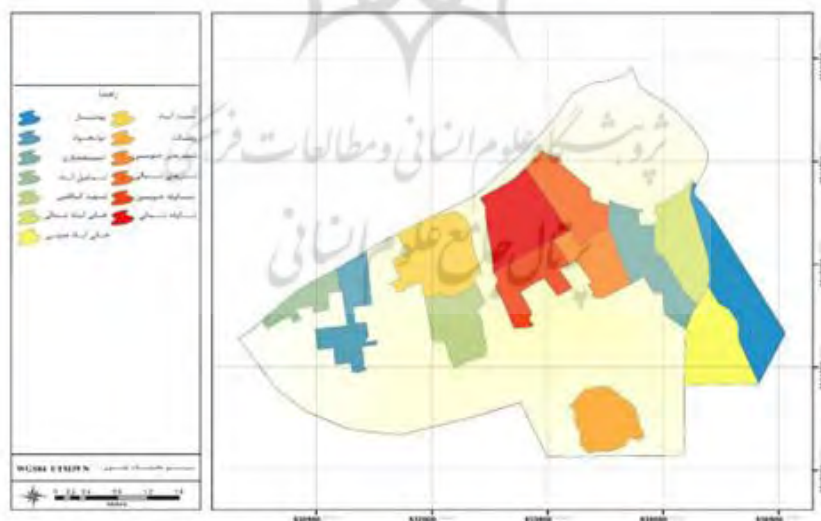
این پژوهش اصول ده‌گانه برگرفته از سه مقیاس مختلف منشور نوشهرگرایی بودند که به‌عنوان ۱۰ اصل نوشهرگرایی در جهان شناخته شده است.

محدوده مورد مطالعه

محدوده مورد مطالعه این پژوهش منطقه ۱۹ شهرداری تهران می‌باشد. این منطقه از جمله مناطق حاشیه‌ای و جنوبی شهر تهران است که در حوزه دروازه ورودی جنوب غربی شهر قرار گرفته است. این منطقه از شمال با مناطق ۱۷ و ۱۸ هم‌جوار



شکل ۱. موقعیت محدوده مورد مطالعه در بین مناطق ۲۲ گانه



شکل ۲. موقعیت محله‌های منطقه ۱۹ شهرداری تهران

محدوده قانونی شهر افزایش‌یافته و در بخش منطقه ۱۹، بر محور آزادگان منطبق گردیده است و وسعت آن به ۲۰۸۴ هکتار می‌رسد (نقش پیراوش، ۱۳۸۶).

بافت منسوج منطقه که در سال ۱۳۵۹، جایگاه حقوقی مستقلی با عنوان منطقه ۱۹ شهرداری تهران کسب نمود. بر طبق طرح تفصیلی مصوب سال ۱۳۶۳، واجد وسعتی به میزان ۱۱۶۰ هکتار است در سال ۱۳۷۱ با تصویب طرح جامع سامان‌دهی تهران،

جدول ۳. اطلاعات کلی محدوده مورد مطالعه

۲۰/۲۵ کیلومترمربع	مساحت داخل محدوده
۷۶/۲۰ کیلومترمربع	مساحت خارج محدوده
۵	تعداد نواحی
۱۳	تعداد محلات
۱۲	تعداد محلات داری بافت فرسوده
۲۴۹/۷۸۶	جمعیت ساکن در داخل محدوده منطقه
۶۴/۲۹۹	تعداد خانوار

مأخذ. واحد آمار و اطلاعات شهرداری منطقه ۱۹

یافته‌ها

با توجه به اهداف و سؤال تحقیق، برای تعیین رابطه بین نوشهرگرایی (نوشهرگرایی) و تمایل به نوسازی (تمایل به نوسازی) در محله‌های مورد مطالعه و میزان تأثیرگذاری نوشهرگرایی بر متغیر وابسته، از تحلیل رگرسیون دومتغیره و برای تعیین سهم هریک از شاخص‌های نوشهرگرایی بر تمایل به نوسازی از رگرسیون چندمتغیره استفاده شده است. جدول ۴، نشان‌دهنده میزان رابطه و تأثیرگذاری نوشهرگرایی بر تمایل به نوسازی بافت فرسوده است. نتایج حاصل از جدول حاکی از آن است که دو متغیری که در بالا بیان شد با یکدیگر رابطه معنادار داشته و مقدار آلفا کوچک‌تر از 0.05 ($\alpha \leq 0.05$) می‌باشد و این بدین معنا است که نوشهرگرایی بر تمایل به نوسازی تأثیر داشته و تغییرات تمایل به نوسازی (تمایل به نوسازی بافت فرسوده) را تبیین می‌کند، از سوی دیگر، F مشاهده شده در سطح $(p \leq 0.05)$ معنادار است که نشان می‌دهد رابطه میان متغیرهای مستقل و وابسته در معادله رگرسیون، خطی است.

بررسی ویژگی سنی پاسخگویان در جامعه مورد مطالعه نشان می‌دهد که ۴۶ درصد از پاسخگویان در گروه سنی ۲۰ تا ۳۰ سال، ۲۴/۴ درصد در گروه سنی ۳۰-۴۰ سال، ۱۶/۲ درصد در گروه سنی ۴۰-۵۰ و ۱۳/۴ درصد در گروه سنی بالای ۵۰ سال قرار دارند. از مجموع ۳۸۴ نفر پاسخگو در جامعه مورد مطالعه ۶۷/۴ درصد مرد و ۳۲/۶ درصد زن بوده‌اند. از مجموع ۳۸۴ نفر، ۶/۴ نفر دارای مدرک فوق لیسانس و بالاتر، ۳۷/۴ درصد دارای مدرک تحصیلی لیسانس، ۲۲/۴ درصد دارای مدرک فوق دیپلم، ۲۰/۷ درصد دارای مدرک دیپلم و ۱۳/۱ درصد نیز زیر دیپلم بودند. از مجموع ۳۸۴ نفر پاسخگو، ۲۷/۴ درصد دارای شغل آزاد، ۱۳/۳ درصد دولتی، ۷/۴ درصد بازنشسته، ۲۲/۳ درصد خانه‌دار، ۱۸ درصد دانشجو و ۱۱/۶ درصد نیز بیکار می‌باشند. سهم هریک از شاخص‌ها یا مؤلفه‌های نوشهرگرایی در تمایل مردم به نوسازی بافت فرسوده منطقه ۱۹ به شرح زیر می‌باشد:

جدول ۴. تحلیل رگرسیون دومتغیره تأثیر نوشهرگرایی بر تمایل به نوسازی در محله‌های مورد مطالعه

متغیر مستقل	متغیر وابسته	تعداد محله	R	R2	BETA	T	سطح معناداری
کیفیت معماری و طراحی	۱۲	۰/۵۴۱	۰/۲۸۹	-۰/۵۴۱	۲/۸۳۶	۰/۰۰۰	
ارتباط پذیری	۱۲	۰/۵۸۴	۰/۳۳۹	-۰/۵۸۴	۲/۷۸۳	۰/۰۰۰	
کاربری مختلط	۱۲	۰/۶۲۱	۰/۳۸۲	۰/۶۲۱	۲/۱۲۲	۰/۰۰۰	
تنوع گونه‌های مسکن	۱۲	۰/۲۱۹	۰/۰۵۲	-۰/۲۱۹	۰/۸۲۴	۰/۰۰۰	
تراکم افزایشی	۱۲	۰/۰۸۶	۰/۰۰۹	-۰/۰۸۶	۰/۶۲۸	۰/۰۰۰	
ساختار سنتی محلات	۱۲	۰/۰۸۸	۰/۰۰۲	-۰/۰۸۸	۰/۳۸۲	۰/۰۰۰	
قابلیت پیاده‌مداری	۱۲	۰/۷۴۴	۰/۵۲۵	۰/۷۴۴	۲/۲۰۲	۰/۰۰۰	
حمل‌ونقل هوشمند	۱۲	۰/۶۱۵	۰/۵۰۲	-۰/۶۱۵	۰/۷۲۸	۰/۰۰۰	
پایداری	۱۲	۰/۵۳۲	۰/۲۵۸	-۰/۵۳۲	۱/۵۴۳۶	۰/۰۰۰	
کیفیت زندگی	۱۲	۰/۶۱۷	۰/۳۴۸	-۰/۶۱۷	۰/۷۸۳	۰/۰۰۰	
مشارکت ساکنان	۱۲	۰/۵۴۱	۰/۳۸۲	۰/۵۴۱	۰/۵۸۶	۰/۰۰۰	
حفظ و تقویت فضاهای باز عمومی و سبز	۱۲	۰/۲۲۱	۰/۰۵۴	-۰/۲۲۱	۰/۸۳۲	۰/۰۰۰	

نوشهرگرایی تأثیر زیادی بر تمایل به نوسازی دارد. با توجه به نتایج رگرسیونی بین دو متغیر که $(\text{sig} = 0.000)$ و آلفا کوچک‌تر از

همان‌طور که جدول ۵، نشان می‌دهد هرچه مقدار BETA و T بزرگ‌تر و سطح معناداری کوچک‌تر باشد، به این معنا است که

متغیره می‌توان نتیجه گرفت که با افزایش سطح شاخص‌های نوشهرگرایی، سطح تمایل مردم به نوسازی نیز افزایش می‌یابد. برای تبیین تأثیر هر یک از شاخص‌های نوشهرگرایی بر تمایل به نوسازی از رگرسیون چندمتغیره استفاده شده است.

۰/۰۵ است و با توجه به مقدار R2 (ضریب تعیین) می‌توان گفت: تمایل به نوسازی متأثر از نوشهرگرایی می‌باشد، براساس ضریب تعیین، ۲۳ درصد از واریانس متغیر وابسته، توسط نوشهرگرایی تبیین می‌شود. ضریب بتا (BTA) نیز نشان‌دهنده ارتباط مستقیم بین دو نوشهرگرایی و وابسته است. در نتیجه از طریق تحلیل رگرسیون دو

جدول ۵. تحلیل رگرسیون چند متغیره تأثیر هر یک از شاخص‌های نوشهرگرایی بر متغیر وابسته

متغیر مستقل	متغیر وابسته	تعداد محله	ضریب استاندارد نشده (B)	ضریب استاندارد شده (BTA)	T	سطح معناداری T	R	R2	F	سطح معناداری
نوشهرگرایی	تمایل به نوسازی به بافت فرسوده	۱۲	۰/۲۶۴	۰/۴۳۲	۴/۶۷	۰/۰۰۰	۰/۴۳۲	۰/۲۳۴	۱۲/۳۲۶۵	۰/۰۰۰

از روش METASWOT، در نخستین مرحله باید منابع و رقیبان را ارزیابی کرد. دوره زمانی برنامه‌ریزی برای این پژوهش، همگام با اسناد فرادست و منطبق با سند چشم‌انداز ۱۴۰۴ مشخص گردید. در این مرحله باید اهداف سازمانی را برشمرد و سپس این اهداف را اولویت‌بندی کرد. اولویت‌بندی در سه سطح اولویت بالا، متوسط و پایین صورت می‌گیرد. این‌گونه اولویت‌بندی می‌تواند با استفاده از روش دلفی صورت گیرد. شکل ۱، بیانگر اهداف سازمانی و درجه اولویت آن‌هاست. پس از تدوین این جدول و تعیین درجه اولویت هریک، اطلاعات در نرم‌افزار موردنظر وارد گردید (شکل ۳).

براساس یافته‌ها پژوهش، تمامی شاخص‌ها رابطه معناداری با تمایل به نوسازی داشته، اما شاخص پیاده‌مداری (۰/۷۴۴)، ارتباط پذیری (۰/۵۸۴)، کیفیت معماری و طراحی (۰/۵۴۱)، حمل‌ونقل هوشمند (۰/۶۱۵)، پایداری (۰/۵۳۲)، کیفیت زندگی (۰/۶۱۷) و مشارکت ساکنان (۰/۵۴۱) بیش‌ترین تأثیر را بر تمایل به نوسازی داشته‌اند.

ارزیابی اصول نوشهرگرایی برای برنامه‌ریزی محله مینا در بافت فرسوده محله‌ها و تدوین استراتژی مناسب
ارزیابی میزان اصول نوشهرگرایی برای برنامه‌ریزی محله مینا در بافت فرسوده محله‌ها و تدوین استراتژی مناسب با استفاده



شکل ۳. اهداف تعیین شده در برای برنامه‌ریزی محله محور در بافت فرسوده با تأکید بر نوشهرگرایی منطقه ۱

شناسایی منابع و قابلیت‌ها

در همین مرحله و در گام بعد، باید عوامل کلیدی برای موفقیت سازمان شناسایی شوند. به عبارت دیگر، منابع و توانایی‌هایی باید شناسایی شود که در جریان موفقیت مجموعه ضروری هستند. از آنجا که این منابع و توانایی‌ها وزن و اهمیت یکسانی ندارند، باید آن‌ها را وزن‌دهی کرد. مجموع وزن‌های اختصاص داده شده باید برابر با ۱۰۰ باشد. برای وزن‌دهی این عوامل می‌توان از

روش‌ها و مدل‌های گوناگونی همچون روش دلفی، مدل تحلیل شبکه‌ای مدل آنتروپی شانون و مانند آن بهره گرفت. در این پژوهش، از روش دلفی (گروه نخبگان) بهره گرفته شده است. در جدول ۶ منابع و قابلیت‌های منطقه مورد مطالعه بیان گردیده است.

جدول ۶. منابع و قابلیت‌های منطقه مورد مطالعه، نوشهرگرایی و بافت فرسوده

درصد	منابع و قابلیت‌ها
۷	امکان برقراری ارتباط پیاده بین بخش‌های مختلف محلات
۸	استقبال مردم محله از افزایش نفوذپذیری و پیوستگی معابر
۸	وجود ساختمان‌های دارای ارزش معماری یا کالبد سالم
۶	وجود تنوع و گوناگونی مسکن از گونه‌های ویلایی تا آپارتمانی
۱۰	امکان طراحی و احداث یک مسیر پیاده گردشگری در محلات
۹	تطابق نسبی ساختار محله‌ها با الگوهای تجربی سازمان فضایی
۵	محصوریت‌های فضایی حاصل از افزایش تراکم
۹	آرامش، سرعت بسیار پایین و عدم نگرانی ساکنین از رفت‌وآمد سریع وسایط نقلیه در بافت محله
۶	بهره‌گیری از زیرساخت‌های موجود دریافت مسکونی و ارتقا
۱۱	وجود سازمان‌های مردم‌محور در سطح محلات برای تشویق به همکاری بیشتر
۹	وجود فضای سبز متناسب با سرانه شهروندان در سطح محلات
۱۲	کیفیت زندگی مناسب در دو بعد عینی و ذهنی

مرحله دوم شناسایی ابعاد رقابتی و تعیین واحد**اندازه‌گیری**

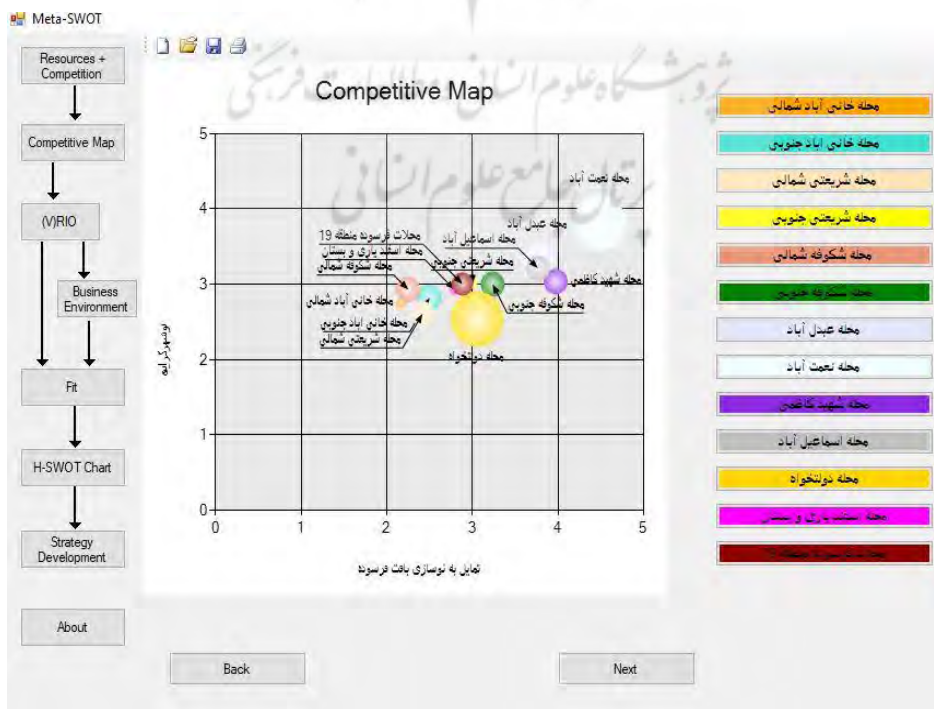
در گام بعد باید به شناسایی ابعاد رقابتی پرداخته شد. در بحث نوشهرگرایی بافت فرسوده منطقه ۱۹ ما در گام نخست بر سر بافت فرسوده و نوشهرگرایی رقابت می‌کنیم. از آنجایی که در مراحل بعدی نقشه رقابتی ترسیم می‌شود، لازم است عوامل اصلی موفقیت (منابع و قابلیت‌ها) در دو بعد رقابتی دسته‌بندی شوند. در این مرحله ابعاد نوشهرگرایی و بافت فرسوده انتخاب شدند. به دلیل این که ماهیت این مدل مبتنی بر کار رقابتی

است. در ادامه باید رقیبانی که در زمینه نوشهرگرایی رقیب به شمار می‌روند، شناسایی شده و مورد مقایسه قرار گیرند، از این رو ۱۲ محله به عنوان رقیبانی اصلی در منطقه شناسایی شدند. در این مرحله محلات مورد مطالعه براساس قابلیت‌ها و منابع شناسایی شده در یک طیف پنج‌تایی از بسیار خوب تا بسیار ضعیف با وضعیت کلی منطقه ۱۹ مقایسه می‌شوند (جدول ۷).

جدول ۷. مقایسه محلات منطقه ۱۹ از نظر منابع و قابلیت‌های موجود

منابع و قابلیت‌ها	خان۱ آباد شمالی	خان۱ ابعاد جنوبی	شریعی شمالی	شریعی جنوبی	شکوفه شمالی	شکوفه جنوبی	عبدالآباد	نعمت‌آباد	شهید کاظمی	اسماعیل آباد	دولت‌خواه	اسفندیاری
امکان برقراری ارتباط پیاده بین بخش‌های مختلف محلات	بالاتر	تقریباً برابر	بالاتر	تقریباً برابر	بالاتر	تقریباً برابر	پایین‌تر	پایین‌تر	پایین‌تر	پایین‌تر	بالاتر	بالاتر
استقبال مردم محله از افزایش نفوذپذیری و پیوستگی معابر	بالاتر	بالاتر	بالاتر	تقریباً برابر	بالاتر	تقریباً برابر	بسیار پایین‌تر	بسیار پایین‌تر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	بالاتر	بالاتر
وجود ساختمان‌های دارای ارزش معماری با کالبد سالم	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	بالاتر	بالاتر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	بالاتر	تقریباً بالاتر
وجود تنوع و گوناگونی مسکن از گونه‌های ویلایی تا آپارتمانی	بالاتر	تقریباً برابر	بالاتر	تقریباً برابر	بالاتر	تقریباً برابر	بسیار پایین‌تر	بسیار پایین‌تر	پایین‌تر	پایین‌تر	تقریباً بالاتر	بالاتر
امکان طراحی و احداث یک مسیر پیاده گردشگری در محلات	بالاتر	بالاتر	بالاتر	تقریباً برابر	بالاتر	تقریباً برابر	بالاتر	بالاتر	پایین‌تر	پایین‌تر	پایین‌تر	تقریباً برابر
تطابق نسبی ساختار محله‌ها با الگوهای تجریدی سازمان فضایی	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	بسیار پایین‌تر	بسیار پایین‌تر	پایین‌تر	پایین‌تر	پایین‌تر	تقریباً برابر
محصوریت‌های فضایی حاصل از افزایش تراکم	بسیار بالاتر	بالاتر	بالاتر	تقریباً برابر	بالاتر	تقریباً برابر	پایین‌تر	پایین‌تر	بالاتر	تقریباً برابر	بالاتر	بالاتر
آرامش، سرعت بسیار پایین و عدم نگرانی ساکنین از رفت‌وآمد سریع وسایط نقلیه در بافت محله	پایین‌تر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	پایین‌تر	تقریباً برابر	بسیار پایین‌تر	بسیار پایین‌تر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	پایین‌تر
بهره‌گیری از زیرساخت‌های موجود در بافت مسکونی و ارتقاء آن	بسیار بالاتر	بالاتر	بالاتر	تقریباً برابر	بالاتر	تقریباً برابر	پایین‌تر	پایین‌تر	تقریباً برابر	پایین‌تر	تقریباً برابر	تقریباً برابر
وجود سازمان‌های مردم‌محور در سطح محلات برای تشویق به همکاری بیشتر	بالاتر	تقریباً برابر	بالاتر	تقریباً برابر	بالاتر	تقریباً برابر	پایین‌تر	پایین‌تر	پایین‌تر	پایین‌تر	تقریباً برابر	تقریباً برابر
وجود فضای سبز متناسب با سرانه شهروندان در سطح محلات	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	بسیار پایین‌تر	بسیار پایین‌تر	پایین‌تر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	تقریباً برابر
کیفیت زندگی مناسب در دو بعد عینی و ذهنی	بالاتر	بالاتر	تقریباً برابر	تقریباً برابر	بالاتر	تقریباً برابر	پایین‌تر	پایین‌تر	بسیار پایین‌تر	پایین‌تر	تقریباً برابر	تقریباً برابر

در ادامه، برای ترسیم نقشه رقابتی به تعیین ارتباط ابعاد منابع و توانایی‌ها پرداخته شد (شکل ۴).



شکل ۴. نقشه رقابتی، منطقه مورد مطالعه نسبت به مناطق رقیب

نقشه رقابتی و اولویت‌بندی رقیبان

گیرد. همچنین درزمینه تمایل به نوسازی بافت فرسوده محله نعمت‌آباد با رتبه ۳.۸۲ دارای بالاترین اولویت می‌باشد که نشان‌دهنده عدم تمایل اهالی نسبت به نوسازی است.

در این مرحله با توجه به مقایسه انجام گرفته در مراحل پیشین و نتایج به دست آمده، نمودار شکل ترسیم گردید. به این ترتیب که از نظر نوشهرگرایی محلات شهید کاظمی با وزن ۳/۹۷ دارای بیش‌ترین مشکلات بوده و باید مورد توجه بیش‌تری قرار

جدول ۸. وزن مزیت رقابتی هریک از محلات

محلّه	نوشهرگرایی		تمایل به نوسازی بافت فرسوده		وضعیت		امتیاز
	مطلق	نرمال شده	مطلق	نرمال شده	مجموع نرمال شده	مطلق	
خانی‌آباد شمالی	۲/۱۶	۰/۶۹	۲/۷۵	۰/۹۱	۴/۹	۱	۱
خانی‌آباد جنوبی	۲/۵	۰/۸	۲/۸۲	۰/۹۴	۵/۳۲	۴	۴
شریعتی شمالی	۲/۴۱	۰/۷۷	۲/۶	۰/۸۶	۵/۰۲	۲	۲
شریعتی جنوبی	۳	۰/۹۶	۳	۱	۶	۷	۷
شکوفه شمالی	۲/۲۵	۰/۷۲	۲/۹۲	۰/۹۷	۵/۱۷	۳	۳
شکوفه جنوبی	۳/۲۳	۱/۰۳	۳	۱	۶/۲۳	۸	۸
عبدل‌آباد	۳/۷۶	۱/۲	۳/۳۲	۱/۱	۷/۰۸	۱۱	۱۱
نعمت‌آباد	۳/۴۸	۱/۴۳	۳/۸۲	۱/۲۷	۸/۳	۱۲	۱۲
شهید کاظمی	۳/۹۷	۱/۲۷	۳/۰۳	۱/۰۱	۷	۱۰	۱۰
اسماعیل‌آباد	۳/۷۶	۱/۲	۳/۲۱	۱/۰۷	۶/۹۷	۹	۹
دولت‌خواه	۳/۰۵	۰/۹۸	۲/۵۳	۰/۸۴	۵/۵۹	۵	۵
اسفندیاری و بستان	۲/۷۹	۰/۸۹	۲/۹۲	۰/۹۷	۵/۷۲	۶	۶

شده است. این تحلیل برای شناسایی فرصت‌های پیش روی و همچنین خطرات احتمالی گسترش هر مجموعه مؤثر می‌باشد. این تحلیل برای ارزیابی محیط در ابعاد کلان و همچنین ارزیابی زمان حال می‌پردازد. زیرا عوامل کلان این توانایی را دارند تا تغییرات اساسی را در محیط و مجموعه‌ها ایجاد کنند. در این گام علاوه بر شناسایی عوامل بیرونی، میزان ایستایی و پویایی، میزان تأثیرگذاری، احتمال افزایش و درجه اضطرار بودن این عوامل را هم مورد ارزیابی قرار می‌دهد.

وزن‌دهی (ایستایی و پویایی): اهمیت این عوامل در مقایسه با متوسط چالش‌ها به چه میزان می‌باشد؟

تأثیرگذاری: اثر این عامل بر موفقیت سازمان به چه مقدار تأثیرگذار می‌باشد؟

احتمال افزایش: احتمال افزایش این عامل در دوره برنامه‌ریزی به چه میزان می‌باشد؟

درجه اضطراری بودن: این عامل به چه میزان موردنیاز سازمان ما می‌باشد؟

ارزیابی منابع و قابلیت‌ها براساس تئوری مبتنی بر منابع

در این گام براساس تئوری مبتنی بر منابع، منابع و قابلیت‌ها براساس کامیابی، تقلیدناپذیری و غیرقابل جایگزینی (VIRO) در یک طیف پنج‌تایی (خیلی موافقم، موافقم، خنثی، مخالفم، خیلی مخالفم) مورد سنجش قرار می‌گیرد. معیار با ارزش بودن در این مرحله مورد ارزیابی قرار نمی‌گیرد، زیرا زمانی با ارزش بودن منابع و قابلیت‌ها را می‌توان سنجید که در مقام مقایسه با عوامل خارجی قرا می‌گیرند. پاسخ‌های کارشناسان از نظر میزان موفقیت با عباراتی همچون موارد زیر همراه بود.

کمیابی (R) رقیبانی ما قادر به انجام این کار نیستند؟

– تقلیدپذیری (I) رقیبانی ما قادر به تقلید این قابلیت نیستند؟
غیرقابل جایگزینی (O) ما از این عامل به‌واسطه خط‌مشی جبران خود بهره می‌بریم؟

سنجش تناسب راهبردی

در این مرحله به شناسایی عوامل خارجی (PESTEL) مؤثر بر نوشهرگرایی بافت فرسوده در محدوده مورد مطالعه پرداخته

جدول ۹. عوامل محیطی مؤثر خارج از کنترل سازمان

عامل	وزن	تأثیر	احتمال افزایش	درجه اضطرار
عدم وجود تسهیلات لازم برای عابرین پیاده	مهم	متوسط	بالا	نه به‌زودی
عدم وجود ارتباط سواره بین تعداد زیادی از واحدهای همسایگی محلات و بن‌بست بودن تعداد زیادی از کوچه‌های محلات	مهم	زیاد	متوسط	فوری
یکنواختی کاربری‌های موجود در محلات	مهم	خیلی زیاد	بالا	فوری
وجود ساختمان‌های تخریبی و مرمتی	مهم	خیلی زیاد	پایین	فوری
عدم وجود ضابطه خاص ساخت‌وساز در گذشته نه‌چندان دور	مهم	خیلی زیاد	متوسط	فوری
عدم وجود سلسله‌مراتب دسترسی	مهم	متوسط	متوسط	نه به‌زودی
تراکم بالای سطح ساخته شده (سطح اشغال) محلات	مهم	خیلی زیاد	خیلی بالا	بسیار فوری
زمینه رشد آسیب‌های اجتماعی به‌واسطه نفوذناپذیری پائین	خیلی مهم	خیلی زیاد	بالا	بسیار فوری
افزایش آلودگی‌های زیست‌محیطی	متوسط	خیلی زیاد	خیلی بالا	بسیار فوری
کیفیت پایین زندگی در بخش‌های فرسوده	مهم	زیاد	خیلی بالا	بسیار فوری
نبود بسته‌های حمایتی برای تشویق به مشارکت ساکنین	مهم	خیلی زیاد	بالا	فوری
نبود برنامه جامع برای حفظ و تقویت فضاهای عمومی و باز	مهم	متوسط	متوسط	فوری

منابع و توانایی‌ها در عوامل محیطی یا همان تناسب راهبردی پرداخته می‌شود. در این قسمت به دلیل حجم بالای شاخص‌ها به‌عنوان نمونه چند مورد از مقایسه‌ها دودویی عوامل (PESTEL) آورده شده است.

از آنجا که این مدل در پی توسعه مدل SWOT و تلاش برای ترکیب آن با یک ابزار پشتیبان تصمیم‌گیری است، معیار تناسب راهبردی عاملی برای دستیابی به این امر است. آنچه که باید از نظر دور شود تقسیم‌بندی خشک و انعطاف‌ناپذیر عوامل خارجی به فرصت‌ها و تهدیدات و عوامل داخلی به نقاط قوت و ضعف است. در گام بعد به ارزیابی میزان تأثیر پشتیبانی و تأثیرپذیری

جدول ۱۰. تناسب راهبردی

سطوح مقایسه	بسیار ضعیف	ضعیف	تا حدودی	قوی	بسیار قوی	کیفیت زندگی مناسب در دو بعد عینی و ذهنی	وجود سازمان‌های مردم‌محور در سطح محلات برای تشویق به نوسازی	امکان برقراری ارتباط بین بخش‌های مختلف محلات
منابع و توانایی			عدم وجود تسهیلات برای عابرین پیاده	ضعیف	قوی	ضعیف	ضعیف	قوی
			عدم وجود سلسله‌مراتب در محلات	ضعیف	قوی	تا حدی	قوی	قوی
			امکان طراحی و احداث یک مسیر پایداری گردشگری در محلات	قوی	بسیار قوی	قوی	قوی	بسیار قوی
			تطابق نسبی ساختار محله‌ها با الگوهای تجریدی سازمان فضایی	قوی	بسیار قوی	قوی	قوی	بسیار قوی

زیادی را در بر می‌گیرد. چند مورد از آن به‌اختصار بیان می‌شود.

در این مرحله باید میزان تأثیر منابع و توانایی‌ها بر اهداف را تعیین کرد. از آنجا که مقایسه‌ها دودویی این عوامل حجم

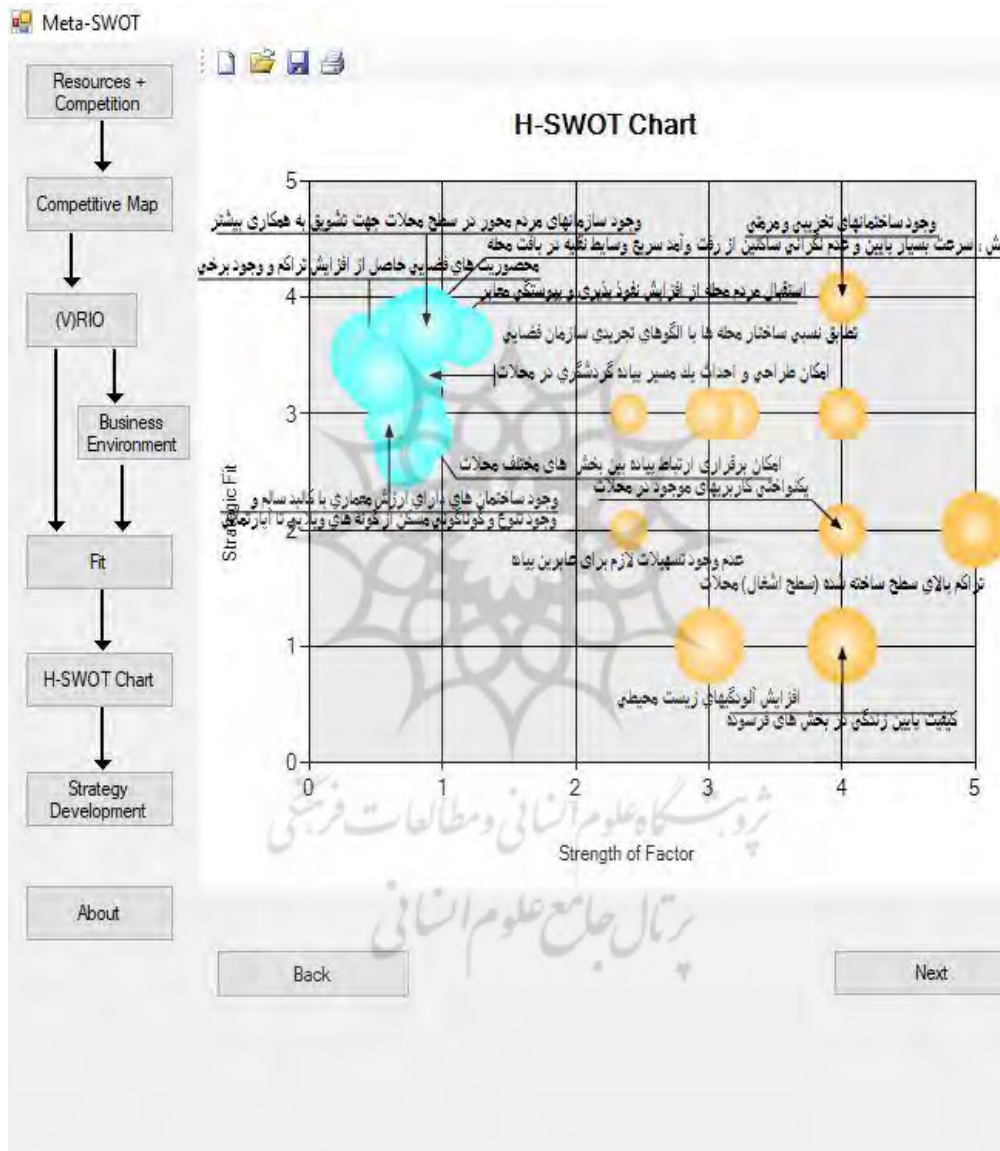
جدول ۱۱. تناسب منابع و توانایی‌ها با اهداف

سطوح مقایسه	بسیار ضعیف	تا حدودی	قوی	بسیار قوی	کیفیت زندگی مناسب در دو بعد عینی و ذهنی	عوامل محیطی (پستل)	امکان برقراری ارتباط بین بخش‌های مختلف محلات
منابع و توانایی			افزایش دسترسی‌های تعریف شده برای پیاده‌روی	قوی	قوی	وجود سازمان‌های مردم‌محور در سطح محلات برای تشویق به نوسازی	بسیار قوی
			باز تولید مفهوم ساختار محله با تعریف مرکز لیه‌ها	بسیار قوی	بسیار قوی	بسیار قوی	بسیار قوی
			تصویب طرح‌های بالادستی مبنی بر کاهش تراکم جمعیتی	قوی	قوی	تا حدی	تا حدی
			افزایش مشارکت ساکنین برای نوسازی بافت فرسوده	قوی	قوی	بسیار قوی	قوی

متمايل، دارای درجه بالایی از تناسب راهبردی هستند. اندازه حباب‌ها بیانگر درجه تناسب آن‌ها با اهداف، اندازه حباب عوامل کلان محیطی بیانگر درجه اضطراب آن‌ها است. به‌طور کلی برای هر دودسته از حباب‌ها که بیانگر منابع و توانایی‌ها و همچنین عوامل کلان محیطی است، قرارگیری در موقعیت بالا و سمت راست بیانگر بالاترین میزان امتیاز و رتبه است.

ترسیم نقشه راهبردی

با توجه به تصمیم‌ها و مقایسه‌های پیشین در مرحله قبل اقدام به ترسیم نقشه راهبردی می‌شود. منابع و توانایی‌ها بارنگ فیروزه‌ای و عوامل کلان محیطی بارنگ نارنجی نشان داده شده است. آن‌هایی که به سمت راست متمایل، نسبتاً با ارزش، نادر، تقلید نشدنی و غیرقابل جایگزین هستند از تناسب راهبردی برخوردارند. آن دسته از عوامل که به سمت بالا



شکل ۵. نقشه راهبردی منطقه ۱۹ شهر تهران

نفوذبذیری و پیوستگی عامل ضروری است که امتیاز زیادی را به خود اختصاص داده است. این موضوع به خاطر این‌که در زمان وقوع بحران مراکز امدادرسان می‌توانند واکنش‌های به موقع نشان دهند و از شدت یافتن تلفات و فاجعه تا حدی جلوگیری نمایند. در این بین عوامل کلان محیطی که باید به آن‌ها توجه شود. تراکم بالای ساخته شده و وجود ساختمان‌های

براساس این نقشه راهبردی در بین عوامل ضروری کلان برای نوشهرگرایی بافت فرسوده در محله‌های شهری وجود سازمان‌های مردم محور برای تشویق به همکاری بیش‌تر در رتبه اول قرار دارد. بنابراین برای پیاده‌سازی معیارهای نوشهرگرایی در بافت فرسوده محله مشارکت مردم و وجود سازمان‌های محلی ضرورت دارد. استقبال مردم از افزایش

به عبارت دیگر، هرچه میزان و سهم شاخص‌های نوشهرگرایی در محله‌های مورد مطالعه افزایش یابد، سطح تمایل به نوسازی نیز افزایش می‌یابد. برای پاسخگویی به سؤال دوم از مدل METASWOT استفاده گردید. با توجه به نقشه رقابتی و اولویت‌بندی رقیبان و مقایسه‌ها انجام گرفته و نتایج به دست آمده مشخص گردید که از نظر نوشهرگرایی محلات شهید کاظمی با وزن ۳/۹۷ دارای بیش‌ترین مشکلات درزمینه نوشهرگرایی می‌باشد و باید بیش‌تر به آن توجه نمود. همچنین درزمینه تمایل به نوسازی بافت فرسوده محله نعمت‌آباد با رتبه ۳.۸۲ دارای بالاترین اولویت بوده که نشان‌دهنده عدم تمایل اهالی نسبت به نوسازی است. براساس این نقشه راهبردی در بین عوامل ضروری کلان برای نوشهرگرایی بافت فرسوده در محله‌های شهری وجود سازمان‌های مردم‌محور برای تشویق به همکاری بیش‌تر در رتبه اول قرار دارد. بنابراین برای پیاده‌سازی معیارهای نوشهرگرایی در بافت فرسوده محله مشارکت مردم و وجود سازمان‌های محلی ضرورت دارد. استقبال مردم از افزایش نفوذپذیری و پیوستگی عامل ضروری است که امتیاز زیادی را به خود اختصاص داده است. این موضوع به خاطر اینکه در زمان وقوع بحران مراکز امداد رسانی می‌توانند واکنش‌های به موقع نشان دهند و از شدت یافتن تلفات و فاجعه تا حدی جلوگیری نمایند. در این بین عوامل کلان محیطی که باید به آن‌ها توجه شود شامل تراکم بالای ساخته شده و وجود ساختمان‌های تخریبی و مرمتی در سطح محلات می‌باشد.

راهکارها

با توجه به یافته‌های تحقیق، راهکارهای زیر پیشنهاد می‌شود:

- ✓ طراحی برنامه‌ای بلندمدت، چندسویه، با نگاه به رویکردهای کارآمد جهانی در خصوص توسعه محله‌ای و با محوریت مدیریت یکپارچه شهری، منطبق با فرهنگ و هویت محلات شهری ایران؛
- ✓ هماهنگی با دانشگاه‌ها، مراکز علمی و پژوهشی و بخش‌های تحقیقاتی مرتبط برای شناخت کارشناسان و متخصصان امور شهری و بهره‌گیری از آن‌ها در سازمان‌ها و نهادهای مختلف اداره امور شهر و به‌ویژه سطوح محلی؛
- ✓ بازنگری قوانین و مقررات شهری به‌منظور پیش‌بینی راهکارهایی عملی و با ضمانت اجرایی قوی برای تحقق مطلوب مفهوم شهروند و شهروندی در امور شهری از طریق تشکیل کمیته‌ها و گروه‌های تخصصی حقوقی؛
- ✓ اطلاع‌رسانی و فرهنگ‌سازی برنامه‌ریزی شده و مدون پیرامون ابعاد مختلف توسعه و مدیریت محله‌ای با روش‌های

تخریبی و مرمتی در سطح محلات می‌باشد. به صورت کلی براساس مدل META SWOT راهکارهای احیای بافت فرسوده محلات منطقه ۱۹ را می‌توان به‌طور خلاصه در قالب هریک از اصول نوشهرگرایی چنین بیان نمود.

- ارتقای قابلیت پیاده‌روی: ایجاد یک شبکه امن پیاده و دوچرخه و محور پیاده گردشگری یکپارچه با کیفیت بالا و قلمروهای عمومی در سطح محلات.
- افزایش ارتباط پذیری در بافت با ارزش محله: مراکز و اجزای تشکیل‌دهنده بافت، تنها در اتصال با یکدیگر و در قالب یک مجموعه می‌توانند فضا را از نظر عملکردی ارتقا داده و به آن هویت بخشند.

بحث و نتیجه‌گیری

هدف از مطالعه حاضر تبیین برنامه‌ریزی محله مینا در بافت‌های فرسوده شهری با تأکید بر رویکرد نوشهرگرایی در منطقه ۱۹ شهر تهران بوده است. با توجه به اهداف و سؤالات، برای تعیین رابطه بین نوشهرگرایی (نوشهرگرایی) و تمایل به نوسازی (تمایل به نوسازی) در محله‌های مورد مطالعه و میزان تأثیرگذاری نوشهرگرایی بر متغیر وابسته، از تحلیل رگرسیون دو متغیره و برای تعیین سهم هریک از شاخص‌های نوشهرگرایی بر تمایل به نوسازی از رگرسیون چندمتغیره استفاده شد. نتایج نشان‌دهنده میزان رابطه و تأثیرگذاری نوشهرگرایی بر تمایل به نوسازی بافت فرسوده بود. نتایج حاصل حاکی از آن است که دو متغیری که در بالا بیان شد با یکدیگر رابطه معنادار داشته و مقدار آلفا کوچک‌تر از $0/05$ می‌باشد و این بدین معناست که نوشهرگرایی بر تمایل به نوسازی تأثیر داشته و تغییرات تمایل به نوسازی (نوسازی بافت فرسوده) را تبیین می‌کند، از سوی دیگر، F مشاهده شده در سطح $(p \leq 0/05)$ معنادار است که نشان می‌دهد رابطه میان متغیرهای مستقل و وابسته در معادله رگرسیون، خطی است. براساس یافته‌های تحقیق حاضر، تمامی شاخص‌ها رابطه معناداری با تمایل به نوسازی داشته، اما شاخص پیاده‌مداری ($0/744$)، ارتباط‌پذیری ($0/584$)، کیفیت معماری و طراحی ($0/541$)، حمل‌ونقل هوشمند ($0/615$)، پایداری ($0/532$)، کیفیت زندگی ($0/617$) و مشارکت ساکنان ($0/541$)، بیش‌ترین تأثیر را بر تمایل به نوسازی داشته‌اند. با توجه به تحلیل رگرسیون چندمتغیره، سهم هریک از شاخص‌های تأثیرگذار نوشهرگرایی بر تمایل به نوسازی معلوم و با توجه به بالا بودن ضرایب Beta برای شاخص‌های تأثیرگذار فرضیه اول تحقیق مورد بررسی قرار گرفت.

- ✓ مؤثر و با ضریب نفوذ اجتماعی بالا در دو سطح مختلف شامل
ارتقای آگاهی‌های عمومی با محوریت ساکنین محلی و ارتقای
آگاهی‌های مدیریتی با محوریت مدیران، برنامه‌ریزان و
تصمیم‌سازان؛
✓ تعریف یا تقویت ساختار نهادی توسعه محله‌ای؛
- ✓ بسیج اجتماع محلی از طریق نهادهای محله‌ای؛
✓ تسهیل مشارکت سازمان‌های مردم نهاد و خصوصی؛
✓ تدوین اسناد و برنامه‌های راهبردی توسعه محله‌ای؛
✓ اجرای برنامه‌ها و طرح‌های توانمندسازی در راستای توسعه
پایدار محله‌ای.

Referances

- Alipour, A., & Hosseinzadeh Delir, K. (2007). Organizing and improving traditional neighborhoods using a new urban planning approach, a case study of Sorkhab neighborhood in Tabriz. *Regional Geography and Development Quarterly*, 7(11), 118-146. (In Persian)
- Amin Naseri, A. (2007). Neighborhood planning (basics, concepts, definitions and methods). *Shahr Sazi Essays Journal*, numbers 19 and 20, 118-125. (In Persian)
- Asgharizadeh Yazdi, S. (2010). The proposed principles of neo-urbanism in urban neighborhood planning. *Maskan and Village Environment Journal*, 29(130), 50-63. (In Persian)
- Bagherinia, A. (2012). *Organizing old neighborhoods with a new urbanism approach, case study, the central fabric of Rasht city* (Saghrisazan neighborhood), Master's thesis in the field of urban design, Gilan University, International Campus, Department of Urban Design. (In Persian)
- Bahrami, Yo., Bahri, N., Qadri, I., & Hosseini, S. A. (2016). physical assessment of newly founded urban neighborhoods using the principles of new urban planning (case: Yaghchian neighborhood of Tabriz), *Journal of Geographical Analysis of Space*, 7(25), 36- 21. (In Persian)
- Bullen, P. & Onyx, J. (2009). *Social capital: Family support services and neighbourhood and community centres in NSW*. Sydney: Neighbourhood and Community Centres in NSW. Family Support Services in NSW. www.mapl.com.au/A2.htm. [March2010].
- Falconer, R, Newman, P., & Giles-corti, B. (2010). Is practice aligned with the principles? Implementing new urbanism in perth, western Australia. *Transport policy*, 17(5), 287-294.
- Hajipour, K. (2003). *Neighborhood planning - the basis of an effective approach in creating urban management, abstract of articles of neighborhood development conference, perspective of sustainable development of the city of Tehran*, Tehran, Tehran Municipality. (In Persian)
- Hikichi, L. (2013). *New urbanism And Transportation*. University of Wisconsin Milwaukee.
- Khalili Mahani, M.R. (2005). *Revival of historical textures based on the principles of modern urbanism*, Master's thesis on urbanism, Faculty of Fine Arts, University of Tehran. (In Persian)
- Knnap, G, Talen, E (2005), New urbanism and smart growth: A few words from the academy. *International Regional Science Review*, 28(2), 107-118
- Latifi, Gh.R., & Safari Chabak, N. (2012). Re-creating the neighborhood concept in Iranian-Islamic cities based on the principles of neo-urbanism. *Urban Studies Journal*, No. 8, 58-66. (In Persian)
- Madanipour, A. (2009). *Public and private spaces, an attitude towards social and spatial processes*, translated by Farhad Mortezaei, Tehran City Processing and Planning Company. (In Persian)
- Naqsh Piravash, Consulting Engineers (2006), *Tehran Municipality District 19 Detailed Plan Report*, Joint Institution Responsible for Preparing Comprehensive and Detailed Plans of Tehran City, Ministry of Housing and Urban Development of Tehran Municipality. (In Persian)
- Poormohammadi, M, R. (1393). Dimensions and Strategies compression paradigm of urban spaces, *Modares human sciences*, N. 29, 108-85.
- Pourahmad, A., Habibi, K., & Keshavarz, M. (2009). The evolution of the concept of urban regeneration as a new approach in worn-out urban contexts, *Iranian Islamic City Studies Quarterly*, 1(1), 73-92. (In Persian)
- Qarai, A., & Aghaei, Z. (2012). Strategic planning of Chizer neighborhood by combining the perspectives of new urbanism and traditional Iranian urbanism. *Proceedings of the 4th Iran Urban Planning and Management Conference*, 1-14. (In Persian)
- Ranjbar, F., Zaviar, P. و Sarwar, R. (2017),. An analysis on the realization of the principles and criteria of urban planning for the revival of worn-out urban tissues (case study: district 10 of

- Tehran). *Scientific and Research Quarterly of the Geographical Society of Iran*, 16 (57), 48-56. (In Persian)
- Tabibian, M., & Lahoti, Sh. (2013). Evaluation of the impact of the principles of re-urbanization on the revival of worn-out neighborhoods and their cohesion. *Haft Hesar Environmental Studies Quarterly*, 1(1), 37-44. (In Persian)
- Watson, D., plattus, A., & shibly, R. (2001). *Time-saver standards for urban Design*. McGraw-Hill.
- Ziari, Karamat Elah and Yazdi, Pegah (2017). strategic planning of revitalization of historical context using the principles of neo-urbanism approach (case study: Sredzak-Shiraz neighborhood). *Quarterly Journal of Geography and Regional Urban Planning*, 8(28), 33-48. (In Persian)
- اصغری‌زاده یزدی، سارا (۱۳۸۹). اصول پیشنهادی نوشهرگرایی در برنامه‌ریزی محله‌های شهری. نشریه مسکن و محیط روستا، ۲۹(۱۳۰)، ۵۰-۶۳
- امین‌ناصری، آراز (۱۳۸۶). برنامه‌ریزی محله‌ای (مبانی، مفاهیم، تعاریف و روش‌ها). نشریه جستارهای شهرسازی، شماره‌های ۱۹ و ۲۰، ۱۱۸-۱۲۵.
- باقری‌نیا، علی (۱۳۹۱). ساماندهی محلات قدیمی با رویکرد نوشهرگرایی، مورد پژوهی، بافت مرکزی شهر رشت (محله ساغریسازان)، پایان‌نامه کارشناسی ارشد در رشته طراحی شهری، دانشگاه گیلان، پردیس بین‌الملل، گروه طراحی شهری.
- بهرامی، یوسف؛ بحری، نادر؛ قادری، ایرج و حسینی، سید علی (۱۳۹۶). ارزیابی کالبدی محله‌های نوبنیاد شهری با استفاده از اصول شهرسازی نو (مورد: محله یاغچیان تبریز). *مجله آمایش جغرافیایی فضا*، ۷(۲۵)، ۳۶-۲۱.
- پوراحمد، احمد؛ حبیبی، کیومرث و کشاورز، مهناز (۱۳۸۹). سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به‌عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. *فصلنامه مطالعات شهرداری اسلامی*، ۱(۱)، ۷۳-۹۴.
- حاجی‌پور، خلیل (۱۳۸۳). برنامه‌ریزی محله - مبنا رهیافتی کارآمد در ایجاد مدیریت شهری، چکیده مقالات همایش توسعه محله‌ای، چشم انداز توسعه پایدار شهر تهران، تهران، شهرداری تهران.
- خلیلی‌ماهانی، محمدرضا (۱۳۸۵). *احیای بافت‌های تاریخی با تکیه بر اصول نوشهرسازی*. پایان‌نامه کارشناسی ارشد شهرسازی، دانشکده هنرهای زیبا، دانشگاه تهران.
- رنجبر، فرخنده؛ زیویار، پروانه و سرور، رحیم (۱۳۹۷). تحلیلی بر تحقق‌پذیری اصول و معیارهای نوشهرسازی برای احیای بافت‌های فرسوده شهری (مطالعه موردی: منطقه ۱۰ شهر تهران). *فصلنامه علمی پژوهشی و بین‌المللی انجمن جغرافیای ایران*، ۱۶(۵۷)، ۴۸-۵۶.
- زیاری، کرامت‌اله و ایزدی، پگاه (۱۳۹۷). برنامه‌ریزی راهبردی احیای بافت تاریخی با استفاده از اصول رویکرد نوشهرگرایی (مورد شناسی: محله سردک-شیراز). *فصلنامه جغرافیا و آمایش شهری منطقه‌ای*، ۸(۲۸)، ۳۳-۴۸.
- طیبیان، منوچهر و لاهوتی، شیما (۱۳۹۱). ارزیابی تأثیر اصول نوشهرسازی بر احیای بافت‌های فرسوده محلات و انسجام آنها. *فصلنامه مطالعات محیطی هفت حصار*، ۱(۱)، ۳۷-۴۴.
- علیپور، آذر و حسین‌زاده دلیر، کریم (۱۳۸۷). سامان‌دهی و بهسازی محلات سنتی با استفاده از رویکرد شهرسازی جدید نمونه موردی محله سرخاب تبریز، *فصلنامه جغرافیا و توسعه ناحیه‌ای*، ۷(۱۱)، ۱۴۶-۱۱۸.
- قرائی، آزاده، آقایی، زهرا (۱۳۹۱). برنامه‌ریزی راهبردی محله چیذر با تلفیق دیدگاه‌های نوشهرسازی و شهرسازی سنتی ایران، مجموعه مقالات چهارمین کنفرانس برنامه‌ریزی و مدیریت شهری ایران، ۱-۱۴.
- لطیفی، غلامرضا و صفری‌چابک، ندا (۱۳۹۲). بازآفرینی مفهوم محله در شهرهای ایرانی - اسلامی برپایه اصول نوشهرگرایی. نشریه *مطالعات شهری*، شماره ۸، ۶۶-۵۸.
- مدنی‌پور، علی (۱۳۸۹). *فضاهای عمومی و خصوصی نگرشی بر فرایندهای اجتماعی و مکانی*، ترجمه فرهاد مرتضایی، شرکت پردازش و برنامه‌ریزی شهر تهران.
- نقش‌پیراوش، مهندسین مشاور (۱۳۸۶). گزارش طرح تفصیلی منطقه ۱۹ شهرداری تهران، نهاد مشترک مسئول تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی شهر تهران، وزارت مسکن و شهرسازی شهرداری تهران.