

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



دانشکده هنر و معماری

پایان نامه دوره کارشناسی ارشد شهرسازی  
گرایش برنامه ریزی شهری و منطقه ای

باززنده سازی مراکز شهری با استفاده از

**BID** رویکرد

(نمونه موردی: مرکز شهر ارومیه)

هاله حسین پور

استاد راهنما:

دکتر هاشم دادش پور

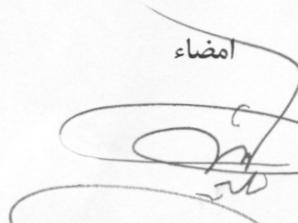

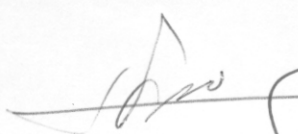
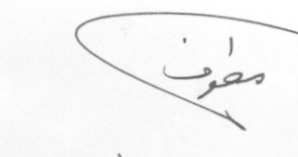
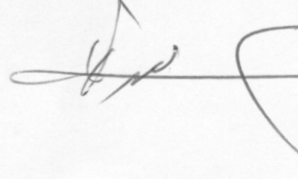
استاد مشاور:

دکتر مجتبی رفیعیان

اسفند ماه ۱۳۸۸

## تأیید اعضای هیات داوران حاضر در جلسه دفاع از پایان نامه کارشناسی ارشد

اعضای هیئت داوران نسخه نهایی پایان نامه خانم هاله حسین پور تحت عنوان باز زنده سازی مراکز شهری با استفاده از رویکرد BID (نمونه موردی مرکز شهر ارومیه) را از نظر فرم و محتوی بررسی نموده و پذیرش آنرا برای تکمیل درجه کارشناسی ارشد پیشنهاد می کنند.

امضاء	رتبه علمی	نام و نام خانوادگی	اعضای هیات داوران
	استادیار	دکتر هاشم داداش پور	۱- استاد راهنما
	دانشیار	دکتر مجتبی رفیعیان	۲- استاد مشاور
	دانشیار	دکتر علی اکبر تقوایی	۳- نماینده تحصیلات تکمیلی
	استادیار	دکتر شریف مطوف	۴- استاد ناظر
	دانشیار	دکتر علی اکبر تقوایی	۵- استاد ناظر

## آیین نامه چاپ پایان نامه (رساله) های دانشجویان دانشگاه تربیت مدرس

نظر به اینکه چاپ و انتشار پایان نامه (رساله) های تحصیلی دانشجویان دانشگاه تربیت مدرس، مبین بخشی از فعالیتهای علمی - پژوهشی دانشگاه است بنابراین به منظور آگاهی و رعایت حقوق دانشگاه، دانش آموختگان این دانشگاه نسبت به رعایت موارد ذیل متعهد می شوند:

ماده ۱: در صورت اقدام به چاپ پایان نامه (رساله) ی خود، مراتب را قبلاً به طور کتبی به «دفتر نشر آثار علمی» دانشگاه اطلاع دهد.

ماده ۲: در صفحه سوم کتاب (پس از برگ شناسنامه) عبارت ذیل را چاپ کند:

«کتاب حاضر، حاصل پایان نامه کارشناسی ارشد/ رساله دکتری نگارنده در رشته شهرسازی است که در سال ۱۳۸۸ در دانشکده هنر و معماری دانشگاه تربیت مدرس به راهنمایی سرکار خانم/ جناب آقای دکتر هاشم داداش پور، مشاوره سرکار خانم/ جناب آقای دکتر مجتبی رفیعیان و مشاوره سرکار خانم/ جناب آقای دکتر آن دفاع شده است.»

ماده ۳: به منظور جبران بخشی از هزینه های انتشارات دانشگاه، تعداد یک درصد شمارگان کتاب (در هر نوبت چاپ) را به «دفتر نشر آثار علمی» دانشگاه اهدا کند. دانشگاه می تواند مازاد نیاز خود را به نفع مرکز نشر در معرض فروش قرار دهد.

ماده ۴: در صورت عدم رعایت ماده ۳، ۵۰٪ بهای شمارگان چاپ شده را به عنوان خسارت به دانشگاه تربیت مدرس، تأدیه کند.

ماده ۵: دانشجو تعهد و قبول می کند در صورت خودداری از پرداخت بهای خسارت، دانشگاه می تواند خسارت مذکور را از طریق مراجع قضایی مطالبه و وصول کند؛ به علاوه به دانشگاه حق می دهد به منظور استیفای حقوق خود، از طریق دادگاه، معادل وجه مذکور در ماده ۴ را از محل توقیف کتابهای عرضه شده نگارنده برای فروش، تأمین نماید.

ماده ۶: اینجانب **هاله حسین پور** دانشجوی رشته **شهرسازی** مقطع **کارشناسی ارشد** تعهد فوق و ضمانت اجرایی آن را قبول کرده، به آن ملتزم می شوم.

نام و نام خانوادگی: هاله حسین پور

تاریخ و امضا: ۸۸.۱۲.۲۰



: با عنایت به سیاست‌های پژوهشی و فناوری دانشگاه در راستای تحقق عدالت و کرامت انسانها که لازمه شکوفایی علمی و فنی است و رعایت حقوق مادی و معنوی دانشگاه و پژوهشگران، لازم است اعضای هیأت علمی، دانشجویان، دانش‌آموختگان و دیگر همکاران طرح، در مورد نتایج پژوهشهای علمی که تحت عناوین پایان‌نامه، رساله و طرحهای تحقیقاتی با هماهنگی دانشگاه انجام شده است، موارد زیر را رعایت نمایند:

ماده ۱- حق نشر و تکثیر پایان‌نامه/ رساله و درآمدهای حاصل از آنها متعلق به دانشگاه می باشد ولی حقوق معنوی پدید آورندگان محفوظ خواهد بود.

ماده ۲- انتشار مقاله یا مقالات مستخرج از پایان‌نامه/ رساله به صورت چاپ در نشریات علمی و یا ارائه در مجامع علمی باید به نام دانشگاه بوده و با تایید استاد راهنمای اصلی، یکی از اساتید راهنما، مشاور و یا دانشجو مسئول مکاتبات مقاله باشد. ولی مسئولیت علمی مقاله مستخرج از پایان‌نامه و رساله به عهده اساتید راهنما و دانشجو می باشد.

تبصره: در مقالاتی که پس از دانش‌آموختگی بصورت ترکیبی از اطلاعات جدید و نتایج حاصل از پایان‌نامه/ رساله نیز منتشر می‌شود نیز باید نام دانشگاه درج شود.

ماده ۳- انتشار کتاب، نرم افزار و یا آثار ویژه (اثری هنری مانند فیلم، عکس، نقاشی و نمایشنامه) حاصل از نتایج پایان‌نامه/ رساله و تمامی طرحهای تحقیقاتی کلیه واحدهای دانشگاه اعم از دانشکده ها، مراکز تحقیقاتی، پژوهشکده ها، پارک علم و فناوری و دیگر واحدها باید با مجوز کتبی صادره از معاونت پژوهشی دانشگاه و براساس آئین نامه های مصوب انجام شود.

ماده ۴- ثبت اختراع و تدوین دانش فنی و یا ارائه یافته ها در جشنواره‌های ملی، منطقه‌ای و بین‌المللی که حاصل نتایج مستخرج از پایان‌نامه/ رساله و تمامی طرحهای تحقیقاتی دانشگاه باید با هماهنگی استاد راهنما یا مجری طرح از طریق معاونت پژوهشی دانشگاه انجام گیرد.

ماده ۵- این آیین‌نامه در ۵ ماده و یک تبصره در تاریخ ۸۷/۴/۱ در شورای پژوهشی و در تاریخ ۸۷/۴/۲۳ در هیأت رئیسه دانشگاه به تایید رسید و در جلسه مورخ ۸۷/۷/۱۵ شورای دانشگاه به تصویب رسیده و از تاریخ تصویب در شورای دانشگاه لازم‌الاجرا است.

«اینجانب هاله حسین پور دانشجوی رشته شهرسازی ورودی سال تحصیلی ۱۳۸۷-۱۳۸۶ مقطع کارشناسی ارشد دانشکده هنر و معماری متعهد می شوم کلیه نکات مندرج در آئین نامه حق مالکیت مادی و معنوی در مورد نتایج پژوهش های علمی دانشگاه تربیت مدرس را در انتشار یافته های علمی مستخرج از پایان نامه / رساله تحصیلی خود رعایت نمایم. در صورت تخلف از مفاد آئین نامه فوق الاشعار به دانشگاه وکالت و نمایندگی می دهم که از طرف اینجانب نسبت به لغو امتیاز اختراع بنام بنده و یا هر گونه امتیاز دیگر و تغییر آن به نام دانشگاه اقدام نماید. ضمناً نسبت به جبران فوری ضرر و زیان حاصله بر اساس برآورد دانشگاه اقدام خواهم نمود و بدینوسیله حق هر گونه اعتراض را از خود سلب نمودم»

 :  
: . . :

تقدیم به:

پدر و مادر عزیزم که حق بزرگی برگردنم دارند  
استادانم که علم و اندیشه را در کتبشان انداختم

و

بمسرگرمی ام که در تمام مراحل کلایار و پشتیبانم بود

## مشکر و قدردانی:

وطنیه خودی دانم تا در این پیمان نامه از تمام کسانی که مریاری نموده اند مشکر نمایم. ابتدا از اساتید محترم جناب آقای دکتر باشم داداش پور و جناب آقای دکتر مجتبی رفیعیان که زحمت راهبانی این پیمان نامه را بر عهده داشتند و فراتر از قاعده های رایج راهبانی ام نمودند و همچنین از اساتید محترم داور آقایان دکتر علی اکبر تقوایی و دکتر شریف مطوف که زحمت داوری این پیمان نامه را بر عهده داشتند مشکر می نمایم.

همچنین به جامی دانم تا بدین وسیله از خانواده ام و تمامی افرادی که به نوعی با نظرات و راهبانی های ارزنده خود و یاد اختیار گذاشتن اطلاعات مراد تکمیل این کار یاری رسانند مشکر نمایم.

## چکیده:

تردید نیست که رشد و توسعه مراکز شهری کیفیت زندگی شهرنشینی را در شهرهای جهان در طول تاریخ تحت تاثیر قرار داده است. وجه مشترک تمام مراکز شهری را می‌توان در مقیاس سرزندگی و کیفیت محیطی آنها دانست که هر یک از آنها را به مکانی خاص مبدل ساخته است. در ایران نیز مراکز شهری بسیاری وجود دارد که در حال حاضر با افول کارکردی مواجه هستند. به همین دلیل برای گذار از این وضعیت ضروری است تا راه حلی اندیشیده شود. بنابراین نوسازی و بهسازی در مراکز شهری امری ضروری است. در این میان، BID یکی از استراتژیهای موثر در احیاء مراکز شهری با رویکرد اقتصادی به شمار می‌رود. در واقع BID از طریق ایجاد امکان رشد اقتصادی در یک منطقه و محاسبه مالیات بر آن، با اتکا بر ابزارهای اقتصادی، نسبت به خدمات دهی به نواحی مسکونی و تجاری اطراف خود، اقدام می‌نماید. بنابراین، این روش، اصولاً یک مفهوم کالبدی و فیزیکی صرف نیست. بلکه مفهومی است در جهت توانمند ساختن اقتصادی و احیاء محلات یا مناطق شهری و به ویژه منطقه مرکزی شهر. از این رو به فراخور شرایط خاص فیزیکی، برنامه ریزی اقتصادی و اجتماعی شهرها و محلات مختلف، ویژگی‌ها و گاه کارکردهای مختلفی می‌یابد.

با توجه به موفقیت‌های این روش در کشورهای دارای تجربه، این پژوهش بر آن است تا امکان اجرای این روش را برای نخستین بار در ایران از طریق بررسی نمونه موردی مرکز شهر ارومیه مورد سنجش قرار دهد. به همین دلیل ابتدا به سنجش مولفه های اصلی برای پاسخگویی BID در محدوده پرداخته شد. سپس مراحل سنجش ایجاد BID در محدوده تبیین شد. پس از آن به بررسی روابط بین مولفه‌های موثر بر ارتقاء کارکردی با یکدیگر پرداخته شد تا با شناسایی این روابط امکان تسریع در فرآیند تجدید حیات مرکز مورد بررسی انجام شود. در پایان هم در راستای کمک به سیاستگذاری و برنامه ریزی توسعه ای این مراکز با تاکید بر ابعاد توسعه اقتصادی و در جهت ارتقاء شرایط سکونتی، اهم اقدامات و اولویتهای اجرایی در زمینه های مختلف معرفی شده است. روش تحقیق در این پایان نامه در بخش مبانی نظری، توصیفی-تطبیقی-تحلیلی بوده، در بررسی عرصه پژوهش روش توصیفی و در یافته ها و نتایج از روش پیمایشی - تحلیلی استفاده شده است.

نتایج نشان داد که استفاده از این روش در باززنده سازی مرکز شهر ارومیه دارای همخوانی و سازگاری با شرایط و ویژگیهای این مرکز است. تک بعدی نبودن روش BID و ارتقاء شرایط کسب و کار از طریق بهبود کالبد و افزایش کیفیت زندگی در محدوده از دلایل اصلی سازگاری مرکز شهر ارومیه با این روش است. زیرا بررسی ها نشان داد که مشکلات رکود اقتصادی در مرکز شهر ارومیه بیش از آنکه متاثر از عوامل صرف اقتصادی مانند نوع فعالیتها، خرده فروشی ها، تبلیغات و بازاریابی باشد، متاثر از مولفه های کالبدی و اجتماعی محدوده است. در همین راستا ابتدا برای هر یک از مولفه ها، گویه هایی که بتواند مبین ویژگی های BID باشد از طریق پرسشنامه جمع آوری گردید. سپس با استفاده از تحلیل های آماری T و همبستگی پیرسون سطح معنی داری مولفه های فوق سنجیده شد و از طریق رگرسیون چند متغیره میزان تاثیرگذاری هر یک از مولفه ها بدست آمد در این میان مولفه های کالبدی با  $Beta=0.24$  بیشترین تاثیر را در تحولات کارکردی به عهده داشته اند و بعد از آن مولفه های اجتماعی با  $Beta=0.20$  و مولفه های اقتصادی با  $Beta=0.16$  قرار گرفته اند و بر اساس تعریف چند رگرسیون ساده بین مولفه ها این نتیجه حاصل شد که مولفه های اجتماعی و اقتصادی دارای رابطه مستقیمی با همدیگر هستند. در مجموع می‌توان چنین ارزیابی نمود که زمینه های ایجاد یک BID قوی و موفق که بتواند رونق اقتصادی و کیفیت زندگی را به مرکز شهر ارومیه برگرداند، در آن وجود دارد.

**واژگان کلیدی:** باززنده سازی، مرکز شهر، رویکرد اقتصاد، BID، شهر ارومیه



## فهرست مطالب:

۱	فصل اول: طرح تحقیق.....
۱-۱-۱	بیان مساله .....
۲	.....
۲-۱	اهداف تحقیق.....
۴	.....
۳-۱	سوالات تحقیق .....
۴	.....
۴-۱	فرضیه تحقیق .....
۵	.....
۵-۱	مرور منابع.....
۵	.....
۶-۱	روش تحقیق .....
۸	.....
۷-۱	محدودیتها و مشکلات تحقیق.....
۱۰	.....
۸-۱	واژه ها و مفاهیم کلیدی.....
۱۱	.....
۹-۱	جنبه جدید و نوآور بودن.....
۱۲	.....
۱۰-۱	فرایند تحقیق .....
۱۲	.....
۱۴	فصل دوم: مبانی نظری .....
۱۵	مقدمه .....
۱۶	۱-۱-تاریخچه و اهمیت مراکز شهری .....
۱۶	۱-۱-۱- تعاریف مرکز شهر.....
۲۱	۲-۱-۲- مراکز شهری و اهمیت آن در اقتصاد شهر.....
۲۲	۳-۱-۲- چالش های مراکز شهری .....
۲۶	۴-۱-۲- مراکز شهری در ایران و تحلیل تغییرات.....
۲۸	۲-۲-گرایشات زمینه ای در نوسازی مراکز شهری .....
۲۸	۱-۲-۲- زمینه های تاریخی .....
۳۰	۲-۲-۲- زمینه های مفهومی.....
۳۱	۳-۲- رویکردهای مداخله در باززنده سازی بخش مرکزی شهرها.....
۳۲	۱-۳-۲- باززنده سازی با تاکید بر ویژگی های کالبدی و محیط مصنوع(تا قبل از دهه ۱۹۶۰).....
۳۳	۲-۳-۲- باززنده سازی با تاکید بر مسایل اجتماعی(۱۹۶۰-۱۹۷۰).....
۳۴	۳-۳-۲- باززنده سازی بخصوص در مراکز شهری با تاکید بر توسعه اقتصادی .....
۳۷	۴-۲- رویکردهای نوین مداخله .....
۳۸	۱-۴-۲- مدیریت مرکز شهر (TCM) .....
۳۹	۲-۴-۲- بهسازی اجتماعات محلی(CID).....
۴۰	۳-۴-۲- بهبود نواحی کسب و کار(BID) .....
۴۱	۴-۴-۲- مقایسه روشها و انتخاب روش مناسب .....
۴۲	۵-۲- روش BID .....
۴۳	۱-۵-۲- زمینه های پیدایش BID.....
۴۴	۲-۵-۲- تاریخچه BID ها .....

۴۵	..... تاریخچه BID ها در کانادا
۴۶	..... تاریخچه BID ها در ایالات متحده
۴۷	..... BID ها در نیوزلند
۴۸	..... BID ها در آفریقای جنوبی
۴۹	..... BID ها در سایر کشورها
۵۱	..... ساختار و ویژگی های نظری
۵۱	..... ۱- مفهوم BID
۵۴	..... ۲- مراحل انجام و اجرای BID
۶۰	..... ۳- شرایط ایجاد BID
۶۱	..... ۴- نحوه تامین اعتبار BID
۶۳	..... ۴-۵- تجارب و شواهد تجربی
۶۳	..... ۱-۴-۵- تجارب ایجاد BID در نیویورک
۶۸	..... ۲-۴-۵- تجارب ایجاد BID در کانادا
۷۰	..... ۳-۴-۵- جمع بندی تجارب
۷۲	..... ۶- جمع بندی و ارائه رویکرد نظری تحقیق
<b>۷۴</b>	<b>..... فصل سوم: روش شناسی تحقیق</b>
۷۵	..... مقدمه
۷۶	..... ۱-۱-۳- تدوین مدل تحلیلی
۷۶	..... ۱-۱-۳- بررسی معیارها و شاخصهای سنجش BID
۷۹	..... ۱-۲-۱-۳- ویژگی های کالبدی
۸۰	..... ۲-۲-۱-۳- مولفه های اقتصادی
۸۰	..... ۳-۲-۱-۳- ویژگی های اجتماعی
۸۳	..... ۲-۳- روش شناسی عمومی تحقیق
۸۳	..... ۱-۲-۳- روش شناسی تحقیق
۸۴	..... ۲-۲-۳- جامعه آماری مورد سنجش
۸۴	..... ۳-۲-۳- تعیین حجم نمونه
۸۶	..... ۴-۲-۳- روش نمونهگیری
۸۶	..... ۵-۲-۳- ابزار اندازهگیری تحقیق
۸۷	..... ۶-۲-۳- پایایی پرسشنامهی تحقیق
۸۹	..... ۷-۲-۳- بررسی روایی پرسشنامه تحقیق
۹۰	..... ۸-۲-۳- روشهای آماری تجزیه و تحلیل اطلاعات
۹۰	..... ۱-۸-۲-۳- آمار توصیفی
۹۱	..... ۲-۸-۲-۳- آمار استنباطی
۹۳	..... ۳-۳- جمع بندی و نتیجه گیری

## فصل چهارم: عرصه پژوهش ..... ۹۴

مقدمه	۹۵
۱-۴- موقعیت شهر ارومیه	۹۶
۲-۴- مطالعات کالبدی شهر ارومیه	۹۸
۱-۲-۴- جایگاه محدوده مطالعاتی در روند گسترش شهر ارومیه	۹۸
۲-۲-۴- ویژگیهای بافت مورد مطالعه	۱۰۱
۳-۲-۴- بررسی فعالیتهای در محدوده مورد مطالعه	۱۰۴
۳-۴- مطالعات جمعیتی و اجتماعی	۱۰۷
۱-۳-۴- سهم جمعیت محدوده بافت قدیم از کل شهر	۱۰۷
۲-۳-۴- چگونگی پراکنش جمعیت در محدوده مطالعاتی	۱۰۷
۳-۳-۴- میزان باسوادی	۱۰۹
۴-۴- مطالعات اقتصادی	۱۰۹
۱-۴-۴- اشتغال و بیکاری	۱۰۹
۲-۴-۴- بررسی روند تغییر قیمت املاک	۱۱۰
۳-۴-۴- بررسی وضع مالکیت	۱۱۱
۴-۴-۴- فعالیتهای تجاری	۱۱۳
۵-۴- جمع بندی	۱۱۵

## فصل پنجم: تجزیه و تحلیل ..... ۱۱۶

مقدمه	۱۱۷
۱-۵- بررسی مولفه های اصلی برای پاسخگویی BID	۱۱۸
۱-۱-۵- بررسی کاربری املاک در محدوده	۱۱۹
۲-۱-۵- نرخ پایدار تصرف تجاری	۱۱۹
۳-۱-۵- پشتیبانی قوی محلی	۱۲۱
۴-۱-۵- توسعه آینده	۱۲۱
۵-۱-۵- جمع بندی مولفه ها و قابلیت پاسخگویی محدوده برای ایجاد BID	۱۲۳
۲-۵- سنجش ایجاد BID در محدوده	۱۲۳
۱-۲-۵- تعیین ماموریت محدوده	۱۲۳
۲-۲-۵- اهداف بلند مدت ناحیه تجاری و چشم انداز مطلوب	۱۲۴
۳-۲-۵- سنجش وضعیت محدوده به لحاظ مولفه های موثر بر ایجاد BID	۱۲۵
۱-۳-۲-۵- ویژگیهای کالبدی	۱۲۶
۲-۳-۲-۵- ویژگی های اجتماعی	۱۳۱
۳-۳-۲-۵- ویژگی های اقتصادی	۱۳۴
۴-۲-۵- تحلیل میزان اثرگذاری هر یک از مولفه ها	۱۳۵
۱-۴-۲-۵- بررسی معنی داری و قابلیت تعمیم هر یک از شاخص ها	۱۳۶
۲-۴-۲-۵- بررسی روابط میان متغیرها	۱۳۸
۵-۲-۵- تعیین اولویت ها و اهم اقدامات	۱۴۱

۱۴۲	.....(تحلیل مسیر) ۱-۵-۲-۵- تعیین اولویت ها
۱۴۵	..... جمع بندی ۳-۵
<b>۱۴۷</b>	<b>..... فصل ششم: نتیجه گیری و ارائه پیشنهادها</b>
۱۴۸	..... مقدمه
۱۵۱	..... ۱-۶- بررسی فرضیات تحقیق
۱۵۵	..... ۲-۶- نتیجه گیری
۱۵۵	..... ۳-۶- ارائه پیشنهادها و راهبرد
۱۵۷	..... ۴-۶- توصیه‌های تحقیق
۱۵۷	..... ۵-۶- ارائه پیشنهاد برای تحقیقات آتی
<b>۱۵۸</b>	<b>..... منابع و ماخذ:</b>
<b>۱۶۲</b>	<b>..... چکیده انگلیسی:</b>

## فهرست جدول:

- جدول شماره ۱-۲- تعاریف و مفاهیم مختلف در مورد مرکز شهر ..... ۱۹
- جدول شماره ۲-۲- انواع مداخله در بافت های فرسوده ..... ۳۱
- جدول شماره ۳-۲- میزان مالیات بر املاک در BID ..... ۶۱
- جدول شماره ۴-۲- چگونگی محاسبه میزان مالیات بر املاک در BID ..... ۶۲
- جدول شماره ۵-۲- اهم اقدامات BID ها در نقاط مختلف جهان ..... ۷۰
- جدول شماره ۶-۲- زمینه های مداخله BID ها ..... ۷۱
- جدول شماره ۱-۳- بررسی مولفه ها و گویه های کالبدی ..... ۷۹
- جدول شماره ۲-۳- بررسی مولفه ها و گویه های اقتصادی ..... ۸۰
- جدول شماره ۳-۳- بررسی مولفه ها و گویه های اجتماعی ..... ۸۲
- جدول شماره ۴-۳- ضریب پایایی پرسشنامه تحقیق براساس تحقیق آلفای کرونباخ ..... ۸۸
- جدول شماره ۱-۴- وضعیت کاربری زمین در محدوده مطالعاتی ..... ۱۰۵
- جدول شماره ۲-۴- سهم جمعیت محدوده مورد مطالعه از کل جمعیت شهر ..... ۱۰۷
- جدول شماره ۳-۴- نحوه تغییرات جمعیت فعال و نرخ فعالیت در محدوده مرکز شهر ارومیه ..... ۱۱۰
- جدول شماره ۱-۵- توزیع فراوانی پاسخگویان ..... ۱۲۰
- جدول شماره ۲-۵- توزیع فراوانی پاسخگویان بر اساس پشتیبانی قوی محلی ..... ۱۲۱
- جدول شماره ۳-۵- توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب میزان تمایل به اجرای طرحهای توسعه اقتصادی ..... ۱۲۲
- جدول شماره ۴-۵- توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب تمایل به نوع پیگیری امور ..... ۱۲۲
- جدول شماره ۵-۵- بررسی آزمون بارتلت و KMO ..... ۱۲۵
- جدول شماره ۶-۵- توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب ویژگی کالبدی واحدهای صنفی ..... ۱۲۷
- جدول شماره ۷-۵- توزیع فراوانی پاسخ گوین بر حسب میزان مطلوب و چشم نواز بودن رنگ و نما ..... ۱۲۸
- جدول شماره ۸-۵- توزیع فراوانی پاسخ گوین بر حسب میزان مساحت واحد صنفی ..... ۱۲۸
- جدول شماره ۹-۵- توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب ویژگی کالبدی محیطی ..... ۱۲۹
- جدول شماره ۱۰-۵- توزیع فراوانی پاسخ گوین بر حسب میزان امکانات محیط ..... ۱۳۰
- جدول شماره ۱۱-۵- توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب امنیت ..... ۱۳۱
- جدول شماره ۱۲-۵- توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب رفتارهای اجتماعی ..... ۱۳۲
- جدول شماره ۱۳-۵- توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب نظارت اجتماعی ..... ۱۳۲
- نمودار شماره ۵-۵- مقایسه توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب ویژگی های اجتماعی ..... ۱۳۳
- جدول شماره ۱۴-۵- توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب ویژگیهای اقتصادی محدوده ..... ۱۳۴
- جدول شماره ۱۵-۵- توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب ویژگیهای اقتصادی ..... ۱۳۵
- جدول شماره ۱۶-۵- نتایج آزمون آماری شاخص ویژگیهای کالبدی ..... ۱۳۶
- جدول شماره ۱۷-۵- نتایج آزمون t- شاخص ویژگیهای کالبدی ..... ۱۳۶
- جدول شماره ۱۸-۵- نتایج آزمون آماری شاخص امنیت اجتماعی ..... ۱۳۷
- جدول شماره ۱۹-۵- نتایج آزمون T- شاخص امنیت اجتماعی ..... ۱۳۷

- جدول شماره ۵-۲۰- نتایج آزمون آماری شاخص ویژگی های اقتصادی ..... ۱۳۸
- جدول شماره ۵-۲۱- نتایج آزمون t- شاخص ویژگی های اقتصادی ..... ۱۳۸
- جدول شماره ۵-۲۲- ضریب همبستگی و آزمون آن جهت بررسی روابط میان متغیرها ..... ۱۳۹
- جدول شماره ۵-۲۳- رگرسیون چند متغیره برای شناسایی عوامل موثر بر ارتقاء کیفیت زندگی (ایجاد BID) ..... ۱۴۱
- جدول شماره ۵-۲۴- رگرسیون ساده مولفه های اقتصادی بر مولفه های اجتماعی ..... ۱۴۳
- جدول شماره ۵-۲۵- رگرسیون ساده مولفه های اجتماعی بر ویژگی های کالبدی ..... ۱۴۴
- جدول شماره ۵-۲۶- بررسی اولویت سنجی و میزان تاثیر متغیرها ..... ۱۴۵
- جدول شماره ۶-۱- اهم اقدامات و پیشنهادات تحقیق ..... ۱۵۶

## فهرست نمودار:

نمودار شماره ۱-۱- فرایند تحقیق .....	۱۳
نمودار شماره ۱-۲- سیر تحولات و شکل گیری BID .....	۵۱
نمودار شماره ۲-۲- مراحل ایجاد BID .....	۵۴
نمودار شماره ۱-۳- مدل تحلیلی تحقیق .....	۷۸
نمودار شماره ۱-۵- نوع کاربری پلاک .....	۱۱۹
نمودار شماره ۲-۵- مقایسه میزان فراوانی پاسخ گویان بر حسب میزان نوساز و مدرن بودن واحدهای صنفی .....	۱۲۷
نمودار شماره ۳-۵- توزیع فراوانی پاسخگویان بر حسب ویژگی کالبدی محدوده مورد مطالعه .....	۱۳۰
نمودار شماره ۴-۵- مقایسه فراوانی پاسخگویان بر حسب مشارکت اجتماعی .....	۱۳۳
نمودار شماره ۵-۵- مدل نظری تحقیق .....	۱۴۲
نمودار شماره ۶-۵- تحلیل مسیر بین متغیرها .....	۱۴۵

## فهرست نقشه:

- نقشه شماره ۴-۱- موقعیت شهر ارومیه..... ۹۷
- نقشه شماره ۴-۲- جایگاه محدوده مطالعاتی در روند گسترش شهر..... ۹۹
- نقشه شماره ۴-۳- ساختار کالبدی بافت قدیم..... ۱۰۰
- نقشه شماره ۴-۴- جایگاه محدوده مطالعاتی در شهر..... ۱۰۲
- نقشه شماره ۴-۵- موقعیت محدوده مطالعاتی..... ۱۰۳
- نقشه شماره ۴-۶- نقشه کاربری زمین بافت قدیم ارومیه..... ۱۰۶
- نقشه شماره ۴-۷- نقشه تراکم جمعیتی شهر ارومیه..... ۱۰۸
- نقشه شماره ۴-۸- بررسی مالکیت اراضی در محدوده..... ۱۱۲
- نقشه شماره ۴-۹- الگوی پراکنش واحدهای تجاری در محدوده مورد مطالعه..... ۱۱۴



# فصل اول



## طرح تحقيق

## ۱-۱- بیان مساله

تردیدی نیست که رشد و توسعه مراکز شهری کیفیت زندگی شهرنشینی را در شهرهای جهان در طول تاریخ تحت تاثیر قرار می دهد. آگورای یونانی، فروم رومی، میادین تجاری قرون وسطا و میادین رنسانسی همگی به نوعی بیانگر اهمیت مراکز شهری در طی سالهای متمادی بوده اند. وجه مشترک تمام مراکز شهری را می توان در مقیاس سرزندگی و کیفیت محیطی آنها دانست که هر یک از آنها را به مکانی خاص مبدل ساخته است. پس از گذر از دهه های آشفتگی شهرها و تغییرات و دگرگونی های نیمه نخست قرن بیستم و بی توجهی و تخریب مراکز شهری، بار دیگر زمان آن فرا رسیده است تا این مراکز بتوانند هویت و اعتبار والای خود را به لحاظ فرهنگی، اجتماعی و مهم تر از همه به لحاظ اقتصادی بازیابند. مراکز شهری باید بتوانند تجلی گر روح زندگی شهری، فعالیت و سرزندگی بوده و بار دیگر حیات را به هسته مرکزی شهرها برگردانند. بنابراین نوسازی و بهسازی در مراکز شهری امری ضروری است. در طول دهه های اخیر شیوه های مختلفی برای بهسازی و نوسازی مراکز شهری در نظر گرفته شده است. مروری بر رویکردهای مداخله در باززنده سازی شهری نشان می دهد که سه نسل از سیاستگذاری ها در این زمینه وجود دارد. این رویکردها در قبل از دهه ۱۹۶۰، تاکید بر ویژگی های کالبدی و محیط مصنوع دارد، در دوره ۱۹۷۰-۱۹۶۰ در باززنده سازی محلات راهکار جامع تاکید بر مسایل اجتماعی بوده و بعد از دهه ۱۹۷۰ بخصوص در مراکز شهری یک راهکار اجرایی با تاکید بر توسعه اقتصادی حاکم شده است.

رویکرد اقتصادی در باززنده سازی حیات مراکز شهری بر افزایش رونق اقتصادی محدوده از طریق افزایش کیفیت زندگی در محیط تاکید دارد. این رویکرد نخستین تجربه های خود را در ایالات متحده، کانادا و کشورهای اروپای غربی آغاز نمود. نتایج نسبتا موفق اقدامات انجام شده سبب شد تا به عنوان رویکرد غالب در باززنده سازی مراکز شهری تا به امروز مورد توجه قرار گیرد. این رویکرد در

طول این سالها شیوه های مختلفی را ارائه نموده است. یکی از جدیدترین و موفق ترین شیوه های رویکرد اقتصادی در باززنده سازی، روش BID<sup>۱</sup> است.

BID به مثابه یکی از استراتژیهای موثر از ابزارهای احیاء مراکز شهری به شمار می رود. از این روش، از اوایل دهه ۷۰، در مراکز شهری سراسر ایالات متحده و کانادا استفاده می شود. در واقع BID از طریق ایجاد امکان رشد اقتصادی در یک منطقه و محاسبه مالیات بر آن، با اتکا بر ابزارهای اقتصادی، نسبت به خدمات دهی به نواحی مسکونی و تجاری اطراف خود، اقدام می نماید. بنابراین، این روش، اصولاً یک مفهوم کالبدی و فیزیکی صرف که منتج از مبانی فکری و نظری پایه باشد نیست بلکه مفهومی است در جهت توانمند ساختن اقتصادی و احیاء محلات یا مناطق شهری و به ویژه منطقه مرکزی شهر<sup>۲</sup>. از این رو به فراخور شرایط خاص فیزیکی، برنامه ریزی اقتصادی و اجتماعی شهرها و محلات مختلف، ویژگی ها و گاه کارکرد های مختلفی می یابد.

بخش مرکزی شهر ارومیه از جمله مراکز شهری است که طی دهه های گذشته روند رو به افولی را طی کرده است بررسی ها نشان می دهد که این مرکز شهر در حال از دست دادن جمعیت ساکن خود است و رونق کسب و کار در برخی زمینه ها رو به افول می باشد. این افول همراه با بالا رفتن نرخ واحدهای غیر فعال تجاری و کاهش تمایل به خرید از محدوده همراه بوده است. از طرفی این تهدید وجود دارد که محدوده به دلیل عدم توانایی در جذب مراجعین با درآمد متوسط و بالا به مرور اهمیت خود را به لحاظ اقتصادی از دست بدهد و تبدیل به محدوده هدف برای افراد بزهکار و انجام فعالیت های نابهنجار گردد. به وجود آمدن این مسئله در کنار مشکلات کالبدی و دسترسی محدوده، تهدیدی برای آینده این مرکز شهر تاریخی و باارزش محسوب می شود. بنابراین در این پژوهش زمینه های لازم

---

1-Business Improvement District

2-Down town

برای باززنده سازی به روش BID در مرکز شهر ارومیه استخراج و با استفاده از مولفه ها و زمینه های موجود اقداماتی در جهت حل مشکلات محدوده پیشنهاد شده است.

### ۲-۱- اهداف تحقیق

اصولاً روند شناسایی و تعیین اهداف هر مطالعه و پژوهشی بر اساس دو محور اصلی پاسخگویی به نیازهای انسانی در عرصه مورد نظر و حل یا کاهش مسائل و مشکلات استوار است (مهديزاده، ۱۳۸۱، ص ۱۹). با توجه به نیازهای اساسی و ضروری در زمینه تجدید حیات عملکردی و فعالیتی مراکز شهری از یک سو و مسائل و مشکلات کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و... از سوی دیگر، محتوا و هدف اصلی این تحقیق، را می توان در موارد زیر دسته بندی نمود:

- کمک به شناسایی مؤلفه های مؤثر بر ارتقاء کارکردی / فعالیتی مراکز شهری
- تلاش در جهت درک عوامل بازدارنده / تسریع کننده جریان توسعه اقتصادی در این مراکز
- کمک به سیاست گذاری و برنامه ریزی توسعه ای این مراکز با تاکید بر ابعاد توسعه اقتصادی و در جهت ارتقاء شرایط سکونتی

### ۳-۱- سوالات تحقیق

- با توجه به موضوع تحقیق و اهداف اصلی آن می توان سوالهای تحقیق را به صورت زیر ارائه کرد:
- آیا عوامل و عناصر درونی موجود در بافت مرکزی شهر ارومیه در فرایند تجدید حیات آنها می تواند مؤثر باشد، کدام یک از این عوامل نقش اساسی در این فرایند بر عهده دارد؟