

## **Purposeful Regeneration Using Development-Inducing Projects Approach via the Integration of COPRAS Algorithms and CCDS: The Case Study of Imam Street and Kohne Dezh Neighborhood, Dar- ol-Marhame, Semnan**

**Keramatollah Ziari\*, Aliasghar Ehsanifard**

- 1. Professor and Faculty Member, Department of Geography and Urban Planning, Faculty of Geography, University of Tehran, Tehran, Iran*
- 2. PhD Student in Geography and Urban Planning, University of Tehran, and Lecturer, Department of Urban Engineering, Faculty of Urban Planning and Architecture, Semnan University*

(Received: August 28, 2021; Accepted: June 27, 2021)

### **Abstract**

The rundown urban buildings and old neighborhoods with ancient, valuable constructions are like the beating heart of the cities. Nonetheless, they have lost their social, cultural, and economic functions. Urban regeneration is an approach that intends to revive and modernize these rundown buildings and traditional neighborhoods. The purposeful effort to reinject life into these areas and provide conditions for the public presence and participation in its practical process are among the valuable objectives of this approach. The main question of this study revolves around the way to choose intelligently and purposefully the type of regeneration, the intelligent and purposeful selection of the development-inducing uses and project, and the examination of the purposeful effects of the urban development-inducing projects on the process of urban regeneration in Semnan neighborhoods intended for regeneration. This study adopted a descriptive-analytical research method. In order to rate and prioritize regeneration types, land uses, and development-inducing projects in the process of neighborhood regeneration, COPRAS model was used, while CCDS was used to weigh the criteria. In the document analysis part, the main documents in the urban regeneration and development-inducing arenas were examined. Moreover, in the field study section, three committees – comprised of the experts of urbanism and urban regeneration, urban designing, and social and architectural studies – were formed and tens of meetings with the managers and officials of Semnan districts along with urbanism representatives were held during which the development-inducing regeneration capacities in these neighborhoods were discussed and investigated. The results of COPRAS test showed that the development-inducing regeneration with touristic and recreational uses along with the opportunity- and value-making factors of tourist attraction as well as the increase in the international ranking of the city through the purposeful, development-inducing plan of designing and constructing sidewalks and making the central part of the neighborhood walking-oriented, and the development-inducing project of the walking zone of Imam street with the score of 0.739 from the top factor of the purposeful regeneration of Semnan, which needs a serious resolution and precise planning. The first rank in the purposeful regeneration of Dar al-Marhama neighborhood in Semnan is the development-inducing regeneration with the purposeful touristic and recreational use that will increase the position of the city in the competitive and macro environments of Iran and international space. Attracting Iranian and international tourists, changing the nature of the rundown buildings, and preparing the mental state of the citizen about tourism development, this regeneration plan will increase the international status of the Semnan city at the international level and will create urban opportunities and values.

### **Keywords**

development-inducing uses and project, purposeful regeneration, integration of COPRAS algorithms and CCDS, Dar al-Marhama, Semnan, Imam street and neighborhood, Kohne Dezh neighborhood.

---

\* **Corresponding Author, Email:** zayyari@ut.ac.ir

## باز آفرینی هدفدار با رویکرد پروژه‌های محرک توسعه با تلفیق الگوریتم COPRAS و CCDS (موردپژوهی: خیابان امام (ره) و محله کهنه‌دژ دارالمرحمه (سمنان))

کرامت‌اله زیاری<sup>۱\*</sup>، علی‌اصغر احسانی‌فرد<sup>۲</sup>

۱. استاد و عضو هیئت‌علمی گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تهران، دانشکده جغرافیا
۲. دانشجوی دکتری تخصصی جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری دانشگاه تهران و مدرس گروه مهندسی شهرسازی، دانشکده شهرسازی و معماری، دانشگاه سمنان

(تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۰۴/۰۶ - تاریخ پذیرش: ۱۴۰۰/۰۶/۰۶)

### چکیده

**مقدمه:** بافت‌های فرسوده و محلات قدیمی شهرها، که دارای بافتی بارز و کهن‌اند، قلب تپنده شهرها به حساب می‌آیند و امروزه کارکردهای اجتماعی و فرهنگی و اقتصادی خود را از دست داده‌اند. بازآفرینی شهری رویکردی است درصدد احیا و معاصر سازی این بافت‌های فرسوده و محلات سنتی. تلاشی هدفدار جهت تزریق روحی دوباره در این مناطق و فراهم آوردن شرایطی برای حضور و مشارکت همگان در فرایند اجرایی آن که از اهداف ارزشمند این رویکرد است. **هدف:** مسئله اساسی این پژوهش چگونگی انتخاب هوشمندانه و هدفدار نوع بازآفرینی و انتخاب هوشمندانه و هدفدار کاربری‌ها و پروژه‌های محرک و همچنین بررسی تأثیر هدفدار پروژه‌های محرک توسعه شهری در فرایند بازآفرینی شهری در محلات هدف بازآفرینی سمنان بود. **روش:** روش تحقیق در این پژوهش توصیفی و تحلیلی-میدانی بود و به منظور رتبه‌بندی و اولویت‌بندی نوع بازآفرینی و کاربری‌ها و پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی محلات از مدل کوپراس و جهت وزن‌دهی به معیارها از روش CCDS استفاده شد. در بخش مطالعات اسنادی، مستندات مهم و برجسته در حوزه بازآفرینی شهری و محرک‌های توسعه بررسی شدند. در بعد مطالعات میدانی نیز با تشکیل سه کارگروه از خبرگان شهرسازی و بازآفرینی شهری، طراحی شهری، مطالعات اجتماعی و معماری و طی ده‌ها جلسه با متولیان و مدیران مناطق شهر سمنان و همراهی نمایندگان شهرسازی به بحث و بررسی در زمینه قابلیت‌های بازآفرینی محرک توسعه در محلات پرداخته شد. **یافته‌ها:** نتایج تحلیل کوپراس تحقیق نشان داد بازآفرینی محرک توسعه با «کاربری گردشگری و تفریحی و توریستی» و «مؤلفه فرصت‌آفرینی و ارزش‌آفرینی جذب گردشگر و مطرح شدن شهر و جایگاه شهر در سطح بین‌المللی» با «طرح محرک و هدفدار طراحی و احداث پیاده‌راه‌ها و پیاده‌محور کردن محدوده مرکز محله» و «پروژه محرک پیاده راه امام (ره) در خیابان امام (ره)» که با امتیاز ۰.۷۳۹ رتبه اول بازآفرینی هدفدار شهر سمنان خواهد بود که نیازمند عزم جدی و برنامه‌ریزی دقیق است. **نتیجه:** رتبه نخست بازآفرینی هدفدار دارالمرحمه (سمنان) بازآفرینی محرک با کاربری هدفمند گردشگری و تفریحی و توریستی است که باعث ایجاد جایگاه بین‌المللی شهر در عرصه رقابتی و کلان محیط داخلی و جهانی خواهد شد و با قدرت جذب گردشگر داخلی و خارجی و تغییر ماهیت بافت فرسوده و ایجاد آمادگی ذهنی شهروندان در زمینه توسعه گردشگری سبب مطرح شدن شهر و جایگاه شهر سمنان در سطح بین‌المللی و موجد فرصت‌آفرینی و ارزش‌آفرینی شهری خواهد بود.

### کلیدواژگان

بازآفرینی هدفدار، تلفیق الگوریتم کوپراس و CCDS، دارالمرحمه (سمنان)، کاربری‌ها و پروژه‌های محرک، محله کهنه‌دژ، محله و خیابان امام (ره)<sup>(۱)</sup>

## مقدمه

با افزایش جمعیت، شهرنشینی و تمرکز صنایع و سرمایه‌ها و امکانات و خدمات شهری رشد کرده و شهرهای بزرگ به کلان‌شهرهای کنونی تبدیل شده و مشکلاتی برای بشر پدید آورده‌اند. توسعه سریع شهرنشینی تأثیر قابل توجهی بر بافت‌های فرسوده و تاریخی بر جای گذاشته است. هسته قدیمی و تاریخی شهرها برای اسکان جمعیت زیادی که غالباً مهاجران سال‌های اخیرند پیوسته دچار تغییر شکل شده که خود تخریب و فرسودگی بافت‌های یادشده را در پی داشته است. از پیامدهای مهم روند شهرنشینی در کنار عدم تأمین زیرساخت‌های مناسب شهری برای ساکنان و مهاجران شهرها به وجود آمدن بافت‌های نامنظم و فرسوده پیرامون شهری و درون شهری است که معضلات متعدد اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی را به دنبال خواهد داشت. این موضوع در کنار تبدیل شدن زمین به یک منبع کمیاب اجتماعی، در دهه‌های اخیر، باعث شده استفاده بهینه از بافت‌های فرسوده، که یکی از منابع اصلی تأمین زمین درون شهری است، اهمیتی ویژه پیدا کند. مشکلات بافت‌های فرسوده شهری، بنا به سرشت خود، چندوجهی و چندبعدی هستند و در هر مورد به شکلی خاص بروز می‌کنند. افت منزلت اجتماعی و اقتصادی و نابسامانی‌های کارکردی و کالبدی این بافت‌ها همراه افت بسیار شدید کیفیت محیط شهری از دلایلی است که سیاست‌گذاران و شهرسازان و برنامه‌ریزان شهری را مجاب به ارائه راهبردها و راهکارهای نوین در مواجهه با مسائل و مشکلات آن کرده است. در این ارتباط از عمده‌ترین رویکردها در زمینه پایداری و احیای بافت‌های شهری تأکید بر رویکرد بازآفرینی است. زیرا در مباحث بازآفرینی ابتدا به بافت‌های فرسوده نیازمند توسعه و احیا پرداخته می‌شود (صفایی‌پور و همکاران ۱۳۹۶). بافت‌های تاریخی نیز به دلیل قدمت و در اکثر موارد فرسودگی و فقدان تأسیسات و خدمات اولیه و ضروری برای زندگی شهری امروز در پاسخگویی به نیازهای شهروندان خود دچار نارسایی‌های اساسی هستند. همین امر باعث تخلیه این بافت‌ها توسط ساکنان بومی و قدیمی و حرکت سکونتی آنان به سمت فضاهای جدید یا پیرامونی شهر شده و به تبع آن مهاجرت قشرهای کم‌درآمد و روستایی به این بافت‌ها افزایش یافته است. عدم تمکن مالی این ساکنان جدید در کنار عدم وابستگی و تعلق خاطر آن‌ها به محل سکونت تازه خود و تفکر صرفاً سرپناه بودن این محلات مشکلات بافت‌های

فرسوده و محله‌های مسکونی بخش مرکزی، مانند خیابان امام<sup>(۲)</sup> و کهنه‌دژ سمنان، را دوچندان کرده و روند تخریب و فرسودگی با سرعت بالا ادامه دارد. از سوی دیگر، به دلیل استقرار بیشتر بافت‌های فرسوده و تاریخی در بخش مرکزی شهرها و مجاورت آن‌ها با بازار، نمی‌توان از این پدیده شهری صرف‌نظر کرد و برخورداری از امتیازات و مزایای آن را خارج از محدوده برنامه‌ریزی قرار داد و از آن به مثابه مؤلفه اساسی در بازآفرینی این محدوده‌ها بهره نبرد.

بافت‌های فرسوده و محلات تاریخی سمنان واجد ویژگی‌های ارزشمند و منحصربه‌فردی هستند که آن‌ها را از سایر بافت‌های شهری متمایز می‌سازد. در عین حال این بافت‌ها برای رفع نیازهای ساکنان خود ناچار به پذیرش تغییراتی هستند که سرعت آن باید متناسب با طرح نیازهای شهروندان در آن جامعه باشد. بدیهی است محیطی که نتواند خود را با نیازهای شهروندان تطبیق دهد به تدریج وارد فرایندی می‌شود که فرسودگی به همراه خواهد داشت (حسن‌زاده و سلطان‌زاده ۱۳۹۶: ۲). یکی از سیاست‌های نوین در توسعه شهری به طور عام و در بازآفرینی بافت‌های نابسامان شهری به طور خاص 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، است (پریزادی و همکاران ۱۳۹۶: ۳). محرک توسعه در پی بازسازی مداوم بافت شهر به صورت تدریجی است. به همین دلیل محرک یک محصول نهایی منفرد نیست، بلکه عنصری است که در ارتباط با بافت شکل می‌گیرد و آن را به سمت توسعه‌های بعدی وادار و هدایت می‌کند (هاشمی و همکاران ۱۳۹۷: ۴). در واقع پروژه‌های محرک تلاش می‌کنند تجدید ساختار کنند. پروژه‌های محرک توسعه توانایی تأثیر بر فرم و کاراکتر و کیفیت عناصر شهری را دارند و عموماً زنجیره‌ای کنترل‌شده از واکنش‌های محرک را در پی دارند و علاوه بر ارتقای شرایط کالبدی تحولات اقتصادی و اجتماعی را نیز در پی خواهند داشت و موجبات هم‌افزایی بین گروه‌های ذی‌نفع مختلف و منابع موجود را فراهم می‌کنند (عزیزی و بهرا ۱۳۹۶: ۲).

روند رو به رشد شهرنشینی همراه رشد فیزیکی سریع و ناهنجار سکونتگاه‌های شهری و همچنین گسترش ساخت‌وسازهای نامتناسب شهری موجب زیان بیشتر به بافت‌های فرسوده تاریخی و بی‌هویتی شهر و تأثیر منفی بر ساکنان شهر شده است. بنابراین، توجه به ناکارآمدی

بافت‌های کهن و به‌سازی و نوسازی (حفظ) بافت‌های تاریخی، که میراث ارزشمند تاریخی و فرهنگی و کالبدی و ... گذشتگان ماست، برای ادامه حیات شهرها ضرورت دارد و تلاش جهت تزریق روحی دوباره در این مناطق و فراهم آوردن شرایطی برای حضور و مشارکت همگان در این فرایند از اهداف ارزشمند رویکرد بازآفرینی شهری است. موضوع بسیار مهم در زمینه این بافت‌ها توجه به احیای آن‌ها با اصل قرار دادن ساکنان و نیازهای افرادی است که ارتباط مکانی و تاریخی با این فضاها دارند یا می‌توانند برقرار سازند. در عین حال، زندگی در محیط‌های تاریخی و بافت‌های فرسوده به همان میزان که نیازمند پیوند داشتن با رخدادها و خاطره‌ها و ریشه‌هاست نیازمند اعتقاد به ایجاد تغییر در آن‌هاست. بازآفرینی شهری سیاستی جامع و دربرگیرنده برنامه ارتقای کیفی بافت‌های شهری، با هدف یکپارچگی اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی، است که فقط به تغییرات کالبدی نمی‌اندیشد و بر تغییرات اجتماعی نیز تأکید می‌کند. بازآفرینی شهری هم به جذابیت فضاهای شهری از طریق مرمت عناصر موجود و ایجاد عناصر کالبدی جدید اشاره دارد هم به تلفیق انواع فعالیت‌های رسمی با فعالیت‌های غیررسمی. بازآفرینی شهری یکی از مفاهیم مربوط به مرمت و حفظ بافت‌های قدیمی شهر است با تعاریف متعدد که با تکامل دانش بشری کامل‌تر شده‌اند (علایی ۱۳۹۷: ۳۱). مسئله بازآفرینی شهری در حال حاضر یکی از موضوعات اساسی است که با بهبود کیفیت محیط زیست و مشکلات توسعه پایدار مرتبط است. این موضوع به طور مستقیم به ساکنان محلی ارتباط دارد و در به‌کارگیری امکان مشارکت مردم در ارائه طرح‌ها و تصویب آن‌ها مؤثر است. از سوی دیگر این موضوع در معرض فشار جامعه مصرف‌گرا، تبلیغات، قدرت‌های اقتصادی، و سیستم حقوقی قرار دارد. بازآفرینی شهری موضوعی است که هم برنامه‌ریزان شهری، هم معماران، هم اقتصاددانان، و هم جامعه‌شناسان با آن درگیرند. هر یک از این متخصصان دیدگاه خاص خود را دارند. بازآفرینی شهری عاملی مهم برای حفظ و پایداری شهر است (دوستی و نصیری ۱۳۹۴: ۲). در فرایند بازآفرینی شهری تحلیل‌های اقتصادی و اجتماعی و زیست‌محیطی صورت می‌گیرد. گرچه دوران بازسازی شهری و همراه با آن اعتبارات دولتی حامی آن سرآمده، تلاش برای باززنده‌سازی شهرها همچنان ادامه دارد و حفظ و احیای بافت فرسوده محلات و خیابان‌های اصلی مرکز توجه قرار گرفته است. بافت‌های فرسوده و تاریخی شناسنامه و

هویت هر شهر هستند که شهر را معرفی می‌کنند و هنر شهرسازی مردمان آن را نشان می‌دهند. بافت‌ها و بناهایی که بیانگر این شاخص‌ها هستند باید حفظ شوند. شهر سمنان نیز دارای بافت‌های فرسوده و تاریخی است. از بافت‌های فرسوده سمنان می‌توان به بافت‌های محله مرکزی، خیابان امام<sup>(۳)</sup>، و محله کهنه‌دژ اشاره کرد. این بافت‌ها هسته اولیه شهر را تشکیل می‌دادند. به‌رغم موقعیت مناسب و نزدیکی به محلات مهم سمنان و همچنین وجود کاربری‌های محرک در این بافت‌ها، با توجه به تحولات و رشد سریع شهرنشینی، این بافت‌ها از لحاظ ساختارهای اجتماعی و اقتصادی و کالبدی و زیست‌محیطی نتوانسته‌اند خود را با این تحولات وفق دهند. سیاست‌های غلط و بی‌توجهی مسئولان و نبود طرح‌های مناسب برای احیا و بازآفرینی این بافت‌ها، که موجب سرزندگی و رونق آن‌ها شود، باعث افول و فرسودگی آن‌ها شده است. این وضعیت به کاهش تدریجی جمعیت و جایگزینی مهاجران به جای اقشار بومی و پایین آمدن سطح امنیت انجامیده است. در پژوهش حاضر به ارزیابی تطبیقی و تأثیرگذاری کاربری‌های محرک بر بازآفرینی بافت‌های محله مرکزی، خیابان امام<sup>(۳)</sup>، و محله کهنه‌دژ با الگوریتم کوپراس<sup>۱</sup> از طریق معیارهای کالبدی، اجتماعی، اقتصادی، و زیست‌محیطی پرداخته شد.

### بیان مسئله و ضرورت تحقیق

بافت‌های فرسوده و تاریخی شهرها دربردارنده ارزش‌های تاریخی و فرهنگی هستند و میراثی گران‌بها برای نسل‌های آتی به شمار می‌روند. اهمیت و ارزش این بافت‌ها چنان است که هم‌اکنون با محدودترین امکانات ضروری توانسته‌اند توجه بسیاری را به خود جلب کنند (صدیق‌ارفعی و همکاران ۱۳۹۴: ۲). در بررسی طرح‌های مرمت یا احیای بافت، بیش از هر چیز به بازگشت زندگی به بافت‌هایی توجه می‌شود که در حال حاضر سرزندگی و بازده ندارند و دچار پژمردگی شهری شده‌اند و به مکان‌هایی بی‌استفاده یا با حداقل استفاده تبدیل شده‌اند (شیخی و خواستار ۱۳۹۶: ۲). خالی شدن این بافت‌ها از ساکنان بومی و اصلی و جایگزینی مهاجران با سطح درآمد پایین پیامدهایی چون شکل‌گیری کانون‌های بزهکاری، بحران هویت، توسعه افقی شهر، ایجاد شهرک‌های پیرامونی و حومه‌ای، و مشکل تأمین زیرساخت‌ها را به دنبال دارد (عقیلی و بنیادی

۱۳۹۷: ۲). ناامنی، کمبود خدمات و تأسیسات شهری، عدم مشارکت مردم، عدم حس تعلق ساکنان بافت‌ها در برخی محورها مشکلاتی در پی داشته و سبب شده اقدامات نوسازی و احیای آن‌ها با مشکل و مانع مواجه شود. توجه به نوسازی و احیای بافت‌ها ضرورتی است که نه تنها به لحاظ کالبد و عملکرد بلکه به لحاظ اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی و گردشگری اهمیتی قابل توجه دارد (صدیق‌ارفعی و همکاران ۱۳۹۴: ۱۱). کوتاهی در امر مرمت و احیای آن‌ها و عدم برنامه‌ریزی درست و اصولی در این زمینه، صرف‌نظر از پیامدهای اجتماعی-مدنی، پس زدن ثروت‌های ملی و اهمال در انتقال میراث ارزشمندی است که از پیشینیان به ما رسیده است و باید همراه ارزش‌های عصر حاضر، غنی‌تر از گذشته، به آیندگان منتقل شود (علی‌زاده قناد و مبهوت ۱۳۹۴: ۸). امروزه، بازآفرینی فرایندی ضروری جهت پایداری محیط یا به عبارت بهتر جهت بهبود کیفیت آن است؛ اتفاقی که در سال‌های اخیر فکر بسیاری از سیاست‌گذاران و طراحان شهری را جهت استفاده حداکثری از توان‌های بالقوه مناطق فراموش‌شده شهری به خود مشغول کرده است (رجایی رامشه ۱۳۹۲: ۲). بازآفرینی شهری با هدف بازگرداندن زندگی به جوامع و بهبود اقتصاد شهری و اراضی فرسوده و فعالیت‌های ناکارآمد جاری در آن‌ها و ایجاد فرصت‌های نوین و محیط زیست بهتر برای نسل‌های بعدی انجام می‌گیرد (Xiaoliang & Zhenjie 2020). یکی از راهکارهایی که می‌تواند باعث احیا و بازآفرینی بافت‌های تاریخی شود توجه به کاربری‌های محرک شهری و بازآفرینی محرک‌های شهری است که با هدف ایجاد شهری جذاب و احیای مجدد مراکز تاریخی و باارزش ظهور کرده‌اند (Kyu Hong Hwang 2014). در رویکرد محرک توسعه، بدون نیاز به مداخلات و سرمایه‌گذاری‌های وسیع، قابلیت تأثیر بر اجزای موجود امکان‌پذیر است. در این فرایند ایجاد تحول نباید تغییرات اساسی ایجاد کند بلکه با تأثیرگذاری بر عناصر موجود باید زندگی معاصر را در بافت قدیم به جریان اندازد (سجادزاده و زلفی‌گل ۱۳۹۴: ۸). بدیهی است وجود کاربری‌های محرک شهری بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده و تاریخی شهر سمنان بسیار تأثیرگذار است. بازآفرینی بافت‌های تاریخی محله مرکزی، خیابان امام<sup>(۳)</sup>، و محله کهنه‌دژ و بازگرداندن آن‌ها از طریق محرک‌های شهری (بازآفرینی محرک هدفدار) به چرخه زندگی شهری راه‌حلی مناسب برای ایجاد سرزندگی و تحرک در این محلات خواهد بود.

### پیشینه تحقیق

علی‌نژاد و همکارانش (۱۳۹۸) پژوهشی با عنوان «ارزیابی بازآفرینی بافت‌های باارزش تاریخی بر مبنای رویکرد محرک توسعه (نمونه موردی: محله بازار کهنه قم)» انجام دادند. هدف تحقیق بازآفرینی بافت‌های تاریخی با رویکرد محرک توسعه در محله بازار کهنه قم بود که در چهار بعد کالبدی- فضایی، اجتماعی- فرهنگی، اقتصادی، زیست‌محیطی انجام شد. نتایج نشان داد پروژه‌های محرک توسعه با کیفیت محیط پیرامونی ارتباط معنادار دارد. علایی (۱۳۹۷) پژوهشی با عنوان «بازآفرینی بافت تاریخی شهر فاس با اولویت حفظ منظر بومی آن» انجام داد. در این پژوهش به یک پروژه بازآفرینی شهری پرداخته شد و بر اساس انگاره‌های نظری این حوزه ارزیابی شد. پروژه بازآفرینی شهر فاس در جریان سفر به کشور مراکش مورد بازدید قرار گرفت. نتایج نشان داد در پروژه بازآفرینی بافت تاریخی فاس، با هدف تجدید حیات و بازگرداندن زندگی به آن، سعی شده با تقویت و بهبود شرایط زندگی به تثبیت ساکنان بومی در شهر پرداخته شود.

سجاذاده و همکارانش در سال ۱۳۹۵ پژوهشی با عنوان «نقش بازآفرینی با رویکرد محرک توسعه در محلات سنتی (نمونه موردی: محله حاجی شهر همدان)» انجام دادند. این پژوهش به دنبال شناسایی رویکردی کارآمد بود تا بتوان به یک بازآفرینی جامع جهت توسعه محله دست یافت. نتایج نشان داد می‌توان با رویکرد محرک توسعه، به منزله بینشی جامع و یکپارچه، به احیا و بازآفرینی محله و همچنین حفظ ارزش‌های تاریخی و کالبدی آن در جهت تبدیل محله به یک مکان زیستی هماهنگ با زندگی امروزی و متناسب با شخصیت و هویت تاریخی دست یافت. علی‌زاده قناد و مبهوت (۱۳۹۴) پژوهشی با عنوان «ضرورت بازآفرینی بافت‌های فرسوده و تاریخی در جهت فضاهای شهری پویا» انجام دادند. در این پژوهش ضرورت و اهداف و راهبردهای ارتقای کیفی بافت‌های فرسوده و تاریخی و سپس فرهنگ‌سازی نوسازی و توسعه آن برای دستیابی به توسعه پایدار شهری تشریح شد. نتایج نشان داد، در جریان ارتقای کیفی شهری، نگرش سیستمی حاکم در بافت‌های قدیم و تاریخی باید به کار گرفته شود. چون ارتقای کیفی پایدار بدون شناخت دقیق و عمیق این‌گونه بافت‌ها و ساختارهای اجتماعی و فرهنگی و اقتصادی آن‌ها ممکن نیست.

بالش‌زر و جامعی (۱۳۹۴) پژوهشی با عنوان «بررسی تأثیر طراحی در بافت تاریخی بر



سرزندگی و رونق بافت از دیدگاه احیا و بازآفرینی (نمونه موردی: محله سنگ‌سیاه شیراز)» انجام دادند. در این پژوهش ابتدا به اهمیت جهانگردی در بافت‌های تاریخی و سپس به تأثیر جهانگردی در بافت‌های تاریخی شهر شیراز پرداخته شد. نتایج نشان داد ترکیب سبک تاریخی و مفاهیم اجتماعی برای هر شهر یک هویت ویژه ایجاد می‌کند. شیائولیانگ چنا و همکارانش (۲۰۲۰) پژوهشی با عنوان «یادآوری رقابت گذار سریع: سیاست فرهنگی بازآفرینی شهری در گوانگژو چین» انجام دادند و یافته‌ها نشان داد بازآفرینی شهری مفهومی درهم‌تنیده با روابط قدرت پیچیده و گفتمان‌ها و مذاکرات فرهنگی است. همچنین ارزیابی نهایی پروژه‌های بازآفرینی نیازمند نگاه به تأثیرات اقتصادی و اجتماعی است.

بوترو و همکارانش (۲۰۱۸) پژوهشی با عنوان «ارزیابی معیارهای فرایندهای بازآفرینی شهری: کاربردی از روش PROMETHEE در شمال ایتالیا» انجام دادند. در این پژوهش فرایند تصمیم‌گیری مربوط به روش مداخله در بازآفرینی بررسی و سناریوهای مختلف بازآفرینی با توجه به معیارهای کمی و کیفی - شامل عوامل کلیدی مانند اجتماعی، محیطی، سرزندگی، اقتصادی - ارزیابی شد. در نهایت با توجه به ارزیابی صورت‌گرفته استراتژی‌های نوسازی جایگزین برای محدوده مورد مطالعه ارائه شد.

ملیح سین و ژاکوب (۲۰۱۶) پژوهشی با عنوان «تحلیل انتقادی پروژه‌های بازآفرینی شهری در ترکیه (مطالعه موردی: جابه‌جایی اسکان رومی‌ها)» انجام دادند. این پژوهش با هدف بررسی چگونگی تأثیر پروژه‌های بازآفرینی شهری بر کیفیت زندگی شهروندان انجام شد و به فعالیت‌های بازآفرینی شهری که مردم رم و به طور کلی کلیه کسانی که در مراکز شهرها در ترکیه زندگی می‌کنند را هدف قرار داد. نتایج نشان داد پروژه‌های بازآفرینی شهری تنها بر بهبود ویژگی‌های کالبدی پروژه تمرکز دارند و بدون در نظر گرفتن پیشینه اجتماعی - اقتصادی ساکنان، این شاخص‌ها استانداردهای زندگی مردم را بهبود نمی‌دهند. همچنین، هیچ‌یک از این پروژه‌ها تسهیلاتی برای بهبود زندگی اجتماعی یا مهارت‌های فنی جهت ایجاد اشتغال فراهم نمی‌کنند؛ بلکه به حاشیه‌نشینی و مهاجرت و محروم کردن مردم از جامعه و جلوگیری از حقوق مسکن آن‌ها ادامه می‌دهند.

کیو هنگ هوانگ (۲۰۱۴) پژوهشی با عنوان «شناسایی هویت شهری به شیوه بازآفرینی شهری

با محوریت فرهنگ» انجام داد. در این پژوهش دلایل افول شهرها بررسی شد. به منظور درک بهتر مردم و تحقق احیای اجتماعی-اقتصادی و هویت شهری، سه نمونه موردی روستای هانوک در شهر جئونجو و روستای هنری چانگ وون در شهر چاندونگ و شهر چونگجو مورد مطالعه و تحلیل قرار گرفت. نتایج نشان داد دلایل اصلی افول در این سه نمونه موردی بسته شدن تأسیسات صنعتی و تغییر در ساختار صنعتی و گسترش شهرهاست.

سیف‌تچی و همکارانش (۲۰۱۰) پژوهشی با عنوان «استراتژی‌های بازآفرینی شهری در مرکز شهر تاریخی بیشتر» انجام دادند. در این پژوهش به راهبردها و سیاست‌های بازآفرینی در مرکز شهر تاریخی بیشتر، که از شهرهای متوسط در آناتولی مرکزی است، پرداخته شد. در این چارچوب سیاست‌ها و استراتژی‌های جامع بازآفرینی شهری در مرکز شهر تاریخی تدوین شد و یافته‌ها نشان داد مرکز تاریخی بیشتر که هویت اصلی خود را از دست داده بود به وسیله برنامه‌های بازآفرینی احیاء شده و همچنین کیفیت زندگی مردم محلی توسط بازآفرینی، دوباره بازیابی می‌گردد.

شهر سمنان نیز دارای بافت‌های فرسوده و تاریخی است؛ از جمله بافت‌های مرکزی، امام<sup>(ه)</sup>، و کهنه‌دژ. این بافت‌ها هسته اولیه شهر را تشکیل می‌دادند. به‌رغم موقعیت مناسب و نزدیکی این بخش‌ها به محلات مهم سمنان و همچنین وجود کاربری‌های محرک در آن‌ها، با توجه به تحولات و رشد سریع شهرنشینی، این بافت‌ها از لحاظ ساختارهای اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، و زیست‌محیطی نتوانسته‌اند خود را با این تحولات وفق دهند. سیاست‌های غلط و بی‌توجهی مسئولان و نبود طرح‌های مناسب برای احیا و بازآفرینی این بافت‌ها، که موجب سرزندگی و رونق آن‌ها شود، افول و فرسودگی آن‌ها را در پی داشته است و این امر سبب کاهش تدریجی جمعیت و جایگزینی مهاجران به جای اقشار بومی و پایین آمدن سطح امنیت شده است. حال با توجه به کمبود پژوهش در حوزه بازآفرینی بافت‌های فرسوده در شهر سمنان، این پژوهش یک تحلیل و سنجش نوآورانه از تأثیرگذاری کاربری‌های محرک بر بازآفرینی هدفدار بافت‌های مرکزی، امام<sup>(ه)</sup>، و کهنه‌دژ با تکنیک الگوریتم کوپراس خواهد بود.

### مبانی نظری

بازآفرینی شهری فرایندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی

(کالبدی و فعالیتی) منجر می‌شود. در این اقدام، فضای شهری جدیدی حادث می‌شود که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارد (حبیبی و مقصودی ۱۳۸۶: ۵). به عبارت دیگر بازآفرینی شهری نگرش و اقداماتی جامع و یکپارچه برای حل مشکلات شهری منطقه هدف عملیات است که در نهایت به پیشرفت پایدار اقتصادی، کالبدی، اجتماعی، محیطی خواهد انجامید. هدف از اجرای سیاست‌های بازآفرینی شهری و برنامه‌های تجدید حیات شهری ارتقای شرایط کیفی زندگی در سکونتگاه‌ها از طریق ایمن‌سازی و مقاوم‌سازی ساختمان‌ها، توسعه و بهبود زیرساخت‌های شهری، تأمین خدمات شهری مورد نیاز، آموزش ساکنان، ایجاد فرصت‌های شغلی، تقویت نهادهای مدیریت محلی و دفاتر خدمات محله‌ای مردم‌نهاد، الگوسازی و ترویج قواعد و دستورالعمل‌های کیفی ساخت‌وساز است (پورا احمد و همکاران ۱۳۸۹: ۷۴). علاوه بر این، بازآفرینی شهری بر این مطلب تأکید دارد که طرح و اجرای هر گونه روش برای مقابله با مشکلات شهرهای بزرگ و کوچک باید دارای اهداف بلندمرتبه و راهبردی باشد. بسیاری از رویه‌های ابداعی بر اساس پیشرفت‌های فناوری یا در نتیجه فرصت‌های جدید اقتصادی یا به جهت همراهی با گرایش‌های مربوط به ناعدالتی اجتماعی به وجود می‌آیند که مشخصاً نتایج ناشی از آن‌ها اجازه می‌دهد مشکلات شهری حل نشده باقی بمانند. در حالی که تغییر ظرفیت‌های فنی و فرصت‌های اقتصادی و آگاهی‌های اجتماعی عوامل مهمی در تعیین ابعاد و سرعت پیشرفت شهرها محسوب می‌شود. بازآفرینی شهری به معنای بهبود کیفیت زندگی و سرمایه‌گذاری در آینده است. همچنین، اصطلاح بازآفرینی شهری مترادف با بازسازی شهری یا نوسازی شهری است (Alpopi & Manole 2013: 179)؛ رویکردی که از بازسازی، باززنده‌سازی، نوسازی، و توسعه مجدد به بازآفرینی و نوزایی شهری تکامل یافته و در این مسیر گذار از حوزه توجه صرف به کالبد به عرصه تأکید بر ملاحظات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، و هنری را تجربه کرده است. رویکرد بازآفرینی پایدار شهری یکی از رویکردهای جدید جهانی در مواجهه با بافت‌های فرسوده شهری است. بنابراین، امروزه بازآفرینی شهری موضوعی جهانی است و به شکلی گسترده داشتن یک برنامه بازآفرینی شهری مؤثر به یکی از مهم‌ترین راهکارها برای همه شهرهای جهان تبدیل شده است که می‌خواهند توسعه افقی و گسترده را متوقف و توسعه درونی و متراکم را ایجاد کنند. بنابراین توجه به بافت‌های فرسوده و

تاریخی سمنان و رفع ناپایداری آن‌ها به موضوعی جدی و محوری تبدیل شده است؛ به گونه‌ای که سازمان‌های ذی‌ربط را به تکاپوی ساماندهی و بازآفرینی بافت‌های یادشده سوق داده و لزوم مداخله در این بافت‌ها را در دوره‌های مختلف زمانی مطرح کرده است. واژه بازآفرینی به معنای احیا کردن، جان دوباره بخشیدن، احیا شدن، و از نو رشد کردن است و در مطالعات شهری به معنای احیا، تجدید حیات، معاصرسازی، و بازآفرینی به کار می‌رود. این رویکرد مفهومی جامع است به معنای بهبود وضعیت نواحی محروم در جنبه‌های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی، فرهنگی. بنابراین، بازآفرینی فرایندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می‌شود. بازآفرینی شهری به مفهوم احیا و تجدید حیات و نوزایی شهری و به عبارتی دوباره زنده شدن شهر است؛ موضوعی با ابعاد کالبدی و غیرکالبدی که ابعاد اجتماعی و فرهنگی را نیز شامل می‌شود. از این رو یک وجه در بازآفرینی شهری و توسعه درون‌زای بافت‌های فرسوده تلاش در جهت ایجاد تعادل و هماهنگی میان بنیان‌های زندگی اجتماعی در این بافت‌هاست؛ آن هم با استفاده از پویای اجتماعی مردم و مشارکت آن‌ها. در واقع بازآفرینی شهری عبارت است از دید جامع و یکپارچه و مجموعه اقدام‌هایی که به حل مسائل شهری منجر می‌شود؛ طوری که بهبود دائمی شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی، و زیست‌محیطی محدوده‌هایی را که دستخوش تغییر شده‌اند فراهم کند (Xiaoliang & Zhenjie 2020).

در مباحث جهانی اخیر، بازآفرینی شهری فرایندی است که به خلق فضای شهری جدید با حفظ ویژگی‌های اصلی فضایی (کالبدی و فعالیتی) منجر می‌شود. در این اقدام فضای شهری جدیدی به وجود می‌آید که ضمن شباهت‌های اساسی با فضای شهری قدیم تفاوت‌های ماهوی و معنایی را با فضای قدیم به نمایش می‌گذارد. در حالت کلی، بازآفرینی سعی دارد با بررسی موقعیت و شرایط محیطی و اجتماعی- فرهنگی و اقتصادی به تجدید حیات مکان‌هایی پردازد که به مرور زمان فرسوده شده‌اند و کارایی لازم را ندارند؛ به نحوی که احیای کالبدی و عملکردی توأمان به وقوع بپیوندد و باعث افزایش کیفیت‌های محیطی شود. در واقع رویکرد بازآفرینی به بهبود وضعیت اقتصادی و اجتماعی و محیطی شهر توجه دارد و طیف وسیعی از فعالیت‌ها را شامل می‌شود که قابلیت زیست‌جدیدی به مناطق مضمحل و ساختمان‌های پاک‌سازی‌شده و زیرساخت‌ها و ساختمان‌های تحت

بازسازی، که به پایان عمر مفیدشان رسیده‌اند، می‌دهد. زیرا نگرش کلیدی در بازآفرینی به معنای عام آن این است که وضعیت کلی شهر و مردمانشان را بهبود بخشد. بازآفرینی شهری به دنبال یافتن نشانه‌های مشکلات شهری از طریق بهبود محدوده بافت فرسوده و تاریخی است.

### انواع گونه‌های بازآفرینی شهری پایدار

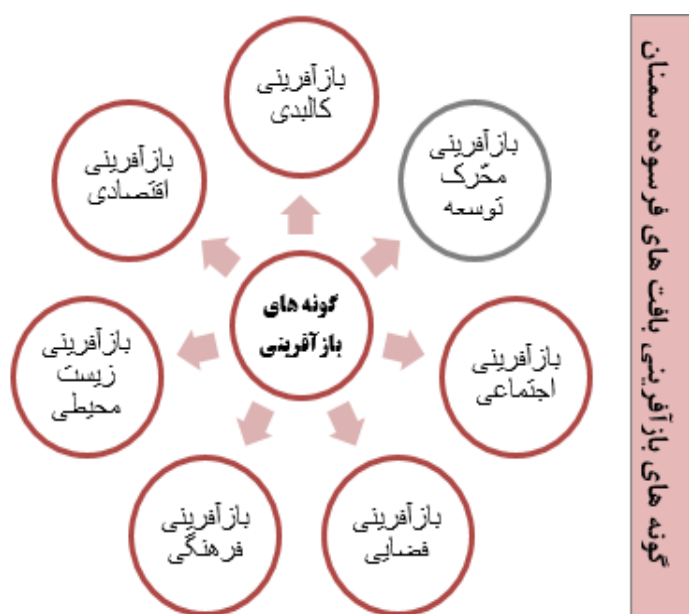
بازآفرینی کالبدی- فضایی: محله‌ای که در آن احیا و بازآفرینی موفق کالبدی صورت گرفته باشد با مرمت مطلوب به‌خوبی حفظ می‌شود؛ آلودگی از ساختمان‌های قدیمی زدوده و بناها مرمت می‌شود و وضعیت خیابان‌ها بهبود می‌یابد و کل محدوده ظاهری آبرومند به خود می‌گیرد. این تصاویر مثبت محله را برای سرمایه‌گذاران و بازدیدکنندگان و ساکنان جذاب می‌کند (غیائی ۱۳۹۰: ۱۰۸).

بازآفرینی اقتصادی: در این بخش، علاوه بر ارزیابی‌های ضروری برای املاک محلات شهر، باید تلاش‌ها و توجهات مستقیم به سمت زیرساخت‌ها و توسعه اقتصادی محله‌ها و همچنین انگیزه‌های بهره‌برداری هر چه بیشتر از ساختمان‌های تاریخی جهت‌دهی شود. به این ترتیب، بازآفرینی محله‌های تاریخی شهری هم نوسازی بافت کالبدی هم بهره‌برداری اقتصادی فعال از ساختمان‌ها و فضاها را مد نظر قرار می‌دهد (غیائی ۱۳۹۰: ۱۰۸).

بازآفرینی اجتماعی- فرهنگی: در این زمینه آنچه اهمیت دارد این است که قلمرو همگانی به منزله ساختاری کالبدی و همچنین اجتماعی در نظر گرفته شود. در این میان نه تنها به قلمرو عمومی کالبدی تعریف‌شده‌ای از نظر فضایی نیاز است، بلکه قلمرو عمومی نیز خود نیاز به حیات‌بخشی به دست مردم دارد. با حضور و استفاده مردم است که فضاها تبدیل به مکان می‌شوند (غیائی ۱۳۹۰: ۱۰۸). جذب نهادها و سازمان‌های آموزشی و پژوهشی، رسیدن به ارزش‌ها و ترجیحات جامعه و گروه‌های مختلف اجتماعی، سازماندهی مجدد سازوکارهای انطباق تصمیم با مردم‌سالاری، افزایش میزان فضای همکاری و مشارکت، توجه به تعاملات میان سازمان‌ها و نهادها و روابط درونی آن‌ها از جمله عوامل اجتماعی بازآفرینی‌اند (Lang 2005).

بازآفرینی زیست‌محیطی: بازآفرینی شهری باید سبب ارتقای توسعه متوازن و مدیریت اقتصاد جامعه و محیط زیست شود. البته دستیابی به چنین رویکرد یکپارچه‌ای مستلزم احیای خلاقیت‌های جامعه و به‌کارگیری آن در بازآفرینی است (دوستی و نصیری ۱۳۹۴: ۴).

بازآفرینی محرک توسعه: بازآفرینی محرک باعث ایجاد جایگاه بین‌المللی شهر در عرصه رقابتی و کلان محیط داخلی و جهانی خواهد بود و با ابعاد قدرت جذب گردشگر داخلی و خارجی و تغییر ماهیت بافت فرسوده و ایجاد آمادگی ذهنی شهروندان در مورد توسعه گردشگری مطرح شدن شهر و جایگاه شهر در سطح بین‌المللی و فرصت‌آفرینی و ارزش‌آفرینی سنجیده می‌شود (نگارندگان ۱۴۰۰).



گونه‌شناسی بافت‌های فرسوده و تاریخی دارالمرحمة سمنان

تعیین محدوده بافت‌های فرسوده، شناسایی ویژگی‌ها، برنامه‌ریزی و مداخله هدفمند در محلات هدف یکی از مباحث عمده نظام شهرسازی کشور در سال‌های اخیر را تشکیل می‌دهد. اگرچه معیارهای شناسایی این بافت‌ها در پاسخ به تعیین نواحی آسیب‌پذیر شهر در برابر سوانح طبیعی انجام شده است و عمدتاً بر ویژگی‌های کالبدی چنین بافت‌های تکیه دارد، بسیاری از این بافت‌ها با مشکلات دیگری، چون زیست‌محیطی و اجتماعی و به‌خصوص اقتصادی، روبه‌رو هستند که در تعیین این محدوده‌ها مؤثر نیستند، اما در فرایند به‌سازی و نوسازی بافت‌های فرسود نیازمند پاسخ‌اند. از

سوی دیگر بسیاری از بافت‌های فرسوده شهرهای ایران محدوده مرکزی شهرها، شامل بازار و محلات قدیمی شهر، را در بر گرفته‌اند و اگر به این نکته ویژگی‌های خاص بافت‌های تاریخی و باارزش مرکزی شهرهای کهن ایران نیز اضافه شود، مداخله در بافت‌های فرسوده به فرایندی پیچیده بدل می‌شود که تنها در سایه همکاری‌های بین‌بخشی قابل اجرا خواهد بود. محدوده‌های بافت فرسوده شهر سمنان همه ویژگی‌های یادشده را دارا هستند. محدوده محلات شاهجوق، کدیور، زاوقان، لتیبار، ناسار، اسفنجان، کوشمغان دارای مشکلات متفاوت کالبدی و اجتماعی-اقتصادی هستند. در محدوده بافت تاریخی ثبت‌شده مسائل مدیریتی نیز حائز اهمیت است. از سویی باید توجه داشت که بافت تاریخی سمنان پتانسیل‌های قابل توجهی جهت احیای فضای شهری و تبدیل به یک بافت سکونتی-تجاری-گردشگری دارد. با توجه به نکات یادشده، پروژه‌های هدفدار بازآفرینی بافت فرسوده در تدوین اهداف و راهبردهای مداخله و همچنین تعیین کاربری‌ها و پروژه‌های محرک موضوعی و موضعی طراحی شهری در محدوده بافت فرسوده و تاریخی و پاسخگویی به نیازهای توسعه گردشگری در اولویت قرار خواهند داشت. در شهر دارالمرحمة (سمنان) ۵۷۳ هکتار مساحت بافت فرسوده و ناکارآمد میانی وجود دارد. بافت تاریخی شهر و بافت ناکارآمد میانی در گذشته به عنوان بافت فرسوده مطرح بوده‌اند و همچنین سکونتگاه غیررسمی هر یک به نوعی در دل دیگری قرار دارد. از این ۵۷۳ هکتار ۳۵۷ هکتار بافت تاریخی است که ۴۲ هکتار آن را بافت‌های تاریخی ویژه، که در هسته مرکزی شهر امامزاده یحیی و اطراف بازار واقع شده، شامل می‌شود و ۱۲۶ هکتار مساحت سکونتگاه‌های غیررسمی و مابقی بافت ناکارآمد میانی، که نه بافت تاریخی به شمار می‌رود نه سکونتگاه غیررسمی، است. بافت فرسوده و نابسامان شهری، که در هسته مرکزی و لایه‌های میانی و حاشیه شهرها واقع‌اند و نیازمند دخالت و ساماندهی هستند، به لحاظ ویژگی‌های فضایی و کالبدی و ارزشی همسان نیستند و تعاریف زیر آن‌ها را از هم متمایز می‌کند:

(الف) بافت‌های تاریخی ثبتی؛ (ب) بافت پراکنده تاریخی؛ (پ) بافت قدیمی فاقد ارزش تاریخی؛ (ت) بافت‌های جدید فاقد ارزش تاریخی؛ (ث) بافت‌های جدید حاشیه‌ای.

گونه‌شناسی بافت‌های شهری به طور کلی به دو شیوه انجام می‌شود. شیوه اول: گونه‌شناسی بر اساس ویژگی‌های شکلی و دانه‌بندی بافت که به عنوان گونه‌شناسی-شکل‌شناسی شناخته می‌شود؛

شیوه دوم: گونه‌شناسی عملکردی- تاریخی بر مبنای قدمت و موقعیت بافت در کل شهر و نوع مداخله مورد نیاز برای رفع معضلات کالبدی- اجتماعی. طی بررسی میدانی و گفت‌وگو با کارشناسان کارگروه خبرگان، جهت سنجش تأثیر پروژه‌های محرک توسعه، از شیوه دوم گونه‌شناسی استفاده شد؛ بدین معنی که پس از مطالعه ویژگی‌های بافت فرسوده شهر دارالمرحمه (سمنان) و شناسایی ویژگی‌های کالبدی و اجتماعی و ارزشی هر بافت در یکی از پنج دسته اصلی زیر رده‌بندی شدند.

۱. بافت تاریخی ثبتی: شامل هسته تاریخی شهر سمنان و بخشی از محدوده درون حصار نادری و مجموعه تاریخی شهر، یعنی بازار و مسجد جامع و مسجد امام<sup>(ره)</sup>، امامزاده یحیی<sup>(ع)</sup>، تکیه پهنه، حمام پهنه. این محدوده، همان‌گونه که در نقشه گونه‌بندی بافت‌های فرسوده مشخص است، از شمال به خیابان شهدا، از جنوب به خیابان ابوذر، از شرق به خیابان طالقانی، و از غرب به خیابان شهید مطهری محدود می‌شود و سطحی حدود ۴۳ هکتار را در بر می‌گیرد. بافت تاریخی این محدوده دارای ماهیت ارزشمند میراثی و فرهنگی است و به ثبت میراث فرهنگی رسیده است. محدوده درونی بافت تاریخی با توجه به دوره شکل‌گیری و ملزومات و ملاحظات خاص تاریخی عموماً ریزدانه هستند. لیکن با توجه به احداث معابر جدید و نوسازی صورت‌گرفته در جوار این معابر در این بخش بافتی درشت‌دانه‌تر مشاهده می‌شود.

۲. بافت پراکنده تاریخی: این بافت عمدتاً محدوده بلافصل شرق و شمال و جنوب هسته تاریخی شهر و همچنین سه محله کدیور و کوشمغان و جوشمغان را در بر می‌گیرد. بر این اساس، بخشی از این بافت اطراف محدوده حصار نادری قرار دارد و بخشی دیگر از آن نیز محلات ثلاثه سمنان را در بر می‌گیرد. بافت این محدوده شکلی ارگانیک دارد و شامل شبکه معابر باریک و پرپیچ‌وخمی است که بسیاری از آن‌ها برای تردد وسایل نقلیه موتوری مناسب نیستند که همین خود سبب ایجاد مشکلاتی در تأمین نیازهای روزمره ساکنان این محدوده شده است. درون بافت به طور پراکنده عناصر واجد ارزش تاریخی به چشم می‌خورد که عمدتاً وضعیت کالبدی مطلوبی ندارند و در مجموع نیازمند توجه سریع و مداخله از نوع ترکیبی، یعنی حفاظت فعال (به‌سازی توأم با نوسازی محدود)، است.

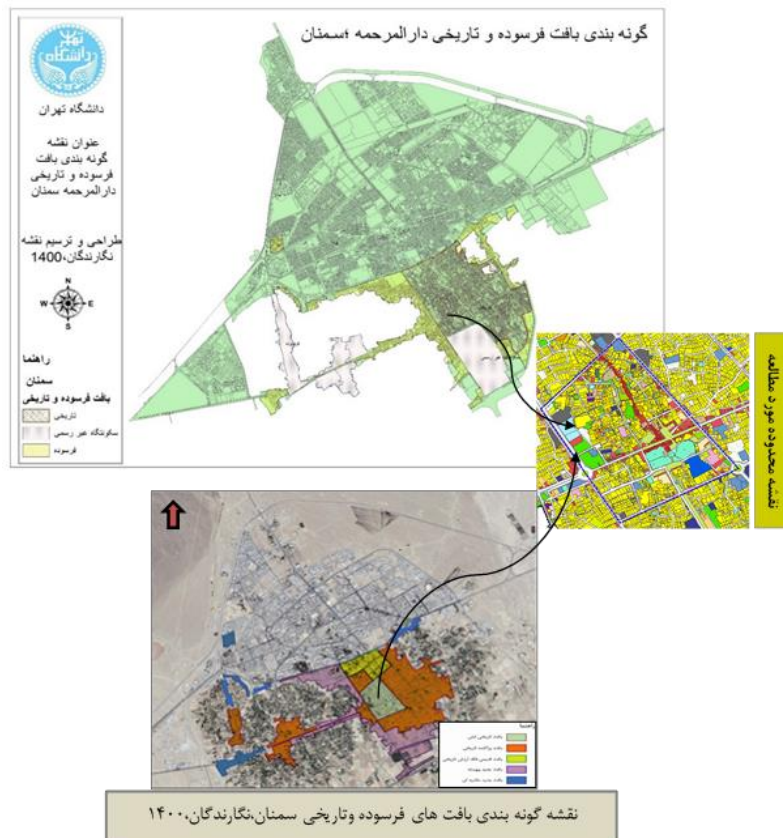


۳. بافت قدیمی فاقد ارزش تاریخی: این محدوده اطراف میدان امام رضا<sup>(ع)</sup> و بخشی از محدوده جنوبی خیابان قدس را شامل می‌شود. این محدوده که بخشی از حد شمالی شهر سمنان را تشکیل می‌دهد سهم کوچکی از بافت فرسوده امروز این شهر را شکل می‌دهد. همان‌طور که نقشه گونه‌بندی بافت فرسوده نشان می‌دهد بخش مرکزی این بافت به طور عمده ریزدانه و بخش‌های شرقی و غربی عمدتاً درشت‌دانه هستند.

۴. بافت فرسوده جدید فاقد ارزش تاریخی: این نوع بافت در اغلب شهرهای کشور وجود دارد و شاید تشخیص نحوه مداخله در آن‌ها مهم‌ترین مسئله در ارتباط با آن‌ها باشد. این بافت‌ها، به دلیل فقر ساکنان و مالکان آن‌ها، امکان نوسازی خود به خودی ندارند و نیز سرمایه‌گذاران انگیزه‌ای جهت سرمایه‌گذاری در آن‌ها ندارند. این بافت‌ها به طور معمول محل سکونت اقشار فرودست شهری و همچنین مهاجران است. محدوده این نوع بافت، همان‌طور که در نقشه گونه‌بندی بافت فرسوده سمنان مشخص شده است، بخش‌های نسبتاً وسیعی از این محدوده را در بر می‌گیرد. این گونه بافت‌ها بخش‌های غربی خیابان مطهری، بخش‌های جنوبی بلوار هفده شهریور، حاشیه‌های شمالی و جنوبی خیابان حکیم الهی (از خیابان مطهری تا محدوده بافت قدیمی واقع در حاشیه این خیابان)، و در نهایت محدوده‌ای در جنوب شرقی شهر که در دو طرف بلوار شریف واقفی قرار گرفته و از جنوب به خانه‌های سازمانی راه‌آهن محدود می‌شود را در بر می‌گیرد. بخشی از این بافت، که در محدوده جنوبی شهر و لبه خیابان حکیم الهی قرار گرفته، بسیار درشت‌دانه است و بخش دیگر، که غرب خیابان مطهری را شامل می‌شود، ریزدانه‌تر است. این بافت‌ها عمدتاً مستلزم اقدامات گسترده نوسازی و در پاره‌ای موارد اقدامات مداخله‌ای از نوع بازسازی هستند.

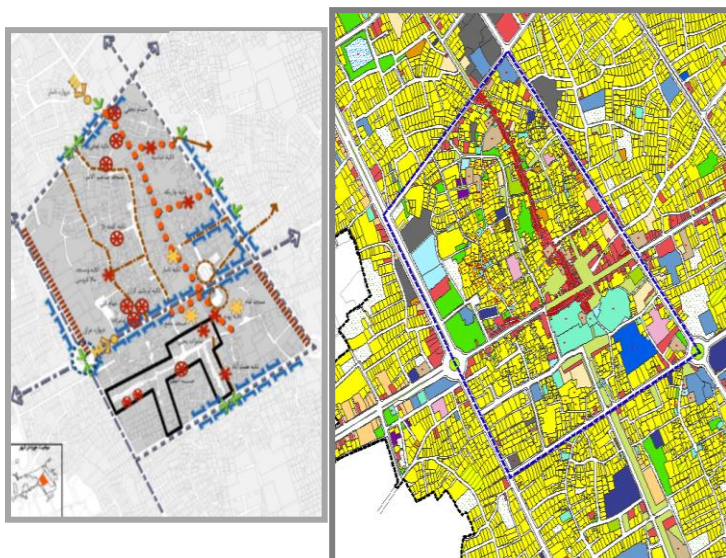
۵. بافت فرسوده جدید حاشیه‌ای: در مقایسه با چهار گونه بافت یادشده، این گونه مساحت کوچکی از کل محدوده بافت فرسوده سمنان را به خود اختصاص داده است و شامل دو محدوده می‌شود؛ ۱. شهرک جانبازان در شمال غربی شهر که از شمال به خیابان انقلاب، از شرق به خیابان سردار، از جنوب به بلوار ولایت، و از غرب به بلوار گلستان محدود می‌شود و سطحی معادل ۸/۵ هکتار را در بر می‌گیرد و ۲. بخشی از بافت روستایی-شهری واقع میان باغات جنوب غربی شهر

که بخش کوچکی از بدنه‌های شمالی و جنوبی خیابان حکیم الهی تا حد حریم شرقی رودخانه گل رودبار را تشکیل می‌دهد. این بافت برخلاف سایر پلاک‌های بافت فرسوده واقع میان باغات شهر، که در دسته بافت پراکنده تاریخی قرار گرفته‌اند، به دلیل آنکه از هسته‌های روستایی اولیه سمنان نبوده، در دسته بافت فرسوده جدید پیرامونی دسته‌بندی می‌شود. شیوه مداخله در این گونه بافت‌ها بسته به وضعیت کالبدی- اجتماعی موجود ممکن است از نوع به‌سازی و ساماندهی یا تخریب و بازسازی باشد که در هر صورت منوط به تهیه طرح سرمایه‌گذاری دولتی خواهد بود. شهرک جانبازان دارای بافتی شطرنجی و کاملاً منظم است و بخش دیگر محدوده، که اراضی اطراف خیابان حکیم الهی را در حد غربی شهر سمنان شامل می‌شود، بافتی درشت‌دانه و پراکنده دارند (مهندسین مشاور باغ اندیشه ۱۳۸۹، شهرداری سمنان).



### بافت مرکزی، محله امام، محله کهنه‌دژ

همان‌طور که بیان شد، بافت تاریخی ثبتی شامل هسته مرکزی و تاریخی شهر سمنان بوده و بخشی از محدوده درون حصار نادری و مجموعه تاریخی شهر- یعنی بازار بالا و پایین، مسجد جامع و مسجد امام<sup>(۵)</sup>، امامزاده یحیی<sup>(۶)</sup>، تکیه پهنه، حمام پهنه- را در بر می‌گیرد. این محدوده، همان‌گونه که در نقشه گونه‌بندی بافت‌های فرسوده مشخص شده است، از شمال به خیابان شهدا، از جنوب به خیابان ابودر، از شرق به خیابان طالقانی، و از غرب به خیابان شهید مطهری محدود می‌شود و سطحی حدود ۴۳ هکتار را در بر می‌گیرد. بافت تاریخی این محدوده دارای ماهیت ارزشمند میراثی و فرهنگی است و به ثبت میراث فرهنگی رسیده است. محله امام<sup>(۵)</sup> (خیابان امام<sup>(۵)</sup>) و محله کهنه‌دژ در همین محدوده تاریخی ثبتی واقع شده‌اند که به دلیل ماهیت میراثی آن‌ها و داشتن پیشینه کهن تاریخی و بناهای شاخص و منحصر به فرد، همچون مسجد امام<sup>(۵)</sup>، نیازمند برنامه‌ریزی دقیق و انتخاب هوشمندانه و هدفدار نوع بازآفرینی و انتخاب هوشمندانه و هدفدار کاربری‌ها و پروژه‌های محرک در فرایند بازآفرینی شهری پایدار هستند.



نقشه محدوده مورد مطالعه بازآفرینی هدفدار، خیابان امام<sup>(۵)</sup> و محله کهنه‌دژ (نگارندگان ۱۴۰۰)

### پروژه‌های محرک توسعه شهری و ویژگی‌های آن‌ها

پروژه‌های محرک توسعه، همانند موجی که در یک دریاچه ایجاد می‌شود، می‌تواند علاوه بر ترغیب ساکنان بافت‌های فرسوده ساکنان بافت‌های مجاور را نیز ترغیب به نوسازی کند. محرک‌های توسعه، به مثابه بستر مکانی کارکردهای اجتماعی، شأن زندگی در این بافت‌ها را ارتقا و انگیزه نوسازی و سرمایه‌گذاری خصوصی را افزایش می‌دهند (چالشگر و علایی ۱۳۹۴: ۲). بازآفرینی محرک باعث ایجاد جایگاه بین‌المللی شهر در عرصه رقابتی و کلان محیط داخلی و جهانی خواهد بود و با ابعاد قدرت جذب گردشگر داخلی و خارجی و تغییر ماهیت بافت فرسوده و ایجاد آمادگی ذهنی شهروندان در زمینه توسعه گردشگری و مطرح شدن شهر و جایگاه شهر در سطح بین‌المللی و فرصت‌آفرینی و ارزش‌آفرینی سنجش خواهد شد (نگارندگان ۱۴۰۰). پس به طور کلی می‌توان گفت پروژه‌های محرک توسعه شهری یا کاتالیزور شهری هشت ویژگی دارند:

۱. عنصر جدید (پروژه محرک شهری) عناصر پیرامونش را تغییر می‌دهد؛ ۲. عناصر پیرامونی موجود به گونه‌ای مثبت تغییر می‌کنند یا ارتقا می‌یابند؛ ۳. این واکنش کاتالیستی به زمینه (بافت پیرامونی) آسیب نمی‌زند؛ ۴. واکنش کاتالیستی مثبت نیازمند درک مناسب و جامع از زمینه است؛ ۵. همه واکنش‌های کاتالیستی یکسان نیستند؛ ۶. طراحی کاتالیست شهری روندی استراتژیک دارد؛ ۷. محصول نهایی یک واکنش کاتالیستی بهتر از جمع اجزای تشکیل‌دهنده آن است؛ ۸. اقدام اولیه (کاتالیست) قابل شناسایی باقی می‌ماند.

### سوالات تحقیق

- بااهمیت‌ترین و اساسی‌ترین شاخص پیش روی کاربری‌های محرک بازآفرینی شهر دارالمرحمه کدام است؟
- عوامل تأثیرگذار بر بازآفرینی هدفدار و خلاقانه این بافت‌ها، جانمایی، طراحی، و اجرای پروژه‌های محرک کدام‌اند؟
- آیا طراحی و اجرای پروژه‌های محرک بازآفرینی در بافت‌های فرسوده و تاریخی شهر سمنان تأثیرگذارند؟
- اثرگذارترین شاخص‌ها بر پروژه‌های محرک سرزندگی و بازآفرینی دارالمرحمه کدام‌اند؟

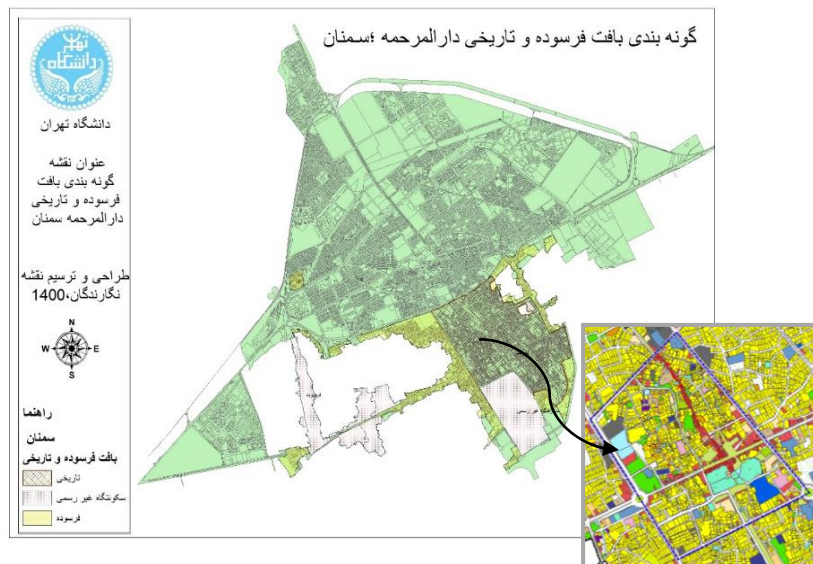
- اولویت بازآفرینی و کاربری محرک و طرح محرک در سمنان جهت دستیابی به توسعه و سرزندگی در بافت فرسوده سمنان کدامند؟

### اهداف پژوهش

- دستیابی به متغیرهای هدفدار محرک بازآفرینی معقول و طبیعتاً رسیدن به توسعه پایدار و سرزندگی در بافت فرسوده شهر سمنان؛
- شناسایی و تحلیل فاکتورهای تأثیرگذار بر بازآفرینی هدفدار و خلاقانه این بافت‌ها، جانمایی، طراحی، و اجرای پروژه‌های محرک؛
- سنجش اثرگذارترین عوامل و فاکتورها و شاخص‌های پروژه‌های محرک بازآفرینی دارالمرحمه؛
- اولویت‌بندی انواع بازآفرینی و کاربری محرک و طرح محرک در سمنان جهت دستیابی به توسعه و سرزندگی در بافت فرسوده سمنان.

### محدوده مورد مطالعه

استان سمنان در فاصله ۳۵ درجه و ۱۶ دقیقه تا ۳۷ درجه و ۱۹ دقیقه عرض شمالی و ۵۱ درجه و ۵۲ دقیقه طول شرقی قرار دارد و از شمال به استان‌های مازندران و گلستان، از شرق به استان خراسان، از جنوب به استان اصفهان، و از غرب به استان‌های قم و تهران محدود شده است. این استان با وسعتی برابر ۹۷۴۹۱ کیلومتر مربع در منطقه جنوبی رشته‌کوه‌های البرز واقع شده و ۹/۵ درصد از مساحت کشور را به خود اختصاص داده است. بر اساس طرح جامع، عملکرد اصلی شهر سمنان خدماتی (و گردشگری) است. شهر سمنان بر اساس طرح جامع و تفصیلی مصوب دارای سه منطقه و شش ناحیه است. در این تحقیق، با توجه به نقشه‌های مصوب گونه‌بندی بافت فرسوده و تاریخی، قسمت مهمی از بافت تاریخی، که «بافت تاریخی ثبتی» نام دارد و محله و خیابان امام<sup>(ره)</sup> و محله کهنه‌دژ و بافت مرکزی را شامل می‌شود، تجزیه و تحلیل شد.



نقشه محدودۀ مورد مطالعه شهر سمنان در سال ۱۴۰۰ (نگارندگان)

### روش تحقیق و نمونه‌گیری

پژوهش حاضر به روش توصیفی و تحلیلی و جمع‌آوری اطلاعات به صورت میدانی و اسنادی (مصاحبه حضوری) انجام گرفت. به منظور رتبه‌بندی و اولویت‌بندی نوع بازآفرینی و کاربری‌ها و پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی محلات از مدل کوپراس و جهت وزن‌دهی به معیارها از روش CCDS استفاده شد. در بخش مطالعات اسنادی، مستندات مهم و برجسته در حوزه بازآفرینی شهری و محرک‌های توسعه بررسی شدند و در بعد مطالعات میدانی نیز با تشکیل سه کارگروه از خبرگان شهرسازی و بازآفرینی شهری، طراحی شهری، مطالعات اجتماعی و معماری طی ده‌ها جلسه با متولیان و مدیران مناطق شهر سمنان همراه نمایندگان شهرسازی به بحث و بررسی در زمینه قابلیت‌های بازآفرینی محرک توسعه در محلات پرداخته شد. پس از تحلیل و بررسی متغیرها با نمونه ۲۵ نفری متشکل از «سه کارگروه خبرگان شهرسازی و بازآفرینی شهری، طراحی شهری، مطالعات اجتماعی و معماری و طی ده‌ها جلسه با مدیران مناطق شهر سمنان با همراهی نمایندگان شهرسازی» و پر کردن پرسشنامه از شهروندان سمنان به تعداد پرسشنامه اولیه‌ای به تعداد ۲۷ نفر که به صورت آزمایشی در بین شهروندان محدوده مورد مطالعه توزیع و

اعتبار و پایایی پرسشنامه تأیید شد. سپس پرسشنامه اصلی، که بر اساس حجم نمونه در دسترس شامل ۲۴۴ نفر بود (جامعه آماری پژوهش)، توزیع شد و پس از تحلیل با نرم افزار کوپراس به انواع بازآفرینی شهری با رویکرد هدفدار پروژه های محرک توسعه در خیابان امام<sup>(ه)</sup> و محله کهنه دژ دارالمرحمة (سمنان) پرداخته شد. به منظور تأیید روایی پرسشنامه محقق ساخته از روش روایی محتوایی CVR و جهت پایایی آن از روش آزمون مجدد استفاده شد؛ بر این اساس از ۲۵ نفر از اعضای کارگروه خبرگان خواسته شد بر اساس جدول ضمیمه امتیاز لازم را به هر مؤلفه بدهند. نتیجه مشخص کرد با توجه به اینکه مقدار CVR بزرگتر از ۰/۴۵ است اعتبار محتوایی مؤلفه های تحقیق تأیید می شود. نتایج بررسی نشان داد همه مؤلفه های تحقیق بالاتر از ۰/۷ هستند.

جدول ۱. مشخصات نمونه تحقیق

نمونه نخبگان و خبرگان « کارگروه نخبگان و خبرگان »				نمونه پرسشنامه				
سطح	تعداد	شهرسازی	شهرسازی و بازآفرینی شهری	پایایی	CVR	تعداد	نوع	
استاد، استادیار و دانشیار	۱۲	برنامه ریزی شهری		شهری	آزمون مجدد ۰/۸۸۹	بالاتر از ۰/۷	۲۷	پرسشنامه
		مدیریت شهری						
		اقتصاد شهری						
کارشناس	۶	طراحی شهری						
دکتری	۴	مطالعات اجتماعی		پایایی		تعداد	نوع	
دکتری	۳	معماری		تعیین پایایی یا ضریب آلفای کرونباخ با عدد ضریب: ۰/۹۱۶		۲۷	پرسشنامه اولیه	
	۲۵	جمع؛		و نمونه در دسترس		۲۴۴		
بازآفرینی هدفدار با رویکرد پروژه های محرک توسعه با تلفیق الگوریتم COPRAS و CCDS مورد پژوهی؛ خیابان امام ره و محله کهنه دژ دارالمرحمة؛ سمنان								

### مراحل گام به گام پژوهش (مکانیسم طراحی معیارها)

مرحله اول	مرحله دوم	مرحله سوم	مرحله چهارم
بررسی و مرور مطالعات گذشته	انتخاب گزینه های بازآفرینی و شاخص ها مستخرج از مطالعه میدانی و مصاحبه با سه کارگروه خبرگان، اسناد بازآفرینی شهر سمنان، و تحقیقات گذشته حوزه محرک توسعه	وزن دهی به معیارها با استفاده از روش CCDS	رتبه بندی گزینه ها با استفاده از الگوریتم کوپراس

## روش<sup>۱</sup> CCDS

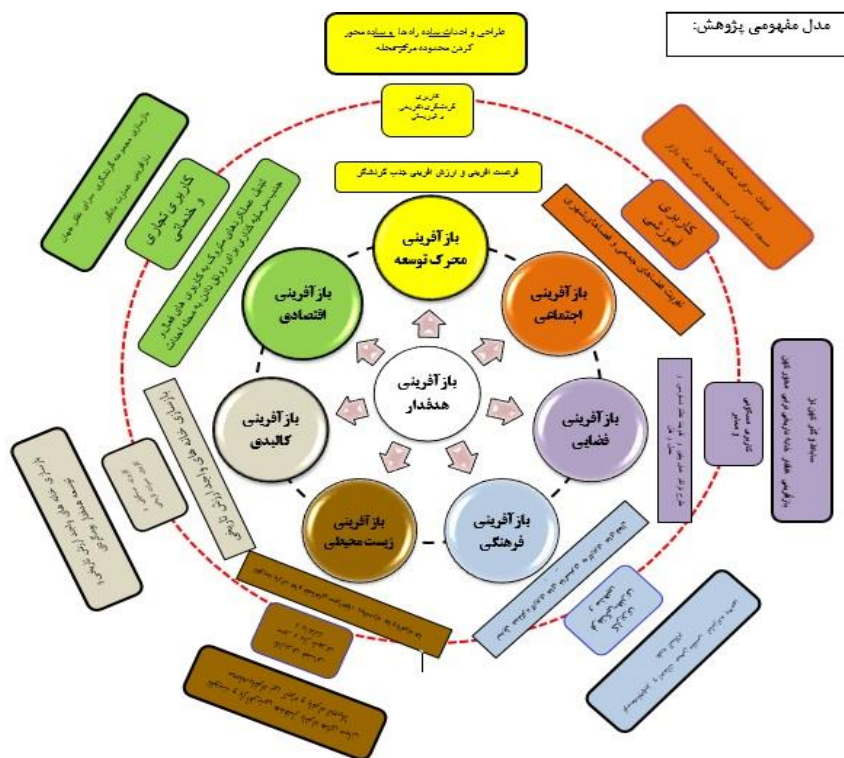
روش CCDS، که از ترکیب ضریب همبستگی (CC) و انحراف معیار (SD) هر معیار برای تعیین وزن شاخص‌ها در تصمیم‌گیری چندشاخصه و تحلیل حساسیت یکپارچه در تعیین وزن ایجاد شده است، روشی جدید برای تعیین وزن هر یک از معیارها محسوب می‌شود که در سال ۲۰۱۰ توسط ونگ و لو توسعه یافت. این روش نسبت به سایر روش‌های مبتنی بر داده تعیین وزن برتری‌هایی دارد. عدم نیاز به روش خاص نرمال‌سازی برخلاف روش آنتروپی، تعیین وزن‌های جامع‌تر و باورپذیرتر نسبت به روش آنتروپی و روش انحراف معیار، و داشتن مکانیسم شفاف‌تر نسبت به روش CRITIC بخشی از برتری‌های روش CCDS نسبت به سایر روش‌های مشابه است. از روش CCDS برای تعیین وزن معیارهایی همچون استراتژیک و مکان‌یابی تجهیزات استفاده می‌شود و در این پژوهش جهت تعیین اهمیت نسبی معیارها و ابعاد پروژه‌های محرک و ابعاد آن‌ها از روش مبتنی بر داده CCDS استفاده شد. شیوه کار این‌گونه است که نخست یکی از شاخص‌ها حذف می‌شود. اگر ضریب همبستگی شاخص حذف‌شده بزرگ‌تر باشد، این شاخص اثر کمی دارد و باید به آن وزن کمی اختصاص داده شود. در غیر این صورت باید وزن بیشتری بگیرد. همچنین اگر شاخص یادشده دارای انحراف استاندارد بزرگ باشد شاخص مهمی است و باید به آن وزن زیادی داده شود.

## الگوریتم کوپراس

روش رتبه‌بندی کوپراس، یکی از روش‌های تصمیم‌گیری است و برای اولویت‌بندی یا رتبه‌بندی گزینه‌های گوناگون به کار می‌رود و بدین منظور از وزن معیارها استفاده می‌کند. این روش برای تعیین اولویت و درجه مؤثر بودن گزینه‌ها و برای ارزیابی ارزش هر دو معیار کمینه و بیشینه به کار می‌رود و تأثیر معیارهای کمینه و بیشینه روی ارزیابی نتایج به صورت جداگانه در نظر گرفته می‌شود. این روش در عین سادگی بسیار کاربردی و قدرتمند است و همچنین برای محاسبه آن نیازی به عملیات پیچیده ریاضی نیست. چند مورد از مهم‌ترین برتری‌های مدل تصمیم‌گیری چندشاخصه کوپراس نسبت به دیگر مدل‌های تصمیم‌گیری در ادامه شرح داده می‌شود. کوپراس می‌تواند رتبه‌بندی کاملی از گزینه‌ها ارائه دهد و قادر است هم‌زمان از معیارهای کمی و کیفی برای



ارزیابی گزینه‌ها استفاده کند. کوپراس، در فرایند ارزیابی، قابلیت محاسبه معیارهای مثبت و معیارهای منفی را به طور جداگانه دارد؛ درحالی‌که تعدادی از مدل‌های MCDA، مانند SAW، نیازمند نرمالیزه کردن و تبدیل معیارهای منفی به مثبت‌اند. ویژگی مهم دیگری که باعث برتری مدل کوپراس نسبت به سایر مدل‌های تصمیم‌گیری می‌شود این است که می‌تواند درجه اهمیت هر گزینه را تخمین بزند و آن را بر اساس درصد نشان دهد که تا چه اندازه یک گزینه بهتر یا بدتر است و از این لحاظ مقایسه و تحلیل کاملی را میان گزینه‌ها انجام دهد (Mulliner, 2013). در این پژوهش، به منظور رتبه‌بندی و اولویت‌بندی کاربری‌ها و پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی محلات، از مدل کوپراس و جهت وزن‌دهی به معیارها از روش CCDS استفاده شد و فرایند تحلیل آن‌ها با ارائه مدل مفهومی در شکل ۱ نشان داده شده است.



شکل ۱. مدل مفهومی پژوهش (نگارندگان ۱۴۰۰)

### مراحل اجرای گام به گام الگوریتم کوپراس

- تشکیل ماتریس تصمیم مسئله؛
- نرمال‌سازی داده‌ها (بی‌مقیاس‌سازی یا هنجارسازی)؛
- تشکیل ماتریس موزون (وزین)؛
- محاسبه شاخص مثبت (سودمند) و منفی (غیرسودمند)؛
- محاسبه اهمیت و مزیت نسبی؛
- محاسبه مطلوبیت نسبی و رتبه‌بندی.

### تجزیه و تحلیل

هدف پژوهش رتبه‌بندی و اولویت‌بندی انواع بازآفرینی و انتخاب هوشمندانه کاربری‌ها و پروژه‌های محرک توسعه در مناطق سه‌گانه شهر سمنان بر اساس شاخص‌های هشتگانه (C1-C8) تنوع عملکرد، تسهیل دسترسی، هم‌پیوندی ساختار، جاذب سرمایه‌های اقتصادی، تعدیل قیمت زمین و تراکم، تقویت مشارکت مردمی و مدیریت محلی، تقویت پارک‌ها و فضاهای سبز، و احیای پیاده‌راه‌ها و باغ‌راه‌ها بود.

جدول ۲. ماتریس تصمیم‌گیری حل مسئله

انواع بازآفرینی	تنوع عملکرد	فرصت آفرینی و ارزش آفرینی	هم‌پیوندی ساختار	جاذب سرمایه‌های اقتصادی	تعدیل قیمت زمین و تراکم	تقویت مشارکت مردمی و مدیریت محلی	تقویت پارک‌ها و فضاهای سبز	احیاء پیاده‌راه‌ها و باغ‌راه‌ها
بازآفرینی کالبدی	۱	۱۲	۴	۵	۷	۱۱	۳	۵
بازآفرینی فضایی	۰	۰	۱	۱	۰	۱	۲	۰
بازآفرینی اقتصادی	۰	۰	۲	۱	۰	۶	۳	۰
بازآفرینی اجتماعی	۱	۲	۳	۲	۱۲	۵	۱	۲
بازآفرینی فرهنگی	۲۰	۱۹	۷	۲۵	۶۲	۱۴	۲	۰
بازآفرینی محرک توسعه	۰	۳	۲	۰	۰	۰	۳	۲۱
بازآفرینی زیست محیطی	۰	۱	۱	۰	۰	۰	۳	۰
مجموع	۲۲	۳۷	۲۰	۳۴	۸۱	۳۷	۱۷	۲۸

پس از تحلیل و انتخاب نوع بازآفرینی و شاخص‌های پژوهش، که مستخرج از مطالعه میدانی و مصاحبه با کارگروه خبرگان و اسناد بازآفرینی سمنان و تحقیقات گذشته محرک توسعه بود، ماتریس نرمال‌سازی داده‌ها (بی‌مقیاس‌سازی یا هنجارسازی) تشکیل شد.

جدول ۳. ماتریس نرمال‌سازی داده‌ها (بی‌مقیاس‌سازی یا هنجارسازی)

	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8
Ej	0.189	0.612	0.890	0.455	0/428	0/713	0/680	0/366
Dj	0.824	0.403	0.113	0/55	0/588	0/289	0/031	0/635
Wj	0.240	0118	0.032	0/166	0/171	0/088	0/090	0/189

جدول ۴. ماتریس موزون (وزین) (نرمالیزم الگوریتم کوپراس)

	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8
A1	0.010	0.038	0.066	0.023	0.016	0.034	0.015	0.033
A2	0	0	0.018	0.047	0	0.024	0.010	0
A3	0	0	0.033	0.047	0	0.013	0.016	0
A4	0.010	0.071	0.049	0.093	0.034	0.011	0.052	0.015
A5	0.216	0.068	0.013	0.0119	0/0129	0.033	0.018	0.141
A6	0	0.094	0.39	0	0	0	0.013	0
A7	0	0.033	0.018	0	0.061	0	0.019	0

برای محاسبه ارزش نهایی و رتبه بندی هر گزینه Q، در این مرحله مطابق رابطه زیر عمل می‌شود:

$$Q_j = s_j^+ + \frac{s_{min}^- \sum_j^n = 1 s_j^-}{s_{min}^- \sum_j^n = 1 \frac{s_{min}^-}{s_j}} = s_j^+ + \frac{\sum_j^n = 1 s_j^-}{s_j^- \sum_j^n = 1 \frac{1}{s_j}}$$

که در آن  $zjs +$  برابر با مقدار جمع جبری معیارهای مثبت برای هر گزینه و مقدار جمع جبری معیارهای منفی  $zjs -$  برای هر گزینه است. نتایج رتبه‌بندی و اولویت‌بندی انواع بازآفرینی و انتخاب هوشمندانه کاربری‌ها و پروژه‌های محرک توسعه در مناطق سه‌گانه شهر سمنان بر اساس شاخص‌های هشتگانه (۸-۱۰) تنوع عملکرد، تسهیل دسترسی، هم‌پیوندی ساختار، جاذب سرمایه‌های اقتصادی، تعدیل قیمت زمین و تراکم، تقویت مشارکت مردمی و مدیریت محلی، تقویت پارک‌ها و فضاهای سبز، و احیای پیاده‌راه‌ها و باغ‌راه‌ها در جدول ۲ آمده است.

جدول ۵. محاسبه شاخص مثبت (سودمند) و منفی (غیرسودمند)؛ مقادیر SJ+، Sj، 1-sj هر یک از گزینه‌ها

	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7
SJ+	0.495	0.176	0.198	0.468	0.591	0.244	0.132
Sj	1.053	0.377	1.398	0.982	.516	0.187	1.336
1-sj	0.955	0.780	0.723	1.208	2.421	0.923	.789

(نگارندگان ۱۴۰۰)

پس از شناسایی معیارهای مثبت و منفی، مشخص شد همه هشت شاخص مد نظر در این پژوهش مثبت و سازگارند. اما از آنجا که کمبود هر یک از این شاخص‌ها در شهر سمنان مشکلاتی از نظر زیرساخت‌های توسعه گردشگری به وجود می‌آورد هر یک از آن‌ها که مقدار کمتری در مقایسه با سایر معیارها دارند منفی به حساب آمدند. زیرا هر چه زیرساخت‌های بازآفرینی محرک توسعه کمتر باشد برای شهر شرایط نامناسب‌تری ایجاد خواهد شد. اما در شاخص‌های دیگر پژوهش افزایش تعداد شاخص‌ها مطلوبیت بیشتری به همراه خواهد داشت. مثلاً، معیار تنوع عملکرد در بازآفرینی محرک توسعه معیاری مثبت به شمار می‌رود. زیرا هر چه تعداد آن بیشتر باشد برای بافت فرسوده شهر مطلوب‌تر است.

جدول ۶. محاسبه مطلوبیت نسبی و رتبه‌بندی نهایی الگوریتم کوپراس

گزینه بازآفرینی	نمره نهایی الگوریتم COPRAS	Nj(0.0)	رتبه نهایی الگوریتم COPRAS	کاربری محرک
بازآفرینی محرک توسعه	۰/۰۶۳	۹۸/۶۳	۱	کاربری گردشگری، تفریحی و توریستی
بازآفرینی کالبدی	۰/۱۵۸	۸۶/۲۳	۲	کاربری تجاری و خدماتی
بازآفرینی اقتصادی	۰/۲۴۴	۸۳/۱۲	۳	کاربری مسکونی و میراث تاریخی
بازآفرینی فضایی	۰/۲۴۷	۷۲/۲۸	۴	کاربری مسکونی و معابر
بازآفرینی اجتماعی	۰/۲۸۹	۷۸/۳۹	۵	کاربری آموزشی
بازآفرینی فرهنگی	۰/۳۳۷	۷۰/۳۶	۶	کاربری فرهنگی-هنری و مذهبی
بازآفرینی زیست محیطی	۰/۴۲۵	۷۰/۳۳	۷	کاربری فضای سبز و باز شهری و باغات

نتایج به دست آمده از یافته‌ها و ارزیابی تطبیقی انجام شده در نرم‌افزار کوپراس نشان داد رتبه نخست بازآفرینی هدفدار دارالمرحمة بازآفرینی محرک با کاربری هدفمند گردشگری و تفریحی و توریستی است که باعث ایجاد جایگاه بین‌المللی شهر در عرصه رقابتی و کلان محیط داخلی و جهانی خواهد

شد و با قدرت جذب گردشگر داخلی و خارجی و تغییر ماهیت بافت فرسوده و ایجاد آمادگی ذهنی شهروندان در زمینه توسعه گردشگری سبب مطرح شدن شهر و جایگاه شهر سمنان در سطح بین‌المللی و موجد فرصت‌آفرینی و ارزش‌آفرینی شهری خواهد بود. بعد از آن به ترتیب بازآفرینی کالبدی، بازآفرینی اقتصادی، بازآفرینی فضایی، بازآفرینی اجتماعی، بازآفرینی فرهنگی، و بازآفرینی زیست‌محیطی با کاربری‌های هدفمند مخصوص به خود رتبه‌های دوم تا هفتم را کسب کردند که به نوعی نشان‌دهنده اهمیت تغییرات کالبدی جهت پذیرش فرآیند بازآفرینی توسط مردم و به تبع توسعه شهر سمنان خواهد بود. می‌توان گفت پیشران‌های بازآفرینی هدفدار شهر سمنان بازآفرینی محرک توسعه با کاربری هدفمند گردشگری و تفریحی و توریستی و بازآفرینی کالبدی است که به دنبال آن‌ها شهر به لحاظ اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، فضایی، و زیست‌محیطی فعال خواهد شد.

جدول ۷. عوامل تأثیرگذار کاربری‌های محرک بر بازآفرینی هدفدار بافت‌های فرسوده و تاریخی

بازآفرینی هدفدار	کاربری محرک هدفدار	موفقه‌ها	بافت مرکزی	امام‌ره (محل امام)	محل کهنه دژ
بازآفرینی محرک توسعه	کاربری گردشگری، تفریحی و توریستی	فرصت‌آفرینی و ارزش‌آفرینی جذب گردشگر	۰,۷۱۲	۰,۷۳۹	۰,۱۱۳
	کاربری گردشگری، تفریحی و توریستی	مطرح شدن شهر و جایگاه شهر در سطح بین‌المللی	۰,۳۵۸	۰,۶۶۴	۰,۱۹۸
بازآفرینی کالبدی	کاربری مسکونی و میراث تاریخی	تنوع عملکرد و همپوندی ساختار	۰,۱۶۵	۰,۱۲۳	۰,۶۷۸
بازآفرینی اقتصادی	کاربری تجاری و خلع‌ماتی	تعدیل قیمت زمین و تراکم جاذب سرمایه‌های اقتصادی	۰,۷۶۱	۰,۳۶۶	۰,۰۷۳
بازآفرینی فضایی	کاربری مسکونی و معابر	تسهیل دسترسی	۰,۷۳۱	۰,۰۸۱	۰,۱۸۸
بازآفرینی اجتماع	کاربری آموزشی	امنیت و آموزش	۰,۷۵۱	۰,۱۷۴	۰,۰۷۵
	کاربری آموزشی	فضای جمعی و مشارکت مردمی	۰,۱۸۶	۰,۶۹۱	۰,۲۱۸
بازآفرینی فرهنگی	کاربری فرهنگی-هنری و مذهبی	تقویت مشارکت مردمی و مدیریت محلی	۰,۰۶۸	۰,۷۳۳	۰,۱۹۹
بازآفرینی زیست‌محیطی	کاربری فضای سبز و باغ شهری و باغات	احیاء پیاده‌راه‌ها و باغراه‌ها تقویت پارک‌ها و فضاهای سبز	۰,۶۴۳	۰,۱۹۴	۰,۱۶۳

جدول ۵ نتایج تحلیلی الگوریتم نشان می‌دهد، کوپراس به ما نشان داده و می‌گوید، بازآفرینی محرک توسعه با کاربری گردشگری و تفریحی و توریستی و مؤلفه فرصت‌آفرینی و ارزش‌آفرینی جذب گردشگر و مطرح شدن شهر و جایگاه شهر در سطح بین‌المللی در محله و خیابان امام<sup>(ره)</sup> با امتیاز ۰/۷۳۹ رتبه اول بازآفرینی هدفدار سمنان خواهد بود که نیازمند عزم جدی و برنامه‌ریزی دقیق است و پس از آن محله مرکزی و کهنه‌دژ در بازآفرینی محرک توسعه، رتبه‌های دوم و سوم شناخته شدند. بازآفرینی کالبدی با کاربری مسکونی و میراث تاریخی و مولفه تنوع عملکرد و هم‌پیوندی ساختار که بر اساس خروجی پژوهش، بافت محله کهنه دژ با امتیاز ۰/۶۷۸ اولویت اول می‌باشد و به «بازآفرینی کالبدی» به عنوان رتبه کل نهایی دوم بازآفرینی هدفدار سمنان تعیین شده است. بازآفرینی اقتصادی با کاربری تجاری و خدماتی و مولفه‌های تعدیل قیمت زمین و تراکم جذب سرمایه‌های اقتصادی که بر اساس خروجی پژوهش، بافت مرکزی با امتیاز ۰/۷۶۱ اولویت اول و محله امام‌ره (محله امام) با امتیاز ۰/۳۶۶، اولویت دوم در بازآفرینی هدفدار اقتصادی نقش ایفا می‌کنند و «بازآفرینی اقتصادی» به عنوان رتبه کل نهایی سوم بازآفرینی هدفدار سمنان تعیین شده است. بازآفرینی فضایی با کاربری کاربری مسکونی و معابر و مولفه تسهیل دسترسی که بر اساس خروجی پژوهش بافت مرکزی با امتیاز ۰/۷۳۱ اولویت اول و محله کهنه دژ با امتیاز ۰/۱۸۸ اولویت دوم در بازآفرینی هدفدار نقش ایفا می‌کنند و بازآفرینی فضایی «به عنوان رتبه کل نهایی چهارم بازآفرینی هدفدار سمنان تعیین شده است. بازآفرینی اجتماعی نیز با کاربری آموزشی و مؤلفه‌های فضای جمعی و مشارکت مردمی با امتیاز ۰/۶۹۱ و اولویت خیابان امام<sup>(ره)</sup> و محله کهنه‌دژ و مؤلفه امنیت و آموزش با امتیاز ۰/۷۵۱ به اولویت محلات بافت مرکزی که «بازآفرینی اجتماعی» رتبه پنجم بازآفرینی هدفدار سمنان خواهد بود و نشان‌دهنده تأثیر مؤلفه‌های اجتماعی در سرزندگی محلات به‌ویژه بر اساس تحلیل‌ها محله کهنه‌دژ می‌باشد. بازآفرینی فرهنگی با کاربری فرهنگی-هنری و مذهبی و مولفه‌های تقویت مشارکت مردمی و مدیریت محلی که بر اساس خروجی پژوهش محله امام‌ره (خیابان امام‌ره) با امتیاز ۰/۷۳۳ اولویت اول و محله کهنه دژ با امتیاز ۰/۱۹۹ اولویت دوم در بازآفرینی هدفدار فرهنگی سمنان نقش ایفا می‌کنند و «بازآفرینی فرهنگی» به عنوان رتبه کل نهایی ششم بازآفرینی هدفدار سمنان تعیین شده است. بازآفرینی زیست

محیطی با کاربری فضای سبز و باز شهری و باغات و مذهبی و مولفه‌های احیاء پیاده راه‌ها و باغراه‌ها تقویت پارک‌ها و فضاهای سبز که بر اساس خروجی پژوهش بافت مرکزی با امتیاز ۰/۶۴۳ اولویت اول و محله امام ره (محله امام) با امتیاز ۰/۱۹۴ اولویت دوم در بازآفرینی هدفدار فرهنگی سمنان نقش ایفا می‌کنند و «بازآفرینی زیست محیطی» به عنوان رتبه کل نهایی هفتم بازآفرینی هدفدار سمنان تعیین شده است.

جدول ۸. رتبه‌بندی بازآفرینی در محلات محدوده مورد مطالعه

رتبه	بافت مرکزی	رتبه	امام ره (محله امام)	رتبه	محله کهنه دژ	رتبه	بازآفرینی هدفدار
۳	۰/۷۶۱	۲	۰/۷۳۹	۱	۰/۶۷۸	۳	بازآفرینی محرک توسعه
۳	۰/۷۵۱	۲	۰/۷۳۳	۱	۰/۲۱۸	۳	
۳	۰/۶۴۳	۱	۰/۳۶۶	۲	۰/۱۸۸	۳	بازآفرینی کالبدی
۳	۰/۱۸۶	۱	۰/۱۷۴	۲	۰/۱۱۳	۳	بازآفرینی اقتصادی
۳	۰/۳۵۸	۱	۰/۱۹۴	۲	۰/۱۶۳	۳	بازآفرینی فضایی
۱	۰/۷۳۱	۳	۰/۶۹۱	۲	۰/۱۹۹	۱	بازآفرینی اجتماعی
۱	۰/۷۱۲	۳	۰/۶۶۴	۲	۰/۱۹۸	۱	
۱	۰/۱۶۵	۳	۰/۱۲۳	۲	۰/۰۷۵	۱	بازآفرینی فرهنگی
۳	۰/۰۶۸	۱	۰/۰۸۱	۲	۰/۰۷۳	۳	بازآفرینی زیست محیطی

جدول ۹. تحلیل نهایی کاربری، طرح و پروژه بازآفرینی هدفدار بر اساس الگوریتم کوپراس

اولویت	نوع بازآفرینی هدفدار	کاربری محرک هدفدار	رتبه نهایی الگوریتم COPRAS	طرح محرک هدفدار	پروژه محرک هدفدار
۱	بازآفرینی محرک توسعه	کاربری گردشگری، تفریحی و توریستی	۱	طراحی و احداث پیاده راه‌ها و پیاده محور کردن محدوده مرکز محله	طراحی و احداث پیاده راه امام ره بازآفرینی گاراژ کلاتر بازآفرینی خانه تاریخی عمارت بادگیر بازآفرینی کاروانسرای جهانابانی
۲	بازآفرینی کالبدی	کاربری مسکونی و کاربری میراث تاریخی	۳	بازسازی خانه‌های واجد ارزش تاریخی و توسعه هدفدار بومگردی احیاء خانه‌های تاریخی تغییر کاربری خانه‌های قدیمی به سرای محله	آب انبار ناسار بازآفرینی هدفدار خانه تاریخی ناظمیان و خانه تاریخی رنجبران کاروانسرای ابریشم گران محور کهنه دژ کاروانسرای جهانابانی

ادامه جدول ۹. تحلیل نهایی کاربری، طرح و پروژه بازآفرینی هدفدار بر اساس الگوریتم کوپراس

اولویت	نوع بازآفرینی هدفدار	کاربری محرک هدفدار	رتبه نهایی الگوریتم COPRAS	طرح محرک هدفدار	پروژه محرک هدفدار
۳	بازآفرینی اقتصادی	کاربری تجاری و خدماتی	۵	تبدیل عملکردهای متروک به کاربری های فعال و جذب سرمایه گذاری برای رونق دادن به محله احداث و توسعه مجموعه های تجاری، تیمچه ها، سراها و و مال ها	بازسازی مجموعه گردشگری سرای نقش جهان بازآفرینی عمارت بادگیر توسعه و بازآفرینی بازار سمنان و بازار شیخ علاء الدوله تیمچه ناسار
۴	بازآفرینی فضایی	کاربری مسکونی و معابر	۴	طرح تراکم های پایین و تقویت نظام دسترسی و حمل و نقل	ساباط و گذر کهنه دژ بازآفرینی هدفدار خانه تاریخی ترابی محور کهن دژ
۵	بازآفرینی اجتماعی (پروژه های محرک توسعه شامل آموزش، امنیت و مشارکت)	کاربری آموزشی	۲	تقویت فضاهای جمعی و فضاهای شهری احداث و توسعه سرای محله و دفاتر تسهیلات محله	احداث سرای محله کهنه دژ مسجد سلطانی و مسجد جمعه در محله بازار مدرسه تاریخی صادقیه
۶	بازآفرینی فرهنگی	کاربری فرهنگی - هنری و مذهبی	۶	توسعه و تجهیز کاربری های فرهنگی و مذهبی موجود تبدیل عملکرد کاربری های خاکستری به کاربری های فعال فرهنگی	توسعه، تجهیز و احداث صحن مقدس امامزاده یحیی علیه السلام تکیه کهنه دژ پایین و تکیه نجفی حمام تاریخی ناسار، حمام نجفی، حمام تاریخی قلی حمام حضرت تیمچه ناسار
۷	بازآفرینی زیست محیطی	کاربری فضای سبز و باز شهری و باغات	۷	تقویت و توسعه باغراه ها و تقویت و توسعه و پیشنهاد کاربری ویلایی باغ- مسکونی	تقویت و بازآفرینی هدفدار باغراه های میان محله، باغراه نی کیژه و باغراه انجیلا استاله زاوقان

نتایج تحلیل کوپراس تحقیق نشان داد «بازآفرینی محرک توسعه» با کاربری گردشگری و تفریحی و توریستی و مؤلفه فرصت آفرینی و ارزش آفرینی جذب گردشگر و مطرح شدن شهر و جایگاه شهر در سطح بین‌المللی با پروژه محرک پیاده‌راه امام<sup>(ره)</sup> در محله و خیابان امام<sup>(ره)</sup> با امتیاز



۰/۷۳۹ رتبه اول بازآفرینی هدفدار سمنان خواهد بود که نیازمند عزم جدی و برنامه‌ریزی دقیق است. پس از آن محله مرکزی و کهنه‌دژ رتبه‌های دوم و سوم در بازآفرینی محرک و هدفدار سمنان شناخته شدند. بازآفرینی کالبدی با کاربری مسکونی و میراث تاریخی و مؤلفه تنوع عملکرد و هم‌پیوندی ساختار و طرح محرک بازسازی و احیای خانه‌های سنتی تاریخی و بوم‌گردی، و پروژه محرک احیای کاروانسرای ابریشم‌گران محور کهنه‌دژ، که بر اساس خروجی پژوهش، بافت محله کهنه‌دژ با امتیاز ۰/۶۷۸ اولویت اول را دارد و «بازآفرینی کالبدی» رتبه کل نهایی دوم بازآفرینی هدفدار سمنان تعیین شد. بازآفرینی اقتصادی نیز با کاربری تجاری و خدماتی و مؤلفه‌های تعدیل قیمت زمین و تراکم جاذب سرمایه‌های اقتصادی و پروژه محرک بازسازی مجموعه گردشگری سرای نقش جهان و بازآفرینی عمارت بادگیر، که بر اساس خروجی پژوهش بافت مرکزی با امتیاز ۰/۷۶۱ اولویت اول و محله امام<sup>(۲۵)</sup> با امتیاز ۰/۳۶۶ اولویت دوم را در بازآفرینی هدفدار اقتصادی دارند و «بازآفرینی اقتصادی» به عنوان رتبه کل نهایی سوم بازآفرینی هدفدار سمنان تعیین شد.

### نتیجه و پیشنهاد

بافت قدیم و مراکز با ارزش تاریخی و فرهنگی شهرهای ایران مملو از بناهای ارزشمندی است که متأسفانه به علت عدم توجه کافی به این نوع ابنیه رو به زوال و فرسودگی می‌روند (علی‌زاده و مبهوت ۱۳۹۴: ۱۰). در این زمینه پروژه‌های محرک توسعه همانند موجی که در دریاچه‌ای ایجاد می‌شود می‌تواند، علاوه بر ترغیب ساکنان بافت‌های فرسوده، ساکنان بافت‌های مجاور را نیز ترغیب به نوسازی کند. بازآفرینی بافت‌های فرسوده و تاریخی دارالمرحمه (سمنان) می‌تواند باعث افزایش سطح توسعه کمی و کیفی شهر و دستیابی به پویایی و سرزندگی بیشتر این بافت‌ها شود. از عوامل تأثیرگذار بر بازآفرینی هدفدار و خلاقانه این بافت‌ها جانمایی و طراحی و اجرای پروژه‌های محرک است که در سرزندگی بافت‌های فرسوده و تاریخی شهر سمنان بسیار تأثیرگذار است. هدف این پژوهش نیز چگونگی انتخاب هوشمندانه پروژه‌های محرک و سپس ارزیابی تأثیر تعریف کاربری‌ها و پروژه‌های محرک و جهت‌دهی هدفدار آن‌ها بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده و تاریخی مرکزی و خیابان امام<sup>(۲۵)</sup> و محله کهنه‌دژ بود. روش تحقیق در این پژوهش توصیفی و تحلیلی-میدانی بود و به منظور رتبه‌بندی و اولویت‌بندی نوع بازآفرینی و کاربری‌ها و پروژه‌های

محرک توسعه در بازآفرینی محلات از مدل کوپراس و جهت وزن‌دهی به معیارها از روش CCDS استفاده شد. نتایج تحلیل کوپراس نشان داد بازآفرینی محرک توسعه با کاربری گردشگری و تفریحی و توریستی و مؤلفه فرصت‌آفرینی و ارزش‌آفرینی جذب گردشگر و مطرح شدن شهر و جایگاه شهر در سطح بین‌المللی با پروژه محرک پیاده‌راه امام<sup>(ره)</sup> در محله و خیابان امام<sup>(ره)</sup> با امتیاز ۰/۷۳۹ رتبه اول بازآفرینی هدفدار سمنان است که به عزم جدی و برنامه‌ریزی دقیق نیاز دارد. پس از آن محله مرکزی و کهنه‌دژ رتبه‌های دوم و سوم بازآفرینی محرک و هدفدار سمنان شناخته شدند. بازآفرینی کالبدی با کاربری مسکونی و میراث تاریخی و مؤلفه تنوع عملکرد و هم‌پیوندی ساختار و طرح محرک توسعه و بازسازی و احیای خانه‌های سنتی تاریخی و بوم‌گردی و پروژه محرک احیای کاروانسرای ابریشم‌گران محور کهنه‌دژ، که بر اساس خروجی پژوهش بافت محله کهنه‌دژ با امتیاز ۰/۶۷۸ اولویت اول را دارد، رتبه کل نهایی دوم بازآفرینی هدفدار سمنان تعیین شد. بازآفرینی اقتصادی نیز با کاربری تجاری و خدماتی و مؤلفه‌های تعدیل قیمت زمین و تراکم جاذب سرمایه‌های اقتصادی و پروژه محرک بازسازی مجموعه گردشگری سرای نقش جهان و بازآفرینی عمارت بادگیر، که بر اساس خروجی پژوهش بافت مرکزی با امتیاز ۰/۷۶۱ اولویت اول و محله امام<sup>(ره)</sup> با امتیاز ۰/۳۶۶ اولویت دوم را در بازآفرینی هدفدار اقتصادی دارد، رتبه کل نهایی سوم بازآفرینی هدفدار سمنان تعیین شد. یکی از بهترین راه‌های احیای محلات سنتی دارالمرحمه بازآفرینی مبتنی بر رویکرد محرک توسعه در جهت بازگرداندن جنب‌وجوش و حس زندگی و شوق و اشتیاق دوباره به این بافت‌های سرتاسر تاریخی و باارزش است. در پژوهش صورت‌گرفته میزان اهمیت موضوعات و نیازها و رضایت ساکنان بر اساس اقدامات صورت‌گرفته هم‌سو با پروژه‌های محرک توسعه اندازه‌گیری شد. معیارهای مختلف بر اساس اهداف محرک‌های توسعه بازآفرینی شهری تبیین شد و مورد پرسش قرار گرفت. ساکنان از میان معیارهای مد نظر به بعد اجتماعی- فرهنگی محرک‌های توسعه بازآفرینی شهری تمایل بیشتری نشان دادند و اغلب تعاملات اجتماعی در مرکز محله امام<sup>(ره)</sup> و خیابان امام<sup>(ره)</sup>، که از محلات قدیمی شهر سمنان‌اند، را با اهمیت قلمداد می‌کردند. در حقیقت این طور به نظر می‌رسد که محله امام<sup>(ره)</sup> و خیابان امام<sup>(ره)</sup> به دلیل قرارگیری کاربری‌های فرهنگی و اجتماعی بیشتر در آن و وجود سابقه فعالیت‌های اجتماعی

و مردمی آن و به دلیل یکدستی ساکنان آن، تعلقات عاطفی به خانه و همسایگان و هیئت‌ها و اجتماعات انسانی در سطح محله، دغدغه اجتماعی و فرهنگی بیشتری نسبت به سایر محلات شهر سمنان را دارا هستند و به همین دلیل محرک‌های توسعه‌ای بازآفرینی که نگاه اجتماعی- فرهنگی منعطف‌تر و برجسته‌تر دارند نسبت به ابعاد دیگر بازآفرینی هدفدار امکان موفقیت بیشتری دارند. این در صورتی است که ساختارهای فضایی- کالبدی و خدمات شهری در محله نیازهای ساکنان را برآورده نمی‌کند که یکی از آن‌ها فقدان امکانات و تسهیلات لازم برای تأمین امنیت در محله است، که اولویت متأخر در سنجش بعد اجتماعی- فرهنگی ارزیابی شد. بدین منظور ایجاد فضاهای امن و تعریف‌شده برای وسایل نقلیه پارک‌شده در مرکز محله، بهبود تسهیلات روشنایی در شب، ترغیب ساکنان به سپری کردن وقت خود در محله، و ... می‌تواند موجب تقویت بیش از پیش امنیت و آرامش محله شود. اما نتایج تحلیلی الگوریتم کوپراس نشان داد بازآفرینی محرک توسعه با کاربری گردشگری و تفریحی و توریستی و مؤلفه فرصت‌آفرینی و ارزش‌آفرینی جذب گردشگر و مطرح شدن شهر و جایگاه شهر در سطح بین‌المللی در محله و خیابان امام<sup>(۹)</sup> با امتیاز ۰/۷۳۹ رتبه اول بازآفرینی هدفدار سمنان خواهد بود که نیازمند عزم جدی و برنامه‌ریزی دقیق است و پس از آن محله مرکزی و کهنه‌دژ رتبه‌های دوم و سوم بازآفرینی هدفدار سمنان شناخته شدند. بازآفرینی کالبدی با کاربری مسکونی و میراث تاریخی و مؤلفه تنوع عملکرد و هم‌پیوندی ساختار، که بر اساس خروجی پژوهش بافت محله کهنه‌دژ امتیاز ۰/۶۷۸ را با اولویت اول دارد، رتبه کل نهایی دوم بازآفرینی هدفدار سمنان تعیین شد. بازآفرینی اقتصادی با کاربری تجاری و خدماتی و مؤلفه‌های تعدیل قیمت زمین و تراکم جاذب سرمایه‌های اقتصادی، که بر اساس خروجی پژوهش بافت مرکزی با امتیاز ۰/۷۶۱ اولویت اول و محله امام<sup>(۹)</sup> با امتیاز ۰/۳۶۶ اولویت دوم را در بازآفرینی هدفدار اقتصادی دارد، رتبه کل نهایی سوم بازآفرینی هدفدار سمنان تعیین شد. بازآفرینی فضایی با کاربری مسکونی و معابر و مؤلفه تسهیل دسترسی، که بر اساس خروجی پژوهش بافت مرکزی با امتیاز ۰/۷۳۱ اولویت اول و محله کهنه‌دژ با امتیاز ۰/۱۸۸ اولویت دوم را در بازآفرینی هدفدار دارد، رتبه کل نهایی چهارم بازآفرینی هدفدار سمنان تعیین شد. بازآفرینی اجتماعی نیز با کاربری آموزشی و مؤلفه‌های فضای جمعی و مشارکت مردمی با امتیاز ۰/۶۹۱ و اولویت خیابان

امام<sup>(ره)</sup> و محله کهنه‌دژ و مؤلفه امنیت و آموزش با امتیاز ۰/۷۵۱ با اولویت محلات بافت مرکزی که «بازآفرینی اجتماعی» رتبه پنجم بازآفرینی هدفدار سمنان خواهد بود و نشان‌دهنده تأثیر مؤلفه‌های اجتماعی در سرزندگی محلات به‌ویژه بر اساس تحلیل‌ها محله کهنه‌دژ می‌باشد. بازآفرینی فرهنگی با کاربری فرهنگی- هنری و مذهبی و مؤلفه‌های تقویت مشارکت مردمی و مدیریت محلی، که بر اساس خروجی پژوهش محله امام<sup>(ره)</sup> با امتیاز ۰/۷۳۳ اولویت اول و محله کهنه‌دژ با امتیاز ۰/۱۹۹ اولویت دوم را در بازآفرینی هدفدار فرهنگی سمنان دارد، رتبه کل نهایی ششم بازآفرینی هدفدار سمنان تعیین شد. بازآفرینی زیست‌محیطی با کاربری فضای سبز و باز شهری و باغات و مذهبی و مؤلفه‌های احیای پیاده‌راه‌ها و باغ‌راه‌ها و تقویت پارک‌ها و فضاهای سبز، که بر اساس خروجی پژوهش بافت مرکزی با امتیاز ۰/۶۴۳ اولویت اول و محله امام<sup>(ره)</sup> با امتیاز ۰/۱۹۴ اولویت دوم را در بازآفرینی هدفدار فرهنگی سمنان دارد، رتبه کل نهایی هفتم بازآفرینی هدفدار سمنان تعیین شد.

بر اساس نتایج کلی پژوهش به منظور بازآفرینی و سرزنده‌تر کردن این بافت‌ها از طریق طرح‌ها و پروژه‌های محرک توسعه شهری چند پیشنهاد ارائه می‌شود:

۱. استفاده مناسب از زمین‌های بایر و تخریب بناهای غیر قابل مرمت و جایگزینی با ابنیه مقاوم و کارآمد؛
۲. بالا بردن سطح امنیت در این مناطق؛
۳. مرمت مراکز تاریخی و فرهنگی به منظور ارتقای سطح کیفیت این مناطق؛
۴. اصلاح شبکه معابر به منظور دسترسی مناسب و نفوذپذیر شدن این بافت‌ها؛
۵. ایجاد شرایط مناسب و دادن تسهیلات به منظور مرمت و نوسازی به ساکنانی که در بناهای فرسوده زندگی می‌کنند؛
۶. ارائه ضوابط تشویقی برای مشارکت در طرح‌های بازآفرینی این بافت‌ها؛
۷. در نظر گرفتن کاربری‌ها و نقش افراد ذی‌نفع و ذی‌نفوذ در این بافت‌ها که می‌توانند عامل محرک توسعه باشند.

## منابع

- بالش زر، نازنین؛ سارا جامعی (۱۳۹۴). «طراحی در بافت تاریخی با هدف رونق و سرزندگی بافت از دیدگاه احیا و بازآفرینی (نمونه موردی: محله سنگ‌سیاه شیراز)»، کنفرانس بین‌المللی پژوهش‌های نوین در عمران، معماری و شهرسازی، تهران، شرکت مدیران ایده‌پردازان پایتخت ایلیا.
- پریزادی، طاهر؛ فاطمه زارعی؛ مهدی مرادی (۱۳۹۶). «ارزیابی محرک‌های توسعه شهری در ساختار تاریخی (مورد مطالعه: بافت تاریخی شهر قم)»، *مطالعات ساختار و کارکرد شهری*، ۴ (۱۵)، صص ۳۱ - ۷.
- جوهری، فرخنده؛ محمدرضا پورجعفر؛ محمدرضا مثنوی (۱۳۹۱). «تحلیلی پیرامون بازآفرینی مراکز شهری»، *هفت شهر*، ۳ (۴۱ و ۴۲)، صص ۲۳ - ۳۵.
- چالشگر، پگاه؛ علی علایی (۱۳۹۴). «نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی و ارتقای کیفیت بافت‌های فرسوده (مطالعه موردی: محله فیض‌آباد کرمانشاه)»، دومین کنفرانس بین‌المللی رویکردهای نوین در علوم، مهندسی و تکنولوژی، ترکیه - استانبول، مؤسسه پندار همایش پارس.
- چپ‌من، دیوید (۱۳۸۴). *آفرینش محلات و مکان‌ها در محیط‌های انسان‌ساخت*، مترجم: منوچهر طبیبیان و شهرزاد فریادی، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
- حسن‌زاده، مهرانوش؛ حسین سلطان‌زاده (۱۳۹۶). «تدوین مدل مفهومی تحقق پایداری بافت‌های تاریخی با رویکرد راهبردی برنامه‌ریزی بازآفرینی»، *باغ نظر*، ۱۴ (۵۶)، صص ۵۷ - ۷۰.
- حسینی کومله، مصطفی؛ فاطمه ستوده علم‌باز (۱۳۹۲). «نقش خاطره جمعی در بازآفرینی بافت‌های شهری: ارائه راهکار در خصوص ناحیه تاریخی الهیجان»، *هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی*، ۱۸ (۴)، صص ۷۰ - ۷۹.
- دوستی، سمیرا؛ اسماعیل نصیری (۱۳۹۴). «بازآفرینی و کیفیت زندگی در مراکز شهری»، کنفرانس سالیانه تحقیقات در مهندسی عمران، معماری و شهرسازی و محیط زیست پایدار، تهران، مؤسسه مدیران ایده‌پرداز پایتخت ویرا.
- رجایی رامشه، سیامک (۱۳۹۷). «باززنده‌سازی سواحل جنوبی جزیره کیش با تأکید بر مفهوم هویت»، *هویت شهر*، ۱۲ (۴)، صص ۷۷ - ۸۴.
- رئوفی، زینب؛ منصور خواجه‌پور (۱۳۹۷). «جست‌وجوی الگوهای سرزندگی مکان در مرکز محله

تاریخی شهر ایرانی»، سومین کنفرانس بین‌المللی عمران، معماری و طراحی شهری، تبریز، مقاله ارائه شده به دبیرخانه دائمی کنفرانس - دانشگاه ميعاد با همکاری دانشگاه هنر اسالمی تبریز - دانشگاه خوارزمی - دانشگاه شهرکرد.

زلفی گل، سجاده؛ حسن سجادهزاده (۱۳۹۶). بررسی نحو فضایی ساختار محله های سنتی با نگرش محرک توسعه (نمونه موردی: محله حاجی شهر همدان) جغرافیا و برنامه‌ریزی محیطی، ۲۸ (۴)، صص ۵۳ - ۷۰.

سرور، هوشنگ؛ وحید صلاحی ساری‌خان‌بیگللو؛ امید مبارکی (۱۳۹۶). «تحلیل نقش کاربری‌های تجاری در سرزندگی و ایجاد فضاهای جدید شهری (مطالعه موردی: مجتمع تجاری الله‌پارک تبریز)»، پژوهش‌های بوم‌شناسی شهری، ۲۹، صص ۱ - ۴۲.

سرور، هوشنگ؛ امیر کاشانی؛ وحید صلاحی؛ زهرا افضلی (۱۳۹۶). «سنجش بازار سرپوشیده اردبیل به لحاظ برخورداری از مؤلفه‌های سرزندگی فضای شهری»، پژوهش و برنامه‌ریزی شهری، ۸ (۳۰)، صص ۵۱ - ۶۴.

شیخی، حجت؛ سیده راضیه خواستار (۱۳۹۶). «بازآفرینی ساختار کالبدی بافت تاریخی شهر بیرجند»، کنفرانس پژوهش‌های معماری و شهرسازی اسلامی و تاریخی ایران، شیراز، دبیرخانه دائمی کنفرانس.

صدیق‌ارفعی، فریبرز؛ علی یزدخواستی؛ محدثه قبابی‌آرانی؛ فاطمه میرزایی علی‌آبادی (۱۳۹۴). «بررسی رابطه بافت فرسوده شهری و گردشگری»، همایش ملی بافت‌های فرسوده و تاریخی شهری: چالش‌ها و راهکارها، کاشان، دانشگاه کاشان.

صفایی پور، مسعود و همکاران، برنامه ریزی محله محور و بازآفرینی پایدار بافت های فرسوده شهری با تاکید بر سرمایه اجتماعی (نمونه موردی: محله جولان شهر همدان) بهار ۱۳۹۶، دوره ۷، شماره ۲۳؛ از صفحه ۱۳۵ تا صفحه ۱۴۹.

صوفی، مریم؛ مجتبی رفیعیان؛ مرتضی طلاچیان (۱۳۹۵). «بررسی و تحلیل رویکرد بازآفرینی فرهنگ‌محور از میان انواع رویکردهای محرک توسعه شهری»، کنفرانس ملی یافته‌های نوین پژوهشی و آموزشی عمران، معماری، شهرسازی و محیط زیست ایران، تهران، دبیرخانه دائمی همایش، شرکت پویاندیشان علم و صنعت پارس، دانشکده فنی مهندسی دانشگاه آزاد، واحد

تهران شرق.

عزیزی، محمدمهدی؛ بهاره بهرا (۱۳۹۶). «نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت مرکزی شهرها (نمونه مطالعاتی: بافت تاریخی شهر یزد)»، *هنرهای زیبا - معماری و شهرسازی*، ۲۲ (۴)، صص ۵ - ۱۶.

عقیلی، سیده زیبا؛ ناصر بنیادی (۱۳۹۸). «بازآفرینی در تقابل دو رویکرد جایگزینی اقشار اجتماعی و ماندگاری ساکنان (مطالعه موردی: محله اوچدکان اردبیل)»، *هویت شهر*، ۱۳ (۲)، صص ۸۱ - ۹۲.

علایی، نیره سادات (۱۳۹۷). «بازآفرینی بافت تاریخی شهر فاس با اولویت حفظ منظر بومی آن»، *هنر و تمدن شرق*، ۶ (۲۰)، صص ۳۱ - ۳۶.

علی‌زاده قناد، نازنین؛ محمدرضا مبهوت (۱۳۹۴). «ضرورت بازآفرینی بافت‌های فرسوده و تاریخی در جهت فضاهای شهری پویا»، *سومین کنگره بین‌المللی عمران، معماری و توسعه شهری*، تهران، مقاله ارائه‌شده به دبیرخانه دائمی کنگره بین‌المللی عمران، معماری و توسعه شهری، دانشگاه شهید بهشتی.

علی‌نژاد، احمد؛ مطوف شریف؛ کیانوش ذاکر حقیقی (۱۳۹۸). «ارزیابی بازآفرینی بافت‌های با ارزش تاریخی بر مبنای رویکرد محرک توسعه (نمونه موردی: محله بازار کهنه قم)»، *سومین همایش ملی راهکارهای دستیابی به توسعه پایدار در علوم معماری و شهرسازی ایران*، تهران، مرکز همایش‌های توسعه پایدار ایران، مرکز راهکارهای دستیابی به توسعه پایدار.

لنس‌براون، دیوید؛ الیور گیلهم دیکسون (۱۳۹۳). *طراحی شهری برای قرن شهری مکان‌سازی برای مردم*، مترجم: سید حسین بحرینی، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.

هاشمی، محمدرضا؛ اسماعیل شیعه؛ حسین ذبیحی (۱۳۹۷). «مقایسه تطبیقی تجارب پروژه‌های محرک توسعه با رویکرد بازآفرینی شهری در شهرهای منتخب جهان»، *جغرافیای سرزمین*، ۴۴ (۶۰)، صص ۲۹ - ۴۴.

## References

- Alpopi, C. & Manole, C. (2013). "Integrated Urban Regeneration – Solution for Cities Revitalize", *journal Procedia, Economics and finance*, Vol. 6, pp, 178-185.
- Balesh-Zar, N. & Jamei, S. (2015) "Design in historical texture with the aim of prosperity and vitality of texture from the perspective of revival and recreation of a case study: Shiraz Black Stone neighborhood", Paper presented at the International Conference on

- New Research in Civil Engineering, Architecture and Urban Planning, Tehran, Ilia Capital Ideas Managers Company. (in Persian)
- Bottero, M., Alpaos, C., & Oppio, A. (2018). "Multicriteria Evaluation of Urban Regeneration Processes: An Application of PROMETHEE Method in Northern Italy", *Hindawi Advances in Operations Research*, pp. 1-12.
- Chepmam, D. (2005). *The Creation of Neighborhoods and Places in Human Environments*, Translated by Manouchehr Tabibian and Shahrzad Faryadi, Tehran, University of Tehran Press. (in Persian)
- Cigdem, C.H., Filiz meshur, Y., Fadim, Y., & Sinan, L. (2010). Urban regeneration strategies in historical city center of beysehir- konya, turkiye.
- Doosti, S. & Nasiri, I. (2015). "Recreation and quality of life in urban centers", Annual Conference on Research in Civil Engineering, Architecture, Urban Planning and Sustainable Environment, Tehran, Vira Capital of Managers. (in Persian)
- Doucet, B. (2009). "Global Flagship, Local Impacts., Urban Design and Planning", *Proceedings of the Institution of Civil Engineers Urban Design and Planning*, 162, pp. 101-107.
- Edward Alfeld, L. (2014). Urban Dynamic, SYSTEM DYNAMICS, Vol. I.
- Hassanzadeh, M. & Sultanzadeh, H. (1396). "Develop a conceptual model for achieving the stability of historical contexts with a strategic approach to regeneration planning", *Baghe Nazar*, 14 (56), pp. 57-70. (in Persian)
- Hosseini Komleh, M. & Sotoudeh Alambaz, F. (2013). "The role of collective memory in recreating urban textures: providing a solution for the historical area of Al-Hijan", *Journal of Fine Arts - Architecture and Urban Planning*, 18 (4), pp. 70-79. (in Persian)
- Johari, F., Pourjafar, M.R., & Masnavi, M.R. (2012). "An analysis of the re-creation of urban centers", *7 shahr Journal*, 3 (41 & 42), pp. 23-35. (in Persian)
- Kongsombat, P. (2012). Study on Urban Catalyst for Sustainable Urban Development, case Study of IMS/ Solaria Plaza and Hotel II Palazzo, Kyushu University.
- Kyu Hong Hwang (2014). "Finding Urban Identity through Culture-led Urban Regeneration", *Journal of Urban Management*, pp. 67-85.
- Lang, T. (2005). Insights in the British Debate about Urban Decline and Urban Regeneration, Working Paper, Erkner, Leibniz-Institute for Regional Development and Structural Planning.
- Lee, K.I & Rhee, J.O. (2007). An Establishment of Key Issues and Planning Goals of Sustainable Urban Regeneration, Sustainable Urban Regeneration in: Proceedings of the International Conference on Sustainable Building Asia, pp. 27-29, Seoul, Korea.
- Mulliner, E., K. Smallbone & M. Vida, (2013). An Assessment of Sustainable Housing Affordability Using Multiple Criteria Decision Making Method", *Omega the International Journal of Management, Science*, Vol. 91, Issue 2, Pp.250- 254.
- Mehmet, M. & Xakup, E. (2016). "A Critical Analysis of Urban Regeneration Projects in Turkey: Displacement of Romani Settlement Case", *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, pp. 269-278.
- Prizadi, T., Zarei, F., & Moradi, M. (1396). "Evaluation of urban development drivers in historical structure (Case study: historical context of Qom)", *Urban Structure and Function Studies*, 4 (15), pp. 7-31. (in Persian)



- Rajaei Ramsheh, S. (1397). "Reconstruction of the southern coast of Kish Island with emphasis on the concept of identity", *City Identity*, 12 (4), pp. 77-84. (in Persian)
- Robert, P. & Sykes, H. (2000). *Urban Regeneration, A Handbook*, British urban regeneration Association, SAGE Press.
- Xiaoliang, C. & Zhenjie, Y. (2020). Contested memory amidst rapid urban transition: The cultural politics of urban regeneration in Guangzhou, China.