



ارزیابی و همبستگی مؤلفه‌های اختلاط کاربری مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده شهری (نمونه مطالعاتی: محله سیروس تهران)

فاطمه امامی پور مطلقیان

دانش‌آموخته کارشناسی‌ارشد معماری مسکن، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت، تهران، ایران.

سید عباس یزدانفر

دانشیار، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت، تهران، ایران.

ندا سادات صحراگرد منفرد

استادیار، دانشکده معماری و شهرسازی، دانشگاه علم و صنعت، تهران، ایران. (نویسنده مسئول)

Email: neda_monfared@iust.ac.ir

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۲/۰۹/۱۲ تاریخ پذیرش نهایی: ۱۴۰۳/۰۲/۱۷

چکیده

معضلات بافت‌های فرسوده شهری که عمدتاً کاهش ارزش‌های سکونتی، افزایش تقاضا به منظور خروج از این مناطق، و نوسازی آنها با دید سودجویانه و بدون نظارت کافی است، ضرورت بازآفرینی آن‌ها را به موضوعی محوری تبدیل کرده است. از سوی دیگر توسعه مختلط کاربری‌ها به‌عنوان یک جزء کلیدی در رشد هوشمند و شهرسازی نوین مطرح می‌باشد. لذا هدف این مقاله شناسایی و ارزیابی مؤلفه‌های اختلاط کاربری مؤثر بر بازآفرینی بافت‌های فرسوده است. این تحقیق به دنبال پاسخ به این سوال است: راهبردهای طراحی برای بازآفرینی بافت محله سیروس با تأکید بر اختلاط کاربری چیست؟ روش تحقیق این پژوهش ترکیبی (کمی و کیفی) می‌باشد. در ابتدا با روش توصیفی-تحلیلی و تحلیل محتوا، مؤلفه‌های مؤثر بر اختلاط کاربری و بازآفرینی بافت فرسوده و فراوانی آنها استخراج شد. پس از آن ارتباط میان مؤلفه‌های اختلاط کاربری مؤثر بر احیای بافت فرسوده در ساختاری نظام‌مند ترسیم شده و پرسشنامه محقق‌ساخت بر این مبنا تهیه شد. از آنجا که این عوامل وابسته به زمینه‌اند، محله سیروس به‌عنوان نمونه مطالعاتی انتخاب شد و پرسشنامه توسط ۱۲۰ نفر از ساکنین محله به ارزیابی گذاشته شد. لذا با استفاده از روش موردپژوهی آن دسته از مؤلفه‌های اختلاط کاربری که در بازآفرینی بافت فرسوده محله سیروس موثرترند شناسایی شد. یافته‌های تحقیق حاکی از آن است که مؤلفه‌های تنوع گونه‌بندی مسکن، پیاده-دوچرخه‌محوری، و عمودی یا افقی بودن عملکرد در اختلاط کاربری به ترتیب بیشترین تأثیر را در بازآفرینی بافت‌های فرسوده محله سیروس دارند. سپس با استفاده از روش همبستگی میزان ارتباط بین مؤلفه‌های اختلاط کاربری با هم که در بازآفرینی بافت فرسوده نقش دارند شناسایی شده و چرایی ارتباط آن تحلیل شد. راهبردهای طراحی برای محله سیروس با توجه به تحلیل نتایج همبستگی، ایجاد تنوع گونه‌بندی مسکن برای جذب اقشار مختلف درآمدی، استقرار مراکز عرضه‌کننده کالا و خدمات اساسی در فاصله مناسب از بافت مسکونی برای پیاده‌محور شدن، و ایجاد پارک‌ها و استفاده از عناصر سبز در جداره‌ها و کفسازی مسیر می‌باشد.

واژگان کلیدی: اختلاط کاربری، بافت فرسوده، بازآفرینی، محله سیروس تهران، روش همبستگی.

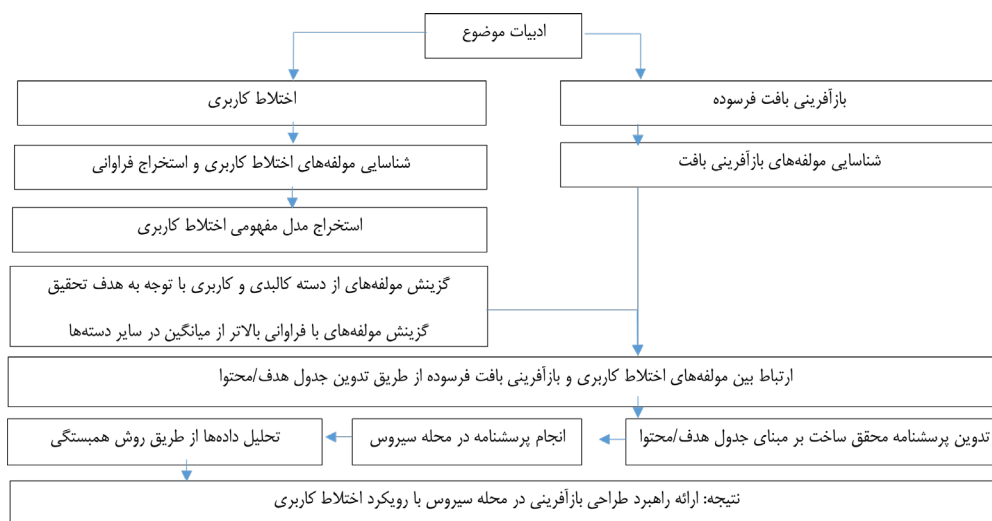


۱. مقدمه

شهرهای ایران با مسئله‌ای به نام بافت‌های فرسوده و تاریخی شهر درگیر شده‌اند که با زندگی جدید شهری و مشخصات یک شهر مدرن ناسازگار و ناهماهنگ است. علی‌رغم ارزش و جایگاه منحصر به فرد بافت‌های فرسوده و همچنین پتانسیل و نقاط قوت آنها در ساختار فضایی و کارکردی شهر، مشکل‌ها و محدودیت‌هایی چون ناهمخوانی کالبد و فعالیت، وجود عناصر ناهمخوان شهری، کمی سرانه برخی کاربری‌ها، نبود سلسله‌مراتب مناسب در شبکه ارتباطی و عدم امکان نفوذپذیری به داخل بافت ارگانیک، کاربری‌های ناسازگار و جاذب ترافیک، وجود فضاهای بی‌دفاع و رهاشده، کمبود فضاهای عمومی مناسب، و غیره موجب کاهش اهمیت و ارزش بافت‌های قدیمی و هویت ساز شهرها شده و گریز تدریجی ساکنین قدیمی و ساکنین املاک و جایگزینی مهاجران را در پی داشته است (کشاورز^۱ و دیگران ۲۰۱۰، ۷۴). از این رو می‌بایست فاکتورهای تأثیرگذار بر احیای بافت‌های فرسوده را شناسایی کرده و به دنبال رویکردی برای بازآفرینی کالبدی و کارکردی این بافت‌ها و در پی آن افزایش رغبت به زندگی و افزایش توان اقتصادی ساکنین در این محلات بود.

در دهه اخیر اختلاط کاربری، به‌عنوان یک جزء کلیدی در توسعه محله‌های سنتی، توسعه رشد هوشمند و شهرسازی نوین مطرح شده است. این جنبش‌ها اختلاط کاربری‌ها را به‌عنوان یکی از اساسی‌ترین پاسخ‌ها به

مشکلات شهری در نظر گرفته‌اند. اختلاط کاربری‌ها همراه با مفاهیم محلات پیاده‌مدار و کاهش وابستگی به اتومبیل، انتخاب مسکن و متعادل‌سازی قیمت مسکن، توسعه اقتصادی و تأمین امکانات و خدمات مورد نیاز محلات، حفظ فضای سبز و منابع طبیعی، افزایش سرزندگی و مراودات اجتماعی دیده شده است. بنابراین استقرار کاربری‌های مختلف نزدیک یکدیگر و ترکیب آنها با توجه به کالبد و کارکرد بافت، اقتصاد بافت، بعد اجتماعی، و همچنین تأثیر متقابل کاربری‌ها بر همدیگر می‌تواند پاسخی برای رفع مشکلات مطرح شده در بافت‌های فرسوده باشد. از این رو رویکرد اختلاط کاربری برای بازآفرینی بافت فرسوده شهری برای این پژوهش انتخاب شده است. تفاوت این پژوهش با تحقیقات پیشین نیز در آن است که تلاش کرده ارتباط بین اختلاط کاربری و بازآفرینی بافت فرسوده را شناسایی و ارزیابی کند و آن را در یک محله مبتلابه به مسئله تحقیق (محله سیروس) به آزمون بگذارد. در مرحله اول فاکتورهای موثر بر بازآفرینی بافت فرسوده و اختلاط کاربری‌ها شناسایی و اولویت‌بندی شده است. سپس در مرحله بعد، آن دسته از مؤلفه‌های اختلاط کاربری که می‌توانند به احیای بافت فرسوده کمک کنند شناسایی شده و در پایان ارتباط (ضریب همبستگی) بین این مؤلفه‌ها در محله سیروس تهران مورد ارزیابی قرار گرفته است. روند پژوهش در شکل ۱ نشان داده شده است.



شکل ۱. نمودار روند پژوهش

شده‌اند و از نظر برخورداری از ایمنی، استحکام و خدمات شهری دچار کمبود هستند (آئینی ۱۳۸۶، ۲۰).

برای حل معضل بافت فرسوده رویکرد بازآفرینی شهری مطرح شد که تنها به دنبال باززنده‌سازی مناطق متروکه نیست، بلکه با مباحث گسترده‌تری همچون اقتصاد رقابتی و کیفیت زندگی به خصوص برای کسانی که در محلات فقیر نشین زندگی می‌کنند سر و کار دارد. واژه Regeneration از ریشه فعل Regenerate به

معنای احیا کردن، جان دوباره بخشیدن، معاصرسازی و بازآفرینی در مطالعات شهری به کار می‌رود. این رویکرد مفهوم جامعی است که به معنای بهبود وضعیت نواحی محروم در جنبه‌های اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و فرهنگی می‌پردازد (حاجی‌پور ۱۳۸۵، ۱۶). بنابراین بازآفرینی شهری عبارت است از دید جامع و یکپارچه و مجموعه اقداماتی که به حل مسائل شهری منجر می‌شود، به طوری که بهبود دائمی در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی، و زیست‌محیطی ناحیه‌ای را که دستخوش تغییر شده، فراهم کند. به عنوان مثال سند تفصیلی ناحیه تاریخی شهر یزد، علی‌رغم آنکه باید از دقت و جامعیت کامل برخوردار باشد، صرفاً به مطالعه کالبدی بافت تاریخی بدون دخالت مطالعه‌های اقتصادی-اجتماعی پرداخته و فقط در راستای طراحی چند خیابان و اجرای برخی از کاربری‌های اراضی پرداخته است (کلانتری^۳ و پوراحمد^۴، ۲۰۰۶، ۸۹).

با بررسی ۱۲۶ منبع مرتبط طی سال‌های ۱۳۸۰ تا ۱۳۹۸ و ۲۰۰۰ تا ۲۰۱۸، مؤلفه‌های موثر در بازآفرینی بافت فرسوده به همراه فراوانی آن‌ها استخراج شد و پس از دسته‌بندی مؤلفه‌ها، چهار چوبی مقدماتی برای آن ارائه شد. در جدول ۱ دسته‌بندی کلی مؤلفه‌ها و فراوانی آنها در ادبیات موضوع مقالات مرتبط نشان داده شده است.

سوالات تحقیق عبارت است:

الف) راهبردهای طراحی برای بازآفرینی بافت محله سیروس با تأکید بر اختلاط کاربری چیست؟

ب) مؤلفه‌های اختلاط کاربری که می‌تواند به بازآفرینی بافت فرسوده کمک کنند، چیست؟ و اولویت‌بندی آنها در محله سیروس تهران چگونه است؟

۲. مبانی نظری

بر اساس فلودیگرام روند پژوهش که در بخش بیان مسئله آمده است، روند مرور ادبیات پیشین نیز شکل گرفته است. در ابتدا بازآفرینی بافت فرسوده و فراوانی معیارهای آن مورد بررسی قرار می‌گیرد و سپس نظریه و مفاهیم و معیارهای تأثیرگذار در اختلاط کاربری تشریح و تدوین می‌شود.

۲-۱. بازآفرینی بافت فرسوده

بافت شهر کمیته پویا و در حال تغییر است که وضع کالبدی شهر و چگونگی شکل‌گیری آن را در طول زمان نمایان می‌سازد. بافت شهر بیانگر دانه‌بندی فضاهای کالبدی، شبکه ارتباطی و نحوه دسترسی‌ها، چگونگی توزیع فعالیت‌ها و در نهایت شکل‌گیری و گسترش شهردر طول تاریخ می‌باشد

(چاپین^۲، ۱۹۷۹، ۱۷). به طور کلی هر بافت شهری متشکل از دو بخش عمده می‌باشد: ۱. کالبد (فرم)، ۲. کارکرد (نقش). بخش‌هایی از بافت‌های شهری که کیفیت‌های کالبدی و کارکردی آنها کاهش یافته، بافت فرسوده نامیده می‌شوند. به عبارت دیگر بافت فرسوده به بافت‌هایی گفته می‌شود که در داخل محدوده شهر و یا در حاشیه آن شکل گرفته‌اند و به دلیل قدمت و یا نبودن برنامه توسعه و نظارت فنی بر شکل‌گیری آنها فرسوده

جدول ۱. عوامل موثر بر احیای بافت فرسوده و فراوانی آن‌ها در ادبیات موضوع

| دسته | فراوانی به ترتیب اولویت در ادبیات موضوع |
|----------------|---|
| زیرساختی | نقوذناپذیری (۶۳) - زیرساخت‌ها (۴۰) |
| کالبدی | ناپایداری کالبدی (۲۳) - ریزدانی (۱۳) - جنس مصالح (۱۳) - ایمنی فیزیکی (۱۲) - قدمت ساختمان‌ها (۹) - کیفیت ساختمان‌ها (۹) - دید و منظر شهری (۹) - نمای خارجی ساختمان‌ها (۷) - عرصه‌های سواره و پیاده (۶) - ارزش‌های زیبایی شناختی (۴) - تعداد طبقات (۴) - گرافیک محیطی (۱) |
| اجتماعی فرهنگی | مشارکت مردمی (۵۷) - امنیت (۳۲) - منزلت اجتماعی محله (۲۰) - اعتماد (۱۳) - توانمندسازی (۹) - نهادهای اجتماعی (۸) - سابقه مذهبی بافت (۴) |
| اقتصادی | ارزش زمین (۲۰) - اشتغال‌زایی (۸) - سرمایه‌گذاری (۸) - ارزش توریستی بافت (۷) - تراکم جمعیتی (۵) - استطاعت مالی (۵) - نرخ رشد جمعیت (۴) - میزان درآمد (۲) - تسهیلات اقتصادی (۲) |

| دسته | فراوانی به ترتیب اولویت در ادبیات موضوع |
|------------|---|
| زیست محیطی | بهداشت محیطی (۳۵) - فضای سبز (۳۱) - آلودگی های بصری (۸) |
| کارکردی | فضاهای عمومی (۳۸) - امکانات و خدمات موجود در بافت (۲۷) - اختلاط کاربری (۱۱) - کاربری های ناسازگار (۹) - مهاجرت (۷) - خواست و نیاز ساکنین (۵) - فضای غیر قابل دفاع (۴) - تغییر عملکرد (۳) - تسهیلات آموزشی (۳) - تسهیلات درمانی (۳) - تنوع کاربری ها (۲) |
| مدیریتی | برنامه ریزی (۱۸) - نقش دولت (۱) |
| حقوقی | نوع مالکیت ساکنین (۱۱) - تعداد مالکین (۲) |
| معنایی | حس تعلق (۲۸) - هویت مکانی (۲۰) - رضایت ساکنین (۱۳) - هویت فردی (۱۱) - کیفیت زندگی (۱۰) - خوانایی (۸) - پیاده‌محوری (۷) - حفظ ارزش های ماندگار (۵) - تطبیق بافت جدید با بافت قدیم (۴) - سرزندگی (۴) |

۲-۲. اختلاط کاربری

توسعه کاربری مختلط است که بر مبنای مفهوم گسترده‌تر شهرنشینی جدید است. اصطلاح «توسعه مختلط» اختصاری است برای بیان هر طرحی که منحصرأ از یک کاربری تشکیل نشده باشد (کاپلاند ۱۳۷۹، ۴۹)؛ و به معنای هر ترکیبی از کاربری های تجاری برای مثال خرده‌فروشی، اداری و تفریحی و کاربری های غیرتجاری همانند مسکونی است که ممکن است به صورت عمودی (برای مثال واحدهای مسکونی بالای فروشگاه‌های خرده‌فروشی) و یا افقی (کاربری مسکونی در مجاورت خرده فروشی) ترکیب شوند (بیدولف^۵ ۲۰۰۷). همچنین می‌تواند ترکیبی از اختلاط افقی و عمودی باشد (وحیدی ۱۳۸۷، ۲۳). به عبارت دیگر، توسعه کاربری های مختلط، توسعه محیط‌های شهری است که در آن مناطق مسکونی، مغازه‌ها و محل های کار و فعالیت در نزدیکی یکدیگر قرار می‌گیرد. در واقع کاربری مختلط یعنی در مراکز شهری مسکن داشته باشیم و در محلات مسکونی فعالیت. توسعه کاربری مختلط از مقیاس یک ناحیه شهری تا یک ساختمان قابل اجرا می‌باشد (کاپلاند ۱۳۷۹، ۴۹). کاربری های مختلط ممکن است در دامنه‌ای از مقیاس های زیر توسعه یابند (وحیدی ۱۳۸۷، ۲۳).

ساختمان مختلط^۶: ترکیب کاربری ها در یک ساختمان. سایت مختلط^۷: مجموعه ساختمان های مجاور یکدیگر که دارای کاربری های مختلف هستند. محدوده های پیاده‌مدار مختلط^۸: هسته های شهری که بر اساس اصول رشد هوشمند و اختلاط کاربری ها طراحی شده‌اند (مؤسسه معماران آمریکا^۹ ۲۰۰۵).

۲-۲-۱. نظریه های پیرامون اختلاط کاربری

از اندیشمندانی که در خصوص بازآفرینی بافت های ناکارآمد و همچنین اختلاط کاربری ها اظهار نظر نموده‌اند می‌توان به جیکوبز (۱۹۶۱) اشاره کرد. او با بیان اصطلاح «بافت های مسئله‌دار» به اصل روابط انسانی همسایگی و موضوع خود ترمیمی و مشارکت مردم در امر بهسازی و بازآفرینی تأکید داشت (پاکزاد ۱۳۹۷، ۸۶). کوین لینچ و جین جیکوبز در زمینه بهسازی و نوسازی شهری در قرن بیستم براساس شهرسازی انسان‌گرا اظهار نظر کرده‌اند. به اعتقاد آنان باید در جریان بهسازی و نوسازی شهری، برنامه‌ریزی با مشارکت مردم و مشاوره با متخصصان و هماهنگی مسئولان و مردم شهر صورت گیرد (شماعی و پوراحمد ۱۳۸۴، ۳۵).

نخستین نظریه در خصوص اختلاط کاربری در کتاب «زندگی و مرگ در شهرهای بزرگ آمریکا» اثر جین جیکوبز مطرح شد (هوئک^{۱۰} ۲۰۰۸، ۴). وی با انتقاد به جدایی عملکردهای شهری و تفکیک کاربری ها، نظریه سرزندگی خود را بر این مبنا قرار داد که اختلاط کاربری ها منجر به محلاتی سرزنده، امن، و پویا می‌شود (کاستر^{۱۱} ۲۰۱۰، ۷۳۳). دومین نظریه مرتبط با اختلاط کاربری مربوط به «شهر فشرده» است. شهر فشرده بدین مفهوم اشاره دارد که تمرکز مردم و فعالیت‌ها با نزدیک هم قرار دادن کار و شهر در فاصله‌ای نزدیک می‌تواند به وسیله کاهش رفت و آمدها باعث کاهش مصرف انرژی شود (هوئک ۲۰۰۸، ۴). سومین نظریه اختلاط کاربری در دهه‌ی ۱۹۹۰ توسط ریچارد فلوریدا^{۱۲} در کتاب مشهورش تحت عنوان ظهور طبقه خلاق گسترش یافت^{۱۳}. بر اساس این ایده، اختلاطی از انواع مختلف فعالیت‌های شهری به صورتی که اقتصاد، اوقات فراغت، تفریح به صورت سازمان‌دهی شده و اصولی کنار هم قرار گیرند، سبب می‌شود محیطی جذاب و سرزنده و با اقتصاد موفق

و رشد ارگون). ارتقای سلامت و عملکرد ساکنان از طریق تشویق آنها به فعالیت‌های فیزیکی، گزینه‌های مختلف حمل و نقل و افزایش تعاملات اجتماعی، از دیگر اهداف کاربری زمین است (انجمن برنامه‌ریزی آمریکا ۲۰۰۶). کاربری مختلط به ساکنان حس مشارکت اجتماعی را القا می‌کند و فرصت‌هایی را برای مراودات اجتماعی فراهم می‌آورد. روابط اجتماعی غیررسمی که ممکن است از مشارکت فعال در فعالیت‌های اجتماعی رسمی متمایز باشد، اغلب به‌عنوان شاخص سرمایه اجتماعی محلی استفاده می‌شود (قرائی و دیگران ۱۳۹۷، ۸۳). لذا مهم‌ترین اثر و فایده اختلاط کاربری‌ها، خلق تنوع و ارتقای کیفیت محیط از طریق افزایش فعالیت‌ها در طول روز، بعد از ظهرها و تعطیلات آخر هفته است. از سوی دیگر استفاده هر چه بیشتر مردم از مراکز شهری در شب و حرکت به سمت فضاهای ۲۴ ساعته می‌تواند تأثیر چندجانبه‌ای بر اقتصاد محلی داشته باشد و همین امر باعث تبدیل شدن این مراکز شهری به اماکنی امن تر و قابل‌دسترس‌تر خواهد شد. بنابراین نامی که یکی از معضلات و مشکلات شهر محسوب می‌شود از این طریق از بین می‌رود (شیخ‌اسماعیلی و مولانایی ۱۳۹۷، ۷). با افزایش مطلوبیت اختلاط کاربری‌ها، مسافت سفر، و علاقه به استفاده از وسایل نقلیه موتوری به حداقل خود خواهد رسید و تأثیرات مثبت ترافیکی، زیست‌محیطی، و سلامت اجتماعی به همراه خواهد داشت. با افزایش اختلاط کاربری زمین می‌توان امکان استفاده از وسایل حمل‌ونقل غیرموتوری را افزایش داد (سلطانی و دیگران ۱۳۹۱، ۳).

باید توجه داشت که کاربری مختلط هنگامی به بهترین نحو کار می‌کند که تحت یک برنامه اندیشیده شده که بر ارتباط و اتصال بین کاربری‌ها تأکید دارد توسعه یابد. تا زمانی که جوامع شهری ترکیب کاربری‌ها را بدون وجود راهنما درباره اختلاط کاربری‌های مختلف و چگونگی ارتباط مکانی بین آنها انجام می‌دهند، ممکن است نتایج پیش بینی نشده‌ای حاصل شود (جوادی، طالعی و کریمی ۱۳۹۲، ۶۹). توانمندسازی قوانین در تشویق اختلاط و کاهش تفکیک کاربری‌ها یکی از بنیادی‌ترین راهکارهای ایجاد کننده اختلاط کاربری‌ها توسط نهادهای تصمیم‌گیرنده است، از سویی کالبد محله که شامل دانه‌بندی، تراکم و یا پراکندگی، فرسودگی،

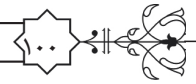
خلق شود (هوئک ۲۰۰۸، ۴).

تأکید بر کاربری‌های مختلط، یکی از زمینه‌های اساسی برنامه‌ریزی پست‌مدرنیستی است و روی این مفهوم در نظریه‌های کنونی برنامه‌ریزی اتفاق نظر وجود دارد (پژوهان، الیاس‌زاده مقدم و فتحی ۱۳۹۲). از این رو در سال‌های اخیر کاربری مختلط به بحث داغ در بین توسعه‌دهندگان، برنامه‌ریزان شهری و معماران تبدیل گردیده است (باتلر^{۱۴} ۲۰۱۱، ۱۵). در واقع رویکرد ترکیب کاربری‌های شهری، از بین مفاهیم جدید توسعه شهری نظیر نوسهرگرایی، توسعه پایدار، ارتقای رقابت‌پذیری کاربری‌های شهری و رشد هوشمند شهری، تولید شده است که منافع زیست‌محیطی، اجتماعی، طراحی شهری و نهادی را در درون خود دارد و به نظر یک رویکردی دقیق و مطلوب برای خلق محیط شهری قابل زیست، جذاب و پایدار محسوب می‌شود (فرجام و دیگران ۱۳۹۲، ۲۵).

۲-۲-۲. مؤلفه‌های اختلاط کاربری

افزایش استفاده از اختلاط کاربری می‌تواند ترکیبی متنوع‌تر از مسکن و جامعه مرتبط و امکانات تجاری را تشویق کند. از طرفی، ممکن است باعث ثبات جامعه شود، بدین‌گونه که با افزایش رشد در محل و تنوع محیطی خانواده‌های ساکن در محل را جذب کند تا با ورود فرزندان نقل مکان نکنند و در همان جامعه بمانند و علاوه بر آن زمانی که فرزندان آنها را ترک می‌کنند به زندگی در همانجا ادامه دهند (وارد^{۱۵}، کاترین^{۱۶}، و بل^{۱۷} ۲۰۱۲، ۷۳۳).

کارایی‌های خوب اقتصادی و اجتماعی اختلاط کاربری، کند و کاوی در چستی و بازیابی آن به گونه‌ای است که بتوان متناسب با مکان و زمان از آن استفاده نمود و در راستای حفاظت از فضاهای باز شهری، کاهش مصرف انرژی، بهبود دسترسی به سرویس‌ها و تسهیلات شهر و افزایش کارایی زیرساخت‌های شهری، پرداختن به آن را امری ضروری ساخته است (کاستر و رووندال^{۱۸} ۲۰۱۲، ۷۳۳). هدف از کنار هم قراردادن گونه‌های مختلف کاربری‌های سازگار در کنار هم در مکان‌های مناسب، کوتاه‌سازی سفر و تسهیل در دسترسی گزینه‌های مختلف جابجایی مانند پیاده‌روی، دوچرخه و حمل و نقل عمومی است (مدیریت حمل و نقل



| فرآوانی | مؤلفه |
|---------|--|
| ۱۷ | سطح درآمد خانواده |
| ۲ | ریسک سرمایه گذاری |
| ۸ | امکان پذیری اقتصادی پروژه |
| ۲ | نقش آژانس های محلی |
| ۳ | سطح رفاه ساکنین |
| ۱۰ | سبک زندگی |
| ۱۲ | مشارکت شهروندی |
| ۷ | هرم سنی ساکنین |
| ۹ | ترکیب و ساختار خانوار محله |
| ۷ | کیفیت خدمات شهری |
| ۷ | سلسله مراتب توزیع خدمات شهری |
| ۸ | باززنده سازی مشاغل سایت |
| ۸ | زون بندی کاربری ها |
| ۹ | فضاهای ۲۴ ساعته |
| ۹ | مقیاس کاربری |
| ۱۰ | نسبت اختلاط کاربری |
| ۱۴ | کاربری زمین |
| ۱۹ | سازگاری کاربری ها در ساختمان چندعملکردی |
| ۲۷ | تنوع کاربری ها در عین سازگاری با نیاز ساکنین |
| ۷ | فضای پارکینگ |
| ۸ | اولویت بندی دسترسی کاربری ها به شهر |
| ۲۵ | کیفیت دسترسی ها |
| ۷ | نفوذپذیری |
| ۷ | سلسله مراتب کاربری اراضی |
| ۸ | تعبیه فضای جمعی در گذر پیاده |
| ۲۶ | پیاده-دوچرخه محوری |
| ۷ | دانه بندی بافت |
| ۸ | تنوع گونه بندی مسکن |
| ۲۰ | تراکم یا پراکندگی بافت |
| ۷ | انعطاف پذیری فضا |
| ۷ | فرسودگی بدنه شهری |
| ۸ | زمینه تاریخی بارزش |
| ۸ | عمودی یا افقی بودن نوع اختلاط |
| ۶ | ساخت و ساز سبز |
| ۱۰ | میزان و تراکم فضای سبز |
| ۵ | بازسازی و نوسازی شهری |
| ۶ | اطلاع رسانی و سیاست های تشویقی دولتی |
| ۷ | اصول مدیریتی |
| ۱ | آیین نامه های منطقه بندی |
| ۳ | ضوابط تراکم |
| ۲۰ | قوانین و سیاست های حمایتی |

ارزش های تاریخی و نفوذپذیری، و... می باشد، در چگونگی سازماندهی و نوع فضاهای خدماتی، اداری، تجاری، تفریحی، و مسکونی نقش دارد. تنوع کاربری ها و سرانه امکانات و خدمات و در پی آن وضعیت اقتصادی محله از موثرترین عوامل ایجادکننده اختلاط کاربری ها می باشند. به عبارت دیگر میزان اختلاط کاربری که نشان می دهد هر محله تا چه حد از نظر کاربری های مختلف (مسکونی، فضای سبز، اداری، بهداشتی-درمانی، و...) متنوع است و درجه اختلاط آن چقدر است، از مؤلفه های مهم اختلاط کاربری محسوب می شود (پورمحمدی و دیگران ۱۳۹۴، ۵۱). سازگاری کاربری ها و تنوع کاربری ها و تراکم کاربری ها و دسترسی پذیری به کاربری ها از عوامل مهم اختلاط کاربری هستند (نصیری هنده خاله و دیگران ۱۴۰۰). عوامل محیطی مانند پارک ها و میداین سبز و همچنین سبزیگی حاشیه ی پیاده روها نقش دوچندانی در استفاده از کاربری ها دارند. بدیهی است که نوع و چگونگی ایجاد کاربری ها وابستگی به شرایط اجتماعی، جمعیتی و فرهنگی ساکنین محله دارد. در ادامه پرتکرارترین مؤلفه ها طی سال های ۱۳۸۷-۱۴۰۱ و ۲۰۰۲-۲۰۲۲ بدست آمد تا مؤلفه های پراهمیت ایجادکننده اختلاط کاربری از طریق تحلیل محتوا مشخص شود. به این ترتیب بر اساس جدول ۲، مؤلفه ی تنوع کاربری ها در عین سازگاری با نیاز ساکنین با فرآوانی در ۲۷ از میان منبع ۵۵ منبع موجود به عنوان پراهمیت ترین مؤلفه ایجادکننده اختلاط کاربری برگزیده شدند. در رده دوم مؤلفه ی پیاده-دوچرخه محوری با فرآوانی ۲۶ از بین کل منابع و کیفیت دسترسی ها به عنوان مؤلفه سوم پر اهمیت با کسب تعداد تکرار ۲۵ و مؤلفه ی تراکم یا پراکندگی بافت و قوانین و سیاست های حمایتی با فرآوانی ۲۰ در جایگاه چهارم قرار گرفتند و به ترتیب مؤلفه های سازگاری کاربری ها در ساختمان چندعملکردی و سطح درآمد خانوار با فرآوانی در ۱۹ و ۱۷ منبع در رتبه های بعدی قرار می گیرند.

جدول ۲. مؤلفه های اختلاط کاربری مستخرج از ادبیات موضوع و فرآوانی آن ها

| فرآوانی | مؤلفه |
|---------|-----------------------------|
| ۴ | ارزش توریستی و گردشگری زمین |



۲-۳-۲. ترسیم مدل مفهومی اختلاط کاربری

با در نظر گرفتن پژوهشی با عنوان مطالعه تجربی پیرامون تأثیر توسعه کاربری مختلط که لیس و گریسام (۲۰۱۱) در آن به ۱۱ عامل شامل (مدیریت رشد، شکل شهر، کاربری زمین، دسترسی، پایداری، توسعه اقتصادی، سیاست، بازار، مقیاس، عملیات و فاینانس) مرتبط با توسعه کاربری مختلط اشاره کرده‌اند (لیس^{۱۶} و گریسام^{۲۰۱۱})؛ و همچنین ساختارهای مطالعه‌شده در ادبیات موضوع،

مؤلفه‌های ایجادکننده اختلاط کاربری در ۶ دسته کلی طبقه بندی شد. لذا ساختار پیشنهادی در ۶ دسته کلی عوامل برنامه‌ریزی و مدیریت شهری، عوامل محیطی، عوامل کالبدی، عوامل کاربری و زیرساخت، عوامل اجتماعی-فرهنگی، و عوامل اقتصادی شکل گرفت و بنا بر محتوای ادبیات موضوع، مؤلفه‌ها در این دسته‌ها قرار داده شد. در شکل ۲ چهارچوب مفهومی مؤلفه‌های اختلاط کاربری نشان داده شده است.



شکل ۲. چهارچوب مفهومی عوامل موثر بر اختلاط کاربری

شدند. همچنین از مؤلفه‌های احیای بافت فرسوده، آیتم‌هایی که فراوانی ادبیات موضوع بالاتر از میانگین داشتند انتخاب شدند.

در جدول هدف محتوا (جدول ۳)، مؤلفه‌های منتخب اختلاط کاربری که بر روی احیای بافت فرسوده تأثیرگذار بوده‌اند مشخص شده که بر این اساس سوالات پرسشنامه مطرح شده‌اند. از آنجا که مؤلفه‌های مطرح شده با بستر خود بسیار عجین است، عملیات میدانی یعنی انجام پرسشنامه در نمونه مطالعاتی انتخاب شده (محله سیروس تهران) انجام شده است. از آن رو که ساکنین تسلط بیشتری بر محله خودشان داشته، این سوالات از آنان پرسیده شده تا نظر آنان راجع به محله‌شان مورد ارزیابی

۳. روش تحقیق

در پیشینه تحقیق مؤلفه‌های بافت فرسوده و اختلاط کاربری به صورت مجزا شناسایی شده و فراوانی آن‌ها در مقالات مرتبط به روش تحلیل محتوا استخراج شد. در پژوهش پیش‌رو جدول هدف-محتوا برای نشان دادن برهم کنش «مؤلفه‌های اختلاط کاربری» و «مؤلفه‌های احیای بافت فرسوده» تنظیم شده و در ادامه پرسشنامه محقق‌ساخت تدوین می‌گردد. در این گام به دلیل اینکه مؤلفه‌های اختلاط کاربری بسیار گسترده بود، از بین آن‌ها، دسته کالبدی و کاربری (عوامل مرتبط با معماری) و در سایر دسته‌ها مؤلفه‌هایی که فراوانی مستخرج از ادبیات موضوع آن‌ها بالاتر از میانگین کل بود، انتخاب

یک از هر یک از مولفه های اختلاط کاربری بر احیای بافت فرسوده محله سیروس مشخص شده است. سپس با استفاده از روش همبستگی میزان ارتباط میان مولفه های اختلاط کاربری موثر بر احیای بافت فرسوده سنجیده شده و چرایی ارتباطها تحلیل شده است تا بتوان از این طریق راهبردهای طراحی برای احیای محله سیروس با رویکرد اختلاط کاربری را پیشنهاد داد.

قرار گیرد. محاسبه حجم نمونه با استفاده از نظریه کلاین که بین ۲/۵ الی ۵ برابر تعداد سوالات پرسشنامه را برای جامعه آماری کافی می داند، انجام شده است لذا پرسشنامه توسط ۱۲۰ نفر از مردم محله سیروس تکمیل گردید. برای سنجش اثرگذاری هر یک از گویه ها از طیف لیکرت (خیلی زیاد= ۴ امتیاز ، زیاد= ۳ امتیاز ، کم= ۲ امتیاز ، و خیلی کم= ۱ امتیاز) استفاده شده است. لذا با استفاده از روش موردپژوهی و تحلیل نتایج پرسشنامه میزان تأثیر هر

جدول ۳- جدول هدف- محتوا

| مؤلفه های احیا بافت فرسوده | | | | | | | | | | محتوا | هدف | مؤلفه های اختلاط کاربری |
|-------------------------------|---------|---------|------------|---------|-----------------|--------|----------|---------|-----|--|------------|---------------------------------|
| مکانی | مدیریتی | کارکردی | زیست محیطی | اقتصادی | اجتماعی- فرهنگی | کالبدی | زیرساختی | فرآوانی | هدف | | | |
| رضایت ساکنین | | | | | | | | | | میزان و تراکم فضای سبز | فضای سبز | عوامل محیطی |
| هویت مکانی | | | | | | | | | | فرسودگی بدنه شهری | کیفیت | |
| حس تعلق | | | | | | | | | | انعطاف پذیری فضا در مواجهه با کاربری ها | کیفیت | بعد کالبدی |
| برنامه ریزی | | | | | | | | | | عمودی یا افقی بودن نوع اختلاط | کیفیت | |
| امکانات و خدمات موجود در بافت | | | | | | | | | | زمینه تاریخی باارزش | بعد کالبدی | توده و فضا |
| فضای سبز | | | | | | | | | | دانه بندی بافت | بعد کالبدی | |
| بهداشت محیطی | | | | | | | | | | تنوع گونه بندی مسکن | بعد کالبدی | دسترسی |
| ارزش زمین | | | | | | | | | | تراکم یا پراکندگی بافت | بعد کالبدی | |
| امنیت | | | | | | | | | | تعیین فضای مکت و تعامل جمعی در گذر پیاده | دسترسی | کاربری |
| مشارکت مردمی | | | | | | | | | | پیاده - دوچرخه محوری | دسترسی | |
| پایداری کالبدی | | | | | | | | | | سلسله مراتب کاربری اراضی | دسترسی | عملکرد |
| زیرساخت ها | | | | | | | | | | نقوذپذیری | دسترسی | |
| نقوذپذیری (دسترسی) | | | | | | | | | | کیفیت دسترسی ها | دسترسی | اجتماعی فرهنگی |
| | | | | | | | | | | فضای یارکینگ | دسترسی | |
| | | | | | | | | | | باززنده سازی مشاغل سایت | دسترسی | بعد اقتصادی |
| | | | | | | | | | | مقیاس کاربری | دسترسی | |
| | | | | | | | | | | نسبت اختلاط کاربری | دسترسی | عوامل برنامه ریزی و مدیریت شهری |
| | | | | | | | | | | زون بندی کاربری ها | دسترسی | |
| | | | | | | | | | | کاربری زمین | دسترسی | الزامات |
| | | | | | | | | | | فضاهای ۲۴ ساعته | دسترسی | |
| | | | | | | | | | | تنوع کاربری ها در عین سازگاری با نیاز ساکنین | دسترسی | الزامات |
| | | | | | | | | | | سازگاری کاربری ها در ساختمان چندعملکردی | دسترسی | |
| | | | | | | | | | | ترکیب و ساختار خانوار محله | دسترسی | الزامات |
| | | | | | | | | | | سبک زندگی | دسترسی | |
| | | | | | | | | | | مشارکت شهروندی | دسترسی | الزامات |
| | | | | | | | | | | سرمایه گذار | دسترسی | |
| | | | | | | | | | | مقصد سرمایه | دسترسی | الزامات |
| | | | | | | | | | | امکان پذیری اقتصادی پروژه | دسترسی | |
| | | | | | | | | | | سطح درآمد خانوار | دسترسی | الزامات |
| | | | | | | | | | | قوانین و سیاست های حمایتی | دسترسی | |

بافت فرسوده و بافت ناپایدار یاد شده است. همچنین خروج ساکنان قدیمی و جایگزینی آنها با کارگران بازار، هویت اصلی محله را از درون متحول کرده است (عندلیب ۱۳۸۹). در خصوص اختلاط کاربری محله نیز قابل توجه است که تمرکز بناهای تجاری از لبه‌های بیرونی به درون محله کاهش یافته و در قلب محله بناهای مسکونی جایگزین آنها می‌شوند (شکل ۳). فعالیت‌هایی تجاری که در امتداد خیابان‌های اصلی و در راستای بازار نائب‌السلطنه قرار دارند، عمدتاً عمده‌فروشی و به خصوص در ضلع غربی آن فعالیت‌های مربوط به بازار می‌باشند (شکل ۴، سازمان نوسازی شهرداری تهران ۱۳۹۲).

۳-۱. معرفی محدوده مطالعاتی (محله سیروس)

محدوده محله سیروس بخشی از تهران قدیم را در بر می‌گیرد که در تقسیمات شهری تهران امروز در ناحیه ۳ منطقه ۱۲ واقع شده و به همراه بازار تهران، بخشی از محله بازار را تشکیل می‌دهد. محله کنونی سیروس از جنوب به خیابان مولوی، از غرب به خیابان مصطفی خمینی، از شمال به خیابان ۱۵ خرداد شرقی، و از شرق به خیابان ری محدود شده است. هر چند این محله از ویژگی‌های بافت تاریخی برخوردار است، اما در تعریف شهرسازی شهرداری تهران، از آن به عنوان محدوده



شکل ۳ و شکل ۴. محدوده محله سیروس و تراکم بناهای مسکونی و غیر مسکونی، تقاطع محور شهید موسوی کیانی و راسته نائب‌السلطنه (ماخذ: عندلیب ۱۳۸۹)

مشخصات دموگرافیک پرسشنامه‌های پر شده از اهالی سیروس نشان می‌دهد که ۳۹/۱۶ درصد از افراد جامعه آماری زنان و ۶۰/۸۴ درصد مردان، ۴۵ درصد مجرد و ۵۵ درصد متأهل هستند که از بین آنها ۶۷/۵ درصد متولد محله و ۳۲/۵ درصد متولد کشور، شهر یا محله دیگر هستند.

در جدول ۵ آمار توصیفی گویه‌های پرسشنامه به تفصیل آمده است و بالاترین میانگین‌ها در کل به صورت پررنگ‌تر نشان داده شده است. در بعد محیط‌زیستی، مولفه میزان و تراکم فضای سبز با میانگین ۳/۳۰۶ و در بعد کالبدی مولفه تنوع گونه‌بندی مسکن با میانگین ۳/۴۴ رتبه اول و مولفه پیاده-دوچرخه‌محوری با میانگین ۳/۳۵۵ رتبه دوم و مولفه عمودی و افقی بودن اختلاط با میانگین ۳/۳۳۳ رتبه سوم را کسب کردند و به ترتیب مولفه‌های

۳-۲. آمار توصیفی مستخرج از پرسشنامه

در ابتدا پایایی و روایی ابزار تحقیق می‌بایست بررسی شود. روایی تحقیق از طریق جدول هدف-محتوا و در نهایت تایید اساتید اثبات شده است. در خصوص سنجش پایایی، پس از وارد کردن داده‌ها با استفاده از نرم‌افزار SPSS ضریب پایایی (آلفای کرونباخ) محاسبه گردید. از آنجا که مقدار ضریب آلفای بدست آمده از این روش بالاتر از ۰/۷ می‌باشد؛ بنابراین پرسشنامه طبق جدول ۴ از پایایی مناسبی برخوردار است.

جدول ۴. پایایی پرسشنامه

| تعداد سوال | تعداد افراد پاسخگو | مقدار آلفای کرونباخ | نتیجه |
|------------|--------------------|---------------------|-----------|
| ۵۰ | ۱۲۰ نفر | ۰/۸۸۲ | قابل قبول |

با میانگین ۳/۳۵ و در بعد اقتصادی مولفه سطح درآمد خانوار مهمترین مولفه ها شناخته شدند.

فرسودگی بدنه شهری و نفوذپذیری با میانگین ۳/۲۹۵ و ۳/۲۸۰ در رتبه های بعدی قرار گرفته اند.

در بعد کاربری و زیر ساخت مولفه سازگاری کاربری ها در ساختمان چندعملکردی با میانگین ۳/۴۵ در رتبه اول و مولفه باززنده سازی مشاغل سایت با میانگین ۳/۳۸ رتبه دوم و تنوع کاربری ها در عین سازگاری با نیاز ساکنین با میانگین ۳/۲۷۲ رتبه سوم را کسب کرده اند و به ترتیب مولفه های کیفیت دسترسی ها و فضای ۲۴ ساعته با میانگین ۳/۲۵ و ۳/۲۳ در رتبه های چهارم و پنجم قرار گرفته اند. در بعد اجتماعی ترکیب و ساختار خانوار محله

۳-۳. تحلیل همبستگی

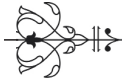
در این گام تحقیق از تحلیل همبستگی کمک گرفته شده است. در اینجا با تحلیل همبستگی به بررسی روابط میان مولفه های اختلاط کاربری در راستای بازآفرینی بافت فرسوده پرداخته شد. مقایسه این مقادیر در قالب جدول ۷، سه مولفه ای که به ترتیب بیشترین ضریب همبستگی را با مولفه ای مورد نظر دارند نشان می دهد.

جدول ۵. بررسی آمار توصیفی گویه های پرسشنامه از دید ساکنین محله سیروس

| مؤلفه | سوال ها | میانگین مؤلفه | میانگین معیار | انحراف معیار |
|--|---|---------------|---------------|--------------|
| میزان و تراکم فضای سبز | تأثیر بارک محلی بر بهداشت | ۳,۰۵۵ | ۳,۰۵۵ | ۶۷۲. |
| | تأثیر پارک ها بر بهبود امکانات و خدمات موجود در محل سکونت | ۳,۰۴۵ | ۳,۰۴۵ | ۸۰۸. |
| | تأثیر فضای سبز بر احساس تعلق خاطر | ۳,۳۰۶ | ۳,۰۶۳ | ۵۷۹. |
| | تأثیر فضای سبز بر رضایت ساکنین | ۲,۰۹۳ | ۲,۰۹۳ | ۱,۱۱۶ |
| | تأثیر میزان و تراکم فضای سبز بر امنیت | ۲,۰۹۷ | ۲,۰۹۷ | ۱,۱۳۷ |
| فرسودگی بدنه شهری | تأثیر بازسازی دیواره های شهری بر احساس امنیت | ۳,۲۹۵ | ۳,۰۴۸ | ۵۹۴. |
| | تأثیر میزان فرسودگی بدنه شهری بر هویت مکانی | ۳,۰۱۱ | ۳,۰۱۱ | ۱,۰۵۲ |
| | تأثیر انعطاف پذیری کاربری فضاها بر تأمین امکانات و خدمات | ۳,۲۵۳ | ۳,۰۲۳ | ۷۶۴. |
| انعطاف پذیری فضا در مواجهه با کاربری ها | تأثیر انعطاف پذیری فضاها بر مشارکت مردمی | ۳,۰۴۰ | ۳,۰۴۰ | ۹۷۴. |
| | تأثیر پلان های آزاد بر رضایت ساکنین | ۳,۰۱۳ | ۳,۰۱۳ | ۹۰۷. |
| عمودی یا افقی بودن اختلاط | تأثیر خرده فروشی ها در تأمین نیازهای روزانه | ۳,۰۵۷ | ۳,۰۵۷ | ۶۴۵. |
| | تأثیر وجود کاربری های مختلف بر افزایش قیمت ملک | ۳,۳۳۳ | ۳,۰۱۳ | ۸۵۶. |
| | تأثیر عمودی یا افقی بودن اختلاط بر نفوذپذیری | ۳,۰۳۰ | ۳,۰۳۰ | ۱,۱۴۹ |
| زمینه تاریخی بارزش | تأثیر بازآفرینی معماری تاریخی محله بر هویت محله | ۲,۰۸۸ | ۲,۰۸۸ | ۹۸۹. |
| | تأثیر زمینه تاریخی با ارزش بر منزلت اجتماعی محله | ۳,۰۱۳ | ۳,۰۴۳ | ۴۹۸. |
| دانه بندی بافت | تأثیر زمین های با مترژ کم بر دسترسی بافت فرسوده | ۳,۰۲۵ | ۳,۰۲۵ | ۶۷۷. |
| | تأثیر دانه بندی بافت بر امنیت | ۳,۰۲۳ | ۲,۰۹۲ | ۷۸۴. |
| تنوع گونه بندی | تأثیر تجمیع بر ارزش زمین | ۳,۰۵۲ | ۳,۰۵۲ | ۶۴۸. |
| | تأثیر تنوع مترژ بر قدرت خرید ملک | ۳,۰۴۴ | ۳,۰۴۴ | ۶۷۱. |
| تراکم یا پراکندگی | تأثیر کاهش تراکم ساختمان ها بر سرانه فضای سبز | ۳,۰۰۷ | ۳,۰۰۷ | ۹۳۲. |
| | تأثیر تراکم و طبقات زیاد ساختمان ها بر قیمت زمین | ۳,۰۰۳ | ۲,۰۹۲ | ۱,۰۰۱ |
| تعبیه فضای مکت و تعامل جمعی در گذر پیاده | تأثیر تراکم و طبقات زیاد ساختمان ها بر ناپایداری محیط | ۳,۰۰۲ | ۳,۰۰۲ | ۶۲۴. |
| | تأثیر فضاهای جمعی در گذرها بر احساس تعلق | ۳,۰۱۷۵ | ۳,۰۲۳ | ۷۶۴. |
| پیاده یا دو چرخه محوری | تأثیر تعبیه فضای مکت و تعامل جمعی در گذر پیاده بر امنیت | ۳,۰۱۲ | ۳,۰۱۲ | ۸۲۲. |
| | تأثیر پیاده یا دو چرخه محوری بر روی امنیت | ۳,۰۳۵۵ | ۳,۰۴۳ | ۰.۵۹۰ |

بعد محیطی

بعد کالبدی



| مؤلفه | سوال‌ها | میانگین مؤلفه | میانگین معیار | انحراف معیار |
|--|---|--|---------------|--------------|
| سلسله‌مراتب کاربری اراضی | تأثیر فضای امن برای پیاده‌روی بر هویت | ۳,۰۰۸ | ۳,۰۲۸ | ۰.۶۳۸ |
| | تأثیر سلسله‌مراتب کاربری اراضی بر نفوذپذیری | ۳,۲۸۰ | ۳,۰۰۸ | ۰.۶۹۳ |
| نفوذپذیری | تأثیر معبرهای عریض برای امدادسانی بر امنیت | | ۳,۰۱۳ | ۰.۷۲۱ |
| | کیفیت دسترسی‌ها | تأثیر نفوذپذیری معبرها برای ماشین‌های خدماتی بر روی بهداشت | ۳,۲۵۰ | ۳,۰۴۳ |
| تأثیر دسترسی‌های متعدد بر افزایش ارتباط محله با محیط اطراف | | ۳,۰۱۸ | | ۰.۸۰۹ |
| فضای پارکینگ | تأثیر معابر عریض برای تردد ماشین حمل زیاله بر بهداشت معابر | ۳,۰۳۲ | ۳,۰۳۲ | ۰.۶۲۲ |
| | تأثیر فضای پارکینگ بر نفوذپذیری | | ۳,۰۱۰ | ۰.۷۷۱ |
| باززنده‌سازی مشاغل سایت | تأثیر باززنده‌سازی مشاغل قدیمی محله بر احساس تعلق خاطر | ۳,۰۳۸ | ۳,۰۲۸ | ۰.۷۸۰ |
| | تأثیر بروز کردن مشاغل قدیمی محله بر افزایش مشارکت مردمی | | ۳,۰۴۸ | ۰.۶۷۳ |
| زون‌بندی کاربری‌ها | تأثیر زون‌بندی کاربری‌ها بر امنیت | ۳,۰۱۳ | ۳,۰۱۸ | ۰.۶۷۳ |
| | تأثیر ورودی‌های مجزا برای کاربری‌های مختلف بر رضایت ساکنین | | ۳,۰۰۸ | ۰.۶۹۳ |
| فضای ۲۴ ساعته | تأثیر فضاهای ۲۴ ساعته بر امنیت | ۳,۰۲۳ | ۳,۰۲۸ | ۰.۶۳۸ |
| | تأثیر فضاهای ۲۴ ساعته بر رضایت ساکنین | | ۳,۰۱۸ | ۰.۶۷۳ |
| تنوع کاربری‌ها در عین سازگاری با نیاز ساکنین | تأثیر تنوع کاربری‌ها بر رضایت‌مندی ساکنین | ۳,۰۲۷۲ | ۳,۰۳۸ | ۰.۶۶۳ |
| | تأثیر انعطاف‌پذیری فضا بر امکانات و خدمات موجود | | ۳,۰۳۸ | ۰.۷۳۴ |
| سازگاری کاربری‌ها در ساختمان چند عملکرد | تأثیر کاربری‌های مختلف بر افزایش مشارکت مردمی | ۲,۰۹۳ | ۲,۰۹۳ | ۰.۸۸۱ |
| | تأثیر جایگزینی کاربری‌های ناسازگار و آلاینده بر بهداشت محله | | ۳,۰۴۰ | ۰.۸۰۳ |
| ترکیب و ساختار خانوار محله | تأثیر کارگاه‌های سازگار با محیط زندگی بر مشارکت مردمی | ۳,۰۴۵ | ۳,۰۴۵ | ۰.۷۲۰ |
| | تأثیر تعداد، جنسیت و گروه سنی خانواده بر امکانات و خدمات محله | | ۳,۰۳۵ | ۰.۷۹۵ |
| سبک زندگی | تأثیر شغل و سبک زندگی ساکنین بر امنیت | ۲,۰۹۸۰ | ۲,۰۹۸ | ۱,۰۱۴۵ |
| | تأثیر مشارکت ساکنین در طرح‌های احیای بافت بر رضایت ساکنین | | ۲,۰۹۰ | ۰.۸۹۳ |
| مشارکت شهروندی | تأثیر مشارکت در فعالیت‌های جمعی داوطلبانه بر افزایش امنیت | ۲,۰۹۳ | ۲,۰۹۳ | ۰.۷۳۵ |
| | تأثیر امکان‌پذیری اقتصادی پروژه بر مشارکت مردمی | | ۲,۰۸۴ | ۰.۷۳۳ |
| سطح درآمد خانوار | تأثیر سطح درآمد خانواده‌ها بر نوع کاربری‌ها | ۳,۰۰۳۵ | ۳,۰۲۳ | ۰.۸۳۵ |

بعد کاربری و زیرساخت

بعد اجتماعی فرهنگی

بعد اقتصادی

جدول ۶. جدول ضرایب همبستگی به ترتیب اولویت

| نام مؤلفه | اولویت اول | اولویت دوم | اولویت سوم |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| فضای سبز | سلسله‌مراتب کاربری ۰۰۹۸۲ | فضای مکت-تعامل ۰۰۹۷۱ | فرسودگی نما ۰۰۹۳۴ |
| فرسودگی نما | سازگاری کاربری‌ها ۰۰۹۶۵ | سلسله‌مراتب کاربری ۰۰۹۲۶ | فضای مکت-تعامل ۰۰۹۲۳ |
| انعطاف‌پذیری | سلسله‌مراتب کاربری ۰۰۹۲۲ | کیفیت دسترسی ۰۰۸۹۹ | فضای مکت-تعامل ۰۰۸۸۹ |
| اختلاط افقی یا عمودی | زمینه تاریخی ۰۰۹۷۸ | مشارکت شهروندی ۰۰۹۴۲ | سبک زندگی ۰۰۹۴۱ |
| زمینه تاریخی | تنوع مسکن ۰۰۹۵۲ | زون‌بندی کاربری‌ها ۰۰۹۳۲ | سبک زندگی ۰۰۹۲۹ |
| دانه‌بندی بافت | بعد خانوار ۰۰۹۳۶ | سبک زندگی ۰۰۸۸۲ | سازگاری کاربری‌ها ۰۰۸۷ |
| تنوع مسکن | سبک زندگی ۰۰۹۱۸ | کیفیت دسترسی ۰۰۹۱۰ | بعد خانوار ۰۰۹۰۸ |
| تراکم | پیاده‌محوری ۰۰۹۴۹ | نفوذپذیری ۰۰۹۳۲ | کاربری ۲۴ ساعته ۰۰۹۲۶ |



| نام مولفه | اولویت اول | اولویت دوم | اولویت سوم |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| فضای مکت-تعام | سلسله مراتب کاربری ۰۰۹۴۸ | کیفیت دسترسی ۰۰۹۲۸ | پیاپیاده محوری ۰۰۸۹۱ |
| پیاپیاده محوری | کاربری ۲۴ ساعته ۰۰۹۵۸ | نفوذپذیری ۰۰۹۳۱ | مشارکت شهروندی ۰۰۸۹۲ |
| سلسله مراتب کاربری | سازگاری کاربری ها ۰۰۹۴۳ | پارکینگ ۰۰۸۹۵ | مشارکت شهروندی ۰۰۸۸۱ |
| نفوذپذیری | کاربری ۲۴ ساعته ۰۰۹۳۲ | سبک زندگی ۰۰۹۲۷ | زون بندی کاربری ها ۰۰۹۱۶ |
| کیفیت دسترسی | سبک زندگی ۰۰۸۴۴ | زون بندی کاربری ها ۰۰۸۳۱ | پارکینگ ۰۰۸۱۵ |
| پارکینگ | زون بندی کاربری ها ۰۰۹۴۲ | سبک زندگی ۰۰۹۲۰ | کاربری ۲۴ ساعته ۰۰۸۹۸ |
| باززنده سازی مشاغل | سطح درآمد خانوار ۰۰۸۴۳ | مشارکت شهروندی ۰۰۸۳۳ | زون بندی کاربری ها ۰۰۸۱۵ |
| زون بندی کاربری ها | مشارکت شهروندی ۰۰۹۴۵ | سبک زندگی ۰۰۹۲۰ | سازگاری کاربری ها ۰۰۸۸۰ |
| کاربری ۲۴ ساعته | مشارکت شهروندی ۰۰۹۱۲ | سبک زندگی ۰۰۸۷۹ | بعد خانوار ۰۰۸۲۸ |
| تنوع کاربری-نیاز ساکنین | مشارکت شهروندی ۰۰۹۲۴ | سطح درآمد خانوار ۰۰۷۸۴ | سازگاری کاربری ها ۰۰۷۸۰ |

۴. نتیجه گیری

پژوهش حاضر به هدف شناسایی و طبقه بندی مولفه های موثر بر اختلاط کاربری در راستای بازآفرینی بافت فرسوده شهری انجام شده است و سپس این مولفه ها در محله سیروس از دید ساکنین محله مورد ارزیابی قرار گرفته اند. برای این منظور پس از بررسی و مطالعه ادبیات موضوع، اختلاط کاربری در شش دسته محیط زیستی، کالبدی، کاربری، اجتماعی فرهنگی، اقتصادی، برنامه ریزی و مدیریت شهری طبقه بندی شده است. پس از آن جدول هدف محتوا برای بررسی رابطه ی بین مولفه های با فراوانی بالاتر اختلاط کاربری و احیای بافت فرسوده (مستخرج از ادبیات موضوع) تشکیل گردید و بر این اساس پرسشنامه محقق ساخت تدوین شد و در محله سیروس به آزمون گذاشته شد. با استفاده از تحلیل آمار توصیفی اهمیت هر یک از مولفه های اختلاط کاربری در محله سیروس تهران مشخص گردید. جدول ۷ مهم ترین مولفه ها را از دید ساکنین نشان می دهد. در مرحله آخر به تحلیل همبستگی میان مولفه های

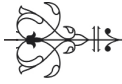
اختلاط کاربری که در احیای بافت فرسوده موثرند، پرداخته شده است. در جدول ۸، بالاترین ضرایب همبستگی ۳ اولویت اول در هر بعد اختلاط کاربری نشان داده شده است که نشان می دهد تأثیر این مولفه ها بر یکدیگر می تواند اختلاط کاربری را به بهترین شکل ممکن محقق کند تا در احیای بافت فرسوده در محله سیروس تهران داشته باشد.

در نهایت راهبردهای طراحی زیر پیشنهاد می شود:

- با توجه به اولویت بالای مولفه تراکم فضای سبز در بعد زیست محیطی از یک سو و فقر کمی و کیفی فضای سبز در محله مذکور، ایجاد پارک ها، میادین عمومی و استفاده از عناصر سبز در فضاهای متروک مانده، جداره ها و کفسازی مسیر توصیه می شود تا بدین وسیله منظر بافت فرسوده بهبود یافته تا شاهد شکل گیری تعاملات اجتماعی در فضاهای عمومی محله با بازگرداندن هویت مکانی باشیم.
- در ارتباط با همبستگی بالای تنوع گونه بندی مسکن با سبک زندگی و با حرکت به سمت باززنده سازی

جدول ۷. سه اولویت بالاتر در هر بعد در اختلاط کاربری محله سیروس تهران در راستای احیای بافت فرسوده

| اولویت مؤلفه | بعد محیطی | بعد کالبدی | بعد کاربری | بعد اجتماعی | بعد اقتصادی |
|--------------|--------------------------------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------|
| ۱ | | تنوع گونه بندی مسکن (۳،۴۴) | سازگاری کاربری ها در ساختمان چند عملکردی (۳،۴۵) | | |
| ۲ | میزان و تراکم فضای سبز (۳،۳۰۶) | پیاپیاده-دوچرخه محوری (۳،۳۵۵) | باز زنده سازی مشاغل سایت (۳،۳۸) | ترکیب و ساختار خانوار محله (۳،۳۵) | سطح درآمد خانوار (۳،۲۳) |
| ۳ | | عمودی یا افقی بودن اختلاط (۳،۳۳۳) | تنوع کاربری ها در عین سازگاری با نیاز ساکنین (۳،۲۷۲) | | |



جدول ۸. بالاترین ضرایب همبستگی ۳ اولویت اول در هر بعد

| بعد | نام مولفه | بالاترین ضرایب همبستگی |
|------------|--|--------------------------------|
| محیط زیستی | تراکم فضای سبز | سلسله‌مراتب کاربری اراضی ۰۰۹۸۲ |
| کالبدی | تنوع گونه‌بندی مسکن | سبک زندگی ۰۰۹۱۸ |
| | پیاده- دوچرخه‌محوری | کاربری ۲۴ ساعته ۰۰۹۵۸ |
| | عمودی یا افقی بودن اختلاط | زمینه تاریخی ۰۰۹۷۸ |
| کاربری | سازگاری کاربری‌ها در ساختمان چندعملکردی | فرسودگی نما ۰۰۹۶۵ |
| | باززنده‌سازی مشاغل سایت | سطح درآمد خانوار ۰۰۸۴۳ |
| اجتماعی | تنوع کاربری‌ها در عین سازگاری با نیاز ساکنین | مشارکت شهروندی ۰۰۹۳۴ |
| | ترکیب و ساختار خانوار محله | دانه‌بندی بافت ۰۰۹۳۶ |
| اقتصادی | سطح درآمد خانوار | باززنده‌سازی مشاغل سایت ۰۰۷۲۱ |

محلات قدیم که واجد استفاده‌کنندگان دهک‌های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی متفاوت بوده است، می‌توان از طریق ترکیبی از الگوهای متفاوت برای اقصاء مختلف درآمدی جمعیت زیادی را جذب کرد تا گونه‌بندی مسکن متنوع تر شود و با سبک‌های متفاوت زندگی تطبیق پیدا کند.

• در خصوص همبستگی بین تنوع کاربری‌ها در عین سازگاری با نیاز ساکنین با مشارکت شهروندی توصیه می‌شود تا از طریق توجه به کاربری‌های مورد نیاز ساکنین که از تنوع لازم و کارکرد مناسب در سطح محله برخوردار باشد نظیر خرده‌فروشی، نیاز روزمره ساکنین تأمین شود تا بدین‌وسیله سطح تعاملات اجتماعی افزایش یافته و زمینه برای مشارکت شهروندی مهیا گردد.

• در خصوص همبستگی میان ترکیب و ساختار خانوار محله و سطح درآمد با دانه‌بندی بافت و باززنده‌سازی مشاغل پیشنهاد می‌شود طراحی معماری به گونه‌ای صورت پذیرد که با توجه به ترکیب خانوارها دانه‌بندی مناسب و هم‌چنین متنوع درمورد کاربری‌های مسکونی و غیرمسکونی در آن لحاظ شود تا ضمن ایجاد ترکیب خوشایند، الگوهای کالبدی مناسبی نیز شکل گیرد.

• در خصوص پیاده- دوچرخه‌محوری و ارتباط آن با کاربری ۲۴ ساعته توصیه می‌شود تا در این محله از طریق استقرار مراکز عرضه‌کننده کالا و خدمات اساسی در فاصله مناسب از بافت مسکونی و تقویت فعالیت‌های جذاب، فضای انجام پیاده‌روی برای ساکنین فراهم گشته، اولویت استفاده از دوچرخه نیز اهمیت یابد.

• در ارتباط با همبستگی بالای سازگاری کاربری‌ها در ساختمان چندعملکردی با فرسودگی نما پیشنهاد می‌شود تا کاربری‌های آلاینده و ناسازگار مانند (انبار، گاراژ، و کارگاه) توسط کاربری‌های سازگارتر و مورد نیاز ساکنین جایگزین شود تا ضمن باز زنده سازی و احیا، کیفیت و کمیت سیمای بصری محله نیز ارتقا یابد.

• همبستگی بین باززنده‌سازی مشاغل سایت با

پی‌نوشت

۱. Mixed Use Walkable area
۲. AIA- the American Institute of Architects
۳. Hoek
۴. Koster
۵. Richard Florida
۶. Rise of the creative class
۷. Butler

۱. Keshavarz
۲. Chapin
۳. Kalantari
۴. Pourahmad
۵. Biddulph
۶. Mixed Use building
۷. Mixed Use Parcels or Sites



Rouwendal .۱۸
Delisle .۱۹
Grissom .۲۰

Ward .۱۵
Catharine .۱۶
Bell .۱۷

منابع

۱. آئینی، محمد. ۱۳۸۶. موضوعات اقتصادی، مالی، و مدیریتی در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری. چاپ دوم. ویراستاری شده توسط حمید خادمی. تهران: مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت مسکن و شهرسازی.
۲. پاکزاد، جهان‌شاه. ۱۳۸۶. سیر اندیشه‌ها در شهرسازی. تهران: انتشارات شهرهای جدید.
۳. _____ . ۱۳۹۷. سیر اندیشه‌ها در شهرسازی. چاپ ششم. تهران: آرمانشهر، شهیدی.
۴. پژوهان، موسی، نصرالدین الیاس‌زاده‌مقدم، و سمیه فتحی. ۱۳۹۲. بررسی تطبیقی نظام‌های کاربری زمین شهری از دیدگاه دو پارادایم مدرنیسم و پست‌مدرنیسم. پژوهش‌های جغرافیای انسانی ۴۵ (۸۴): ۱۷-۳۶.
۵. پورمحمدی، محمدرضا، میر ستار صدر موسوی، و سعید حسین‌آبادی. ۱۳۹۴. ارزیابی الگوی اختلاط کاربری زمین در محلات شهر سبزوار. مطالعات جغرافیایی مناطق خشک ۶ (۲۲): ۳۴-۵۳.
۶. جوادی، قاسم، محمد طالعی، و محمد کریمی. ۱۳۹۲. توسعه مدل ارزیابی اثرات اختلاط کاربری‌های شهری بر پایه شاخص‌ها و تحلیل‌های مکانی. جغرافیا و آمایش شهری - منطقه‌ای (۸): ۶۹-۸۴.
۷. حاجی‌پور، خلیل. ۱۳۸۵. مقدمه‌ای بر سیر تحول و تکوین رویکردهای مرمت شهری. اندیشه ایران‌شهر ۲ (۸): ۱۶-۲۰.
۸. سازمان نوسازی شهرداری تهران. ۱۳۹۲. محله سیروس و نقد طرح‌های نوسازی آسیب‌شناسی، <http://nosazi.tehran.ir>.
۹. سلطانی، علی، طیبه سقاوی، حسن ایزدی، و عبدالرضا پاکشیر. ۱۳۹۱. تولید سفرهای درون‌شهری و تأثیرپذیری از تنوع کاربری زمین، نمونه موردی چهار محدوده مسکونی در شهر شیراز. مطالعات و پژوهش‌های شهری و منطقه‌ای ۳ (۱۲): ۱-۱۶.
۱۰. شمعی، علی، و احمد پوراحمد. ۱۳۸۴. بهسازی و نوسازی شهری از دیدگاه علم جغرافیا. تهران: انتشارات و چاپ دانشگاه تهران.
۱۱. شیخ اسمعیلی، پردیس، و منصور مولانایی. ۱۳۹۷. ارزیابی نقش اختلاط کاربری در شکل‌گیری تعاملات اجتماعی در خیابان‌ها (نمونه موردی: مقایسه تطبیقی خیابان پاسداران و خیابان سید قطب). در کنفرانس عمران، معماری و شهرسازی کشورهای جهان اسلام.
۱۲. عندلیب، علیرضا. ۱۳۸۹. اصول نوسازی شهری: رویکردی نو به بافت‌های فرسوده. تهران: آذرخش.
۱۳. فرجام، رسول، محمد سلیمانی، و سیمین تولایی. ۱۳۹۲. توسعه شهری مبتنی بر ترکیب کاربری‌ها، مروری بر ادبیات دانشگاهی آن در ایران. پژوهش و برنامه‌ریزی شهری ۴ (۱۲): ۲۳-۴۸.
۱۴. قرائی، آزاده، اسفندیار زبردست، و حمید ماجدی. ۱۳۹۷. تبیین ارتباط میان فرم شهر و پایداری اجتماعی (مطالعه موردی: مناطق ۲۲گانه شهر تهران). برنامه‌ریزی کالبدی - فضایی ۳ (۱۱): ۷۳-۷۹.
۱۵. کاپلاند، اندی. ۱۳۷۹. کاربری مختلط، کارایی در تأمین رفاه و امنیت شهروندان. شهرداری‌ها ۲ (۱۸): ۴۵-۴۹.
۱۶. مولایی، ا.، خاتمی، س. ۱۳۹۱. بررسی رویکردهای نوین در کاربری پایدار زمین شهری. تهران: دانشکده محیط زیست دانشگاه تهران.
۱۷. نصیری هنده خاله، اسماعیل، فضل‌الله اسمعیلی، ریحانه یونسی سندی، و حسن نظافت تکه. ۱۴۰۰. ارزیابی پایداری اجتماعی محلات شهری با تأکید بر شاخص ترکیب کاربری اراضی (مطالعه موردی: منطقه ۱۵ شهرداری تهران). جغرافیا و برنامه‌ریزی ۲۵ (۷۸): ۳۶۳-۳۷۶.
۱۸. وحیدی، گلдіس. ۱۳۸۷. راهکارهای اجرایی اختلاط کاربری‌ها. شهر نگار ۸ (۴۸): ۲۳-۲۸.

References

1. Aeeni, M. 2007. Economic, Financial & Managerial Issues of Regeneration in the Urban Distressed Areas. Tehran: Building and Housing Research Center, Ministry of Housing and Urban Development.
2. AIA- the American Institute of Architects. 2005. AIA- the American Institute of Architects. <http://www.aia.org>.
3. Andalib, A.R. 2010. Principles of Urban Renewal: A New Approach to Dilapidated Structures. Tehran: Azarakhsh.
4. Biddulph, M. 2007. Introduction to Residential Layout. Architectural Press.



5. Butler, W. 2011. Mixed Use in Historic Structures: A Past to the Future, A Link to the Past, Master Thesis of Historic Preservation. The University of Gorgia.
6. Chapin, S. 1979. Urban Land Use Planning.
7. Delisle, J, and Grissom, V. 2011. An Empirical Study of the Efficacy of Mixed-Use Development. *Journal of Real State Literature*: 1-10.
8. Farjam, R., M. Soleymani, and S. Tolayee. 2013. Urban Development Based on the Combination of Uses; A Review of Its Academic Literature in Iran. *Research and Urban Planning* 4(12): 23-48.
9. Garaee, A., E. Zebardast, and H. Majedi. 2018. Explaining the Relationship Between City Form and Social Sustainability (Case Study: 22 Districts of Tehran). *Journal of Physical Development Planning* 3(11): 73-79.
10. Hajipour, Kh. 2006. An Introduction to the Evolution and Development of Urban Restoration Approaches. *Andisheh Iranshahr* 2(8): 16-20.
11. Hoek, J. 2008. The MXI (Mixed use Index) as Tool for Urban Planning and Analysis. Corporations and Cities. www.corporationsandcities.org.
12. Javadi, G., M. Taleie, M., and M. Karimi. 2013. Development of a Model for Evaluating the Effects of Mixing Urban Uses Based on Indicators and Spatial Analysis. *Geography and Territorial Spatial Arrangement* 3(8): 69-84.
13. Kalantari, H., and A. Pourahmad. 2005. The Management and Planning of Restoration of Historic Texture of Yazd City. *Geographical Research Journal*: 77-92.
14. Kapland, A. 2000. Mixed Use, Efficiency in Providing Welfare and Security of Citizens. *Municipalities* 2(18): 45-49.
15. Keshavarz, M. 2010. Geological Evolution of the Concept of Reinventing the City as a New Approach in Urban Contexts. *Iranian Islamic City Journal*: 73-92.
16. Koşter, H. 2010. The Impact of Mixed Land-Use, A Hedonic Analysis of the Effects of Mixed Land-Use on Housing Values. VU University Amsterdam.
17. Koşter, R.A, and J. Rouwendal. 2012. The Impact of Mixed Land Use on Residential Property Values. *Journal of Regional Science*: 733-761.
18. Molae, A., and S. Khatami. 2012. Investigation of New Approaches in the Sustainable Use of Urban Land. Tehran: Faculty of Environment, University of Tehran.
19. Nasiri Gende, E., Esmale, F.A., Younesi Sandi, R., Nezafat Tekleh, H. 2021. Evaluation of Social Sustainability of Urban Areas with Emphasis on Land Use Composition Index (Case Study: District 15 of Tehran Municipality). *Journal of Geography and Planning* 25(78): 363-376.
20. Pakzad, J. 2007. An Intellectual History of Urbanism. Tehran: Publications of New Cities.
21. _____. 2018. An Intellectual History of Urbanism. Tehran: ArmanShar Shahidi.
22. Pazhuhān, Moosa, Nasroddin Elyaszadeh Moghadam, and Somayyeh Fathi. 2013. Comparative Study of Urban Land Use Systems from the Point of View of Two Paradigms of Modernism and Postmodernism. *Researches of Human Geography* 45(84):17-36.
23. PourMohammadi, Mohammadreza, Mirsattar Sadr Mousavi, and Saeed HosseinAbadi. 2015. Evaluation of Land Use Mixing Pattern in the Neighborhoods of Sabzevar City. *Arid Regions Geographic Studies* 6(22): 34-53.
24. Shammai, A. 2005. Urban Rehabilitation and Renovation: A Geographic Perspective. Tehran: University of Tehran Publications.
25. Sheikh Esmaeili, P., M. Molanae. 2018. Evaluating the Role of Mixed Use in the Formation of Social Interactions in the Streets (Case Example: Comparative Comparison of Pasdaran Street and Seyed Qutb Street). In Conference on Civil Engineering, Architecture and Urban Development of the Countries of the Islamic World.
26. Soltani, A., T. Sagapour, H. Izadi, and A. R. Pakshir. 2012. Production of Intra-City Trips and Influence of Diversity of Land Use, A Case Study of Four Residential Areas in Shiraz City. *Journal Urban-Regional Studies and Research* 3(112): 1-16.
27. Tehran Municipality Renovation Organization. 2013. Siros Neighborhood and Criticism of Pathology Renovation Plans. <http://nosazi.tehran.ir>.
28. Vahidi, G. 2008. Executive Solutions for Mixing Uses. *Shahrnegar Bimonthly* 8(48): 23-28.
29. Ward, T., P. Catharine, and S. Bell. 2014. Innovative Approach to Researching Landscape and Analysis. Corporation and Cities. Routledge.





The Assessment of Effective Components of Mixed Use on Old Urban Texture Regeneration

Fatemeh Emami Pour Motlaghian

Master Student, Department of Architecture, Iran university of science and technology, Tehran, Iran.

Seyed Abbas Yazdanfar

Assistant Professor, Department of Architecture, Iran university of science and technology, Tehran, Iran.

Neda Sadat Sahragard Monfared

Email: neda_monfared@iust.ac.ir (*Corresponding Author*)

Associate Professor, Department of Architecture, Iran university of science and technology, Tehran, Iran.

Received: 1402/09/12

Accepted: 1403/02/17

Abstract

Challenges associated with declining residential values in old urban areas have made regeneration a priority. Mixed land use is a cornerstone of smart growth and modern urban planning. This study aims to identify and evaluate mixed land use components influencing old urban texture regeneration.

This study employs a mixed method. Initially, through descriptive-analytical methods and content analysis, the components affecting mixed land use and the regeneration of old textures, along with their frequency, were extracted. Subsequently, the relationships between the components of mixed land use affecting in the regeneration of old textures were systematically outlined, and a researcher-made questionnaire was accordingly prepared. The Sirous neighborhood was selected as a case study, with 120 residents surveyed.

Findings indicate that housing type diversity, pedestrian-bike orientation, and functional vertical/horizontal integration significantly impact regeneration in Sirous neighborhood. Correlation analysis determined the extent of these relationships and informed design strategies. These include creating housing diversity to attract groups of various income, establishing accessible amenities for essential goods and services to promote pedestrian orientation, and incorporating green elements in facades and path pavement.

Keywords: Mixed Land Use, old Texture, Regeneration, Sirous Neighborhood of Tehran, Correlation Method

