



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

زمان پذیرش نهایی: ۹۹/۱۱/۲۵

شماره مجوز مجله: ۸۰۴۰۰

بازآفرینی پایدار محله پنبه‌ریسه شهر قزوین با تأکید بر راهبرد محرک توسعه

فاطمه اسماعیلی^۱، مجید زارعی^۲، ملیحه باباخانی^۳

۱- کارشناس ارشد برنامه‌ریزی شهری، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره)، قزوین

۲- دانشیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره)، قزوین

۳- استادیار گروه شهرسازی، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره)، قزوین

f.esmaeili@edu.ikiu.ac.ir

چکیده

در حال حاضر، سیستم پویای شهرها پیوسته در حال تغییر و تحول است و این امر سبب رو به رو شدن با مسائلی همچون بافت‌های ناکارآمد شهری می‌شود. این بافت‌ها یا هسته‌های قدیمی شهرها بوده که به مرور زمان دچار فرسودگی و عدم کارایی شده‌اند و یا در دوران معاصر بدون رعایت ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی شکل گرفته‌اند. از این‌رو اکنون با مسائل بسیاری رو به رو بوده و این مشکلات را به سایر نقاط شهر نیز انتقال می‌دهند. بازآفرینی شهری از جمله راهکارهایی است که به واسطه‌ی رویکردها و راهبردهای مختلفی که در دل خود جای داده است به کاهش و رفع این معضلات می‌پردازد. تحقیق حاضر به موضوع بازآفرینی پایدار شهری با تأکید بر راهبرد محرک توسعه می‌پردازد که محله‌ی پنبه‌ریسه در منطقه ۲ شهر قزوین، به عنوان نمونه، مورد مطالعه قرار گرفته است. روش تحقیق بر اساس هدف، کاربردی و بر اساس ماهیت، توصیفی-تحلیلی است. روش جمع‌آوری اطلاعات از طریق منابع کتابخانه‌ای، مصاحبه و برداشت‌های میدانی و روش تجزیه و تحلیل در این تحقیق، تحلیلی-توصیفی و با استفاده از تکنیک جدول سوات بوده که پس از برداشت‌های میدانی در محله، در قالب معیارهای چارچوب نظری در ابعاد کالبدی-فضایی، اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی بررسی شده است. نتایج حاصل از تجزیه و تحلیل درهمه‌ی ابعاد نشان می‌دهد که محله از مشکلات و معضلاتی در برخی نقاط آن، رنج می‌برد. نتیجه‌ای که در این تحقیق حاصل شده، با توجه به مبانی نظری تحقیق و چشم انداز به‌دست‌آمده، به بیان اهداف کلان، راهبردها و سیاست‌های اجرایی در جهت بازآفرینی پایدار با راهبرد محرک توسعه و در نهایت به دنبال تدوین راهکارها، به ارائه‌ی گزینه‌ی پیشنهادی بهینه در راستای تحقق اهداف پژوهش منجر شده است.

کلمات کلیدی: بازآفرینی پایدار شهری، بافت‌های ناکارآمد شهری، محرک توسعه، محله پنبه‌ریسه

۱- مقدمه

در سال‌های اخیر رشد بی‌رویه و شتابان شهرها مشکلات شهری بسیاری ایجاد نموده است. این مشکلات تمامی جنبه‌های شهرنشینی را تحت تأثیر خود قرار داده و چه بسا که زندگی شهری را مختل کرده است. یکی از این مشکلات قابل توجه در

^۱ این مقاله برگرفته از پایان‌نامه کارشناسی ارشد نویسنده اول با عنوان "بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری با تأکید بر راهبرد محرک توسعه (نمونه موردی: محله پنبه‌ریسه شهر قزوین)" است که با راهنمایی نویسندگان دوم و سوم در دانشگاه بین‌المللی امام خمینی (ره) به انجام رسیده است.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

شهرها وجود بافت‌های فرسوده و ناکارآمد است که خود منشأ بسیاری از مشکلات شهری از جمله مسائل اقتصادی، اجتماعی، کالبدی-فیزیکی، زیست محیطی و امنیتی است که همه ی این‌ها زمینه ناپایداری را در شهرها فراهم کرده است. از سوی دیگر این بافت‌ها به سبب قابلیت‌های خاصی که از جهات مختلف دارند ضرورت توجه به آن‌ها را مطرح می‌سازد. از جهت اقتصادی این بافت‌ها مهم‌ترین ذخیره زمین برای شهر جهت اسکان جمعیت هستند، از جهت فرهنگی خاستگاه شهر امروزی و یادگاری از فرهنگ و تاریخ پیشین است، همچنین از جهت اجتماعی این بافت‌ها ضامن زندگی انسان‌ها هستند و از لحاظ کالبدی، با وجود همه‌ی نارسایی‌ها هنوز دارای ارزش‌های معماری، شهرسازی و باستان‌شناسی بی‌نظیری هستند. به همین علت است که از سال‌ها پیش، نوسازی و بهسازی بافت‌های ناکارآمد به عنوان یکی از مسائل اساسی نظام برنامه‌ریزی شهرها مطرح شده است. شهر قزوین نیز به عنوان یکی از شهرهای مهم و با قدمت ایران در درون خود به ویژه در مناطق مرکزی و جنوبی دارای بافت‌های تاریخی و ناکارآمد است. وجود این نوع بافت‌ها به عنوان یکی از معضلات اساسی شهر مطرح است، که علاوه بر نازیبایی، معضلات اجتماعی، زیست محیطی، اقتصادی و... زیادی را دامن‌گیر شهر نموده است. پژوهش حاضر محله پنبه‌ریسه به عنوان بخشی از بافت تاریخی و قدیمی شهر قزوین را با یک دید جامع‌نگر مورد بررسی قرار داده و با در نظر گرفتن راهبرد محرک توسعه و تأکید بر آن، از طریق جمع‌آوری اطلاعات، مشاهده و بررسی و تحلیل وضعیت موجود محله به عنوان نمونه موردی پژوهش، در زمینه‌های کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی به ارائه راهکاری اجرایی جهت بازآفرینی پایدار بافت و بهبود عملکرد و افزایش کارایی آن می‌پردازد.

۲- مبانی نظری

در بررسی مبانی نظری تحقیق حاضر، ابتدا نگاهی تکوینی به هریک از مفاهیم اساسی آن و سپس به تعریف مفاهیم از دیدگاه نظریه پردازان و درنهایت به جمع بندی ارتباط بین آن‌ها پرداخته خواهد شد. همچنین از نظر محتوا در مبانی نظری تحقیق پیش رو، مفاهیمی از قبیل؛ بافت ناکارآمد و ابعاد و ریشه‌های آن، بازآفرینی شهری و تعاریف گوناگون آن و راهبرد محرک توسعه و اصول آن، در راستای رسیدن به مفهوم «بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری با تأکید بر راهبرد محرک توسعه (نمونه موردی: محله پنبه‌ریسه شهر قزوین)» مورد بررسی قرار خواهند گرفت. در این بخش صرفاً به شرح و بررسی کوتاه و مختصر کلیه‌واژه‌های پژوهش حاضر پرداخته می‌شود.

۲-۱- بازآفرینی پایدار شهری

در دهه‌ی ۱۹۹۰، مرمت شهری با نگرش بازآفرینی در دستور کار قرار گرفت. نوعی رویکرد مداخله‌ای که با نگاه به گذشته و بدون پاک سازی هویت‌های تاریخی دوره های مختلف، به خلق هویتی جدید متناسب با شرایط زندگی مردمان عصر حاضر می‌اندیشد. در ادبیات اخیر دنیا، واژه‌ی «بازآفرینی شهری»، به عنوان یک واژه‌ی عام که مفاهیم دیگری نظیر بهسازی، نوسازی، بازسازی، توانمندسازی و روان بخشی را در برمی‌گیرد، به کار می‌رود. بازآفرینی شهری فرآیندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیت) 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). در این میان بازآفرینی شهری پایدار یکی از رویکردهای بازآفرینی است که فرآیند اجرایی قطعی و قابل تعمیمی برای آن وجود ندارد لیک می‌توان با توجه به تجربیات دیگر کشورها فرآیند آن را تا حدودی تصویر و ترسیم نمود. آنچه از اسناد این پروژه‌ها می‌توان دریافت این است که هدف اصلی بازآفرینی شهری پایدار، معکوس نمودن جریان انحطاط فیزیکی، اقتصادی و اجتماعی و دستیابی به اهداف توسعه پایدار و ارتقاء کیفیت زندگی است (توبچی ثانی، ۱۳۸۹).

۲-۲- بافت‌های ناکارآمد شهری



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

اصطلاح «افت شهر» اولین بار در فرانسه در دهه‌ی ۱۹۷۰ توسعه داده شد و پس از آن توسط سیاستمداران راه سوم در بریتانیا و ایالات متحده در دهه‌ی ۱۹۹۰ اتخاذ شد. بافت‌های قدیمی و فرسوده، بافت‌هایی هستند که در فرایند زمان طولانی شکل گرفته و تکوین یافته و امروز در محاصره‌ی تکنولوژی عصر حاضر گرفتار شده‌اند. اگرچه این بافت‌ها در گذشته به مقتضای زمان دارای عملکرد منطقی و سلسله مراتبی بودند، ولی امروز از لحاظ ساختاری و عملکردی دچار کمبودهایی بوده و اغلب جواب گوی نیاز ساکنین خود نیستند (حبیبی و همکاران، ۱۳۸۶).

۲-۳- محرک توسعه

محرک توسعه شهری عنصری است که می‌تواند تغییر ساختار شهر، توسعه و بازآفرینی محلات آن را تسریع بخشد. محرک‌های شهری در ابتدا بر روی بخشی کوچک و حتی فضایی خالی اعمال شده و به تدریج منجر به تغییر و توسعه سایر بخش‌ها و اجزا می‌گردند. در پی آن عناصر کهن شهر توسط عناصر جدید جذب شده و در واقع به واسطه محرک به کار گرفته شده عناصر قدیم در ترکیب و تلفیق با عناصر و اقدامات جدید واکنش نشان می‌دهند و سپس محرکی بزرگ‌تر ایجاد گشته و تأثیری با دامنه وسیع‌تر بر بافت بر جای می‌گذارد. سرانجام در پی ایجاد زنجیره‌ای از واکنش‌ها، بافت شهری از طریق محرک، باززنده سازی خواهد شد. محرک توسعه شهری دارای هدفی بزرگ‌تر از بهبود وضع ظاهری در منطقه مورد نظر است. یک محرک شهری باید به نوبه خود زمینه را با هدف احیای بافت شهری تغییر دهد و برای موفقیت روند آن نباید تنها یک عنصر مستقل محرک مدنظر باشد؛ بلکه ترکیبی از عناصر در چارچوبی برای هدایت توسعه‌های آینده ضرورتی اجتناب‌ناپذیر است (طرفدار، ۱۳۹۳). از طرفی محرک شهری دارای ماهیتی پویاست و پروژه‌های تعریف شده دارای طیف وسیعی از اهداف تجدید حیات و بازآفرینی شهری بر محیط اطراف خود با پتانسیل بالا برای اجرا، بسته به نیاز منطقه است. راهبرد محرک توسعه باید شرایط فیزیکی بافت شهری موجود در اطراف خویش را افزایش دهد و این امر ممکن است از طریق طراحی مجدد سایت و یا نوسازی بافت شهری صورت پذیرد.

۳- روش تحقیق

روش تحقیق در پژوهش حاضر بر اساس هدف، کاربردی و بر اساس ماهیت، توصیفی-تحلیلی است، چرا که محقق قصد دارد با گردآوری اطلاعات واقعی به ابعاد محدود کننده و تسهیل کننده راهکارهای محرک توسعه بپردازد. در بخش شناخت اجتماعی محله از طریق مصاحبه با اهالی با سابقه، مشاهده و استفاده از منابع مکتوب و اطلاعات مرکز آمار ایران و در بخش نظری این تحقیق از روش اسنادی، به استدلال و نتیجه‌گیری پرداخته شده به این ترتیب روش مقایسه‌ای یا تطبیقی در دل مطالعات اسنادی و کتابخانه‌ای و همچنین روش پیمایشی در مطالعات میدانی صورت پذیرفته است. در بخش عملی نیز روش تحقیق، مطالعه نمونه موردی است که در آن هم از داده‌های کمی و هم از داده‌های کیفی استفاده شده است. داده‌های کمی با استفاده از منابع مکتوب و داده‌های کیفی با استفاده از ابزار مصاحبه و مشاهده به دست آمده است. پس از جمع‌آوری آمار و اطلاعات کتابخانه‌ای و شهودی، تجزیه و تحلیل به صورت توصیفی-تحلیلی و با تکیه بر استفاده از تجزیه و تحلیل کیفی و تکنیک جدول سوات انجام گرفته است و در راستای آن اهداف کل، راهبردها و سیاست‌ها و به دنبال آن گزینه‌های پیشنهادی و گزینه برتر برای طرح نهایی ارائه شده است.

۴- یافته‌های تحقیق

۴-۱- شناخت محدوده مورد مطالعه

ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

در تحقیق حاضر، مطالعات بر روی محله‌ی پنبه‌ریسه، یکی از کهن‌ترین محلات شهر قزوین، به عنوان نمونه موردی، صورت گرفته‌است. این محله زیرمجموعه‌ای از مجموعه بزرگ شهری قزوین، یکی از شهرهای قدیمی و کهن ایران، مرکز استان قزوین و شهرستان قزوین است که بر اساس تقسیمات شهری در منطقه یک این شهر قرار دارد و نام آن در کتیبه گچ‌بری کوفی مسجد جامع عتیق قزوین نیز آمده است. به لحاظ بافت تاریخی و منظر اجتماعی غنی و واجد ارزش است که اقامت و سکونت مردم قزوین با قدمتی بیش از ۱۰۰۰ سال را در این محله نشان می‌دهد. این محله از شرق به بلوار مدرس، از شمال به خیابان عدل، از جنوب به خیابان طالقانی و از غرب به خیابان فردوسی ختم می‌شود و شامل عناصر شاخصی از قبیل؛ کلیسای آرامنه (کانتور)، عمارت شهرداری، زورخانه باهنر، خانه حسین بهشتی است که از گذشته باقی مانده و در حال حاضر نیز از اجزای ارزشمند موجود در بافت محله محسوب می‌شود.



نقشه شماره (۱) و (۲): موقعیت مکانی محدوده مورد بررسی در شهر قزوین و پهنه‌های فعالیتی و کانون‌ها در عکس هوایی سال ۱۳۷۳

۴-۲- تحلیل داده‌ها

در این تحقیق، بیان یافته‌ها و بررسی و تحلیل آن‌ها به دو صورت انجام شده است؛ یکی براساس شاخص‌های راهبرد محرک توسعه در بافت‌های ناکارآمد که توسط چارچوب نظری به دست آمده و شامل ۴ معیار بوده که بعد کالبدی-فضایی شامل هم-پیوندی ساختاری، تنوع عملکردی، تسهیل دسترسی و تعدیل تراکم بعد اجتماعی-فرهنگی شامل امنیت، آموزش، مشارکت مردمی، تعاملات اجتماعی و حس تعلق، بعد اقتصادی شامل قیمت زمین، جذب سرمایه‌های اقتصادی و تنوع عملکردها و تراکم و بعد زیست‌محیطی شامل فضای سبز، آسایش اقلیمی و کاهش آلودگی است. و دیگری به روش جدول SWOT، که در ادامه به شرح و بررسی تحلیل داده‌ها به روش دوم (جدول سوات) پرداخته خواهد شد.

۴-۲-۱- تحلیل داده‌ها به روش جدول SWOT

با توجه به اطلاعات به دست آمده از طریق مطالعات کتابخانه‌ای-اسنادی و برداشت‌های میدانی به منظور تحلیل شرایط و ویژگی‌های محدوده مورد مطالعه، از تکنیک جدول سوات استفاده شده است. این تکنیک که در قالب ماتریس تجزیه تحلیل سوات صورت می‌پذیرد، قادر است شناخت مفیدی از مجموعه نقاط قوت و ضعف، فرصت‌ها و تهدیدها در دو حوزه عوامل خارجی و داخلی تأثیرگذار بر موضوع مورد مطالعه و برنامه‌ریزی ارائه دهد. ضعف‌ها و قوت‌ها معمولاً عوامل محیط داخلی و فرصت‌ها و تهدیدها عوامل محیط خارجی پدیده مورد برنامه‌ریزی هستند (شریف‌زادگان و ملک‌پور اصل، ۱۳۹۲). این ماتریس، ابزار مناسبی را برای بررسی "خصوصیات بالفعل" و "خصوصیات بالقوه" حوزه مورد مطالعه فراهم می‌سازد و با سازماندهی منظم داده‌ها، قوت‌ها، ضعف‌ها، فرصت‌ها و تهدیدها، موارد تأثیرگذار در زندگی شهری را آشکار ساخته و آن‌ها را تحلیل می‌نماید. برای تحلیل محدوده مورد نظر از جدول سوات در قالب مؤلفه‌های کالبدی-فضایی، اجتماعی-فرهنگی، زیست‌محیطی و اقتصادی استفاده شده است تا با توجه به نتایج به دست آمده از آن، چشم انداز، اهداف، راهبردها و سیاست‌ها و در نتیجه



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

گزینه پیشنهادی تهیه شود. لازم به ذکر است که به دلیل واضح بودن عبارات و مفاهیم درج شده در جدول سوات تدوین شده، از توضیح در قالب متنی جدا خودداری شده است.

جدول شماره (1): تحلیل سوات

تهدیدها Threats	فرصت ها Opportunities	ضعف ها Weaknesses	قوت ها Strengths
<p>*از بین رفتن هویت و شخصیت برخی از خیابان های تاریخی محله</p> <p>*عدم توجه، نگهداری و حفاظت از عناصر تاریخی در برخی از بخش های بافت</p> <p>*از کار افتادگی و فرسودگی حوزه های با ارزش کالبدی (تاریخی)</p> <p>*کاهش ایمنی پیاده در برخی بخش های بافت به لحاظ مختلف</p> <p>*از بین رفتن برخی از عناصر هویت بخش قدیمی و تاریخی محله شهر</p> <p>*عدم وجود برنامه ریزی مناسب در تخصیص کاربری ها به تناسب مشخصات فیزیکی و عملکردی مراتب شبکه معابر اطراف آن ها</p> <p>*بلا تکلیفی و ناکارآمدی برخی عناصر و عملکردها در بافت</p> <p>*تهدید فضاهای کالبدی به سبب جذابیت استقرار عناصر تجاری در برخی محورهای بافت</p> <p>*عدم برنامه ریزی برای فضا</p>	<p>*امکان استفاده از عناصر ارزشمند تاریخی در جهت ارتقاء سرزندگی و کیفیت فضا</p> <p>*امکان تأثیر مثبت سازمان فضایی بر تحولات کالبدی محله با هدایت طرح بازآفرینی</p> <p>*امکان طراحی محورهای پیاده در بعضی از خیابان های محله</p> <p>*استفاده از جاذبه های گردشگری و جهانگردی با طراحی های مناسب</p> <p>*فرصت ایجاد یک استخوان بندی عملکردی و فضایی خوانا در محله</p>	<p>*بی توجهی به حفظ و احیای برخی از بناها، محوطه ها و فضاهای تاریخی به یادگار مانده از قدیم در بافت</p> <p>*عدم اتصال عناصر، ابنیه و مجموعه های ویژه توسط محورهای شاخص</p> <p>*عدم مدیریت اصولی و مداوم ترافیک در بافت</p> <p>*عدم وجود ارتباط مناسب بین قسمت های شرقی و غربی بافت محدوده</p> <p>*غیرعملکردی ماندن عناصر با ارزش</p> <p>*نامناسب بودن پیاده راه ها برای حرکت پیاده و خیابان ها برای حرکت دوچرخه</p> <p>*دسترسی های نامناسب در بخش های مسکونی و ناکارآمد</p> <p>*بافت متراکم معابر در برخی از بخش های محله</p> <p>*غیرعملکردی ماندن برخی عناصر ارزشمند و با هویت</p> <p>*ضعف سیستم حمل و نقل عمومی در محدوده</p> <p>*کمبود پارکینگ در نقاط حساس و مهم بافت</p>	<p>*وجود مراکز فعالیتی تجاری و فعالیتی قوی شهری قوی در بافت محله</p> <p>*عبور قسمتی از محور اصلی و مهم خیام از محدوده مرکزی محله</p> <p>*احاطه شدن محدوده بافت توسط شبکه معابر اصلی شهر</p> <p>*سرزندگی خیابان خیام بر اثر حضور و تردد پیاده و سواره</p> <p>*کیفیت بصری بالا در بعضی از نقاط بافت</p> <p>*شکل گیری گره ها در بافت به صورت سرزنده و پر فعالیت</p>

کالبدی-فضایی

تهدیدها	فرصت ها	ضعف ها	قوت ها	اجتماعی-فرهنگی
<p>*از بین رفتن تدریجی فضاهای فرهنگی موجود در اثر عدم حفظ و نگهداری</p> <p>*امکان ایجاد فضاهای بی دفاع در</p>	<p>*وجود عناصر و مکان های تاریخی- فرهنگی در بافت و ایجاد حوزه های گردشگری</p> <p>*بستر مناسب مشارکت مردم و بخش</p>	<p>*بالا بودن تراکم جمعیت در برخی از نقاط قدیمی بافت</p> <p>*وجود مشکلات اجتماعی و فرهنگی در</p>	<p>*سابقه تاریخی بافت و وجود عناصر هویت بخش تاریخی و فرهنگی متعدد و ارزشمند در محله</p> <p>*وجود حس تعلق در ساکنان</p>	



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

<p>برخی از نقاط محدوده و وقوع ناهنجاری ها</p>	<p>خصوصی در اجرای برنامه های فرهنگی</p> <p>*امکان استفاده از عناصر تاریخی، تفریحی و فرهنگی جهت ایجاد تعاملات اجتماعی بیشتر و ارتقاء حس تعلق</p>	<p>بعضی از قسمت های شهر مانند عدم امنیت، بیکاری و ضعف فرهنگی</p> <p>* عدم ثبت آثار تاریخی به اندازه کافی و ضعف در حفظ و نگهداری آن ها</p> <p>*عدم توجه به پتانسیل های گردشگری بافت در سطح فرامحله ای</p>	<p>قدیمی بافت</p>	
<p>*ریسک پذیری در سرمایه گذاری در بخش تورسیم در مقایسه با سرمایه گذاری در بخش تجارت و بازرگانی</p> <p>*از بین رفتن بافت قدیمی محدوده در برخی بخش ها به سبب ناتوانی مالی ساکنین در بازسازی</p>	<p>* دارابودن پتانسیل درآمذزایی در زمینه گردشگری و تفریحی در جهت تأمین نیازهای مالی محله</p> <p>*قابلیت مناسب محله با وجود آثار تاریخی و فرهنگی متعدد و ارزشمند</p> <p>*وجود زمینه ها و امکانات و استعدادهای قابل استفاده در سطح محله جهت افزایش درآمد پایدار</p>	<p>* ضعف عدم حضور بخش خصوصی در تأمین و اجرای طرح ها و برنامه های مربوط به تسهیلات و خدمات بافت</p> <p>*عدم مشارکت فعال مالی جامعه ساکن و شاغل در بافت جهت تأمین برخی هزینه های آن</p> <p>*کمبود خدمات اقامتی و خدمات مربوط به فعالیت های گردشگری</p> <p>*عدم بهره گیری مناسب از منابع و امکانات و توان های موجود در بافت</p> <p>*محدود و ناچیز بودن منابع اصلی درآمدی محدوده در قیاس با نیازهای عمرانی آن</p>	<p>*وجود بازار و مراکز و کاربری های تجاری با عملکرد فرامحله ای</p> <p>*بالابودن سهم هزینه های عمرانی نسبت به سهم هزینه های جاری</p>	<p>اقتصادی</p>
<p>*روند افزایشی تعداد خودروها و مشکلات ترافیک و اثرات آن بر محیط زیست</p> <p>* نبود ایمنی لازم جهت استفاده عموم مردم از فضاهای سبز شهری به دلیل طراحی نامناسب</p> <p>*تهدید آلودگی آب های زیرزمینی و هوا</p> <p>*از بین رفتن درختان و پوشش گیاهی موجود در برخی از بخش های محدوده به دلیل عدم رسیدگی مناسب به آن ها</p>	<p>* تبدیل زمین های بایر به فضای سبز</p> <p>*امکان ارتقاء فضاهای سبز و عمومی از نظر کمی و کیفی و گسترش آن در سطح محله</p> <p>* کاشت گونه های گیاهی متناسب با شرایط آب و هوایی و اقلیم</p> <p>*تشویق مردم به کاشت درختان در فضای باز منازل</p>	<p>* عدم کفایت و کارایی شبکه دفع آب های سطحی در برخی از نقاط محله</p> <p>*نبود پارک های کوچک محلی</p> <p>*پایین بودن میزان سرانه فضای سبز در محدوده بافت</p> <p>*بالا بودن میزان آلودگی صوتی در برخی معابر</p> <p>*بالابودن میزان آلودگی هوا در معابر پرتردد و اطراف آن ها</p> <p>*عدم تفکیک از مبدأ زباله ها</p>	<p>*وجود فضاهای حاشیه ای نواری جهت کاشت درخت</p> <p>*وجود پارک فرامحله ای مفاخر در محدوده</p>	<p>زیست محیطی</p>

۴-۳- تدوین چشم انداز، ارائه راهکارها و پیشنهادات

پس از مطالعه بافت محله پنبه‌ریسه در شهر قزوین و مشخص شدن رویکرد محافظه کارانه به آن -حمایت درونی- که نشئت گرفته از هدف این تحقیق است و همچنین پس از بررسی مفاهیم و مبانی مرتبط با بازآفرینی بافت ناکارآمد با تاکید بر راهبرد محرک توسعه و شناخت و تجزیه و تحلیل محله پنبه‌ریسه بر اساس چارچوب نظری پژوهش در ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی، در این بخش به ارائه چشم انداز، اهداف، راهبردها و در نهایت پیشنهادات بازآفرینی با راهبرد محرک توسعه پرداخته خواهد شد.



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

۴-۳-۱- بیانیه چشم‌انداز کارشناسانه

محلّه پنبه‌ریسه، مجموعه‌ای منسجم و با کیفیت است که با بازیابی و نوزایی ارزش‌هایی که در زمان شکل‌گیری در آن جاری بوده، رو به آینده ای بهتر پیش می‌رود. محلّه‌ای با کیفیت و هویت اجتماعی بالا، محیطی پاک و ایمن برای استفاده ساکنین و تمام اقشار جامعه و با سرزندگی و پویایی بالا درون محلّه با تأکید بر عدالت اجتماعی، حفظ کرامت و حقوق انسان‌ها و بهره‌مندی از امنیت اجتماعی، کیفیت‌های زیست‌محیطی و ثبات اقتصادی است.

محلّه‌ای پیاده رهوار و آرام است که رویدادهای ملی و مذهبی در فضاهای عمومی سرزنده آن با شکوه بسیار برپا می‌شود. بناها و فضاهای شاخص آن مرمت شده و الگویی هماهنگ‌کننده برای ساخت و سازهای جدید شده است. پیوستگی عناصر شاخص و ارزشمند آن موجب انسجام بافت شده است و تصویر ذهنی مناسبی برای ساکنین فراهم کرده است. این محلّه دارای کیفیت‌های زیبایی‌شناختی است که با احترام به هویت و فرهنگ مردم و اصول معماری بومی بیش از پیش مشوق حضور مردم و به عنوان محلّه‌ای برآمده از دل تاریخ مقصد گردشگران است.

۴-۳-۲- تدوین اهداف، راهبردها و سیاست‌ها

در این بخش به بیان اهداف کلان براساس چشم‌انداز و با استفاده از مطالعات انجام شده در بخش‌های پیشین، پرداخته می‌شود و سپس با توجه به اهداف و در راستای تحقق آن‌ها، راهبردها و سیاست‌های پیشنهادی، در قالب جدول ارائه می‌گردد.

جدول شماره (۲): مجموعه‌ی اهداف کلان، راهبردها و سیاست‌ها

سیاست‌ها	راهبردها	اهداف	ابعاد
امکان دسترسی آسان به فضاهای عمومی و فرهنگی برای همه اهالی	سهولت حضور در فضا برای همه ی شهروندان	ارتقاء حضورپذیری و پویایی در بافت	کابندی
کف‌سازی مناسب مسیرها و فضاهای عمومی و فرهنگی			
تأمین میزهای همه اقشار مردم			
امکان عبور بی خطر و امن پیاده و دوچرخه از مسیرهای درون بافت و ایجاد محدودیت سرعت برای خودروها	حفظ ایمنی پیاده و دوچرخه در برابر سواره		
اتصال مناسب فضاهای پیاده درون بافت با پیاده روها و مسیرهای دوچرخه در خیابان‌ها و مسیرهای پیرامونی	افزایش نظارت اجتماعی		
قابل رویت بودن همه زوایای فضاهای عمومی			
پرهیز از ایجاد مسیرهای خیلی عریض			
استقرار فعالیت‌های شبانه	ایجاد تنوع رفتاری و فضایی		
تداوم کاربری‌های بدنه‌ها به داخل مسیرها بدون ایجاد مزاحمت			
ایجاد امکان برای فعالیت و حضور محدود دستفروشان در فضاهای عمومی محلّه با تأکید بر فروش صنایع دستی و هنری			
سیاست‌ها	راهبردها	اهداف	ابعاد
ساماندهی شبکه معابر و افزایش میزان دسترسی در نقاط مورد نیاز	تسهیل دسترسی و بهبود وضعیت شبکه‌های ارتباطی	تقویت دسترسی‌ها و ساختار فضایی محلّه	کابندی
بهبود و ایجاد مسیرهای ویژه عابرین پیاده و دوچرخه			
شناسایی معابر، خیابان‌ها و پیاده‌روهایی که از پوشش مناسب آسفالت و یا کف پوش برخوردار نیستند و برنامه ریزی سریع برای اصلاح آن	ارتقاء کیفیت معابر و محورها		
تأکید بر امکان انجام چند فعالیت مختلف در یک فضا	داشتن بستر مناسب برای فعالیت‌های	ارتقاء کیفیت	
ایجاد تجهیزات و مبلمان لازم برای انجام فعالیت‌های مختلف در فضاهای			



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

کالبدی، وضعیت عملکردی و تراکم در بافت	مختلف	عمومی
	ایجاد امکان تنوع در فعالیت ها	ایجاد تنوع در کاربری ها به نحوی که جاذب گروه های مختلف باشد
		استقرار کاربری های اوقات فراغت
		پرهیز از به کارگیری مبلمان جاگیر و غیرقابل جابه جایی
		ایجاد قابلیت استفاده های متفاوت از فضا در طول شبانه روز و ایام تعطیل
ارتقاء هویت و امنیت اجتماعی و فرهنگی بافت	افزایش امنیت اخلاقی و اجتماعی	تنظیم برنامه های رفاه اجتماعی، آموزشی و فرهنگی با هدف گیری زنان و جوانان از طریق ایجاد کانون های مددکاری، فرهنگی و آموزشی در بخش های مسکونی بافت
		حذف تمامی نقاط کور و تاریک و جرم خیز
		روشنایی و خوانایی مسیرهای عبوری و نورپردازی مناسب آن ها
		ساماندهی اراضی رها شده و مخروبه
		قابل رویت بودن همه زوایای فضاهای عمومی
	افزایش نظارت اجتماعی	پرهیز از ایجاد مسیرهای خیلی عریض
		استقرار فعالیت های شبانه
		مشارکت دادن مردم در اداره محله و طرح های بازآفرینی
		ایجاد یک ستاد جلب مشارکت مردم در اجرای طرح های بهسازی و نوسازی
		برگزاری برنامه های آموزشی به منظور ارتقای فرهنگ شهروندی و جلب همکاری اجتماعات ساکن در محله
ارتقاء مشارکت مردمی، تعاملات اجتماعی و حس تعلق در بافت	اتکا به نهادهای مردمی و تدوین روش های مشارکتی	حفظ و احیای مکان های خاطره انگیز که افراد به آن ها وابستگی دارند
		برنامه ریزی اجتماعی به منظور شناسایی راهکارهای گذراندن اوقات فراغت جوانان، زنان و مردان در محله
	تقویت حس تعلق و افزایش تعاملات اجتماعی ساکنان محله	ایجاد کارگاه های تولیدی برای اشتغال زایی
		برگزاری کلاس های آموزشی و کارآفرینی
شکوفایی اقتصادی محله	اشتغال زایی برای تمامی اقشار	دادن وام و تسهیلات لازم جهت ایجاد اشتغال به دانش آموختگان این محلات
		حفظ منافع اقتصادی فعالیت های موجود در بافت
	تقویت پویایی اقتصادی محله	تقویت نقش بازارچه های محلی و ایجاد اشتغال خرد و پایدار

ابعاد	اهداف	راهبردها	سیاست ها
اقتصادی	ارتقاء کارایی و بهره وری از زمین	ساماندهی اراضی بایر	بازپیرایی و اصلاح مجدد زمین های متروکه و بایر بافت
	توجه به جذب سرمایه های اقتصادی	کنترل قیمت زمین	کنترل نسبت هزینه زمین به هزینه ساخت مالیات و عوارض برنامه ریزی فضایی و مقررات شهری
		تشویق مالکان غیرساکن و سرمایه گذاران به فرصت های توسعه در بافت محله	واگذاری ساختمان های تاریخی به فعالیت های هتل داری، فرهنگی و پذیرایی مشروط به مرمت صحیح آن ها
			تدوین امتیازات تشویقی برای سرمایه گذاری در نوسازی ساختمان های مسکونی در بخش های ناکارآمد و فرسوده



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

زیست‌محیطی	تقویت آسایش اقليمی و حفظ و گسترش فضاهای سبز	ملاحظه عوامل اقليمي در ساخت و سازها	به کارگیری مصالح بومی نظیر آجر	
	سبز	تقویت و ایجاد فضاهای سبز	افزایش وسعت و کیفیت فضاهای سبز	
			احداث پارک های کوچک محله ای	
	بهبود وضعیت کنترل و کاهش آلاینده های محیطی	جلوگیری از آلودگی محیطی	تشویق مردم به کاشت درختان در مقابل خانه ها و باغچه های خصوصی	تشویق مردم به کاشت درختان در مقابل خانه ها و باغچه های خصوصی
				ایجاد پیاده راه و مسیر دوچرخه برای تشویق مردم به استفاده نکردن از اتومبیل
				کنترل ترافیک سواره محله به منظور کنترل آلاینده ها
				خارج نمودن کاربری های ناسازگار، آلاینده و پر سر و صدا از بافت
	محیطی	قرارگیری سطل های زباله در مکان های مناسب و کارا	قرارگیری سطل های زباله در مکان های مناسب و کارا	

۴-۳-۳- ارائه گزینه‌ی پیشنهادی

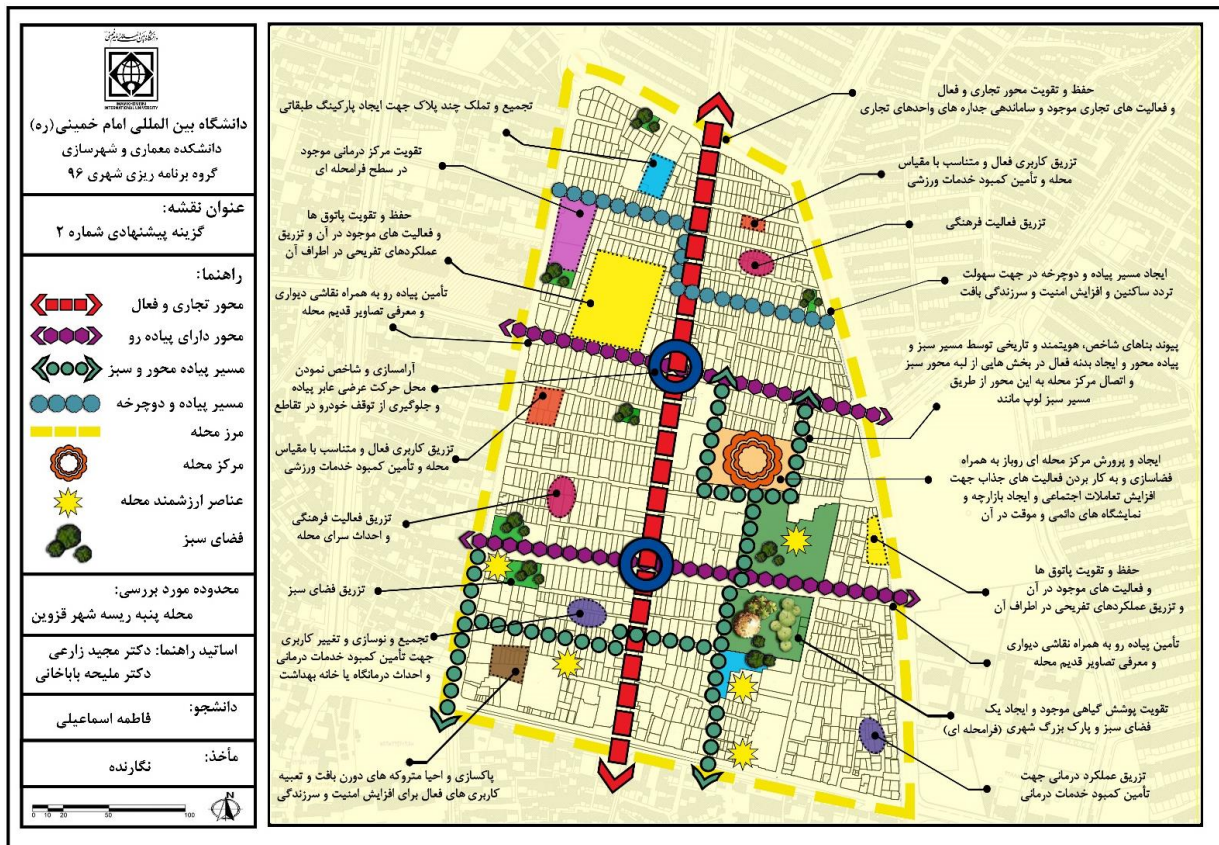
در این قسمت سعی شده تا پس از بررسی‌هایی که در بخش‌های قبل تحت عنوان شناخت و تحلیل صورت گرفت، نقاط مناسب جهت پروژه‌های محرک توسعه تعریف و در آن‌ها به جا نمایی پروژه‌ها پرداخته شود. در این نوع از مداخله پس از تعیین مکان پروژه‌ها به معرفی نوع هر پروژه و مشخصات کلی آن از قبیل کاربری و فعالیت غالب پرداخته می‌شود. در این مرحله تعدادی اقدام کاتالیستی و محرک توسعه‌ای در بخش‌های مختلف محدوده پنبه‌ریسه با بررسی‌های صورت گرفته در ابعاد گوناگون کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، زیست محیطی و توجه به طرح‌های فرادست، اقدامات شکل گرفته و اجرا شده تا به اینجا و نگاه ویژه به کارکرد هر بخش و لزوم پالایش عملکردی برای برخی نقاط بافت، در قالب گزینه پیشنهادی برتر به همراه نقشه و جزئیات آن تدوین شده است.

در این گزینه‌ی پیشنهادی به منظور پیوند بناهای تاریخی و ایجاد بافتی هویت‌مند و همینطور تقویت دسترسی به عناصر شاخص و ارزشمند، پیشنهاد شده تا بناهای تاریخی را با مسیری پیاده محور، سبز و تاریخی متصل نموده تا علاوه بر حضور ساکنین درون بافت، بتوان پویایی و سرزندگی را به طور فرامحله‌ای و برای کل شهر با اهداف جذب گردشگر و رونق بافت فراهم آورد. مسیر پیاده محوری که از کنار عناصر تاریخی و ارزشمندی چون عمارت شهرداری، کلیسای کاتور، کلیسای آرامنه، خانه بهشتی و بافت تاریخی محله که سایر عناصر هویت‌مند را درون خود جای داده، می‌گذرد. به جهت افزایش سرزندگی و بهبود این محور، ایجاد لبه‌ای سبز توسط کاشت درختان و پوشش گیاهی متناسب با اقلیم شهر قزوین پیشنهاد شده است. همچنین به دلیل جاذبه‌ای که این محور سبز و تاریخی می‌تواند با خود به همراه داشته باشد، افزایش تعداد گردشگران ورودی به این بافت و محور پیش‌بینی شده است که به این منظور، ایجاد کاربری‌های فعال، جذاب و مورد نیاز در حاشیه این محور پیشنهاد گردیده است. لازم به ذکر است که جذب گردشگر به درون بافت به توسعه، تقویت و پویایی اقتصاد محله کمک شایانی خواهد کرد که این موضوع خود یکی از اصلی‌ترین اهداف پروژه‌های محرک توسعه به شمار می‌رود.

یکی دیگر از پیشنهادات مطرح شده در این گزینه حفظ و تقویت محور مهم و تجاری خیام و آرامسازی ترافیکی در تقاطع‌های آن به جهت افزایش امنیت عابر پیاده و سهولت استفاده و تردد شهروندان است. خیابان خیام که یک محور تجاری و فعال نه تنها در سطح محدوده‌ی مورد مطالعه بلکه در کل شهر محسوب می‌شود. نقطه‌ی قوت بسیار مناسبی در جهت ارتقا توسعه محله‌ای و فرامحله‌ای به شمار می‌رود، به همین منظور نگارنده در پی آن است که با پیشنهادات آرامسازی، تقویت مسیر پیاده، جلوگیری از توقف و پارک خودروها در تقاطع‌ها و اماکن نامناسب؛ احداث پارکینگ و سایر سیاست‌هایی که در این راستا ارائه کرده است، بتواند به اوضاع نابه‌سامانی که به دلیل ازدحام خودروها در این محور به دلیل مراجعات زیاد مردم روی می‌دهد سامان بخشد و گامی در جهت مشکلاتی که این محور اصلی که خود یک پروژه‌ی محرک توسعه قوی محسوب می‌شود، بردارد.

ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

سایر پیشنهاداتی که در این آلترناتیو مطرح شده است شامل؛ ایجاد مرکز محله‌ای روباز و قوی، تزریق فضاهای سبز و برخی خدمات و عملکردهای مورد نیاز در بافت همچون ورزشی، فرهنگی و درمانی، تقویت پاتوق‌ها و تزریق فعالیت‌های پویا در اطراف آن‌ها، تقویت پیاده‌روها در محوره‌های اصلی، احیای بافت‌های متروکه یا نیمه متروکه و حفظ و تقویت پارک فرامحله‌ای است. که به هر کدام از آن‌ها هم بر روی نقشه و هم در متن اشاره شده است و تمامی موارد با توجه به اهداف کلان، راهبردها و سیاست‌هایی که بر اساس چارچوب نظری تحقیق تدوین شده‌اند و در بخش‌های قبل به تفصیل به آن‌ها اشاره شد، پیشنهاد شده است. در ادامه پلان سیاست‌گذاری راهبرد محرک توسعه‌ی گزینه‌ی پیشنهادی، به همراه توضیحات و جزئیات مربوط به آن مشاهده می‌گردد.



نقشه شماره (۳): گزینه‌ی پیشنهادی برتر

۵- نتیجه‌گیری

بافت‌های ناکارآمد همچون هسته‌ای در داخل بطن شهرها قرار گرفته‌اند که معمولاً دستخوش تغییرات اجتماعی فراوانی قرار می‌گیرند و به تبع آن نیازمند تغییرات زیادی در فضای کالبدی و عملکردی بافت می‌شوند. ناکارآمدی بافت‌های فرسوده در تطابق با نیازهای نوین مسئله‌ای است که بیش‌ترین فشار را به این بافت‌ها وارد می‌کند، این ناتوانی باعث می‌شود که عملکردهای متناسب نیز نتوانند در داخل بافت جایگزین شوند، لذا علی‌رغم توان بالقوه برای تأمین کاربری‌های متفاوت و استقرار آن‌ها در موقعیت‌های کلیدی در مرکز شهر، این بافت‌ها متروک و بی‌استفاده می‌گردند.

امروزه شیوه‌های گوناگونی جهت احیای بافت‌های ناکارآمد به کار می‌رود که معمولاً عدم موفقیت بسیاری از آن‌ها به وضوح دیده می‌شود. یکی از مهم‌ترین دلایل ناکارآمدی طرح‌ها و پروژه‌ها، کم توجهی به عامل مهم انسانی است. طرح‌ها باید به گونه‌ای باشند که شرایط زندگی یکسان را برای ساکنان این بافت‌ها فراهم کنند به طوری که افراد به داشته‌های قابل قبولی از زیرساخت‌ها و امکانات شهری دست یابند. ضمن اینکه همواره بایستی به آگاه‌سازی، ارتقای سواد، ایجاد اشتغال و فرهنگ



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر

سازی توجه شود، تا جمعیت موجود، خود نیز در پی تغییر و بهبود محله خویش برآیند و با تأکید بر مشارکت خودجوش در سطوح بالای مشارکت به ایجاد و تداوم بهسازی اجتماعی و سپس کالبدی محله‌ی خویش کمک نمایند.

بررسی محله پنبه‌ریسه در این تحقیق نشان می‌دهد که مشکلات این محدوده بیشتر به مسائل اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی باز می‌گردد. در این تحقیق سعی شده با معرفی و شناخت راهبرد محرک توسعه شهری برای بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد از طریق منابع کتابخانه‌ای و اسناد موجود و همینطور جمع‌آوری اطلاعات با مشاهده و مصاحبه در رابطه با نمونه‌ی مورد مطالعه، به تحلیل‌هایی در زمینه‌ی وضع موجود و بازآفرینی پایدار محلات با راهبرد محرک توسعه پرداخته شود. که نتایج حاصل از این پژوهش‌ها و تحلیل‌ها، به تدوین چشم‌انداز و گردآوری اهداف، راهبردها و سیاست‌ها و به دنبال آن، به ارائه‌ی پیشنهادات در جهت بازآفرینی و افزایش محرکات توسعه در بافت، منجر گردیده است.

با توجه به موارد مطرح شده و نتایج به دست آمده، به طور کلی می‌توان گفت، یکی از بهترین راه‌های احیای محلات قدیمی و هویت‌مند، بازآفرینی با راهبرد محرک توسعه در جهت بازگرداندن پویایی و سرزندگی دوباره به این بافت‌های ارزشمند و تاریخی است. راهبرد محرک توسعه شهری جایگزینی برای سایر راهبردها نیست بلکه رویکردی است در درون دیگر راهبردهای تغییر شکل شهری مانند بازآفرینی شهری که می‌تواند با آن ترکیب شود و توسعه فضاهای اطراف خود را سبب شود. اگر پروژه‌های محرک توسعه به درستی برنامه‌ریزی شوند، می‌توانند توسعه را در تمامی ابعاد کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی به جریان درآورند و به توسعه مجدد یک شهر کمک کنند.

در تحقیق حاضر، محقق در جهت بازآفرینی پایدار با راهبرد محرک توسعه، براساس دست‌یافته‌ها در چارچوب نظری، تمامی مراحل تحقیق از جمله مباحث نظری، شناخت و تحلیل و پیشنهاد طرح را در قالب ابعاد گوناگون کالبدی، اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی در نظر گرفته است، بنابراین برای تحقق اهداف این پژوهش، نیاز به تدوین راهبردها و سیاست‌هایی احساس شد که در این چارچوب و در راستای رفع مشکلات و نیازهای محدوده‌ی مورد مطالعه، طرح پیشنهادی بازآفرینی پایدار بافت با راهبرد محرک توسعه ارائه گردید.

در نهایت امید است تحقیق حاضر با عنوان بازآفرینی پایدار بافت‌های ناکارآمد شهری با نمونه موردی محله پنبه‌ریسه شهر قزوین، گامی هرچند اندک در جهت شناخت ماهیت پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی شهری برای دانش بی حد و مرز شهرسازی و همچنین اعتلای کیفیت محله پنبه‌ریسه در تمامی ابعاد برداشته باشد و بتواند زمینه را برای شکل‌گیری پژوهش‌های آتی در رابطه با این موضوع، شهر و محله فراهم کند.

مراجع

۱. حبیبی سید محسن، مقصودی ملیحه، مرمت شهری؛ تعاریف، نظریه‌ها، تجارب، منشورها و قطعنامه‌های جهانی، روش‌ها و اقدامات شهری، تهران: انتشارات دانشگاه تهران، ۱۳۸۶
۲. تویچی ثانی، علی، بازآفرینی شهری پایدار؛ رهیافت نوین مداخله در بافت‌های فرسوده شهری، دانشگاه هنر اصفهان، ۱۳۸۹
۳. حبیبی، کیومرث و همکاران، بهسازی و نوسازی بافت‌های کهن شهری، کردستان: انتشارات دانشگاه کردستان و سازمان عمران و بهسازی شهری، ۱۳۸۶
۴. طرفدار، زهره، بازشناخت نقش پروژه‌های محرک توسعه شهری در بازآفرینی بافت‌های ارزشمند تاریخی (نمونه موردی: منطقه ۸ شیراز)، دانشگاه شیراز، ۱۳۹۳
۵. شریف زادگان محمدحسین، ملک‌پور اصل بهزاد، مبانی نظری و تجارب به کارگیری ماتریس تحلیلی سوات (SWOT) در برنامه‌ریزی استراتژیک توسعه منطقه‌ای؛ تجربه کشورهای اسکاندیناوی و یک تجربه از ایران، تهران: انتشارات دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۹۲
۶. مرکز خدمات تخصصی هنر و معماری جهاد دانشگاهی قزوین، بازخوانش و طراحی تابلوهای هویت‌بخش محلات در بافت تاریخی شهر قزوین، سازمان خدمات طراحی شهرداری قزوین، ۱۳۹۵



ماهنامه علمی تخصصی پایا شهر



7. Qazvin Municipality. 2019; <http://www.qazvin.ir/>
8. Google Earth. 2019; <https://www.google.com/earth/>