

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وزارت علوم، تحقیقات و فناوری



دانشکده معماری و شهرسازی

پایان نامه تحصیلی جهت اخذ درجه کارشناسی ارشد  
رشته برنامه ریزی شهری

### **عنوان:**

ارائه راهکارهایی جهت بازآفرینی بافت‌های کهن شهری  
با تاکید بر حفظ و ارتقای هویت محله ای  
(مطالعه موردی: محله امامزاده یحیی شهر تهران)

### **استاد راهنما:**

دکتر غلامرضا حقیقت نایینی

### **نگارش و تمقیق:**

ساسان زارعی رجانی

بهمن ۱۳۹۲

## تعهد نامه

اینجانب ساسان زارعی رجانی اعلام می دارم که تمام فصل‌های این پایان نامه و اجزاء مربوط به آن برای اولین بار (توسط اینجانب) انجام شده است. برداشت از نوشته‌ها، کتب، پایان‌نامه‌ها، اسناد، مدارک و تصاویر پژوهشگران حقیقی یا حقوقی (فارسی و غیرفارسی) با ذکر مأخذ کامل و به شیوه تحقیق علمی صورت گرفته است.

بدیهی است در صورتی که خلاف موارد فوق اثبات شود مسوئولیت آن مستقیماً به عهده اینجانب خواهد بود.

تاریخ

امضاء

## سپاس و قدردانی

حمد و سپاس بیکران ذات بی نیاز معبودی را سزد که ذکرش تسلی دل عاشقان و طمانینه قلب عارفان است. آنکه به قلم، قداست و به انسان، کرامت بخشید و از لطف بیکران و رحمت بی پایانش، این بنده حقیر را توجهی نمود و فهم قطره ای از دریای علم را بر او آسان ساخت. شکر بیکران او را که هر چه دارم از منت بی منتهاش اوست. او که بنده نوازی اش سرآمد، بخشندگی اش بی انتها، رحمتش وسیع و نعمتش فراوان و تمامی حسابگران از شکر نعمتهایش ناتوان.

اما به مصداق لم یشکر المخلوق لم یشکر الخالق بر خویش لازم می دانم از همه کسانی که در طول تحصیل، حقیر را در این راه یاری نموده اند سپاسگزاری نمایم.

از تمامی معلم ها و دبیران محترمی که افتخار شاگردی آنها را داشته و هدفشان، آگاهی بخشیدن به فرزندان این مرز و بوم بوده و هست، کمال تشکر را دارم.

از استاد گرانقدر، دلسوز و متعهد و صدیق جناب آقای دکتر غلامرضا حقیقت نایینی که راهنمایی این رساله را پذیرفتند و در تمام مراحل پژوهش، با توجه به مشغله کاری که داشتند از هیچ کوششی دریغ نوزیدند و با راهنمایی های ارزنده و سنجیده، اینجانب را یاری فرموده اند از صمیم قلب تشکر و قدردانی می نمایم.

از اساتید محترم گروه شهرسازی دانشگاه هنر تهران، دکتر پرتوی، دکتر برک پور، دکتر اشرفی، دکتر شهابیان، مهندس کلانتریان و... که هر یک به نحوی در راه کسب علم و دانش مرا یاری نمودند، از همه آنها کمال سپاس را دارم.

از شهرداری منطقه ۱۲ شهر تهران، جناب آقای دکتر کفایی نژاد شهردار محترم منطقه، جناب آقای مهندس باقری شهردار ناحیه ۲ که سهم بسزایی در انجام این تحقیق داشته و با کمال فروتنی از هیچ کمکی به بنده دریغ نکردند بسیار سپاسگذار بوده و برایشان آرزوی موفقیت دارم. همچنین از شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری، جناب آقای دکتر ایزدی به خاطر کمکهای ارزشمندشان قدردانی می کنم.

ساسان زارع ری رجانی

۱۳۹۲/۱۱/۱

تقدیم به:

پدر بزرگوارم و مادر عزیزم

شاید که بوسه ای باشد بر دستان پر مهرشان؛

و تقدیم به:

همه کسانی که لحظه ای بعد انسانی و وجدانی خود را فراموش نمی کنند و بر آستان  
گران سنگ انسانیت سر فرود می آورند و انسان را با همه تفاوت هایش ارچ می نهند؛

..۹

محققان و آنانیکه ارا به زرین علم و دانش را هر روز با شتاب بیشتر نسبت به دیروز به  
جلو می رانند و چهره زنگارزده مجهولات دانش بشری را صیقل میدهند؛

..... حرف دل

شاید بتوان در این چند خط، از موضوع پایان نامه و علت انتخاب آن سخن گفت؛ شاید بتوان در ارتباط با نابودی محلات با آن قدمت و هویت هشدار داد؛ شاید بتوان از بیم و یا امید برای بازیابی ارزشها و تعلقات گذشته، در تجدید حیات اجتماعی محلات سخن گفت.....

اما نمی دانم می توان چند سطر از این صد و چند صفحه سیاهه را به گفتن حرفهایی که از دل بر می آید ولی بر گل می نشیند اختصاص داد یا که خیر. بر اساس خواست خود نوشت، از فراموشی ارزشهای اخلاقی و انسانی در عرصه آموزش و حرفه و از آنچه بر شهرهای ما می رود نالید.....

نمی دانم می شود برای شهرسازی ایران مرثیه سرایی کرد یا خیر؟

برای شکاف بین اندیشه و عمل سنگ قبری گذاشت یا خیر؟ و یا بر سر برخی مدیران شهری بی اطلاع و بی مسوولیت فریاد کشید که اگر هیچ کاری نکنند بهتر است؟

شاید اصلا جای بعضی از این حرفها نباشد. بهتر است در مورد موضوع این نیمچه پژوهش سخن بگوییم.

از اینکه اگر به داد محله هایمان نرسیم، کم کم نشانی از آنها نخواهند ماند. از این موضوع سخن بگوییم که نمایش مدرن بودن برخی درجه داران هنر و معماری چه بر سر محلات شهرهای تاریخی ما می آورد. بهتر است از این سخن بگوییم که باید برای عقب ماندگیها کاری کرد و با یک اراده جمعی تاوان اقدامات نسنجیده شبه شهرسازان بی خرد و یک شبه مدیران را پرداخت.

اما می دانم کلام آخر این سیاهه را باید به اخلاق اختصاص داد. موضوعی که این روزها سخن گفتن از آن، آنهم در حرفه ای چون شهرسازی چندان آسان نیست. بی اخلاقی و بدخلقی به آسانی جای خرد و ایمان را در شهرسازی ایران گرفته است. سربسته بگوییم، چگونه می توان اینقدر ساده، چشمها و گوشها را بر آنچه در دفاتر مشاور شهرسازی می گذرد بست؟ براستی که اخلاق در شهرسازی هم موضوع خوبی برای فکر کردن است.

ذهن و وجدان همه ما از تهیه طرحهایی که باید به آرشیو بروند و نسخه هایی که برای خوشایند گروههای ذی نفع و ذی نفوذ پیچیده می شود خسته است. خسته.

براستی نمی دانم اگر پیرنیا زنده بود چه می گفت .....

## پیشگفتار

در دوره تحولات جدید شهرنشینی و مشکلات ناشی از آنها، مراکز و بافتهای تاریخی و کهن شهرها بیش از سایر نقاط شهری در معرض تاثیرات نامطلوب توسعه شهری قرار گرفته اند؛ چنانکه پیامدهای این موضوع را در سیمای شهرهای تاریخی دنیا و بویژه شهرهای تاریخی ایران، به روشنی می توان دید؛ تا آنجا که لزوم احیای ارزشهای بافتهای تاریخی در مسیر تحولات جدید، ناگزیر می نماید. کهنگی و قدمت بافتهای یاد شده از یک سو، و بهره کشی شدید و بی علاقگی ساکنان و مالکان به نوسازی از سوی دیگر، به فرسودگی و فساد کالبدی، کاهش ارزشهای محله ای، افول کیفیت های فرهنگی، بصری، اجتماعی، اقتصادی و... و حتی ویرانی بسیاری از بافتها، تجهیزات و تاسیسات موجود در این بخش از شهرها انجامیده است. بر همین اساس از دهه ۱۹۷۰ به بعد، تئوریهها و روشهای جدیدی برای احیاء همه جانبه اینگونه بافتها مورد تاکید قرار گرفت. تحولات جمعیتی و شهرنشینی در ایران نیز که از دهه ۱۳۳۰ رشد فزاینده ای را داشت، سبب گشت افراد زیادی با قومیتها و هویتهای گوناگون رهسپار شهرها گردند. آنچه وخامت این امر را تشدید می کند، سطح پایین اقتصادی این افراد است که ناگزیر بخش مرکزی شهرها را که رو به متروک شدن می گذارند، برای سکونت انتخاب می کنند و در این میان آنچه مشهود است، بیگانگی با محل زندگی و عاری از هر گونه حس تعلقی است. نتیجه ی این فرایند، استهلاک کالبدی و اضمحلال اجتماعی و هویتی بافت کهن و تاریخی شهرهاست. در این ارتباط محله ی امامزاده یحیی شهر تهران، که در روزگاری نه چندان دور، دارای بافتی متناسب با نیازهای اجتماعی و فرهنگی زمانه ی خود بود، از گزند تحولات مورد اشاره به دور نمانده و با چالش های فراوانی در زمینه های کالبدی و اجتماعی روبرو می باشد. آنچه در ابتدا مشاهده می گردد، فرسودگی کالبدی بافت است. اما با نگاهی عمیق تر درمی یابیم، امری که فرسودگی کالبدی را تشدید کرده است، نه جسم، که روح آن است. و تا مادامی که روح شهر دچار گم گشتگی هویت و اصالت خود باشد، جسم را مرهمی نیست. بنابراین نظر به اینکه تحقیقات صورت گرفته تاکنون در محله امامزاده یحیی بیشتر رنگ و بوی کالبدی به خود گرفته و کمتر به هویت تاریخی آن پرداخته است، در تحقیق حاضر کوشش شده است در راستای کاربستی اجتماعی و فرهنگی، به بازآفرینی ارزشهای به جا مانده از گذشته و ماندگار پرداخت تا ضمن نوسازی کالبدی بافت، بتوان هویت و اصالت آنرا نیز بازسازی نمود. در تحقیق حاضر کوشش شده است مباحث و مطالب مطروحه در پنج فصل تنظیم و تدوین گردد. فصل نخست، مربوط به کلیات یا طرح تحقیق است که متشکل از بیان مسئله، اهداف، سوالات، روش تحقیق، کاربرد و محدودیتهای تحقیق می باشد. فصل دوم، به مفاهیم و مبانی نظری تحقیق اختصاص دارد که در آن به مفاهیم و واژگان پایه همچون: بافت کهن شهری، هویت و بازآفرینی و ... اشاره می گردد. همچنین در آخر این فصل، تجربیاتی از سایر کشورها در همین زمینه، مورد بررسی قرار می گیرد. در فصل سوم ( روش شناسی ) سعی می شود مفاهیم مرتبط با هدف پژوهش، از مبانی نظری استخراج گردد. در فصل چهارم محدوده مطالعاتی مورد بررسی دقیق قرار می گیرد و در نهایت در فصل پنجم، که بخش تجزیه و تحلیل پژوهش را تشکیل می دهد، با استفاده از امتیازات نهایی معیارها و تکنیک Swot و کمی سازی آن، راهبردها و راهکارهایی جهت نیل به اهداف تحقیق، تدوین می گردد.

## چکیده

بافتهای تاریخی علاوه بر اینکه بخشی از مناطق و محلات شهرها را تشکیل می دهند، روایتگر ویژگی های هسته اولیه شهرها و همچنین بیانگر یاد و خاطره فرهنگ و آداب و سنن ساکنین آنها می باشند. در بافتهای تاریخی و کهن ایران، معانی نمادین، پیوند عمیق و ناگسستنی با کالبد بافت داشته و این امر باعث شده است تا هویت محله های تاریخی برخاسته از باورها و نیازهای روحی و مادی ساکنین باشد. اما آنچه امروزه در این بافتها مشاهده می شود، تنزل هویت کالبدی و اجتماعی و در نهایت فرسودگی در تمامی ابعاد آن است. نتیجه این امر، منجر به پیدایش و بسط یافتن پدیده ای به نام پایداری در سیستمهای گوناگون و پیچیده شهری شده است که از جمله آن می توان به رویکرد بازآفرینی شهری اشاره نمود.

این پژوهش با شناسایی عوامل ارتقای هویت بخش از طریق رویکرد بازآفرینی شهری، سعی دارد مشخص کند که با اعمال این عوامل می توان به میزان هویتمندی مطلوب تری دست یافت. در این راستا، پیشنهاد شده که در محله امامزاده یحیی تهران، که بخشی از تهران قدیم را نیز شامل می شود، به عنوان مورد پژوهی، برای دستیابی به هویت و حس تعلق بیشتر ساکنین، باید در زمینه های مختلف، مداخلاتی صورت گرفته و راهکارهایی برای بهبود آنها ارائه گردد. از این رو هدف کلی از پژوهش حاضر، سنجش و بومی سازی شاخص های رویکرد بازآفرینی شهری برای ارائه راهکارهایی جهت هویتمندی و افزایش حس تعلق ساکنین به محله خود می باشد.

مطالعات متون نظری تحقیق نشانگر آن است که می توان در قالب ۵ انگاره متفاوت که در برگزیده معیارها و شاخص های همسان با یکدیگر می باشند، جهت نیل به هدف نهایی پژوهش، راهبردها و راهکارهایی را در این زمینه ارائه نمود. نتایج تحلیل ها بیانگر آن است که انگاره ترویج حیات مدنی با امتیاز نهایی ۰.۴۶۲. بیشترین اولویت را خواهد داشت. همچنین انگاره کیفیت محیط زندگی با ۰.۲۷۱، مردم گرایی با ۰.۱۴۷، بومی گرایی و محلی گرایی با ۰.۰۷۸. و در نهایت توسعه اقتصادی با ۰.۰۴۲. اولویت های بعدی را در پیشبرد هدف پژوهش بدنبال خواهند داشت. در پایان نیز با تدوین سوات (Swot) هر یک از انگاره های عام و کمی سازی آن از طریق تکنیک (QSPM) راهبردها و راهکارهایی بیان شده است.

واژگان کلیدی: بافت کهن شهری، فرسودگی، بازآفرینی شهری، هویت، امامزاده یحیی



## فهرست

ج	پیشگفتار .....
ح	چکیده .....
۱	فصل نخست ( کلیات پژوهش ) .....
۲	طرح مسئله .....
۲	ضرورت تحقیق .....
۳	اهداف تحقیق .....
۴	سوالات تحقیق .....
۴	فرضیات تحقیق .....
۴	پیشینه تحقیق .....
۴	روش تحقیق .....
۵	دانش واژه های پژوهش .....
۷	فصل دوم ( مبانی نظری و تجربیات جهانی ) .....
۸	مقدمه .....
۹	بافتهای کهن شهری .....
۹	بافت شهری .....
۱۰	انواع بافت ها .....
۱۰	اهمیت بافت کهن .....
۱۱	نظریه پردازان بافت کهن .....
۱۲	مشخصات بافت کهن .....
۱۴	ارزش های بافت کهن .....
۱۵	بررسی بافت های کهن .....
۱۵	مسئله بافت کهن .....
۱۶	جمعبندی .....
۱۶	فرسودگی .....
۱۷	احیا .....
۱۸	بازآفرینی شهری .....
۱۸	روند تحول رویکردهای مرمت شهری .....
۲۴	راهبردهای اسناد مرمت شهری .....
۲۵	تبارشناسی بازآفرینی شهری .....
۲۷	شکل گیری رویکرد بازآفرینی شهری .....
۲۸	کاربست ایده بازآفرینی شهری .....
۲۸	بازآفرینی برای مداخله .....
۲۹	راهبردهای بازآفرینی شهری .....
۳۲	اهداف بازآفرینی شهری .....
۳۴	کارکردهای بازآفرینی شهری .....
۳۴	سیاستهای عملیاتی بازآفرینی شهری .....
۳۴	ویژگیهای کلان بازآفرینی شهری .....

۳۵	تحقق پذیری فرایند بازآفرینی شهری
۳۶	عاملان درگیر در بازآفرینی شهری
۳۶	عناصر کلیدی بازآفرینی شهری
۳۷	نتایج فرایند بازآفرینی شهری
۳۸	اهداف بازآفرینی محلات شهری
۳۸	جمع‌بندی
۴۳	مفهوم محله
۴۵	محله پایدار
۴۶	محله در شهرهای ایران
۴۶	محله، بستر شکل‌گیری هویت
۴۷	هویت محله ای
۴۸	معیارهای محله با هویت
۴۹	هویت در زبان فارسی
۴۹	هویت در زبان لاتین
۵۰	هویت شخصی و جمعی
۵۰	هویت شهر
۵۰	ضرورت شناخت هویت شهری
۵۱	بنیان‌های هویتی شهرهای سنتی
۵۱	مولفه‌های هویتی شهر
۵۲	هویت مکان و هویت مکانی
۵۳	تبعات احراز هویت
۵۳	بحران هویت
۵۳	حس مکان
۵۴	حس مکان از دیدگاه پدیدارشناسی
۵۵	حس مکان از دیدگاه روانشناسی محیطی
۵۵	سطوح مختلف حس مکان
۵۶	عوامل شکل‌دهنده حس مکان
۵۸	جمع‌بندی
۵۹	تجربیات جهانی
۵۹	بازآفرینی شهری؛ تجربه انگلستان
۶۱	بازآفرینی شهری؛ تجربه آمریکا
۶۳	بازآفرینی شهری؛ تجربه فرانسه
۶۵	بازآفرینی شهری؛ تجربه ترکیه
۶۶	بازآفرینی شهری؛ تجربه چین
۶۹	بازآفرینی شهری؛ محله جلفا اصفهان
۷۱	بازآفرینی شهری؛ مجموعه بین الحرمین شیراز
۷۲	بازآفرینی شهری؛ پارک هنرمندان تهران
۷۳	تثبیت رویکرد بازآفرینی شهری
۷۴	جمع‌بندی

۷۵.....	فصل سوم ( روش شناسی )
۷۶.....	مقدمه
۷۷.....	مصاحبه عمیق
۸۰.....	تدوین انگاره های عام
۸۲.....	مردم گرایی
۸۳.....	بومی گرایی و محلی گرایی
۸۴.....	کیفیت محیط زندگی
۸۶.....	ترویج حیات مدنی
۸۷.....	توسعه اقتصادی
۸۸.....	پرسشنامه
۸۹.....	جمعبندی
۹۱.....	فصل چهارم ( شناخت حوزه مداخله )
۱۱۹.....	جمعبندی
۱۲۱.....	فصل پنجم ( تحلیل یافته ها و نتیجه گیری )
۱۴۷.....	نتیجه گیری

#### فهرست جداول

۲۴.....	جدول ۱-۲ سیر تکامل مرمت شهری
۲۵.....	جدول ۲-۲ راهبردهای مشترک مرمت شهری
۲۶.....	جدول ۳-۲ واژه شناسی بازآفرینی شهری
۳۳.....	جدول ۳-۳ اهداف بازآفرینی شهری
۳۹.....	جدول ۴-۲ ابعاد گوناگون بازآفرینی شهری
۴۴.....	جدول ۵-۲ شناخت مفهوم محله و عناصر آن
۶۱.....	جدول ۶-۲ تجربه انگلستان در بازآفرینی
۶۳.....	جدول ۷-۲ تجربه آمریکا در بازآفرینی شهری
۶۴.....	جدول ۸-۲ تجربه فرانسه در بازآفرینی شهری
۶۸.....	جدول ۹-۲ اصول مشترک بازآفرینی شهری در جهان
۶۹.....	جدول ۱۰-۲ اهداف مشترک بازآفرینی شهری
۸۱.....	جدول ۱-۳ تدوین انگاره های عام و اهداف آن
۸۲.....	جدول ۲-۳ معیارها و سنجه های مردم گرایی
۸۳.....	جدول ۳-۳ معیارها و سنجه های بومی گرایی و محلی گرایی
۸۵.....	جدول ۴-۳ معیارها و سنجه های کیفیت محیط زندگی
۸۶.....	جدول ۵-۳ معیارها و سنجه های ترویج حیات مدنی
۸۷.....	جدول ۶-۳ معیارها و سنجه های توسعه اقتصادی
۹۶.....	جدول ۱-۴ تغییرات کمی جمعیت در منطقه ۱۲
۹۶.....	جدول ۲-۴ جمعیت کل نواحی منطقه ۱۲
۹۶.....	جدول ۳-۴ بعد خانوار در نواحی منطقه
۱۰۱.....	جدول ۴-۴ تغییرات جمعیتی محدوده مطالعاتی

- جدول ۵-۴ ویژگیهای جمعیتی محله امامزاده یحیی ..... ۱۰۲
- جدول ۶-۴ سطوح کاربریهای محله امامزاده یحیی ..... ۱۰۸
- جدول ۷-۴ تحلیل استراتژیک (Swot) محله امامزاده یحیی ..... ۱۲۰
- جدول ۱-۵ ماتریس مقایسه زوجی مولفه های اصلی ..... ۱۲۳
- جدول ۲-۵ امتیاز نهایی و اولویت بندی معیارهای انگاره مردم گرایی ..... ۱۲۴
- جدول ۳-۵ امتیاز نهایی و اولویت بندی زیرمعیارهای انگاره مردم گرایی ..... ۱۲۴
- جدول ۴-۵ امتیاز نهایی و اولویت بندی معیارهای انگاره بومی گرایی و محلی گرایی ..... ۱۲۴
- جدول ۵-۵ امتیاز نهایی و اولویت بندی زیرمعیارهای انگاره بومی گرایی و محلی گرایی ..... ۱۲۵
- جدول ۶-۵ امتیاز نهایی و اولویت بندی معیارهای انگاره توسعه اقتصادی ..... ۱۲۵
- جدول ۷-۵ امتیاز نهایی و اولویت بندی زیرمعیارهای انگاره توسعه اقتصادی ..... ۱۲۵
- جدول ۸-۵ امتیاز نهایی و اولویت بندی معیارهای انگاره کیفیت محیط زندگی ..... ۱۲۶
- جدول ۹-۵ امتیاز نهایی و اولویت بندی زیرمعیارهای انگاره کیفیت محیط زندگی ..... ۱۲۶
- جدول ۱۰-۵ امتیاز نهایی و اولویت بندی معیارهای انگاره ترویج حیات مدنی ..... ۱۲۷
- جدول ۱۱-۵ امتیاز نهایی و اولویت بندی زیرمعیارهای انگاره ترویج حیات مدنی ..... ۱۲۷
- جدول ۱۲-۵ تحلیل استراتژیک (Swot) انگاره های عام ..... ۱۲۹
- جدول ۱۴-۵ ماتریس EFE مردم گرایی ..... ۱۳۱
- جدول ۱۵-۵ ماتریس IFE مردم گرایی ..... ۱۳۱
- جدول ۱۶-۵ ماتریس SFAS مردم گرایی ..... ۱۳۱
- جدول ۱۷-۵ استراتژی های چهارگانه Swot ..... ۱۳۲
- جدول ۱۸-۵ اولویت بندی راهبردها ..... ۱۳۲
- جدول ۱۹-۵ راهبردهای اولیه مردم گرایی ..... ۱۳۲
- جدول ۲۰-۵ ماتریس EFE بومی گرایی و محلیگرایی ..... ۱۳۳
- جدول ۲۱-۵ ماتریس IFE بومی گرایی و محلی گرایی ..... ۱۳۳
- جدول ۲۲-۵ ماتریس SFAS بومی گرایی و محلی گرایی ..... ۱۳۳
- جدول ۲۳-۵ استراتژی های چهارگانه Swot ..... ۱۳۴
- جدول ۲۴-۵ اولویت بندی راهبردها ..... ۱۳۴
- جدول ۲۵-۵ راهبردهای اولیه بومی گرایی و محلی گرایی ..... ۱۳۴
- جدول ۲۶-۵ ماتریس EFE کیفیت محیط زندگی ..... ۱۳۵
- جدول ۲۷-۵ ماتریس IFE کیفیت محیط زندگی ..... ۱۳۵
- جدول ۲۸-۵ ماتریس SFAS کیفیت محیط زندگی ..... ۱۳۵
- جدول ۲۹-۵ استراتژی های چهارگانه Swot ..... ۱۳۶
- جدول ۳۰-۵ اولویت بندی راهبردها ..... ۱۳۶
- جدول ۳۱-۵ راهبردهای اولیه کیفیت محیط زندگی ..... ۱۳۶
- جدول ۳۲-۵ ماتریس EFE ترویج حیات مدنی ..... ۱۳۷
- جدول ۳۳-۵ ماتریس IFE ترویج حیات مدنی ..... ۱۳۷
- جدول ۳۴-۵ ماتریس SFAS ترویج حیات مدنی ..... ۱۳۷
- جدول ۳۵-۵ استراتژی های چهارگانه Swot ..... ۱۳۸
- جدول ۳۶-۵ اولویت بندی راهبردها ..... ۱۳۸
- جدول ۳۷-۵ راهبردهای اولیه ترویج حیات مدنی ..... ۱۳۸

جدول ۳۸-۵ ماتریس EFE توسعه اقتصادی	۱۳۹
جدول ۳۹-۵ ماتریس IFE توسعه اقتصادی	۱۳۹
جدول ۴۰-۵ ماتریس SFAS توسعه اقتصادی	۱۳۹
جدول ۴۱-۵ استراتژی های چهارگانه Swot	۱۴۰
جدول ۴۲-۵ اولویت بندی راهبردها	۱۴۰
جدول ۴۳-۵ راهبردهای اولیه توسعه اقتصادی	۱۴۰
جدول سیاست های انگاره مردم گرایی	۱۴۱
جدول سیاست های انگاره بومی گرایی و محلی گرایی	۱۴۱
جدول سیاست های انگاره کیفیت محیط زندگی	۱۴۲
جدول سیاست های انگاره ترویج حیات مدنی	۱۴۲
جدول سیاست های انگاره توسعه اقتصادی	۱۴۳
جدول راهکارهای پیشنهادی انگاره مردم گرایی	۱۴۴
جدول راهکارهای پیشنهادی انگاره بومی گرایی و محلی گرایی	۱۴۴
جدول راهکارهای پیشنهادی انگاره کیفیت محیط زندگی	۱۴۵
جدول راهکارهای پیشنهادی انگاره ترویج حیات مدنی	۱۴۵
جدول راهکارهای پیشنهادی انگاره توسعه اقتصادی	۱۴۶

#### فهرست نمودارها

نمودار ۱-۱ فرایند انجام پایان نامه	۵
نمودار ۱-۲ رویکردهای بازسازی شهری	۲۱
نمودار ۲-۲ رویکردهای نوسازی شهری	۲۳
نمودار ۲-۳ عوامل شکل دهنده حس مکان	۵۸
نمودار ۱-۳ روند گردش کار در فصل سوم	۷۶
نمودار ۲-۳ تدوین چارچوب برداشت اطلاعات	۸۱
نمودار ۱-۴ دلیل سکونت افراد در محله	۱۰۲
نمودار ۲-۴ مدت اقامت ساکنین در محله	۱۰۲
نمودار ۳-۴ میزان امنیت در سطح محله	۱۰۲
نمودار ۴-۴ میزان حس تعلق ساکنین نسبت به محله	۱۰۲
نمودار ۵-۴ میزان علاقه ساکنین به مشارکت	۱۰۴
نمودار ۶-۴ نوع مالکیت ساکنین	۱۰۶
نمودار ۷-۴ نوع اشتغال در سطح محله	۱۰۶
نمودار ۸-۴ میزان فضاهای عمومی در سطح محله	۱۱۱
نمودار ۹-۴ مکانهای شکل گیری تعاملات اجتماعی	۱۱۳
نمودار ۱۰-۴ نماد و آثار شاخص محله	۱۱۳
نمودار ۱۱-۴ ارجحیت عناصر بازبایی هویت تاریخی	۱۱۳
نمودار ۱۲-۴ میزان آلودگی های زیست محیطی	۱۱۹
نمودار ۱-۵ امتیاز نهایی انگاره های عام	۱۲۳
نمودار ۲-۵ امتیاز نهایی زیر معیارهای انگاره مردم گرایی	۱۲۴
نمودار ۳-۵ امتیاز نهایی زیرمعیارهای انگاره بومی گرایی و محلی گرایی	۱۲۴

- نمودار ۴-۵ امتیاز نهایی زیرمعیارهای انگاره توسعه اقتصادی ..... ۱۲۵
- نمودار ۵-۵ امتیاز نهایی زیرمعیارهای انگاره کیفیت محیط زندگی ..... ۱۲۶
- نمودار ۶-۵ امتیاز نهایی زیرمعیارهای انگاره ترویج حیات مدنی ..... ۱۲۷

#### فهرست تصاویر

- تصویر ۱-۲ شهر قدیم ورشو ..... ۲۱
- تصویر ۲-۲ میدان پوتسدام، برلین ..... ۲۱
- تصویر ۳-۲ بازآفرینی رودخانه تایمز ..... ۵۹
- تصویر ۴-۲ بازآفرینی شهر لیورپول ..... ۶۰
- تصویر ۵-۲ بازآفرینی خلیج بالتیمور ..... ۶۲
- تصویر ۶-۲ نوسازی شهری در آمریکا ..... ۶۲
- تصویر ۷-۲ محله لومره، فرانسه ..... ۶۴
- تصویر ۸-۲ محله جلفا اصفهان ..... ۷۰
- تصویر ۱۰-۲ پروژه بازآفرینی بین الحرمین شیراز ..... ۷۲
- تصویر ۱۱-۲ طراحی بین الحرمین شیراز ..... ۷۲
- تصویر ۱۲-۲ خانه هنرمندان تهران ..... ۷۲
- تصویر ۱-۴ نماد تهران قدیم ..... ۹۲
- تصویر ۲-۴ عودلاجان ..... ۹۲
- تصویر ۳-۴ بقعه امامزاده یحیی(ع) ..... ۱۰۰
- تصویر ۴-۴ چنار کهن تهران ..... ۱۰۰
- تصویر ۵-۴ حمام نواب ..... ۱۰۰
- تصویر ۶-۴ مرکز عمده فروشی لوازم خانگی ..... ۱۰۶
- تصویر ۷-۴ بازارچه قدیمی محله ..... ۱۰۶
- تصویر ۸-۴ محور مواصلاتی درجه ۱ محله ..... ۱۱۵
- تصویر ۹-۴ محور مواصلاتی درجه ۲ محله ..... ۱۱۵
- تصویر ۱۰-۴ محور مواصلاتی درجه ۳ محله ..... ۱۱۵
- تصویر ۱۱-۴ وضعیت آسفالت معابر ..... ۱۱۶
- تصویر ۱۲-۴ وضعیت تاسیسات روکار ساختمانی ..... ۱۱۶
- تصویر ۱۳-۴ وضعیت فاضلاب ..... ۱۱۶
- تصویر ۱۴-۴ بوستان میرزا محمود وزیر ..... ۱۱۶
- تصویر ۱۵-۴ فضای سبز حیات امامزاده یحیی ..... ۱۱۶
- تصویر ۱۶-۴ نحوه قرارگیری فضای سبز در محله ..... ۱۱۷
- تصویر ۱۷-۴ کانپوهای معابر ..... ۱۱۷
- تصویر ۱۸-۴ نحوه دفع فاضلاب در محله ..... ۱۱۷
- تصویر ۱۹-۴ وضعیت آلودگی هوا ..... ۱۱۸
- تصویر ۲۰-۴ دفع زباله ..... ۱۱۸

#### فهرست نقشه ها

- نقشه ۱-۴ شهر تهران به تفکیک مناطق ..... ۹۳
- نقشه ۲-۴ سیر تحول تاریخی منطقه ۱۲ ..... ۹۵
- نقشه ۳-۴ موقعیت جغرافیایی محله امامزاده یحیی در حوزه بالادست ..... ۹۷
- نقشه ۴-۴ محدوده تدقیق شده محله امامزاده یحیی ..... ۹۸
- نقشه ۵-۴ میزان حس تعلق ساکنین به محله ..... ۱۰۳
- نقشه ۶-۴ تمایل ساکنین به مشارکت ..... ۱۰۵
- نقشه ۸-۴ کاربریهای موجود در محله ..... ۱۰۹
- نقشه ۹-۴ سازمان فضایی محله ..... ۱۱۰
- نقشه ۱۰-۴ نسبت توده به فضا ..... ۱۱۱
- نقشه ۱۱-۴ وضعیت کیفیت کالبدی ابنیه ..... ۱۱۲
- نقشه ۱۲-۴ سلسله مراتب عملکردی راهها ..... ۱۱۴

#### فهرست اشکال

- شکل ۱-۲ راهبردها و اصول بازآفرینی شهری ..... ۳۱
- شکل ۲-۲ الگوواره فرایند بازآفرینی شهری ..... ۴۲
- شکل ۱-۳ مدل تدوین چارچوب دستیابی به انگاره های عام ..... ۸۰
- شکل ۲-۳ مدل مفهومی بازآفرینی بافت کهن شهری ..... ۹۰

منابع و مآخذ ..... ۱۴۸

پیوست ..... ۱۵۲

## فصل اول

# کلیات پژوهش



## ۱-۱- طرح مساله

مراکز قدیمی شهرها که عموماً هسته اولیه شهرها را نیز تشکیل می‌داده‌اند، امروزه تحت عنوان بافت کهن، تاریخی و با ارزش شناخته میشوند. شکل‌گیری و حیات این بافت‌ها و محلات در طول زمان و در تداومی تاریخی، فرهنگی، اجتماعی و محیطی به صورتی هماهنگ و منسجم بوده است بطوریکه سبب می‌گشت ساکنین این بافتها هویت خود را از طریق ارتباطات اجتماعی و مشارکت در ایجاد این فضاهای ماندگار دریافت نمایند. (پورجعفر، ۱۳۸۸: ۳) در واقع بافت کهن و تاریخی شهرها جزئی از سرمایه ملی و فرهنگی کشور هستند که نه تنها به لحاظ زیبایی شناختی و تداوم خاطرات جمعی و هویت بخشی به شهرهای ما ارزشمند هستند، بلکه محل سکونت جمعیت قابل توجهی از شهروندان محسوب میشوند (شعیه، ۱۳۸۸: ۷). با تحولات گوناگون و سیاست‌هایی همچون مدرنیزاسیون و توسعه به سمت حومه‌ها، موجب گردید، رشد و توسعه مراکز قدیمی و بافت‌های کهن شهرها متوقف شود و این محلات دچار فرسودگی و تنزل اجتماعی گردند. آنچه که امروزه در این بافت‌ها مشاهده می‌شود، ویژگیهای منفی همچون آشفستگی سیما و منظر، عدم دسترسی مناسب، کمبود تجهیزات شهری، آشفستگی در ساختار اقتصادی و اجتماعی و همچنین بحران هویت است که منجر به تخلیه جمعیت زیادی از این بافتها شده است و در نهایت، ناکارآمدی و نارساییهای کالبدی و فضایی و مشکلات بی‌هویتی و تنشهای اجتماعی را ناشی می‌شوند. (زنگی آبادی، ۱۳۸۹: ۱۱).

در همین رابطه، می‌توان با بررسی موضوع، عدم توجه به شرایط اقتصادی اجتماعی و فرهنگی خاص اینگونه بافتها که متمایز از سایر بافتهای شهری است، را مشاهده نمود. بطوریکه بیشتر به ارائه الگوها و راهکارهای کالبدی با هدف ورود سواره به داخل بافت پرداخته میشود. تداوم چنین روندی ممکن است سبب یکسان سازی و استاندارد سازی در نوسازی بافت شود که پیامد آن چیزی جز از بین رفتن خاطرات، گسست روابط اجتماعی موجود و نهایتاً حس تعلق به مکان نخواهد بود.

محل امامزاده یحیی، بخشی از محله عودلاجان تهران قدیم می‌باشد که در داخل حصار صفوی قرار دارد. این محله در ابتدای شکل‌گیری خود دارای ساختی سلسله‌مراتبی بوده و از آنجا که دارای مقیاس انسانی بود به معنای واقعی مفهوم محله را عینیت می‌بخشید. اما به مرور زمان بر اثر رشد و توسعه برونزای شهر، این محله نتوانست هم پای سایر محلات توسعه یابد و نه تنها دچار سیر نزولی گشت بلکه به دلیل ترک محله توسط اهالی بومی و مهاجرت افراد با قومیت‌های مختلف با سطح اقتصادی پایین، موجب کاهش کیفیت زندگی و حس تعلق به محله شده و در نتیجه هویت تاریخی و قدیمی آن دستخوش تغییرات گشته است. لذا این پژوهش دنبال بررسی رویکردی نوین تحت عنوان بازآفرینی، در راستای باززنده سازی بافت کهن محله امامزاده یحیی تهران می‌باشد تا علاوه بر نوسازی کالبدی، بتوان به تامین نیازها و خواسته‌های مردم جهت حفظ و ارتقای هویت اجتماعی و تاریخی آن محله و همچنین بهبود حس تعلق به مکان، پرداخت.

## ۲-۱- ضرورت تحقیق

آنچه بافت‌های کهن شهری را به گره‌ای مسئله‌دار تبدیل کرده است، فرسودگی کالبدی بر اثر گذر زمان و به دنبال آن، آسیب‌پذیری اجتماعی و فرهنگی است. اقدامات مرمتی صورت گرفته در بافت‌های کهن شهری در ایران تا به امروز تنها به یکی از جریانهای توسعه یا حفاظت توجه داشته است. این برخورد یک سویه با

هر یک از این جریانها، خود معضلات جدیدی را به این بافتها تحمیل کرده است و از این رو ساکنین این بافتها بدلیل کاستی و نارساییهای گوناگون، ناگزیر به ترک محله ی خود شده اند. در چنین شرایطی، بافت کالبدی بیش از پیش در معرض تخریب قرار گرفته و به دنبال آن، از هم پاشیدن بافت اجتماعی که در نتیجه ی از بین رفتن هویت محله و کاهش حس تعلق در میان افراد است را موجب می شود. به همین دلیل امروزه با بافت هایی مواجه هستیم که به علت فقدان تسهیلات زندگی و عدم تامین نیازها و خواسته های مردم، اکثر ساکنان بومی، از آنها مهاجرت کرده و عموماً اقشار فرودست و افرادی بیگانه با محل، تنها به علت عدم توانایی مالی در آن ساکن شده اند که عاری از حس تعلق به مکان و هویت آن و بی توجه به ارزشهای نهفته در آن هستند. لذا باعث تنزل بافت از تمامی ارزشهای اجتماعی، کالبدی و اقتصادی شده اند. از این رو مداخله در بافتهای کهن شهری بیش از هر چیز نیازمند تغییر نگرش می باشد. امروزه آفرینش مجدد بافتهای تاریخی به گونه ای که خاطرات بافتهای کهن را زنده کرده و آنرا با نیازها و تصورات کنونی مردم وفق دهد، در دستور کار قرار گرفته است. از جمله نظریاتی که سعی کرده به دیدگاهی جامع برای توسعه دست یابد، بازآفرینی شهری است که در این تحقیق به بررسی این رویکرد به همراه عوامل هویت بخش به این بافتها می پردازد. با ذکر این مقدمه، میتوان مهمترین ضرورت این تحقیق را، نجات بخشی ساختار محلات تاریخی از فرسودگی کالبدی از یکسو و بازسازی اصالت و هویت تاریخی اینگونه محلات از سوی دیگر دانست.

### ۳-۱- اهداف تحقیق

با توجه به ویژگیهای محدوده مورد نظر و لزوم حفظ ارزشهای نهفته در آن و همین طور رفع مشکلات متعدد آن که موجب عدم پاسخگویی به نیازهای زندگی امروزی است، این تحقیق در پی آن است که با استفاده از مفاهیم جدید مرمت شهری، بازآفرینی شهری و حفظ تعادل میان توسعه و حفاظت بافت، به راهکارهایی جهت برآورده کردن نیازهای امروزی در کنار حفظ ارزشهای گذشته و هویت تاریخی محله برای افزایش حس تعلق ساکنین، دست یافت.

با توجه به این مسئله، اهدافی کلی و تفصیلی به شرح زیر مد نظر قرار می گیرند. این اهداف در واقع بیان کننده چارچوب تحقیق بوده اند که سعی می شود در فرایند انجام تحقیق مورد بررسی و تحلیل قرار گیرند.

#### ۳-۱-۱- هدف کلی:

- ارائه راهکارهایی جهت بازآفرینی بافت کهن محله امامزاده یحیی با تاکید بر حفظ و ارتقای هویت محله ای  
۳-۱-۲- اهداف جزئی یا تفصیلی:

- بررسی مفهوم هویت، حس مکان و عوامل موثر بر آن و همچنین تبیین چارچوب نظری رویکرد بازآفرینی شهری

- شناسایی و معرفی عوامل و شاخصهای حفظ و ایجاد کننده هویت و احساس تعلق خاطر

- تبیین ابعاد و اهمیت عوامل و معیارهای تاثیرگذار بر احساس تعلق خاطر ساکنین

- تدوین راهبردهایی به منظور ارائه طرحهای مداخله موثرتر، جهت تقویت حیات اجتماعی بافتهای کهن

#### ۴-۱- سوالات تحقیق

در این تحقیق با توجه به اهداف کلی و جزئی، فرضیات و سوالاتی در ارتباط با موضوع مورد مطالعه، مطرح می‌باشند که سعی بر آن است که در روند انجام تحقیق، به این سوالات پاسخ داده شود و فرضیات ارائه شده مورد بررسی و تحلیل قرار گیرند.

- ۱- معیارها و شاخصهای تاثیرگذار بر هویت مندی محلات و احساس تعلق خاطر ساکنان کدامند؟
- ۲- ابعاد مختلف این عوامل و شاخص‌ها و میزان اهمیت هر یک چیست؟
- ۳- راهبردهای اجرایی جهت تدوین طرحهای مداخله موثر برای حفظ و ارتقای هویت و حس تعلق ساکنان کدامند؟

#### ۵-۱- فرضیات تحقیق

از آنجا که موضوع پژوهش حاضر به صورت اکتشافی و کیفی می‌باشد و هدف نهایی، دستیابی به راهکارهای مورد نظر بوده و نه اثبات مورد یا مواردی خاص، لذا در این قسمت فرضیه‌ای مطرح نمی‌باشد و هدف نگارنده، پاسخگویی به سوالات طرح شده در راستای اهداف تحقیق، می‌باشد.

#### ۶-۱- پیشینه تحقیق

مرمت شهری در سیر تاریخی، دگرگونی و تحول خود در دوران معاصر و بویژه از دهه ۱۹۵۰ تاکنون، دوره‌های مختلفی را پشت سر گذاشته است. در طول این چند دهه، مرمت شهری از فرم ساده بازسازی، نوسازی و توان بخشی بافتها و زیرساختهای فرسوده شهری، به مرمت اقتصادی، اجتماعی فرهنگی و مرمت سیمای شهری دگرگون شده است. عبارتی مرمت شهری در سیر تحول خود، گذاری را از حوزه توجه به کالبد به عرصه تاکید بر معنا تجربه کرده است و از رویکردی تک بعدی و ابتدایی به رویکردهایی جامع تر مانند بازآفرینی و نوزایی شهری تبدیل شده است. رویکرد بازآفرینی که از دهه ۹۰ مطرح شده است، نتیجه تکامل ۵ دهه نظریه پردازی 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 می‌پردازد.

#### ۷-۱- روش تحقیق

روش تحقیق این مطالعه، با توجه به اهداف مطرح شده، به صورت توصیفی - تحلیلی می‌باشد. چراکه در پژوهش حاضر، ابتدا به توصیف مبانی نظری مرتبط با بافتهای کهن و هویت آن و همچنین رویکرد بازآفرینی همراه با بررسی ویژگیهای محله مورد مطالعه پرداخته می‌شود، سپس با استفاده از نتایج حاصل از روشهای آماری و نمونه گیری، شاخص‌ها و معیارهای حس مکان و هویت محله‌ای، مورد تحلیل قرار می‌گیرند. سرانجام راهکارهایی در جهت بهبود حس تعلق به محل زندگی در میان ساکنان و ارتقای هویت محله‌ای و در نهایت اعتلای کیفیت محیط زندگی ارائه خواهد شد. نوع تحقیق با توجه به موضوع آن از نوع کاربردی بوده و رویکرد آن به دو صورت کمی و کیفی (تاکید بیشتر) می‌باشد. گردآوری اطلاعات بر اساس شیوه‌های میدانی و کتابخانه‌ای بوده و ابزارهای لازم برای این امر شامل: مطالعه منابع مختلف (کتاب، مقالات،

پایان نامه ها و ... )، اسناد و طرحهای توسعه شهری، مصاحبه ژرف کاوانه با اهالی و گفت و گو با صاحب نظران، پرسشنامه و مشاهده می باشد. جامعه آماری مورد نظر در بخشی از مطالعه و تحلیل در این پژوهش، اهالی محله امامزاده یحیی خواهد بود. برای مشخص شدن حجم نمونه از فرمول کوکران استفاده می شود. پس از تدوین معیارها و دریافت اطلاعات و تکمیل پرسش نامه ها، از نرم افزار EC برای امتیازدهی نهایی معیارها استفاده نموده تا با کمک تکنیک SWot و بهره گیری از مدل کمی سازی آن (QSPM) تحلیل های پژوهش انجام شده و راهبردهایی تعیین گردند تا در نهایت بتوان به راهکارهای مورد نظر دست یافت.

### ۸-۱ فرایند انجام پایان نامه و مکانیزم استنتاج (چارچوب تحقیق)

