نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، سال بیستم، شماره ۵۷، تابستان ۹۹

برنامه‌ریزی راهبردی توسعه محله‌های شهری تهران
(مورد مطالعه: محله فردوسی منطقه ۱۲)

دریافت مقاله: ۹۷/۵/۱۰ **پذیرش نهایی:** ۹۸/۵/۱۳

صفحات: ۲۹۵-۲۸۱

امین شهسوار : دانش آموخته کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران[۱].
Email: aminshahsavar@yahoo.com
موسی کمانرودی: استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.
Email: kamanroodi@yahoo.com
طاهر پریزادی: استادیار جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.
Email: tparizadi@yahoo.com
مه لقا ابوالقاسم پور: دانشجوی کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه خوارزمی، تهران، ایران.
Email: mabolghasempor@yahoo.com

چکیده

محله‌های شهری نقش اساسی در حیات و زوال شهرها به عهده دارند. دگرگونی رابطه توده و فضا و تغییر در تراکم‌های جمعیتی و ساختمانی در اثر تغییر در شیوه‌های زندگی، افزایش جمعیت شهرنشین و ... سبب دگرگونی اساسی در ساختار فضایی محله‌ها و در نهایت میزان ارتباطات و تعاملات اجتماعی در سطح محلی گردیده است. این تغییرات اجتناب‌ناپذیر در محله و شهر، سبب بروز مشکلات اساسی گردیده است که با توجه به ارتباط میان ساختار فضایی و اجتماعی محله‌های شهری، لازم است با دخالت و تغییر در هریک از زمینه‌ها، بهبود وضعیت در بعد دیگر ایجاد گردد. در تحقیق حاضر، برنامه و راهبرد توسعه فضایی محله‌محور در محله فردوسی مورد بررسی قرار گرفته است. پژوهش حاضر به لحاظ هدف، کاربردی؛ از نظر ماهیت و روش، تجویزی؛ به لحاظ نوع داده، کمی و کیفی؛ و از لحاظ زمان، مقطعی است. در این تحقیق، با استفاده از تکنیک آیدا و برمبنای راهبردها و عرصه‌های سیاست‌گذاری و در راستای توانمندسازی محله فردوسی به ارائه پروژه راهبردی اقدام شده است.

کلید واژگان: برنامه‌ریزی، برنامه‌ریزی راهبردی، منطقه ۱۲ تهران، محله فردوسی، تکنیک آیدا.

---

۱ . **نویسنده مسئول:** تهران، مفتح جنوبی، دانشگاه خوارزمی، دانشکده علوم جغرافیایی، گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1399.20.57.4.7]
[DOI: 10.29252/jgs.20.57.281]

مقدمه

رشد فزاینده شهرنشینی و شکل‌گیری مقیاس‌های نوین رشد شهری در دهه‌های اخیر موجب شده که شهر و شهرسازی معاصر با چالش‌های نوینی مواجه شود. تا پیش از دوران رشد سریع شهرها، محله‌های شهری رشد تدریجی داشتند و ضمن حفظ ارزش‌های اجتماعی، کالبدی و محیط‌زیستی، به نیازهای ساکنان خود هم پاسخ می‌دادند. امروزه به دلیل افزایش جمعیت و رشد سریع شهرها، محله‌های شهری نتوانسته‌اند از سازگاری لازم جهت وفق دادن با روند رشد سریع برخوردار باشند، به همین دلیل در پاسخ‌دهی به نیازهای جدید ساکنان، ناتوان بوده‌اند. این وضعیت بر دامنه افزایش مشکلات و تضادهای محله‌ها تأثیر عمده‌ای داشته است (Gallion & Eisner, 1986: 297). امروزه بستر اجتماعی محله‌ها (خصوصاً محله‌های فرودست شهری) از نظر سرمایه و دارایی‌های نشأت گرفته از شبکه روابط ساکنین و نحوه تعامل آن‌ها با همدیگر بسیار ضعیف و فقیر است. از این‌رو افراد، بیشتر از آنکه شهروند باشند، باید آنها را مردم خطاب کرد؛ مردمی که به دلیل لمس تاریخ طولانی استبداد و رعیت‌بودگی، مقوله‌هایی از قبیل شهروند بودن، مسئول بودن، تکلیف داشتن و حقوق داشتن و تصمیم‌گیری را تجربه نکرده و با این مفاهیم نزیسته‌اند. علاوه بر تأثیراتی که تاریخ مذکور بر جای گذاشته است، نبود و یا کم بودن زمینه‌های مشارکت شهروندان در اداره امور شهر، آنان را به افرادی منزوی تبدیل کرده و در عوضِ شکل دادن به اجتماع شهروندان، بیشتر به انبوهه‌ها و توده‌هایی می‌مانند که همیشه چشم انتظار انجام کار از سوی فرادستان هستند. چنین بحرانی باعث شده که مدیریت شهری نیز در مقام متولی ساماندهی به مسائل شهری، با مردمی منفعل روبرو باشد که با عدم مشارکت در فرآیندهای مدیریتی، هزینه-های کلانی را به پروژه‌های مختلف تحمیل کنند (رمضانی، ۱۳۸۹).

فضاهای موجود در هر شهر، همیشه با سلول‌های تازه جایگزین نمی‌شود، در مواردی به دلیل اهمیت و ارزش تاریخی و فرهنگی آن، به‌جای تعویض، مرمت و نوسازی می‌شود و در مواردی به دلایل متعدد اقتصادی و اجتماعی، متروک باقی مانده و از صاحبان اصلی خود تهی می‌گردد. همچنین ممکن است به دلیل ضعف مالی و عدم توانایی ساکنان در تعمیر و یا تعویض بناهای این‌گونه نواحی، بافت در وضعیت نامناسب خود باقی مانده و ساکنان نیز به زندگی در آن ادامه دهند. با توجه به تبعات اقتصادی و اجتماعی و همچنین آسیب‌پذیری این گونه نواحی از بلایایی طبیعی، معمولاً مسئولان و حاکمان شهر، به دنبال یافتن راه‌حل‌هایی برای ساماندهی کامل این نواحی هستند (سلیمانی و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۶۲).

توجه به محله‌ها و به‌ویژه محله‌های مسأله‌دار به‌عنوان کوچکترین واحد سازمان فضایی شهر، امری است که موجب انتقال کانون فرایند تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری به سطوح پایین‌تر شهری و تحقق هدف مدیریت و برنامه‌ریزی از پایین به بالا می‌گردد. تحولات موجود در محله‌ها، پیامد رشد کل سیستم شهری است، با این حال به شرایط خاص محله و فقدان ظرفیت‌های توسعه لازم در آن مربوط می‌شود. محله‌های شهری بایستی در شرایطی قرار بگیرند که ضمن ارتباط با جریان توسعه شهری، از نظر متغیرهای درونی هم دارای ظرفیت و ارزش‌های توسعه‌ای مختص خود باشند (حاجی‌پور، ۱۳۸۵: ۳۷). توسعه محله‌محور، یکی از رویکردهای تکاملی توسعه می‌باشد و عواملی چون هویت شهری، دیدگاه‌های مدیریت شهری، برنامه‌ریزی از پایین، مشارکت محلی،

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1399.20.57.4.7]
[DOI: 10.29252/jgs.20.57.281]

اهمیت توسعه پایدار و توجه به ابعاد اجتماعی اقتصادی و محیط‌زیستی نقش بسیار کلیدی در توجه به رویکرد محله‌گرایی دارند.

رویکرد محله محوری منبعث از نوشهرگرایی تلاش می‌کند با تقویت و بهبود فضای کالبدی محله، تعاملات اجتماعی را افزایش داده و از این مسیر به بهبود حس تعلق به مکان، خوداتکایی اقتصادی و ارتقاء سرمایه اجتماعی نایل گردد. اصولی که در تحقق این امر مورد استفاده قرار می‌گیرند شامل توسعه فشرده، کاربری‌های مختلط، مساکن متنوع، خیابان‌های باریک و به‌هم پیوسته، پیاده‌محوری و حمل و نقل متنوع است (رضایی و نگین‌ناجی، ۱۳۹۴: ۶۹).

این رویکرد در بازشناسی محله‌های شهری، بازتعریف فضاهای شهری موجود در شکل محله‌های شهری و سازماندهی مجدد آنها تجلی یافته است. استفاده از رویکرد توسعه محله‌محور برای رفع تفاوت‌های سطوح کلان و محله‌های شهری ضرورت دارد. رویکرد برنامه‌ریزی محله‌محور، محله‌ها و سلول‌های شهری را واحد برنامه‌ریزی خود قرار داده و بیشتر در مشارکت، ظرفیت‌های موجود در محله‌ها و سرمایه‌های اجتماعی تأکید دارد. توجه به ساخت همگن و بهینه محله‌ها از نظر برخورداری از امکانات، تسهیلات و شاخص‌های رفاهی، موضوعی است که در راستای دستیابی به اهداف کمی و کیفی برنامه‌های کلان، تخصیص منابع را مورد توجه قرار داده و با هدف عدالت و یکسان‌سازی مناطق و نواحی، فرایند سیاست‌گذاری را سازماندهی می‌نماید.

در سال‌های اخیر به‌علت تغییرات گسترده در کاربری‌ها و کارکردهای محله فردوسی، ساختار فضایی ـ کالبدی و اجتماعی این محله، دچارگسست شده و از بین رفتن تعاملات اجتماعی، پویایی فرهنگی و فرسودگی کالبدی را به همراه داشته است. در این پژوهش تلاش بر این است تا باتوجه به شاخص‌های ارزیابی شهری در ابعاد اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و مدیریتی، راهبرد توسعه فضایی محله‌محور در محله فردوسی ارایه گردد و با بهره‌گیری از الگوهای برنامه‌ریزی محله‌محور به این پرسش پاسخ گفته شود:

راهبرد، عرصه‌های سیاست‌گذاری و پروژه‌های توسعه یکپارچه محله فردوسی چیست؟

روش تحقیق

روش مورد استفاده در این تحقیق از نوع تجویزی است و ابزار مورد استفاده، تکنیک آیدا می‌باشد که در آن، برمبنای راهبردها و عرصه‌های سیاست‌گذاری و در راستای توانمندسازی محله فردوسی به ارایه پروژه راهبردی اقدام شده است.

مفاهیم بنیادی

الف ـ مفهوم برنامه‌ریزی

با وجودی که سازوکار برنامه‌ریزی در جوامع گوناگون دارای نقش، هدف، جایگاه، انگیزه و پیامدهای ویژه خود است؛ پیدایی و رشد آن را می‌توان همچون یک فرایند افزوده شده به فرایندهای از پیش موجود هر جامعه نیز مشاهده نمود. به هر روی، اصلی‌ترین و متداول‌ترین زمینه بروز برنامه‌ریزی؛ جوامع صنعتی پیشرفته بوده است که سیستم برنامه‌ریزی را همچون بخشی از نقش در حال رشد حکومت‌های خود به کار گرفته‌اند (عبدی‌دانشپور، ۱۳۹۰: ۱۳). فرایند برنامه‌ریزی دربرگیرنده کلیتی است پیوسته در جریان، از این‌رو تلقی

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1399.20.57.4.7]
[DOI: 10.29252/jgs.20.57.281]

رویدادها، اشیاء یا افعال به‌مثابه واقعیت‌های ایستایی که در زمان و مکان ثابت‌اند، مردود است (نورمحمدزاد، ۱۳۸۵: ۲۹). برنامه‌ریزی فعالیتی سازمان‌یافته و تلاشی هوشیارانه به‌منظور گزینش بهترین راه‌حل‌های پیشنهادی موجود، برای دسترسی به هدف‌های کلی ویژه است (سیف‌الدینی، ۱۳۸۸: ۳۰ - به نقل از ای. واترستون).

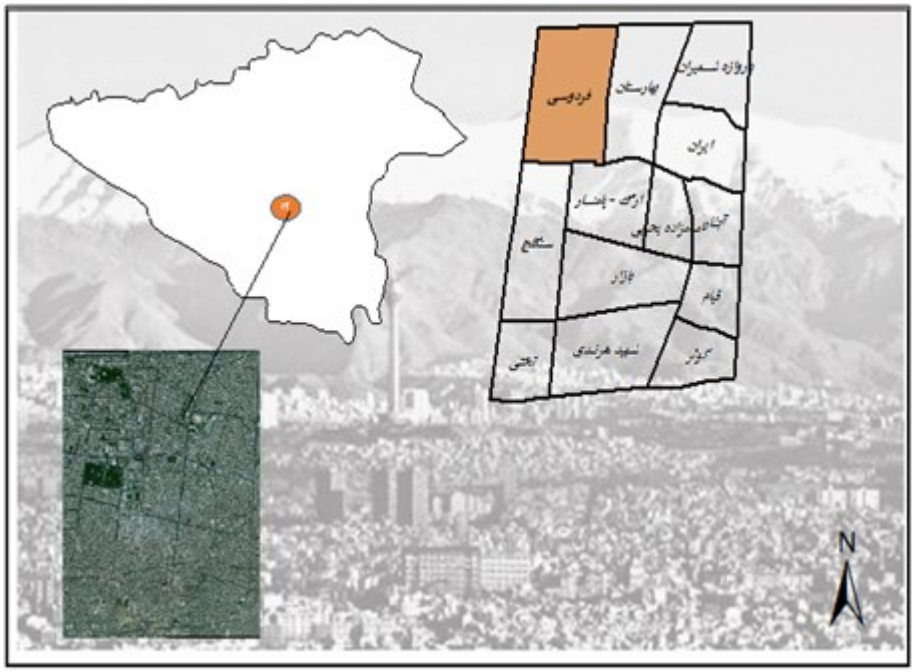
ب ـ برنامه‌ریزی راهبردی توسعه شهری

برنامه‌ریزی راهبردی فرایندی است که راه‌های اصلی و اساسی برای رسیدن به اهداف را ترسیم می‌کند و ابزارهای لازم را برای این مأموریت فراهم می‌کند. رویکرد راهبرد توسعه شهر به وسیله اتحادیه شهرها و بانک جهانی حمایت می‌شود و از طریق بکارگیری تکنیک‌های مشارکتی و ظرفیت‌سازی اجتماعی سعی در توسعه پایدار شهری دارد (سعیدنیا، ۱۳۷۸، ۱۳). فرایند راهبرد توسعه شهری به‌عنوان یک نظریه رویه‌ای ـ محتوایی و به‌عنوان رویکردی نوین در برنامه‌ریزی شهری توسط سازمان ائتلاف شهرها در سال ۱۹۹۹ با هدف کاهش فقر، توسعه پایدار و ارتقای مشارکت و ایجاد حکمرانی خوب شهری مطرح گردید (تقوایی و همکاران، ۱۳۹۴: ۱۲۶). طراحی و تدوین هر نوع راهبرد توسعه شهری الزاماً به‌معنی یک فرایند خطی نیست که با ارزیابی وضع موجود شروع شده و به اجرا ختم شود. در اغلب موارد فرایندهای راهبرد توسعه شهری، تکراری و یا موازی هستند و مراحل رویکرد استراتژی توسعه شهری اغلب تابعی است از شرایط و ویژگی‌های گوناگون هر شهر. اما طراحی و برنامه‌ریزی استراتژی توسعه شهری به‌ویژه در کلان‌شهرها دارای پنج مرحله می‌باشد که عبارتند از: ۱) آماده‌سازی و تدارک، ۲) تجزیه و تحلیل، ۳) تعریف راهبرد، ۴) اجرا و ۵) مشاوره و استفاده موثر از بازخوردهای برنامه (Marull et al, 2007: 13).

منطقه مورد مطالعه

منطقه ۱۲ تهران، به‌عنوان یکی از مناطق ۲۲گانه شهر تهران با وسعتی حدود ۱۳۵۷ هکتار و جمعتی در حدود ۲۴۰۹۰۹ نفر (برحسب آمار سال ۱۳۹۵) از مناطق مهم مرکزی کلان‌شهر تهران به‌شمار می‌آید. این منطقه دربرگیرنده هسته تاریخی تهران و بخش عمده‌ای از مرکز کلان‌شهر است. نزدیک به ۲۵درصد واحدهای تجاری تهران و ۲۰درصد مجموع واحدهای فعالیتی تهران در این منطقه تمرکز یافته است (سلیمانی و همکاران، ۱۳۹۲: ۱۶۴). منطقه ۱۲ تهران از شمال به مناطق ۶ و ۷ (خیابان انقلاب) از شرق به مناطق ۱۳ و ۱۴ (خیابان ۱۷ شهریور) از جنوب به مناطق ۱۵ و ۱۶ (خیابان شوش) و از غرب به منطقه ۱۱ (خیابان حافظ و وحدت اسلامی) محدود می‌شود. محله‌ای که امروز باعنوان فردوسی شناخته می‌شود، از شمال به خیابان انقلاب، از جنوب به خیابان امام خمینی، از شرق به خیابان سعدی و از غرب به خیابان وحدت اسلامی محدود می‌شود. این محله با مساحت ۲۰۵۹۷۸۷ مترمربع از محله‌های قدیمی تهران محسوب شده که قسمتی از محله بزرگ و اعیان‌نشین دولت در گذشته بوده است شکل(۱).

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1399.20.57.4.7]
[DOI: 10.29252/jgs.20.57.281]



شکل(۱). نقشه موقعیت منطقه ۱۲ تهران و محله فردوسی

از جمله ویژگی‌های محله فردوسی می‌توان به این موارد اشاره نمود: استقرار سفارتخانه کشورهای روسیه، انگلستان، آلمان، ترکیه، اتریش، فرانسه و دانمارک، وجود مدارس ارامنه و زرتشتیان، استقرار مراکز مذهبی سایر ادیان از جمله کلیسای ژاندارک، هتل‌های قدیمی خیابان لاله‌زارنو، ساختمان باارزش به سبک معماری مدرن متقدم، وجود فعالیت‌های تجاری و تولیدی در مقیاس فرامنطقه‌ای، قطب مهم فعالیت‌های صنفی در منطقه، ارزش معماری بدنه‌های خیابان لاله‌زار، واحدهای تولیدی و فروشگاه‌های پوشاک کیف و کفش و چاپخانه‌ها و لوازم الکتریکی. شکل‌گیری اولین تماشاخانه‌ها و سینماها در امتداد خیابان لاله‌زار (از حدود سال ۱۳۲۵) مراکز گذران اوقات فراغت و تفریحی جدید و امروزی را به این بخش شهر آورد. خیابان‌های فردوسی، لاله‌زار، بخش‌هایی از امیرکبیر و ناصریه پذیرای فعالیت‌های فوق در کنار عملکردهای سابق خود شده‌اند. در حال حاضر محله فردوسی وضعیتی پیدا کرده است که یکی از فعال‌ترین و پرمراجعه‌ترین محله‌ها با عملکرد غالب اداری- تجاری در بخش شمالی منطقه ۱۲ است که می‌توان به‌عنوان یکی از مهمترین قطب‌های تجاری استان تهران از آن نام برد.

روش تحقیق در این مرحله، با تکنیک عرصه‌های تصمیم‌گیری مرتبط، برنامه‌ریزی راهبردی برای محله فردوسی انجام شده و راهکارها و پروژه‌های متناسب با ویژگی‌های محله مذکور پیشنهاد شده است شکل(۲).

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1399.20.57.4.7]
[DOI: 10.29252/jgs.20.57.281]

شکل(۲). فرایند تدوین گزینه‌های راهبردی در تکنیک آیدا (ماخذ ـ جبروتی و مهرین، ۱۳۸۸: ۱۵)

تکنیک عرصه‌های تصمیم‌گیری مرتبط، تکنیکی مهم در برنامه‌ریزی استراتژیک است. با توجه به میدان وسیعی که در فرایند برنامه‌ریزی وجود دارد، اتخاذ تصمیم در مورد یک پدیده با مشکل مواجه می‌شود و یا این‌که تصمیمات اتخاذ شده در سایر پدیده‌ها تأثیر می‌گذارد(پیلوایه و شفیعی، ۱۳۹۶). این تکنیک به روشنی این ارتباط را بیان می‌کند. این تکنیک تصویری، راه‌حل‌های مناسب ترکیبی را از میان تعداد زیادی از انتخابات متفاوت تولید می‌کند و در یک زمان، کلیه عرصه‌های تصمیم‌گیری را مورد توجه قرار می‌دهد.

مراحل تکنیک تحلیل عرصه‌های تصمیم‌گیری مرتبط به قرار زیر است:

۱) تعیین و تدوین عناصر سناریو از اهداف و رهنمودهای توسعه؛ ۲) تولید سناریوهای ممکن؛ ۳) ارزیابی و انتخاب سناریوی برتر؛ ۴) تعیین عرصه‌های سیاستگذاری از اهداف و رهنمودهای توسعه و عناصر سناریو؛ ۵) تعیین اختیارهای سازگار؛ ۶) ارزیابی و انتخاب برنامه‌های برتر و ۷)تعیین پروژه‌های پیشنهادی برنامه برتر (کلانتری خلیل‌آباد و همکاران، ۱۳۸۷: ۶۹ و ۷۰).

در طی این فرایندها، ابتدا مسایل و مشکلات محله فردوسی شناسایی و با توجه به وضع موجود و برای پاسخگویی به مسایل، اهدافی تدوین می‌شوند و سپس از درون اهداف، راهبردها به‌عنوان عرصه‌های کلی و فراگیر مربوط به توسعه، تعیین می‌گردند. اهداف یاد شده عبارتند از: اعتلای کیفیت محیط مسکونی و محیط‌زیست محله، جلوگیری از توسعه بدریخت شهر در محله فردوسی، ارتقای کمی و کیفی سرویس‌های خدمات عمومی و زیرساخت‌های شهری، ایجاد زمینه اشتغال پایدار، تأمین نیازها و توسعه خدمات شهری محله، نوسازی و بازسازی بافت‌های فرسوده، مرمت بناهای دارای ارزش فرهنگی و تاریخی و بازآفرینی سازمان فضایی و عملکردی آنها، بهبود کیفیت و منظر شهری، اصلاح شبکه معابر، نوسازی و تجهیز واحدهای مسکونی فرسوده، افزایش روحیه مشارکت ساکنان محله. این اهداف با مرور مسایل مستخرج از مشاهده میدانی محله فردوسی و مطالعات اسناد بالادستی منطقه ۱۲ تدوین گردیده‌اند.

نتایج

الف) تعیین راهبردها و عرصه‌های سیاست‌گذاری براساس اهداف: در این مرحله با توجه به مفاهیم موجود، از درون اهداف، راهبردهایی مشخص و عرصه‌های سیاست‌گذاری براساس اهداف و راهبردها تعیین می‌گردد (WIŚNIEWSKI, 2016: 301). عرصه‌های سیاست‌گذاری نقطه شروع دستیابی به پروژه‌های اجرایی نقش واسطه را در رهیافت سه سطحی انتخاب استراتژیک بازی می‌کند. برمبنای اهداف معین در زمینه‌های اقتصادی، اجتماعی، کالبدی و مدیریتی تعداد ۱۵ راهبرد در محله فردوسی مشخص شده که هرکدام دارای

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1399.20.57.4.7]
[DOI: 10.29252/jgs.20.57.281]

جنبه‌های خاص بوده و هر راهبرد دارای دو اختیار متقابل است که در قالب بلی و خیر، امکان وجود یا عدم وجود آن راهبرد بررسی شده است جدول(۱).

جدول(۱). تعیین راهبردها و عرصه‌های سیاست‌گذاری از اهداف

کد راهبرد	اهداف برنامه‌ریزی		راهبرد	عرصه سیاست‌گذاری
	با تجلی کالبدی	فاقد تجلی کالبدی		
۱	-	افزایش اعتبارات مالی	اصلاح ساختار اقتصادی	زمینه‌های اشتغال
				اعطای وام خوداشتغالی
		اعطای تسهیلات		فضاهای تجاری
				بودجه برنامه توسعه
۲	ایجاد پارکینگ‌های طبقاتی	اعمال ضوابط طراحی معابر	ارتقاء و کارایی شبکه دسترسی	روان‌سازی ترافیک و تسهیل دسترسی‌ها
۳	تخریب بناهای بی‌ارزش	-	نوسازی و بهسازی محیط کالبدی	تدوین مقررات برای فضاهای فرسوده محلات
	حفظ و نگهداری فضاهای باارزش			
	جلوگیری از افزایش فضاهای فرسوده		حفظ و نگهداری فضاهای باارزش	حفظ ارزش‌های موجود
	افزایش تراکم ساختمانی			
۴	ایجاد کارگاه‌ها	-	بهبود وضعیت اشتغال	ایجاد کارگاه‌های زودبازده و غیرآلاینده با تأکید بر مشاغل خانگی
	ایجاد مراکز فعالیت زنان			
	افزایش سطح خدمات تجاری و رفاهی			اعطای وام خوداشتغالی
	توسعه مراکز اشتغال			
۵	تقویت سازمان‌های مردم‌نهاد	ارتقای سطح فرهنگی	رشد آگاهی‌های عمومی	رفع کمبود کاربری‌های فرهنگی
	افزایش سرانه فرهنگی			تقویت سازمان‌های مردم‌نهاد
۶	افزایش خدمات شهری	افزایش خدمات عمومی	رفع کمبودهای خدماتی با تعریف نظام سلسله مراتبی متعادل و پراکنش مناسب فعالیت‌ها در سطح محله	تسهیل دسترسی به مراکز و محورهای خدماتی شهر
۷	افزایش سرانه آموزشی، ورزشی و فضای سبز در محله	-	-	-
۸	توسعه و بهبود وضعیت تأسیسات و تجهیزات و زیرساخت‌ها	-	افزایش و بهبود سطح زیرساخت‌های محلی	ارتقای شبکه حمل و نقل امکانات و تسهیلات خانوار

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1399.20.57.4.7]
[DOI: 10.29252/jgs.20.57.281]

۹	جلوگیری از تداخل کاربری‌ها	-	اصلاح ساختار کالبدی	کاهش تغییر کاربری‌های سازگار
۱۰	بافت مقاوم و امن در برابر آسیب‌ها و مخاطرات طبیعی	-	مقاوم‌سازی بناهای محلات در برابر خطرات طبیعی کاربست اصول پدافند غیرعامل در منطقه	نظارت بر ساخت و سازها، تهیه طرح مبتنی بر مقاوم‌سازی ابنیه قدیمی، تدوین ضوابط و مقررات در جهت جلوگیری از ساخت و سازهای غیراصولی و نظارت بر فرایند اجرایی
۱۱	-	آموزش همگانی، افزایش سطح فرهنگ خانوارها	رشد آگاهی‌های عمومی	امکانات آموزشی ـ تشویقی
۱۲	بازسازی یا تقویت عناصر ارزشمند بصری و ذهنی محله	-	توسعه و ساماندهی مراکز محله	عناصر هویت‌بخش محلات ساماندهی مراکز محله
۱۳	بهبود کیفیت کالبدی و منظر شهری محلات	-	ارتقاء و گسترش سیستم تفکیک زباله و بازیافت آن	سیستم مدرن تفکیک و دفع زباله، استفاده از مشارکت مردمی، آگاهی و تشویق مردم به تفکیک زباله
۱۴	افزایش مشارکت مردم در بهسازی و نوسازی مساکن فرسوده	-	افزایش روحیه مشارکت بین ساکنان محلات	ضوابط و مقررات ساختمان
۱۵	کاهش فضاها و بافت‌های مسأله‌دار و فرسوده	-	بازسازی و مرمت فضاهای فرسوده	بهبود امور عمرانی، بهبود کیفیت سکونت

ب) ارزیابی و انتخاب سناریوی برتر: در این مرحله، برای انتخاب سناریوی برتر، در مورد سناریوهای تولید شده در عرصه‌های سیاست‌گذاری، عملیات ارزیابی انجام می‌شود و کلیه سناریوهای ممکن برپایه اختیارهای آنها با هم مقایسه و در نهایت سناریوی برتر انتخاب می‌شود جدول(۲).

جدول(۲). ماتریس تدوین سیاست‌های راهبردی

عرصه‌های سیاستگذاری		اختیارها		بررسی اختیارها در سناریوی برتر
ردیف	نام عرصه سیاست	شماره اختیار	نام اختیار	
۱	زمینه‌های اشتغال	۱	افزایش	
		۲	حفظ موجود	۱-۳/۱-۶/۱-۸/۱-۱۱/۱-۱۲/۱-۱۳
۲	کاهش تغییر کاربری‌های سازگار	۱	بلی	۱-۳/۱-۷
		۲	خیر	
۳	بودجه برنامه توسعه	۱	بلی	۱-۲/۱-۴/۱-۱۲
		۲	خیر	
۴	کیفیت و تعریض معابر	۱	بلی	۱-۳/۱-۶/۱-۱۰/۱-۱۲

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1399.20.57.4.7]
[DOI: 10.29252/jgs.20.57.281]

		۲	خیر	
۵	رفع کمبودهای ترافیکی	۱	بهبود	۱-۲/۱-۶/۱-۸/۱-۹/۱-۱۱
		۲	خیر	
۶	تدوین مقررات برای فضاهای فرسوده محله	۱	افزایش	۱-۳/۱-۷/۱-۸/۱-۹/۱-۱۲
		۲	حفظ وضع موجود	
۷	ارتقای شبکه ترابری، امکانات و تسهیلات خانوار	۱	بلی	۱-۲/۱-۶/۱-۹/۱-۱۰
		۲	خیر	
۸	اجرای پروژه‌های مطالعاتی و کاربردی	۱	بلی	۱-۱/۱-۵/۱-۶/۱-۹/۱-۱۰
		۲	خیر	
۹	توسعه و تقویت مشارکت اجتماعی	۱	بلی	۱-۵/۱-۸
		۲	خیر	
۱۰	راه‌اندازی سیستم دفع زباله و تفکیک زباله از سطح محله	۱	بلی	۱-۷/۱-۸
		۲	خیر	
۱۱	تدوین ضوابط و مقررات در جهت مقاوم‌سازی ابنیه	۲	خیر	
		۱	افزایش	۱-۱/۱-۳/۱-۴/۱-۷
۱۲	تعریض معابر، بهبود و اصلاح کیفیت دسترسی، افزایش نفوپذیری	۲	حفظ وضع موجود	
		۱	بلی	۱-۱/۱-۳/۱-۴/۱-۶/۱-۷/۱-۹
۱۳	امکانات آموزشی ـ تشویقی	۲	خیر	
		۱	بهبود	۲-۱/۱-۲/۱-۵/۱-۸/۱-۱۱
۱۴	ایجاد کارگاه‌های زودبازده و غیرآلاینده	۲	خیر	
		۱	بلی	۲-۱

پ) تدوین اختیار عرصه‌های سیاست‌گذاری در برنامه راهبردی توسعه محله هدف: در این مرحله، برای محله هدف برنامه‌ریزی، بهترین اختیارها در هریک از عرصه‌های سیاست‌گذاری مشخص شده و سپس سازگاری آنها بررسی و در صورت سازگار بودن، به‌عنوان ترکیب منتخب تثبیت شده‌اند. نتیجه این فرایند، تعیین عرصه‌های سیاست‌گذاری و اختیار آن در سناریوی برتر است جدول(۳).

جدول(۳). تدوین اختیار عرصه‌های سیاست‌گذاری

ردیف	راهبردها	اختیار راهبرد	شماره اختیار	عرصه سیاست‌گذاری	اختیار مدیریت
۱	افزایش نفوذپذیری محله هدف برنامه‌ریزی	بلی	۱	تعریض شبکه معابر	افزایش
			۲	بهبود و اصلاح کیفیت دسترسی	بهبود
۲	افزایش روحیه مشارکت میان ساکنان محله	بلی	۳	ضوابط و مقررات خاص	بلی
			۴	توسعه و تقویت مشارکت اجتماعی	ارتقا
۴	بازسازی و مرمت فضاهای	بلی	۸	مصالح مورد استفاده و	افزایش

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1399.20.57.4.7]
[DOI: 10.29252/jgs.20.57.281]

	فرسوده			بهبود عمران	
			۹	کاربری منازل قدیمی	ارتقا
۵	اصلاح ساختار کالبدی و تغییرات کاربری‌های ناسازگار	بلی	۱۰	کاهش تغییر کاربری همگن و بهینه	تعدیل
			۱۱	بهبود و ارتقای امور عمرانی	ارتقا
۸	بهبود کیفیت منظر شهری	بلی	۱۶	ساماندهی سیستم دفع زباله	ارتقا
			۱۷	آگاهی و تشویق مردم به تفکیک زباله	ارتقا
۹	اصلاح ساختار اقتصادی	بلی	۱۸	ایجاد اشتغال و فرصت‌های شغلی	افزایش
			۱۹	ایجاد فرصت‌های تجاری	ارتقا
۱۰	توسعه و ساماندهی مراکز محله	بلی	۲۱	عناصر هویت بخش محلات	ارتقا
			۲۲	ساماندهی مراکز محله	افزایش
۱۱	تأکید بر مدیریت و برنامه‌ریزی راهبردی و جامع سیستمی	بلی	۲۳	اجرای پروژه مطالعاتی کاربردی	افزایش
			۲۴	امکانات آموزشی و تشویقی	ارتقا
۱۲	توسعه آگاهی‌های عمومی ساکنان	بلی	۲۵	جذب متخصصین آموزشی	افزایش
			۲۶	تقویت و توسعه مشارکت اجتماعی	ارتقا

ت) تولید پروژه‌های راهبردی: در این مرحله، پروژه پیشنهادی که حاصل نتایج اجرایی عرصه‌های سیاست‌گذاری هستند، به‌عنوان اجزای تشکیل‌دهنده برنامه توسعه راهبردی محله هدف برنامه‌ریزی محسوب شده و در قسمت آخر سطوح تجرید قرار می‌گیرند. روند تعیین پروژه/پروژه‌های پیشنهادی در فرایند انتخاب راهبردی، از راهبردها شروع و به پروژه‌ها ختم می‌شود. عناوین پروژه‌ها به تفکیک عرصه‌های سیاست‌گذاری مشخص می‌شوند و از درون این عناوین، پروژه‌های اجرایی در قالب توسعه و تغییر مشخص شده و بخش تغییر هم به سه دسته مکانی، رفتاری و فعالیتی تقسیم می‌شود جدول(۴).

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1399.20.57.4.7]
[DOI: 10.29252/jgs.20.57.281]

جدول(۴). پروژه راهبردی محله فردوسی

ردیف	راهبرد	اختیار عرصه راهبرد	عرصه سیاست‌گذاری	اختیار عرصه سیاست‌گذاری	عنوان پروژه	تولید پروژه			
						نوع توسعه	نوع تغییر		
							حالت مکانی	حالت رفتاری	حالت فعالیتی
۱	افزایش روحیه مشارکت ساکنان محله	بلی	ضوابط و مقررات خاص	افزایش	طرح توسعه و تقویت مشارکت اجتماعی و ارتقای میزان مشارکت ساکنان محله	-	-	چاپ و توزیع دفترچه آموزش شهروند و مشارکت در سطوح محلی	-
۲	برقراری امنیت	بلی	امنیت ساکنین	افزایش	ایجاد امنیت به ویژه در شب	-	تقویت گشت شبانه پلیس	ارتقای سطوح فرهنگی اجتماعی	-
۳	گسترش نفوذ پذیری شبکه معابر	بلی	تعریض شبکه راه	افزایش	ساماندهی عملکردی خیابان‌های منتهی به محله	احداث معابر جدید متناسب با تفکیک	-	اصلاح دسترسی و کیفیت راه‌ها	-
					تقویت نقش عملکردی محله	-	-	اصلاح کیفیت دسترسی سواره و پیاده	ساماندهی و روانبخشی ترافیک
					ایجاد پیاده‌راه و ورودی‌های شاخص	-	-	افزایش حمل و نقل عمومی	-

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1399.20.57.4.7]
[DOI: 10.29252/jgs.20.57.281]

			کیفیت شبکه معابر	بهبود	نفوذپذیر بودن بافت در محورهای اصلی	-	تعریض معابر	اصلاح شبکه روشنایی معابر	تقویت تأسیسات مرتبط با شبکه ارتباطی
۴	مرمت فضاهای فرسوده	بلی	مصالح استاندارد و فناوری عمران	بهبود	ایجاد کارگروه مرمت تقویت عناصر ارزشمند شهری	-	اصلاح و تغییر کاربری‌ها قدیم فرهنگی	پیروی از ضوابط شفاف در حوزه مرمت و بازسازی	-
۵	اصلاح ساختار کالبدی و تغییر کاربری	بلی	ارتقای طرح‌های عمرانی	ارتقا	ساخت و ساز اصولی و نظام‌مند در محله	-	-	واگذاری بسته کمک مالی و وام بلندمدت	-
			تغییر کاربری‌های ناسازگار	حفظ کاربری‌های سازگار	تشدید ارزش‌های فرهنگی	-	-	انتقال مشاغل مزاحم	-
۶	اصلاح ساختار اجتماعی	بلی	توسعه و تقویت مشارکت اجتماعی	ارتقا	تشدید ارزش‌های فرهنگی	-	-	تقویت عناصر هویت‌بخش و حس مکان	-
۷	بهبود منظر و سیمای شهری	بلی	ساماندهی سیستم جمع‌آوری زباله	ارتقا	مشارکت مردم در تفکیک زباله استفاده از فناوری در جمع‌آوری زباله	-	-	مشارکت مردم	-
۸	بهبود زیر ساختها	بلی	امکانات	افزایش	افزایش بهینه کاربری‌های آموزشی، فرهنگی، فضای سبز، ورزشی، تأسیسات و تجهیزات شهری	-	ایجاد کاربری‌های خدماتی	-	بهبود کیفیت شبکه های موجود
			شبکه حمل	بهبود	افزایش	-	-	-	-

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1399.20.57.4.7]
[DOI: 10.29252/jgs.20.57.281]

			و نقل		خطوط سیستم حمل و نقل عمومی				
۹	اصلاح ساختار اقتصادی	بلی	اشتغال‌زایی برای ساکنین	افزایش	افزایش سرمایه گذاری در امور تجاری و اداری	نوسازی فضاهای تجاری و احداث فضاهای تجاری جدید	-	حمایت از مشاغل با اعطای مشوق‌ها	-
۱۰	استفاده از ساکنان بومی	بلی	امکانات آموزشی	افزایش	استفاده از متخصصان درون محله‌ای	ایجاد مراکز برای تبادل نظر در بهبود اداره محله	-	اعطای تسهیلات	-
۱۱	توسعه خدمات توریسم	بلی	امکانات گردشگری	افزایش	افزایش تأسیسات و تسهیلات گردشگری	ایجاد مراکز اقامتی در درون محله	-	حفظ مکان‌های یاد شده از طرف ساکنان	-
			عناصر هویت‌بخش محلات	ارتقا	بازسازی و تقویت بناهای با پیشینه فرهنگی و تاریخی	-	-	تجلی عناصر ارزشمند	-

نتیجه‌گیری و ارائه پیشنهادها

گسترش افقی شهر طی چند دهه اخیر و همچنین توسعه عمودی در مناطقی غیر از مرکز شهر در سال‌های جدید، مورد توجه برنامه‌ریزان شهری و سیاستگذاران بوده و در هر دو نگرش، مراکز شهری یعنی بخش‌های تاریخی مورد بی‌توجهی قرار گرفته است. این فرایند اجازه ایجاد ساختار یکپارچه شهری را نمی‌دهد و مسایلی همچون ترافیک، بدریختی و سیمای نامطلوب شهری، تبدیل بافت‌های فرسوده به بافت‌های مسأله‌دار را به وجود می‌آورد. محله فردوسی هم از این نگرش غیراصولی آسیب دیده است.

وجود قوانین و آیین‌نامه‌های ناکارآمد، تداخل مدیریتی و سوءمدیریت و نبود تخصص کافی در امور اجرایی شهری ـ محلی، عدم ارتباط مناسب بین سازمانی، توجه به منافع گروه‌های خاص و بی‌توجی به طرح‌ها و اسناد برنامه‌ریزی باعث شده که محله فردوسی از کارایی لازم برخوردار نباشد. حال آنکه این محله باتوجه به نقش

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1399.20.57.4.7]
[DOI: 10.29252/jgs.20.57.281]

مکانی در سیر تحولات تاریخی و فرهنگی و سیاسی در دوران معاصر، باید به‌مثابه یکی از کانون‌های مهم در عرصه‌های گوناگون مورد توجه قرار بگیرد (مهندسین مشاور باوند، ۱۳۸۵). از این جهت در این پژوهش ضمن استخراج مشکلات، نسبت به تعیین اهداف و راهبردها و عرصه‌های سیاست‌گذاری اقدام؛ و در نهایت پروژه راهبردی مدنظر ارایه می‌گردد.

در پاسخ به پرسش تحقیق، باید توجه داشت که پروژه‌ها خروجی عرصه‌های سیاستگذاری هستند، آنها اجزای برنامه راهبردی توسعه محله‌های شهری می‌باشند که در آخرین سطح از سطوح سه‌گانه تجردیدی قرار دارند. در رهیافت گزینش راهبردی، تعیین پروژه‌های پیشنهادی از راهبردها شروع و به پروژه‌ها ختم می‌گردد. بر این اساس؛ راهبردها، عرصه‌های سیاست‌گذاری و پروژه‌های تحقیق مطابق جدول (۵) ارائه شده‌اند.

جدول(۵). راهبردها، عرصه‌های سیاست‌گذاری و پروژه‌ها برمبنای تکنیک آیدا

عنوان	شرح
راهبردها	(۱) افزایش روحیه مشارکت ساکنان محله؛ (۲) برقراری امنیت؛ (۳) گسترش نفوذپذیری شبکه معابرمرمت فضاهای فرسوده؛ (۴) اصلاح ساختار کالبدی و تغییر کاربری؛ (۵) اصلاح ساختار اجتماعی؛ (۶) بهبود منظر و سیمای شهری؛ (۷) بهبود زیرساخت‌ها؛ (۸) اصلاح ساختار اقتصادی؛ (۹) استفاده از ساکنان بومی و (۱۰) توسعه خدمات گردشگری
عرصه‌های سیاست‌گذاری	(۱) امنیت ساکنین؛ (۲) تعریض شبکه راه؛ (۳) کیفیت شبکه معابر؛ (۴) مصالح استاندارد و فناوری عمران؛ (۵) ارتقای طرح‌های عمرانی؛ (۶) تغییر کاربری‌های ناسازگار؛ (۷) توسعه و تقویت مشارکت اجتماعی؛ (۸) ساماندهی سیستم جمع‌آوری زباله؛ (۹) امکانات؛ (۱۰) شبکه حمل و نقل؛ (۱۱) اشتغال‌زایی برای ساکنین؛ (۱۲) امکانات آموزشی؛ (۱۳) امکانات گردشگری؛ (۱۴) عناصر هویت‌بخش محلات و (۱۵) ضوابط و مقررات خاص
پروژه‌ها	(۱) طرح توسعه و تقویت مشارکت اجتماعی و ارتقای میزان مشارکت ساکنان محله؛ (۲) ایجاد امنیت به ویژه در شب؛ (۳) ساماندهی عملکردی خیابان‌های منتهی به محله؛ (۴) تقویت نقش عملکردی محله؛ (۵) ایجاد پیاده‌راه و ورودی‌هاشاخص؛ (۶) نفوذپذیر بودن بافت در محورهای اصلی؛ (۷) ایجاد کارگروه مرمت؛ (۸) تقویت عناصر ارزشمند شهری؛ (۹) ساخت و ساز اصولی و نظام‌مند در محله؛ (۱۰) تشدید ارزش‌های فرهنگی؛ (۱۱) مشارکت مردم در تفکیک زباله؛ (۱۲) استفاده از فناوری در جمع‌آوری زباله؛ (۱۳) افزایش بهینه کاربری‌های آموزشی، فرهنگی، فضای سبز، ورزشی، تأسیسات و تجهیزات شهری؛ (۱۴) افزایش خطوط سیستم حمل و نقل عمومی؛ (۱۵) افزایش سرمایه‌گذاری در امور تجاری و اداری؛ (۱۶) استفاده از متخصصان درون‌محله‌ای؛ (۱۷) افزایش تأسیسات و تسهیلات گردشگری و (۱۸) بازسازی و تقویت بناهای با پیشینه فرهنگی و تاریخی

منابع

پیلوایه, سجاد و یزدان شفیعی (۱۳۹۶)، **برنامه ریزی بافتهای فرسوده شهری با استفاده از تکنیک تحلیل عرصه تصمیم گیری مرتبط AIDA مطالعه موردی: بافت فرسوده شهر اسلام آباد غرب**، نخستین کنفرانس ملی به سوی شهرسازی و معماری دانش بنیان، تهران، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علوم و تحقیقات تهران.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1399.20.57.4.7]
[DOI: 10.29252/jgs.20.57.281]

تقوایی، مسعود؛ حسینی‌خواه، حسین؛ علیزاده‌اصل، جبار (۱۳۹۴)، **استراتژی توسعه شهری با تأکید بر توانمندسازی محلات شهری (مطالعه موردی: محله اکبرآباد یزد)**، مجله آمایش جغرافیایی فضا، ۶(۱۵): ۱۴۲-۱۲۵.

جبروتی، بهناز؛ مهرین، نازنین (۱۳۸۸)، **معرفی مدل AIDA**، فایل پاورپوینت.

حاجی‌پور، خلیل (۱۳۸۵)، **برنامه‌ریزی محله ـ مبنا: رهیافتی کارآمد در ایجاد مدیریت شهری پایدار**، مجله هنرهای زیبا، شماره ۲۶: ۳۷-۴۶

رضایی، محمدرضا؛ نگین‌ناجی، سوده (۱۳۹۴)، **بررسی راهکارهای موثردر ایجاد محله پایدار با رویکرد مشارکتی (مطالعه موردی: محله راهنمایی یاسوج)**، فصل‌نامه پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۶(۲۰): ۶۹-۸۲

رمضانی، نورالدین (۱۳۸۹)، **رویکردمحله محوری و تاثیرآن بر همبستگی اجتماعی (نمونه موردی سرای محله کیانشهر در منطقه ۱۵ شهرداری تهران)**، وبگاه بحث روز، www.bahserooz.persianblog.ir، تاریخ بررسی: ۱۳۹۵/۱۱/۱

سعیدنیا، احمد (۱۳۷۸)، **طرح‌های توسعه شهری: مشکلات و راهبردها**، مجله شهرداری‌ها، ۸: ۱۲-۱۴.

سلیمانی، محمد؛ زنگانه، احمد؛ زمانی، صادق (۱۳۹۲)، **ساماندهی بافت‌های مسأله‌دار شهری با رویکرد محله‌محوری با استفاده از مدل SWOT و ماتریس QSPM (نمونه: محله صابونپزخانه منطقه ۱۲ شهر تهران)**، فصل‌نامه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری چشم‌انداز زاگرس، ۵(۱۵): ۱۶۱-۱۸۳

سیف‌الدینی، فرانک (۱۳۸۸)، **مبانی برنامه‌ریزی شهری**، تهران، انتشارات آییژ، چاپ چهارم.

عبدی‌دانشپور، زهره (۱۳۹۰)، **درآمدی بر نظریه‌های برنامه‌ریزی با تأکید ویژه بر برنامه‌ریزی شهری**، تهران، انتشارات دانشگاه شهید بهشتی، چاپ دوم.

کلانتری خلیل‌آباد، حسین؛ پوراحمد، احمد؛ حاتمی‌نژاد، حسین (۱۳۸۷)، **کاربرد تکنیک AIDA در برنامه‌ریزی شهری (مطالعه موردی: مرمت بافت تاریخی شهر یزد)**، فصل‌نامه جغرافیایی سرزمین، ۵(۱۹): ۶۷-۹۲.

مهندسین مشاور باوند (۱۳۸۵)، **طرح تفصیلی منطقه ۱۲ تهران: تجدید ساختار مرکز تاریخی**، وزارت مسکن و شهرسازی شهرداری تهران، ویرایش اول.

نورمحمدزاد، حسین (۱۳۸۵)، **تعیین و تبیین هدف در فرایند برنامه‌ریزی شهر**، مجله هنرهای زیبا، ۲۶: ۲۷-۳۶.

Marull Joan, Pino, Joan, Mallarach, Josep Maria, Cordobilla, Maria Jose (2007), **A Land Suitability Index for Strategic Environmental Assessment in metropolitan areas**, Journal of ELSEVIER: Landscape and Urban Planning, **81, 200-212**

Gallion, Arthur .B & Eisner, Simon (1986), The Urban Pattern: City Planning and Design, Canada, D. Van Nostrand Company INC, Second Edition.

WIŚNIEWSK, Michał (2016**), Concept os Situational Management of Safety Critical Infrastructure of State**, Foundations of Management, 8, 297-310.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1399.20.57.4.7]

[DOI: 10.29252/jgs.20.57.281]