

## ارزیابی محرک‌های توسعه شهری در ساختار تاریخی (مورد مطالعه: بافت تاریخی شهر قم)

دکتر طاهر پریزادی<sup>۱</sup>

فاطمه زارعی<sup>۲</sup>

مهدی مردای<sup>۳</sup>

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۶/۰۹/۰۷

تاریخ دریافت: ۱۳۹۶/۰۴/۰۴

### چکیده

در طی سال‌های اخیر، سیاست‌ها و برنامه‌های متعددی برای ارتقاء کیفی و بازآفرینی بافت‌های نابسامان شهری به اجرا گذاشته شده است. یکی از سیاست‌های نوین در توسعه شهری به‌طور عام و در بازآفرینی بافت‌های نابسامان شهری به‌طور خاص، به‌کارگیری اقدامات و پروژه‌های محرک توسعه با هدف تسریع و تسهیل فرایند تحول در این بافت‌ها است. بافت تاریخی شهر قم به عنوان قلب تپنده این شهر در برگیرنده غنی‌ترین ارزش‌های کالبدی، فرهنگی و تاریخی در سطح استان و حتی در سطح ملی است. تحقیق پیش رو با هدف تحلیل و ارزیابی تحقق یافتگی و میزان اثرگذاری این پروژه‌ها بر توسعه بافت تاریخی شهر قم صورت پذیرفته است؛ که به لحاظ ماهیت از نوع پژوهش‌های ارزیابی-تحلیلی با بهره‌گیری از پیمایش میدانی (مصاحبه و پرسشنامه) می‌باشد. داده‌های جمع‌آوری‌شده با استفاده از نرم‌افزار SPSS و آزمون‌های آماری (تی‌تک نمونه‌ای، فریدمن، آنوا) مورد تحلیل قرار گرفت. یافته‌های تحقیق و پاسخ‌دهی به سؤالات نشان داد که هیچ‌یک از پروژه‌های عمرانی انتخاب شده به‌طور کامل و همه‌جانبه از نظر اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی نتوانسته به عنوان محرک توسعه شهری در محدوده بافت تاریخی شهر عمل کند. از نظر پیامدهای اقتصادی (پروژه محور عماریاسر، محور شهید روحانی و پارکینگ طبقاتی) موفق ظاهر شده‌اند؛ از نظر پیامدهای اجتماعی- فرهنگی، همه پروژه‌ها به‌جز پروژه محور عماریاسر موفق عمل کرده‌اند؛ از لحاظ پیامد زیست‌محیطی، همه پروژه‌ها به‌جز پروژه محور عماریاسر و محور شهید روحانی به اهداف خود رسیده‌اند و از نظر پیامد کالبدی، همه پروژه‌ها تأثیرگذار بوده اما بیشترین تأثیر را پروژه‌های محور عماریاسر و شهید روحانی داشته‌اند.

**واژگان کلیدی:** محرک‌های توسعه شهری، بازآفرینی، بافت تاریخی، شهر قم

<sup>۱</sup> استادیار گروه جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی تهران Tehrantparizadi@yahoo.com

<sup>۲</sup> دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه خوارزمی تهران

<sup>۳</sup> کارشناس ارشد شهرسازی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تحقیقات، تهران

## ۱- مقدمه

انقلاب صنعتی و پیشرفت‌های تکنولوژی ناشی از آن، به تغییرات بطنی جمعیت سرعت بخشید و جمعیت را افزایش داد. این افزایش جمعیت بیشتر متوجه مراکز شهری شده و موجب برهم خوردن تعادل‌های اجتماعی و محیطی گردید. بر اساس گزارش صندوق جمعیت سازمان ملل متحد، سال ۲۰۰۸ میلادی نقطه عطفی مهم در تاریخ جهان است، زیرا برای نخستین بار در طول تاریخ بیش از نیمی از جمعیت جهان یعنی حدود سه میلیارد و سیصد میلیون نفر در مناطق شهری زندگی خواهند کرد و پیش‌بینی می‌شود که این رقم تا سال ۲۰۳۰ به حدود پنج میلیارد نفر افزایش یابد (برک پور و اسدی، ۱۳۸۸، ۷). توسعه شهرنشینی، تأثیرات قابل توجهی بر بافت‌های قدیمی و تاریخی بر جای گذاشته است. هسته قدیمی و تاریخی شهرها، برای اسکان جمعیت زیادی که غالباً مهاجران سال‌های اخیر می‌باشند، پیوسته دچار تغییر شکل شده که خود تخریب و فرسودگی بافت‌های مذکور را به همراه داشته است (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹، ۲). شهرها نیز مانند موجودات زنده حیات و ممت دارند و اگر در بستر زمان، عوامل عارضی و برهم زننده تعادل زیستی آن‌ها کنترل نشود، زمینه‌های زوال و نیستی‌شان پدید می‌آید. عناصر و اجزای شهری در صورت عدم نوسازی به‌موقع در مراتبی از اثرات تشدید، و به اضمحلال زندگی بافت‌های شهری منجر می‌شود و مدیریت عادی و روزمره شهری را از مرزهای مدیریت بحران فراتر می‌برد. عدم اتخاذ تدابیری مناسب و حاکمیت اراده‌ای فراگیر، منجر به افزایش هول‌انگیز «فرسودگی شهری» شده و مفاهیم مختلف شهروندی و شعارهای خوش آب و رنگ مدنیت و مفاهیم اخلاق جمعی را با چالشی جدی مواجه ساخته است (عندلیب، ۱۳۸۵، ۹). بافت‌های قدیمی، بافت‌هایی هستند که در فرایند زمان طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروز در محاصره فناوری عصر حاضر گرفتار شده‌اند. گرچه این بافت‌ها در گذشته به‌مقتضای زمان دارای عملکرد منطقی و سلسله مراتبی بودند، ولی امروز ازلحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی بوده و اغلب جواب گوی نیاز ساکنین خود نمی‌باشند (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶، ۱۶). بافت قدیمی و کهن شهرها به واسطه قدمت تاریخی و وجود عناصر با ارزش تاریخی، موقعیت مناسب ارتباطی، قرارگیری بازار اصلی شهر و قلب تپنده اقتصادی آن و غیره دارای ارزش و جایگاه منحصر به فردی در ساختار فضایی و کارکردی شهر می‌باشد. درحالی‌که این‌گونه بافت‌ها علی‌رغم دارا بودن پتانسیل‌ها و نقاط قوت، در طول زمان با تحولات متعددی مواجه شده و به تدریج دچار نارسایی و اختلال در ابعاد مختلف کارکردی، اقتصادی، اجتماعی، کالبدی، ارتباطی و زیست‌محیطی گردیده‌اند (پوراحمد و همکاران، ۱۳۸۹، ۲). در ادبیات اخیر دنیا، واژه بازآفرینی شهری، به عنوان یک واژه عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روان‌بخشی را در بر می‌گیرد، به کار می‌رود. بازآفرینی شهری فرایندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می‌گردد. در این اقدام فضای شهری جدیدی حادث می‌شوند که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای

شهری قدیم، تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارند (حبیبی و مقصودی، ۱۳۸۶، ۵). رویکرد بازآفرینی که با جامع‌نگری سعی در تکیه بر میراث موجود در بافت‌های فرسوده واجد ارزش و تلفیق اقتصاد و فرهنگ و احیای پایدار بافت‌های تاریخی از طریق تعیین نقش آن‌ها در سازمان فضایی شهر دارد، با تئوری‌های جدید ساماندهی شهری از جمله توسعه پایدار همخوان است. در طی سال‌های اخیر، سیاست‌ها و برنامه‌های متعددی برای ارتقاء کیفی و بازآفرینی بافت‌های نابسامان شهری به اجرا گذاشته شده است.

یکی از سیاست‌های نوین در توسعه شهری به‌طور عام و در بازآفرینی بافت‌های نابسامان شهری به‌طور خاص، به‌کارگیری اقدامات و پروژه‌های محرک توسعه با هدف تسریع و تسهیل فرایند تحول در این بافت‌ها با بهره‌گیری از مشارکت و توان اجتماعی ساکنان و استفاده از ظرفیت‌های محلی می‌باشد. در واقع، محرک‌های شهری، استراتژی‌های نوین توسعه مجدد شهری هستند که غالباً تعدادی پروژه را شامل می‌شوند که منجر به راه‌اندازی و هدایت توسعه می‌گردند (Bohannon, 2004, 10). شهر قم از دیرباز در نقطه‌ای که امروز محله لب چال خوانده می‌شود و در روزگار باستان ده یا دژی زرتشتی بود و مینجان یا منجان نامیده می‌شد پدید آمده و طی هزاران سال همچنان کانون شهر محسوب می‌شده است. کوچه‌ها و محله‌های بافت قدیمی شهر همگی پیرامون محل « لب چال » حلقه زده‌اند. شبکه‌بندی گذرهای اصلی بافت قدیمی که هر شاخه آن محور یکی از محلات قدیمی به شمار می‌رود به ترتیبی با معابر محدوده محله لب چال و میدان کهنه متصل می‌شوند. این بافت به‌عنوان مکانی که بخش اصلی هویت و شخصیت شهر را تشکیل داده است، همواره نقش عمده‌ای را در حیات شهری ایفا کرده است ولی در دهه‌های اخیر؛ همانند دیگر شهرهای ایران از آسیب‌های ناشی از رشد سریع شهر و مداخلات ناآگاهانه و غیراصولی مصون نمانده است. از جمله طرح‌ها و پروژه‌های که به‌صورت نا آگاهانه و بدون مطالعات کارشناسی اقتصادی، اجتماعی، کالبدی در این محدوده صورت گرفته می‌توان به طرح میدان امام خمینی، طرح محور حرم تا حرم، طرح احداث بلوار عمار یاسر، پیاده راه بهار و... اشاره کرد. پژوهش حاضر بر آن است تا اثرات محرک‌های توسعه (پروژه‌های عمرانی) را در تمام سطوح توسعه که گاهی پیوستگی یک بافت و معاصر سازی آن و گاهی نیز شکاف کالبدی، اجتماعی و اقتصادی را منجر می‌شود، از نظر علل موفقیت و عدم موفقیت و به‌ویژه میزان اثرگذاری این پروژه‌ها را بر توسعه بافت تاریخی شهر قم ارزیابی و بررسی نماید.

## ۲- مبانی نظری و پیشینه تحقیق

پس از انقلاب صنعتی در رویارویی با دگرگونی ساختار اقتصادی و پیامدها و تبعات اجتماعی- فرهنگی آن، سرعت آرام تغییرات و تأثیر بطئی آن بر کالبد شهرها با تغییراتی پر شتاب و تأثیرگذار جایگزین شد. رویارویی با پدیده‌های گوناگون در چارچوب توسعه‌های شهری و در همه ابعاد آن (به ویژه از زمانی که آهنگ تغییرات شتاب بیشتری یافت و ردپای این تغییرات در شهرها

به‌جا گذاشته شد) از یک‌سو متأثر از اندیشه‌ها و رویدادهای مختلف صورت پذیرفته و از سویی دیگر در راستای نیازهای زمان شکل گرفته است. در حوزه نظریه‌ها و اقداماتی که با عنوان مرمت شهری شناخته می‌شود، رویکردهایی شاخص در نیمه دوم قرن بیستم که خود از زیرشاخه‌های سیاست‌گذاری دیگری تشکیل شده‌اند، از سوی نظریه‌پردازان در دوره‌های زمانی - تاریخی مورد مذاقه قرار گرفته‌اند (بحرینی و همکاران، ۱۳۹۳). بازآفرینی شهری طیف وسیعی از فعالیت‌ها را در بر می‌گیرد که هدف آن‌ها احیای بافت‌های شهری، تجدید حیات اجتماعی و اقتصادی بافت‌ها، احیای ساختمان‌ها، زیرساخت‌ها و تأسیسات شهری و در حالت کلی تزریق زندگی به بافت‌ها است. به این معنی می‌توان از بازآفرینی با محوریت توسعه املاک، اشاعه فرهنگ، حمایت اجتماعی، حفاظت از میراث، تعادل زیست‌محیطی و مانند آن نام برد (Landry, 1995). مشارکت در فرآیند بازآفرینی یک مشارکت سه طرفه است میان بخش خصوصی، بخش عمومی و ساکنین محلی است. بخش عمومی شامل دولت مرکزی، محلی یا شهرداری‌ها است و دولت‌های مرکزی نقش مستقیمی در بازآفرینی شهری ایفا می‌کنند (Home, 1982, 18). در جدول شماره یک برخی از ویژگی‌های بازآفرینی در ابعاد مختلف آن مطرح گردیده است.

جدول (۱). مؤلفه‌ها و ویژگی‌های بارز بازآفرینی شهری و بازآفرینی شهری پایدار

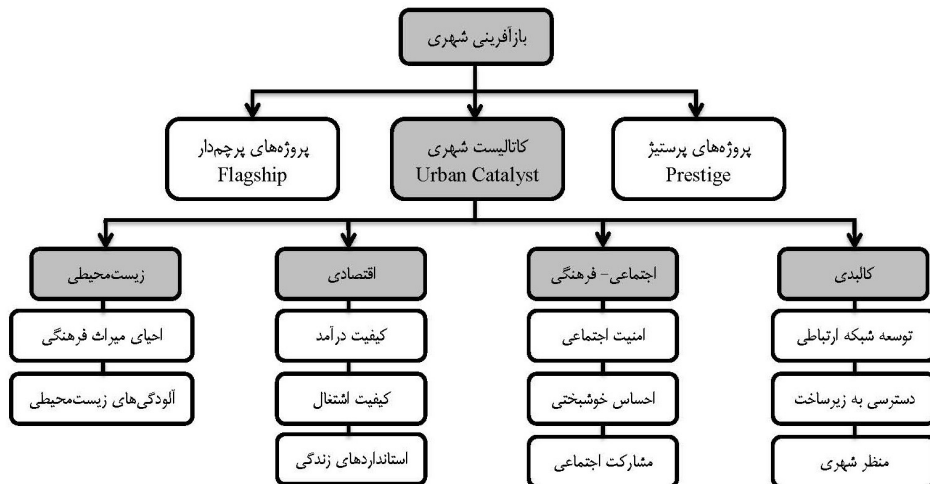
ابعاد رویکرد	بعد اقتصادی	بعد اجتماعی	بعد کالبدی	بعد زیست‌محیطی	اندیشه و رویدادهای مؤثر
ابعاد رویکرد بازآفرینی شهری	- شراکت بخش‌های دولتی، خصوصی و داوطلبانه  - تغییر ماهیت شهرها از مراکز تولید	- آغاز توجه به مردم و نقش مشارکت‌های محلی  - استفاده از نقش فرهنگ در جامعه در اجرای سیاست‌های	- تداوم توسعه مجدد استفاده از زمین‌های قهوه‌ای و بازیافت آن‌ها  - استفاده بهینه از سرمایه‌های	- آغاز توجه به معضلات زیست‌محیطی  - توجه به محدودیت منابع زمین و انرژی	- تأثیر تغییر ساختارهای اقتصادی و خدماتی شدن اقتصاد (حرکت از فوردیسم به پسافوردیسم)  - حرکت به سوی شکل جامع‌تری از سیاست‌گذاری و اعمال تمرکز بر روی راه‌حل‌های

	<p>به مراکز مصرف - تأثیر اقتصاد خدمات محور بر ابعاد مختلف بازآفرینی</p>	<p>بازآفرینی</p>	<p>کالبدی - پرهیز از پروژه‌های کلان مقیاس - تأکید بر احیای مراکز شهری</p>		<p>یکپارچه - تأثیر رویکردهای مبتنی بر شراکت</p>
<p><b>رویکرد بازآفرینی شهری پایدار</b></p>	<p>- تأثیر مقوله اقتصاد خلاق - تأثیر رویکردهای یکپارچه در مسائل اقتصادی - تأثیر ادغام اقتصاد و فرهنگ و صنایع فرهنگی</p>	<p>- تقویت نقش مردم در طراحی و اجرای طرح‌ها و پایدار شدن آن‌ها - تقویت نهادهای مدنی و مشارکت‌های مردمی در طراحی و اجرا - تأثیر رویکردهای یکپارچه در مسائل اجتماعی</p>	<p>- استفاده از زمین‌های قهوه‌ای و بازیافت آن‌ها - استفاده بهینه از سرمایه‌های کالبدی</p>	<p>- تشدید تأثیر بحث‌های زیست‌محیطی در طرح‌های توسعه شهری و توسعه مجدد - بازیافت زمین‌های محدوده‌های شهری</p>	<p>- تأثیر پارادایم پایداری و توسعه پایدار - تداوم تغییرات ساختاری اقتصادی - تأثیر اقتصاد خلاق بر اندیشه‌های مرمت شهری - تأثیر اندیشه‌های نوشهرسازی، شهر فشرده و رشد هوشمند - تقویت و تسلط رویکردهای یکپارچه</p>

(مأخذ: بحرینی و همکاران، ۱۳۹۳)

از اولین انواع اقداماتی که می‌توان آن‌ها را در دسته محرک‌های توسعه در فرآیند بازآفرینی شهری و نوسازی مراکز و محلات شهری قرارداد، پروژه‌های پرچم‌دار و پروژه‌های پرستیژ در دهه ۸۰ به‌ویژه در کشورهای اروپایی نظیر بریتانیا بوده است که به این سبب که ابزار مهمی در رقابت جهانی میان شهرها در فرایند جهانی‌شدن بودند. در دهه بعد، علیرغم گسترش به‌کارگیری پروژه‌های پرچم‌دار و پرستیژ در طرح‌های بازسازی، نتایج تحقیقات ارزیابی پس از اجرای اکثر نمونه‌های آن در کشورهای اروپایی نشان داد که در بهترین حالت، این پروژه‌ها تنها در بعد اقتصادی موفق بوده‌اند و در اغلب موارد نه تنها در درازمدت مزیتی برای بافت نداشته‌اند، بلکه باعث تشدید ایجاد قطب‌های اجتماعی و جایگزینی طبقات اجتماعی مرفه با دهک‌های پایین اقتصادی نیز گشته‌اند. حتی از بعد اقتصادی نیز غالباً نتایجی محدود و کوتاه‌مدت داشته و مانع بازسازی اقتصاد محلی می‌باشد و سود آن‌ها نصیب ساکنان نمی‌گردد و در درازمدت ممکن است پایه‌های اقتصاد محلی را تضعیف نیز نماید، که درنهایت، اقدامات کوچک‌مقیاس و کوتاه مدت‌تری نظیر معاصر سازی فضاها، شهری کهن، در زمینه نوزایی و بازآفرینی شهری مطرح گشت و محرک‌های توسعه شهری، عناصر و یا اقدامات جدیدی معرفی شدند که توانایی باز زنده‌سازی اجزای موجود در مراکز شهری بدون نیاز به مداخلات و سرمایه‌گذاری‌های وسیع داشته باشند. این محرک‌ها توانایی تأثیر بر فرم، کاراکتر و کیفیت عناصر شهری را دارا بوده و عموماً زنجیره‌ای کنترل شده از واکنش‌های محرک را در پی دارند. به‌علاوه، محرک توسعه شهری، نه تنها باعث ارتقای شرایط کالبدی می‌باشد، بلکه تحولات اقتصادی و اجتماعی را نیز در پی خواهد داشت (مطالعات کارگروه محرک توسعه، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، ۱۳۹۳).

امروزه اصطلاح محرک (کاتالیست) حوزه‌های متنوع اقتصادی، اجتماعی به وفور مورد استفاده قرار می‌گیرد. با وجود تفاوت میان ماهیت این مفهوم در علوم مختلف، به‌طور عام می‌توان این‌گونه اظهار داشت که در تمامی آن‌ها، مقصود از کاتالیست، هر عنصر و یا اقدامی است که زمینه‌ساز تغییر و تحول گشته و باعث تسریع و تسهیل فرایند انجام این تحول گردد (Roger, 2006, 21). در واقع رویکرد کاتالیست شهری فرایند استفاده از انواع تازه‌ای از ابزار در زمینه نوزایی و بازآفرینی شهری است. خصوصیت متمایز این ابزار این است که آن‌ها توانایی مقابله با وضعیت‌های متغیر را دارند و می‌توانند سریعاً به کار بسته شوند و احتیاج به سرمایه‌گذاری‌های عمده نیز ندارند، بلکه موجبات هم‌افزایی بین گروه‌های ذینفع مختلف و منابع موجود را فراهم می‌کنند (Sternberg, 2002, 56). هدف کاتالیست شهری، هدفی فزاینده است که بازآفرینی مستمر بافت شهری را به دنبال دارد. نکته مهم این است که یک کاتالیست تنها یک محصول نهایی نیست بلکه سبب القاء و هدایت توسعه‌های بعدی می‌شود (Atto & Logan, 1989, 46). در نمودار شماره یک برخی از اقدامات صورت گرفته در خصوص بازآفرینی نمایش داده شده است.



نمودار(۱). مدل عملیاتی بازآفرینی شهری

بحث بافت‌های شهری و بهسازی، نوسازی و بازسازی آنها در مفهوم عام به زمان‌های بسیار دور یعنی از همان آغاز ساخت اولین شهرها باز می‌گردد و دارای سابقه طولانی است. اما در مفهوم خاص امروزی، به اواخر قرن نوزدهم و سپس قرن بیستم، بویژه بعد از جنگ دوم جهانی بر می‌گردد و مطالعات و تحقیقات گوناگونی از دیدگاه علوم مختلف در این‌باره انجام شده و راهکارهای مداخله در آنها مطرح گردیده است. شایان توجه آنکه اغلب پژوهش‌های انجام شده بر احیای بافت‌های تاریخی و بافت‌های فرسوده متمرکز شده‌اند. این در حالی است که چنانچه با دید برنامه‌ریزی شهری نگریسته شود، ملاحظه می‌گردد که صرفاً بافت‌های فرسوده نیستند که منجر به احیا و رونق شهرها خواهند شد، بسیاری از فضاهای شهری به خوبی تعیین کاربری نشده‌اند و یا شدت کاربری آنها در محدوده شهر کمتر از ارزش زمین است (صارمی، ۱۳۹۲). از دهه ۱۹۶۰ مباحث زیادی در رابطه با توسعه شهری و بازآفرینی مطرح شد. موضوعات مطرح شده در زمینه توسعه هنوز نتوانسته در مباحث شهری جایگاه خاصی را در توسعه بافت تاریخی به خود اختصاص دهد. یافته‌های عده‌ای از محققان که در زمینه برنامه‌ریزی توسعه شهری و مباحث بازآفرینی است و به صورت غیرمستقیم با موضوع تحقیق ارتباط دارد بیان می‌شود. سجادزاده و زلفی‌گل (۱۳۹۴) در پژوهشی با عنوان ((طراحی شهری در بازآفرینی محلات سنتی با رویکرد محرک توسعه؛ نمونه موردی: محله کلیا همدان)) به بررسی چگونگی تأثیر رویکرد محرک توسعه در فرآیند بازآفرینی شهری در محلات سنتی پرداختند؛ نتایج تحقیق نشان می‌دهد با توجه به اینکه ابعاد محرک توسعه شامل چهار بعد: اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی، کالبدی و زیست‌محیطی می‌باشد، بر این اساس بعد اجتماعی- فرهنگی در محله کلیا الویت بیشتری را به خود اختصاص

داده و توجه به مسائل و موضوعات اجتماعی مسئله اصلی رویکرد محرک توسعه در این محله می‌باشد ضمن آنکه در بعد اجتماعی؛ تعاملات اجتماعی، مشارکت، اعتماد و امنیت در الویت توجه قرار گرفته است. طاهری و تقوایی (۱۳۹۱) در پژوهشی با عنوان: ((پروژه‌های محرک توسعه، گامی در جهت ارتقای کیفی فضای شهری خیابان نمونه موردی: خیابان امام خمینی یزد)) با هدف دستیابی به رویکردی جامع جهت ارتقای کیفی فضای شهری خیابان از منظر دانش طراحی شهری به جست‌وجو و بررسی پرداختند. ارتقاء و توسعه زیرساخت‌ها، شبکه معابر و تجهیز و گسترش فضاهای عمومی، توسعه و تأمین خدمات شهری- محله‌ای، باز زنده‌سازی مجموعه‌ها و در نهایت الگوسازی، از عناوین موضوعی چهار سیاست پروژه‌های محرک توسعه بوده‌اند که در این پژوهش مورد استفاده قرار گرفته است. در نهایت دستیابی به اهداف را مستلزم همکاری نزدیک کنشگران دخیل در فرایند بهسازی و نوسازی شهری یعنی بخش خصوصی، دولت، مردم و شهرداری‌ها دانسته‌اند. عین‌اللهی و عابدی (۱۳۹۴) در پژوهشی با عنوان: ((رویکرد استفاده از کاتالیزورهای شهری در احیاء بافت‌های تاریخی و با ارزش شهری)) می‌کوشند تا رویکرد استفاده از کاتالیزورهای شهری در احیاء بافت‌های تاریخی شهری را به عنوان راه‌حلی چند جانبه برای مداخله مد نظر قرار داده و تبیین کنند. نتایج نشان می‌دهد گرچه حضور هر یک از معیارهای کاتالیزورهای شهری به تنهایی یا چندتایی دارای تأثیر مثبت در تسهیل فرایند احیاء بافت تاریخی خواهند بود، اما با حضور همه‌ی این عوامل دستیابی به یک احیاء موفق در شرایط خیلی خوب و با حداقل صرف انرژی و هزینه قابل دستیابی است. پرویزی و همکاران (۱۳۹۴) در پژوهشی با عنوان: ((رویکردی نو در تبیین عناصر هویت‌ساز معماری جهت ارتقاء هویت کالبدی بافت‌های تاریخی. نمونه موردی محله امامزاده یحیی(عودلجان شرقی)) در جست‌وجوی پاسخ به این سوال برآمدند که کدام یک از عناصر معماری زمینه را می‌توان مورد استناد قرار داد تا رشته هویت بافت ادامه یابد و منبع این استناد چیست. نتایج این پژوهش حاکی از آن است که بین ذهنیت‌های اصیل و جدید تفاوت معناداری وجود دارد و همچنین با توجه به اینکه بافت تاریخی امامزاده یحیی بیشتر از سبک معماری تلفیقی است و از طرفی معماری نمای بیرونی در نظر ساکنین اصیل از قابلیت تصویرسازی ذهنی بالاتری برخوردار بوده است؛ لذا می‌توان از تزئینات و عناصر نما در معماری تلفیقی امامزاده یحیی در معماری جدید بافت تاریخی بهره برد. عندلیب و همکاران (۱۳۹۲) در پژوهشی تحت عنوان ((مقایسه و تطبیق بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری بلوک خیام تهران و پروژه لیورپول بریتانیا)) به بررسی و مقایسه این دو محدوده پرداختند و اعتقادشان بر این است که اتخاذ سیاست‌های کوتاه‌مدت و در نظر نگرفتن هویت تاریخی منطقه و مشارکت نامناسب مردم باعث عدم موفقیت بلوک خیام تهران شده است در حالی که پروژه لیورپول یکی از مدل‌های موفق در جهان بوده است. فلاح منشادی و همکاران (۱۳۹۱) در پژوهشی با عنوان ((پیاده‌راه‌های شهری، از ایده تا عمل؛ ارزیابی پیاده‌راه بازار شهر تهران)) با این رویکرد که محورها

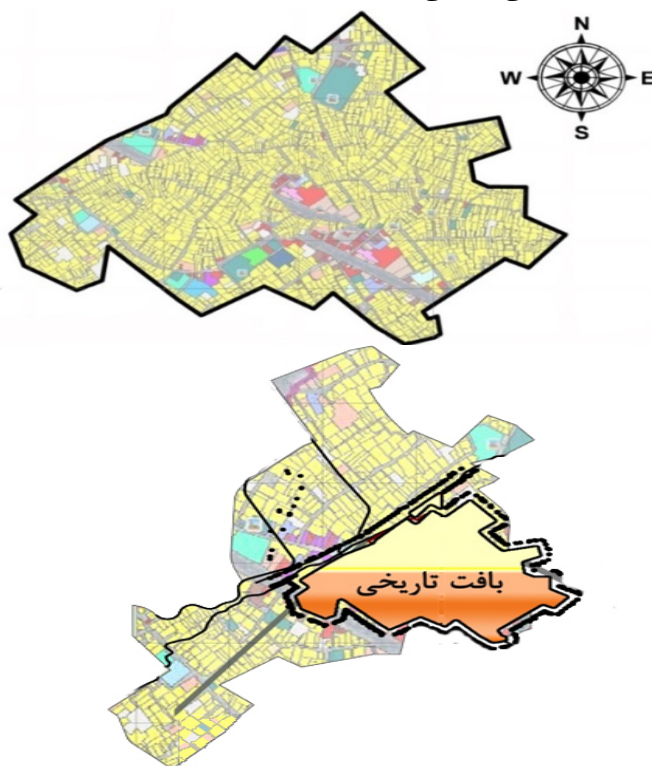


و پیاده‌راه‌ها صرفاً ایجاد آن‌ها نیست بلکه ارزیابی میزان کارایی آن‌ها را نیز در بر می‌گیرد، به ارزیابی احداث و بهره‌برداری این پیاده‌راه مهم، واقع در خیابان ۱۵ خرداد پرداختند. نتیجه حاصل از این پژوهش گویای آن است که قرارگیری بازار و وجود عناصر تاریخی ارزشمند در محدوده، همواره موجب جذب تعداد زیادی از شهروندان شده است و می‌شود؛ و توجه ویژه به این پیاده‌راه را به منظور تأمین خدمات متناسب با حجم استفاده‌کنندگان، طلب می‌کند؛ لذا احداث این محور به طور کلی رضایت استفاده‌کنندگان از محیط (شاغلان و عابران) را در پی داشته است. شکوهی دولت‌آبادی و مسعود (۱۳۸۹) در تحقیقی با عنوان (( پیاده‌راه عاملی برای افزایش سرمایه اجتماعی)) تعاملات اجتماعی را به عنوان نقطه اشتراک طراحی شهری، پیاده‌راه و سرمایه اجتماعی معرفی می‌کنند و با استفاده از پرسشنامه، ۸۴۰ نفر را که به صورت سهمیه‌ای و متناسب با متغیرهای سن و جنس انتخاب شده‌اند، به عنوان حجم نمونه، مورد بررسی قرار می‌دهند و در نهایت با تکنیک‌های تحلیلی و نرم‌افزار SPSS به این نتیجه رسیدند که پیاده‌راه عاملی برای افزایش سطح سرمایه اجتماعی می‌باشد. مونتگومری (۲۰۰۳) خلق محله‌های خوب بر اساس الگوهای فرهنگی را به منظور بازآفرینی محدوده‌های رو به افول شهرها مورد جستار قرار داد. آلپویی و مانول (۲۰۱۴) به بررسی بهبود کیفیت زندگی و سرمایه‌گذاری برای آینده، سازگار ساختن ساختمان‌ها و خانه‌ها با نیازهای مردم، ارتقاء تصویر ذهنی مردم از محله و بهبود شبکه ارتباطات اجتماعی و درک امنیت به عنوان اهداف اساسی در بازآفرینی شهری یکپارچه پرداخته‌اند.

### ۳- مواد و روش‌ها

در پژوهش حاضر، روش تحقیق از نوع ارزیابی- تحلیلی و الگوی حاکم بر تحقیق به لحاظ هدف، از جمله تحقیقات شناختی می‌باشد. جامعه آماری مورد مطالعه در این تحقیق، شامل دو گروه می‌باشد. گروه اول ذی‌نفعان، شامل اعضای جامعه و ساکنان محدوده بلافاصل پروژه‌های محرک (مردم، ساکنین و رهگذران) و کسبه‌ی شاغل در پروژه‌ها که بالغ بر ۱۰۲ نفر (۶۵ نفر مرد و ۳۷ نفر زن) می‌باشد و گروه دوم مسئولین و متولیان شهری (۳۰ نفر از متخصصین و کارشناسان شهرداری، اعضای شورای اسلامی شهر، اداره راه شهرسازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سازمان بهسازی اطراف حرم حضرت معصومه و...) است. بخش اسنادی و جستجوی کتابخانه‌ای برای یافتن سوابق تحقیق و بررسی ابعاد نظری آن در میان صاحب‌نظران و فعالان این حوزه و برداشت از دستاوردهای تجربی پژوهش‌هایی که در این زمینه صورت پذیرفته‌اند انجام گرفت. همچنین طرح‌های توسعه شهری تصویب شده، مصوبات قانونی، برنامه‌های عمرانی توسعه اقتصادی- اجتماعی کشور و استفاده از لایه‌های مختلف اطلاعات مکانی و سایر منابعی که اطلاعات و آمارهای مورد نیاز در خصوص هر یک از متغیرها را بدست می‌داد، مورد بررسی قرار گرفت. در پایان با

استفاده از نرم‌افزار جی‌ای‌اس<sup>۱</sup> تحلیل فضایی پروژه‌های منتخب شده صورت گرفت. مطالعه میدانی تحقیق بر مبنای ابزار پرسشنامه صورت پذیرفته است و برای تحلیل اثربخشی، موفقیت و تحقق یافتگی پروژه‌ها از آزمون‌های آماری (تی‌تک نمونه‌ای، فریدمن، آنوا و...) استفاده شده است. شهر قم در فلات مرکزی ایران واقع شده است، وسعت شهر ۱۱۵۰۰ کیلومتر مربع بوده و از لحاظ آب و هوایی جزء مناطق بیابانی و نیمه بیابانی محسوب می‌شود. محدوده مورد مطالعه در بخش شرقی شهر قم و در درون بافت تاریخی و پایین رودخانه شهر می‌باشد؛ که از مساحتی معادل ۳۷۱ هکتار تشکیل شده است. تحقیق حاضر از لحاظ زمانی، اثرگذاری پروژه‌های محرک توسعه از نظر کالبدی، زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ۲۰ سال اخیر در یافت تاریخی شهر قم را مورد بررسی قرار می‌دهد.



شکل (۲). موقعیت محدوده مورد پژوهش

#### ۴- تجزیه و تحلیل داده‌ها و ارائه یافته‌های تحقیق

##### ۴-۱- شناسایی محرک‌های توسعه‌ی بافت تاریخی شهر قم طی ۲۰ سال گذشته

روند توسعه شهر قم پس از انقلاب اسلامی با حرکتی کند و بسیار آهسته آغاز شد و در دهه ۱۳۸۰ با قرار گرفتن در بین کلان‌شهرهای کشور جهش قابل‌توجهی را شاهد بود. در قم تقریباً ۳۱۴ هکتار بافت تاریخی شناسایی شده که متأسفانه قسمت زیادی از این بافت در دوره‌های قبل، بدون مطالعه و بدون استعلام از میراث فرهنگی بر اثر گسترش خیابان‌های شهری و ایجاد فضاهای باز شهری تخریب شده است. در جدول شماره دو، به ۱۷ مورد از پروژه‌هایی که در بافت تاریخی شهر قم اجرا و یا در حال اجرا می‌باشد اشاره شده است که این ۱۷ پروژه مورد تحلیل و بررسی کلی قرار گرفت و از بین آنها شش پروژه عمرانی (دو پروژه محور، دو پروژه پهنه و دو پروژه مکان) به دلیل اینکه در محدوده بافت تاریخی به‌طور کامل اجرا شده و در حال بهره‌برداری می‌باشند، انتخاب شد و مورد تجزیه و تحلیل بیشتر قرار گرفت.

جدول (۲). پروژه‌های انجام‌شده یا در حال انجام در شهر قم

ردیف	نام پروژه	هدف‌گذاری پروژه	اثرگذاری پروژه در حال حاضر
۱	محور عمار و یاسر	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تسهیل دسترسی</li> <li>- تأمین امنیت پیاده و سواره</li> <li>- ایجاد هویت کالبدی مبتنی بر فرهنگ</li> <li>- ایجاد فضای شهری زنده و فعال</li> <li>- ایجاد سیمای مطلوب شهری</li> <li>- توجه به ملاحظات زیست‌محیطی در مقیاس طراحی شهری، معماری</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- اجرای فاز چهار خیابان عمار یاسر بخش عمده‌ای از سرمایه‌های تاریخی قم را فدای توسعه افسارگسیخته کرد.</li> <li>- گسیختگی کالبدی-اجتماعی محلات</li> </ul>
۲	محور شهید کریمی	تسهیل دسترسی	حل مشکلات و معضلات ترافیکی
۳	محور شهید روحانی	تسهیل دسترسی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- حل مشکلات و معضلات ترافیکی</li> <li>- ایجاد کاربری مختلط تجاری-خدماتی</li> </ul>
۴	توسعه ضلع شرقی حرم	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تأمین فضای سرپوشیده موردنیاز حرم</li> <li>- ساماندهی و پیاده راه‌سازی محور خیابان حرم</li> <li>- ایجاد سازمان فضایی آراسته و کارآمد در مجاورت شرقی حرم حضرت معصومه</li> <li>- ساماندهی تردد و دسترسی‌های شرقی و انتقال و جابه‌جایی واحدهای تجاری</li> </ul>	در حال اجرا
۵	پیاده راه خیابان ارم	- آرام‌سازی فضای اطراف حرم مطهر	در حالی که مطالعه
۶	پیاده راه بهار	<ul style="list-style-type: none"> <li>- تبیین مسیر با کیفیات روحانی-مذهبی</li> <li>برای رسیدن به حرم حضرت معصومه</li> <li>- ارتقای کیفی منظر شهری خیابان حائری</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- بهبود فضای اطراف حرم حضرت معصومه</li> <li>- ارتقای امنیت محیط</li> </ul>

یزدی			
- تقویت مسیر پیاده: پیاده مداری			
تأمین‌کننده نیازهای شهروندان و زائران و مسافران	پرورژه میدان امام خمینی	۷	در حال اجرا
حفظ هویت و آثار تاریخی شهر	مرمت شهری بازار نو	۸	در دست تهیه
حفظ هویت و آثار تاریخی شهر	مرمت شهری بازار کهنه	۹	در دست تهیه
حفظ هویت و آثار تاریخی شهر	بازآفرینی شهری محله دروازه ری	۱۰	در دست تهیه
حفظ هویت و آثار تاریخی شهر	بازآفرینی شهری محله باغ پنبه	۱۱	در دست تهیه
حفظ هویت و آثار تاریخی شهر	احیا و بازسازی محور تاریخی شهر قم	۱۲	در دست تهیه
حفظ هویت و آثار تاریخی شهر	بازآفرینی شهری محله خاک فرج	۱۳	در دست تهیه
اقتصادی- تجاری و پارکینگ طبقاتی	احداث پارکینگ طبقاتی	۱۴	تأمین پارکینگ
تسهیل دسترسی	طراحی شهری خیابان شهید بیگدلی	۱۵	کاهش ترافیک خیابان صفائیه
حفظ هویت و آثار تاریخی شهر	خانه تاریخی زند	۱۶	محرك فرهنگی (موزه مردم‌شناسی)
تفریحی	خانه تاریخی یزدان پناه	۱۷	حفظ آثار تاریخی

(مأخذ: مطالعات پژوهش، ۱۳۹۵)

#### ۴-۲- موفقیت و عدم موفقیت پروژه‌های عمرانی (محرك توسعه شهری) در بافت تاریخی شهر قم

در خصوص موضوع موفقیت و عدم موفقیت پروژه‌های عمرانی (محرك توسعه) موفقیت پروژه‌ها از نظر کسانی که آن‌ها را برای بخشی و یا منطقه‌ای طراحی و برنامه‌ریزی کرده‌اند، دستیابی به برخی از اهداف از پیش تعیین شده (مثل: زمان، هزینه، عملکرد پروژه، اثربخشی و ...) می‌باشد که به‌طور قطع یقین اگر پروژه‌ای طبق اهداف از پیش تعیین شده خود پیش نرود، بر اساس نظر کارشناسان و برنامه ریزان صاحب‌نظر عدم موفقیت را در پی خواهد داشت. البته لازم به ذکر است که آیت‌های موفقیت از دیدگاه صاحب‌نظران در حوزه موفقیت متفاوت می‌باشد، موفقیت و عدم موفقیت پروژه‌هایی که در تحقیق حاضر مورد تحلیل و بررسی قرار گرفته است بر اساس " نیازسنجی پروژه"، "مکان‌یابی"، "تخصیص اعتبار"، "انطباق با اهداف از پیش تعیین شده"، می‌باشد که رسیدن به این آیت‌ها از طریق برداشت از مصاحبه و تکمیل پرسشنامه‌ی کارشناسان و متولیان شهری که به نوعی صاحب‌نظر و اثرگذار در اجرا و مدیریت پروژه‌ها بوده‌اند، صورت

پذیرفته است. در جدول شماره سه، علل موفقیت و عدم موفقیت پروژه‌ها در بافت تاریخی نمایش داده شده است.

جدول (۳). تحلیل محرک توسعه براساس علل موفقیت و عدم موفقیت در بافت تاریخی شهر قم

تحقق یافتگی			انطباق با اهداف از پیش تعیین شده			تخصیص اعتبار			مکان‌یابی			نیازسنجی پروژه			
ناموفق	نیمه موفق	موفق	نامناسب	متوسط	مناسب	نامناسب	متوسط	مناسب	نامناسب	متوسط	مناسب	نامناسب	متوسط	مناسب	
	*		*			*				*				*	محور عمار و یاسر
		*			*			*			*			*	محور شهید روحانی
		*			*			*			*			*	پیاده راه بهار
	*		*			*				*				*	خانه تاریخی زند
	*		*			*				*				*	خانه تاریخی یزدان پناه
		*			*			*			*			*	پارکینگ طبقاتی
۰	۳	۳	۳	۰	۳	۳	۱	۲	۰	۳	۳	۰	۰	۶	مجموع

(مأخذ: مطالعات پژوهش، ۱۳۹۵)

با توجه به جدول فوق، همه‌ی پروژه‌ها از لحاظ نیازسنجی مناسب تشخیص داده شده‌اند. در بحث مکانیابی، سه پروژه (محور شهید روحانی، پیاده راه بهار و پارکینگ طبقاتی) دارای مکانیابی صحیح و مناسب، سه پروژه دیگر به صورت متوسط و به نوعی ضعیف بوده‌اند؛ و پروژه‌ای که در بحث مکانیابی کاملاً نامناسب بوده وجود ندارد. در خصوص اعتبار سنجی و تخصیص اعتبار

فقط پروژه محور شهید روحانی و پیاده‌راه بهار به صورت صحیح انجام پذیرفته؛ پارکینگ طبقاتی تاحدودی در این امر موفق بوده و به سایر پروژه‌ها اعتبار مناسب تعلق نگرفته است. از سوی دیگر، از بین همه پروژه‌ها تنها سه پروژه (محور شهید روحانی، پیاده‌راه بهار و و پارکینگ طبقاتی) با اهداف از پیش تعیین شده مطابقت داشته‌اند و متأسفانه سایر پروژه‌ها اینگونه نبوده‌اند. با توجه به مباحث مطرح شده و تشخیص ابعاد مختلف در بین پروژه‌های اجرا شده، تنها سه پروژه (محور شهید روحانی، پیاده‌راه بهار و پارکینگ طبقاتی) موفق بوده و تحقق یافته‌اند و سایر پروژه‌ها دارای موفقیت نسبی بوده و برخی از اهداف آن‌ها محقق شده است. از علل موفقیت بیشتر پروژه محور شهید روحانی، مکانیابی صحیح و توجه به بافت تاریخی شهر می‌باشد که تقریباً نه تنها با اجرای این پروژه آسیبی ندیده است بلکه تسهیل دسترسی به مکان‌های تاریخی و عملکردهای شهری موجود در محدوده پروژه اجرایی شده است. عملکرد موفق پروژه پیاده‌راه بهار نیز بیشتر به دلیل نیازسنجی، مکانیابی و همچنین منطبق بودن با اهداف پروژه که در بافت مرکزی شهر و پیرامون حرم حضرت معصومه (س) است، می‌باشد.

#### ۳-۴- بررسی اثربخشی پروژه‌های محرک توسعه شهری بافت تاریخی شهر قم

##### - اثربخشی پروژه‌ها از منظر ابعاد کلان توسعه شهری

نکته حائز اهمیت در این پروژه‌ها این است که تأثیرگذاری این پروژه‌ها فقط محلات تاریخی و حوزه نفوذ را در بر نمی‌گیرد. استفاده‌کننده این پروژه‌ها عموم مردم شهر و گردشگرانی که وارد این محدوده تاریخی شهر می‌شوند هستند؛ و همچنین متولیان و کارشناسان پروژه‌ها نیز اعتقاد داشتند این پروژه با دیدگاه اثرگذاری فقط بر روی محلات اطراف پروژه انجام نشده است بلکه اثرگذاری آن‌ها فرامحلی بوده است. در این قسمت از پژوهش محرک‌های توسعه شهری در قالب شاخص‌ها و ابعاد آن، به‌صورت جداگانه در هر پروژه توسط آزمون فریدمن مورد ارزیابی و تحلیل قرار گرفته است؛ و در قسمت جمع‌بندی اثرگذارترین پروژه‌های محرک توسعه شهری در قالب شاخص‌ها و مؤلفه‌ها در سطح شهر قم شناسایی و نتایج آن به‌صورت جداول آماری ارائه شده است. در جدول شماره چهار، میانگین رتبه در هر یک از ابعاد، به صورت مجزا برای هر پروژه نمایش داده شده است.

جدول (۴). رتبه‌بندی ابعاد محرک توسعه

ابعاد - میانگین رتبه‌ها									پروژه
جمع جهات	رتبه	اجتماعی - فرهنگی	رتبه	اقتصادی	رتبه	کالبدی	رتبه	زیست‌محیطی	
۱۰	۶	۳/۱۰	۱	۲/۳۸	۳	۳/۵۰	۵	۱/۰۲	عمار و یاسر
۱۰,۱۸	۵	۳/۲۰	۶	۱/۷۳	۲	۳/۵۷	۱	۱/۵۰	پیاده‌راه بهار
۱۰,۰۱	۴	۳/۳۳	۳	۲/۰۰	۱	۳/۶۳	۴	۱/۰۵	شهید روحانی
۱۰	۳	۳/۳۷	۵	۱/۹۰	۵	۳/۲۳	۱	۱/۵۰	خانه زند
۱۰	۱	۳/۶۷	۴	۱/۹۳	۶	۳/۱۳	۲	۱/۲۷	خانه یزدان پناه
۹,۹۹	۲	۳/۵۳	۲	۲/۰۳	۴	۳/۳۴	۳	۱/۰۹	پارکینگ طبقاتی

(مأخذ: مطالعات پژوهش، ۱۳۹۵)

با توجه به جدول فوق و بنابر رتبه‌بندی مؤلفه‌ها، در پروژه‌های محور عمار یاسر، محور شهید روحانی و پیاده‌راه بلوار بهار، مؤلفه کالبدی بالاترین رتبه را به خود اختصاص داده است و در پروژه‌های خانه یزدان پناه، خانه تاریخی زند و پارکینگ طبقاتی، مؤلفه اجتماعی - فرهنگی بالاترین رتبه را به خود اختصاص داده است.

- اثرپذیری شاخص توسعه شهری از اجرای پروژه‌های محرک توسعه در بافت تاریخی قم علاوه بر مطالب مطرح شده در بخش قبل، جدول شماره پنج گویای این موضوع است که در هریک از پروژه‌ها تنها یک یا چند شاخص توانسته‌اند به‌عنوان محرک توسعه در بافت عمل کنند. پروژه عمار و یاسر در سه شاخص "کیفیت درآمد" و "امنیت اجتماعی" و "شاخص شبکه

ارتباطی " پروژه پیاده‌راه بهار در سه شاخص "آلودگی‌های زیست‌محیطی"، "منظر شهری" و "دسترسی به زیرساخت‌ها"، پروژه شهید روحانی در شاخص "توسعه شبکه ارتباطی"، پروژه خانه زند در شاخص "مشارکت اجتماعی"، پروژه خانه یزدان پناه در دو شاخص "استانداردهای زندگی" و "احیای میراث فرهنگی" و در نهایت پروژه پارکینگ طبقاتی در شاخص‌های "کیفیت اشتغال" و "احساس خوشبختی" تا حدودی موفق عمل کرده‌اند.

جدول (۵). رتبه‌بندی شاخص‌های محرک توسعه

شاخص											
زیست محیطی		کالبدی			اقتصادی			اجتماعی - فرهنگی			پروژه
آلودگی‌های زیست‌محیطی	احیای میراث فرهنگی	منظر شهری	دسترسی به زیرساخت‌ها	توسعه شبکه ارتباطی	استانداردهای زندگی	کیفیت اشتغال	کیفیت درآمد	مشارکت اجتماعی	احساس خوشبختی	امنیّت اجتماعی	
۶/۶۲	۳/۷۹	۴۳ ۲/	۳/۲۴	۱۰/۶۲	۷/۳۳	۴/۸۱	۵۷ ۶/	۵/۳۹	۱۰/۲۱	۵/۱۰	عمار و یاسر
۹/۳۷	۴/۸۷	۱۳ ۶/	۵/۷۳	۹/۸۷	۵/۷۷	۱/۹۷	۳۷ ۴/	۵/۱۷	۱۰/۳۷	۲/۴۰	پیاده‌راه بهار
۶/۸۸	۳/۶۰	۰۸ ۲/	۳/۹۵	۱۰/۵۵	۶/۹۰	۴/۵۸	۱۵ ۶/	۶/۶۸	۱۰/۴۵	۴/۲۰	شهید روحانی
۷/۴۰	۷/۲۷	۷۷ ۳/	۲/۲۰	۹/۳۰	۷/۰۰	۳/۰۰	۹۰ ۵/	۶/۸۳	۱۰/۳۰	۳/۰۳	خانه زند
۶/۹۳	۸/۱۰	۴۷ ۵/	۱/۹۰	۹/۰۷	۷/۵۰	۲/۹۷	۴۷ ۴/	۶/۴۰	۱۰/۴۳	۲/۷۷	خانه یزدان پناه
۷/۲۸	۵/۰۳	۶۳ ۳/	۲/۳۱	۹/۶۶	۶/۵۹	۵/۳۸	۵۰ ۵/	۵/۷۵	۱۰/۴۷	۴/۴۱	پارکینگ طبقاتی

(مأخذ: مطالعات پژوهش، ۱۳۹۵)



- تحلیل پیامدهای کالبدی- فضایی پروژه‌های محرک توسعه

به‌طور کلی وقتی پروژه‌ای برای توسعه شهر برنامه‌ریزی، طراحی و اجرا می‌شود قطعاً پیامدهایی (اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی) را به دنبال خواهد داشت. پروژه‌های مورد بررسی در این تحقیق نیز از این قاعده مستثنا نیستند. بر اساس جدول شماره شش، با توجه به بررسی‌های صورت گرفته برای شاخص‌های مختلف، پیامدهای اجتماعی- فرهنگی پروژه‌ها بیشتر بوده است و از نظر پیامدهای اقتصادی در سطح پایین قرار دارند.

جدول (۶). پیامدهای کالبدی- فضایی پروژه‌ها

جمع	پارکینگ طبقاتی	خانه تاریخی یزدان پناه	خانه تاریخی زند	پیاده راه بهار	محور شهید روحانی	محور عمار و یاسر	پروژه	
							ابعاد	پیامدهای فضایی- کالبدی
۲	-	-	-	-	*	*	افزایش ارزش زمین و املاک	اقتصادی
۱	*	-	-	-	-	-	جذب سرمایه‌گذاری	
۳	*	-	-	-	*	*	افزایش فعالیت‌های اقتصادی (رونق کسب و کار)	
۲	*	*	-	-	-	-	اشتغال	
	-	-	-	-	-	-	افزایش ثروت و رفاه ساکنین محله	
۸	۳	۱	-	-	۲	۲		
۵	*	*	-	*	*	*	افزایش تراکم جمعیت	اجتماعی - فرهنگی
۱	-	*	-	-	-	-	تقویت مشارکت اجتماعی	
	-	-	-	-	-	-	توزیع عادلانه خدمات و امکانات	
	-	-	-	-	-	-	مهاجرت ساکنین بومی	
	-	-	-	-	-	-	اسکان مهاجرین جدید	
۱	-	-	-	-	-	*	گسیختگی کالبدی و اجتماعی	

۵	*	*	*	*	*	*	توسعه فضاهای عمومی و تلاش در راستای عدالت فضایی	
۳	-	*	*	*	-	-	بسترسازی برای تعاملات اجتماعی	
۱۵	۲	۴	۲	۳	۲	۳		
۲	-	-	-	-	*	*	آلودگی هوا	زیست محیطی
۲	-	-	-	-	*	*	آلودگی صوتی	
۳	-	*	*	*	-	-	معاصرسازی فضای شهری و استفاده حداکثری از فضاها	
۱	-	-	-	*	-	-	افزایش بهداشت محیط	
۱	-	-	-	*	-	-	افزایش سرانه فضای سبز	
۹	-	۱	۱	۳	۲	۲		
۳	-	*	*	-	*	-	حفاظت و احیای کالبدی محدوده تاریخی	
۲	-	-	*	*	-	-	تقویت نشان‌ها و تأکید بر المان‌های شهری	
۳	*	-	-	-	*	*	افزایش دسترسی به خدمات عمومی	
۲	-	-	-	-	*	*	آرام‌سازی ترافیک	
۲	-	-	-	-	*	*	ایجاد دسترسی مناسب به بافت تاریخی	
۱۲	۱	۱	۲	۱	۴	۳		
	۶	۷	۵	۷	۱۰	۱۰	جمع	

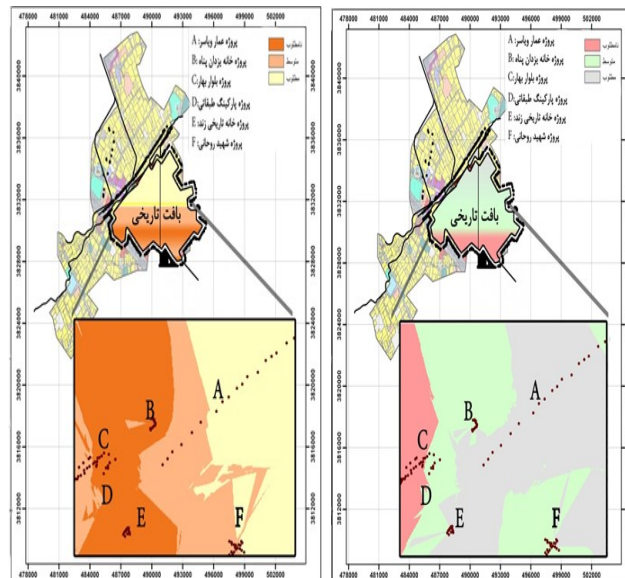
(مأخذ: مطالعات پژوهش، ۱۳۹۵)

هر یک از پروژه‌ها به‌طور جداگانه از لحاظ پیامدهای اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی مورد تحلیل و بررسی قرار گرفته‌اند؛ که پروژه‌های محور عمار یاسر، محور شهید روحانی و پارکینگ طبقاتی زائر از نظر پیامدهای اقتصادی موجب افزایش ارزش زمین، املاک و فعالیت‌های اقتصادی (رونق کسب‌وکار) شده‌اند که پروژه پارکینگ طبقاتی زائر علاوه بر پیامدهای ذکر شده مراکز اشتغال را در محدوده‌ی اجرای پروژه داشته است. از نظر پیامدهای اجتماعی- فرهنگی تقریباً همه پروژه‌ها باعث افزایش تراکم جمعیت، توسعه فضاهای عمومی در راستای عدالت فضایی و همچنین بسترسازی برای تعاملات اجتماعی را در بر داشته‌اند. این نکته حائز اهمیت است که در بین پروژه‌ها، پروژه محور عمار یاسر یک پیامد منفی در بین محلات محدوده ایجاد کرده است و آن گسیختگی کالبدی و اجتماعی است. از لحاظ پیامدهای زیست‌محیطی نیز پروژه‌های محور عمار یاسر و محور شهید روحانی آلودگی‌هایی از قبیل آلودگی‌های صوتی، هوایی و... را به دلیل تسهیل دسترسی ارتباطی که منجر به تردد وسایل نقلیه زیاد شده است در پی داشته است و پروژه‌های پیاده راه بهار، خانه‌های تاریخی زند و یزدان پناه معاصر سازی فضاهای شهری و استفاده حداکثری از فضاها را ایجاد کرده‌اند که در میان پروژه‌ها، پیاده‌راه بهار علاوه بر مورد ذکر شده بهداشت محیط و افزایش سرانه فضای سبز را نیز ایجاد کرده است. از نظر پیامد کالبدی نیز پروژه‌های عمار یاسر و شهید روحانی پیامدهایی همچون افزایش دسترسی به خدمات عمومی، آرام‌سازی ترافیک و ایجاد دسترسی مناسب به بافت تاریخی را در برداشته‌اند. پروژه پارکینگ طبقاتی فقط افزایش دسترسی خدمات عمومی را در پی داشته و پروژه پیاده‌راه بهار تقویت نشان‌ها و تأکید بر المان‌های شهری را در بر داشته است. پروژه‌های خانه‌های تاریخی زند و یزدان پناه علاوه بر تأکید بر المان‌های شهری، حفاظت و احیای کالبدی محدوده تاریخی را نیز ایجاد کرده‌اند.

#### - پراکندگی فضایی پروژه‌ها بر اساس مؤلفه‌های مورد تحقیق

- کالبدی: پروژه‌های محور عمار یاسر و محور شهید روحانی از نظر مؤلفه کالبدی در وضعیت مطلوبی قرار دارند به لحاظ اینکه توانسته‌اند در زمینه شبکه ارتباطی و حمل و نقل و ترافیک وضعیت بهتری را در بافت ایجاد کنند و همچنین طبق پراکندگی نقاط قسمتی از پروژه‌های پارکینگ طبقاتی و پیاده راه بهار نیز از نظر کالبدی وضعیت مطلوبی در محدوده بافت تاریخی ایجاد کرده‌اند. پروژه‌های خانه‌های تاریخی یزدان پناه و زند نتوانسته‌اند از دید کالبدی مطلوبیتی را در فضای محدوده تاریخی ایجاد کنند و علت این عدم موفقیت در خانه تاریخی یزدان پناه تبدیل آن به رستوران و یک فضای سنتی است و خانه تاریخی زند هم به دلیل تبدیل شدن به موزه مردم‌شناسی، لذا این دو طرح نتوانسته‌اند به لحاظ شاخص‌های کالبدی از نظر منظر و زیباسازی شهری موفق عمل کنند.

- اقتصادی: پروژه‌های محور عمار یاسر و محور شهید روحانی از نظر مؤلفه اقتصادی وضعیت مطلوب، پروژه‌های پارکینگ طبقاتی، خانه تاریخی یزدان پناه و خانه تاریخی زند وضعیت متوسط و پروژه پیاده راه بهار وضعیت نامطلوبی در محدوده بافت تاریخی ایجاد کرده‌اند. افزایش قیمت املاک، زمین و رشد واحدهای تجاری علت مطلوبیت اقتصادی پروژه‌های عمار یاسر و شهید روحانی است و نامطلوب بودن وضعیت پیاده راه بهار هم به این دلیل است که این محدوده قبلاً محل عبور زائرین حرم حضرت معصومه با وسایل نقلیه شخصی بوده و رونق اقتصادی را داشته ولی از زمانی که تبدیل به پیاده راه شد زائرین بیشتر از پارکینگ‌های منتهی به حرم استفاده می‌کنند و خرید زائرین از واحدهای تجاری هم‌جوار با این پیاده راه کمتر شده و همین خود باعث عدم رضایت کسبه از نظر اقتصادی شده است.

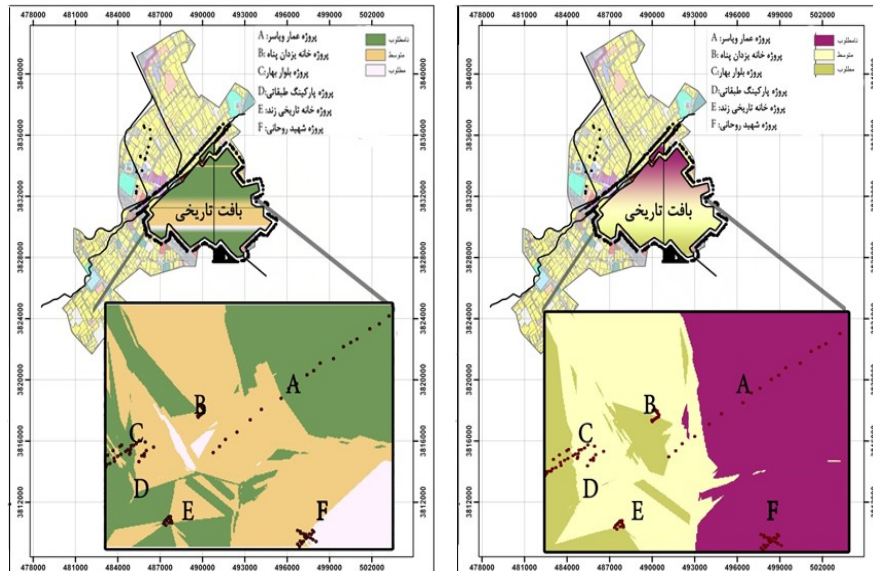


شکل (۲). پراکندگی فضایی پروژه‌ها بر اساس اثربخشی در مؤلفه‌های کالبدی و اقتصادی

- اجتماعی- فرهنگی: بعضی از قسمت‌های پروژه محور عمار یاسر از نظر شاخص اجتماعی- فرهنگی تغییرات نامطلوبی را در محدوده ایجاد کرده است و دلیل عدم مطلوبیت این پروژه گسیختگی و شکافی هست که در بافت تاریخی ایجاد کرده است. دیگر پروژه‌ها از نظر این شاخص وضعیت متوسطی را در بافت به وجود آورده‌اند.

- زیست‌محیطی: پروژه‌های محور عمار یاسر و محور شهید روحانی از نظر مؤلفه زیست‌محیطی در وضعیت نامطلوبی قرار دارند زیرا با افزایش تردد وسایل نقلیه، آلودگی‌های هوا و آلودگی صوتی را در محدوده افزایش داده‌اند و همچنین طبق پراکندگی نقاط قسمتی از پروژه پیاده راه بهار نیز از نظر زیست‌محیطی وضعیت نامطلوبی در محدوده بافت تاریخی ایجاد کرده و دلیل این مطلوبیت

تبدیل شدن ایستگاه‌های اتوبوس و تاکسی به یک فضای سبز و پیاده‌راه است. پروژه‌های خانه‌های تاریخی یزدان پناه و زند و پارکینگ طبقاتی از دید زیست‌محیطی وضعیت متوسطی را در فضای محدوده تاریخی به وجود آورده‌اند.



شکل (۳). پراکندگی فضایی پروژه‌ها بر اساس اثربخشی در مؤلفه‌های زیست‌محیطی و اجتماعی - فرهنگی

### ۵- بحث و نتیجه‌گیری

شکل‌گیری بافت تاریخی هر شهر و ساختار کلی آن در واقع حاصل شکل زندگی شهروندان و محصول تعاملات اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی آنان در بستر شهر است. بافت‌های واجد ارزش تاریخی، با وجود ارزش‌های محتوایی از نظر ریخت‌شناسی بافت و الگوی نوسازی دچار آشفتگی‌های بصری و عملکردی هستند. برای حل مساله این بافت‌ها، تاکنون رویکردهای متفاوتی اتخاذ گردیده است، رویکرد بازآفرینی که با جامع‌نگری سعی در تکیه بر میراث موجود در بافت‌های فرسوده واجد ارزش و تلفیق اقتصاد و فرهنگ و احیای پایدار بافت‌های تاریخی از طریق تعیین نقش آن‌ها در سازمان فضایی شهر دارد، با تئوری‌های جدید ساماندهی شهری از جمله توسعه پایدار همخوان است. کم‌توجهی به بافت تاریخی شهر منجر به نتایجی همچون پایین آمدن منزلت اجتماعی، نواقص زیرساخت‌های شهری و همچنین عدم تمایل ساکنان قدیمی و دارای توان اقتصادی مبنی بر بهسازی و نوسازی و ... در این بافت‌های با ارزش شده است. از این رو بهسازی و نوسازی بافت‌های تاریخی شهری به همراه طراحی و اجرای پروژه‌های محرک توسعه، در جهت ارتقاء شاخص‌های توسعه پایدار شهری نقش تعیین‌کننده‌ای دارد. در پژوهش حاضر با انتخاب پروژه‌های عمرانی (محرک‌های توسعه شهری) انجام‌شده در محدوده بافت تاریخی شهر قم، با اتکا به مبانی مفهومی و

رویکرد بازآفرینی شهری، در چارچوب مؤلفه‌های اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، کالبدی و زیست‌محیطی، سازمان‌دهی شاخص‌ها تحقق یافت. در این مطالعه تلاش شد تا با شناسایی و بررسی پروژه‌های عمرانی (محرک‌های توسعه شهری) که در واقع به عنوان عناصر محرک و هسته‌های تحول شهری، یک برنامه‌ی راهبردی برای توسعه و حفظ هویت تاریخی شهر هستند و نه فقط مداخله ساده، تأثیرات این پروژه‌های عمرانی (محرک‌های توسعه شهری) بر محیط اطراف و به‌ویژه بافت تاریخی شهر محتاطانه مورد بررسی و ارزیابی قرار گیرد تا در نتیجه‌ی برنامه‌ی راهبردی دقیق، بازخوردهای مطلوب در آینده را مدنظر قرار دهند. در طی ۱۰ سال اخیر به‌صورت جدی به توسعه بافت تاریخی شهر توجه شده است و بر اساس نظر کارشناسان بافت فرسوده شهرداری در حدود ۱۷ پروژه شناسایی شد که طبق جدولی بدان اشاره شده است. از میان این پروژه‌ها شش پروژه (محور عمار یاسر، محور شهید روحانی، پیاده راه بهار، پارکینگ طبقاتی، خانه تاریخی یزدان پناه، خانه تاریخی زند) به دلیل اینکه در محدوده بافت تاریخی به‌طور کامل اجرا شده و در حال بهره‌برداری می‌باشند، انتخاب شد؛ که در خصوص موفقیت و عدم موفقیت، از میان پروژه‌ها، "پروژه‌های محور شهید روحانی، پیاده‌راه بهار و پارکینگ طبقاتی" از نظر مکان‌یابی و نیازسنجی و تخصیص اعتبار و انطباق با چشم‌اندازهای از پیش تعیین شده موفق بوده‌اند و پروژه‌های محور عمار و یاسر، خانه‌های تاریخی زند و یزدان پناه نیمه موفق عمل کرده‌اند. در خصوص اثربخشی پروژه‌ها می‌توان گفت؛ درست است که پروژه‌های انتخاب شده در محدوده بافت تاریخی اجرا شده‌اند و اصولاً باید بیشترین اثرگذاری را در بخش محلات محدوده بافت داشته باشند. اما با مطالعات انجام‌شده تأثیرگذاری این پروژه‌ها در واقع تأثیرگذاری نسبی بر روی اکثر محلاتی است که با پروژه‌ها درگیر بوده‌اند. از نظر تأثیرگذاری کالبدی، پروژه‌های محور عمار یاسر، محور شهید روحانی و پیاده راه بهار بر اساس آزمون تی‌تک نمونه‌ای و آزمون فریدمن تأثیرگذارتر بودند. پروژه‌ها از نظر تحلیل پیامدهای فضایی- کالبدی نیز تفاوت‌هایی دارند، که هر یک از پروژه‌ها به‌طور جداگانه از لحاظ پیامدهای اقتصادی، اجتماعی- فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی مورد تحلیل و بررسی قرار گرفته‌اند؛ از نظر پیامدهای اقتصادی پروژه‌های محور عمار یاسر، محور شهید روحانی و پارکینگ طبقاتی زائر مثبت ظاهر شده و موجب رونق کسب و کار شدند. از نظر پیامدهای اجتماعی- فرهنگی تقریباً همه پروژه‌ها در همه ابعاد موفق بودند به‌جز پروژه محور عمار یاسر که یک پیامد منفی دارد و آن ایجاد گسیختگی کالبدی و اجتماعی بین محلات است. از لحاظ پیامدهای زیست‌محیطی پروژه محور عمار یاسر و محور شهید روحانی موجب آلودگی‌های صوتی و... هستند. از نظر پیامد کالبدی نیز پروژه‌های عمار یاسر و شهید روحانی پیامدهایی همچون افزایش دسترسی به خدمات عمومی، آرام‌سازی ترافیک و ایجاد دسترسی مناسب به بافت تاریخی را در برداشته‌اند. پروژه پارکینگ طبقاتی فقط افزایش دسترسی خدمات عمومی را در پی داشته و پروژه پیاده‌راه بهار تقویت نشان‌ها و تأکید بر المان‌های

شهری را دربر داشته است. پروژه‌های خانه‌های تاریخی زند و یزدان پناه علاوه بر تأکید بر المان‌های شهری، حفاظت و احیای کالبدی محدوده تاریخی را نیز ایجاد کرده‌اند. پروژه‌های محرک توسعه شهری از یک‌سو باید باعث ارتقاء شرایط فیزیکی و کیفیت کالبدی بافت و از سوی دیگر، این محرک‌ها باید موجب تحولات اقتصادی و اجتماعی نیز شوند. با این دیدگاه، هیچ یک از پروژه‌های عمرانی که به‌عنوان محرک‌های توسعه شهری در بافت تاریخی شهر قم قابلیت اجرایی پیدا کرده‌اند و تحلیل و بررسی آن‌ها در این پژوهش صورت گرفت، به طور کامل از نظر کالبدی و تحولات اقتصادی و اجتماعی موفقیت نداشته‌اند و در واقع هریک از پروژه‌ها تنها در یک بعد موفق عمل کرده است. لذا در خصوص بهبود و ارتقاء ضعف‌های موجود، پیشنهادهای ارائه گردید که عبارتند از:

- ۱- مشارکت شهروندان (جامعه محلی) در برنامه‌ریزی و اجرای پروژه‌های عمرانی (محرک‌های توسعه شهری) نادیده گرفته شده است؛ و این بی‌توجهی به نقش ساکنین در برنامه‌ریزی و اجرا باعث اخلال در روند پروژه‌ها می‌شود.
- ۲- بی‌توجهی به اصالت و هویت محله در اجرای برخی از پروژه‌ها که کاملاً در بطن بافت تاریخی صورت گرفته‌اند مشاهده می‌شود، که این خود باعث از بین رفتن بافت شده است. عدم توجه به اصالت و هویت محدوده‌ای که پروژه‌های عمرانی به‌عنوان محرک توسعه، برنامه‌ریزی، طراحی و اجرا می‌شوند باعث شکاف و گسیختگی اجتماعی می‌شود.
- ۳- محرک‌های توسعه شهری باید سازگاری‌های مناسبی از نظر فعالیت‌های اقتصادی، اجتماعی-فرهنگی، زیست‌محیطی و کالبدی با بافت موجود ایجاد کنند.
- ۴- با توجه به ابعاد توسعه (اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی، زیست‌محیطی و کالبدی) در طراحی و اجرای پروژه‌های محرک، باید همه‌ی این ابعاد به‌طور هم‌زمان و در کنار هم در نظر گرفته شود، درواقع بی‌توجهی به یکی از ابعاد، توسعه موفق پروژه‌ها را به همراه نخواهد داشت.
- ۵- توجه به مدت‌زمان اجرای پروژه‌ها؛ طولانی شدن زمان اجرایی پروژه‌ها عدم رضایت ساکنین را در بر دارد. پروژه‌های محرک توسعه باید در کوتاه‌ترین زمان، مناسب‌ترین خدمات را ارائه دهند.
- ۶- ساخت مجدد قطعات فرسوده و ناکارآمد از طریق توسعه میان‌افزا.
- ۷- ساماندهی و تقویت فعالیت‌های شبانه و تأمین امنیت در شب.

## منابع

۱. برک‌پور، ناصر؛ و اسدی، ایرج (۱۳۸۸) **مدیریت و حکمروایی شهری**. (چاپ اول). تهران: دانشگاه هنر، معاونت پژوهشی.
۲. بحرینی، سید حسین؛ ایزدی، محمد سعید؛ و مفیدی، مهرانوش (۱۳۹۳) رویکردها و سیاست‌های نوسازی شهری (از بازسازی تا بازآفرینی شهری پایدار). **فصلنامه مطالعات شهری**، شماره ۹، صص: ۱۷-۳۰.
۳. پوراحمد، احمد؛ حبیبی، کیومرث؛ و کشاورز، مهناز (۱۳۸۹) سیر تحول مفهوم شناسی بازآفرینی شهری به عنوان رویکردی نو در بافت‌های فرسوده شهری. **فصلنامه مطالعات شهر ایرانی اسلامی**، شماره اول. صص: ۷۳-۹۲.
۴. پرویزی، الهام؛ بمانیان، محمدرضا؛ و مهدوی‌نژاد، محمدجواد (۱۳۹۴) رویکردی نو در تبیین عناصر هویت‌ساز معماری جهت ارتقاء هویت کالبدی بافت‌های تاریخی، نمونه موردی محله امامزاده یحیی (عودلجان شرقی). **شهرنگار**، سال پانزدهم، شماره ۷۴-۷۳. صص: ۴۶-۵۳.
۵. حبیبی، کیومرث؛ پوراحمد، احمد؛ و مشکینی، ابوالفضل (۱۳۸۶) **بهبودی و نوسازی بافت‌های کهن شهری**. (چاپ اول). انتشارات دانشگاه کردستان و سازمان عمران و بهسازی شهری.
۶. حبیبی، سید محسن؛ و مقصودی، ملیحه (۱۳۸۶) **مرمت شهری**. (چاپ ششم). تهران: دانشگاه تهران
۷. داودی‌پور، زهره (۱۳۸۴) **کلانشهر تهران و سکونتگاه‌های خودروی**. (چاپ اول). تهران: انتشارات مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری.
۸. سجادزاده، حسن؛ و زلفی‌گل، سجاد (۱۳۹۴) طراحی شهری در بازآفرینی محلات سنتی با رویکرد محرک توسعه؛ نمونه موردی: محله کلپا همدان. **فصلنامه آمایش محیط**، شماره ۳۱. صص: ۱۴۷-۱۷۱.
۹. شکوهی دولت‌آبادی، محمود؛ و مسعود، محمد (۱۳۸۹) پیاده راه عاملی برای افزایش سرمایه اجتماعی. **انجمن علمی معماری و شهرسازی ایران**، شماره یکم. صص: ۵۵-۶۶.
۱۰. صارمی، حمیدرضا (۱۳۹۲) بررسی توسعه از درون شهر بروجرد. **مدیریت شهری**، شماره سی و دوم. صص: ۲۹۹-۳۱۰.
۱۱. طاهری، نسیم؛ و تقوایی، فاطمه (۱۳۹۱) پروژه‌های محرک توسعه، گامی در جهت ارتقای کیفی فضای شهری خیابان نمونه موردی: خیابان امام خمینی یزد. **هفت شهر**، شماره ۴۲-۴۱.
۱۲. عندلیب، علیرضا (۱۳۸۵) توسعه نوسازی بافت‌های فرسوده شهر تهران. **مجموعه مقالات ساخت و ساز در پایتخت**، دانشگاه تهران.



۱۳. عندلیب، علیرضا؛ بیات، اشکان؛ و رسولی، لیلا (۱۳۹۲) مقایسه و تطبیق بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری بلوک خیام تهران و پروژه لیورپول بریتانیا. **آمایش محیط**، دوره ششم، شماره ۲۳، صص: ۱۰۴-۷۹.
۱۴. عین‌اللهی، کاوه؛ و عابدی، محمد مهدی (۱۳۹۴) رویکرد استفاده از کاتالیزورهای شهری در احیاء بافت‌های تاریخی و با ارزش شهری. **شهرنگار**، سال پانزدهم، شماره ۷۴-۷۳.
۱۵. فلاح منشادی، الهام؛ حبیبی، سارا؛ و روحی، امیر (۱۳۹۱) پیاده‌راه‌های شهری، از ایده تا عمل؛ ارزیابی پیاده‌راه بازار شهر تهران. **فصلنامه دانشگاه هنر**، شماره ۹، صص: ۶۳-۴۵.
۱۶. مطالعات کارگروه محرک‌های توسعه (۱۳۹۳)، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری.
17. Alpopi, C & Manole, C. (2014). Integrated urban regeneration- solution for city revitalize. **Procedia economics & finance**. Vol 6, 178-185.
18. Atto & Logan. (1989). **Dialogues in Urban & Regional Planning**, Edited by Bruce stiftel Vanessa Watson and Henri Acselrad, First Published 2007 by Routledg2.
19. Bohannon, L. (2004) **The urban catalyst concept: toward successful urban revitalization**. Master Thesis of Landscape Architecture, VIRGINIA.
20. Home, Robert k. (1982) **Inner city regeneration**. E. & F. N. Spon, London, UK.
21. Landry, C. (1995) **The Art of Regeneration: Urban Renewal through Cultural Activity**, Lesley Greene, Francois Matarasso.
22. Montgomery, J. (2003). Cultural quarters as mechanism for urban regeneration. PartI: Conceptualizing cultural quarters. **Planning, practice & research**, 18(4), 293- 306.
23. Roger, w. (2006) **Encyclopedia of the City**, Published in the Taylor & Francis e Library.
24. Sternberg, E. (2002) "What Makes Buildings Catalytic? How Cultural Facilities Can Be Designed Tu Spur Surrounding Development" **Journal of Architecture and Planning Research**, 19 (1): 30-42.